

الإطار التحفيزي لعملية التطهير العقاري في مجال الاستثمار

أ . زهوين ميسون

كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة

إشراف أ.د. أحمد رحّال

الملخص:

إن التفتح على اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية، وسياسة الاستثمار، كلها أسباب داعية بما فيه الكفاية للنهوض بنظام "مسح الأراضي العام" متبن وحديث، وإذا تمحورت الأهداف المحددة له إلى يومنا هذا في الجانب التقني والقانوني فإن استعماله في الاحتياجات الأخرى ذات الطابع الاستثماري والجبائي لا تقل أهمية عن ما سبق ذكره، نظرا لما يوفره من ثروة للمعلومات المهمة والمفيدة لكل من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، مما يجعله العامل الفعّال في إجراء التطهير العقاري.

الكلمات المفتاحية:

العقار- المسح العقاري- الشهر العقاري- التحفيز - الاستثمار- التطهير العقاري.

Abstract:

The opening of the market economy, the establishment of economic transactions and the investment policy are all reasons for developing the concept of "general cadastre" strong and modern. If the objectives which determine it are focusing, to date, on technical and legal aspect, its use also has value in other needs like investment and taxation taking into account the provision of wealth, important and beneficial information for all social and economic sectors, making it the active agent in order to purge the land.

مقدمة:

يتميز العقار الموجه للاستثمار في الجزائر ، بوجود عقارات ممسوحة و أخرى غير ممسوحة تعرف تهميشا في الميدان الاقتصادي ، لكونها لا تتوافق مع بعض العمليات كالتجزئة العقارية، والتجمعات السكانية التي تتخذ شكل البناء الفوضوي بمختلف أشكاله ، كما يصعب جعلها محل ضمانات للحصول على قروض كافية لا لشيء الا انها غير ممسوحة وغير مشهورة.

وبالمقابل فان العقار الذي يتوافر على بطاقة عقارية مطهر من كل حق سابق، ومحصن للحقوق المضمنة فيه من أي ضياع أو فقدان بالتقادم المسقط، مما يمنح مالك العقار ثقة تجعله مطمئنا على حقه وبالتالي مرتبطا أكثر بملكه، ويسعى دائما للحصول على أحسن مردود مع المحافظة على انتاجيته في المستقبل.

ويمنح نظام الحفظ العقاري للمتعاملين في الشؤون العقارية ثقة في حالته المادية والقانونية، تيسر تداوله وتجعل منه ضماناً كافية للحصول على قروض بنكية، ويتيح للدولة إمكانية تتبع ما قد يطرأ على الوضعية القانونية من تغيرات، وكذا مراقبة العمليات العقارية مراقبة فعّالة، مما يمكنها بالتالي من نهج سياسة ملائمة في الميدان العقاري وكذا القيام بدورها الجبائي العقاري.

وإذا كان العقار يشكل في محتواه مجموعة من العلاقات التاريخية والاجتماعية والاقتصادية التي استنبط منها المشرع الجزائري قوانين تنظيم الملكية العقارية التي تخص الاستثمار، فإن هذا يؤدي الى تنوع رؤوس الأموال الأجنبية، مما يساهم في انجاز مختلف المشاريع الاقتصادية المبرجة⁽¹⁾ و بالتالي الى توسيع الاستثمارات في مقابل الضمانات الممنوحة للمستثمرين والمستفيدين من ذلك على دخل و ربح.

انطلاقاً من كل ما سبق فإن أهمية موضوع استغلال الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار سواء كان وطنياً أم أجنبياً، يحتم علينا بالضرورة معرفة الوضعية القانونية للعقار من حيث مدى قابليته لاستيعاب مختلف المشاريع الاقتصادية، ونخص بالذكر في هذا المقام، طرح الاشكالية التالية: ما مدى فعالية عمليات المسح العقاري، والشهر العقاري في تطهير الملكية العقارية لتحفيز وجذب الاستثمارات ؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية ، قسمنا الموضوع الى مبحثين ،أين نتناول من خلال:

المبحث الأول: فعالية عمليات المسح العقاري في تحفيز الاستثمار واهدافه

⁽¹⁾ la configuration du foncier en Algérie ,avis du conseil national économique et social, session 1998, page6, page 27

أولاً: فعالية عمليات المسح العقاري في تحفيز الاستثمار

ثانياً: أهداف عمليات المسح العقاري

المبحث الثاني: فعالية وتحفيزات عمليات الشهر العقاري

أولاً: فعالية عمليات الشهر العقاري

ثانياً: تحفيزات عمليات الشهر العقاري

المبحث الأول: فعالية عمليات المسح العقاري في تحفيز الاستثمار

واهدافه

إن التضارب الصارخ الذي ميز كل فترة من الفترات المتتالية التي مرت بها الجزائر، أثرت بشكل واضح ومباشر في كيفية تداول العقار على مستوى السوق العقارية¹

¹ - السوق العقارية تتكون من مجموع المحلات les locaux أي العقارات المبنية les immeubles batis الموجودة داخل المحيط العمراني من العقارات الحضرية أو خارجه، ومن مجموع الأراضي العارية أي غير المبنية terrains nus les المتواجدة داخل المحيط العمراني أي الحضرية، أو خارجه.

انظر ناصر لباد: أستاذ مساعد مكلف بالدروس بكلية الحقوق، المجلة الجزائرية، مجلة فصلية تنشر عن كلية الحقوق - جامعة فرحات عباس - سطيف، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، العدد الأول، سنة 2008، صفحة 161 و 162.

وكذا اجراءات حمايتها، إثباتها وتطهيرها، سواء كانت تابعة للأفراد أو تلك التي تعود ملكيتها للدولة، عامة كانت أم خاصة.

فعملية التطهير العقاري لم تكن بمعزل عن الانعكاسات التي نتجت عن تبني النهج الاشتراكي تارة، ثم الانتقال إلى النهج الليبرالي تارة أخرى، مما استتبعه تناقض في القوانين، أثرت سلبا على التطور الإيجابي لتداول الملكية العقارية وعملية الإشهار فيها.

