

مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر.

The extent of permissibility of foreign investors owning real estate in Algeria.

كرفوف خالد*

طالب دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مصطفى اسطمبولي معسكر (الجزائر)

مخبر تشريعات القانون الاقتصادي khaled.kerfouf@univ-mascara.dz

د.بودالي خديجة

أستاذة محاضرة "أ" كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مصطفى اسطمبولي معسكر (الجزائر)

مخبر تشريعات القانون الاقتصادي khadidja.boudali@univ-mascara.dz

تاريخ الإرسال: 01 / 09 / 2020 * تاريخ المراجعة: اليوم / الشهر / السنة * تاريخ القبول: اليوم / الشهر / السنة

ملخص:

للاستثمار العقاري دور أساسي في التنمية الاقتصادية، لذلك تعتمد الدول على تهيئة مناخ الاستثمار الموائم لتشجيع تملك الأجانب للعقارات بما لا يقل عن الحد الأدنى من الحقوق في البلد المضيف للاستثمار الأجنبي، والجزائر على غرار بعض الدول العربية نظمت في فترة ما مسألة التملك العقاري للمستثمرين الأجانب غير أن ما يعاني منه قطاع العقار في الجزائر قلل من حظوظ المستثمرين في اكتساب ملكية العقارات اللازمة للاستثمار، لذلك جاءت هذه الدراسة قصد البحث عن أهم عقبات تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر، وانتهت الدراسة بتوصيات جوهرية أهمها أن يكون هناك تشريع خاص ينظم هذه المسألة.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار العقاري، التملك، المستثمر، الأجنبي، الجنسية.

Abstract:

Real estate investment has a essential role in economic development, for this reason countries rely on creating the appropriate investment climate to encourage foreigners ownership of real estate with no less than minimum rights in the host country for foreign investment, Algeria like some Arab countries has regulated in a period the ownership of real estate by foreign investors, however, what real estate sector face in Algeria has diminished the chances of foreign investors in acquiring the property necessary for investment, therefore this study came in order to search for the most important obstacles of investors owning real estate in Algeria, Furthermore, the study concluded with essential recommendations, the most important should be a special legislation to regulate this issue.

Keywords:

Real estate investment, Owning, Investor, Foreigner, Nationality.

كرفوف خالد

مقدمة

التملك غريزة كل إنسان على وجه الأرض، فالإنسان بطبعه مجبول على حب اكتساب المال وإنماءه، حيث اعتبر حق التملك من أبرز الحقوق للصيقة بالشخصية لذلك أولت المواثيق الدولية والإعلانات العالمية الأهمية الكبيرة لهذا الحق وتكريس الحماية اللازمة له من كل تعد أو انتهاك قد يطرأ، وهو ما تضمنته المادة (17) من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في 1789/08/03 والتي نصت على أنه: "لما كانت الملكية حقا مقدسا ولا يمكن المساس به، فإن أحدا لا يمكن أن يحرم منه..."، كما أكدت ذلك المادة (17) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 1948/01/10 بقولها: "لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"، وعلى هذا المنوال سارت أغلب التشريعات في العالم. وباعتبار أن الفواصل الحدودية بين الدول واختلاف جنسيات الأفراد لا يمنعان من خلق علاقات قانونية خارج الإقليم الوطني عن طريق تحرير المعاملات الاقتصادية في الأموال المادية بما تفرضه قواعد التجارة الدولية والاستثمار الأجنبي على الدول بغرض تسهيل تشجيع دخول الأجانب أراضيها أولا ومن ثمة تسهيل تملكهم تلك الأموال وبسط أيديهم عليها.

