

دور عملية المسح العقاري في تسهيل منح عقد الامتياز على العقار للمستثمر  
*The role of the real estate cleansing process in facilitating the granting of a  
 concession contract on the property to the investor*

د. بلال سليمة blel salima<sup>(1)</sup> د. علوش نعيمة Allouache naima<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> جامعة علي لونيبي البلدية 2، salimablel@gmail.com

<sup>2</sup> جامعة علي لونيبي البلدية 2، iness.assia@outlook.fr

تاريخ النشر: 2021/12/22

تاريخ القبول: 2021/12/14

تاريخ الإرسال: 2021/10/05

### ملخص:

تساهم عملية المسح العقاري في تنظيم الوعاء العقاري من خلال تشكيل قطع وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة، وإفراغ هذه المعلومات في سجلات ووثائق رسمية تثبت حق الملكية على العقار. حيث تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الدور الفعال الذي تلعبه آثار هذه العملية في تسهيل وتسريع إجراءات منح عقد الامتياز على العقار الذي تم مسحه، خاصة من حيث سهولة التعرف عليه والوصول إليه من جهة ومن جهة أخرى توسيع الوعاء العقاري للأموال الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار. الأمر الذي يؤثر ايجابيا على المستثمرين من حيث زيادة الفرص في الاستثمار نظرا لسهولة توفير العقار، ومن حيث دعم عامل الاستقرار والاستمرارية في المشاريع الاستثمارية.

**الكلمات المفتاحية:** المسح العقاري، العقار، المستثمر، عقد الامتياز.

### Abstract:

*The real estate investigation process contributes to the organization of the real estate container by forming plots, sections and locations with the determination of the nature of the property, the identity of the owner and the space owned with the insertion of these information in official registers and documents that prove ownership of the property. This study aims to highlight the effective role played by the effects of this process in facilitating and accelerating the procedures for granting the concession contract on the property which has been the subject of an investigation, in particular in terms of identification. and easy access to its owner on the one hand and on the other hand, the expansion of the real estate base of State property intended for investment. This positively affects investors in terms of increasing investment opportunities due to the ease of supplying real estate, and in terms of supporting the stability and continuity factor in investment projects.*

**Keywords:** Real estate survey, real estate, investor, concession contract.

<sup>(1)</sup> اسم المؤلف المرسل: د. بلال سليمة salimablel@gmail.com

## مقدمة:

يعد العقار ثروة اقتصادية لا تزول ومورد جبائي لا غنى للخبز العامة عنه، حيث ولأجل الحفاظ على هذه الثروة توجب على الجزائر إعداد بنك عقاري تشرف عليه السلطات العمومية يسمح بالتعرف على مختلف أجزاء الوعاء العقاري مع تحديد طبيعته ونوعه ومالكه، وذلك عن طريق عملية مسح الأراضي التي تعرف على أنها عملية فنية وقانونية معقدة نوعا ما تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، فهي تهدف إلى تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، ومن أبرز النتائج التي تترتب على هذه العملية هي المساهمة في تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة مفرغة في سجلات ووثائق رسمية حيث يعقب مرحلة المسح وهي مرحلة تحضيرية مرحلة نهائية تتمثل في تسليم الدفتر العقاري الذي له في إثبات حق الملكية على العقار.

وتعتبر عملية المسح العقاري في الجزائر ليست حديثة النشأة بل يعود تاريخها إلى ما قبل الاحتلال الفرنسي وأثناءه، وعملت به الجزائر بعد الاستقلال، ورغم الأهداف التي يحققها اجتماعيا، عقاريا، جبائيا وخاصة اقتصاديا، إلا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية منها، حيث نص على عملية مسح الأراضي في الأمر 74/75 في المادة الثانية منه بالقول: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وفي المادة الرابعة التي تنص: "تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم، وتأسيس مسح الأراضي".

حيث تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية رئيسة تعد الركيزة الأساسية التي يقوم عليه هذا النظام أطلق عليها المشرع الجزائري تسمية "مسح الأراضي العام"، وهي ذات أهمية بالغة لما توفره من تطهير للملكية العقارية وضمان للحقوق واستتباب للائتمان ونمو للاقتصاد عن طريق إرساء قواعد نظام حفظ عقاري متين، والمسح العقاري يعد السبيل الوحيد لتجديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه، وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف في عقاره كيف ومتى شاء على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.

ومن المعلوم أن من أهم العقبات التي تواجه الاستثمار ميدانيا مهما كانت طبيعة المشروع الاستثماري هي بدون شك إشكالية الحصول على الموقع الاستثماري والمتمثل في العقار سواء من حيث وفرته في ذاته أو من حيث الإجراءات المعقدة للحصول على عقد امتياز يخصه، في حين أن المسح العقاري يؤدي إلى تنمية الرصيد العقاري وتسهيل التصرفات القانونية الواردة عليه وتوفير كل المعلومات المتعلقة بهوية العقار سواء من حيث

موقعه ومساحته وطبيعته ومالكه، الأمر الذي يقودنا إلى طرح الإشكالية التالية: ما مدى فاعلية آلية المسح في دعم وتسهيل منح عقود الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية تناولنا بالدراسة والتحليل وفق المنهج الوصفي لوصف الظواهر القانونية النظرية والتحليلي لتحليل ومناقشة الأحكام القانونية المتعلقة بالموضوع. وعليه قسمنا الدراسة إلى محورين تناولنا في المحور الأول تبعات منح الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية وتطرقنا في المحور الثاني إلى استعمال المسح العقاري في توسيع الوعاء العقاري للأمالك الوطنية الخاصة وزيادة فرص الاستثمار.