ولعل من أسباب التأثير السلبي على عملية التطهير العقاري، هو التراجع عن نظام الشهر الشخصي لصالح نظام الشهر العيني، فضلا عن تفتيت الملكية العقارية، وعدم جردها مما يضيع أموال طائلة على خزينة الدولة، كذلك كثرة المنازعات التي محلها الحق العيني العقاري، والفراغ القانوني الذي يميز كل مرحلة انتقالية، وبرز تجاوزات خطيرة¹ وعلى ذلك فإن تبني الدولة لاقتصاد السوق، الذي يقوم على

¹ - بدأ الفساد ينتشر على نطاق واسع في الفترة ما بين 1967 و 1978، ثم توسعت ظاهرة الفساد وتشعبت في الفترة ما بين 1980 و 1989، ومنذ بداية التسعينات وحتى اليوم تحول الفساد الى نهب شبه كامل للموارد الوطنية خاصة منها ما تعلق بالملكية العقارية.

انظر عبد الحميد براهيم: الفساد والحكم الصالح في البلاد العربية، بحوث و مناقشات الندوة الفكرية التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية بالتعاون مع المعهد السويدي بالإسكندرية بدون مكان نشر، 19 سبتمبر 2004، صفحة 840.

توجد عدة دراسات حول الفساد في الجزائر قدمها كل من الصندوق النقدي الدولي والبنك الدولي وكذا مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية في اصداراته المختلفة، انظر في ذلك التقرير الصادر عن منظمة الأمم المتحدة للتجارة والتنمية لسنة 2010،

الاستثمار والرهن العقاري، لا بد لها من تطهير وضعيّة العقار بشكل حاسم و يقيني في أوقات معتبرة وإيجاد حلول جذرية وعملية.

لأجل ذلك نتناول من خلال هذا المبحث، مدى فعالية عمليات المسح العقاري، باعتباره الأساس المادي الذي ينطلق منه التطهير العقاري، (المطلب الأول) وما هي الغاية المنشودة من وراء تطبيق هذا النظام، (المطلب الثاني).

المطلب الأول: فعالية عمليات المسح العقاري

إن السير نحو تطهير الملكية العقارية لن يتم إلا في إطار تنظيم عقاريّ منسجم، يحرص بالتحديد تفعيل عملية التوثيق والحفظ العقاريّ ، و وضع إطار بشري ومؤسّساتيّ كفيل بإنجاح عملية التطهير ، بحيث يتفادى النقائص والعيوب المسجلة منذ إصدار الأمر رقم 74/ 75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والمراسم التنفيذيّة اللاحقة لة².

<http://unctad.org/fr/pages/Home.aspx>

¹ - الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، المؤرخ في 1975/11/12، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.

² - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1975/03/25، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 1975/04/13، المعدل و المتمم.

والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/03/25، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

إن الأمن القانوني هو الهدف الأساسي الذي ينشده كل نظام قانوني ، بحيث يعتبر عنصرا من عناصر النظام في المجتمع و فاتحة كل حضارة ، فهو نتاج الحاجة إلى إحلال النظام محل الفوضى ، فالأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية هو من أهم انشغالات مختلف تشريعات الدول ومن بينها المشرع الجزائري¹ ، والذي سعى إلى إيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار العقار وثباته ، ولكن ليس بالاستقرار المادي وإنما بالاستقرار القانوني ؛ وما يعنينا في هذا المقام من سبل تعنى بتحقيق الأمن القانوني في مجال الملكية العقارية، هي تلك السبل التي من شأن تحقيق هذه الفكرة لكي تكون دعامة ومحفزا في نفس الوقت في مجال الاستثمارات، ونخص بالذكر الأجنبية منها.

يضمن الجرد العام للأموال الوطنية والمسح العام للأراضي، تحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة، والتي تعد أساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة للمرحلة المستقبلية، ويسمح للدولة والهيئات العمومية من إحصاء دقيق لأموالها العقارية والسماح لها بالاستغلال الأمثل له²، فإن المسح العام للأراضي يساهم في ضبط الأملاك العقارية، وتسليم دفاتر عقارية للمالكين ، وذلك من خلال وضع السياسة التالية :

¹ - فشي جميلة: الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجيلاني الياابس ، سيدي بلعباس ، 2014/07/2 ، صفحة25، صفحة 26.

² - المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المؤرخ في 1991/11/23، جريدة رسمية عدد 60، المؤرخة في 1991/11/24.

أولاً: وضع مسألة المسح العام للأراضي ضمن أولويات البرامج العامة للحكومة

رغم تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كنمط عصري للحفاظ العقاري بموجب الأمر رقم 74 / 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كآلية يعتمد عليها لتحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة، وبذلك تجنب كل الوسائل غير المشروعة للاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، وحتى أملاك الخواص أثناء استكمال الجرد العام لهذه الأملاك وتحديد قوامها المادي والقانوني وتسليم السند المثبت لها، فإن هذه العملية لم تحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها بسبب تأخر إنجاز أعمال المسح العام، وظلت المشاريع الخاصة بالسكنات، وبناء المصانع، والاستثمارات الفلاحية رهينة بسبب ما اصطلح على تسميته بـ "ندرة العقار"¹، لكننا من هذا المقام نعتبرها "فوضى التسيير العقاري" لا غير.

إن الحكومات المتعاقبة لم تول في برامجها بندا خاصا لأعمال المسح العام للأراضي رغم أهميتها، بل اكتفت على مستوى المجالس الوزارية المتعاقبة لها، على التنديد بنهب العقار، وضرورة استكمال النصوص القانونية الخاصة بذلك،

¹ - مداخلة د. معاشو باحث في جامعة تيزي وزو: الأزمة ليست أزمة عقار كما يظن الجميع وإنما في بطء وتيرة عملية تطهير الملكيات العقارية غير المثبتة. مداخلة أُلقيت بمناسبة الملتقى المغاربي الثاني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنعقد بجامعة البليدة 2، بتاريخ: 2014/06/01، غير منشور.