غير أن السماح للأجانب بتملك الأموال المادية ليس على صعيد واحد فإن كانت الدول عادة ما تتساهل مع الأجانب في تملك المنقولات إلا أن الأمر يختلف عندما يتعلق بالعقارات نظرا لما تحتله هذه الأخيرة من أهمية سياسية واقتصادية واجتماعية في الدولة، وبالنظر لما تمليه معاملتها للمستثمرين الأجانب على إقليمها، لذلك كانت مسألة التملك العقاري لصالح المستثمرين الأجانب تتقاطع مع مدى معاملة الدولة لهم فيتسع نطاق التملك العقاري كلما اتسعت دائرة المعاملة الدولية، ويضيق نطاقه كلما تقلصت دائرة المعاملة في هذا المجال، والجزائر أسوة ببعض الدول العربية تعتزم على فتح باب التملك العقاري أمام المستثمرين الأجانب والتخلص من تشدها في التعامل مع الأجانب الراغبين في الاستثمار في الجزائر دون إكراهات ودون حيل خفية للنيل من حقوقهم، بما يتواءم ومتطلبات التنمية والاستثمار في مجال العقار، وبما يحفظ أمنها القومي وسيادتها الإقليمية، غير أن واقع قطاع العقار في الجزائر لا يزال يشكو حقيقة من عديد العوائق والعقبات التي لا تعمل على تشجيع إقبال المستثمرين الأجانب رغم تخفيف قيود التملك، كون الاعتراف المبدئي بحق التملك العقاري في غياب توفير الدولة لضمانات ذلك التملك يفقد الأجنبي نية الاستثمار والاكتساب في البلد المضيف لرؤوس أمواله.

وعليه، فإن موضوع التملك العقاري لصالح المستثمرين الأجانب يشكل محركا أساسيا لعجلة التنمية الاقتصادية كونه يفتح الأبواب على مصراعيها لتهافت المستثمرين الأجانب ونقل رؤوس أموالهم إلى الدول التي تتيح إمكانية اكتساب ملكية العقارات اللازمة لممارسة النشاط الاستثماري، وتهدف هذه الورقة البحثية إلى إلقاء الضوء على مسألة التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب وبيان موقف المشرع في مدى إيلائه الأهمية لهذه المسألة ضمن نصوص القانون الجزائري، إذ أنه بتسهيل اكتساب العقارات في الجزائر تحدثت الاستثمارات وتتم عملية التنمية وفي غياب ذلك فلا مجال للحديث عن الاستثمارات ولا وفود للأجانب من المستثمرين إلى إقليم الدولة، الأمر الذي يثير إشكالية جوهرية مؤداها:

إلى أي مدى يسمح التشريع الجزائري للمستثمرين الأجانب بتملك العقارات اللازمة لاستثماراتهم في الجزائر ؟ وللإجابة على هذه الإشكالية حاولنا تقسيم هذه الورقة البحثية إلى مبحثين الأول خصصناه للحديث عن نطاق تملك المستثمرين الأجانب للعقارات، والمبحث الثاني عن عوائق التملك العقاري للمستثمرين الأجانب في الجزائر، معتمدين على التحليل التالي:

1. نطاق تملك المستثمرين الأجانب للعقارات:

تمثل الثروة العقارية ملاءة مالية واقتصادية بالغة الأهمية بالنظر للدور الذي تلعبه العقارات في دعم الاقتصاد الوطني بالنسبة للدولة تارة، وللأرباح التي تدرها بالنسبة للمستثمرين الأجانب تارة أخرى، غير أن نظام التملك العقاري لفائدة الأجانب لا زال يشكل قيداً يفرض على الدول التشدد في تنظيمه ويحرم عليها التراخي في ذلك، كون أن القانون الدولي المعاصر لم يثبت لحد الآن على مبدأ موحد بشأن تملك الأجنبي للعقارات، فالمبدأ الوارد في القانون الدولي أن نظام التملك العقاري للأجانب متروك أمره لسلطان تشريع كل دولة وبحسب ظروفها ومصالحها الاقتصادية، فالدول الاشتراكية مثلاً تحرم التملك الفردي على الوطنيين أنفسهم ومن باب أولى أن تحظره على الأجانب أيضاً، أما الدول الرأسمالية فقد تفاوتت في مسألة التملك فنجد بعض الدول تسمح للأجانب بتملك أنواع معينة من العقارات لكن بشروط محددة ومنها من حظرت ذلك بتاتا. غير أن الحظر يخبوا بريقه عندما يتعلق الأمر باستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية وتدفقات التكنولوجيا ونقل الخبرات الفنية إلى البلد المضيف للاستثمار الأجنبي، لذلك كان تنظيم الاستثمارات الأجنبية يحتاج إلى مزيد من الخصوصية، باعتبار أن المبادئ التقليدية على غرار قاعدة الحد الأدنى لمعاملة المستثمرين الأجانب أثبتت عدم جدواها وعدم كفايتها في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، لذا فمن غير المنطقي أن يقبل المستثمر على تقديم أمواله وخبراته إلى دولة مضيضة إلا إذا كفلت له هذه الأخيرة معاملة تفوق غيره من المستثمرين الأجانب أو على الأقل تفوق ما يحظى به الوطنيون من المستثمرين في البلد المضيف.

