

# دروس في الاستثمار العقاري

موجهة لطلبة الدكتوراه  
تخصص: بيئة وتنمية مستدامة

الدكتور/ زبدة نورالدين

السنة الجامعية: 2023/2022

## الدرس الثاني:

الأهداف التعليمية:

يستهدف الدرس من خلال المادة التعليمية تحقيق الغاية التالية:

- أن يتمكن الطالب من استيعاب الأسس المحورية للاستثمار العقاري.
- أن يلم الطالب بدلالات فكرة الاستثمار والعقار
- أن يحيط الطالب بالدور الهام للثروات العقارية في استدامة التنمية
- أن يتمكن الطالب من معرفة مكانة العقار الصناعي في الدور التنموي.

### الأسس القاعدية للاستثمار في مجال العقار

يعتبر العقار من أبرز مظاهر الثروة لدى المجتمعات والدول، ما أدى إلى زيادة الطلب عليه بمختلف أنواعه باعتباره ثروة دائمة.

وهذا الدور جعل العقار من أبرز المحاور التي تساهم بشكل مباشر في التنمية الشاملة للمجتمعات والدول باختلاف أنظمتها السياسية والاقتصادية، ولأنه يعتبر وعاء للمشاريع العامة والخاصة، ومصدر من مصادر الثروة لأنه حافظ قوي لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية من خلال إقامة المشاريع وبالتالي دفع جلة التنمية .

إن طبيعة موضوع استثمار العقار وتشعب محاوره تقتضي الاطلاع على مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بالأحكام العقارية وتنظيمها، وتتبع تطورها ومختلف التعديلات التي أدخلت عليها في سبيل تطهير الملكية العقارية واستغلالها، مع تحليل كل تلك الأحكام القانونية على ضوء آراء الفقهاء، وسعيًا منا قدر المستطاع على أن لا تقتصر دراستنا على الجانب النظري فقط، سنحاول التركيز على الجانب العملي، للوقوف على ما فرضته الحياة الواقعية من مسائل معقدة تستلزم تدعيم النصوص القانونية بما توصل إليه الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا ومجلس الدولة، قصد إعطاء نظرة أكثر شمولًا واتساعًا لما يهدف إليه هذا البحث.

ومن أجل اقتراح بعض الحلول لآبد من الاطلاع على تجارب بعض الدول، لاسيما تلك التي تشترك مع الجزائر في واقعها السياسي أو الاقتصادي أو الاجتماعي وغيرها من العوامل المؤثرة، وسنقسم هذا الدرس على النحو التالي بيانه:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي ولمحة عن أصناف الأملاك العقارية في الجزائر

2- مدلول التنمية المستدامة في التشريعات الوطنية والدولية، وفي الشريعة الإسلامية

3- تنوع أصناف الأملاك العقارية: - الأملاك العقارية العامة- الأملاك العقارية الخاصة- الأملاك الوقفية.

4- تطور الملكية العقارية في الجزائر: الوقوف على الوضعية العقارية المعقدة الموروثة عن الاستعمار، وكذا استشراف متطلبات تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية.

5- علاقة العقار باستدامة التنمية:

أ- العقار وعاء حيوي واستراتيجي لكل القطاعات

ب- العقار يشجع الاستثمار الداخلي والخارجي ومدد للدخل وموفر لفرص الشغل.

ت- العقار أرضية لانطلاق المشاريع التنموية في مختلف المجالات الفلاحية والصناعية والسياحية والسكنية.

المحور الثاني: واقع تنمية واستثمار العقار في الجزائر

1- العقار الحضري:

-العقار آلية تملكها الدولة لضبط وتنظيم حركة العمران وتوفير السكن .

- يعتبر العقار عنصرا ارتكازيا تعتمد عليه الدولة في مجال تحقيق مبدأ حق المواطن في الحصول على سكن.

- تطوير سياسة الدولة في مجال التهيئة والتعمير والتخطيط والعدالة ومحاربة الجهوية الاقصاء.