### 1. تبعات منح الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية:

يشكل الاستثمار جزءا هاما من الاقتصاد الوطني، سواء بالنسبة للدول المتقدمة أو النامية حيث يهدف إلى خلق مناصب شغل وبالتالي تحقيق الاستقرار والرفاهية الاجتماعيين، كما تعبر الاستثمارات عن مستوى النمو والتقدم والرفاهية في أي بلد. ومن أجل توفير مناخ مناسب للاستثمار، يسمح بجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، يجب توفير جملة من العوامل واتخاذ الإجراءات التحفيزية التي من بينها شفافية الملكية العقارية، وقد حرصت سياسة الدولة على توفير المناخ المناسب للاستثمار حيث خصصت الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في انجاز المشاريع الاستثمارية باعتبارها تؤدي وظيفة مالية واستثمارية.

#### 1.1. الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية:

يعدّ قانون 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 أول خطوة اتخذها المشرع الجزائري لإظهار نيته في استثمار الأملاك الوطنية الخاصة حيث جاء في المادة 151 ما يلي: "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تنتازل بالمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين، عن الأراضي العقارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع استثمارية الخاصة."

وقد حدّد الوعاء المخصص للاستثمار بموجب الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم رقم 86-05 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية والذي يبرم بشرط فاسخ في حالة ما إذا كان التنفيذ غير مطابق لبرنامج الاستثمار حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد، ثم صدر قانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، وقد أنشأ هذا القانون بموجب المادة 51 المناطق الواجب ترقيتها والمحددة في المرسوم التنفيذي 89-02، ثم صدر قانون 90-25 المتعلق بقانون التوجيه العقاري الذي حدد لنا القوام

التقني للعقار وتلاه الأمر 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي نص في مواده 85، 84 و89 على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة وتخصيصها تماشياً مع دستور 1989، وبعدها تلاه المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها وصدر بعده قانون المالية لسنة 1992 حيث تنص المادة 161 على إمكانية التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين على أساس دفتر شروط يحدد تطبيقها.<sup>1</sup>

### 1.1.1 تعريف الأملاك الوطنية الخاصة:

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهاوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة. ويكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة، لا حق ملكية إدارية. كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.<sup>2</sup>

لقد اعتمد المشرع الجزائري في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة مفهوم المخالفة، حيث عرّف الأملاك الوطنية العمومية، واعتبر الأملاك الأخرى ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية، ومالية، فتتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة "المادة 03 فقرة 02، وهو ما يعني أن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف إلى أغراض مالية واقتصادية، غير انه توجد أملاك تهدف إلى أغراض مالية وليست أملاك خاصة.

وقد اعتمد المشرع على تعداد الأملاك الوطنية الخاصة في القسم الثاني من الجزء الأول في المواد 17، 18، 19، 20 من القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية.<sup>3</sup>

تتمثل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والولاية، والبلدية على:

- 1- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها.
- 2- الأملاك والحقوق الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول الدولة، والولاية، والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.
- 3- الأملاك التي الغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.
- 4- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة، والولاية، والبلدية والتي استولى عليها، أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردادها بالطرق القانونية.

من هذه الأصناف للأملاك، نذكر كذلك:

- جميع البيانات والأراضي التي تملكها الدولة، أو الولاية، أو البلدية وخصصها لمرافق عمومية وهيئات إدارية تابعة لها غير مرتبة في الأملاك الوطنية.

- جميع البيانات والأراضي، غير المصنفة في الأملاك الوطنية، التي اقتنتها أو آلت إليها، أو استولت عليها أو أنجزتها الدولة، أو الولاية، أو البلدية ومصالحها وهيئاتها الإدارية التابعة لها.

### 2.1.1 أصناف الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية:

قام المشرع الجزائري بتحديد الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار من خلال المادة الأولى والثانية من الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>4</sup>، وقد استثنى منها نوعية من الأراضي بحكم طبيعتها أو وظيفتها وهي: الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات الأثرية والثقافية.

ويشترط في الوعاء العقاري الموجه للاستثمار أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية احتياجاتها، وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بانجاز المشاريع الاستثمارية التي يلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها<sup>5</sup>.

وقد حدّد المشرع أصناف الأراضي المستثناة من الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع

الاستثمارية وهي<sup>6</sup>:

- الأراضي الفلاحية،

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية،

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة.

