

## تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة تجارية.

الدكتورة عائشة بو عزم

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

## المقدمة

تشتمل الجزائر على مساحة شاسعة متعددة الاستغلال، حيث توجد مناطق يمكن تخصيصها للسكن، للفلاحة، للسياحة وكذا للاقتصاد، فحسن استغلالها يضمن الحصول على عائدات، تسد حاجيات المواطنين وتدفع بعجلة التقدم نحو الأمام، في ظل نظام اقتصاد السوق الحر القائم على الاستثمار.

بناء على ذلك، وبغية تتمين الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، تم سن جملة من النصوص القانونية بينت كيفية استغلال العقار الموجه للاستثمار، بشقيه العقار الصناعي والعقار السياحي، منها ما ألغيت ومنها ما عدلت، غير أنه في ظل النصوص القانونية السارية المفعول<sup>1</sup>، فإن استغلال كلا من العقار الصناعي والعقار السياحي يتم بموجب عقد امتياز بالتراضي.

حيث كان استغلالهما ممكنا عن طريق التنازل، بالنسبة للعقار الصناعي، وعن طريق البيع والإيجار بالنسبة للعقار السياحي، بالإضافة إلى الامتياز في استغلال كلا النوعين من العقار، إلى غاية سنة 2008، وكان من الممكن منح امتياز عن طريق المزاد العلني إلى غاية جويلية من سنة 2011، لكن تم تعديل تلك النصوص القانونية لاعتبارات ذات أهمية بالغة، واستقرت على أن الدولة تمنح للراغب في انجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة لها، امتيازاً بالتراضي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> إلى غاية سبتمبر 2015

<sup>2</sup> الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 03 سبتمبر 2008، عدد 49، ص. 03.  
المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 04.  
المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 16.

القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر مؤرخة في 20 يوليو 2011، عدد 40، ص.3.

من جهة أخرى، نص المشرع الجزائري أن الشركة التجارية عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، فإذا كانت حصة الشريك في شركة تجارية حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر فإن أحكام البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلكت أو استحققت أو ظهر فيها عيب أو نقص، أما إذا كانت الحصة مجرد انتفاع بالمال فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ذلك<sup>3</sup>.

بناء على ذلك، فإن المقدمات العينية<sup>4</sup> تكون إما عقارا أو منقولا قابلا لتقويمه نقدا، يقدم كإسهام في الشركة، إما عند تأسيسها أو خلال نشاطها، على سبيل الملكية فتطبق أحكام عقد البيع أو على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع حيث تطبق أحكام عقد الإيجار.

وبما أن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة عبارة عن عقار، ويمكن منحها بموجب عقد الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية<sup>5</sup>، هل يمكن أن تكون محل إسهام في شركة تجارية، في شكل مقدمات عينية، و إن كان الأمر بالإيجاب، فعلى أي أساس قانوني، و ما هي شروط تقديمها؟

### المبحث الأول : الأساس القانوني لتقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة تجارية

لإيجاد الأساس القانوني لتقديم العقار الاقتصادي كإسهام في شركة حاولنا البحث في كافة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار، وكذا القوانين المنظمة للشركات التجارية، فتوصلنا إلى ما يلي:

القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية مؤرخة في 30 ديسمبر 2012، عدد 72، ص.3.

القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 31 ديسمبر 2014، عدد 78، ص.3.

<sup>3</sup> المادتان 416 و 422 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل و متمم.

<sup>4</sup> المقدمات العينية هي ما عبر عنها المشرع الجزائري بمصطلح في المادة 416 قانون مدني السابقة الذكر بحصة من مال.

<sup>5</sup> المادة 15 من القانون رقم 11-11، السابق الذكر، تعدل وتتمم المادة 3 من الأمر رقم 08-، السابق الذكر 04.

## المطلب الأول : النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار

بالرجوع لمختلف النصوص القانونية التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية توصلنا إلى ما يلي :

## أولاً: كيفية استغلال العقار الموجه للاستثمار

حدد الأمر رقم 06-11<sup>6</sup> شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وذلك إما بالمزاد العلني أو بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، مع إمكانية تحويل الامتياز قانوناً إلى تنازل، لكن عدل هذا الأمر بموجب الأمر رقم 08-04 الذي ألغى تماماً التنازل، واقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي، لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، كما تم إنشاء وكالات و هيئات تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار و العقار الموجه للاستثمار، و التي من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية.

