

العقار السياحي وآلية عقد الاعتماد الإجاري لتمويله
الدكتورة نادية ضريفي _ جامعة المسيلة (محمد بوضياف)
البريد الإلكتروني drifinadia28@gmail.com

طالب دكتوراه كباهم سامي _ جامعة خميس مليانة (جيلالي بونعامة)

تاريخ استقبال المقال: 2018/05/14 ***** تاريخ قبول المقال: 2018/06/15 ***** تاريخ نشر المقال: 2018/12/20

الملخص :

الاستثمار السياحي يعتبر ركيزة أساسية للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، فالدولة الجزائرية، وفي سبيل الاستغلال الأمثل للإمكانات المادية والبشرية، كرست حرية الاستثمار والتجارة ورصدت ترسانة قانونية هادفة لذلك، ويعد تحديد الطبيعة القانونية للعقار من العناصر المحفزة للاستثمار وعامل جذب هام لاستقطاب المستثمر وخاصة الأجنبي في ظل تبني المشرع الجزائري لعقد الاعتماد الإجاري كآلية للتمويل والاستغلال.

Résumé:

L'investissement touristique est et restera un des piliers de base dans un processus de développement économique intégré.

Dans ce cadre défini et pour mettre en valeur les richesses naturelles et humaines que regorgent notre pays, L'Etat Algérien, tout en consacrant dans la constitution du Pays le principe de la liberté d'investissement et de commerce, a également adopté un ensemble de dispositif juridique adéquat dans ce but, notamment la définition de la nature juridique du foncier industriel et ce, entant que facteur attractif et motivant des flux d'investissements de nature, national qu'étranger.

Et C'est dans ce cadre que le législateur Algérien a instituée le contrat Crédit-bail ce, entant que levier de financement et d'exploitation.

الكلمات المفتاحية:

العقار _ السياحة _ الاستثمار _ عقد الاعتماد الإجاري.

Mots clés:

Le Foncier-Le Tourisme -L'Investissement -Le Contrat Crédit-bail.

مقدمة :

" حرية الاستثمار والتجارة معترف بها ، وتمارس في إطار القانون. تعمل الدولة على تحسين مناخ الأعمال ، وتشجع على ازدهار المؤسسات دون تمييز خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية... " ¹ ، هذا النص يكون المشرع الجزائري قد أصل حرية الاستثمار والتجارة في أسى قاعدة قانونية وتبنى من خلاله جميع المجالات القابلة للاستثمار في الجزائر.

والاستثمار في المجال السياحي يعتبر دعامة أساسية للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية عموما ، بحيث نجد له دور فعال في اقتصاديات معظم الدول ولذلك نجد المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة يسعى لتدارك النقص الحاصل على هذا المستوى ، وفي سبيل تحقيق تفعيل دور الاستثمار في النشاط السياحي خصه المشرع الجزائري بنصوص قانونية ضابطة وعقار سياحي خاص بهذا النشاط لأهميته. وهذا الأخير _ العقار السياحي _ هو مجال هذه الدراسة بالتأصيل وصفا والتفصيل تحليلا من خلال التطرق لماهية العقار السياحي ووفقا لطرح وإرادة المشرع الجزائري ، وذلك من خلال محاولة الإجابة على الإشكالية التالية :

ما مفهوم العقار السياحي ونظامه القانوني ؟ وكيف للمستثمر أن يحضرا بتمويل استثماره وفق آلية عقد الاعتماد الإجاري ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم تبني خطة بنودها الأساسية هي :
المبحث الأول : النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري
المبحث الثاني : عقد الاعتماد إجاري كآلية لتمويل العقار السياحي.

مستخلصين انتهاء جملة النتائج والتوصيات في الخاتمة وكل ذلك وفق التفصيل الموالي:

المبحث الأول : النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري

نسعى من خلال هذا المحور للوقوف على مفهوم العقار السياحي وذلك من خلال تعريفه وبيان مميزاته (مطلب أول) ، ثم نحدد الطبيعة القانونية له وفق طرح المشرع الجزائري ونصوصه القانونية (مطلب ثاني) ، وذلك للوقوف على النظام القانوني الضابط للعقار السياحي ودوره في استقطاب الاستثمار السياحي.