1.1. المعاملة الدولية للمستثمرين الأجانب:

يقصد بالمعاملة الدولية للمستثمرين الأجانب بأنها مجموعة القواعد القانونية الخاصة التي تعنى الدول المضيضة لهم بتحديد أطرها وأحكامها مما يتولد عنها الاعتراف لهم خارج حدود دولتهم بالشخصية القانونية، والصلاحيات للتمتع بالمزايا والتحفيزات والضمانات، واكتساب وتملك الحقوق المالية مثل العقارات، وكذا منحهم سائر الرخص القانونية التي يقرها النظام القانوني للاستثمار في تلك الدولة. (سلامة، 2001، صفحة 506). وقد شهد وضع معاملة المستثمرين الأجانب في أوساط العلاقات الاقتصادية بين الدول تطورا ملحوظا وتوسعا كبيرا منذ بداية السبعينات، فبعد أن كان لا يحظى بكثير من الاهتمام من حيث التنظيم في أغلب الدول النامية وبعض الدول المتقدمة، أصبح الآن من أهم سمات العصر، وتغيرت بالتالي نظرة الدول إليه نتيجة لارتفاع حجم العلاقات الاقتصادية بين الدول والتنامي المفرط في تحرير التجارة الدولية، ومن جهة أخرى انخفاض دور الحدود السياسية في رحاب العولمة الاقتصادية. (نواره، 2013، الصفحات 1-2).

1.1.1. مفهوم المستثمرين الأجانب:

لا يتيسر استساغ موضوع المعاملة الدولية للمستثمرين الأجانب دون تحديد مفهوم المستثمر الأجنبي، ومن أجل ذلك نحاول تحديد مدلول المستثمر أولا، ثم مدلول الأجنبي ثانيا.

1.1.1.1. تحديد مدلول المستثمر:

يعتبر المستثمر في اللغة لفظ مأخوذ من مصدر الاستثمار وهي كلمة مشتقة بدورها من الثمر ويطلق الثمر على عدة معادن كحمل الشجر أي ما ينتجه الشجر، وأنواع من المال، وعموما فالمستثمر في الاصطلاح اللغوي هو ذلك الشخص الذي يبحث عن النماء والزيادة في ماله. (قطب، 2000، صفحة 15). أما مدلول المستثمر في الاصطلاح فهو كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني كان أو أجنبي يقوم بتوظيف رؤوس أمواله وجهوده في نشاط اقتصادي ما صناعي كان، أو تمويلي، أو زراعي، أو خدماتي، بغرض الحصول على ربح يعود عليه أو على غيره في الحال أو المآل. (حماد ح.، 2008، صفحة 40).

2.1.1.1. تحديد مدلول الأجنبي:

استقرت قواعد القانون الدولي الخاص على تعريف نوعا ما موحد -أي بالتعريف السلبي- للأجنبي، وذلك باتخاذ الجنسية كمعيار لتمييز المواطنين عن الأجانب، ولما كانت الجنسية، طبقا لمفهومها الوظيفي، هي صفة في الفرد تفيد انتسابه وانتماءه إلى دولة معينة، فإن المواطنين هم من تضافي عليهم الدولة تلك الصفة وتعتبرهم من أعضاء شعبها، أما الأجانب عن الدولة فهم من لا يُنصّف بتلك الصفة، ولا يرتبط برابطة الولاء السياسي بها. (عباس، 2017، صفحة 31).

