

جامعة عمار ثليجي - الأغواط -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



بعنوان:

حق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية المتعلقة بالاستثمار

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون اعمال

تحت إشراف الأستاذ:
أ/ سي ناصر محمد

من إعداد الطلبة :
✓ جيلالي محمد
✓ قرون حاج عيسى

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الصفة
التجاني عبد القهار	رئيسا/ة
لكحل عائشة	مناقشا

السنة الجامعية: 1446 - 1447 هـ / 2025-2026م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:

"من ظلم معاهدًا أو انتقصه حقه أو كلفه فوق طاقته... فأنا

حججه يوم القيامة."

شكر وتقدير

الحمد لله والفضل والمنة

نحمد الله العلي القدير الذي أثار لنا درب العلم، ووفقنا وأعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع. عملاً بقوله صلى الله عليه وسلم: " لا يشكر الله من لا يشكر الناس " ، نتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا الفاضل والمشرف على هذه المذكرة الدكتور " سي ناصر محمد " الذي غمرنا بسعة صدره وتوجيهاته السديدة ونصائحه القيمة التي كانت المنارة التي أضاءت طريقنا في إنجاز هذا البحث .

كما نتوجه بالشكر الجزيل والتقدير إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول تقييم ومناقشة هذا العمل وتصويب مساره.

ولا يفوتنا أن نتقدم ببالغ العرفان إلى عائلتنا الكريمة (الوالدين والإخوة) الذين كانوا السند الدائم ومصدر التفاؤل والتشجيع طوال مشوارنا الدراسي.

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة، نسأل الله أن يوفق الجميع ويجزيهم عنا خير الجزاء

الإهداء

إلى روعي والدينا الطاهرتين....
الذين غادرا الدنيا وبقي أثرهما في قلوبنا لا يغيب.
إلى من تعلمنا منها معاني الاخلاق والعطاء والصدق.
نسأل الله أن يتغمدهما بواسع رحمته، وأن يجعل مثوَاهما الفردوس الأعلى.
وإلى أمهاتنا الغاليات، أطال الله في أعمارهن وأدام عليهن الصحة والعافية.
وإلى إخوتنا وأخواتنا....
وإلى جميع أهلنا وأصدقائنا.
نهدي هذا العمل المتواضع.

✓ قائمة المختصرات:

الرمز	المختصر
ص	صفحة
ص ص	صفحات متتالية
ط	طبعة
ع	عدد
ج	الجزء
د ط	دون طبعة
د س	دون سنة
ج ر	جريدة الرسمية
ج ج	جمهورية جزائرية
ق إ ج	قانون الإجراءات المدنية
ق إ	قانون الاستثمار
AAPI	الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار
C.U.N.D.I	لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي

مقدمة

مقدمة:

يحظى موضوع حق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية باهتمام متزايد في الدراسات القانونية والاقتصادية، نظرا لارتباطه الوثيق بمسألة جذب الاستثمارات الأجنبية وتحقيق التنمية الاقتصادية من جهة، وبمبدأ سيادة الدولة على أراضيها وتنظيم الملكية العقارية من جهة أخرى، كما يعكس هذا الموضوع التطور الذي عرفته التشريعات الاستثمارية في الجزائر، خاصة في ظل الإصلاحات الاقتصادية الهادفة إلى تحسين مناخ الأعمال وتنويع مصادر الدخل خارج قطاع المحروقات.

أولا: أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية هذا الموضوع في كونه يسلط الضوء على أحد أهم عناصر العملية الاستثمارية، والمتمثل في العقار، باعتباره الوعاء الأساسي لقيام المشاريع الاستثمارية واستمراريتها، إذ يعد مدى قدرة المستثمر الأجنبي على الوصول إلى العقار والاستفادة منه معيارا أساسيا لقياس جاذبية البيئة الاستثمارية.

كما تبرز هذه الأهمية في إظهار التوازن الدقيق الذي يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيقه بين تشجيع الاستثمار الأجنبي من خلال منح الامتيازات والضمانات القانونية، وبين الحفاظ على الطابع السيادي للدولة على أملاكها العقارية وحماية المصلحة العامة.

ثانيا: أسباب اختيار الموضوع:

الأسباب الذاتية: تتمثل في الميل الشخصي إلى دراسة المواضيع التي تجمع بين القانون العقاري وقانون الاستثمار، والرغبة في البحث في موضوع حديث ذي طابع عملي يواكب التحولات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر.

الأسباب الموضوعية: تتمثل في حداثة الموضوع وراهنيته في ظل ما تعرفه المنظومة التشريعية للاستثمار من تطور متسارع، وما يثيره من إشكالات قانونية دقيقة تتعلق بمدى اتساع حق المستثمر الأجنبي في التملك أو الانتفاع أو الامتياز العقاري وحدود تدخل الدولة في تقييد هذا الحق، فضلا عن قلة الدراسات التي عالجت هذا الموضوع معالجة شاملة.

ثالثا: أهداف الدراسة:

يهدف هذا البحث إلى إبراز الإطار القانوني المنظم لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية، وتحليل مختلف الآليات التي تمكنه من اكتساب العقار الاستثماري في التشريع الجزائري، إضافة إلى دراسة أهم الضمانات القانونية المقررة لحمايته من المخاطر التي قد تهدد استثماراته، مع محاولة تقييم مدى فعالية هذه المنظومة في تحقيق التوازن بين جذب الاستثمار الأجنبي وحماية الأملاك الوطنية.

رابعا: الدراسات السابقة:

اعتمدت الدراسة على مجموعة من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الاستثمار الأجنبي والعقار الاقتصادي، حيث ركز بعضها على الإطار القانوني للاستثمار، بينما اهتمت أخرى بآليات منح الامتياز العقاري أو الضمانات المقررة للمستثمرين، ونذكر من بينها:

- دراسة الباحثان قرفة جمانة، صالحى أنفال، بعنوان " معاملة الاستثمار "، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال ، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2023-2024.
- دراسة الأخضرى جلال و آخرون، بعنوان " آليات حماية المستثمر الأجنبي "، مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص القانون العام الاقتصادي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2023-2024.

- دراسة بوعمره إبراهيم، حفظ الله عبد العالي، بعنوان " التحكيم كآلية لضمان حماية الاستثمار الاجنبي العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 07، العدد 01، 2022.
- دراسة أمقران راضية، بعنوان " ضمانات الاستثمار "، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، 2023.

خامسا: صعوبات الدراسة:

واجهتنا أثناء إنجاز هذه الدراسة جملة من الصعوبات، أهمها تشتت النصوص القانونية المنظمة للاستثمار العقاري بين عدة قوانين ومراسيم تنفيذية، إضافة إلى حداثة بعض هذه النصوص وما يرافقها من غموض في بعض الجوانب التطبيقية، فضلا عن قلة الاجتهادات القضائية في هذا المجال، وهو ما شكل عائقا إضافيا في تحليل بعض الإشكالات العملية المرتبطة بموضوع الدراسة.

سادسا: إشكالية الدراسة:

وانطلاقا مما سبق، تتمحور إشكالية هذا البحث حول التساؤل الآتي:

إلى أي مدى كرس المشرع الجزائري حق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية المتعلقة بالاستثمار، وما حدود هذا الحق في ظل القيود السيادية التي تحتفظ بها الدولة؟

سابعا: المنهج المتبع:

وللإجابة عن هذه الإشكالية، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي من خلال عرض النصوص القانونية المنظمة للموضوع وتحليلها، إلى جانب المنهج الاستقرائي الذي يسمح بتتبع تطور التشريع الاستثماري في الجزائر واستخلاص مدى تطوره في مجال العقار الاستثماري.

ثامنا: خطة الدراسة:

وقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين، يتناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية، من خلال تحديد مفهوم الاستثمار الأجنبي والملكية العقارية والتطور التشريعي المرتبط بها، في حين خصص الفصل الثاني للإطار القانوني والضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي، من خلال دراسة آليات اكتساب العقار الاستثماري والضمانات القانونية المقررة له في التشريع الجزائري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لحق المستثمر الأجنبي في
الملكية العقارية

تمهيد:

يعد الاستثمار الأجنبي من أبرز الآليات المعتمدة لتحقيق التنمية الاقتصادية وتعزيز النمو، خاصة في ظل التحولات التي يشهدها الاقتصاد العالمي والتوجه نحو اقتصاد السوق. ويكتسي هذا النوع من الاستثمار أهمية خاصة لما يساهم به من نقل للتكنولوجيا، وتوفير رؤوس الأموال، وخلق فرص العمل، وهو ما دفع العديد من الدول، ومن بينها الجزائر، إلى تبني سياسات وتشريعات تهدف إلى استقطابه وتوفير البيئة القانونية الملائمة له.

و يبرز العقار كأحد أهم المرتكزات الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاستثماري، باعتباره الوعاء الذي تُنجز عليه المشاريع الاقتصادية. ومن ثم، فإن تحديد الإطار المفاهيمي لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية يقتضي الإحاطة بمجموعة من المفاهيم القانونية المرتبطة بكل من الاستثمار الأجنبي، وصفة المستثمر، وكذا طبيعة الملكية العقارية في المجال الاستثماري، إضافة إلى تتبع التطور التشريعي الذي عرفه هذا المجال في الجزائر.

وعليه، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث أساسية:

- المبحث الأول: ماهية الاستثمار الأجنبي والمستثمر الأجنبي.
- المبحث الثاني: مفهوم الملكية العقارية في إطار الاستثمار
- المبحث الثالث: التطور التشريعي للاستثمار وحق المستثمر الأجنبي في الجزائر.

المبحث الأول:

ماهية الاستثمار الأجنبي والمستثمر الأجنبي

يعد الاستثمار الأجنبي من أبرز المحركات الأساسية للتنمية الاقتصادية، لما يوفره من رؤوس أموال وخبرات تقنية وإدارية تساهم في دعم الاقتصاد الوطني. ويكتسي هذا النوع من الاستثمار أهمية خاصة في ظل سعي الدول، ومن بينها الجزائر، إلى جذب المستثمرين الأجانب من خلال توفير بيئة قانونية ملائمة وضمانات كافية لحماية حقوقهم.

ومن أجل الإحاطة بهذا الموضوع، يقتضي الأمر في البداية تحديد مفهوم الاستثمار الأجنبي وبيان أنواعه المختلفة (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى مفهوم المستثمر الأجنبي وفقا للتشريع الجزائري والمعايير المعتمدة في تحديد صفته (المطلب الثاني). كما يستوجب ذلك إبراز أهم الضمانات القانونية المقررة لحماية حقوق المستثمر الأجنبي، والتي تهدف إلى تعزيز الثقة في مناخ الاستثمار (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الأجنبي وأنواعه

يعد الاستثمار الأجنبي من المفاهيم الأساسية في المجال الاقتصادي والقانوني، نظرا لدوره في جلب رؤوس الأموال ودعم التنمية الاقتصادية، وقد اهتم المشرع والفقهاء بتحديد معناه وضبط صوره المختلفة. ويهدف هذا المطلب إلى توضيح تعريف الاستثمار (الفرع الأول)، تعريف الاستثمار الأجنبي (الفرع الثاني)، وبيان أهم أنواعه التي يتخذها في الواقع العملي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

الاستثمار لغة: أثمر الشجر: خرج ثمره ، والثمر : حمل الشجر وأنواع المال ، والجمع : ثمار. و ثمر ماله: نماه . يقال: ثمر الله مالك ، أي كثّره . وأثمر الرجل : كثّر ماله (اللسان: ثمر).¹

و في التنزيل العزيز: " كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ وَلَا تُسْرِفُوا ۚ إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ " .²

الاستثمار من الناحية الاقتصادية: يعد عنصرا أساسيا في النشاط الاقتصادي نظرا لدوره البارز في نظريات الدخل والتشغيل. فهو من جهة يسهم في توسيع الطاقة الإنتاجية، ومن جهة أخرى يمثل جزءا مهما من الطلب الكلي. ولهذا سعى الاقتصاديون إلى وضع تعريف دقيق لهذا المفهوم، حيث اعتبر الاستثمار إضافة جديدة إلى الأصول الإنتاجية في المجتمع بهدف زيادة الإنتاج في الفترات اللاحقة.³

كما يعرف أيضا بأنه مجموع الزيادات الصافية في السلع الرأسمالية التي تضاف إلى الثروة القومية، أي تلك المنتجات التي لا تُستهلك خلال فترة حساب الناتج القومي، وإنما تُسهم في زيادة رصيد المجتمع من رأس المال.⁴

¹ فاطمة حسن عبد الفتاح، الاستثمار في اللغة العربية مركز الملك فيصل للبحوث و الدراسات الإسلامية نموذجاً، قسم اللغة العربية، قسم التربية، جامعة الأمير سلمان بن عبد العزيز، 2019، ص01.

² سورة الأنعام، الآية: 141.

³ زواكري الطاهر ، أوشن حنان، محمد شعيب توفيق، الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، جامعة عباس لغرور خنشلة ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد03، سبتمبر 2014، ص 168

⁴ المرجع نفسه، ص 169

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار الأجنبي

سيتم التطرق أولاً إلى التعريف الفقهي للاستثمار الأجنبي، ثانياً إلى تعريفه في القانون ، و ثالثاً تعريفه في الاتفاقيات الدولية.

أولاً: التعريف الفقهي للاستثمار الأجنبي

يقصد بالاستثمار الأجنبي أو الاستثمار غير الوطني ذلك الارتباط المالي الذي يهدف إلى تحقيق عوائد وأرباح يتوقع الحصول عليها على المدى الطويل في المستقبل¹.

ويعتبر هذا المصطلح حديثاً نسبياً، إذ ظهر بشكل واضح في التسعينيات من القرن العشرين، غير أن جذوره الفكرية تعود إلى بدايات القرن التاسع عشر حين كان يُشار إليه بمفهوم "حركة رؤوس الأموال"، ثم تطور بعد الحرب العالمية الأولى ليُعرف بمصطلح "الاستثمار الدولي".²

و يعرف الاستثمار الأجنبي كذلك بأنه انتقال رؤوس الأموال بين دولتين أو أكثر بهدف توظيفها في أنشطة اقتصادية متعددة، مثل شراء الأوراق المالية، أو اقتناء أصول منقولة وغير منقولة تحقق عائداً، أو توجيهها نحو عمليات إقراض ذات مردودية، أو حتى إيداعها في المؤسسات المصرفية كإجراء احترازي لتفادي المخاطر المرتبطة بالظروف السياسية والاقتصادية³.

¹ خديجة مجاهدي، الاستثمار الأجنبي مزاياه ومعوقاته دراسة في ضوء أحكام قانون ترقية الاستثمار الجزائري، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، المجلة الجنائية القومية، المجلد 63، العدد 03، نوفمبر 2020، ص 80

² مروة موفق مهدي، الضمانات والحوافز القانونية التي تقرها قوانين الاستثمار العربية للاستثمارات الأجنبية، رسالة ماجستير، مقدمة لكلية الحقوق، جامعة النهدين بغداد ، 2007، ص 05.

³ خديجة مجاهدي، مرجع سابق، ص 83

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية

ويرى بعض الاقتصاديين أن الاستثمار الأجنبي يتمثل في انتقال الحقوق والقيم الشرائية، وخاصة النقود والائتمان، بما يؤدي إلى نشوء علاقات مالية تتمثل في مديونية ودائنية بين الدول، وهو ما يعكس التغير في صافي حقوق الدولة تجاه العالم الخارجي. إلا أن هذا التعريف يؤخذ عليه كونه واسعاً جداً، إذ يشمل مختلف صور انتقال رؤوس الأموال بين الدول دون تمييز دقيق.¹ في حين يذهب اتجاه آخر من الاقتصاديين إلى تعريف الاستثمار الأجنبي باعتباره عملية اقتصادية تهدف إلى تكوين رأس المال من خلال إنشاء مشاريع دائمة تسهم في تلبية الاحتياجات المختلفة وتحقيق فوائض مالية، وهو تعريف يركز على عنصر العائد باعتباره معياراً أساسياً لفهم طبيعة الاستثمار الأجنبي وأدواته.²

ثانياً: التعريف القانوني للاستثمار الأجنبي

عرف الاستثمار على أنه : " انتقال رؤوس الأموال من الخارج إلى الدولة المضيفة بغية تحقيق ربح للمستثمر الأجنبي وبما يكفل زيادة الإنتاج والتنمية في الدولة المضيفة".³

ووفقاً لما جاء في المرسوم الرئاسي رقم 420/90 ، المتضمن المصادقة على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول المغرب العربي الموقعة في الجزائر بتاريخ 1990/07/23 عرف الاستثمار على أنه: " المواطن الذي يملك رأسمال ويقوم باستثماره في أحد بلدان إتحاد المغرب العربي".⁴

¹ دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2006، ص 48

² حازم حسن جمعة، المشروعات الدولية العامة، وقواعد حمايتها في القانون الدولي، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة ، 1980، ص 157

³ محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أوراسكوم، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 07

⁴ المرسوم الرئاسي رقم 420/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن المصادقة على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول المغرب العربي الموقعة في 1990/07/23 الجريدة الرسمية رقم 06.

و بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، تناولت المادتان الأولى والثانية تحديد مفهومه ونطاق تطبيقه.¹ حيث نصت المادة الأولى على أن هذا الأمر يحدد النظام القانوني المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في الأنشطة الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذلك تلك التي تُنجز في إطار الامتيازات أو التراخيص.²

أما المادة الثانية، فقد قدمت تعريفا للاستثمار من خلال تحديد صورته، حيث يتمثل في:

- اقتناء أصول تُستخدم لإنشاء نشاطات جديدة أو توسيع القدرات الإنتاجية أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.
- المساهمة في رأسمال المؤسسات سواء كانت نقدية أو عينية.
- استرجاع النشاطات في إطار عمليات الخصخصة الكلية أو الجزئية.³

و قد جاء المشرع الجزائري في القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق لـ 3 غشت 2016، والمتعلق بترقية الاستثمار، بتعريف محدث لمفهوم الاستثمار، حيث اعتبره يتمثل في صورتين أساسيتين:⁴

- اقتناء أصول تُوظَّف في إنشاء نشاطات جديدة أو في توسيع القدرات الإنتاجية، أو في عمليات إعادة التأهيل.
- المساهمة في رأسمال الشركات، سواء كانت هذه المساهمة نقدية أو عينية.

¹ الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، عرف الاستثمار الصادر في 30 أوت 2001، الجريدة الرسمية، العدد 47.

² المادة 01 من الأمر رقم 03-01 .

³ المادة 02 من الأمر رقم 03-01 .

⁴ القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق لـ 3 غشت 2016، والمتعلق بترقية الاستثمار.

ثالثاً: تعريف الاستثمار الأجنبي في الاتفاقيات الدولية

عرف مجمع القانون الدولي عقود الاستثمار الأجنبي بأنها تلك المرتبطة بالعلاقات الاقتصادية ذات الطابع الدولي،¹ في حين اعتبرتها لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي C.U.N.D.I عقوداً تنشئ علاقات تعاقدية ذات طبيعة تجارية.²

كما ينظر إلى عقود الاستثمار الدولي على أنها اتفاقيات تُبرم بين الهيئات أو المؤسسات الوطنية العامة من جهة، والشركات الأجنبية من جهة أخرى، ويكون موضوعها تنفيذ مشاريع تتعلق بإنشاء المرافق العامة أو إدارتها أو صيانتها، أو نقل التكنولوجيا الحديثة إلى الدولة المضيفة.³

ورغم أهمية الاستثمار الأجنبي، فإن قواعد القانون الدولي العرفي والأحكام القضائية الدولية لم تضع تعريفاً دقيقاً له، بالرغم من الإشارة إليه في بعض أحكام محكمة العدل الدولية، لاسيما في قضية "برشلونة تراكشن". وقد ذهب أحد قضاة المحكمة في رأيه المنفرد إلى تعريفه باعتباره تخصيص الأموال من أجل ممارسة نشاط إنتاجي.⁴

أما على مستوى الاتفاقيات الدولية، فقد تبنت اتفاقية إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار التابعة للبنك الدولي مفهوماً واسعاً للاستثمار، حيث عرّفته بأنه تقديم مساهمات مالية أو عينية، إلى جانب إعادة استثمار الأرباح. كما توسعت منشورات البنك الدولي في هذا المفهوم ليشمل مختلف أشكال الاستثمار، مثل الملكية المباشرة، والقروض طويلة الأجل

¹ خديجة مجاهدي، المرجع السابق، ص 89

² إبراهيم محمد القعود، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الدولية، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والشرعية، كلية الحقوق، جامعة الزاوية، ليبيا، ص 283

³ خديجة مجاهدي، المرجع السابق، ص 89

⁴ على حسين ملحم، دور المعاهدات الدولية في حماية الاستثمارات الأجنبية في الدول النامية، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1997، ص 20

سواء كانت عامة أو خاصة الموجهة للدول النامية، بالإضافة إلى استثمارات الحافظة كسواء الأسهم والسندات، وحقوق الملكية الفكرية، والحقوق التعاقدية، مع استبعاد بعض العمليات مثل ائتمانات الموردين وديون إعادة الهيكلة.¹

الفرع الثالث: أنواع الاستثمار الأجنبي

ينقسم الاستثمار الأجنبي إلى نوعين كما يلي:

أولاً: الاستثمار الأجنبي المباشر

تعرفه منظمة التعاون و التنمية الاقتصادية OCDE على أنه: " كل شخص طبيعي، كل مؤسسة عمومية أو خاصة، كل حكومة، كل مجموعة من الأشخاص الطبيعيين الذين لهم علاقة فيما بينهم، كل مجموعة من المؤسسات التي تتمتع بالشخصية المعنوية المرتبطة فيما بينها، هي عبارة عن مستثمر أجنبي مباشر إذا كان لديه مؤسسة للاستثمار المباشر"².

كما تعرف مؤسسة الاستثمار الأجنبي أنها : " مؤسسة تتميز أولاً بالصفة المعنوية حيث يمتلك المستثمر الأجنبي حصة لا تقل عن 10 % من الأسهم العادية أو حقوق التصويت."³

و يعرفه مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية CNUCED على أنه ذلك الاستثمار الذي ينطوي على علاقة طويلة المدى، تعكس مصالح دائمة و مقدرة على التحكم الإداري، بين

¹ عبد الستار أحمد مجيد الحورى، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية، دراسة مقارنة، دار الجامعة، الإسكندرية ، 2013، ص 34

² مصطفى دحماني، زكرياء نفاح، الاستثمارات الأجنبية ودورها في النمو الاقتصادي في الجزائر-دراسة قياسية -، جامعة طاهري محمد بشار، مجلة المقار للدراسات الاقتصادية، العدد 01، المجلد 01، 2017، ص 72

³ المرجع نفسه.

شركة في قطر الأم (القطر الذي تنتمي إليه لشركة المستثمرة)، و شركة أو وحدة إنتاجية في قطر آخر (القطر المستقبل للاستثمار).¹

أما صندوق النقد الدولي عرفه على أنه نوع من أنواع الاستثمار الدولي الذي يعكس هدف حصول كيان مقيم في اقتصاد ما على مصلحة دائمة في مؤسسة مقيمة في اقتصاد آخر، و تتطوي هذه المصلحة على وجود علاقة طويلة الأجل بين المستثمر المباشر و المؤسسة بالإضافة إلى تمتع المستثمر المباشر بدرجة كبيرة من النفوذ.²

ثانيا: الاستثمار الأجنبي الغير المباشر

الاستثمار الأجنبي الغير المباشر أو ما يسمى أيضا بالاستثمار المحفظي أو الاستثمار في الأوراق المالية، حيث يتمثل في تلك الاستثمارات التي تتدفق داخل الدولة في صورة قروض مقدمة من أفراد أو مؤسسات أجنبية خاصة، أو تأتي في صورة اكتتاب في الصكوك الصادرة عن إحدى الدول النامية أو في مشروعات التي تقوم بها، سواء تم الاكتتاب عن طريق السندات التي يحصل علي فائدة ثابتة أو عن طريق الأسهم التي تصدرها الدولة أو المشروعات المقامة بها على ألا تخول للأجانب حق الإدارة.³

يقصد بالاستثمار الأجنبي غير المباشر ذلك النوع من الاستثمارات التي تقوم بها محافظ البنوك الدولية، وصناديق الاستثمار المشتركة، وصناديق التقاعد، من خلال توظيف أموالها

¹ مصطفى دحماني، زكرياء نفاح، المرجع السابق، ص 72

² عبد المجيد قدي، مدخل للسياسات الاقتصادية الكلية دراسة تحليلية تقييمية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2005، ص 251.

³ دريد محمود السامرائي، المرجع السابق، ص 66

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية

في الأوراق المالية التي تصدرها الدول أو الشركات، سواء في الاقتصادات المتقدمة أو في الأسواق الناشئة التي تتمتع بتصنيف ائتماني مقبول.¹

كما يعرف أيضا بأنه: " اقتناء الأسهم والسندات الأجنبية بهدف تحقيق عائد مالي دون السعي إلى التحكم أو الإدارة المباشرة".²

ويتخذ هذا النوع من الاستثمار عدة صور، من أبرزها³:

- شراء السندات وشهادات الإيداع المصرفية الدولية المقومة بالعملات الأجنبية، وكذا شهادات الإيداع المتداولة في الأسواق المالية العالمية .
- اقتناء سندات الدين سواء كانت عامة أو خاصة .
- إيداع الأموال في البنوك الوطنية .
- الاستثمار في الذهب والمعادن النفيسة .
- تقديم قروض للحكومات الأجنبية أو لمؤسساتها العامة والخاصة أو للأفراد بآجال مختلفة، وغالبا ما يكون الهدف من هذه العمليات تحقيق أرباح أو المضاربة، دون إقامة علاقات اقتصادية طويلة الأمد.

¹ عقبة خضير، آثار الاستثمار الأجنبي غير المباشر على أداء سوق الأوراق المالية، دراسة حالة سوق الدوحة، قطر للأوراق المالية خلال الفترة 2008-2013 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص الأسواق المالية وبورصات، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 107

² المرجع نفسه.

³ حميدة زوينة، متوشي فروجة، حماية الاستثمارات الأجنبية في ظل القانون الدولي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020-2021، ص 36

المطلب الثاني: مفهوم المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري

غالبا ما تتجه أغلب التشريعات إلى اعتماد معيار الجنسية باعتباره المعيار الرئيسي في تحديد صفة المستثمر. و يعتبر الشخص الطبيعي مستثمرا أجنبيا إذا لم يكن حاملا لجنسية الدولة المضيفة ولا يقيم فيها بصفة دائمة. أما الشخص المعنوي، فيعد أجنبيا إذا كان قد أنشئ وخضع لقانون دولة غير الدولة المضيفة¹.

و تشير المادة 31 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 إلى مفهوم المستثمر من خلال التفرقة بين المستثمر المقيم وغير المقيم، وذلك اعتمادا على طبيعة التمويل المستعمل في إنجاز الاستثمار. حيث يعتبر المستثمر مقيما إذا قام بتمويل استثماره بالدينار الجزائري أو من خلال مساهمات عينية تم اقتناؤها محليا. في المقابل، يعد المستثمر غير مقيم إذا أنجز استثماره بعملة أجنبية قابلة للتحويل الحر ومعرّف بها رسميا من طرف بنك الجزائر، أو عبر مساهمات عينية مستوردة².

كما دعم بنك الجزائر هذا التمييز من خلال اللائحة رقم 90-03 المؤرخة في 20 فيفري 1990، التي حدّدت مفهوم الشخص غير المقيم بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يوجد المركز الرئيسي لنشاطه الاقتصادي خارج الجزائر لمدة لا تقل عن سنتين. وبالنسبة للشخص المعنوي، يُشترط أن يحقق ما لا يقل عن 60% من رقم أعماله خارج الجزائر، بينما بالنسبة للشخص الطبيعي، يجب أن تكون 60% من أمواله أو مداخيله متأتية من خارج البلاد.³

¹ رواء يونس محمود النجار، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر والبرمجيات مصر، 2012، ص 77

² محمد سارة، المرجع السابق، ص 10

³ المرجع نفسه.

مما سبق يمكن القول أن المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري يفهم غالبا من خلال صفة "غير المقيم"، أي الذي يرتبط نشاطه الاقتصادي ومصادر تمويله بالخارج.

المطلب الثالث: الضمانات القانونية لحقوق المستثمر الأجنبي

يهدف نظام الاستثمار الأجنبي الجديد إلى ضمان حقوق المستثمر الأجنبي وتعزيزها، ويتمتع المستثمر بالحقوق الآتية:

- مبدأ المساواة في المعاملة: بناء على ما جاء في المادة 21 من قانون 09-16 أنه يجب أن يعامل معاملة مماثلة لباقي المستثمرين، ولا سيما المستثمر الوطني، متى توفرت نفس الظروف. كما يستفيد من مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة، الذي يقتضي توفير بيئة قانونية مستقرة وخالية من التمييز أو التعسف، بما يضمن حماية مصالحه المشروعة وتعزيز الثقة في مناخ الاستثمار.¹

و هذا ما نصت عليه المادة (03) من قانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار على أنه: "يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية: حرية الاستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو اجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما، الشفافية و المساواة في التعامل مع الاستثمارات".²

- حرية حق الاستثمار: يحق للمستثمر الاستثمار في أي قطاع أو نشاط متاح للاستثمار، و هو ما أكدته نص المادة 04 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المذكور سابقا.³

¹ المادة 21 من قانون 09-16

² القانون رقم 22-18، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 24 جويلية 2022، الجريدة الرسمية رقم 50، 2022.

³ المادة 04 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار

- عدم مصادرة استثماره كلياً أو جزئياً إلا بحكم قضائي نهائي، وعدم نزع ملكيته بشكل مباشر أو غير مباشر؛ إلا للمصلحة العامة ووفقاً للإجراءات النظامية ومقابل تعويض عادل.

وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال نصوص قانونية صريحة، إذ تنص المادة 23 (الفقرة الأولى) من الأمر رقم 06-19 على أنه، إضافة إلى القواعد المنظمة لنزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة محل مصادرة إدارية إلا في الحالات التي يحددها التشريع المعمول به. كما أكدت المادة 16 من الأمر رقم 03-01 نفس التوجه، حيث نصت على أنه لا يجوز أن تكون الاستثمارات المنجزة محل استيلاء إلا وفقاً للحالات المنصوص عليها قانوناً.

- حرية تحويل رؤوس أمواله داخل المملكة وخارجها دون تأخير -بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تحويل عائدات استثماره وأرباحه وبيعه أو تصفيته- عبر القنوات النظامية باستخدام أي عملة معترف بها، والتصرف بها بأي وسيلة مشروعة أخرى.

كما نجد أن أغلب قوانين الاستثمار منذ بدايتها حرصت على ضمان هذا المبدأ وهو ما أكدته قانون النقد والقرض لسنة 1993، إذ سمح لغير المقيمين بالجزائر بتحويل أموالهم للخارج، ثم جاء المرسوم التشريعي 93-12 ليؤكد على هذا المبدأ في المادة الثانية منه،¹ وبعده جاء الأمر 03-01 المذكور سابقاً والذي أكد بدوره على هذا المبدأ وأخيراً جاء قانون الاستثمار الحالي 09-16 كما نجد أن أغلب الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر مع غيرها من الدول قد أكدته.

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتعلق بتشجيع وترقية الاستثمار المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية رقم 64، 1993. (ملغى)

ونجد أن المادة 25 من أمر 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار تنص على أنه: "تستفيد من ضمان تحويل الرأسمال المستثمر والعائدات الناجمة منه، الاستثمارات المنجزة انطلاقاً من حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي. ومدونة بعملة حرة التحويل يسعرها بنك الجزائر بانتظام...."¹.

كما نصت المادة 08 من قانون رقم: 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار؛ على هذه الضمانة الممنوحة للمستثمر بأنه: "تستفيد من ضمان تحويل رأس مال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات المنجزة...."².

- حماية الملكية الفكرية والمعلومات التجارية السرية: أقر القانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار ضماناً جديدة لم تكن منصوصاً عليها في التشريعات السابقة، تتمثل في حماية حقوق الملكية الفكرية.³ حيث نصت المادة 09 منه على أن الدولة تضمن حماية هذه الحقوق وفقاً للتشريع المعمول به. وقد تم تكريس هذا المبدأ أيضاً في دستور 2020، إذ نصت المادة 74 (الفقرة الثالثة) على أن جميع الحقوق الناتجة عن الإبداع الفكري محمية بموجب القانون.

وتدعيماً لهذا التوجه، وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين الخاصة بحماية الملكية الفكرية، من بينها القانون رقم 05-03 المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة،⁴ والقانون رقم 07-03 المتعلق ببراءات الاختراع،⁵ إضافة إلى القانون رقم 08-03 المتعلق

¹ المادة 25 من أمر 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار

² قانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار.

³ القانون رقم 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار.

⁴ الامر رقم 05-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2003)

لسنة 2003)

⁵ الامر رقم 07-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق ببراءات الاختراع (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2003).

بالتصاميم الشكلية للدوائر المتكاملة،¹ وهو ما يعكس حرص الدولة على توفير حماية قانونية متكاملة للمستثمرين في هذا المجال.