وقد حدّد المشرع الجزائري من خلال قانون المالية لسنة 2020 الأملاك القابلة لحق الامتياز<sup>7</sup> وهي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والتي تقع داخل القطاعات القابلة للتخصيص والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط . واستثنى بالمقابل من مجال تطبيق شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، والقطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية وتلك الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، وكذا المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية<sup>8</sup>.

### 2.1. ضرورة ورود عقد الامتياز على الأراضي الثابتة الملكية لإنجاز مشاريع استثمارية:

يهدف منح الامتياز على الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية في تسهيل استغلال العقار الاقتصادي باعتباره عنصر جدّ فعال في مجال الاستثمار وحل مشكلة انعدام أو صعوبة توافره بالنسبة للمستثمرين وكذا وضع حد للتلاعب وسوء نية المستثمرين الوهميين وجلب عدد من المستثمرين الحقيقيين والمحترفين لتحسين مناخ الاستثمار<sup>9</sup>.

ويردّ عقد الامتياز المتعلق بالعقار الاقتصادي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة فالمستثمر لا يتلقى المقابل المالي من الغير نتيجة انتفاعهم بالعقار كما هو الشأن في عقد امتياز المرفق العام وإنما يحصل المستثمر على أرباح نتيجة الاستثمار، وبالتالي يكون العقار الاقتصادي وسيلة في يد المستثمر لتحقيق غايته الاستثمارية.

### 1.2.1 تعريف عقد الامتياز:

عقد الامتياز لا يعد عقدا مستحدثا في الجزائر، وإنما هو مصطلح قانوني وجد في المنظومة القانونية الجزائرية منذ الاستقلال، لكن ازدهر واتسع بعد سنة 1989 ليصبح الطريقة المفضلة لتسيير المرفق العام ويكتسح عدة مجالات تخص منها المشاريع الكبرى في الجزائر<sup>10</sup>.

ويعرف عقد الامتياز بصفة عامة بأنه: "هو العقد الذي تكلف من خلاله الإدارة العمومية شخص عموميا أو خاصا باستغلال مرفق عام بكل أعبائه ومخاطره وأرباحه، ويتحصل على مقابل مالي من خلال إتاوات المرتفقين مباشرة".

وقد اعتبر القضاء الإداري عقد الامتياز بأن عقد إداري من نوع خاص موضوعه إدارة مرفق عام يتعهد بمقتضاه الملتزم وعلى نفقته وتحت مسؤوليته وبتكليف من الدولة أو أحد هيئاتها بالقيام بنشاط معين وخدمة محددة والحصول على مقابل من المنتفعين.<sup>11</sup>

وتبرز أهمية عقد الامتياز في الآونة الأخيرة من خلال حلول صاحب الامتياز محل الدولة في إدارة أحد مرافقها العمومية الاقتصادية، مما يزيد من أهميته مع تنامي لجوء الدولة إلى التمسك باقتصاد السوق ذلك أن هذا العقد من العقود التي تتعايش مع هذا الاقتصاد. فيقوم المستثمر بتوظيف أمواله في انجاز مشروعه عوض شراء وعاء عقاري باهض الثمن، فيمنح للدولة ضمان التسيير العقلاني والمحافظة المستدامة لثروة غير متجددة كما يستفيد المستثمر من الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري وكذا أجر مصلحة أملاك الدولة.

### 2.2.1 تجسيد حق الملكية على العقار ضمانا لاستقرار المشاريع الاستثمارية

تعرف الملكية بمفهومها القانوني منذ العهد الروماني إلى غاية وقتنا الحالي أنها حق التصرف والاستعمال والاستغلال، وتعتبر حق عيني تخول صاحب الحق وحده دون غيره سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف وهي حق جامع مانع ودائم يدوم مادام الشيء المملوك لا ينقضي.<sup>12</sup>

ويعتبر العقار أو القطاع العقاري عموما من أهم موارد الدول خارج قطاع المحروقات ويلعب دورا محوريا في استراتيجية التنمية، الأمر الذي جعل الجزائر توليه أهمية كبيرة وتجعله من الأولويات في عملية النهوض بالتنمية والاقتصاد الوطني وذلك من خلال الاتجاه وتبني نظام الشهر العقاري الذي يكرس حق الملكية العقارية ويعطي هوية للعقار بحيث تسمح لأصحابها بالحصول على سندات ملكيتهم العقارية مما يسمح لهم أو يمكنهم من الحصول على التمويل من المؤسسات المالية.<sup>13</sup>

إن ارتباط عملية الاستثمار بالحصول على قطعة الأرض التي يتم عليها بناء المصنع أو أي نشاط آخر يتطلب توفير تسهيلات وقوانين واضحة فيما يخص الحصول عليها، حيث يعد العقار عنصرا ضروريا لتحقيق التماسك الاجتماعي والإنعاش الاقتصادي والتنمية البشرية، وفي حالة ما إذا كان محل سوء تأطير وتسيير فقد يصبح عائقا شديدا للعواقب، خاصة إذا علمنا أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطا وثيقا بترقية الاستثمارات وبنعاش النمو،<sup>14</sup> غير أن فوضى ملكية العقار في الجزائر حالت دون تحقيق هذه الأهداف التنموية، وذلك بالنظر للإشكال الجوهرية وهو تجسيد حق الملكية العقارية، فالمستثمر الذي يباشر مشروعه على أرض لا تملكها الدولة أصلا واعتماده على مجرد إيهام الدولة له بملكيتها يجعله في وضع غير مستقر ومعرضا لأي تهديد يمس استقرار الوعاء العقاري الذي استثمر فوقه.<sup>15</sup>