بل سجل في تجاهل واضح لعملية المسح أثناء الشروع في تحديد البرامج الكبرى للإصلاحات الاقتصادية والقانونية التي شرع في تطبيقها مطلع التسعينات، دون وضع جهاز قوي كفيل بتحقيق تقدم واضح في الميدان، رغم برنامج مسح 12 هكتار الذي خطط لإنجازه خلال الفترة ما بين 1992 و 2008¹، والذي لم يحقق كافة رهانات أهدافه إلى غاية يومنا هذا، وبالتالي فإن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا السياق، ما هي حظوظ الاستثمارات الأجنبية انطلاقاً من هذا الواقع الذي يتسم بضعف الملائمة وقلة فعالية نظام المسح العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية بالنسبة لأمالك الدولة العقارية الخاصة على وجه الخصوص ؟

ثانياً: فتح مجال واسع عن طريق دفاتر شروط نظامية أمام الخواص للاضطلاع بمهمة المسح العام للأراضي

أدى إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم رقم 89 / 234 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 1989/12/19²، إلى إشارة واضحة تحمل بداية تخلي الدولة عن التمويل المباشر لعملية المسح، واتضح الأمر

¹ - محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغداددي، الجزائر 2010 ، صفحة 293 .

² - المرسوم رقم 89 / 234 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 1989/12/19 ، جريدة رسمية عدد 54، مؤرخة في 1989/12/20.

أكثر أثناء إصدار الأمر رقم 08/ 95 المتضمن مهنة الخبير المهندس العقاري¹، المؤرخ في 1995/02/01 ليسمح للمتعاملين الوطنيين والأجانب الشروع في أعمال المسح من الباطن بواسطة عقود ثانوية، مع الوكالة المشرفة على العملية.

ثالثا: تفعيل التعاون مع وكالات ومصالح المسح الأجنبية

لقد شكلت الصعوبات التقنية التي واجهت المكلفين بإنجاز عملية المسح ميدانيا إلى التفكير في الاستعانة مع الخبرات الأجنبية للدول التي استكملت عمليات المسح العام للأراضي، بحيث تعاقدت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مكتب دراسات عالمي في فرنسا sema groupe ، الذي أعد دراسة تحليلية واستشرافية ركزت على مختلف السبلات التي خلفتها عملية المسح العقاري في المرحلة قبل 1990، وآفاق العملية على المدى القريب والمتوسط².

¹ - الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، المؤرخ في 1995/02/01، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 1995/04/16.

² - حيث خلصت الدراسة الأولى المنجزة بتاريخ : 1993/06/23 إلى بيان مواطن القوة والضعف لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في فصل أول بخلاف الاقتراحات الضرورية لإنجاح العملية التي تضمنها الفصل الثاني من الدراسة ، والتي احتاجت إلى دراسة ثانية أعدت بتاريخ 1993/07/19 ركزت على نتائج الإحصائيات المعمقة والخطوط العريضة لإنجاح برنامج المسح مع القيام به في غضون 15 سنة القادمة.

- L'étude d'amélioration de l'organisation publié par sema groupe bureau d'étude internationale en France 23/06/1993.

منقول عن مؤلف محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق هامش رقم 1 ، صفحة 295.

إن أهمية هذه العملية أدت إلى الاتفاق المبدئي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مع مصالح المسح المركزية الفرنسية للشروع في تهيئة مسح الأراضي في المناطق الصحراوية، لاسيما تلك المناطق الآهلة بالسكان في خطوة أولى مستعجلة، على أن تستكمل العملية في السنوات القليلة القادمة بالنسبة لباقي مناطق الوطن

إن الحل الذي تبنته الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمتمثل في إبرام شراكة جزائرية فرنسية لتجسيد عمليات المسح العقاري ضرب بعرض الحائط محتوى نص المادة رقم 5 من الأمر رقم 74 / 75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تنص على أن «مهام مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية»، الأمر الذي يجعلنا نطرح استفسارا بشأن مهمة مكتب الدراسات العالمي الفرنسي، في مدى التحقيق الفعلي من عمليات المسح العقاري، والأهم من ذلك مدى قدرته ومدى تحمله بالأمانة والنزاهة بشأن ضبط حدود الملكيات العقارية، وثبيت سندات رسمية لها، لأجل ذلك نرى أن مثل هذا الأمر إن كان له محل فهو يمس بجانب السيادة والأمن الوطنيين.

المطلب الثاني: أهداف عمليات المسح العقاري

يشكل العقار قاعدة الاستثمار، وبالتالي فإن الإجراءات التي تعلق بتسييره يجب أن تكون مرنة، هذا بهدف تطوير مناخ استثماري محفز من شأنه تحسين تنافسية المؤسسات وانهاش النمو الاقتصادي للبلاد.

وبعد اجراء المسح العقاري الدعامية الأساسية التي تساهم في مرحلة أولى في اعداد السجل العقاري، تليها عملية الشهر العقاري، والتي تتباين بتباين موقع العقار من عملية المسح بين نظام الشهر العيني بالنسبة للمناطق المسوحة ونظام الشهر الشخصي بالنسبة للمناطق غير المسوحة.

إن الهدف الأساسي لإنشاء مسح الأراضي العام يتمثل في تعيين حدود الملكيات العقارية واعطاء سندات الملكية، هذه المؤهلات تفيد المواطن والدولة على حد سواء، كما تعود بالمصلحة على العملاء والمسيرين، للتحكم أفضل في فضاء إقليم يمتاز بالتحويل المستمر؛ و فيما يلي نتناول أهداف عمليات مسح الأراضي العام والتي تنصنف إلى هدف قانوني، هدف جبائي وهدف اقتصادي على النحو التالي:

أولاً: الهدف القانوني

من خلال نص المادتين 2 و35 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن المستصاغ منهما، هو صراحة موقف الشرع الجزائي الذي ابتغى من خلاله تحقيق أهداف قانونية للعملية بأوجه عدة:

أ- تحديد النطاق الطبيعي للعقار المسموح:

بحيث لا تهم وضعية العقار المراد مسحه فلاحيا كان أم حضري، عمرانيا أم قابلا للتعمير، مبنيا أم قابلا للبناء، سواء يحوز على وثائق تثبت حيازته لصاحبه أو بدون أية وثائق، المهم أن يتم التحري من وضعيته الفعلية والحقيقية، كل ذلك بغية تحديد المعلومات الخاصة بالعقار الذي قد تعتبر حالته الفعلية بالزيادة في المساحة أو

النقصان، أو أن يكون غير مني ثم يشاد عليه بناء سواء كان ذلك البناء برخصة أو بدون رخصة بناء.

ب- تمكين صاحب العقار من الحصول على سند تثبت حيازته للعقار الممسوح:

إن الملاحظ لمحتوى نص المادة رقم 8 من الرسوم رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ وكذلك المادة رقم 46 منه، يتبين لنا أن عملية المسح العقاري ترمي أساسا إلى تمكين حائز العقار من سند يثبت ملكية ذلك العقار ويستوي في ذلك أن يكون الحائز شخص طبيعيا أم شخص معنويا.