المطلب الأول : مفهوم العقار السياحي

من خلال هذا المطلب نتطرق للتعريف بالعقار السياحي ، باعتباره فضاء تقوم عليه أنواع من الأنشطة السياحية (الفرع الأول) ، كما أن للعقار السياحي مميزات عن غيره من العقارات نرصدها (الفرع الثاني)

¹ القانون 01_16 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق لـ 6 مارس سنة 2016 المتضمن تعديل الدستور ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 14 المؤرخة 14 جمادى الأولى عام 1437 الموافق لـ 7 مارس سنة 2016.

الفرع الأول : تعريف العقار السياحي

ولأن تعريف المشرع يسموا على باقي التعريفات نتطرق لتعريف العقار وفق القانون المدني¹ بحيث يعد العقار وفق المادة 683 أنه : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدا على خدمة هذا العقار أو أستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص . " ، من تعريف المشرع للعقار وفق القواعد العامة يتضح أنه كل ثابت كالأرض بالإضافة للمنقول الذي رصد لخدمة عقار مملوك كلاهما للمالك فهو عقار بالتخصيص ، وتتجسد الصورة الأخير للعقار السياحي في سرير النوم التابع لغرفة الفندق مثلا.

ووفق نص المادة 20 من القانون 03_03² نجد أن المشرع أشار للعقار السياحي على أنه : " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ،... " ، والملاحظ على نص المادة أن المشرع تطرق إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط مستثنيا العقار السياحي غير قابل للبناء كالمناطق المحمية الأثرية والمحميات الطبيعية والشواطئ وغابات الاستجمام وهي جزء من العقار السياحي (قرار مؤرخ في 8 محرم عام 1438 الموافق 10 أكتوبر سنة 2016 ، يحدد جزءا من غابة لكمين التابعة للأمالك الغابية الوطنية بولاية أم البواقي ، لاستغلاله كغابة استجمام³ - قرار مؤرخ في 16 ربيع الثاني عام 1438 الموافق 15 يناير سنة 2017 ، يحدد جزءا من غابة الدريعات ، التابعة للأمالك الغابية الوطنية بولاية المسيلة ، لاستغلاله كغابة استجمام⁴). كما تجدر الإشارة إلى أن العقار السياحي في توسع مستمر وفقا لقانون المالية لسنة 2018⁵ ، استنادا للمادة 114 منه المعدلة والمتممة للمادة 17 من القانون 03_03 السابق الذكر والتي نصها على أنه : " تقع على عاتق الدولة مسؤولية إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

¹ أمر رقم 58.75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 78 المؤرخة 24 رمضان عام 1395 الموافق لـ 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم .

² القانون 03_03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 11 المؤرخة 18 ذو الحجة لعام 1423 الموافق لـ 19 فبراير سنة 2003.

³ قرار مؤرخ في 8 محرم عام 1438 الموافق 10 أكتوبر سنة 2016 ، يحدد جزءا من غابة لكمين التابعة للأمالك الغابية الوطنية بولاية أم البواقي ، لاستغلاله كغابة استجمام ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 5 المؤرخة 3 جمادى الأولى عام 1438 الموافق لـ 31 يناير سنة 2007 .

⁴ قرار مؤرخ في 16 ربيع الثاني عام 1438 الموافق 15 يناير سنة 2017 ، يحدد جزءا من غابة الدريعات ، التابعة للأمالك الغابية الوطنية بولاية المسيلة ، لاستغلاله كغابة استجمام ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 27 المؤرخة 3 شعبان عام 1438 الموافق لـ 30 أبريل سنة 2017.

⁵ قانون 17_11 المؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1439 الموافق لـ 27 ديسمبر سنة 2017 متضمن قانون المالية لسنة 2018 ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 76 المؤرخة في 9 ربيع الثاني عام 1439 الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2017.