ولتحقيق ذلك تم إتباع نظام مسح الأراضي العام الذي يعد من أهم الوسائل المساعدة على تثبيت العقار واستقراره وتوفير المعلومات الكافية حوله، خاصة بعد دخول الجزائر في نظام اقتصادي جديد يتطلب تلبية طلبات المستثمرين، وذلك باعتبار العقار عاملا أساسيا في تحريك القدرة الاقتصادية نظرا لارتباطه الوثيق بالاستثمار، الذي يعد حجر الزاوية لأي نمو اقتصادي دائم، نظرا للإمكانيات المادية والبشرية الضخمة التي تتطلبها عملية مسح الأراضي، لم يتم إتمامها فبقيت الكثير من الأراضي بدون سندات ملكية مما أدى إلى عدم تطهير الملكية العقارية، وبالرغم من مساحة الجزائر الكبيرة، إلا أن من أهم العقبات التي تواجه المستثمر هي إشكالية الحصول على الموقع العقاري، مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري التي من خلالها يتحدد نوع العقار المراد الاستثمار فيه، فلاحيا أو سياحيا أو صناعيا.

حيث أنه بعد إصدار الوالي قرار الترخيص بمنح الامتياز، يصدر أمرا إلى مدير أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز باعتباره موثق الدولة، يرفق بدفتر شروط يحدد بنود وشروط منح الامتياز، حسب ما ورد في المادة 10 من الأمر رقم 04-08، والمادة 17 من المرسوم رقم 09-152، والمادة 21 من المرسوم رقم 09-153 السالف ذكرها. ويستوجب عقد الامتياز، باعتباره واردا على عقار، إجراء آخر هو الشهر، ذلك أن القانون أوجب شهر كل التصرفات الواردة على العقار لدى المحافظة العقارية حسب المادة 793 من القانون المدني كونه يرتب الأثر العيني للعقد المتمثل هنا في حق الانتفاع بالقطعة الأرضية من قبل المستثمر، ويهدف إلى إعلام الغير بالتصرف الوارد على العقار محل عقد الامتياز.

وبذلك تكون له حجية في مواجهة الكافة، وهذا طبقا للمادتين 15 و16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. إذ لا يمكن للإدارة التذرع بصلاحيات السلطة العامة لتضم أملاكها إلى ذمتها أو تنشئ أو تعدل أو تزيل حقا من الحقوق العينية العقارية دون أن تحوز سندا رسميا مشهرا يبرر تصرفها، لأن الشهر مصدر للحق العيني، وتعد أحكامه من النظام العام يجب أن يثيرها القاضي من تلقاء نفسه. فهذه الأحكام وضعت من أجل ضبط الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات الواردة عليها.

## 2. استعمال المسح العقاري في توسيع الوعاء العقاري للأموال الوطنية الخاصة وزيادة فرص

### الاستثمار

إن إشكالية العقار الموجه للاستثمار تبقى أهم عنصر يتسم بصعوبة كبيرة في الحصول عليه من قبل المستثمرين، كونه مرتبط بالعروض المتزايدة من قبل المستثمرين، وعدم إمكانية تلبية ذلك بالنظر إلى تركيبة العقارات الموجودة، والنظام القانوني الذي يطبق عليها، وهذا ما يؤكد على الإشكالية العقارية المطروحة من ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين الوطنيين، أو الأجانب من الأوعية العقارية الموجودة، واستحالة وجود

وتلبية ذلك بصفة عملية نظرا إلى عدم كفاية الأوعية العقارية الموجودة خاصة، وأن الجزائر بلد شاسع المساحة غير أن الوعاء العقاري الصالح للاستغلال ضعيف لعدة عوامل.

## 1.2 تأثير عملية المسح العقاري في تفادي إشكالية نقص العرض العقاري

صدر عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، في دورته الرابعة عشر أنه " من المسلم به عموما أن إنجاز المسح العام للأراضي يعتبر وسيلة أساسية من أجل التسوية النهائية للمسألة العقارية في جميع جوانبها.<sup>16</sup>، وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى إبراز وتوضيح دور عمليات المسح العقاري في توسعة الوعاء العقاري للأماكن الخاصة للدولة.

### 1.1.2 تعريف المسح العقاري وأهدافه:

لا يمكن أن نبرز المبررات العملية لآلية المسح العقاري دون توضيح المفهوم النظري لعمليات المسح من خلال التطرق لتعريفها وتبيان أهدافها.

#### أولاً- تعريف المسح العقاري:

إن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان: وجه فن ، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتتظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات) وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية ( ووجه قانوني، ويتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم.