ويعد الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسموحة وينتج عن ذلك إمكانية تصرف المالك في عقاره بكل الطرق القانونية بما في ذلك الاستثمار فيه سواء بنفسه أو بواسطة الغير.

ثانيا: الهدف الجبائي لعمليات مع الأراضي

تعمل الجباية العقارية إلى حد ما على تغطية أهم المواد المالية في مجال النفقات العامة للدولة نظرا للدور الذي تلعبه من خلال إعادة تمويل بعض النشاطات التي تكون اما مدعمة من الخزينة العمومية أو دون ذلك.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية عدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

و يعد الدور الجبائي لعملية مسح الأراضي، الدور الأصلي لها إذ أن المقصود من تبني مسح الأراضي هو معرفة الملكيات العقارية أنواعها مساحتها وكذا طبيعتها القانونية، وتحديد هوية مالكيها من أجل تقييم الضريبة العقارية المتعلقة بها¹.

ثالثا: الهدف الاقتصادي لعملية مسح الأراضي

من الناحية الاقتصادية فإن عملية المسح العقاري توضح جليا الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيد الدولي؛ فتأخر العملية في بلادنا، دفع صندوق النقد الدولي في تقريرها الصادر سنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح، لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، وذلك رغبة من هذه الهيئة المالية معرفة وضعية البلد المدين، والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع أجال محددة لإنهاء هذه العملية، هذا من جهة ومن جهة ثانية 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 العقاري².

وبتحصيل حاصل فإنه في ظل غياب مسح شامل لكافة أراضي البلاد يبقى الاقتصاد الوطني غير فعال إلى حد بعيد، كون العقار الذي لا يجوز على السندات

¹ شامة سماعين: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة تحليل وصفية، دار هومة، الجزائر، 2004 صفحة 116.

² علوي عمار: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر 2004 صفحة 82.

التي تثبت ملكيته بصفة مطلقة ونهائية يبقى دائما عقبة في وجه المستثمرين أجنب
كانوا أو وطنيين، على أساس أن الاستثمار مهما كان نوعه لا يبنى إلا على عقار
ثابت مستقر من الناحية الفعلية والقانونية كما أن غياب السندات التي تثبت الملكية
العقارية لصحابه يؤدي حتما إلى فوضى في السوق العقارية مما ينجر عنه حدوث
نزاعات قضائية مختلفة تزيد من تعقد الوضعية القانونية، للعقار كما يسري على ذلك
ضياح حقوق الدولة في استيفاء مستحقاتها الجبائية.

ان إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري، واللجوء إلى إعداد مسح الأراضي
العام، و حرصا على إنجاح العملية تبتغي من وراء ذلك تحقيق أهداف مختلفة تتمحور
حول، ضبط الملكية العقارية من خلال فرز الملكيات، وضبط المساحات، مما ينجر
عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، وهو ما يؤدي إلى استقرار
في الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري؛ كذلك حماية مالك العقار، بعد ضبط
الملكية العقارية يمكن معرفة المالك، وأخيرا يسعى النظام الى تحديد الضريبة العقارية
من خلال توفير المعلومات المسحية يتم تحديد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار.

المبحث الثاني: فعالية و تحفيزات عمليات الشهر العقاري

الشهر العقاري في نظاميه الشخصي والعيني، هو إعلان الحقوق العقارية، وذلك
من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل

على كل شخص الاضطلاع على محتوياتها، وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات¹؛ ومن خلال هذا المبحث نتناول مدى مساهمة عمليات الشهر العقاري في تفعيل التطهير العقاري، لكن قبل ذلك لا بد من توضيح فعالية وأهمية نظام الشهر العقاري، كما هو آت.

أولا : فعالية الشهر وأهمية نظام الشهر العقاري

من المعروف أن للأموال غير المنقولة أهمية كبرى في اقتصاد كل بلد ، وخاصة في اقتصاد البلدان النامية، حيث لم تبلغ الثروة العقارية الشأن الذي بلغته لدى البلدان المتقدمة اقتصاديا، وترجع هذه الأهمية إلى قيمة الأرض في ذاتها كمصدر للخير والعطاء، و وسيلة تحول أصحابها ائتمانا قويا يسهل لهم الحصول على المال اللازم لتمويل مختلف المشروعات الاقتصادية، مما استوجب أن تتوافر لها الرعاية والحماية القانونية، عن طريق صياغة قواعد ترمي إلى حمايتها من الادعاء بها والاعتداء عليها، أو التعرض لها، لضمان استقرارها وسهولة تداولها وأدائها لوظائفها المختلفة، بحيث يكفل القانون تحديد هذه الملكية تحديدا ذاتيا دقيقا وتعيين المالك والحقوق الواردة عليها، وأصحاب هذه الحقوق، ومختلف التصرفات الأخرى، بحيث يتيح للمتعاملين بها كافة معرفة الواقع الفعلي للمال العقاري، ويبين التصرفات والحقوق والقيود الواردة

¹ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Droit civil (Les sûretés, la publicité foncière), 2ème Édition, Sirey, 1987, page : 446.

عليه كافة، وكل ما من شأنه تبديل أو تعديل أو تغيير أو إنشاء الحقوق المختلفة الجارية عليها.

لأجل ذلك يلعب نظام شهر الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية يلعب دورا في غاية الأهمية من حيث تنظيم وحماية الملكية، وبيان كافة الحقوق التي قد تترتب على الملكية العقارية.

إن أهمية وفعالية نظام الشهر العيني تبرز من خلال ما هو آت¹:

* وضع أرضية قانونية وهندسية ثابتة للملكية العقارية، وتفادي الغموض والصعوبات بشأن التعامل في العقار، لما يتوفر لدى المصالح في المحافظة العقارية من تقنيات تسهل تشخيص العقارات قانونيا وهندسيا.

* إن الشهر العيني يؤدي إلى إحلال نظام مستقر يخول الملكية العقارية وضعا أكثر ثباتا واستقرارا بنقيض الملكيات العقارية غير المسوَّحة وغير المشهورة التي لا تزال محل منازعات ودعاوى لا تنتهي ، وذلك من شأنه عرقلة استثمار هذه الملكيات ويعوق إدخالها في نطاق التنمية للاستجابة للمخططات، وهي تستند أصلا إلى الرصيد العقاري الثابت.