غير أنه يمكن لمستثمر واحد أو لمجموعة من المستثمرين المستفيدين من أرض موجهة لإنجاز مشروع استثمار داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، التكفل بأشغال التهيئة، مع المرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا على أجزاء قابلة للتهيئة والبناء من منطقة التوسع والمناطق السياحية التي تخضع أراضيها للأملاك الخاصة للدولة.

تم أشغال التهيئة المذكورة في الفقرة أعلاه، من خلال اتفاقية إطار مبرمة قانونا بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يلحق بهذه الاتفاقية.

إن الاتفاقية الإطار من شأنها تحديد الكيفيات العملية لتنفيذ أشغال التهيئة بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، والاتفاق على الإجراءات التي يتعين اتخاذها لتأمين منطقة التوسع والمواقع السياحية التي هي موضوع هذه الاتفاقية.

يحدد الوزير المكلف بالسياحة نموذج الاتفاقية الإطار واختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية المعنية".

ومن التعريفات السابق التطرق لها يمكن أن نتخذ للعقار السياحي تعريفا على أنه ذلك الوعاء الأرضي سواء كان مبنيا أو غير مبني المحدد بقانون على أنه ذو صفة أو طابع سياحي أي أنه مستجيب لشروط مخطط التهيئة السياحية الخاص به، وإذا سلمنا أن هذا التعريف محمدا للعقار السياحي فما هي مميزات هذا الأخير؟

الفرع الثاني : مميزات العقار السياحي

كل امتداد أو منطقة من الإقليم الجغرافي يتميز بصفات أو خصوصيات سواء طبيعية، ثقافية وبشرية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها في تنمية أنماط من النشاطات السياحية ذات الفعالية والمردودية، وحتى يستقطب العقار نشاطا سياحيا معيننا بالذات لابد من أن تتوفر فيه مجموعة من المميزات التي تؤهله بحيث تجعل منه عقارا سياحيا بامتياز، وعليه فإن مميزات العقار السياحي تتمثل على الخصوص في:

أولا: المميزات الطبيعية :

وهي التي تتكون دون التدخل الإرادي للإنسان فهي من إبداع وخلق الله، كالمناظر الطبيعية (الجبال، الغابات، السهول، الأنهار، البحار والبحيرات)، أو للميزة التركيبية للمياه المعدنية والكبريتية بمنطقة معينة، كما للمناخ أهمية قصوى في تنمية المناطق السياحية، من حيث درجات الحرارة مثلا في

السياحة الصحراوية والرياح وسرعتها وأوقات هبوبها في مختلف الفصول والمواعيد المناسبة لكل نوع من السياحة عموماً¹.

وتعتبر المقومات الطبيعية والمادية أحد أهم عناصر الجذب السياحي لأي بلد والجزائر من البلدان التي تحوز على هذه القدرات سواء تعلق الأمر بالموقع الاستراتيجي أو المناخ والمعالم التاريخية والحضارية التي تعبر عن تاريخ هذا الوطن وطاقتها المرصودة، فالجزائر مؤهلة لأن تكون قبلة سياحية بامتياز على غرار دول الجوار.

ثانياً: المميزات غير الطبيعية :

وهي من صنع إرادة الإنسان، كالمدينة الحضارية، وناطحات السحاب والأبراج الشاهقة، ومدن الملاهي والتسلية، والفنادق ومطاعمها والأماكن الدينية ودور العبادة المختلفة، بحيث تلعب هذه الأماكن والمعالم دوراً هاماً في جذب السياح سواء كانت تاريخية أو دينية أو أثرية أو عصرية، ووجب أن تكون هذه الأماكن جاهزة ومهيأة لاستقبال السياح².