- حرية إدارة استثماره، والتصرف النظامي به، وتملك ما يلزم لتسيير أعماله.
- تيسير إجراءاته الإدارية وتقديم الدعم والمساعدة اللازمة له من قبل الجهة المختصة.²

المبحث الثاني:

مفهوم الملكية العقارية في إطار الاستثمار

تعد الملكية العقارية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها النشاط الاستثماري، باعتبارها الوعاء الذي تُنجز عليه مختلف المشاريع الاقتصادية. وتكتسي هذه الملكية أهمية خاصة في مجال الاستثمار، لاسيما بالنسبة للمستثمر الأجنبي، نظرا لارتباطها بإشكاليات قانونية تتعلق بطبيعة الحق، وكيفيات استغلاله، والقيود المفروضة عليه في إطار حماية المصلحة الوطنية.

و سيتم تناول هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب، يخصص المطلب الأول لتعريف الملكية العقارية وأنواعها، والمطلب الثاني لدراسة النظام القانوني لحق المستثمر الأجنبي في مجال العقار الاستثماري، في حين يخصص المطلب الثالث ببيان أوجه التمييز بين الملكية والانتفاع والإيجار في إطار الاستثمار.

¹ الامر رقم 03-08 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بالتصاميم الشكلية للدوائر المتكاملة (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2003).

² لوصيف إيمان، آليات حماية المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، التخصص قانون علاقات دولية خاصة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016-2017، ص15

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية و أنواعها

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي يقوم عليها النشاط الاستثماري، لما تمنحه من سلطات قانونية تخوّل لصاحبها استغلال العقار والتصرف فيه. ولأهمية هذا الحق، يقتضي الأمر تحديد مفهومه بدقة (الفرع الأول) وبيان مختلف أنواعه في إطار التنظيم القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

أولاً: الملكية العقارية لغة

أ- الملكية لغة:

جاء في تاج العروس: الملك ضربان ملك هو التملك و التولي، و ملك هو القوة على ذلك تولى، أم لم يتول، و أملكه الشيء وملكه إياه تمليكا بمعنى واحد أي جعله ملكا له، و يقال لي في هذا الوادي ملك أي مرعى، و مشرب، و مال و غير ذلك مما يملكه، وملكه، يملكه ، تملكا استبد به و تملكه ملكه قهر¹.

و في لسان العرب: " والملك " : ما ملكت اليد من مال، وأورد أيضا: والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به.²

ب- العقار لغة:

العقار بالفتح مخففا الأرض والضياع والنخل ويقال في البيت عقارٌ حسن أي متاع و أداة.³

¹ الزبيدي -تاج العروس شرح القاموس- دار صادر -بيروت -لبنان ج 7، ص 180.

² ابن منظور - لسان العرب -دار صادر- بيروت -لبنان، م 3 ،، ص 528

³ محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر، مختار الصحاح ،-دار الفكر -بيروت ، د ن ، د .

وفي لسان العرب العقار: المنزل والضيعة؛ يقال: ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار. وقيل: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك.¹

ثانياً: الملكية العقارية اصطلاحاً

أ- الملكية اصطلاحاً:

عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة في مرماها وإن اختلفت في مبناها. فمنهم من عرفه بأنه: " الاختصاص الحاجز ". أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة.²

وعرفه القرافي من المالكية بأنه: " تمكن الإنسان شرعاً بنفسه أو بنية عنه من الانتفاع بالعين ومن اخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة ".³

ب- العقار اصطلاحاً:

اختلف الفقهاء في الشريعة الإسلامية في تعريف العقار إلى اتجاهين رئيسيين، حيث يرى الاتجاه الأول، وهو اتجاه الحنفية، أن العقار هو كل ما لا يمكن نقله وتحويله من مكانه أصلاً، وهو تعريف ينطبق أساساً على الأرض وما يتصل بها اتصال قرار. أما الاتجاه الثاني، وهو اتجاه المالكية، فيوسع من مفهوم العقار، إذ يعتبره كل ما يمكن نقله مع بقاء

¹ محمد بي عمر الزمخشري ، الفائق في غريب الحديث -تحقيق: علي محمد البجاوي ، محمد أبو الفضل إبراهيم، دار المعرفة -لبنان -الطبعة الثانية، ج1، ص412

² البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، ص 25

³ أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 65

هيئته وصورته الأصلية، مما يجعل بعض المنقولات مثل الأشجار بمختلف أنواعها والبناء داخلة ضمن مفهوم العقار وفق هذا الاتجاه¹.

فالعقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعة قابلا للنقل والحركة فمعيار التفرقة ما بين المنقول والعقار هو معيار الثبات والتلف، كالأراضي والمباني، والأشجار فهي كلها عقارات وهذا ما اتجهت إليه إرادة المشرع الجزائري عند تعريفه للعقار في القانون المدني إذ يتضح موقف المشرع جليا من خلال أنه اعتمد في تعريفه للعقار على أساس هاذين المعيارين معيار الثبات ومعيار التلف.² حيث نصت المادة 683 من القانون المدني الجزائري على: "أن كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار." ³

ثالثا: تعريف الملكية العقارية و طبيعتها

نصت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري على مفهوم الملكية العقارية الخاصة، فجاء فيها: " الملكية العقارية الخاصة، هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها." ⁴

¹ مصطفى شلبي، المدخل في الفقه الاسلامي، الطبعة العاشرة، الدار الجامعية، بيروت، سنة 1985، ص 355

² سمير فرخي، محمد دادو، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في

القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2015-2016، ص 12

³ الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية

87 مؤرخة في 13 رمضان 1395هـ الموافق ل 19 سبتمبر 1975م.

⁴ قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم، الجريدة الرسمية رقم

49 المؤرخة في 01 جمادي أولى 1411هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1990م.

ونصت المادة 674 من التشريع المدني الجزائري، على أن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".¹

طبيعة الملكية العقارية في التشريع الجزائري : هي عبارة عن حق عيني مقصور على صاحبه، إذن هو اختصاص بالشيء، يكون لصاحب هذا الاختصاص دون غيره حق استغلال هذا الشيء وحق استعماله والتصرف فيه في حدود التشريع، وقد جاء هذا التعريف لطبيعة الملكية العقارية الخاصة في المادة 28 من قانون التوجيه العقاري، حيث نصت على أن «الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه. ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون».²

الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية

نظم المشرع الجزائري الأملاك العقارية الوطنية والأملاك العقارية الخاصة من خلال العديد من القوانين، وتعتبر الأولى جميع الأملاك العقارية التي تملكها الدولة، الولاية والبلدية (أولا)، أما الثانية فتشمل حق التمتع والتصرف في المال العقاري من أجل استعماله وفق طبيعته وغرضه من طرف الخواص (ثانيا).

أولا: الملكية العقارية الوطنية

يتحدد مفهوم الملكية في التشريع الجزائري بموجب دستور 1989 المعدل، حيث نصت المادتان 17 و 18 على أن الملكية تنقسم إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة، وتعود ملكيتها

¹ المادة 674 من القانون المدني الجزائري

² المادة 28 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995، ج ر ، رقم 55.

إلى الدولة أو الولاية أو البلدية دون غيرها، وهو ما يعكس ارتباطها بمبدأ الإقليمية، باعتبار أن المالك شخص إداري يرتبط بإقليم معين.

كما أكد قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر 95-26، في إحدى مواده، أن الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية تعد من ضمن الأملاك الوطنية¹.

وتخضع هذه الأملاك لأحكام القانون رقم 90-30 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،² إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وكيفية تسييرها،³ وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في نفس التاريخ والمتعلق بجرد الأملاك الوطنية⁴.

وتنقسم الأملاك العقارية الوطنية إلى:

أ- الأملاك العقارية الوطنية العامة

تشمل الأملاك العقارية الوطنية العامة مجموع الأموال العقارية والمنقولة المخصصة للمنفعة العامة، سواء كان ذلك بصفة مباشرة كالأملاك الموجهة لاستعمال الجمهور مثل الطرق العمومية، الشواطئ، ومجاري المياه، أو بصفة غير مباشرة عن طريق المرافق العمومية كشبكات السكك الحديدية، والمطارات، والموانئ، إضافة إلى الأملاك المهيأة

¹ القانون 90-25، المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26.

² القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر، عدد 52، 1990.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 1991/11/23، المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة و كيفية تسييرها، ج ر، عدد 60، 1990.

⁴ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 09

خصيصاً لتقديم خدمات عمومية، مثل المباني الإدارية، والمؤسسات التعليمية، والمحاكم¹.

وفي هذا الإطار، نصت المادة 25 من قانون التوجيه العقاري على أن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من الأملاك التي لا يمكن أن تكون محلاً للتملك الخاص نظراً لطبيعتها أو للغرض الذي خصصت له.² كما أكد الدستور الجزائري لسنة 1996 (المعدل) في مادته 17، المحال إليها بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية، أن الملكية العامة تعود للمجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقالع، ومصادر الطاقة، والثروات الطبيعية المعدنية والحية، سواء في المجال البحري أو البري، إضافة إلى الموارد المائية والغابية³.

كما تمتد هذه الملكية لتشمل قطاعات حيوية مثل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، وخدمات البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، فضلاً عن أملاك أخرى يحددها القانون. وقد كرس قانون الأملاك الوطنية هذا الطابع الخاص للأملاك العمومية، حيث نصت المادة 04 منه على أنها غير قابلة للتصرف أو التقادم أو الحجز، مما يعكس حمايتها القانونية الخاصة⁴.

ب- الأملاك العقارية الوطنية الخاصة

تخضع الأملاك العقارية الوطنية الخاصة لمبدأ الإقليمية، وتتمثل - وفق ما ورد في المادة الثالثة (الفقرة الثانية) من القانون رقم 30-90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 09

² المادة 25 من قانون التوجيه العقاري

³ المادة 17 من الدستور الجزائري 1996 استفتاء 28 نوفمبر 1996 المعدل سنة 2008 المحال إليها بموجب المادة

12 من قانون الأملاك الوطنية.

⁴ المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية.

الوطنية – في تلك الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، وتهدف إلى تحقيق أغراض ذات طابع اقتصادي ومالي.¹

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.²

ونص قانون الأملاك الوطنية على تحديد مكونات الأملاك العقارية الوطنية الخاصة من خلال المواد 17 و18، حيث يستفاد منها أن هذه الأملاك تشمل أساساً العقارات التي لا تندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية. فقد بينت المادة 17 أن الأملاك الوطنية الخاصة تضم مختلف العقارات التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، وكذا الحقوق العينية العقارية الناتجة عن تجزئة حق الملكية، متى لم تكن مصنفة ضمن الأملاك العمومية.³

كما أوضحت المادة 18 أن هذه الأملاك تشمل أيضاً جميع الأراضي والبنائيات التي تملكها الدولة وغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، بما في ذلك العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري. وبالتالي، فإن الأملاك العقارية الوطنية الخاصة تتمثل في كل عقار مملوك للدولة أو للجماعات المحلية ويستغل لتحقيق أغراض ذات طابع اقتصادي أو إداري، دون أن يكون مخصصاً للمنفعة العامة المباشرة.⁴

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، طبعة الجديدة، 2013، ص 116.

² بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة

مقاربات، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص 80

³ المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية.

⁴ المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية.

ثانيا: الملكية العقارية الخاصة

وفقا لنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري فإن "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".¹

و تنص المادة 28 من ذات القانون: الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية ويضمنها الدستور، و تخضع للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.²

فالمشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري ، عرف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية ، واستعمالها وفق طبيعتها وغرضها.

ووضح في نص المادة 28 خضوعها للقانون المدني، و عرف الملكية في نص المادة 674 منه على أنها " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة و القوانين".³

و قد تكون الملكية العقارية الخاصة في صورة:⁴

ملكية تامة: هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له استعمال حق التصرف و التمتع، وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674 حتى 677 من القانون المدني و المادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

¹ المادة 27 من قانون التوجيه العقاري

² المادة 28 من قانون التوجيه العقاري

³ يقابلها نص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بصفة مطلقة ما لم يكن الاستعمال محظورا بمقتضى القوانين و التنظيمات".

⁴ بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، المرجع السابق، ص84

ملكية مجزأة: هو الحقوق الثلاث الاستعمال، الاستغلال و التصرف التي خولها القانون للمالك بالذات. 24 فالملكية المجزأة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن، و هي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة، أو الحيازة، أو الالتصاق.¹

ملكية مشاعة: عرف المشرع الجزائري في القانون المدني الملكية الشائعة في نص المادة 713 و ذلك بنصه على " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقيم دليل على غير ذلك".

ملكية مشتركة: نص المشرع الجزائري على الملكية المشتركة في القسم الخامس من الفصل الثالث الباب العاشر، المواد 743 و ما يليها من القانون المدني، حيث عرفها في المادة 743 منه على أنها " هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة".²

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص15

² المادة 743 من القانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: النظام القانوني لحق المستثمر الأجنبي في مجال العقار الاستثماري

يخضع حق المستثمر الأجنبي في استغلال العقار الموجه للاستثمار لإطار قانوني خاص، يهدف إلى تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وحماية المصلحة الوطنية. ولتوضيح هذا الإطار، سيتم التطرق إلى مفهوم العقار الاستثماري (الفرع الأول)، وكذا الحقوق المترتبة على المستثمر الأجنبي في مجال العقار الاستثماري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: العقار الاستثماري

يقصد بالعقار الاستثماري ذلك النوع من العقار المخصص لإنجاز المشاريع الاقتصادية والاستثمارية، حيث يعد الإطار الذي يحتضن مختلف الأنشطة الإنتاجية والخدماتية. ويعبر عن هذا المفهوم في التشريع الجزائري بمصطلح "العقار الاقتصادي"، الذي يشمل الأراضي الموجهة للاستثمار بمختلف أنواعها، سواء الفلاحية أو الصناعية أو السياحية، والتي تستغل بهدف دعم التنمية الاقتصادية¹.

عرف بعض الفقه العقاري الاقتصادي الموجه للاستثمار بأنه حيز مكاني أو وعاء عقاري، قد يكون مبنياً أو غير مبني، مستغلاً أو غير مستغل، ويُخصّص لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاقتصادي. كما ذهب اتجاه فقهي آخر إلى اعتباره جزءاً من الوعاء العقاري العام، يوجه أساساً لتلبية حاجات المستثمرين، سواء كانوا وطنيين أو أجانب².

أما في إطار التشريع الجزائري، فقد عرف القانون رقم 17-23 العقار الاقتصادي، بموجب المادة 4 منه، بأنه كل ملكية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو كل ملكية أخرى يتم

¹ فوغالي بسمه، العقار الاقتصادي و أثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،

المجلد 12، العدد 02، جوان 2025، ص 04

² المرجع نفسه.

اكتسابها لفائدة الدولة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتكون قابلة لاحتضان مشاريع استثمارية وفقاً لأحكام القانون المتعلق بالاستثمار.¹

الفرع الثاني: الحقوق المترتبة على المستثمر الأجنبي في مجال العقار الاستثماري

يترتب على منح العقار الاقتصادي في إطار عقد الامتياز مجموعة من الحقوق التي كرسها القانون رقم 17-23، والتي تهدف إلى تمكين المستثمر من إنجاز مشروعه الاستثماري في ظروف قانونية مستقرة.

في مقدمة هذه الحقوق، حق المستثمر في الحصول على رخصة البناء اللازمة لإنجاز مشروعه الاستثماري، حيث خول المشرع الجزائري للمستفيد من العقار الاقتصادي هذا الحق بموجب المادة 14 (الفقرة الخامسة) من القانون 17-23،² وكذا المادة 13 (الفقرة الأولى) من المرسوم التنفيذي 23/487، بما يسمح له بتشييد المشروع وفق نفس القواعد الممنوحة لمالك العقار في إطار الملكية الخاصة.³

كما يترتب عن عقد الامتياز حق المستثمر في إنشاء رهن رسمي على الحق العيني الناتج عن هذا العقد، وفقاً لما نصت عليه المادة 14 من القانون 17-23 والمادة 13 (الفقرة الثالثة)، حيث يتيح هذا الحق للمستثمر رهن الامتياز أو المنشآت المقامة عليه كضمان

¹ المادة 04 من القانون 17-23 المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1445هـ الموافق لـ 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 73، الصادرة في 13 نوفمبر 2023، ص 06.

² المادة 14 (الفقرة الخامسة) من القانون 17-23

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023، ص 08

للحصول على القروض أو التمويل اللازم لإنجاز المشروع، مع بقاء ملكية العقار للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل¹.

ومن أهم الحقوق كذلك، إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، وذلك بعد إنجاز المشروع الاستثماري فعلياً وفقاً لبنود دفتر الشروط، والحصول على شهادة المطابقة، ودخول المشروع حيز الاستغلال، إضافة إلى رفع الرهن العقاري إن وجد. ويتم هذا التحويل بناء على طلب صريح من المستثمر، وبموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة، وذلك طبقاً لأحكام المادة 17 من القانون 17-23².