¹ بو النبات محمد: التحفيظ العقاري بين العمل الإداري والاختصاص القضائي، أشغال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش، يومي 05 و 2002/04/06 ، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، صفحة 303 و 304.

* يضمن نظام الشهر العيني للمالك حقوقه على ملكه بصورة مستمرة دون أن يتعرض ملكه للضياع بسبب عدم الاستعمال وينتج عنه سيادة الطمأنينة والثقة في نظام الحفظ العقاري خاصة عند الحاجة إلى اقتراض أموال تستثمر في تنمية الملك في المجال الإنتاجي .

* يوفر للدولة وسيلة التعرف على عدد الملكيات ،وبالتالي يمكنها من نهج سياسة ملائمة في الميدان العقاري، واستنادا إلى هذه المعطيات تتولى الدولة إعداد الترتيبات اللازمة من أجل تلبية حاجات التشغيل، والسكن طالما تتوافر لديها معلومات كافية عن الثروة العقارية.

* يساهم الشهر العيني في إعداد الأرضية التي يتطلبها النظام الجبائي العقاري، عن طريق تسهيل معرفة الأملاك العقارية، وبالتالي تمكين الإدارة من القيام بدورها بفرض الجبايات المستحقة على العقارات.

المطلب الثاني التحفيزات عمليات الشهر العقاري

ومن خلال هذا المطلب نتناول أنواع التحفيزات ومصدرها في مجال الشهر العيني من أجل تحفيز الاستثمار .

أولاً: التقليل من آجال الشهر والإسراع في إعدادة

التزمت الحكومة من خلال مخططات عمل متعاقبة، بمتابعة الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في بلادنا وخلق الشروط المساعدة على جلب الاستثمارات المباشرة الأجنبية، لاسيما تلك التي تساهم في تحويل التكنولوجيا واستغلال الموارد

الطبيعية للوطن وخلق مناصب عمل لفائدة اليد العاملة المحلية ، لأجل ذلك صدرت التعليم رقم 11659 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في: 2012/11/27، والتي تحمل عنوان : " وضع حيز التنفيذ لمخطط عمل الحكومة في مجال ترقية الاستثمار¹ " ،بحيث نوهت التعليم من خلال الفقرة الثالثة إلى ضرورة تقليص آجال إعداد وإشهار عقود منح الامتياز على الأراضي ملك للدولة والموجهة لفائدة المستثمرين، وذلك بغية تقريب بلادنا من المعايير العالمية في مجال المحيط الاستثماري، من خلال تقديم مساهمة إدارة أملاك الدولة لتقوية ودفع فعل الاستثمار، وهذا بإيلاء عناية خاصة لأشغال وإعداد وإشهار عقود منح الامتياز، لاسيما اتباع الإجراءات التالية :

. إعداد العقود خلال أجل أقصاه 15 يوما؛

. إعداد إجراء الشهر العقاري للتصرفات خلال 15 يوما بدءا من تاريخ إيداعها لدى المحافظة العقارية.

إلا أن الواقع العملي أثبت أن بعض مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري قد تجاوزت هذه الآجال في بعض الأحيان وذلك بإعداد عقد الامتياز بعد 28 شهر من إبرام العقد من تاريخ المزايدة، و 16 شهر أخرى لإشهار عقد واحد، في حين

¹ انظر التعليم رقم : 11659 ، الصادرة عن مدير الدراسات للمديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 2012/11/27 ، مجموعة النصوص، مديرية إدارة الوسائل والمالية ، وزارة المالية سنة 2012 صفحة 15.

التزمت مديريات أخرى بأجل 15 يوم المذكور أعلاه، بل أحيانا أخرى قد قلصت مدة الإشهار إلى 3 أيام لإشهار التصرف بعد إيداعه

إلا أنه منذ تاريخ صدور التعليمات¹ رقم 3138 الصادرة كذلك عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في: 2013/03/31 ، تم العدول عن آجال الخمسة عشر يوم وتقليصها إلى مدة 10 أيام بدءا من تاريخ إيداعها على مستوى إدارة أملاك الدولة، وذلك في إطار مواصلة ترقية الاستثمار من خلال إزالة بعض القيود المستمرة، وتقريب الإدارة من المعايير العالمية فيما يخص محيط الاستثمار.

ثانيا: ترقية الاستثمار عن طريق إعداد وإشهار التصرفات

إن مناخ الاستثمار يشكل ركيزة أساسية للمحيط المؤسسي الذي تباشر فيه المؤسسات نشاطها ويتضمن مختلف الجوانب ولاسيما الإطار التشريعي التنظيمي المتعلق بتحويل الملكية، ويشكل العقار قاعدة الاستثمار، وبالتالي فإن الإجراءات التي تسير العقار يجب أن تكون مرنة، وهذا بهدف تطوير مناخ استثماري محفز من شأنه تحسين تنافسية المؤسسات وبالتالي إنعاش النمو الاقتصادي للبلاد.

وعليه فإن تقليص الآجال المتعلقة بالإجراءات التي ستنفذ في إطار تحويل الملكية تشكل ضرورة أساسية، وعلى الرغم من التطورات الإيجابية الملاحظة في مجال إعداد عقد الامتياز (15 يوم) و شهر التصرف (10 أيام) ، إلا أنه إرتأت الإدارة

¹ التعليمات رقم: 3138 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في: 2013/03/31 مجموعة النصوص، مديرية إدارة الوسائل والمالية وزارة المالية سنة 2013 صفحة 17

العامة للأملاك الوطنية ضرورة بذل المزيد من الجهود بهدف إزالة بعض القيود في إطار دائما وترقية الاستثمار من خلال تقليص مرة أخرى آجال إعداد وإشهار عقود منح الامتياز في إطار الاستثمار .