وبعد التطرق لتعريف العقار السياحي وضبط مميزاته، يثار التساؤل حول تحديد طبيعته القانونية وذلك ما نأتي على التفصيل فيه وفق ضوابط النصوص القانونية المرصودة من قبل المشرع الجزائري في المطلب الموالي.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للعقار السياحي

بناء على نص المادة 20 من القانون 03_03³ يتضمن العقار السياحي أشكال ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والأماكن العمومية الخاصة وكذلك الأراضي التابعة للخواص، وبالتالي نستطيع القول أن العقار السياحي تتعدد طبيعته القانونية بين الأماكن الوطنية العمومية (الفرع الأول)، والأماكن الوطنية الخاصة (الفرع الثاني)، والعقار المملوك للخواص (الفرع الثالث).

الفرع الأول: العقار السياحي المملوك ملك وطني عام

فيما يتعلق ويخص الطبيعة القانونية للعقار السياحي الذي يدخل ضمن فئة الأماكن العمومية العامة هو تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار السياحي العقاري طبقاً لمخطط التهيئة السياحية، والتي تم تصنيفها ضمن الأماكن الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية (الجزر، الشواطئ والبحيرات)⁴ وهذا ما أكدته نص المادة 15 من

¹ منى حنيش، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة يحيى فارس - كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2012، ص 10.

² منى حنيش، المرجع نفسه.

³ القانون 03_03، السابق ذكره.

⁴ عبدلي سهام، ملخص دروس الأماكن الوطنية، جامعة منتوري "1" قسنطينة - كلية الحقوق قسم القانون العام - السنة الثالثة، السنة الجامعية 2014/2015.

القانون 90_30¹ المتعلق بالأحكام الوطنية، أو اصطلاحية (الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية، الحدائق المهيأة والبساتين العمومية) وهو ما أتى النص عليه في المادة 16 من نفس القانون.

الفرع الثاني : العقار السياحي المملوك ملك وطني خاص

العقار السياحي التابع للأحكام الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية الولاية والبلدية يتكون عموما من الأراضي الواقعة داخل المواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي، وقد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأحكام الوطنية العامة².

تباع الأراضي التابعة للأحكام الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي وذلك ما أتى بنص المادة 22³ " ...تباع الأراضي التابعة للأحكام الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي... " .

الفرع الثالث : العقار السياحي المملوك للخواص

ويتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع وصفة سياحية، وتقع داخل المواقع السياحية أو مناطق التوسع السياحي، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد وفقا للقانون⁴، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إن دعت الضرورة ذلك وفق نص المادة 22 والتي جاء نصها : " يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين .عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية، يمكن الدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية...".

وبعد التفصيل في تحديد النظام القانوني للعقار السياحي بناء على إرادة المشرع، قد يجد المستثمر سواء كان مستثمرا محليا أو أجنبيا أن ذلك غير كافي وهو بحاجة للمزيد من الدوافع والآليات التمويلية، وعلى هذا الأساس سعى المشرع من خلال القانون 16_09 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر 96_09⁵ المتعلق

¹ قانون 90_30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر سنة 1990 متضمن قانون أملاك الوطنية، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 52 مؤرخة 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر سنة 1990.

² د. بن اعراب محمد، محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية _ ملقاة على طلبة السنة الثالثة حقوق قسم القانون العام، جامعة محمد لمين دباغين _ كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم السياسية، السنة الجامعية 2014/ 2015، ص 18.

³ القانون 03_03، السابق ذكره.

⁴ منى حنيش، المرجع السابق، ص 18.

⁵ الأمر 96_09 مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق لـ 10 يناير سنة 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 3 مؤرخة في 23 شعبان عام 1416 الموافق 14 يناير سنة 1996.

بالاعتماد الإيجاري لاستقطاب أكبر قدر ممكن من المستثمرين بشكل عام ويهدف صناعة سياحة تنافسية على وجه الخصوص وذلك ما نسعى لتوضيحه من خلال المبحث الموالي.