كما يتم تحديد القيمة التجارية للعقار عند تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس قيمته وقت منح الامتياز، مع خصم الإتاوات الإيجارية التي دفعها المستثمر خلال فترة الاستغلال، وهو ما يضمن نوعاً من التوازن بين حقوق المستثمر وحقوق الدولة³.

المطلب الثالث: التمييز بين الملكية و الانتفاع و الإيجار في مجال الاستثمار

تعد الملكية والانتفاع والإيجار من أهم الأنظمة القانونية التي تنظم استغلال العقار في المجال الاستثماري، حيث يختلف كل نظام من حيث طبيعة الحق ومدى سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف.

وقد تم التطرق إلى مفهوم الملكية العقارية في المطلب الأول من هذه الدراسة، باعتبارها الحق العيني الأوسع نطاقاً، مما يستدعي التركيز في هذا المطلب على التمييز بينها وبين كل من حق الانتفاع (الفرع الأول) وعقد الإيجار (الفرع الثاني).

¹ المادة 14 و المادة 13 (الفقرة 3) من القانون 17-23 .

² المادة 17 من القانون 17-23 .

³ المادة 20 من القانون 17-23 .

الفرع الأول: حق الانتفاع

يمنح حق الانتفاع الشخص حق استخدام العقار والانتفاع به لفترة زمنية محددة، قد تصل إلى 99 عاماً، دون امتلاك الأرض أو المبنى نفسه. يبقى المالك الأصلي محتفظاً بحق الرقبة (ملكية الأرض والعقار) بينما يحق للمستفيد استغلال العقار للسكن أو الاستثمار . و هذا النوع شائع في المشروعات الكبرى والمجمعات السكنية حيث يُمنح للمستثمرين الأجانب.¹

وعرفه المشرع الفرنسي في المادة 578 من القانون المدني على أنه: "الحق في الانتفاع بالاشياء مملوكة للآخر كما ينتفع بها المالك نفسه ولكن بشرط المحافظة على كيانها".

الفرع الثاني: الإيجار

يعد عقد الإيجار أهم تقنية من تقنيات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية و غيرها من الأملاك، وقد سن المشرع هذه التقنية من خلال قانون الأوقاف رقم 10/91 وذلك بموجب المادة 42 منه التي تنص على ما يلي " : تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية "، كما اُضيف التعديل المتعلق بقانون الوقف المادة 26 مكرر 8 التي نصت على أن عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية تخضع لقانون المدني والتجاري هذا كنص خاص.

¹ عبد اللطيف حافظ، الملكية الحرة و حق الانتفاع و الإيجار طويل الأمد، سبتمبر 2025

و لكي ينعقد عقد ايجار الاملاك الوقفية صحيحا وجب ان يتوفر على جميع اركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه.¹

و بالرجوع الى القانون المدني نصت المادة 467 منه على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم ...".²

المبحث الثالث:

التطور التشريعي للاستثمار وحق المستثمر الأجنبي في الجزائر

عرف التشريع الجزائري للاستثمار تطوراً ملحوظاً مرتبطاً بالتحويلات الاقتصادية التي مرت بها البلاد، حيث انتقل من نظام الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، وصولاً إلى مرحلة الإصلاحات الحديثة التي تهدف إلى تحسين مناخ الاستثمار وجذب المستثمرين الأجانب. وقد انعكس هذا التطور على القواعد القانونية المنظمة للاستثمار، من خلال الانتقال من القيود إلى مزيد من المرونة وتكريس الضمانات.

وعليه، فإن دراسة التطور التشريعي للاستثمار وحق المستثمر الأجنبي في الجزائر تقتضي تتبع هذه المراحل التاريخية وفق تقسيم زمني يعكس طبيعة التحويلات التي شهدتها النظام الاقتصادي. لذلك سيتم تناول هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب، يخصص المطلب الأول لمرحلة الاقتصاد الموجه (1962-1990)، بينما يتناول المطلب الثاني مرحلة الانتقال إلى الاقتصاد الحر، في حين يعنى المطلب الثالث بمرحلة ما بعد الألفية الثالثة وما تميزت به من إصلاحات حديثة في مجال الاستثمار.

¹ مسلي نور الدين، زراري فتحي، عقد الايجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، جامعة سوق اهراس، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، العدد 03، 2020، ص74

² المادة 467 من القانون المدني الجزائري.

المطلب الأول: تطور قانون الاستثمار في ظل الاقتصاد الموجه (1962-1990)

تمتد هذه المرحلة من الاستقلال سنة 1962 إلى غاية سنة 1990، تاريخ بداية الإصلاحات الاقتصادية، حيث تميزت بسيادة النظام الاشتراكي القائم على الاقتصاد الموجه، وصدور عدة نصوص قانونية لتنظيم الاستثمار. ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين: مرحلة الستينات (الفرع الأول) ومرحلة الثمانينات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مرحلة الستينات

شهدت هذه المرحلة صدور أولى التشريعات المنظمة للاستثمار، من بينها القانون رقم 63-277 المتعلق بالاستثمارات، الذي يعد أول قانون استثماري في الجزائر المستقلة، حيث حدد نطاق تطبيقه على الاستثمارات الأجنبية وبين الضمانات والحقوق والالتزامات، مع إبراز دور الدولة في توجيه الاستثمار.¹ كما صدر الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمار بهدف معالجة نقائص القانون السابق، من خلال تحديد مجالات تدخل رؤوس الأموال الخاصة، سواء الوطنية أو الأجنبية، وضبط المبادئ الأساسية للاستثمار والامتيازات الممنوحة للمستثمرين.²

ورغم ذلك، اتسمت هذه المرحلة بهيمنة القطاع العام وضعف دور القطاع الخاص، كما لم ينجح هذا الإطار القانوني في جذب الاستثمار الأجنبي، خاصة بسبب وجود إجراءات مقيدة، مثل إمكانية تأميم الاستثمارات.³

¹ قانون رقم 63-277 مؤرخ في 29/07/1963 المتضمن قانون الاستثمارات، ج. ر، عدد 53، الصادر في 02/08/1963 (ملغى)

² الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15/09/1966 المتعلق بقانون الاستثمارات، ج. ر، عدد 82، الصادر في 17 سبتمبر 1966

³ جلال عزيزي، محاضرات قانون الاستثمار موجهة لطلبة سنة أولى ماستر، قانون اعمال، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، 2019-2020، ص17

الفرع الثاني: مرحلة الثمانينات

عرفت هذه المرحلة محاولة إعادة التوازن للاقتصاد من خلال إصدار عدة قوانين، أهمها:

القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني: الذي هدف إلى توسيع الإنتاج وتوفير مناصب الشغل، مع إخضاع المشاريع لاعتماد مسبق وفق أولويات التنمية¹.

القانون رقم 82-13 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة وسيرها²: والذي نظم الاستثمار الأجنبي في إطار شراكة، محدداً نسبة 51% لرأس المال العمومي مقابل 49% للأجنبي، وهو ما حد من جاذبية الاستثمار الأجنبي³.

القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية: الذي جاء في ظل الأزمة الاقتصادية الناتجة عن تراجع أسعار النفط، بهدف تشجيع الاستثمار الخاص الوطني وتقليص تدخل الدولة، من خلال دعم الأنشطة الصناعية ذات الأولوية وتحقيق التكامل الاقتصادي⁵.

¹ القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 / 08 / 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج. ر، عدد 34 الصادر في 24 / 08 / 1982. (ملغى)

² القانون رقم 82-13 مؤرخ في 28 / 08 / 1982، بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها، ج. ر، عدد 35، الصادر في 31 / 03 / 1982، المعدل ومتمم بقانون رقم 86-13 المؤرخ في 19 / 08 / 1986 ج. ر، عدد 35، الصادر في 27 / 08 / 1986. (ملغى)

³ عماروش سميرة، محاضرات في قانون الاستثمار، أقيمت على طلبه السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اعمال، جامعة محمد امين دباغين، سطيف 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 39.

⁴ القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12 / 07 / 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج ر، عدد 28، الصادر في 13 جويلية 1988 (ملغى)

⁵ جلال عزيزي، المرجع السابق، ص 19

المطلب الثاني: تطور قانون الاستثمار في ظل الاقتصاد الحر

شهدت مرحلة التسعينات تحولات عميقة في النظام الاقتصادي الجزائري، تزامنت مع ظروف عدم الاستقرار السياسي والأمني والاجتماعي، مما دفع الدولة إلى تبني إصلاحات اقتصادية قائمة على الانتقال نحو اقتصاد السوق. وقد تجسد هذا التوجه من خلال إصدار مجموعة من القوانين الهادفة إلى تحرير النشاط الاقتصادي وتنظيم الاستثمار، لاسيما الاستثمار الأجنبية.

الفرع الأول: القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض

رغم أن القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض¹ يعد في الأصل قانونا مصرفيا يهدف إلى تنظيم القطاع البنكي، إلا أنه يُعتبر أول نص يمهد لتنظيم الاستثمار الأجنبي في الجزائر. فقد أسند لبنك الجزائر ومجلس النقد والقرض صلاحية دراسة ملفات الاستثمار الأجنبي ومنح قرارات المطابقة المتعلقة بتحويل رؤوس الأموال.

كما تميز هذا القانون بإلغاء التمييز بين المستثمرين على أساس الجنسية، واعتماد معيار الإقامة، حيث سمح لغير المقيمين بتحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لإنجاز مشاريع اقتصادية، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 183 منه، التي تخول لمجلس النقد والقرض تحديد كفاءات هذه العمليات بما يتماشى مع حاجات الاقتصاد الوطني².

¹ قانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 / أفريل / 1990، المتعلق بالنقد و القرض، ج ر، العدد 16، الصادر في 18 أفريل 1990.

² المادة 183 من القانون رقم 90-10

الفرع الثاني: المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار

صدر هذا المرسوم في إطار تعزيز الإصلاحات الاقتصادية، حيث جاء بمبادئ جديدة أكثر انفتاحاً، أهمها تكريس مبدأ حرية الاستثمار، إذ نصت المادة 03 على أن الاستثمارات تُتجزر بكل حرية مع احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها¹.

كما هدف هذا المرسوم إلى تحرير الاقتصاد الوطني من القيود السابقة، وتشجيع تدفق رؤوس الأموال الأجنبية، والمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية ومعالجة أزمة المديونية. وقد ترتب على صدوره إلغاء عدد من النصوص السابقة، لاسيما القانون رقم 82-13 والقانون رقم 88-25، بالإضافة إلى بعض أحكام القانون رقم 90-10 المتعلقة بإجراءات معالجة ملفات الاستثمار².

المطلب الثالث: تطور قانون الاستثمار في مرحلة بعد الألفية الثالثة

شهدت مرحلة ما بعد الألفية الثالثة تحولات عميقة على المستويات السياسية والاقتصادية والقانونية، مما استدعى تحديث الإطار التشريعي للاستثمار بهدف تحسين مناخ الأعمال وجذب المستثمرين. وقد تجسد ذلك من خلال صدور عدة نصوص قانونية، من أبرزها: الأمر رقم 01-03، والقانون رقم 16-09، وأخيراً القانون رقم 22-18.

الفرع الأول: الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

جاء الأمر رقم 01-03³ ليكرس المبادئ الأساسية التي أقرّها المرسوم التشريعي رقم 93-12، دون إحداث تغييرات جوهرية في النظام القانوني للاستثمار، إلا أنه مثّل تطوراً مهماً من خلال تعزيز الضمانات والحوافز الممنوحة للمستثمرين. كما تضمن إنشاء أجهزة جديدة

¹ المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المذكور سابقاً.

² جلال عزيزي، المرجع السابق، ص 21

³ الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار

لتحل محل تلك التي أنشئت بموجب المرسوم السابق، في إطار دعم مسار الإصلاحات الاقتصادية وتكييفها مع متطلبات اقتصاد السوق. وقد هدف هذا الأمر إلى تشجيع إنشاء مشاريع جديدة، وتوسيع القدرات الإنتاجية، والمساهمة في إعادة هيكلة المؤسسات¹.

الفرع الثاني: القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار

سعى المشرع من خلال القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار² إلى إعادة تنظيم شروط وإجراءات إنجاز المشاريع الاستثمارية، مع تدعيمها بحوافز وضمانات إضافية لفائدة المستثمرين. كما تم تعديله جزئيا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2018. ويتميز هذا القانون بشموليته، حيث يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء، مما يعكس توجه الدولة نحو توحيد الإطار القانوني للاستثمار ومنح مزيد من المرونة، رغم أنه لم يُحدث تغييرات جذرية مقارنة بالتشريعات السابقة³.

الفرع الثالث: القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار

يعد القانون رقم 22-18 أحدث إطار قانوني منظم للاستثمار في الجزائر⁴ وقد جاء بجملة من المفاهيم والأحكام الجديدة التي تهدف إلى تحسين بيئة الاستثمار وتعزيز جاذبيتها. وتتميز بمحاولة معالجة النقائص التي شابت القوانين السابقة، من خلال توضيح بعض الآليات القانونية وتكريس مزيد من الضمانات والشفافية في تنظيم النشاط الاستثماري.

¹ جلال عزيزي، المرجع السابق، ص 22

² القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار

³ جلال عزيزي، المرجع السابق، ص 22

⁴ القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، المذكور سابقا.

خلاصة الفصل الأول:

تبين من خلال هذا الفصل أن حق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية يقوم على جملة من المفاهيم القانونية والاقتصادية المتداخلة التي تشكل إطاره النظري، إذ تم الوقوف على ماهية الاستثمار الأجنبي والمستثمر الأجنبي وأبرز معايير تمييزه، لا سيما معياري الجنسية والإقامة، مع الإشارة إلى اختلاف توجهات التشريعات في هذا الشأن.

كما تناول الفصل مفهوم الملكية العقارية باعتبارها أوسع الحقوق العينية، وما يرتبط بها من صور لاستغلال العقار في المجال الاستثماري كالانتفاع والإيجار إلى جانب التملك، ليتضح في الأخير أن المنظومة التشريعية للاستثمار في الجزائر مرت بمراحل متعددة انتقلت خلالها من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، في اتجاه توفير بيئة قانونية أكثر مرونة وجاذبية للمستثمر الأجنبي.

الفصل الثاني

الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر

الأجنبي

تمهيد:

يمثل الإطار القانوني لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية أحد أهم الركائز التي تعتمد عليها الدولة في استقطاب الاستثمار الأجنبي وتشجيعه، وذلك من خلال وضع منظومة قانونية متكاملة تحدد القواعد المنظمة للعقار الاستثماري وآليات اكتسابه، إلى جانب تكريس مجموعة من الضمانات القانونية الكفيلة بحماية المستثمر واستقراره القانوني والاقتصادي. وقد سعى المشرع الجزائري، في ظل الإصلاحات الاقتصادية الحديثة، إلى تعزيز البيئة الاستثمارية عبر إصدار نصوص قانونية وتنظيمية تهدف إلى تبسيط إجراءات الاستثمار وتوفير الحماية اللازمة للمستثمرين الأجانب، خاصة في مجال العقار باعتباره من أهم عناصر العملية الاستثمارية.

و سيتم في هذا الفصل التطرق إلى ثلاثة مباحث رئيسية كالآتي:

- المبحث الأول: النصوص القانونية النازمة للملكية العقارية في الاستثمار.
- المبحث الثاني: آليات اكتساب المستثمر الأجنبي للعقار.
- المبحث الثالث: الضمانات والحماية القانونية المقررة للمستثمر الأجنبي .

المبحث الأول:

النصوص القانونية النازمة للملكية العقارية في الاستثمار

سعى المشرع الجزائري إلى إرساء منظومة قانونية متكاملة تؤطر الاستثمار الأجنبي في المجال العقاري، من خلال وضع قواعد وتشريعات تهدف إلى ضبط كيفية استفادة المستثمر الأجنبي من العقار الاقتصادي، مع تكريس مختلف الحقوق والضمانات القانونية المرتبطة به. وقد تجسد هذا التوجه في قانون الاستثمار رقم 18-22 الذي جاء بجملة من الأحكام المنظمة للعقار الاستثماري (المطلب الأول)، إلى جانب استحداث آليات ومؤسسات تتولى مرافقة المستثمرين وتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالاستثمار (المطلب الثاني)، فضلا عن تعزيز الحماية القانونية عبر الاتفاقيات الدولية الثنائية الخاصة بتشجيع وحماية الاستثمار الأجنبي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: قانون الاستثمار رقم 18-22 و الأحكام العقارية

يعد قانون الاستثمار رقم 18-22 من أهم النصوص القانونية التي نظم من خلالها المشرع الجزائري مجال الاستثمار والعقار الاقتصادي، حيث تضمن مجموعة من الأحكام الرامية إلى توفير بيئة قانونية ملائمة للمستثمرين، لاسيما الأجانب منهم، من خلال تحديد الإطار القانوني للاستفادة من العقار الموجه للاستثمار والامتيازات المرتبطة به.¹ وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مفهوم الاستثمار في ظل قانون 18-22 (الفرع الأول)، ثم تقسيمات الاستثمار حسب القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار (الفرع الثاني).