لكن وبموجب القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء الامتياز بالمزاد العلني و الاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي، بهدف إعطاء مزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة، مع تحسين المناطق الصناعية والسياحية، و وضعها تحت تصرف المستثمرين، وفق المقاييس الدولية.

هكذا، نص المشرع صراحة في المادة 3 من الأمر رقم 08-04، السابق ذكره، المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، أنه يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط ، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية.

## ثانياً: شروط استغلال العقار الموجه للاستثمار

يرخص الامتياز بالتراضي على العقار الموجه للاستثمار بقرار من الوالي، بناء على:

<sup>6</sup> المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 30 غشت 2006، عدد 53، ص.2.

01- اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

02- اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

03- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة<sup>7</sup>.

خلال مدة زمنية محددة، مقابل دفع إتاوة إيجاربه سنوية محددة قانونا<sup>8</sup>، وهي عبارة عن مبالغ نقدية تحصل عليها الدولة، من المستفيدين من العقارات والأراضي مقابل النفع المادي الخاص الذي يعود عليهم من جراء قيامهم بأعمال ذات نفع عام<sup>9</sup>، بالإضافة إلى كافة الضرائب والرسوم، والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل المستفيد ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة ومصالحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء أو تحفظ<sup>10</sup>، كما يدفع زيادة على ذلك أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> المادة 48 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 23 يوليو 2015، عدد 40، ص.6.

<sup>8</sup> المادة 9 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر، معدلة بموجب المادة 62 من القانون رقم 14.10، السابق الذكر.

<sup>9</sup> سعيد علي محمد العبيدي، اقتصاديات المالية العامة، عمان، دار دجلة 2011، ص.165.

<sup>10</sup> كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء أو تحفظ : عبارة غامضة تحتاج إلى تفسير من قبل السلطات الإدارية المعنية.  
<sup>11</sup> المادتان 7، 8 دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص.12، و المادتان 7، 8 دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص.25.

بالتالي، هل يمكن للمستفيدين من العقار الموجه للاستثمار تقديمه كإسهام في شركة تجارية بعد استيفاء جميع شروط وإجراءات المنح المنصوص عليها قانوناً؟ هذا ما يدفنا للبحث في القانون المدني والقانون التجاري لإيجاد جواب لهذه الإشكالية.

### المطلب الثاني : القوانين المنظمة للشركات التجارية

يمكن للمؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، أن تكون شريكا أو مساهما في أي نوع من أنواع الشركات التجارية المنصوص عليها قانوناً، والمعلوم في قانون الشركات أن الشركة عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك، بتقديم عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة<sup>12</sup>.

#### أولاً: المقدمات العينية

يجب على كل شريك أو مساهم تقديم مقدمات للشركة ويتلقى بالمقابل، حصة أو عدة حصص اجتماعية أو أسهم، واجتماع المقدمات يشكل أصول الذمة المالية للشركة<sup>13</sup>، فهي عبارة عن الأموال المقدمة للشركة من طرف الشركاء عند تأسيسها بالإضافة إلى الأموال التي تكتسبها أثناء حياتها مثل الأرباح غير الموزعة : معدات، أجهزة و عقارات<sup>14</sup>، وهي غير محدودة لا من حيث غرضها ولا من حيث مبلغها<sup>15</sup>، بالتالي فالمقدمات عبارة عقود بعوض ناقلة للحقوق، وهي إما عبارة عن مقدمات نقدية، عينة أو عمل.

هكذا، فالمقدمات العينية هي عبارة عن عقار أو منقول قابل لتقويمه نقداً، فالعقار هو مال مادي في حين المنقول قد يكون مالا ماديا أو معنويا، فالعقار عادة ما يكون أراضي أو بنايات، أما المنقول المادي يكون مثلاً معدات أو

<sup>12</sup>Mohamed Salah, Les sociétés commerciales, Tome 1 : Les règles communes, La société en nom collectif, La société en commandite simple, EDIK, 2005, p.51.