المبحث الثاني : عقد الاعتماد إيجاري كألية لتموين العقار السياحي

تتعدد آليات تمويل الاستثمارات ويعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع الأمر 09_96 عملية تجارية ومالية ، يهدف للاستثمار من خلال دعم المؤسسات في الإطار المحلي أو الدولي ، ومن خلال هذا العمل نسعى للتطرق للنظام القانوني للتمويل وفق آلية عقد الاعتماد الإيجاري للعقار السياحي بناء على نصوص القانون الجزائري ، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أسند مهمة بيع وتأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹.

المطلب الأول : عقد الاعتماد الإيجاري على عقار

يمكن للدولة أن تدعم سعر العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي² ، إلا أن السعر المرتفع لهكذا عقارات يمكن أن يحول دون تمكن المستثمر من اقتناء العقار مما يدفع بهذا الأخير لإيجاد طرق لتمويل مشروعه ، وذلك ما تبناه المشرع الجزائري وكفله من خلال آلية عقد الاعتماد الإيجاري ، ونفصل في هذا الطرح ابتداء على عقد الاعتماد الإيجاري المنصب على أصول غير منقولة عموما (الفرع أول) ثم عقد الاعتماد الإيجاري المنصب على أصول غير منقولة في مجال السياحة (الفرع ثاني).

الفرع الأول : عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة بشكل عام

المؤجر (بنك ، مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري) يشتري الأصل (العقار السياحي) من المورد (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة) ليتمكن المستأجر المستثمر منها وفق آلية عقد الاعتماد الإيجاري على أساس أن هذا الأخير سعى لتمويل استثماره.

ووفق المادة 8 من الأمر 09_96 ، فهي أصول ثابتة مهنية اشتراها المؤجر أو بنيت لحسابه لسد الحاجات المهنية للمستأجر المستثمر ، ويشترط أن يكون هذا العقار ليس للاستعمال الشخصي ، أي أنه عقار مبني أو سوف يبني لغرض مهني وفقا للقاعدة الأمرة فالمشرع حسم الأمر في المادة 4 من الأمر 09_96 ، ومضمون ذلك أن يخصص المؤجر هذا الأصل لأغراض مهنية دون أخذ طبيعة النشاط بالحسبان سواء كان صناعيا أو زراعيا... الخ ، والممارس من قبل المستأجر المستثمر³.

وغالبا ما تكون تكلفة هذا العقد أكبر مع إمكانية الحصول على ملكية مجمل الأصول أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار وبإحدى الصيغ التالية :

_ عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد (مؤجر ينفذ وعده).

¹ المادة 18 من القانون 03_03 ، السابق ذكره.

² المادة 22 ، القانون نفسه.

³ هشام بن الشيخ ، الاعتماد الإيجاري للعقارات ، مذكرة ماجستير تخصص قانون خاص ، جامعة قاصدي مرباح _ ورقلة قسم العلوم القانونية والإدارية ، تاريخ المناقشة 06 جوان 2007 ، ص 49.

_ الاكتساب المباشر أو غير المباشر لحقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة للمستأجر وفق ما درج الفقه على تسميته بالالتصاق العقاري.

_ عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على أرض المملوكة للمستأجر.

الفرع الثاني : عقد الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة في مجال السياحة

إن العقارات السياحية هي العقارات المصنفة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وبهذه الصفة فهي محمية¹، فالمستثمر يقدم ابتداء طلب ويجب أن تودع كل طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة²، بعد موافقة اللجنة الخاصة يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب (المستثمر) برسالة مع وصل استلام بقبول طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقود البيع³.

كما يحرر عقد البيع في الشكل الرسمي⁴، ويدفع المستثمر صاحب المشروع سعر الأرض⁵، طبقا وفق آلية عقد الاعتماد الإجاري الذي سبق وأبرمه مع المؤجر والوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويفهم من نص المادة 22 من القانون 03_03 السابق الإشارة إليه أن العقار السياحي الذي يمكن بيعه هو المملوك ملكية وطنية خاصة أو الذي انتقلت ملكيته من الخواص إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