نظرا لأهمية وثيقة " عقد الامتياز " كونها تسمح للمستثمر بطلب واستلام رخصة البناء ، وطلب الحصول على قروض من الهيئات المالية ولإنجاز مشروعه الاستثماري، لذلك تم اتخاذ تدابير عملية جديدة تصبوا إلى نوع من السرعة في إعداد عقد الامتياز، وكذا في إجراءات وآجال تسجيله وإشهاره بهدف تسليمه في آجال سريعة لفائدة المستثمر وتكون كما يلي¹ :

* في مجال إعداد عقود منح الامتياز: بعد دراسة الملف من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وفي حالة الحصول على موافقة هذه اللجنة يتعين على مدير أملاك الدولة مراسلة مدير مسح الأراضي الولائي بعد 48 ساعة من استلام المحضر المعني، وذلك بهدف تسليم مستخرج مسح الأراضي، هذا إذا كانت القطعة الأرضية التي ستمنح واقعة في منطقة ممسوحة، ويتعين على مدير مسح الأراضي الولائي الأخذ بكل التدابير اللازمة بهدف إعداد بالأولوية وفي أقرب الآجال مستخرج مسح الأراضي وبمجرد استلام مستخرج مسح الأراضي يتعين على مدير أملاك الدولة إعداد وعلى الفور مشروع القرار المرخص

¹ التعليم رقم 57 94 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المؤرخة في 2013/06/11، تحت عنوان: ترقية الاستثمار، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، مديرية إدارة الوسائل والمالية صفحة 41 .

منح الامتياز، والذي يجب أن يتضمن مساحة وحدود القطعة الأرضية التي ستمنح للإمضاء من طرف الوالي .

بمجرد إمضاء القرار من الوالي وإرساله إلى مصالح أملاك الدولة يستدعي مدير أملاك الدولة فوراً المستفيد من منح الامتياز لدعوته مباشرة تمديد الإتاوة السنوية الأولى. ونظراً للحجم المتزايد للعقود بمختلف طبيعتها التي تعد من طرف مصالح أملاك الدولة ، وبمجرد دفع الإتاوة السنوية الأولى على أساس وصل الدفع، يتعين على مدير أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لدعم الاستثمار بمهمة إعداد مشاريع العقود ذات الصلة.

كما يجب على ممثل مصالح أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لدعم الاستثمار، إعداد مشروع العقد خلال 48 ساعة ابتداء من تاريخ إبلاغه وإعادةه إلى المسؤول المكلف على مستوى مديرية أملاك الدولة الولائية، قصد المراجعة وعرضه للإمضاء من طرف مدير أملاك الدولة .

تبعا لذلك يتعين استدعاء المستفيدين من الامتياز خلال 48 ساعة لإمضاء العقد، ويخضع في اليوم الثاني لإجراءات التسجيل (في معدل 48 ساعة حسب مصالح المديرية العامة للضرائب،. بمجرد تسجيل العقد يجب استعادته وإيداعه لدى المحافظة الإقليمية المختصة إقليمياً قصد الإشهار.

ج. الاستفادة من الإعفاء أو تقسيط رسم الشهر العقاري:

تكفل الجهاز التشريعي على إعفاءات معتبرة لاسيما ما تعلق منها بالاستثمارات التي تخضع للنظام الاستثنائي، بحيث نصت المادة 12 من الأمر رقم: 03/ 01 المتضمن قانون الاستثمار¹، المؤرخ في 20/08/2001 أن الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني تؤدي إلى إعداد اتفاقية معدة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، لحساب الدولة والمستثمر والتي تتضمن المزايا الممنوحة؛ وتمت تكملة هذه الأحكام بأحكام جديدة أدرجت ضمن الأمر رقم 06/ 08 المعدل والمتمم² للأمر رقم 03/01 المتضمن قانون الاستثمار المؤرخ في 15/07/2006 . كما تناولت صراحة المادة رقم: 12 من الأمر رقم 03/01 المتضمن قانون الاستثمار والمعدل والمتمم على الإعفاء من حقوق التسجيل، المتعلقة بالمعاملات على الممتلكات العقارية، وكذا عن « الشهر القانوني » التي تخضع له؛ ويقصد بـ « الشهر القانوني » الشهر العقاري . وفيما يلي نعالج نوعي الاستثمارات وما يرد عليها من أحكام بالنسبة للإعفاء عن حقوق رسم الشهر العقاري :

-1- الاستثمارات الخاضعة للنظام العام : إن الإعفاء في هذا المجال يخص فقط حقوق المعاملة ، وعلى أساس مقرر منح الامتيازات المعد من طرف الوكالة الوطنية

¹ الأمر رقم 03/ 01 المتضمن قانون الاستثمار، المؤرخ في 20/08/2001، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 18/06/2001 ، المعدل و المتمم.

² الأمر رقم 06/ 08 المعدل و المتمم للأمر رقم 03/01 المتضمن قانون الاستثمار، مؤرخ في 15/07/2006، جريدة رسمية عدد 47، مؤرخة في 19/06/2006

لتطوير الاستثمار، إلا أنه يستبعد عن هذا المقام رسم الشهر العقاري الذي يبقى قائما -2- الاستثمارات الخاضعة للنظام الاستثنائي: في حين الاستثمارات التي تخضع لنظام استثنائي فهي على شكلين:

الشكل الأول: الاستثمارات داخل البلديات التي يحتاج تطورها لمساهمة الدولة ل المادة رقم 10 الفقرة الأولى من الأمر رقم 01/ 03 المتضمن قانون الاستثمار المعدل و المتمم، فهذه الفئة تستفيد من الإعفاء فيما يخص حقوق المعاملة مع استبعاد ذلك من رسم الشهر العقاري ، شأنها في ذلك شأن الاستثمارات التي تخضع للنظام العام. الشكل الثاني : الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد على المستوى الوطني ،المادة رقم 10 الفقرة الثانية من الأمر رقم 01/ 03 المتضمن قانون الاستثمار المعدل والمتمم؛ في هذه الحالة يطبق الإعفاء على كل من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري شريطة أن يتم الإشارة صراحة بذلك في الاتفاقية المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر، هذا من جهة ومن جهة أخرى فقد أشار كذلك قانون المالية¹ لسنة 2013 في بعض من المواد التي تضمنت تدابير جديدة ترمي إلى إنعاش الاقتصاد الوطني وكذا ترقية الاستثمار .

¹ القانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المؤرخ في 2012/12/26، جريدة رسمية عدد 72، المؤرخة في 2012/12/30

بالنسبة لإنعاش الاقتصاد الوطني : حيث أشارت المادة: 32 من قانون المالية ¹ لسنة 2012 إلى تخفيف الإجراء المتعلق بعملية إعداد عقود منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل والخاصة بالأموال العقارية المتحصل عليها على سبيل الانتفاع والمشغولة بدون أي سند من طرف المؤسسات العمومية والاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري.