وقد كرس إعلان حقوق الإنسان للأفراد الذين ليسوا من مواطني الدولة التي يعيشون فيها، الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في 1985/12/13 التعريف السلبي للأجنبي حيث نصت المادة الأولى من هذا الإعلان على: "لأغراض هذا الإعلان ينطبق مصطلح الأجنبي... على أي فرد يوجد في دولة لا يكون من رعاياها". (قرار ج.ع.أ.م. رقم 40-144، 1985).

وقد سلك المشرع الجزائري مسلك التشريع الدولي في تعريف الأجانب فوفقا للمادة (03) من القانون رقم 11-08 المؤرخ في 2008/07/02 يتعلق بدخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها بقولها: "يُعتبر أجنبيا كل فرد يحمل جنسية غير الجنسية الجزائرية أو الذي لا يحمل أية جنسية". (القانون رقم 11-08). وانطلاقا من ذلك، نجد أن النصوص السابقة اعتبرت كل من لا يتمتع بالجنسية داخل إقليم الدولة يعدّ أجنبيا، سواء أكان منتميا إلى دولة معينة، أو كان لا يتمتع بجنسية أية دولة على الإطلاق أي عديم الجنسية. بناء على ما سبق، وبغية التوفيق بين المدلولين فإن المستثمر الأجنبي كما عرفته معاهدات الاستثمار الثنائية هو: "كل شخص طبيعي أو معنوي يعتبر حسب تشريع الدولة المتعاقدة من رعاياها بمعنى كل شخص يحمل جنسية تلك الدولة المتعاقدة ويمارس النشاط الاستثماري في دولة الطرف الآخر، وفقا للقوانين والأنظمة النافذة فيها". (مرسوم رئاسي رقم 91-346).

وعليه، فإن الصياغة الموسعة لمفهوم المستثمرين الأجانب لاسيما ضمن معاهدات الاستثمار الثنائية تتيح بتوفير الحماية اللازمة لأموال هؤلاء المستثمرين الموجودة في إقليم الدولة المضيفة لهم، وهو ما يدعو إلى حاجة المستثمرين الأجانب لمزيد من تحسين وتطوير المعاملة الدولية الخاصة بهم.

2.1.1. مبادئ تطوير المعاملة الدولية للمستثمرين الأجانب:

يعتبر كل من مبدأ مساواة المستثمر الوطني بالأجنبي، ومبدأ الدولة الأولى بالرعاية، ومبدأ المعاملة بالمثل من بين أبرز الوسائل التي تعتمد عليها الدول المتقدمة والنامية في تطوير معاملة المستثمرين الأجانب.

1.2.1.1. مبدأ مساواة المستثمر الوطني بالأجنبي:

يعتبر مبدأ مساواة المستثمر الوطني بالأجنبي من قبيل الأسس التي باتت تستند إليها الدول المتقدمة وهي بصدد بناء التنظيم القانوني لمعاملة المستثمرين الأجانب، ويشير مضمون المبدأ إلى تسوية المستثمر الأجنبي بالوطني أو معاملته معاملة المستثمر الوطني بحيث يكون كلا الطرفين في مركز متكافئ من حيث التمتع بالحقوق وتحمل الالتزامات، وتلجأ أغلب الدول المتقدمة عادة في تبني المبدأ والسخاء فيه بغرض تشجيع قدوم المستثمرين الأجانب إليها والإقامة بها وتوطين مشاريعهم وأنشطتهم المختلفة على إقليمها واكتساب ملكية عقاراتها الضرورية لإقامة الاستثمارات وذلك بالقدر الذي تفرضه مصلحتها الاقتصادية.