المطلب الثاني : أنواع عقد الاعتماد الإجاري على عقار

لعقد الاعتماد الإجاري أنواع ومهمنا في هذه الدراسة نوعين وفقا للمعيار الإقليمي وهما عقد الاعتماد الإجاري الوطني على عقار (الفرع الأول)، عقد الاعتماد الإجاري الدولي على عقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول : عقد الاعتماد الإجاري الوطني على عقار

ينصب عقد الاعتماد الإجاري لأصول غير منقولة على العقارات المخصصة لغرض مهني مهما كان النشاط ونخص بالذكر نشاط السياحة، فالمشرع الجزائري حسم الأمر من خلال نصوصه القانونية وأضفي الصفة المهنية على العقار محل عقد الاعتماد الإجاري بحيث جاء بنص المادة 8 من من الأمر 96_09 على أنه : " يعتبر عقد الاعتماد الإجاري للأصول غير منقولة عقد يمنح ، من خلاله، طرف يدعى "

¹ المادة 10 من القانون 03_03، السابق ذكره.

² المادة 7 من مرسوم التنفيذي رقم 23_07 المؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق ل، 28 يناير سنة 2007، يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 8 مؤرخة في 12 محرم عام 1428 الموافق ل 31 يناير سنة 2007.

³ المادة 13، المرسوم نفسه.

⁴ المادة 19، المرسوم نفسه.

⁵ المادة 18، المرسوم نفسه.

المؤجر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه...".

ويعد عقارا وفق المادة 683¹ أنه : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو أستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص . " ، من تعريف المشرع للعقار وفق القواعد العامة يتضح أنه كل ثابت كالأرض بالإضافة للمنقول الذي رصد لخدمة عقار مملوك كلاهما للمالك فهو عقار بالتخصيص.

الفرع الثاني : عقد الاعتماد الإيجاري الدولي على عقار

وفق المادة 5 من الأمر 09_96 يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه وطني عندما تجمع العملية مؤجر ومستأجر مستثمر كلاهما يقيمان في الجزائر، وعلى أساس أنه دولي إذا كان أحدهما يقيم خارج الجزائر، والمادة 125 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض² نصت على أنه : "يعتبر مقيما في الجزائر في مفهوم هذا الأمر، كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر. يعتبر غير مقيم في الجزائر في مفهوم هذا الأمر، كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر. "

والمنطق يقتضي حتى نكون بصدد عقد الاعتماد الإيجاري الدولي لأصول غير منقولة يهدف للاستثمار في الجزائر، أن يكون العقار السياحي محل عقد الاعتماد بالجزائر وأطرافه أو أحدهم على الأقل غير مقيم بالجزائر.

المطلب الثالث : أدوار عقد الاعتماد الإيجاري الدولي

تتعدد أدوار عقد الاعتماد الإيجاري الدولي كآلية للتمويل سواء على الاستثمار السياحي (الفرع الأول)، أو على أطرافه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : دور عقد الاعتماد الإيجاري الدولي في تمويل الاستثمار

ويتجلى هذا الدور في استقطاب رأس المال الأجنبي بعد التراجع المسجل على مداخيل الجزائر، كما يلعب دور في تجديد تكنولوجيا العقارات بالتخصيص في مجال السياحة وذلك وفق التفصيل التالي :

أولا : استقطاب رأس المال الأجنبي

يلعب عقد الاعتماد الإيجاري كآلية تمويل دور مهم في استقطاب وضخ رأس المال الموجه للاستثمار السياحي، بحيث أن لجوء المستأجر المستثمر لمؤجر أجنبي غير مقيم بالجزائر يضيفي الصفة

¹ الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 78 المؤرخة 24 رمضان عام 1395 الموافق لـ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم .

² الأمر 03_11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 52 مؤرخة في 28 جمادى الثانية علم 1424 الموافق لـ 17 غشت سنة 2003.