¹ القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة سنة 2022.

الفرع الأول: مقصود بالاستثمار في ظل القانون رقم 22-18 و تقسيماته

يقصد بالاستثمار في ظل القانون الجديد، وفقا لأحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مختلف العمليات التي تهدف إلى إنشاء أو تطوير نشاط اقتصادي، وذلك من خلال عدة صور، من أبرزها: ¹

- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات، سواء في إطار إنشاء مشاريع جديدة أو توسيع القدرات الإنتاجية أو إعادة تأهيل وسائل الإنتاج.
- يشمل الاستثمار المساهمة في رأسمال مؤسسة، سواء كانت في شكل حصص نقدية أو عينية، إضافة إلى نقل الأنشطة من الخارج إلى داخل الوطن.

الفرع الثاني: تقسيمات الاستثمار حسب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار

استثمار الإنشاء: كل استثمار منجز من أجل إنشاء رأسمال تقني من العدم باقتناء أصول بغرض إنشاء نشاط إنتاج السلع و/أو الخدمات.

استثمار التوسع: كل استثمار منجز بهدف رفع قدرات إنتاج السلع و/أو الخدمات عن طريق اقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى تلك الموجودة.

استثمار إعادة التأهيل: كل استثمار منجز يتمثل في عمليات اقتناء سلع و/أو خدمات موجهة لمطابقة العتاد والتجهيزات الموجودة من أجل معالجة التأخر التكنولوجي أو بسبب الإهلاك لقدمها والتي تؤثر عليها من أجل رفع الإنتاجية أو إعادة بعث نشاط متوقف منذ ثلاث سنوات على الأقل.

¹ القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار.

نقل أنشطة من الخارج: ويقصد به عمل التحويل الذي تقوم بموجبه مؤسسة خاضعة للقانون الأجنبي، لكل أو جزء من أنشطتها من الخارج إلى الجزائر.¹

دواعي تعديل قانون الاستثمار.

المطلب الثاني: النظام المؤسسي لترقية الاستثمار وفق القانون رقم 18-22

اعتمد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 18-22 على نظام مؤسسي حديث يهدف إلى مرافقة المستثمرين وتسهيل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، وذلك من خلال استحداث أجهزة وهيئات تتولى تنظيم وتسيير العملية الاستثمارية، وفي مقدمتها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي أوكلت لها مهام محورية في مجال العقار الاستثماري. وقد منحها المشرع صلاحيات واسعة قصد ضمان حسن توجيه العقار الاقتصادي وتبسيط إجراءات الاستفادة منه لفائدة المستثمرين، خاصة الأجانب منهم. وعليه سيتم التطرق إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها (الفرع الأول)، ثم الصلاحيات المقررة لها في المجال العقاري (الفرع الثاني)، وأخيرا مهامها في مجال العقار الاستثماري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها

لم يتضمن القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار تعريفا صريحا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وإنما تم تحديد مفهومها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يضبط تنظيمها وسيرها، حيث عرفها بأنها: " مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير الأول، ويقع مقرها بمدينة الجزائر".²

و حسب المشرع الجزائري الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وليست مؤسسة اقتصادية. حيث عرفت المؤسسة

¹ المادة 05 من القانون رقم 18-22.

² المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

العمومية بأنها: "منظمة إدارية عامة تتمتع بالشخصية المعنوية العامة وبالاستقلال المالي والإداري، وترتبط بالسلطات الإدارية المركزية المختصة بعلاقة تبعية وخضوع للرقابة الإدارية الوصائية".¹

وباعتبار الوكالة شخصا معنويا من أشخاص القانون العام، فإن ذلك يترتب عنه خضوع أموالها للنظام العام باعتبارها أموالاً عمومية، كما يكتسب العاملون بها صفة الموظفين العموميين، وتخضع المنازعات التي تكون طرفاً فيها لاختصاص القضاء الإداري.²

كما تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية كشخص من أشخاص القانون العام يترتب عنه عدة نتائج فيكون له على وجه الخصوص ذمة مالية مستقلة وأهلية قانونية وموطن مستقل ونائب يعبر عنه وله حق التقاضي،³ أما من ناحية الاستقلال المالي فللوكالة ميزانية مستقلة تشمل على إيرادات ونفقات ويمكنها تلقي الهبات والوصايا من الهيئات الدولية وذلك حسب التشريع المعمول به.⁴

الفرع الثاني: الصلاحيات المقررة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقاري

في إطار الإصلاحات التي تقوم بها الدولة الجزائرية في مجال الاستثمار والسعي من أجل تذليل العقبات أمام المشاريع وخاصة بعد صدور القانون رقم 22-18، جاء القانون رقم

¹ أسامة بنابي، فاطمة زهراء جندولي، آليات ترقية الاستثمار في ظل القانون رقم 22-18، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 39، العدد 01، 2025، ص 271

² المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، (ج ر عدد 21) مؤرخة في 23 إبريل 2008.

³ المادة 50 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (ج ر عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975).

⁴ أسامة بنابي، فاطمة زهراء جندولي، المرجع السابق، ص 271.

17-23 ليحدد مجال تطبيق أحكامه على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من: ¹

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا تلك الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، إضافة إلى الحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- باقي الأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الفرع الثالث: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاستثماري

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عبر شبাকها الوحيد وبتفويض من الدولة، مجموعة من المهام المتعلقة بتسيير وتوجيه العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ومن أبرزها: ²

- تسيير حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة بهدف منحه بصيغة الامتياز، مع مسك وتحيين سجل خاص بالعقار الاقتصادي القابل للاستثمار، يتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- ضمان إتاحة جميع المعلومات المتعلقة بالعرض العقاري لفائدة المستثمرين عبر المنصة الرقمية المخصصة لذلك.

¹ المادة 02 من القانون رقم 17-23

² المادة 08 من القانون رقم 17-23

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

- اكتساب العقارات ذات الملكية الخاصة، لفائدة الدولة، متى كانت قابلة لاحتضان مشاريع استثمارية.
- منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين في إطار الامتياز.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بما يسمح بتحديد الاحتياجات العقارية الموجهة للاستثمار.

بالإضافة إلى البت بالتشاور مع القطاعات المعنية، في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة في المادة 07 من القانون رقم 17-23.¹

كما أكد القانون رقم 17-23 على إلزامية توجيه العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، والذي أوكلت مهمة تسييره للوكالة، حصراً نحو المشاريع الاستثمارية دون غيرها، مع إلزامها بإرجاع أي عقار يتم تغيير وجهته إلى الدولة.²

المطلب الثالث: الاتفاقيات الدولية الثنائية لحماية الاستثمار

من بين الآليات القانونية التي تعزز جاذبية الاستثمار الأجنبي نجد الاتفاقيات الدولية الثنائية، حيث توفر إطاراً تعاقدياً يهدف إلى دعم التعاون بين الدول وتكريس الحماية القانونية للمستثمرين. وتكمن أهميتها في توسيع مفهوم الاستثمار وتعزيز الاستقرار القانوني والحد من المخاطر غير التجارية، بما يساهم في تشجيع تدفق رؤوس الأموال. كما تتضمن هذه الاتفاقيات جملة من الضمانات التي تكفل حماية المستثمر الأجنبي وتعزز الثقة بين الدول المتعاقدة. وعليه سيتم التطرق إلى أهمية هذه الاتفاقيات (الفرع الأول)، ثم الضمانات المقررة للمستثمر الأجنبي في إطارها (الفرع الثاني).

¹ المادة 07 من القانون رقم 17-23.

² المادة 11 من القانون رقم 17-23.

الفرع الأول: أهمية الاتفاقيات الدولية الثنائية لحماية الاستثمار الأجنبي

تعتبر الاتفاقيات الدولية الثنائية من أهم الآليات القانونية المعتمدة لحماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي. وقد ظهرت هذه الاتفاقيات بدايةً في القرنين السابع عشر والثامن عشر في صورة معاهدات تتعلق بالإقامة والتجارة والملاحة، قبل أن تتطور لاحقاً لتقتصر على تنظيم وحماية الاستثمارات الأجنبية بشكل مستقل نتيجة تزايد أهميتها الاقتصادية والسياسية. وتتمثل أهمية الاتفاقيات الدولية الثنائية لحماية الاستثمار الأجنبي فيما يلي:¹

- توفير تعريف واسع للاستثمار الأجنبي بما يضمن شمول مختلف أشكال الاستثمارات بالحماية القانونية .
- تعزيز الحماية القانونية للمستثمر الأجنبي من خلال تقرير ضمانات دولية تتجاوز حدود الحماية الوطنية .
- تشجيع تدفق رؤوس الأموال بين الدول الصناعية والدول النامية .
- حماية الاستثمارات من المخاطر غير التجارية، كالمصادرة والتأميم التعسفي .
- تكريس مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة والمساواة بين المستثمر الأجنبي والوطني .
- إتاحة اللجوء إلى التحكيم الدولي لتسوية منازعات الاستثمار بسرعة وفعالية .
- ضمان حرية تحويل وإنهاء الاستثمار وفق ضوابط قانونية متفق عليها بين الدول المتعاقدة .
- تعزيز ثقة المستثمرين الأجانب في مناخ الاستثمار، خاصة في ظل ضعف بعض الأنظمة القضائية الوطنية .
- مساهمة هذه الاتفاقيات في تطوير النظام القانوني الدولي للاستثمار الأجنبي وتوحيد قواعده حمايته.

¹ زايد محمد، الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر ، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 01، 2019، ص ص 111-112

الفرع الثاني: الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في إطار الاتفاقيات الثنائية

أبرمت هذه الاتفاقيات من أجل تدعيم وتشجيع الاستثمارات الأجنبية بأنواعها المختلفة بين البلدين وحمايتها سواء كانت هذه البلدان عربية أو إفريقية أو غيرها، فالاتفاقيات الثنائية المبرمة مع الجزائر تحتوي على مجموعة من الضمانات المالية والقانونية والقضائية.

أولاً: الضمانات المالية

أ- ضمانات التحويل:

لقد جاءت الاتفاقيات المبرمة بين الجزائر وطرف مستثمر أجنبي على أنه يمنح كل طرف متعاقد تمت على إقليمه استثمارات من طرف موطني أو مؤسسات الطرف المتعاقد الآخر حرية تحويل ما يلي:

- الفوائد والأرباح غير الموزعة والأرباح الصافية من الضرائب والمداديل الجارية.
- العوائد الناجمة عن الحقوق المعنوية.
- حصيلة التنازل أو التصفية الكلية أو الجزئية للاستثمار بما في ذلك فوائد القيمة لرأس المال المستثمر.
- التعويضات المترتبة عن نزع الملكية.

و يلاحظ أن المصادقة على الاتفاقية الاستثمارية وتطبيقها داخلياً انعكس رقم على النصوص القانونية من خلال قانون الاستثمار الجزائري ونظام بنك الجزائر 05-03 من 6 جوان 2005 الذي يضمن للمستثمرين الأجانب حق تحويل الأرباح، ينطبق هذا الضمان

للمساهمات في رأسمال في شكل مساهمات نقدية أو عينية والمنتجات الحقيقية الصافية من بيع وتصفية الاستثمارات .¹

ب- ضمانات التعويض:

يتعلق الأمر بضمانات التعويض عن الحوادث التي تجري على إقليم إحدى الدول المتعاقدة أو التعويض عن التأميم ونزع الملكية وما شبه ذلك، حيث يكون ضمان التعويض مقترناً بحرية التحويل كما يجب أن يتم بصورة سريعة مناسبة وفعالية ولا يجب أن يقل امتيازاً عن ما يستفيد به مستثمري الدولة المضيفة.²

ثانياً: الضمانات القضائية

نصت كافة الاتفاقيات الاستثمارية على تسوية النزاعات التي تنشأ بين الطرفين المعنيين (الدولة المضيفة والمستثمر) بطريقة ودية، فإذا لم يسوي النزاع في ظرف ستة أشهر ابتداء من تاريخ رفع أحد الطرفين النزاع فإنه يمكن لأحد الطرفين أن يرفع النزاع أمام هيئة قضائية مختصة وتابعة للدولة المضيفة، وهذا تخوف المستثمرين الأجانب من المحاكم الوطنية. لكن رغم هذا التخوف. حددت هذه الاتفاقيات إمكانية اختيار المستثمر اللجوء إلى التحكيم الدولي (الوكالات والتنظيمات الإقليمية أو غيرها من الوسائل السلمية).³

ثالثاً: الضمانات القانونية

¹ نظام بنك الجزائر رقم 05-03 الموافق لـ 6 جوان 2005 المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، الجريدة الرسمية عدد 53،

ص 27

² زايد محمد، المرجع السابق، ص 119

³ المرجع نفسه، ص 120

جاءت في الاتفاقيات الثنائية على أن لا تتخذ إجراءات غير مبررة أو تمييزية يمكن أن تعرقل قانونيا أو فعليا صيانة الاستثمارات والانتفاع بها أو تصفيتها، كما أن الدول المتعاقدة لا تلجأ إلى التأميم أو نزع الملكية إلا وفق الشروط التالية: ¹

- وجود منفعة عامة أو مصلحة تحص البلد المضيف
- عدم التمييز بين المستثمرين المحليين والأجانب في تطبيق هذا الإجراء.
- دفع تعويض مناسب وفعال وسريع.

المبحث الثاني:

آليات اكتساب المستثمر الأجنبي للعقار

بمراجعة النصوص القانونية بالجزائر نجد أن المشرع الجزائري قد خول للأجانب عموما حق التملك العقاري في الجزائر، فإمكانية اكتساب العقارات في الجزائر لفائدة الأجانب تتم عدة طرق، نذكر من بينها اكتساب المستثمر الأجنبي للعقارات عبر تحرير المعاملات العادية والتي تشمل كل أجنبي سواء من كان غرضه الاستثمار أو الإقامة والسكن (المطلب الأول)، أو بعقد الامتياز (المطلب الثاني). وأخيرا اكتساب العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر الأجنبي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: اكتساب المستثمر الأجنبي العقارات عبر تحرير المعاملات العادية

فمن قبيل تحرير المعاملات العادية التي يمتلك بموجبها الأجانب من المستثمرين وغير المستثمرين العقارات في الجزائر نجد ما تضمنه المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات (ج.ج.ج عدد 21) والذي أباح للأجانب بتملك العقارات في

¹ المرجع نفسه، ص 119

الجزائر كمبدأ عام، بحيث نصت المادة الأولى من المرسوم بتحرير كل المعاملات التي تتم بين الأحياء سواء التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون من جنسيات أجنبية والتي يكون هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهون العقارية والرهون الحيازية العقارية.¹

ولقد أخضع المشرع تحرير المعاملات العقارية إلى ضرورة حصول الأجانب على مجموعة من الوثائق، فيلزم الأجانب بتقديم شهادة التحقيق، لإثبات بأن العقار محل المعاملة ليس في حالة شغور، ولم يلحق بعد في ذمة الدولة هذه الشهادة يسلمها الوالي المختص في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوما بعد إخطاره من قبل الموثق محرر العقد، كما يلزم الأجنبي إضافة إلى ذلك باستصدار ترخيص إداري عن العمليات العقارية مهما كان مبلغها، من طرف الوالي في أجل شهران (02) بعد استلام الإعلان بتقدير الإدارة الجبائية مصلحة التسجيل الذي يسلمه للأجنبي في غضون (02) شهرين من تقديم طلبه ذلك (المرسوم رقم 83-344) ومن جانب آخر، يشترط في بعض الحالات حصول على ترخيص مسبق صادر عن وزير المالية يبدي من خلاله عدم معارضته في حالة تنازل الأجانب عن العقارات لغيرهم في الجزائر.²

وعليه يخول للأجانب من المستثمرين الذين لا يحملون الجنسية الجزائرية ضمن سياق المعاملات العقارية العادية المذكورة أعلاه عن طريق عمليات الشراء أو التنازل التي تتم لفائدتهم حق تملك العقارات والقيام بمختلف الاستثمارات التي تروق لهم سواء في المجال

¹ المادة 01 من المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 1983/05/21 المعدل ببعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات (ج.ر.ج.ج عدد 21)

² كرفوف خالد، بودالي خديجة، مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر.. مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 13، العدد 01، 2021، ص 257

الصناعي، أو السياحي، أو إنشاء المباني السكنية والتجارية قصد تأجيرها أو بيعها مع ضرورة استقاء الإجراءات المذكورة أعلاه ومراعاة قواعد التسجيل والإشهار.¹

المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية لاكتساب المستثمر الأجنبي للعقار الاستثماري

أما بالنسبة لاكتساب العقارات في إطار تحرير المعاملات الاقتصادية، والتي تهم الأجانب من المستثمرين فقط، نجد أن تحرير هذه المعاملات في الجزائر قد شهد منذ التحولات الاقتصادية الكبرى التي عرفتها بعد صدور قانون النقد والقرض 90-10 تنوعا في نظم المزايا والحوافز التي أولتها الدولة لفائدة المستثمرين في مجال العقار أيّا كانت جنسيتهم، حيث عملت في مجال ترقية الاستثمار على سبيل مساواة الوطنيين بالأجانب ودون تمييز بإمكانية اكتساب العقارات إذا كانت لازمة لمزاولة النشاط الاستثماري وذلك بعد توفير وعرض المواقع العقارية الصناعية والتجارية داخل المنطقة الحضرية وخارجها بموجب قطع الأراضي الفردية أو في إطار المنطقة الصناعية.²

كما أباحت أحكام المادة (161) من قانون المالية لسنة 1992 ولأول مرة بإمكانية شراء العقارات الصناعية لفائدة المستثمرين المقيمين وغير المقيمين (القانون رقم 91-25) على أساس دفتر أعباء مصادق عليه بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 قرار و. م مؤرخ في 19/02/1992.