<sup>13</sup>J. Hamel \_ G. Lagarde \_ A. Jauffret, droit commercial, 2<sup>e</sup> édition tome 1, 2<sup>e</sup> volume : sociétés – groupements d'intérêt économique, entreprises publique par Gaston Lagarde, Dalloz 1980, p. 60.

<sup>14</sup> France GUIRAMAND, Alain HERAUD, Droit des sociétés, Manuel et application, DCG2 , Dunod, Paris, 2007, p. 19.

<sup>15</sup> Renaud Salomon, Précis de droit commercial, puf, 1<sup>er</sup> édition 2005, p. 184.

سلع، في حين المنقول المعنوي يكون مثلا محلا تجاريا، الزبائن، وبراءات الاختراع أو علامات تجارية، فالمقدمات العينية يمكن تقديمها إما على سبيل حق ملكية، أو حق منفعة، أو فقط على سبيل الانتفاع بالمال<sup>16</sup>.

وبما أن العقار الموجه للاستثمار هو عبارة عن أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة، يمكن منحه لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، فهل يمكن اعتباره من المقدمات العينية التي يجوز لهؤلاء الأشخاص تقديمها كإسهام في شركة تجارية؟

**ثانيا: إمكانية تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة تجارية**

بالرجوع لمختلف الأحكام القانونية المتعلقة بالشركات، لا نجد إشارة لذلك على عكس جواز تقديم المحل التجاري أو براءة اختراع باعتبارها مقدمات عينية كإسهام في شركة، حيث نص القانون على ذلك وحدد شروط تقديمها<sup>17</sup>.

لكن بالرغم من أن الأحكام القانونية لم تنص على جواز تقديم العقار الاقتصادي كإسهام في شركة إلا أنه يظهر أنه ليس هناك ما يمنع الشركاء أو المساهمين من إدراج بند في القانون الأساسي للشركة يقضي بذلك، و يحدد شروط تقديمه.

**المبحث الثاني : شروط تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة**

لا يوجد نص قانوني يحدد شروط تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة، بالتالي سنحاول استنتاج تلك الشروط بناء على المعطيات القانونية المتاحة.

**المطلب الأول : طرق تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة**

لا يوجد نص قانوني يبينها بالتالي سنحاول استنتاجها بناء على طرق تقديم المقدمات العينية في شركة تجارية.

**أولا: طرق تقديم المقدمات العينية في شركة تجارية**

يمكن تقديم المقدمات العينية في شركة تجارية إما على سبيل الملكية، المنفعة أو الانتفاع<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Mohamed Salah, op.cit., p.56.

<sup>17</sup> المادة 117 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري معدل و متمم.

01- إذا تم تقديمها على سبيل الملكية، يفقد الشريك أو المساهم جميع الحقوق على المال، لكن في المقابل يتحصل على حقوق تتمثل في حصص اجتماعية أو أسهم.

02- إذا تم تقديمها على سبيل المنفعة، فتكتسب الشركة حقا عينيا فقط ولا تكتسب حق الملكية، حيث يمكنها استعماله أو تأجيرها، فالشريك أو المساهم يقدم للشركة المنفعة بالأحرى الثمار، ويحتفظ بملكية الرقابة، كما يمكنه أن يقدم للشركة ملكية الرقابة ويحتفظ بحق المنفعة، الثمار، وتقديم حق المنفعة يخضع لنفس قواعد تقديم حق الملكية لا سيما فيما يتعلق بضمان الهلاك، العيوب الخفية أو النقص<sup>19</sup>.

03- في حين إذا تم تقديم العقار أو المنقول على سبيل الانتفاع، فبالرغم من انتقال حيازته إلى الشركة فهي لا تملك سوى حق شخصي عليه، يمكنها من الانتفاع به، وهي ملزمة بإرجاعه عكس تقديمه على سبيل الملكية<sup>20</sup>.