من التعريف السابق يمكننا القول بأن عملية المسح العقاري هي: " تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق<sup>17</sup>."

#### ثانياً- أهداف المسح العقاري:

تعد عملية المسح العقاري العمود الفقري لإنجاح كل السياسات العقارية ، حيث أن هذه العملية حسب المادة 2 من الأمر 74/75 التي تحدد لنا وتعرفنا بالنطاق الطبيعي للعقارات وتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، وعليه فالمسح العام للأراضي يهدف في مجموعه إلى جملة من الأهداف نذكر منها:

- الأخذ بنظام الشهر العيني، كون هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني، لأن الشهر العيني يحمل في طياته مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية التي تهدف إلى إعلام

- الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، سواء كانت أصلية أو تبعية، منشئة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة والتي لا يمكن تنفيذها إلا بعد إتمام عملية المسح العقاري.
- يساهم بشكل كبير في ترقية السوق العقارية، حيث في ظل اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية، على اعتبار أن العقار يبقى دوماً حسب تعبير الرأسماليين الأولين مصدر كل ثروة وإعداد المسح العام لجميع العقارات يخلق استقراراً في التعاملات العقارية لأنه أساس كل استثمار<sup>18</sup>.
  - ان عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي، فتأخر العملية عندنا دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر، إلى التأكيد على التعجيل في تنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية في معرفة وضعية البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع آجال محددة لإنهاء هذه العمليات<sup>19</sup>.
  - يرمي المسح العقاري إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص القطاع الفلاحي والتهيئة العمرانية، تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية، تقنية وقانونية للفضاء العقاري لذا كان لابد من إحصاء الملكيات على أسس مضمونة لتثبيت الملكية والاعتراف بها، ومن ثمة الدخول في إصلاحات ومشاريع كبيرة في مختلف الهياكل العامة كالسكن والصناعة، وميدان الفلاحة بشكل أهم.
  - إن النص على تأسيس مسح الأراضي العام في مضمون الثورة الزراعية يعكس بصورة أكيدة ضرورة التحكم في القطاع الفلاحي وتطويره. يتضح ذلك من خلال التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي حول إشكالية التنمية الفلاحية والتي جعلت من بين أسبابها هو عدم تحقيق الأهداف المسطرة في مجال إجراء مسح الأراضي العام في آجالها المحددة، فحسب المصالح المختصة يلزم 15 سنة لمسح 11 مليون هكتار في المناطق الريفية<sup>20</sup>.
  - يهدف المسح إلى إعلام الغير، فالسوق العقارية كأى سوق أخرى تخضع لقانون العرض والطلب وتتطلب ميكانيزمات تسييرها ومن ذلك توفير المعلومات الكافية واللائمة حول العقار وهذه المعلومات توفرها وثائق مسح الأراضي مما يحقق الائتمان ويشجع الأفراد والمؤسسات المالية والمصرفية من دخول هذه السوق.
  - إمكانية تحسين وتوجيه السياسة العقارية كالإحصاء والدراسات الميدانية المتعلقة بالإصلاح الزراعي أو العمراني إلى جانب أن هناك من يرى أن عملية مسح الأراضي حتى وإن كانت في البداية تهدف إلى وضع

العقار في إطاره القانوني وثبتت الملكية العقارية عن طريق تحديد الملكيات وضبطها وتحديد هوية أصحابها لكنها في النهاية تهدف إلى دور جبائي.<sup>21</sup>

### 2.1.2 دور عمليات المسح العقاري في تحديد هوية العقار وضم عقارات جديدة:

تلعب آلية المسح العقاري دور مهم في تحديد هوية العقار من حيث مالكه وحدوده الجغرافية ومساحته كما انها لها دور أيضا في ضم عقارات جديدة، وسنتناول الفكرة على النحو الآتي:

#### أولا- تحديد هوية العقار:

يتزايد حجم الاعتداءات الواقعة على أملاك الدولة من طرف الخواص من جهة، ومن جهة أخرى اعتداء الدولة على ملكيات الخواص دون أي سند قانوني، وقد تمنح الدولة عقارات مملوكة للخواص بموجب قرار بسيط كقرار اختيار المكان لإنجاز مشروع دون مواصلتها نقل الملكية لأنها في الحقيقة لا تحوز سند رسمي مثبتا لمليتها قانونا.<sup>22</sup>

وبهدف منع فوضى الاعتداء على الأراضي والعقارات تدخل المشرع بمجموعة من القوانين لمعالجة أو التقليل من هذه الظاهرة، حيث جاء في نص المادة 38 من القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري أنه يقع على عاتق البلديات واجب بجرد عام للأملاك العقارية الواقعة على ترابها، وحتى الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، وحددت أن ينصب الجرد على تعيين الأملاك والتعريف بمالكها حائزها أو شاغليها، ويعد هذا النص اعتراف من الدولة بعدم امتلاكها جردا كاملا لأملكها العقارية ويفتح بابا لها لإدخال العقارات التي تراها ضرورية ضمن ملكيتها.<sup>23</sup>