2- العقار الفلاحي:

-تشخيص أزمة العقار الفلاحي وتآكل مساحته بسبب التوسع العمراني.

- تعزيز آليات حماية واستغلال العقار الفلاحي.

3- العقار الصناعي:

- تشجيع انتاج وتوفير العقار الصناعي وجلب الاستثمارات.

4- العقار الوقفي: تحديث سبل إدارة واستثمار العقار الوقفي وتنميته.

المحور الثالث: مشكلة عدم تطهير الأملاك العقارية كعقبة أمام استثمار العقار في الجزائر

1- الوقوف على وضعية تطهير العقار ونسب تقدم المسح العام.

2- كشف وضعية العقار المجهول او العقار غير المطالب به أثناء عملية المسح، واقتراح حلول له.

3- مناقشة مدى نجاعة الآليات البديلة في ظل عدم استكمال المسح.

المحور الرابع: دور الثروات العقارية في استدامة التنمية

1- العقار ثروة استراتيجية من أجل تحقيق تنمية مستدامة في الجزائر

2- دور العقار في تحقيق التنمية الاقتصادية

3- دور العقار في التنمية الاجتماعية وتحقيق العدالة ورفع المستوى المعيشي للمواطن

4- دور العقار في التنمية البيئية والايكولوجية وفق متطلبات الاستدامة

كما أشرنا سابقا تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أبرز عناصر الثروة في المجتمعات الحديثة، حيث الدول على أن توفر لها الحماية القانونية من أي اعتداء يهدد المالك.

لذا أخذت الجزائر بنظام الشهر العيني، بصدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

لكن في الواقع لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح العام للأراضي التي سجلت تأخرا معتبرا لذلك لجأ المشرع إلى استحداث آليات لتطهير الملكية العقارية الخاصة ضمن نظام الشهر الشخصي تُطبق بالموازاة مع تطبيق عمليات المسح العام للأراضي.

وفي هذا الصدد لا بد من الإشارة الى التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

الفرع الأول: نظام الملكية العقارية في العهد العثماني

تميزت بالاستقرار والتنظيم نظراً لتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية. وكانت مقسمة كالتالي:

- أراضي الملك - أراضي البايلك: "أملاك الدولة".

- أراضي العرش - أراضي وقفية

الفرع الثاني: نظام الملكية العقارية في العهد الاستعماري

لجأت السلطات الفرنسية منذ السنوات الأولى للاحتلال إلى سن عدة قوانين تهدف إلى توفير أراضي صالحة للمستعمرين، ومن أهم هذه القوانين قانون 1863/04/21

المعروف ب: سيناتوس كونسولت الخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وذلك لضمان تحويلها للمعمرين الأوربيين ، و قانون فارني المتضمن فرنسة كل الأراضي الجزائرية بمنع تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية.

و قامت الإدارة الاستعمارية بتقسيم الأراضي وتصنيفها إلى ثلاثة أنواع:

أولاً: أراضي الملك تعرف بالحوز، خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية.

ثانياً: أراضي العرش كانت إما رعوية أو فلاحية.

ثالثاً: الأراضي المفرنسة القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كل المعاملات التي تقع عليها.

الفرع الثالث : نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال

بعد الاستقلال ولسد الفراغ القانوني كانت الجزائر مُجبرة على تمديد الأخذ بالتشريع الفرنسي بموجب القانون المؤرخ في: 1962/12/31، إلا ما كان ماساً بالسيادة الوطنية، بعدها جاء المشرع بمجموعة من القوانين استهدفت كلها تنظيم الملكية العقارية في البلاد لإرساء سياسة عقارية جديدة، إلى غاية صدور الدستور الجزائري سنة 1976 وتبني النهج الاشتراكي الذي جعل الملكية العامة هي الأساس، ثم تأتي الملكية الخاصة لكن التعديل الدستوري 1989 تخلى عن فكرة التدرج بين فئات الملكية واعتبر أن الملكية الخاصة مكملة للملكية العمومية وهذا يعكس التغيير الأيديولوجي للجزائر.