#### ثانيا: تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع

بما أن القانون لا يخول للمستثمر حق ملكية على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، فلا يمكن تقديمها على سبيل الملكية كإسهام في شركة تجارية، غير أنه يخول للمستثمر حق استغلال تلك الأراضي، بالتالي يظهر أنه يمكن تقديمها على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع كإسهام في شركة تجارية، وفق شروط كتلك التي يخضع لها المحل التجاري حين تقديمه كإسهام في شركة على سبيل المنفعة وعلى سبيل الانتفاع، وهي كالتالي :

01- في حالة ما إذا كان العقار الموجه للاستثمار مقدم على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع إلى شركة في طور التكوين، تكون الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تحرير القانون الأساسي من قبل الموثق، واحترام إجراءات النشر المطلوبة لإنشاء هذه الشركة التجارية كافية.

02- أما إذا كان العقار الموجه للاستثمار المقدم يخص شركة مكونة سابقا فإن العقار المقدم في هذه الحالة، يجب أن يكون محل نشر خاص بعد تحرير العقد التعديلي للقانون الأساسي للشركة من قبل الموثق وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا، والمتعلقة بتقديم المقدمات العينية كإسهام في شركة مكونة سابقا على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع.

<sup>18</sup> Mohamed Salah, op.cit., p.57 et 58.

<sup>19</sup> المادة 422 فقرة 1 السابقة الذكر، قانون مدني.

<sup>20</sup> المادتان 422 فقرة 2 السابقة الذكر و 476، قانون مدني.

المطلب الثاني: مدى قابلية استغلال العقار الموجه للاستثمار على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع

يمنح العقار الموجه للاستثمار للمستفيد بموجب عقد امتياز عن طريق التراضي، مما يثير إشكالا حول مدى إمكانية تقديم الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة كإسهام في شركة تجارية.

أولا: تعريف عقد الامتياز عن طريق التراضي

منح الامتياز عن طريق التراضي هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمولاكها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري<sup>21</sup>.

بناء على ذلك، فإن الامتياز عقد تخول بموجبه الدولة لمؤسسة عمومية اقتصادية، أو لأي شخص طبيعي أو معنوي، تابع للقانون الخاص، سواء كان مقيما أو غير مقيم، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأمولاكها الخاصة، بغرض استعمالها في إقامة مشروع استثماري، خلال مدة زمنية محددة قانونا<sup>22</sup>، مقابل اقتطاعات إجبارية. بالتالي، فإن الدولة لا تمنح للمستثمر سوى حق الانتفاع خلال مدة زمنية محددة، من جراء استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة لها، والذي لا يكون دون مقابل، بل تلزمه بدفع إتاوة بالإضافة إلى مبالغ مالية أخرى، يمكن تكييفها على أنها اقتطاعات إجبارية، ولا يمكن أن تمنحه حق الملكية.

ثانيا: الطبيعة القانونية لتقديم حق الانتفاع بعقار موجه للاستثمار كإسهام في شركة

يظهر أن تقديم حق الانتفاع الناتج عن استغلال العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة يعتبر تنازلا أو إيجارا من الباطن، غير أنه لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو أن يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله<sup>23</sup>، كمبدأ عام.

<sup>21</sup> تمهيد ورد في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي، للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر.

<sup>22</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2009، ص. 68، 69.

لكن استثناء، يمكن له ذلك شرط أن يتضمن عقد امتياز استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، تحت طائلة البطلان أو الفسخ الفوري، شروط التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري<sup>24</sup>.

خاصة وأن المشرع قد نص صراحة في إطار الأحكام العامة، أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو يوجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره، أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك<sup>25</sup>.

### الخاتمة

هكذا، فإن دراسة موضوع تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة تجارية خلص بنا إلى ما يلي: يمكن استنتاج أن كافة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار لم تنص على إمكانية تقديمه كإسهام في شركة تجارية و إنما حددت فقط مجموعة من الشروط و الكيفيات لمنحه، لكن الملفت للنظر في هذه النصوص القانونية أن منح العقار الموجه للاستثمار يمكن أن يكون لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص.

يمكن استنتاج أن كافة النصوص القانونية المتعلقة بالشركات التجارية لم تنص على كيفية وشروط تقديم الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الممنوحة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، بموجب عقد امتياز عن طريق التراضي بهدف إنجاز مشاريع استثمارية، كإسهام في شركة تجارية، لكن وبما أن الشركة التجارية عقد رضائي يمكن للشركاء أو المساهمين إدراج بند في القانون الأساسي للشركة يقضي بذلك و فق شروط محددة.