وقد حاولت الدولة جرد هذه الأملاك بموجب عمليات تطهير الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، وسياسة الدولة التي انتهجتها في عملية تطهير العقار بمعنى إحصاء العقارات التي تم استثمارها سواء استكمل استثمارها أو لم يستكمل هي طريقة تعتمد على الحصر المادي للعقارات ووضعيتها القانونية المتعلقة بمباشرة النشاط من عدمه حتى يتسنى للدولة حصر نطاق الحافطة العقارية المستغلة من غير المستغلة وإعادة توزيعها ورصدها لنشاطات استثمارية أخرى.<sup>24</sup>

#### ثانيا- ضم عقارات جديدة:

يمكن من خلال عمليات المسح العقاري ضم أراضي جديدة للحافطة العقارية للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق وسائل عديدة نذكر أبرزها:

أ- الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند ملكية:<sup>25</sup>

يمكن استغلال الأراضي الصحراوية التي لا تحوز على أي سند قانوني بإجراء منح عام عليها وترقيمه وضمها الى الحافظة العقارية للأموال الوطنية الخاصة، حيث نص على ذلك صراحة المشرع في القانون رقم 54-08 حيث ورد في نص المادة 54 منه مايلي: "الأراضي الصحراوية، في مفهوم التشريع المعمول به، التي ليست لها سند ملكية ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون التباس، منذ خمس عشرة 15 سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

مضيفا في نص آخر أنه: "نوضح عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري، عن طريق التنظيم".

ب- الأملاك الشاغرة التي ليس لها سند ملكية<sup>26</sup>

يمكن من خلال إجراءات عملية المسح التوصل والكشف عن العقارات الشاغرة التي ليس لها سند الملكية وبالتالي إمكانية ضمها للحافظة العقارية للأموال الوطنية الخاصة.

• في حالة عقار أو منقولات ليس لها مالك أو مالكة غير معروف:

إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن المالك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، وبعد انقضاء الأجل المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها.

• في حالة التخلي عن الحقوق العينية في ملكية مورثة (بعد تقسيم التركة):

إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية المورثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق الأحكام أعلاه. وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك، الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لإرادة الورثة في التخلي عن ذلك الإرث.

## 2.2. مرونة إجراءات منح الامتياز للاستفادة من العقار الموجه للاستثمار في حالة توافره:<sup>27</sup>

نص المشرع في المادة 3 المعدلة<sup>28</sup> من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>29</sup> على ما يلي:

" يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها. تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه."

نلاحظ أن المشرع كان صريحاً في موقفه حيث أنه رهن مسألة منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بمدى وفرتها وإمكانية وجودها واعتبرها شرطاً أساسياً في إجراءات منح الامتياز، وبمفهوم المخالفة فإدراج شرط وفرة العقار هو إشارة صريحة على نقص العرض العقاري أمام طلبات المستثمرين، وكأنه العائق الوحيد أمام مرونة باقي إجراءات منح الامتياز .

إن منح الامتياز على عقار معين لفائدة المستثمر يتطلب مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية، وقد تعرضت هذه الإجراءات إلى تعديلات مختلفة عبر سنوات متقاربة وذلك سعياً من المشرع إلى تيسير وتسريع عملية منح عقد الامتياز.

### 1.2.2 حقوق وواجبات المستثمر صاحب حق الامتياز:

يستفيد المستثمر صاحب حق الامتياز من إصدار رخصة البناء ورخصة الهدم ورهن الحق العيني الناتج عن حق الامتياز لضمان القروض المخصصة لإنجاز المشروع وكذا رهن البنائات المقرر إقامتها على الأرضية الممنوحة عن طريق حق الامتياز لضمان القرض المخصص لتمويل المشروع، كما له الحق في النقل عن طريق التوريث والتنازل عن الامتياز عند الانتهاء من إنجاز المشروع وكذا التأجير من الباطن وتأجير البنائات التي تم تشييدها.

وبالمقابل يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز جملة من الواجبات تتمثل في دفع الإتاوة السنوية التي تمثل حق التمتع بالأراضي الممنوحة عن طريق حق الامتياز وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد مبلغها وإنجاز المشروع خلال المهلة المنصوص عليها، كما عليه احترام الوجهة الأولية للأرضية الممنوحة في إطار حق الامتياز وكذا احترام الواجبات المنصوص عليها في دفتر الشروط وبخلاف ذلك يمكن إلغاء حق الامتياز .

ويتم منح تخفيضات على ثمن الامتياز حسب النسب المحددة وفقاً لموقع المشروع:

**أولا-ولايات الشمال:**

90% خلال فترة انجاز المشروع التي تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات.

50% خلال فترة الاستغلال التي تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات.

**ثانيا-ولايات الجنوب والهضاب العليا :**

يتم الدفع بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر سنوات و 50% من مبلغ الإتاوة المستحقة لأمالك الدولة بعد هذه الفترة، بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة بولايات الجنوب و الهضاب العليا بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشر (15) سنة و 50% من مبلغ الإتاوة المستحقة لأمالك الدولة بعد هذه الفترة بالنسبة لولايات الجنوب الكبير.