لذلك فإن هذه المؤسسات تعفى من تسديد حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري، وكذا تسديد مبالغ الأملاك الوطنية إلا أن المذكرة رقم 2473 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية ² ورد من خلالها أنه في حالة ما إذا تم شهر عقود منح الامتياز قبل نشر قانون المالية لسنة 2013 ، فإن المصاريف المتعلقة بهذه العقود لا يمكن في أي حال من الأحوال، أن ترجع لأصحابها؛ كما أنه إذا اختارت هذه المؤسسات صيغة الدفع بالتقسيط للمصاريف المعنية، يجب أن تستمر في دفع المبالغ المستحقة حتى التسديد الكلي وهذا تطبيقاً لمبدأ عدم رجعية القوانين، التي ينجر عنها عدم رجعية تدبيرة الإعفاء .

بالنسبة لترقية الاستثمار:

¹ القانون رقم 16/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، المؤرخ في 2011/12/28، جريدة رسمية عدد 72، المؤرخة في 2011/12/29.

² المذكرة رقم: 2473، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المؤرخة في 2013/03/14، مجموعة النصوص، مديرية إدارة الوسائل والمالية ، وزارة المالية 2013 ص 24

فإنه بالرجوع لأحكام المادة رقم: 33 من قانون المالية لسنة 2013، فإن إدارة أملاك الدولة مؤهلة لتحديد مبلغ الإتاوة السنوية لمنح الامتياز، وإعداد مجانا عقود منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل ، وهذا بعد تقديم طلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة، كل ذلك الإجراء يتأثر بعد ترخيص منح الامتياز بموجب قرار ولائي طبقا لنصوص الأمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع¹ المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم، في حين أشارت المادة رقم: 34 من قانون المالية لسنة 2013، إلى تخفيف إجراءات منح العقار التابع لمناطق التوسع السياحي، وعليه فإن ما ورد من أحكام في المادة رقم 5 فإنه إذا تعلق الأمر بقطعة أرض واقعة داخل محيط منطقة التوسع السياحي ، فإن منح الامتياز بالتراضي يرخص بموجب قرار ولائي وعلى أساس رأي الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا بدون الأخذ بموافقة وزير القطاع المختص .

وأخيرا فإن المواد : 36 ، 38 ، 39 من قانون المالية لسنة 2013 ، فقد عدّلت وتمت المواد 9 ، 11 ، 12 من الأمر رقم 01/ 03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، فإن الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وكذا مبالغ الأملاك الوطنية، يستفيد منه إلا المستثمرين الذين ينجزون مشاريع استثمارية

¹ الأمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 2008/09/01 ، جريدة رسمية عدد 66 ، مؤرخة في 26/11/2008.

مؤهلة للحصول على الامتيازات من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على أساس:

. مقرر عندما يكون المشروع مؤهل لامتيازات النظام العام، وكذا عندما يتعلق الأمر بتوظيف مشروع على مستوى المناطق الذي يتطلب تطويرها مساهمة خاصة من طرف الدولة والمصادق عليها من طرف المجلس الوطني للاستثمار، بموجب المقرر رقم 01/58 المؤرخ في 2011/12/06 ، من بلديات الولايات المعنية بالصندوق الخاص بتنمية مناطق الجنوب وبالصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية لمناطق الهضاب العليا؛ وكذلك بناء على اتفاقية يتم إمضاؤها بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر، بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المؤهلة للنظام الاستثنائي ، والذي يضمن منفعة خاصة للاقتصاد الوطني .

إلا أن ما يبدوا بعد صدور قانون المالية لسنة 2013 ، وبعد المصادقة على أحكامه، وكذلك التعليمات التي وضحت قيمة الاستفادة من إعفاء تسديد حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري فإن الأمر ما لبث إلا وإن عاودت نفس المديرية إصدار مذكرة تصر، وتؤكد من خلالها على الإجراءات واجبة الاتباع من أجل الاستفادة من إعفاءات الخاصة بحقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري، وهو ما توضحه التعليمات¹ رقم 96 120 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية،

¹ التعليمات رقم 96 120 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 2013/12/08،

مجموعة النصوص، صفحة 100

المؤرخة في 2013/12/08، وعليه فإن هذا الأمر إن دل على شيء فهو يدل على عدم التطبيق الفعلي والصحيح لأحكام قانون المالية الذي تضمنت مواده سالفه الذكر، كيفية الاستفادة من الإعفاء لدفع مستحقات التسجيل والشهر العقاري. وظل الأمر على حاله إلى غاية سنة 2015، وتطبيقا للمادة رقم : 60 من قانون المالية¹ لسنة 2015، حيث من خلالها تم اتخاذ تدابير جديدة، بحيث تنص على إعفاء العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، الممنوحة في إطار الأمر رقم 04/08 المتعلق بتحديد شروط وكميات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية .

بحيث تم اتخاذ هذا التدبير التحفيزي لتحقيق مبدأ الإنصاف لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من قطع أرضية تابعة للقطاع العمومي أو هيئات عمومية مكلفة بالعقار، ولم يلتمسوا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الحول إلى امتيازات، وقصد الاستفادة من الإعفاء من الرسوم والتسجيل والشهر العقاري يكفي للمستثمرين المعنيين التصريح بمشاريعهم الاستثمارية لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ويثبت بموجب شهادة تسلمها الوكالة للمعني بالأمر؛ وهو الأمر الذي تؤكد كذلك المذكرة

¹ القانون رقم 10/ 14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المؤرخ في 2014/12/30، جريدة رسمية عدد 72 مؤرخة في 2014/12/31.

رقم 15 16 ، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي¹ ، المؤرخة في 2015/02/17 (غير منشور).

خاتمة:

ان تقييم عمليات المسح العقاري في الجزائر تتصف بأنها تسير بوتيرة بطيئة، وهو ما تعبر عنه الحصيلة الضئيلة لنسبة تقدم مسح الأراضي العام على مستوى المناطق الريفية والحضرية، في وقت استدعى خيار الاستثمار وتحرير السوق العقارية ضرورة النهوض باقتصاد وطني لا يعتمد كلياً على عوائد المحروقات.