كما تم تعويض هذه الأحكام بموجب المادة (23) من المرسوم التشريعي رقم (93-12 ملغى) المؤرخ في 1993/10/05 ترقية الاستثمار (ج.رج.ج عدد 64 المؤرخة في 1993/10/30 التي خولت إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل حيث نصت على أنه : "يمكن الدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي

¹ المرجع نفسه، ص 258

² كرفوف خالد، بودالي خديجة، المرجع السابق، ص 258

تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في مناطق خاصة،¹ ولتجسيد هذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة.

وبصدور الأمر رقم (06-11 ملغى) المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وبعده المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 تم السماح للمستثمرين وبخاصة الأجانب من تملك العقارات بعد تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب من المستثمر شريطة إنجازه الفعلي للمشروع ووضعه حيز الخدمة وذلك بعد معاينته من قبل الإدارات والهيئات المؤهلة. (الأمر 06-11).²

بالإضافة إلى أن الأجانب الذين تثبت لهم صفة الاستثمار في الجزائر، فيما يخص شروط وكيفيات تملكهم للعقارات يتم إعفاؤهم في حال إجراء المعاملات العقارية المعنية بالتملك من إحضار شهادة التحقيق والرخص الإدارية المبينة سابقا، والتي يخضع لها الأجانب من غير المستثمرين فقط كون أن المستثمرين من الأجانب يتمتعون بحق الاستفادة بمزايا المساواة في المعاملة بينهم وبين المستثمرين الجزائريين كما حددته المادة (21) من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016 والتي نصت على تلقي الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثمارهم.³

¹ المادة (23) من المرسوم التشريعي رقم (93-12 ملغى) المؤرخ في 1993/10/05 ترقية الاستثمار (ج.رج. ج عدد

64 المؤرخة في 1993/10/30

² كرفوف خالد، بودالي خديجة، المرجع السابق، ص 259

³ المرجع نفسه.

على الرغم من ذلك، إلا أنه وبصدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ألغيت صراحة قاعدة تحويل الامتياز إلى تنازل خشية مضاربة المستثمرين الوطنيين والأجانب في العقارات المتحصل على ملكيتها بعد تحويل الامتياز إلى تنازل، لتبقى مسألة التملك فقط بالنسبة للعقارات التي أعدت بموجبها عقود امتياز تم إشهارها قبل تاريخ سريان القانون رقم 04-08 المذكور سلفا والتي تقضي بنودها بتحويل الامتياز إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، لذلك فإنه يتعين فيما يخص الملفات التي تم تكريسها بعقود مشهورة ووفقا لقاعدة عدم رجعية القوانين بإجراء هذا التحويل بطلب من المستثمر مع مراعاة الحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز التنفيذ المؤكد من طرف لجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمار والضبط العقاري.¹

المطلب الثالث: اكتساب العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر الأجنبي

استحدث المشرع الجزائري المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة 23 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، وذلك في إطار عصرنة الإدارة وتعميم استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة بهدف تبسيط الإجراءات الإدارية ومحاربة البيروقراطية. وتتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تسيير هذه المنصة، التي تعد فضاء إلكتروني يهدف إلى مرافقة المشاريع الاستثمارية ومتابعتها منذ مرحلة التسجيل إلى غاية مرحلة الاستغلال، من خلال تمكين المستثمر من إتمام مختلف الإجراءات عن بعد عبر شبكة الإنترنت، دون الحاجة إلى التنقل إلى الإدارات المعنية، لاسيما وأنها مرتبطة بمختلف الأنظمة المعلوماتية والهيئات ذات الصلة بالاستثمار.²

¹ كرفوف خالد، بودالي خديجة، المرجع السابق، ص 259

² فوغالي بسمه، المرجع السابق، ص 940

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

وتؤدي المنصة الرقمية للمستثمر دورا أساسيا في عملية اكتساب العقار الاقتصادي، إذ تعد الوسيلة الوحيدة للاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، كما تتضمن بنك معلومات خاصا بالعقار الاقتصادي. وتتم عملية طلب العقار عبر قيام المستثمر بفتح حساب إلكتروني خاص، ثم ملء استمارة تتضمن بيانات المشروع الاستثماري، من حيث نوع النشاط، مساحة العقار المطلوب، تكلفة المشروع، قيمة المساهمة المالية والقروض المحتملة. وبعد دراسة الطلب رقميا عبر شبكة تقييم المشاريع، تمنح الأفضلية للمشاريع المتحصلة على أعلى تقييم، ويصدر لفائدة المستثمر مقرر مؤقت بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي يصبح نهائيا بعد انقضاء آجال الطعن.¹ كما تهدف هذه المنصة، وفقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، إلى تسهيل وتسريع الإجراءات، وضمان الشفافية في معالجة ملفات المستثمرين، وعصرنة الخدمات الإدارية وتعزيز التواصل بين الإدارة والمستثمرين، خاصة المستثمرين الأجانب المقيمين خارج الجزائر.²

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه للتنازل مشاريع استثمارية ، ج.ر، العدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2023

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

المبحث الثالث:

الضمانات و الحماية القانونية للمستثمر الأجنبي

حرص المشرع الجزائري على تكريس مجموعة من الضمانات التشريعية والقانونية التي تهدف إلى حماية المستثمر الأجنبي وممتلكاته العقارية من مختلف المخاطر التي قد تعيق نشاطه الاستثماري، سواء تعلق الأمر بالاستقرار التشريعي أو بحماية الملكية من نزعها أو تأميمها أو مصادرتها إلا وفقا للقانون. كما عمل على وضع آليات قانونية وقضائية لتسوية النزاعات العقارية الاستثمارية بما يضمن حماية حقوق المستثمر وتحقيق الأمن القانوني.

وعليه سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الضمانات التشريعية (المطلب الأول)، ثم ضمانات الحماية من نزع الملكية والتأميم والمصادرة (المطلب الثاني)، وأخيرا آليات تسوية النزاعات العقارية الاستثمارية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الضمانات التشريعية

حرص المشرع الجزائري على إقرار الضمانات التشريعية ضمن مختلف قوانين الاستثمار، من أجل تحقيق التوازن بين حماية مصالح الدولة وضمان حقوق المستثمر الأجنبي. وعليه سيتم التطرق إلى ضمان الاستقرار التشريعي (الفرع الأول)، ثم مبدأ المساواة في المعاملة والشفافية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاستقرار التشريعي

تتميز عقود الاستثمار بأنها عقود طويلة المدة تفرض على أطرافها تضمينها بشروط تهدف إلى حمايتها وضمان استمرارها وتوازنها، ولعل من أهم هذه الشروط الاستقرار

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

التشريعي والذي يوفر الحماية للمستثمر الوطني والأجنبي من المخاطر التي تضر بمصالحهم و مشاريعهم الاستثمارية.¹

كما يساهم في التشجيع والتحفيز على الاستثمار وجلبه، بحيث يقصد بالاستقرار التشريعي هو تعهد الدولة بعدم مفاجئة المستثمر بإصدار قوانين جديدة تطرأ على المشاريع التي أنجزت في ظل القوانين السابقة، بمعنى تفويض يد السلطة في تغيير أو تعديل قوانينها الاستثمارية بحيث تلتزم الدولة بضمان استمرارية المزايا الممنوحة للمستثمر حتى وإن قامت بتعديل هذا القانون.² فيعد هذا الأخير بمثابة ضمان يخول للمستثمر الحق في ممارسة استثماراته على أرضية قانونية خصبة ومعروفة مسبقا، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا صريحا لمبدأ الاستقرار التشريعي، وإنما اكتفى بالنص عليه ضمن أحكام القانون 18-22 الذي أشار إلى أن التعديلات التي تطرأ على هذا القانون لا تسري على الاستثمارات التي قد حدثت في وجود هذا القانون.³

الفرع الثاني: المساواة في المعاملة و الشفافية

أولا: عدم التمييز و المساواة في المعاملة

يعتبر مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة للمستثمر من الضمانات المهمة التي كرسها المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 18-22، والمقصود بهذا المبدأ هو عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي أو حتى الأجانب فيما بينهم، من خلال منح نفس الحقوق

¹ عماني خديجة، مبدأ الثبات التشريعي وأثره على الاستثمارات في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص معمم، كلية الحقوق، قسم قانون خاص، جامعة تيسمسيلت، 2023، ص16

² جمال بوسته، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر على ضوء اتفاقيات منظمة التجارة العالمية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017، ص75.

³ المادة 13 من القانون 18-22

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

وفرض نفس الالتزامات، ويهدف هذا المبدأ إلى إضفاء الشفافية بين المستثمرين مما يؤدي إلى تحفيزهم على الاستثمار¹.

لقد رسخ القانون السالف الذكر مبدأين أساسيين: يتعلق الأول بحرية الاستثمار، في حين يتعلق الثاني بالشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات، فالمستخلص من هذين المبدأين هو أن المشرع في الجزائري أعطى للمستثمر الحرية اختيار مشروعه الاستثماري في حدود ما يسمح به القانون وهو ما أكد عليه دستور 2020،² بحيث تتجلى معالم أعمال هذا المبدأ في المنصة الرقمية المنصوص عليها في أحكام القانون 18-22، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 22-298.³

ثانيا: الشفافية

وهو يعني الابتعاد عن السرية والغموض في التعاملات. وفي مجال الاستثمار يمكن القول إنها الأسلوب الذي يضمن التبع المرئي للإجراءات من أولها إلى آخرها،³ وهو تمكين المستثمرين بغض النظر عن مركزهم القانوني من حق الحصول على كل المعلومات الخاصة بطريقة ممارسة نشاطهم من قبل الهيئات المشرفة على مرافقة ومتابعة المشاريع الاستثمارية وحتى تلك المتدخلة في عمليات الاستثمار سواء بالنسبة لإدارة الضرائب أو إدارة الجمارك أو البنوك أو المؤسسات المالية وغيرها.⁴

¹ ربوح عبد الكريم ، بوغانم أحمد ، ضمانات المستثمر الأجنبي في ظل القانون 18-22، المجلة الجزائرية للحقوق

والعلوم السياسية ، المجلد 09، العدد 02، 2024، ص 04

² المرجع نفسه.

³ المرجع نفسه.

⁴ بلعابد أسماء، مستجدات القانون الاستثمار الجديد 18-22، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد

الحميد بن باديس مستغانم، 2025، ص 53

وتم تعزيزه بموجب القانون 18-22 وذلك من خلال استحداث المنصة الرقمية للمستثمر، والشباك الوحيد الوطني الخاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والشبابيك اللامركزية التي كانت موجودة من قبل، وذلك من خلال اعتماده النظام الإلكتروني بدل النظام الورقي المعمول به سابقا، ويمكن التأكيد على اهتمام المشرع الجزائري بمبدأ الشفافية من خلال النصوص المواد الأخرى من القانون رقم 18-22 منها أحكام بعض المادة 4 من المرسوم رقم 18-22 الخاصة بتنظيم الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي حيزها نظام الإعلام والتسهيل الذي يجب أن تتبعه الوكالة إزاء المستثمرين.¹

المطلب الثاني: ضمانات الحماية من نزع الملكية والتأميم و المصادرة

تعد حماية ملكية المستثمر الأجنبي من أهم الضمانات القانونية التي تحرص الدول على تكريسها من أجل تشجيع الاستثمار الأجنبي واستقطاب رؤوس الأموال، ذلك أن تعرض المشروع الاستثماري للمخاطر غير التجارية من شأنه أن يثير مخاوف المستثمر ويدفعه إلى العزوف عن الاستثمار. ومن أبرز هذه المخاطر، المخاطر السياسية التي تتمثل في حدوث اضطرابات أو تغييرات سياسية مفاجئة نتيجة سوء تسيير المصالح العمومية أو وقوع أحداث سياسية تؤثر على استقرار الاستثمار، كالحروب والنزاعات المسلحة وحالات الطوارئ والاضطرابات المدنية وأعمال التخريب والعصيان والثورات، إضافة إلى العقوبات الدولية التي قد تأخذ شكل الحصار أو المقاطعة الاقتصادية. وقد أدى عدم الاستقرار السياسي الذي عرفته الجزائر خلال مطلع التسعينات إلى تراجع ثقة المستثمرين الأجانب، الأمر الذي انعكس سلبا على المناخ الاستثماري والاقتصادي للدولة.²

¹ بلعابد أسماء، المرجع السابق، ص53

² قرطبي سهيلة، حماية ملكية المشروع الاستثماري الاجنبي من المخاطر غير التجارية في القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث، المجلد 15، العدد 03، 2023، ص129

كما قد تتعرض الاستثمارات الأجنبية إلى إجراءات انفرادية تتخذها الدولة خدمة لمصالحها الاقتصادية والتنموية، ومن أبرزها نزع الملكية والتأميم والمصادرة. ويقصد بنزع الملكية ذلك الإجراء الإداري الذي يهدف إلى حرمان الشخص من ملكيته العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض، في حين يتمثل التأميم في نقل ملكية المشروع الاستثماري من القطاع الخاص إلى الدولة تحقيقا للمصلحة العامة، أما المصادرة فتعد عقوبة قانونية يترتب عنها استيلاء الدولة على أموال الشخص كلياً أو جزئياً دون تعويض.¹

ولأجل طمأنة المستثمر الأجنبي، حرص المشرع الجزائري على تكريس ضمانات قانونية تحول دون المساس باستثماراته إلا في الحالات التي يحددها القانون ووفقاً للإجراءات القانونية المقررة، مع ضمان حقه في الحصول على تعويض عادل ومنصف، وهو ما أكدته أيضاً دستور سنة 2020،² باعتبار أن تشجيع الاستثمار لا يمكن أن يتحقق في ظل غياب الحماية القانونية للملكية والاستثمارات الأجنبية.³

المطلب الثالث: آليات تسوية النزاعات العقارية الاستثمارية

يرجع الاختصاص للفصل في منازعات المستثمر الأجنبي مع الدولة المستضيفة له كأصل عام إلى القضاء الوطني لهاته الدولة وذلك في مقابل ارتضاء الطرف الآخر بهذا، لتمر إجراءات الفصل في النزاع بموجب الآليات الوطنية وفقاً لما تضمنه القانون النافذ للاستثمار 18-22⁴ حيث أشار إلى إمكانية لجوء المستثمر إلى اللجنة الوطنية للطعون (الفرع الأول)، أو اختيار اللجوء إلى القضاء الوطني لتسوية هذا النزاع (الفرع الثاني)، بالإضافة

¹ ربوح عبد الكريم ، بوغانم أحمد ، المرجع السابق، ص07

² المادة 60، من دستور 2020

³ ربوح عبد الكريم ، بوغانم أحمد ، المرجع السابق، ص ص 07-08

⁴ المادتين 11 و 12 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار.

إلى وجود آليات البديلة لتسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية تتمثل في التحكيم، الوساطة و المصالحة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: لجوء المستثمر الأجنبي إلى اللجنة الوطنية للطعون

أولاً: الطبيعة القانونية للجنة الوطنية للطعون

يتمثل دور اللجنة الوطنية للطعون بالفصل في النزاع المتسبب فيه الدولة عن طريق الهيئات والإدارات المشرفة على الاستثمار ضد المستثمر وطني كان أو أجنبي وهذا ما كرسته المادة 12 من القانون 22-18 بنصها على أنه: "... زيادة على أحكام المادة 11 أعلاه...".