ويمنح الامتياز لمدة دنيا قدرها 33 سنة قابلة للتجديد وقصوى قدرها 99 سنة، ويخول لصاحبه الحصول على رخصة بناء والتماس الحصول على قرض لدى المؤسسات المالية قصد تمويل مشروعه وحق الامتياز مضمون ولا يمكن إلغاؤه إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته وعن طريق العدالة.

**2.2.2 إجراءات منح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية:**

نظرا لحرص المشرع الجزائري لمنح تسهيلات على سبيل التحفيز للمستثمر فقد صار يعالج إجراءات منح الامتياز بموجب قانون المالية وليس قانون الاستثمار، وذلك لسرعة إصدار هذا القانون وسهولة تعديله، لكن بالمقابل يعتبر تداخل وخط في القواعد الموضوعية، وربما تسيء بكثير إلى مسألة تشجيع الاستثمار أكثر مما تضيف له، وسنعرض في ما يلي أولا التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، ثم قوانين المالية التي تحدد إجراءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

**أولا- الإجراءات المتبعة وفق التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015:**

تشرح هذه التعليمات الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات.

فكل شخص، طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار، يجب أن يقوم بتكوين ملف موجه للمدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا.

ويكلف المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملف، كما يستشير المديرية الولائية المعنية بالمشروع ويلزم المديرين الولائيين، الذين تتم استشارتهم، رأسهم في أجل لا يتعدى ثمانية أيام يتم تحويل الملف للوالي مع تقرير تقييمي معمل، في أجل ثمانية أيام من تاريخ تلقي آراء المديرية التي تمت استشارتها ثم يتخذ الوالي

قراره بخصوص الملف، وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على امتياز بالتراضي. تلزم إدارة أملاك الدولة باستكمال إجراءات التوقيع مع المستفيد على دفتر أعباء في أجل ثمانية أيام من تلقي الملف. يحدد أجل شهر واحد لإنجاز عقد الامتياز وفي حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني، في أجل خمسة عشر (15) يوم، عن طريق مراسلة مبررة.

### ثانيا - قانون المالية التكميلي لسنة 2015: 30

تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 أحكاما متعلقة بأملاك الدولة فيما يخص تشجيع الاستثمار المادة 48 لقانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي تعدل وتتم المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

فبموجب هذه الأحكام يمنح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار حصريا عن طريق التراضي بموجب قرار من الوالي وهذا على أساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا، فيما يخص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأملاك الواقعة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

وبناء على اقتراح هيئة تسيير المدينة الجديدة بالنسبة للأملاك الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة، وهذا بعد رأي موافق للوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) بالنسبة للعقارات الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

### ثالثا - قانون المالية لسنة 2020: 31

تضمن قانون المالية لسنة 2020 أحكاما متعلقة بأملاك الدولة فيما يخص تشجيع الاستثمار المادة 118 لقانون المالية لسنة 2020 التي تعدل أحكام المادة 05 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

فبموجب هذا التعديل يرخص الامتياز بالتراضي، بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.

## الخاتمة:

لقد حرصت الدولة على توفير المناخ الملائم لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد الوطني حيث خصصت الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وهذا لبث الثقة والتحفيز لدى جمهور المستثمرين نظرا لصحة عقود ملكية الأراضي واستقرار المعاملات. غير أنه أحيانا تصطدم طلبات المستثمرين بندرة العرض العقاري، مما يستدعي البحث على طرق وآليات جديدة لتوسعة الوعاء العقاري، ويعتبر المسح العقاري أهم آلية لتطهير العقارات وضمها لسبب أو لآخر إلى الحافظة العقارية للملاك الوطنية الخاصة.

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري فهو إذن يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات على مجموع التراب الوطني من أجل تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، وهي تتضمن أساسا الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية مع التفاصيل لكل تجزئاته.

ويعتبر إنشاء المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74 / 75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكين الدولة والمصالح المعنية بمخططات وسندات جد مفيدة لاسيما انتهاج الجزائر لنظام اقتصاد السوق وما يشكله العقار كميدان خصب للاستثمار من ثروة وبالتالي التطور على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي.

وعليه توصلنا للاقتراحات التالية:

- 1 / إنشاء قاعدة بيانات وطنية حصر الأراضي التي تم مسحها.
- 2 / إصدار عقوبات صارمة في حالة التقاعس أو التلاعب في حالة استغلال إجراءات الحصول على الامتياز في انجاز المشروع الاستثماري.
- 3 / إعادة ضبط المنظومة القانونية وتوحيدها ذات الصلة بإجراءات المسح ومنح الامتياز والاستثمار سواء منها الإجرائية أو الموضوعية أو المؤسساتية قصد تحقيق فعالية جادة في التنمية الاقتصادية وجلب المستثمرين في مناخ استثماري ملائم.
- 4 / الإسراع في عمليات المسح العام للأراضي للقضاء على ندرة العرض العقاري وذلك بتوفير الأدوات اللازمة لها من خلال العمل على جرد ومسح كافة الأراضي وتوفير الوثائق العقارية التي تشتمل على المعلومات الضرورية عن حالة العقار الاقتصادي.

