

دروس في الاستثمار العقاري

موجهة لطلبة الدكتوراه

تخصص: بيئة وتنمية مستدامة

الدكتور / زبدة نور الدين

السنة الجامعية: 2023/2022

الدرس الأول:

الأهداف التعليمية:

يستهدف الدرس من خلال المادة التعليمية تحقيق الغاية التالية:

- أن يتمكن الطالب من استيعاب مدلول الاستثمار - الاستثمار العقاري.
- أن يلم الطالب بدلالات ومفهوم العقار الموجه للاستثمار
- أن يتمكن الطالب من معرفة مكانة العقار الصناعي - الفلاحي - الحضري... في الدور التنموي لاقتصاديات الدول.

تمهيد:

تظهر أهمية الاستثمار في مجال العقار من خلال الدور الهام والحيوي الذي يلعبه العقار بمختلف أنواعه في ازدهار الدولة والمواطن معا في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية والفلاحية والسياحية والصناعية...

حيث يعتبر وعاء للاستثمارات المختلفة ، ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها، مما ينتج عنه دفع في عجلة نمو وازدهار الدولة وزيادة في الدخل من جهة ، ومن جهة أخرى تحسين ظروف معيشة المواطن وتوفير مناصب شغل، خاصة في الوقت الحالي حيث تمر الجزائر بتحويلات سياسية واقتصادية وديمغرافية متسارعة.

ففي مجال التخطيط والتهيئة العمرانية يعتبر العقار الضامن لتجسيد المبدأ الدستوري المتمثل في حق المواطن في السكن، وبالتالي تحقيق العيش الكريم للمواطن والمساهمة في حركة التنمية لاسيما بعد اطلاق الدولة لمشروع مليون سكن بمختلف الصيغ للمرحلة القادمة حسب خطاب رئيس الجمهورية الأخير، وما يرافق كل هذه العملية من خلق تجمعات سكنية ومدن جديدة ، والقضاء على البيوت الهشة والقصديرية.

وعلى مستوى العقار الاقتصادي يلعب العقار دورا رئيسا في تنمية الاستثمار في كافة القطاعات الحيوية في البلاد، على غرار حصر العقار الصناعي وترشيد استغلاله وتوجيهه للمشاركة ذات الأولوية حسب السياسة المتبعة في هذا الشأن .

أما العقار السياحي فيجب تدعيمه ببنيات تحتية للسير نحو الاستثمار الأمثل لهذا النوع من الثروات العقارية.

وفيما يخص العقار الفلاحي : تعتبر حماية العقار الفلاحي واستغلاله ضرورة قصوى في المرحلة المقبلة خاصة مع تدني أسعار النفط، وضرورة اعتماد الدولة كأولوية

الانتاج الداخلي للغذاء بدل استرادته، مما يحقق اكتفاء ذاتي في المرحلة الأولى ويكبح حركة الاستيراد من الخارج المكلفة للخزينة. كل هذا في ظل تحديات معقدة يواجهها العقار الفلاحي خاصة تلك المتعلقة بانحصاره بسبب التوسع العمراني على حساب العقار الفلاحي أو ما يسمى بالغزو الاسمنتي للعقار الفلاحي.

وعلى مستوى العقار الوقفي نجد المشرع صنف هذا النوع من الأملاك في المادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، حيث عرفت الجزائر منذ عقود ازدهار في الاعمال الخيرية المتعلقة ببناء المساجد ودور التعليم القرآني وشق الطرقات وحفر الآبار....، وباعتبار الاملاك الوقفية جزء مهم من ثروة المجتمع الجزائري يمكن ان تلعب دورا هاما من خلال مساهمتها الفعالة في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والاستفادة من ريعها في استدامة التنمية في الجزائر.

كل هذه الثروات العقارية يمكن استغلالها على أحسن وجه بعد حصرها بدقة بغية ترشيد استغلالها بكيفية تضمن حقوق الأجيال المستقبلية فيها .

المطلب الأول : مفهوم العقار

لقد عرف المشرع الجزائري العقار بكونه ذلك الشيء الثابت المستقر في مكانه الغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف وجاء ذلك في التقنين المدني الجزائري.

الفرع الأول : تعريف العقار.

تطرق المشرع المدني الجزائري الى تعريف العقار في المادة 683 من القانون المدني، والتي تنص على أنه : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وبالتالي فالمشرع الجزائري قسم الأشياء إلى عقار ومنقول، وقد عرف العقار بأنه كل شيء، مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأرض والمباني، ثم يبين أن المنقول هو كل شيء ما عدا العقار كالنقود والملابس ومع ذلك جعل القانون بعض المنقولات عقارات بالتخصيص، كما جعل بعض العقارات منقولات بحسب المأل كما سنرى لاحقا.

الفرع الثاني: أنواع العقار

إن مدلول مصطلح عقار تنصب في الأساس على الأرض سواء كانت مبنية أو غير مبنية، وما يتصل بالأرض من منشآت أو أشجار أو مبان أو أغراض أخرى،

ويضم هذا الوصف كل المنقولات المرصودة أو المخصصة لخدمة العقارات، ومنه يمكن تقسيم أنواع العقارات كالتالي:

أولا / العقارات بحسب طبيعتها:

وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، ويشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مبان ونباتات وأشجار...ⁱⁱ، ومن أمثلة ذلك الأراضي بشتى أنواعها سواء الزراعية أو معدة للبناء أو أجزاء منها، كل البنايات من عمارات ودور الخ، وكل المنشآت الملتصقة بالأرض كالجسور والسدود والأجهزة، وكل النباتات والمغروسات الثابتة في الأرض بجذورها، فكل هذه الأشياء تأخذ طبع العقار بحسب طبيعته، أما إذا تم فصلها عن الأرض فتأخذ طبع المنقول.ⁱⁱⁱ

ثانيا / العقار بحسب موضوعه:

جاء في المادة 684 من القانون المدني الجزائري: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار."^{iv} فكافة الحقوق العينية الأصلية وكافة الحقوق العينية التبعية تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا، غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.^v

ثالثا / العقار بالتخصيص:

وأضاف المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص."^{vi}

وبالتالي فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، وهي حيلة قانونية تمكن من شمول أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمة هذه العقارات أو استغلالها لتأمين الاستمرار في الخدمة والاستغلال ومنعا لما يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار مما يعطل المنفعة والاستغلال.^{vii}