و خول المشرع الجزائري بموجب قانون الاستثمار النافذ في المادة 11 منه لجوء هذا الأخير أي المستثمر إلى هاته اللجنة، والتي يمكن تعريفها على أنها "هيئة وطنية عليا تم استحداثها لتصيبها على مستوى رئاسة الجمهورية، تكمن مهمتها في الفصل في الطعون المرفوعة من قبل المستثمر وطني كان أو أجنبي ضد الهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار، وذلك نظير تعرضهم للغبن إزاء حقوقهم المقررة لهم بموجب قانون الاستثمار¹".

ثانياً: الإجراءات المتخذة أمام اللجنة وكيفية البث فيها

أ- الإجراءات المتخذة من قبل المستثمر

لقد حدد المرسوم 22-296 الإجراءات الواجب على المستثمر وطني كان أو أجنبي التقيد بها من أجل رفع الطعن أمام اللجنة، إذ يباشر هذا الأخير أي المستثمر وبمجرد علمه بالقرار المتظلم فيه وجب على المستثمر تقديم تظلم مسبق أولاً لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة شاء في أجل شهر واحد وإلا عد الطعن مرفوضاً، ليتسنى فيما بعد للمدير العام لهذه الوكالة خلال مدة لا تفوق 15 يوماً الفصل في تظلم المستثمر المرفوع

¹ المادة 11 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار.

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

أمامها وفي حالة قبوله يمر هذا الأخير إلى اللجنة للبت فيه ،¹ وبعد قبول التظلم السابق من طرف الوكالة، للمستثمر مدة 15 يوم لرفع طعنه لدى اللجنة، على أن يكون الطعن مشتملا على بيانات خاصة بالمستثمر محددة قانونا مع تضمنه لكل الوثائق والسندات التي تثبت هذا النزاع، ويرسل كل هذا إلى اللجنة مباشرة أو عبر المنصة الرقمية للمستثمر².

ب- كيفية بث اللجنة في الطعون

تقوم اللجنة بدورها في الفصل في النزاع بموجب الطعن المرفوع من قبل المستثمر خلال مدة شهر وبصدد قيامها بهذه المهمة تقوم باستدعاء طرفي النزاع ولا يتوقف الأمر على الاستماع للطرفين فقط، وإنما على اللجنة الاطلاع على كل الوثائق والسندات المتعلقة بالنزاع ودراستها حتى يتسنى لها الفصل في النزاع طبقا للقانون وبكل حياد وموضوعية.

وبحضور ثلثي أعضاء هذه اللجنة، فإذا أن يتم تأييد وقبول طعن المستثمر أو رفضه والرأي الراجح يكون للأغلبية، على أن يكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساويه. على أنه، وفي حالة عدم حصول المستثمر على حقه من جراء هذا الطعن أمام اللجنة فقد مكنه المشرع باللجوء إلى رفع دعواه أمام القضاء.

الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء الوطني لتسوية هذا النزاع

أولا: اختصاص القضاء الوطني بالفصل في المنازعات الاستثمارية

تم النص على اختصاص القضاء الوطني بالفصل في المنازعات الاستثمارية بموجب قانون الاستثمار النافذ من خلال المادة 12 منه وإدراج كل المنازعات بينه والدولة المضيفة له والمتسبب فيها أحد الطرفين إلى الجهة القضائية الجزائرية المختصة ، كما عزز المشرع الإجرائي الجزائري من اختصاص القضاء الوطني من خلال نص المادة 41 من القانون

¹ المادة 07 من المرسوم 22-296

² المادة 08 من المرسوم 22-296

08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ، وذلك على كل دعوى قضائية ترفع من الأجنبي أو ترفع ضده، وتطبيقا لذلك، فعلى المستثمر الأجنبي المتعاقد مع الدولة الجزائرية المضيفة له الالتزام بالحضور أمام الجهة القضائية الوطنية التي تتولى الفصل في هذا النزاع، وتجدر الإشارة إلى أنه حتى وإن لم يكن هذا الأجنبي مقيما بالجزائر فإن الاختصاص يؤول لنفس الجهة، في حالة تعاقد الأجنبي مع جزائري في بلد أجنبي.

ثانيا: الفصل في النزاع بموجب قضاء المحكمة التجارية المتخصصة

تم تعريف المحكمة التجارية المتخصصة على أنها: " محكمة ابتدائية تتولى الفصل في منازعات محددة، بتشكيلة جماعية، ويكون الحكم الصادر من طرفها قابلا للطعن أمام المجلس القضائي¹."

بدأ اهتمام المشرع الجزائري بتخصيص جهات قضائية للنظر في المنازعات التجارية بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نصت المواد من 531 إلى 535 على إنشاء أقسام تجارية تختص بالفصل في المنازعات التجارية، مع إمكانية امتداد اختصاصها إلى المنازعات البحرية عند الاقتضاء. ويحدد الاختصاص الإقليمي لهذه الأقسام وفقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأحكام القانون التجاري والقانون البحري والنصوص الخاصة ذات الصلة. كما تتشكل هذه الأقسام من هيئة جماعية تضم قاضيا رئيسا ومساعدين استشاريين ملمين بالمسائل التجارية. وإلى جانب ذلك، اعتمد المشرع نظام الأقطاب المتخصصة في بعض المحاكم للنظر في منازعات محددة على سبيل الحصر وبتشكيلة جماعية. ومع صدور القانون رقم 22-13 المعدل لقانون الإجراءات

¹ المادة 536 مكرر 1 إلى غاية المادة 636 مكرر 4 من القانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، المعدل و المتمم للقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ، ع 48، الصادرة بتاريخ 17 يوليو 2022.

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

المدنية والإدارية، استحدث المشرع المحاكم التجارية المتخصصة التي أسند إليها الفصل في المنازعات التي كانت من اختصاص الأقطاب المتخصصة، مع إضافة المنازعات البحرية ومنازعات الشركات التجارية، خاصة ما تعلق منها بمنازعات الشركاء وحل الشركات وتصفياتها، لتصبح اختصاصاتها تشمل ستة أنواع من المنازعات محددة حصراً¹.

تتميز المحاكم التجارية المتخصصة بتشكيلة جماعية تضم قاضياً وأربعة مساعدين ذوي خبرة في المسائل التجارية، بعدما كان الفصل في المنازعات التجارية يتم بتشكيلة فردية، وهو ما يعكس اهتمام المشرع بتخصص القضاء التجاري. كما أوجب المشرع إجراء الصلح قبل رفع الدعوى، وفي حال فشله ترفع الدعوى بعريضة مرفقة بمحضر عدم الصلح، وتكون الأحكام الصادرة قابلة للاستئناف أمام المجلس القضائي المختص².

الفرع الثالث: آليات البديلة لتسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية

اعتمد المشرع آليات بديلة لتسوية المنازعات الاستثمارية بهدف تسريع الحلول وتجنب القضاء التقليدي، بما يضمن استقرار المشاريع الاستثمارية. وتشمل هذه الآليات التحكيم والوساطة والمصالحة كوسائل ودية لحل النزاعات.

أولاً: آلية التحكيم لتسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية

عرف التحكيم على أنه: "نظام قضائي خاص، يختار فيه الأطراف قضائهم، ويعهدون إليه بمقتضى اتفاق مكتوب، بمهمة تسوية المنازعات التي قد تنشأ أو نشأت بالفعل بينهم،

¹ لوط صافية، سويلم فضيلة، آليات تسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية في ضوء قانون الاستثمار 22-18،

المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، 2024، ص ص 09-08

² المرجع نفسه، ص 09

بخصوص علاقاتهم التعاقدية أو غير التعاقدية والتي يجوز حسمها بطريق التحكيم، وفقا لمقتضيات القانون والعدالة وإصدار قرار قضائي ملزم لهم".¹

تبنى المشرع الجزائري آلية التحكيم كضمانة قضائية، وذلك بدءا بالمرسوم التشريعي رقم - 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار،² وفي جميع قوانين الاستثمار إلى غاية القانون رقم 22-18 الأخير، كبديل عن اللجوء إلى قضاء الدولة الوطني، وقد تضمن القانون الإجرائي الجزائري تنظيمه من إجراءات سيره إلى غاية تحديد حالات الطعن فيه، كما وقد أخذ المشرع بالمعيار الاقتصادي في تحديد دولية التحكيم ليشمل كل العقود الدولية التي لها أثر على الحياة الاقتصادية على غرار عقود الاستثمار، وعقود التنمية³...

ثانيا: آلية الوساطة لتسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية

تعرف الوساطة بمفهوم عام على أنها: "اتفاق طرفي النزاع على لجوئهما إلى طرف آخر قصد مساعدتهم ومعاونتهم في إزالة سوء التفاهم بينهما بغرض الوصول نحو اتفاق قد يجنبهم كثير الجهد والوقت والنفقات الباهظة وفقا لهذه الحالة، وذلك نظير لجوئهم إلى القضاء أو التحكيم"،⁴ وقد تطرق المشرع الجزائري إلى الوساطة بموجب القانون الإجرائي ، 08-09 وذلك من دون إعطائها تعريفا معينا مكتفيا في ذلك بتحديد القضايا التي تتم فيها الوساطة، وإجراءاتها، ويعد إجراء الوساطة سعيًا من المشرع نحو الوصول إلى اتفاق طرفي

¹ طيب قبايلي، كريم تعويلت، التحكيم التجاري الدولي وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بلقيس للنشر،

الجزائر، 2020، ص ص 10-11

² المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، الجريدة الرسمية للجمهورية

الجزائرية، العدد 64، الصادرة سنة 1993

³ طيب قبايلي، كريم تعويلت، المرجع السابق، ص 26

⁴ لوط صافية، سويلم فضيلة، المرجع السابق، ص 13

الفصل الثاني: الإطار القانوني و الضمانات المكفولة للمستثمر الأجنبي

النزاع من جهة وفي تخفيف حدة القضايا الواردة إلى المحاكم ويتجسد هذا فيما يؤديه دور الوسيط في ذلك.¹

و اشترط المشرع الجزائري في الوسيط أن يكون شخصا حسن السلوك والاستقامة، غير محكوم عليه في جريمة مخلة بالشرف، ومتمتعاً بحقوقه المدنية، إضافة إلى تمتعه بالكفاءة والحياد والاستقلالية مع الالتزام بالسرية أثناء أداء مهامه. أما إجراءات الوساطة فتبدأ بعرضها من طرف القاضي على الخصوم، فإذا وافق الطرفان يتم تعيين وسيط يتولى تقريب وجهات النظر ومحاولة الوصول إلى حل للنزاع خلال مدة محددة قابلة للتجديد مرة واحدة. وتنتهي الوساطة إما باتفاق الأطراف أو بعدم التوصل إلى اتفاق، وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يوقعه الخصوم ويصادق عليه القاضي بأمر غير قابل للطعن ويكتسب قوة السند التنفيذي.²

ثالثا: آلية المصالحة لتسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية

عرف المشرع الجزائري بموجب القانون المدني الصلح من خلال المادة 459 المصالحة في النزاع الاستثماري على أنها : "اتفاق المستثمر الأجنبي أو الدولة المضيفة له على إنهاء النزاع القائم بينهما أو محتمل الوقوع وذلك بتنازل كلا الطرفين عن حقوق متبادلة لهما"،³ وقد اشترط المشرع الإجرائي من خلال المادة 990 أن تكون المصالحة تلقائية من قبل الطرفين أو بوجوب تدخل القاضي وذلك في جميع مراحل الخصومة.⁴

¹ لوط صافية، سويلم فضيلة، المرجع السابق، ص13

² المرجع نفسه، ص14

³ المادة 459 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 13 مايو 2007.

⁴ لوط صافية، سويلم فضيلة، المرجع السابق، ص15

كما أن لجوء الطرفين المتنازعين إلى المصالحة لحل النزاع بينهما يكون برضا الطرفين، وبالتالي فإجراء الصلح يكون تلقائيا كما وقد يكون بتدخل من القاض ي ويختار بذلك القاض ي المكان والوقت الأنسب في لإجراء محاولة الصلح وفي حالة قبول الطرفين إجراء الصلح من قبل القاض ي يثبت صلح الطرفين محضر يوقع عليه الخصوم وكذا القاض ي وأمين الضبط ويصبح بموجب ذلك سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة ضبط الجهة القضائية 1. أما في حالة رفض الصلح من قبل الطرفين المعروض عليهما من قبل القاض ي فيرفع الطرفين الدعوى القضائية أمام المحكمة التجارية المتخصصة.¹

¹ لوط صافية، سويلم فضيلة، المرجع السابق، ص 16

خلاصة الفصل الثاني:

خلص هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري أرسى إطارا قانونيا ينظم حق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية ويكفل له ضمانات متعددة، وعلى رأس النصوص المؤطرة لذلك قانون الاستثمار رقم 18-22 والقانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي، اللذان نظما آليات استفادة المستثمر من العقار الاستثماري عبر المعاملات العقارية العادية وعقد الامتياز والمنصة الرقمية، مع تكريس المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي.

كما حرص المشرع على حماية المستثمر الأجنبي من خلال ضمان الاستقرار التشريعي وحماية ملكيته من النزع والتأميم والمصادرة إلا وفق تعويض عادل، فضلا عن تعزيز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والضمانات المستمدة من الاتفاقيات الدولية الثنائية، بما يعكس توجه الدولة نحو تحسين مناخ الاستثمار وتوفير بيئة أكثر استقرارا وشفافية.

الخاتمة

خلصت هذه الدراسة المتعلقة بحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية إلى أن المشرع الجزائري سعى إلى إرساء منظومة قانونية تشجع الاستثمار الأجنبي وتتيح له الاستفادة من العقار الاقتصادي، مع الحرص على حماية السيادة الوطنية والمصلحة العامة، وهو ما تجسد خاصة في قانون الاستثمار رقم 18-22 والقانون رقم 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي اللذين كرّسا آليات حديثة لاكتساب العقار الاستثماري.

كما تبين أن العقار يمثل ركيزة أساسية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الأمر الذي دفع المشرع إلى تنظيم آليات استفادة المستثمر الأجنبي منه عبر المعاملات العادية وعقد الامتياز والمنصة الرقمية، مع تقرير ضمانات تشريعية وقضائية تحقق الأمن القانوني والاستقرار الاستثماري.

✓ أبرز النتائج:

- حرص المشرع الجزائري على تطوير المنظومة القانونية للاستثمار بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية ومتطلبات جذب الاستثمار الأجنبي .
- كرس قانون الاستثمار رقم 18-22 مجموعة من المبادئ الحديثة، أهمها تبسيط الإجراءات الإدارية والرقمنة وتكريس مبدأ الشفافية .
- لا يتمتع المستثمر الأجنبي بحق التملك المطلق للعقار الاستثماري، وإنما يخضع هذا الحق لقيود وضوابط تفرضها اعتبارات السيادة الوطنية والمصلحة العامة .
- يعتبر عقد الامتياز الآلية الأساسية المعتمدة حاليا لاستفادة المستثمر الأجنبي من العقار الاقتصادي .
- أسهمت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمنصة الرقمية للمستثمر في تسهيل الإجراءات المتعلقة بالحصول على العقار الاقتصادي .

- وفر المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات القانونية للمستثمر الأجنبي، خاصة ضمان الاستقرار التشريعي والحماية من نزاع الملكية والتأميم والمصادرة إلا وفق شروط قانونية وتعويض عادل .
- تلعب الاتفاقيات الدولية الثنائية دورا مهما في تعزيز حماية المستثمر الأجنبي وتوفير الثقة في البيئة الاستثمارية الجزائرية .
- لا تزال بعض النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاستثماري تعاني من الغموض والتشتت، مما قد يؤثر على فعالية التطبيق العملي .

✓ اقتراحات :

- ضرورة توحيد وتنظيم النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاستثماري ضمن إطار تشريعي أكثر وضوحا وانسجاما .
- تعزيز الاستقرار التشريعي وتقادي التعديلات المتكررة التي قد تؤثر على ثقة المستثمرين الأجانب .
- تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على العقار الاقتصادي وتقليص الآجال الخاصة بمعالجة الملفات الاستثمارية .
- توسيع الرقمنة في مجال الاستثمار والعقار الاقتصادي لضمان الشفافية والسرعة في معالجة الطلبات .
- تعزيز دور القضاء المتخصص وآليات تسوية المنازعات الاستثمارية بما يضمن حماية حقوق المستثمرين وتحقيق الأمن القانوني .
- إعادة النظر في بعض القيود المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل وفق ضوابط تحافظ على المصلحة الوطنية وتشجع الاستثمار طويل المدى .
- تشجيع الاستثمار الأجنبي في المناطق الداخلية والجنوبية من خلال منح مزايا وتحفيزات عقارية إضافية .