## التهميش والإحالات:

- <sup>1</sup> آيت حمودة كهينة، عابلي رضوان، إستراتيجية تطوير الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الاستثمار وتحقيق التنمية - نظام الامتياز العقاري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12 ، العدد 02 القسم (أ) العلوم الاقتصادية والقانونية ص 313 - 302 ، ص 304.
- <sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان 1998، ص 38.
- <sup>3</sup> القانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- <sup>4</sup> المعدل والمتمم بالأمر رقم 19-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2019 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 33، سنة 2020.
- <sup>5</sup> حكيمة لعور، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري للاستثمار، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص 151 - 195، ص 155.
- <sup>6</sup> المادة 2 معدلة بموجب المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 31/12/2014 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015.
- <sup>7</sup> المادة 118 من قانون 14/19 الموافق 11/12/2019 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية العدد 81.
- <sup>8</sup> المادة 2 من الأمر 08-04 الموافق 01/09/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية العدد 49.
- <sup>9</sup> عميري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، ص 296
- <sup>10</sup> منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2013/2014، ص 85.
- <sup>11</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية ، جسور للنشر والتوزيع ، سنة 2007، ص 356
- <sup>12</sup> هلال ابراهيم هلال الخطيب، القيود التي تحكم حقوق الملكية الفكرية " دراسة مقارنة "، رسالة ماجستير ، جامعة آل البيت، كلية الدراسات الفقهية و القانونية، قسم الدراسات القانونية ، الأردن ، ص 05 .
- <sup>13</sup> قرنان فضيلة ، آثار المسح على دور العقار في الاستثمار، مجلة القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 134
- <sup>14</sup> قرنان فضيلة ، مرجع سابق ، ص 152
- <sup>15</sup> حكيمة لعور، المرجع السابق، ص 157.
- <sup>16</sup> المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، إشكالية التنمية الفلاحية، الدورة 14، نوفمبر 1999، ص 19 .
- <sup>17</sup> عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2009-2010، ص. ص 6 و 7.
- <sup>18</sup> ليلي زروقي، التقنيات العقارية ، مرجع سابق، ص 22 .
- <sup>19</sup> بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 14.
- <sup>20</sup> المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص 20.

- <sup>21</sup> شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص116.
- <sup>22</sup> عمار معاشو، المرجع نفسه، ص، ص 96-98.
- <sup>23</sup> عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد 07، سنة 2007، ص104.
- <sup>24</sup> حكيمة لعور، المرجع نفسه، ص 158 .
- <sup>25</sup> المادة 54 من القانون 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، ص10.
- <sup>26</sup> المواد من 48 إلى 52 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية. الجريدة الرسمية، العدد 52.
- المادة 14 من القانون رقم 08-14 مؤرخ 20 يوليو 2008.
- <sup>27</sup> وزارة الداخلية والجماعات المحلية، الأحكام الجديدة فيما يخص الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار تاريخ الزيارة <https://www.interieur.gov.dz/index.php/ar2021/05/05>
- <sup>28</sup> معدلة بالمادة 15 من القانون رقم 11 - 11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40.
- <sup>29</sup> أمر رقم 08 - 04 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (المعدل والمتمم)، الجريدة الرسمية عدد 49.
- <sup>30</sup> قانون رقم 14-10 مؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 الموافق 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015. الجريدة الرسمية، العدد 78، ص 2.
- <sup>31</sup> قانون رقم 20-07 مؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 4 يونيو سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 33، ص 4.

### قائمة المراجع:

#### المؤلفات:

- عمار بوضياف، (2007)، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، الجزائر، جسور للنشر والتوزيع.
- شامة سماعين (2003)، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة.

#### الأطروحات:

- هلال ابراهيم هلال الخطيب (2004)، القيود التي تحكم حقوق الملكية الفكرية " دراسة مقارنة "، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، كلية الدراسات الفقهية والقانونية، قسم الدراسات القانونية، الأردن.
- عبد الغني بوزيتون، (2010)، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق - قسم القانون الخاص -، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر.

- أسماء منصور، (2014)، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر.

#### المقالات:

- حكيمة لعور، (2021)، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري للاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص 151-195.
- فضيلة قرنان، (2020) آثار المسح على دور العقار في الاستثمار، مجلة القانون العقاري، المجلد 07، العدد 12، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 133-158.
- عميري أحمد، (2017)، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 3، العدد 02، ص 294-313.
- عمار معاشو، (2007)، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد 07.

#### مواقع الانترنت:

وزارة الداخلية والجماعات المحلية، الأحكام الجديدة فيما يخص الاستفادة من العقار الموجه للاستثمار:  
تاريخ الزيارة 2021/05/05، <https://www.interieur.gov.dz/index.php/ar>