الدولية على هذا العقد مع ما يضمنه من دخول رأس مال أجنبي للاقتصاد الوطني من تبنى المؤجر غير المقيم لعملية التمويل، وما يترتب عن ذلك من حفاظ المستأجر المستثمر على سيولته الذاتية المحلية والعمل على الحصول على تمويل عيني للمشروع الاستثماري من جهة أجنبية . ويستشف هذا الأمر بعد التراجع الأخير لمداخيل الجزائر من المحروقات واندفاع المشرع الجزائري لمعالجة النقص وعدم نجاعة نصوص الاستثمار السابقة، فجاء القانون 09_16 المتعلق بتطوير الاستثمار بهدف استقطاب رأس المال الأجنبي قبل المستثمر في الحقيقة .

ثانيا : تجديد تكنولوجيا العقارات بالتخصيص

في سبيل البحث عن وسائل جديدة للإصلاح الاقتصادي وجد أن آلية عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة فعالة وهامة لتحديث اقتصاديات الدول، بحيث تعمل الدول الرأس مالية من خلال شركاتها بربط المشاريع المقامة بدول العالم الثالث بصفقات التكنولوجيا ومن خلال هذه الأخيرة تنتقل المعارف التكنولوجية وتمكن هذه الدول من استعمال التجهيزات وأساليب استخدامها¹ .

بحيث يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة هامة وذات نجاعة من خلالها يسعى لتجديد المعدات والأصول الإنتاجية خاصة ذات التقنية المعرفية من دول العالم الأول إلى دول العالم الثالث² ، ويتصور ذلك في مجال السياحة من خلال السعي لتجديد العقارات بالتخصيص للمستثمر في الجزائر مع الأخذ بعين الاعتبار من الناحية الواقعية احتكار دول العالم الأول لحقوق الملكية الفكرية والصناعية، واستعمالها كوسيلة لتحقيق أكبر قدر ممكن من الأهداف داخل دول العالم الثالث مقابل التمكين من استعمال تكنولوجيا بسيطة أو متوسطة على أكثر تقدير .

الفرع الثاني : دور عقد الاعتماد الإيجاري الدولي على أطرافه

يتعدد أطراف عقد الاعتماد الإيجاري ونأتي بالتطرق لدور هذه الآلية عليهم سواء المستأجر المستثمر من جهة أو المورد والمؤجر من جهة ثانية .

أولا : بالنسبة للمستأجر للمستثمر

فهو الطرف المستفيد من عقد الاعتماد الإيجاري وتتجلى استفادته من عدة نواحي نجد من بينها الآتي:

- _ تمويل استثماره وفق آلية عقد الاعتماد الإيجاري وهو أهم عنصر وهذا ما تؤكد من خلال نص المادة 1 و 2 من الأمر 09_96، كون أن عقد الاعتماد الإيجاري عملية مالية وتجارية في قالب قرض .
- _ توفير السيولة النقدية فالمستأجر المستثمر يتحصل على الأصول محل عقد الاعتماد الإيجاري دون أن يدفع قيمتها دفعة واحدة بل على أقساط، وعلى ذلك فهو يحتفظ بالسيولة التي يملكها لاستغلالها في

¹ عسالي عبد الكريم، ماهية عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، المرجع السابق، ص 141.

² عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، المرجع السابق، ص 143_144.

استثمارات أخرى¹، فالمستأجر لا يجمد جزء كبير من أمواله في الأصول ويعمل على سد أقساط إيجار من وراء استعمال الأصول الإنتاجية².

_ تجديد الأصول المنقولة (عقار بالتخصيص) وفق التكنولوجيا الحديثة للاستفادة من المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار رقم 16_09 وذلك بالمادة 6 / 3.

ثانياً: بالنسبة للمؤجر والمورد

فالمؤجر من خلال آلية عقد الاعتماد الإيجاري يحقق مجموعة من مزايا:

_ من خلال آلية عقد الاعتماد الإيجاري تتاح تخفيضات ضريبية، ينطلق معظمها من فكرة اقتصادية تتمثل في تشجيع الاستثمار واستقطاب رؤوس أموال من مصادر مختلفة³ وخاصة الدولية منها.