✓ الآفاق المستقبلية:

- يتوقع أن يشهد مجال الاستثمار العقاري في الجزائر تطورا أكبر في ظل التوجه نحو الرقمنة وتحسين مناخ الأعمال .
- يمكن أن تسهم الإصلاحات التشريعية المستقبلية في منح المستثمر الأجنبي مرونة أكبر في الاستفادة من العقار الاقتصادي مع الحفاظ على السيادة الوطنية .
- من المنتظر أن يؤدي تعزيز الاتفاقيات الدولية وتطوير آليات التحكيم والوساطة إلى زيادة ثقة المستثمرين الأجانب في السوق الجزائرية .
- يشكل تطوير العقار الاقتصادي في المناطق الجنوبية والداخلية فرصة مستقبلية مهمة لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية وتنويع الاقتصاد الوطني.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر:

- أ- القرآن الكريم.
- ب- القوانين:
- 1- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق لـ 3 غشت 2016، والمتعلق بترقية الاستثمار.
- 2- القانون رقم 22-18، المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 24 جويلية 2022، الجريدة الرسمية رقم 50 ، 2022.
- 3- القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم، الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 01 جمادي أولى 1411هـ الموافق لـ 18 نوفمبر 1990م.
- 4- قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 بتاريخ 25 سبتمبر 1995 ، ج ر ، رقم 55.
- 5- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر ، عدد 52، 1990.
- 6- القانون 23-17 المؤرخ في 01 جمادي الأولى 1445هـ الموافق لـ 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، العدد 73، الصادرة في 13 نوفمبر 2023.
- 7- القانون رقم 63-277 مؤرخ في 29/07/1963 المتضمن قانون الاستثمارات، ج. ر ، عدد 53، الصادر في 02/08/1963 (ملغى)
- 8- القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21 /08 /1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج. ر ، عدد 34 الصادر في 24 /08 /1982. (ملغى)

9- القانون رقم 82-13 مؤرخ في 28/08/1982، بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها، ج.ر، عدد 35، الصادر في 31/03/1982، المعدل ومتم بقانون رقم 86-13 المؤرخ في 19/08/1986 ج.ر، عدد 35، الصادر في 27/08/1986. (ملغى)

10- القانون رقم 88-25 المؤرخ في 12/07/1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، ج.ر، عدد 28، الصادر في 13 جويلية 1988 (ملغى)

11- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 / أبريل / 1990، المتعلق بالنقد و القرض، ج.ر، العدد 16، الصادر في 18 أبريل 1990.

12- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، (ج.ر عدد 21) مؤرخة في 23 إبريل 2008.

13- القانون 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، المعدل و المتمم للقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر ، ع 48، الصادرة بتاريخ 17 يوليو 2022.

14- نظام بنك الجزائر رقم 05-03 الموافق لـ 6 جوان 2005 المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، الجريدة الرسمية عدد 53

ت- الأوامر:

1-الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، عرف الاستثمار الصادر في 30 أوت 2001، الجريدة الرسمية، العدد 47.

2-الامر رقم 03-05 للمؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2003)

- 3-الامر رقم 03-07 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق ببراءات الاختراع (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2003).
- 4-الامر رقم 03-08 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بالتصاميم الشكلية للدوائر المتكاملة (الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2003).
- 5-الأمر 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية 87 مؤرخة في 13 رمضان 1395هـ الموافق ل 19 سبتمبر 1975م.
- 6-الأمر رقم 66-284 المؤرخ في 15/09 1966 المتعلق بقانون الاستثمارات، ج. ر، عدد 82، الصادر في 17 سبتمبر 1966.
- 7-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 12 نوفمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (ج ر عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975).
- 8-الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 13 مايو 2007
- ث- المراسيم:**
- 1-المرسوم الرئاسي رقم 420/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن المصادقة على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول المغرب العربي الموقعة في 1990/07/23 الجريدة الرسمية رقم 06.
- 2-المرسوم التشريعي رقم 93-12، المتعلق بتشجيع وترقية الاستثمار المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية رقم 64، 1993. (ملغى)

3-المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991، المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة و كيفية تسييرها، ج ر ، عدد 60، 1990.

4-المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21/05/1983 المعدل ببعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964 المتعلق بحرية المعاملات (ج.ر.ج.ج عدد 21)

5-المرسوم التنفيذي رقم 23/487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

6-المرسوم التشريعي رقم (93-12 ملغى) المؤرخ في 05/10/1993 ترقية الاستثمار (ج.ر.ج.ج عدد 64 المؤرخة في 30/10/1993

7-المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة الموجه للتنازل مشاريع استثمارية ، ج.ر، العدد 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2023

8-المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

9-المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 64، الصادرة سنة 1993.

ج- الدساتير:

1-الدستور الجزائري 1996 استفتاء 28 نوفمبر 1996 المعدل سنة 2008 المحال إليها بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب:

- 1-مصطفى شلبي، المدخل في الفقه الاسلامي، الطبعة العاشرة، الدار الجامعية، بيروت، سنة 1985.
- 2-عبد المجيد قدي، مدخل للسياسات الاقتصادية الكلية دراسة تحليلية تقييمية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005
- 3-دريد محمود السامرائي، الاستثمار الأجنبي المعوقات والضمانات القانونية، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 2006
- 4-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 5-رواء يونس محمود النجار، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر والبرمجيات مصر، 2012.
- 6-ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة الجديدة، 2013
- 7-فاطمة حسن عبد الفتاح، الاستثمار في اللغة العربية مركز الملك فيصل للبحوث و الدراسات الإسلامية نموذجا، قسم اللغة العربية، قسم التربية، جامعة الأمير سلمان بن عبد العزيز، 2019.
- 8-طيب قبائلي، كريم تعويلت، التحكيم التجاري الدولي وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2020
- 9-ابن منظور - لسان العرب - دار صادر - بيروت - لبنان، م 3.
- 10- أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة.
- 11- الزبيدي - تاج العروس شرح القاموس - دار صادر - بيروت - لبنان ج 7.

- 12- البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة
- 13- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر، مختار الصحاح ،-دار الفكر -بيروت ، د .ن ، د . ط، ج1.
- 14- محمد بي عمر الزمخشري ، الفائق في غريب الحديث -تحقيق: علي محمد البجاوي، محمد أبو الفضل ابراهيم، دار المعرفة -لبنان -الطبعة الثانية، ج1.
- ب- البحوث الجامعية:

✓ رسائل الماجستير

- 1-مروة موفق مهدى، الضمانات والحوافز القانونية التي تقرها قوانين الاستثمار العربية للاستثمارات الأجنبية، رسالة ماجستير، مقدمة لكلية الحقوق، جامعة النهدين بغداد ، 2007.
- 2-محمد سارة، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أوراسكوم، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2010.
- 3-عقبة خضير، آثار الاستثمار الأجنبي غير المباشر على أداء سوق الأوراق المالية، دراسة حالة سوق الدوحة، قطر للأوراق المالية خلال الفترة 2008-2013 ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص الأسواق مالية وبورصات، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015
- ✓ أطاريح دكتوراه

- 1-حازم حسن جمعة، المشروعات الدولية العامة، وقواعد حمايتها في القانون الدولي، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة ، 1980.
- 2-علي حسين ملحم، دور المعاهدات الدولية في حماية الاستثمارات الأجنبية في الدول النامية، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1997

- 3-جمال بوسنة، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر على ضوء اتفاقيات منظمة التجارة العالمية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017.
- 4-عماني خديجة، مبدأ الثبات التشريعي وأثره على الاستثمارات في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق، قسم قانون خاص، جامعة تيسمسيلت، 2023.

✓ مذكرات الماستر:

- 1-سمير فرخي، محمد دادو، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2015-2016.
- 2-لوصيف إيمان، آليات حماية المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، التخصص قانون علاقات دولية خاصة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016-2017.
- 3-حميدة زوينة، متوشي فروجة، حماية الاستثمارات الأجنبية في ظل القانون الدولي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020-2021.
- 4-بلعابد أسماء، مستجدات القانون الاستثمار الجديد 22-18، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2025.

ت - المقالات العلمية:

- 1-عبد الستار أحمد مجيد الحورى، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية، دراسة مقارنة، دار الجامعة، الإسكندرية ، 2013

- 2-زواقري الطاهر ، أوشن حنان، محمد شعيب توفيق، الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، جامعة عباس لغرور خنشلة ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد03، سبتمبر 2014.
- 3-مصطفى دحماني، زكرياء نفاح، الاستثمارات الأجنبية ودورها في النمو الاقتصادي في الجزائر-دراسة قياسية -، جامعة طاهري محمد بشار، مجلة المقار للدراسات الاقتصادية، العدد01، المجلد01، 2017
- 4-زايد محمد، الاتفاقيات الدولية المتعلقة بحماية وتشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر ، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد01، العدد01، 2019.
- 5-مسلي نور الدين، زراري فتحي، عقد الايجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، جامعة سوق اهراس، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، العدد03، 2020
- 6-خديجة مجاهدي، الاستثمار الأجنبي مزاياه ومعوقاته دراسة في ضوء أحكام قانون ترقية الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، المجلة الجنائية القومية، المجلد 63، العدد 03، نوفمبر 2020.
- 7-كرفوف خالد، بودالي خديجة، مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر.، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد13، العدد01، 2021.
- 8-بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة مقاربات، المجلد07، العدد02، 2021
- 9-قرطبي سهيلة، حماية ملكية المشروع الاستثماري الاجنبي من المخاطر غير التجارية في القانون الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث، المجلد 15، العدد03، 2023

10- لوط صافية، سويلم فضيلة، آليات تسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية في ضوء قانون الاستثمار 22-18، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، 2024

11- ربوح عبد الكريم ، بوغانم أحمد ، ضمانات المستثمر الأجنبي في ظل القانون 22-18، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 09، العدد 02، 2024

12- فوغالي بسمة، العقار الاقتصادي و أثره في تشجيع الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 12، العدد 02، جوان 2025.

13- أسامة بنابي، فاطمة زهراء جندولي، آليات ترقية الاستثمار في ظل القانون رقم 22-18، حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 39، العدد 01، 2025

14- إبراهيم محمد القعود، الطبيعة القانونية لعقود الاستثمار الدولية، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والشرعية، كلية الحقوق، جامعة الزاوية، ليبيا، د س.

ث - مطبوعات الجامعية:

1-عماروش سميرة، محاضرات في قانون الاستثمار، ألفت على طلببة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اعمال، جامعة محمد امين دباغين، سطيف 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.

2-جلال عزيزي، محاضرات قانون الاستثمار موجهة لطلبة سنة أولى ماستر، قانون اعمال، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، الجزائر، 2019-2020.

الفهرس

الفهرس:

5.....	شكر و تقدير
6.....	الإهداء
7.....	قائمة المختصرات:
1.....	مقدمة:
6.....	تمهيد:
7.....	المبحث الأول: ماهية الاستثمار الأجنبي والمستثمر الأجنبي
7.....	المطلب الأول: تعريف الاستثمار الأجنبي وأنواعه
8.....	الفرع الأول: تعريف الاستثمار
9.....	الفرع الثاني: تعريف الاستثمار الأجنبي
13.....	الفرع الثالث: أنواع الاستثمار الأجنبي
16.....	المطلب الثاني: مفهوم المستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري
17.....	المطلب الثالث: الضمانات القانونية لحقوق المستثمر الأجنبي
20.....	المبحث الثاني مفهوم الملكية العقارية في إطار الاستثمار:
21.....	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية و أنواعها
21.....	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية
24.....	الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية
30.....	المطلب الثاني: النظام القانوني لحق المستثمر الأجنبي في مجال العقار الاستثماري
30.....	الفرع الأول: العقار الاستثماري

31	الفرع الثاني: الحقوق المترتبة على المستثمر الأجنبي في مجال العقار الاستثماري ..
32	المطلب الثالث: التمييز بين الملكية و الانتفاع و الايجار في مجال الاستثمار.....
33	الفرع الأول: حق الانتفاع.....
33	الفرع الثاني: الإيجار
34	المبحث الثالث التطور التشريعي للاستثمار وحق المستثمر الأجنبي في الجزائر:
35	المطلب الأول: تطور قانون الاستثمار في ظل الاقتصاد الموجه (1962-1990) .
35	الفرع الأول: مرحلة الستينات
36	الفرع الثاني: مرحلة الثمانينات
37	المطلب الثاني: تطور قانون الاستثمار في ظل الاقتصاد الحر
37	الفرع الأول: القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض
38	الفرع الثاني: المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار
38	المطلب الثالث: تطور قانون الاستثمار في مرحلة بعد الألفية الثالثة.....
38	الفرع الأول: الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار
39	الفرع الثاني: القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار
39	الفرع الثالث: القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار
40	خلاصة الفصل الأول:
42	تمهيد:
43	المبحث الأول : النصوص القانونية النازمة للملكية العقارية في الاستثمار:
43	المطلب الأول: قانون الاستثمار رقم 22-18 و الأحكام العقارية

الفرع الأول: مقصود بالاستثمار في ظل القانون رقم 22-18 و تقسيماته	44
الفرع الثاني: تقسيمات الاستثمار حسب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار ..	44
المطلب الثاني: النظام المؤسسي لترقية الاستثمار وفق القانون رقم 22-18	45
الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وطبيعتها	45
الفرع الثاني: الصلاحيات المقررة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار العقاري	46
الفرع الثالث: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاستثماري ..	47
المطلب الثالث: الاتفاقيات الدولية الثنائية لحماية الاستثمار	48
الفرع الأول: أهمية الاتفاقيات الدولية الثنائية لحماية الاستثمار الأجنبي	49
الفرع الثاني: الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في إطار الاتفاقيات الثنائية	50
المبحث الثاني: آليات اكتساب المستثمر الأجنبي للعقار	52
المطلب الأول: اكتساب المستثمر الأجنبي العقارات عبر تحرير المعاملات العادية ...	52
المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية لاكتساب المستثمر الأجنبي للعقار الاستثماري ...	54
المطلب الثالث: اكتساب العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر الأجنبي ..	56
المبحث الثالث: الضمانات و الحماية القانونية للمستثمر الأجنبي:	58
المطلب الأول: الضمانات التشريعية	58
الفرع الأول: الاستقرار التشريعي	58
الفرع الثاني: المساواة في المعاملة و الشفافية	59
المطلب الثاني: ضمانات الحماية من نزع الملكية والتأميم و المصادرة	61
المطلب الثالث: آليات تسوية النزاعات العقارية الاستثمارية	62

63	الفرع الأول: لجوء المستثمر الأجنبي إلى اللجنة الوطنية للطعون
64	الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء الوطني لتسوية هذا النزاع
66	الفرع الثالث: آليات البديلة لتسوية المنازعات الاستثمارية الأجنبية
70	خلاصة الفصل الثاني:
72	الخاتمة
76	قائمة المصادر والمراجع:
86	الفهرس:
90	الملخص:

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز مدى تكريس المشرع الجزائري لحق المستثمر الأجنبي في الملكية العقارية المرتبطة بالاستثمار، من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي. كما سعت إلى توضيح الآليات القانونية لاكتساب المستثمر الأجنبي للعقار، خاصة عبر عقد الامتياز والمنصة الرقمية للمستثمر، مع بيان دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مرافقة المشاريع الاستثمارية. وتطرقَت الدراسة كذلك إلى أهم الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي، لاسيما الحماية من نزاع الملكية والتأميم والمصادرة، إضافة إلى آليات تسوية المنازعات الاستثمارية. وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال وصف وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة. وتوصلت الدراسة إلى أن المشرع الجزائري سعى إلى تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار الأجنبي والحفاظ على السيادة الوطنية على العقار.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار الأجنبي، الملكية العقارية، العقار الاقتصادي، عقد الامتياز، حق المستثمر الأجنبي، قانون الاستثمار، الضمانات القانونية.

Abstract:

This study aims to highlight the extent to which the Algerian legislator has enshrined the right of foreign investors to own real estate related to their investments. This is achieved through an analysis of various legal and regulatory texts pertaining to investment and economic real estate. The study also seeks to clarify the legal mechanisms for foreign investors to acquire real estate, particularly through concession agreements and the digital investor platform, while also outlining the role of the Algerian Investment Promotion Agency in supporting investment projects. Furthermore, the study addresses the most important legal guarantees granted to foreign investors, especially protection against expropriation, nationalization, and confiscation, in addition to mechanisms for resolving investment disputes. The study employs a descriptive-analytical approach, describing and analyzing relevant legal texts. The study concludes that the Algerian legislator has strived to achieve a balance between encouraging foreign investment and preserving national sovereignty over real estate.

Keywords: Foreign investment, real estate ownership, economic real estate, concession agreement, foreign investor rights, investment law, legal guarantees.