يظهر أن العقار الموجه للاستثمار و الذي يمنح من أجل إنجاز مشاريع استثمارية لا يمكن تقديمه للشركة على سبيل الملكية، لأن كلا من المؤسسات و الهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون

23 المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر، و المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، السابق الذكر.

24 المادة 17 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر و المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السابق الذكر.

25 المادة 505 قانون مدني.

الخاص، لا تملك حق الملكية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و إنما منحت لها بموجب عقد امتياز عن طريق التراضي، بالتالي يمكن فقط تقديمه على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع.

بالتالي، نقترح سن نص قانوني يجيز تقديم العقار الموجه للاستثمار، الممنوح بموجب عقد امتياز عن طريق التراضي، لاحتياجات مشاريع استثمارية، كإسهام في شركة تجارية.

نقترح سن نص قانوني يجيز للمؤسسات و الهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، تقديم العقار الموجه للاستثمار الممنوح لهم بموجب عقد امتياز عن طريق التراضي، لاحتياجات مشاريع استثمارية، في شكل مقدمات عينية، على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع، كإسهام في شركة تجارية، مقابل حصص اجتماعية أو أسهم.

نقترح على الشركاء أو المساهمين، وبالرغم من عدم وجود نص قانوني، وبما أن الشركة التجارية عقد رضائي يمكن للشركاء أو المساهمين إدراج بند في القانون الأساسي لها، يقضي بإمكانية تقديم عقار موجه للاستثمار على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع كإسهام في شركة تجارية، مقابل حصص اجتماعية أو أسهم.

هكذا يمكن استنتاج أنه يمكن تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة تجارية على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع، وفق الشروط السابق ذكرها<sup>26</sup>، ولا يمكن تقديمه على سبيل الملكية، عن طريق التنازل أو الإيجار من الباطن، وليس عن طريق البيع، شريطة أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان أو الفسخ الفوري، شروط التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري، وبعد الموافقة الصريحة من الوالي بصفته الشخص المخول له إصدار قرار يقضي بترخيص الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، أو بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة<sup>27</sup>.

## قائمة المصادر و المراجع

### 01-النصوص القانونية حسب تسلسلها الزمني

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.

<sup>26</sup> لمزيد من التفاصيل: تقديم العقار الموجه للاستثمار كإسهام في شركة على سبيل المنفعة أو على سبيل الانتفاع

<sup>27</sup> طبقا لما جاء في نص المادة 6 من الأمر 08-04، المعدلة بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، السابقة الذكر.

- (2) الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري معدل و متمم.
- (3) الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 30 غشت 2006، عدد 53، ص.2.
- (4) الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 03 سبتمبر 2008، عدد 49، ص. 03.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 04.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 16.
- (7) القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر مؤرخة في 20 يوليو 2011، عدد 40، ص.3.
- (8) القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية مؤرخة في 30 ديسمبر 2012، عدد 72، ص.3.
- (9) القانون رقم 14.10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 31 ديسمبر 2014، عدد 78، ص.3.
- (10) الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 23 يوليو 2015، عدد 40، ص.6.

## 02-دفاتر شروط نموذجية

- (1) دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 12.
- (2) دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مايو 2009، عدد 27، ص. 25.

## قائمة المراجع

- (1) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2009.
- (2) سعيد علي محمد العبيدي، اقتصاديات المالية العامة، عمان، دار دجلة 2011.
- (3) "Droit des sociétés" France GUIRAMAND, Alain HERAUD, Manuel et application, DCG2 , Dunod, Paris, 2007.
- (4) J. Hamel \_ G. Lagarde \_ A. Jauffret, droit commercial, 2<sup>e</sup> édition tome 1, 2<sup>e</sup> volume : sociétés – groupements d'intérêt économique, entreprises publique par Gaston Lagarde, Dalloz 1980.
- (5) Mohamed Salah, Les sociétés commerciales, Tome 1 : Les règles communes, La société en nom collectif, La société en commandite simple, EDIK, 2005.
- (6) Renaud Salomon, Précis de droit commercial, puf, 1<sup>er</sup> édition 2005.