لأجل ذلك أصبح من الضروري ومن أولويات الجهاز التشريعي والحكومي، إعادة النظر الى اجراء المسح العقاري، من أجل معالجة مجموع النقائص المسجلة خلال المرحلة السابقة الناتجة، عن ضعف الموارد المادية و البشرية (قبل 1990)، وتليها فترة تدهور الأوضاع الأمنية (الفترة ما بين: 1991 و 1999) وذلك من أجل اعطاء اجراء المسح الفعالية والملائمة لضبط العقار الاقتصادي، حتى يتماشى ومتطلبات الحاجات الاجتماعية، على المستوى القريب ومن اجل دفع مسار التنمية الاقتصادية على المستوى الوطني والدولي، ويتحقق ذلك عن طريق:

- إعادة تأهيل الأعوان والاطارات المكلفة بسير عمليات المسح، وعصرنة القطاع.
- تمويل عمليات المسح عن طريق الاقتراض من المؤسسات المالية العالمية.

¹ المذكرة رقم 15 16، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي المؤرخة في 2015/02/17، المديرية العامة للأموال الوطنية، صفحة 6.

ان اشكالية العقار الاقتصادي تبقى أهم عنصر الذي لا يزال يتسم بصعوبة كبيرة في الحصول عليه من قبل المستثمرين، كون أنه مرتبط بالعروض المتزايدة من قبل المستثمرين، وعدم امكانية تلبية كل ذلك، مرد ذلك قلة فعالية عمليات التطهير العقاري، هذا ما يؤكد اشكالية العقار الموجه للاستثمار، المتمثلة في ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين الوطنيين، أو الأجانب من الأوعية العقارية المتوفرة وقلتها، وتلبية المتطلبات المتزايدة، على الرغم من شساعة مساحة البلاد، الى أن الوعاء العقاري الموجه للاستغلال ضعيف وقليل بالنظر لعدة أسباب، مردها عدم فعالية عمليات التطهير العقاري، تذبذب موقف المشرع الجزائري بالنسبة لعمليات التطهير العقاري، كما أن المشرع الجزائري لم يأخذ أحكام الاستثمار مأخذ الجد، وهو ما يفسر قلة استقطاب المشاريع الاستثمارية الأجنبية، وقلة فعالية تلك المشاريع المحلية.

قائمة المصادر والمراجع:

- (1) ناصر لباد: أستاذ مساعد مكلف بالدروس بكلية الحقوق، المجلة الجزائرية، مجلة فصلية تنشر عن كلية الحقوق - جامعة فرحات عباس - سطيف ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر ، العدد الأول ، سنة 2008.
- (2) عبد الحميد براهيم: الفساد والحكم الصالح في البلاد العربية، بحوث ومناقشات الندوة الفكرية التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية بالتعاون مع المعهد السويدي بالإسكندرية بدون مكان نشر، 19 سبتمبر 2004 .
- (3) <http://unctad.org/fr/pages/Home.aspx> 2010
- (4) الأمر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12/11/1975، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 25/03/1975، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1975، المعدل والمتمم.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1975، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم.
- (7) فشي جميلة: الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجيلاني الياابس، سيدي بلعباس، 2014/07/2.
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، المؤرخ في 23/11/1991، جريدة رسمية عدد 60، المؤرخة في 24/11/1991 .

- (9) مداخلة د. معاشو باحث في جامعة تيزي وزو، أُلقيت بمناسبة الملتقى المغاربي الثاني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، المنعقد بجامعة البليدة 2، بتاريخ : 2014/06/01.
- (10) محمودي عبد العزيز: آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر 2010 .
- (11) المرسوم رقم 89 / 234 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المؤرخ في 1989/12/19 ، جريدة رسمية عدد 54، مؤرخة في 1989/12/20.
- (12) الأمر رقم 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، المؤرخ في 1995/02/01، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 1995/04/16.
- (13) L'étude d'amélioration de l'organisation publié par sema groupe bureau d'étude internationale en France 23/06/1993.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية عدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.
- (15) شامة سماعيل: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة تحليل وصفية، دار هومة، الجزائر، 2004 .
- (16) علوي عمار: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر 2004.
- (17) Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Droit civil (Les sûretés, la publicité foncière), 2ème Édition, Sirey, 1987.

- (18) بوالنبات محمد: التحفيز العقاري بين العمل الإداري والاختصاص القضائي، أشغال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش، يومي 05 و 06/04/2002 منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش.
- (19) التعليم رقم: 1659، الصادرة عن مدير الدراسات للمديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 27/11/2012 مجموعة النصوص، مديرية إدارة الوسائل والمالية، وزارة المالية سنة 2012 .
- (20) التعليم رقم: 3138 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في: 31/03/2013 مجموعة النصوص، مديرية إدارة الوسائل والمالية، وزارة المالية سنة 2013.
- (21) التعليم رقم 57 94 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، المؤرخة في 11/06/2013، تحت عنوان: ترقية الاستثمار، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية إدارة الوسائل والمالية.
- (22) الأمر رقم 01/ 03 المتضمن قانون الاستثمار، المؤرخ في 20/08/2001، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 18/06/2001، المعدل و المتمم.
- (23) الأمر رقم 06/ 08 المعدل والمتمم للأمر رقم 01/03 المتضمن قانون الاستثمار مؤرخ في 15/07/2006، جريدة رسمية عدد 47، مؤرخة في 19/06/2006
- (24) القانون رقم 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المؤرخ في 26/12/2012، جريدة رسمية عدد 72، المؤرخة في 30/12/2012

- (25) القانون رقم 16/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، المؤرخ في 2011/12/28، جريدة رسمية عدد 72، المؤرخة في 2011/12/29.
- (26) المذكرة رقم : 2473 ، الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المؤرخة في 2013/03/14 ، مجموعة النصوص 2013 .
- (27) الأمر رقم 04/08 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 2008/09/01 ، جريدة رسمية عدد 66 ، مؤرخة في 2008/11/26.
- (28) التعليم رقم 96 120 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 2013/12/08، مجموعة النصوص 2013.
- (29) القانون رقم 10/ 14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المؤرخ في 2014/12/30، جريدة رسمية عدد 72 مؤرخة في 2014/12/31.
- (30) المذكرة رقم 15 16، الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي المؤرخة في 2015/02/17، المديرية العامة للأموال الوطنية.