_ يعفى من المسؤولية على اعتبار أن المستأجر المستثمر وإيراداته المنفردة اختار الأصول محل عقد الاعتماد الإيجاري وكذلك المورد البائع لهذه الأخيرة (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة)، ناهيك عن تسلمها من البائع مباشرة وما يرتبه من مسؤولية شخصية عن اختياره للأصول وفحصها، فالمؤجر لا يمكن له عملياً أن يكون على دراية بمختلف الجوانب المتعلقة بهذه الأصول⁴.

_ كما للمؤجر أن يعفى من التأمين إذا أدرج في عقد الاعتماد الإيجاري على المستأجر المستثمر شرط تأمين الأصل، لذلك لا يترك المؤجر للمستأجر حتى حق اختيار شركة التأمين بل يسعى المؤجر إلى الحث على التأمين لدى الشركات ذات السمعة العالية⁵، كما يحقق المؤجر هامش ربح بناء على المضاربة على اعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري عملية مالية وتجارية في قالب قرض، وهذا الأخير يتضمن فوائد تمثل هامش الربح للمؤجر، أما المورد (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة) من خلال عقد الاعتماد الإيجاري يسعى لتصريف الإنتاج وبالتالي الرفع من رقم الأعمال واقتحام أسواق⁶ جديدة خاصة إذا تعلق الأمر بعقد الاعتماد الإيجاري الدولي والذي مجاله في العقار السياحي العقارات بالتخصيص.

¹ نفس المرجع، ص 140.

² آيت ساهد كهيبة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه العلوم _ تخصص قانون الخاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو_ كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة المناقشة 2016.

³ بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي _ دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان 2009، ص 131.

⁴ عسالي عبد الكريم، إعفاء المؤجر التمويلي من التزاماته العقدية _ دراسة نقدية للأمر رقم 96_09، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 2، جامعة عبد الرحمان ميرة _ كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية 2016، ص 179_180.

⁵ صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي _ دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، عمان 2005، ص 204_205.

⁶ كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 92.

خاتمة :

مما سبق التطرق إليه وفي سبيل تحقيق التوازن المالي والاقتصادي خاصة في ظل الظروف الراهنة، تبنى المشرع الجزائري نصوص تشريعية وتنظيمية تضبط جوانب مختلفة ولكن تصب مجملها في فلسفة المشرع المتوجهة والمنفتحة على الاقتصاد الحر.

بحيث نجد أنه خص السياحة بعقارات خاصة بها تتعدد طبيعتها بين العقارات السياحية المملوكة ملك وطني عام وعقارات مملوكة ملك وطني خاص وكذلك العقار السياحي المملوك للخواص، ومن خلال هذا التحديد نجد أن المشرع الجزائري قد خطى أشواط باتجاه تثمين الاستثمار السياحي كمجال ورافد من روافد الدفع بالتنمية الشاملة ومساهمته في بناء اقتصاد متكامل .

كما ضمن المشرع الجزائري في نصوصه القانونية آلية تمويل لمرافقة المستثمر خلال مختلف مراحل استثماره، ومن بينها عقد الاعتماد الإجاري

وخلصت هذه الدراسة لمجموعة نتائج وكذا اقتراحات تأتي على ذكرها وفق الترتيب التالي :

_ العقار السياحي في تزايد مستمر، وإن دل ذلك على شيء فإنما يدل على حرص المشرع الجزائري على تفعيل مجال السياحة كنشاط اقتصادي فعال.

_ بالإضافة للدعم المالي المحتمل من الدولة للعقار السياحي هناك تحفيزات ومزايا مرصودة بقانون ترقية الاستثمار الجزائري وغيره من النصوص .

وعليه يمكن تقديم التوصيات التالية :

_ الترويج على جميع المستويات للنصوص القانونية الجزائرية وشرحها خاصة للمستثمر الأجنبي لتبيان المزايا والحوافز المرصودة للمستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء .

_ تأهيل الكادر البشري الإداري المنوط به مرافقة المستثمر وخاصة الأجنبي .