وقد يأتي إقرار مبدأ تسوية المستثمر الوطني بالأجنبي كأصل بموقف إيجابي عن طريق الاعتراف صراحة للأجنبي بالتمتع بحق التملك العقاري، أو يكون إقرار الدولة بالمساواة بموقف سلبي من جانب المشرع الوطني، دون وضع أي قيد أو شرط يقضي بقصر تملك العقارات مثلا على الوطنيين دون الأجانب، ومن هذا الصمت تتحقق بذلك مساواة المستثمرين الوطنيين بالأجانب. (بوجانة، 2016، الصفحات 125-126).

2.2.1.1. مبدأ الدولة الأولى بالرعاية:

مؤدى هذا المبدأ أن تتعهد الدولة الطرف في المعاهدة بأداء شرط معاملة المستثمرين التابعين للدولة الطرف الثاني في المعاهدة أفضل معاملة لا تقل رعاية عن تلك التي تتلقاها استثمارات أجنبية أخرى في نفس الظروف. (عبد الحكيم، 1990، صفحة 95).

وبعد مبدأ الدولة الأكثر رعاية من المبادئ الأكثر وروداً في معاهدات الاستثمار الأجنبي بحيث تحرص الدول خاصة المتقدمة منها على تضمين المعاهدات التي تكون طرفاً فيها هذا الشرط كونه يعمل على تقديم أفضل وأحسن معاملة للمستثمر الأجنبي خاصة فيما يتعلق بالحقوق والمزايا المالية، فهو وسيلة هامة من وسائل تحسين معاملة الأجانب ورفع الحد الأدنى من الحقوق التي من الممكن أن يتمتعوا بها داخل إقليم الدول المضيفة ليصل إلى حد اكتساب الحقوق العقارية في الدول التي أقدمت على المعاهدة. (بوجانة، صفحة 136).

3.2.1.1. مبدأ المعاملة بالمثل:

يقضي مبدأ المعاملة بالمثل أن تعامل الدولة المستثمرين الأجانب بذات المعاملة التي يحظى بها رعاياها في إقليم الدولة التي ينتمي إليها هؤلاء المستثمرين وهذه المعاملة يبقى تحقيقها معلق على التزام كلا الطرفين بهذا الشرط. (هشام ع.، 2002، صفحة 213).

ويعتبر الهدف الأسمى من استخدام فكرة التعامل بالمثل في اتفاقيات الاستثمار هو تحقيق التكافؤ والتوازن بين ما تمنحه الدولة لرعايا الدولة الأجنبية، وما تحصل عليه لرعاياها من هذه الدولة، فأياً كان النمط الذي تنتهجه الدولة في الأخذ بهذا المبدأ فهي تشترط ضمناً التطابق في تحديد مدى المعاملة التبادلية، أي تقرر منح المستثمر الأجنبي ذات الحق الذي تمنحه دولة هذا الأجنبي لرعاياها من المستثمرين. (بوجانة، صفحة 138).

فكرة السماح للمستثمرين الأجانب بالتملك العقاري في الدولة المضيفة لهم يتبعه بالضرورة السماح لرعايا هذه الدولة من المستثمرين بالتمتع بنفس الحق الممنوح لرعايا تلك الدولة.

2.1. التنظيم القانوني لمركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري:

يعتمد وجود تنظيم قانوني مستقل لمركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري على توافر أمرين هامين يتعلق الأول بانتقال المستثمرين باطراد عبر الحدود، والأمر الثاني يتعلق بضرورة الاعتراف للمستثمرين الأجانب بممارسة حق التملك العقاري في الإقليم الوطني، فإذا لم يكن -لأي سبب كان- انتقال الأجانب عبر حدود الدول المختلفة إلى جانب الاعتراف بأهليتهم في التملك، فلا يمكن الحديث بتاتا عن مركز المستثمرين الأجانب في تملك أراضي وعقارات البلد المضيف (عباس، صفحة 15)، لذا نجد الدول النامية على غرار بعض الدول العربية تحرص في الوقت الحاضر على توفير المناخ المواتم للاستثمار الأجنبي بما يضمن للمستثمرين الحد الأدنى من تملك حقوق عقارية على مستوى إقليمها.

ومن البديهي، أن تنظيم مركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري أمر تستأثر به كل دولة على حدى دون أن تشاركها فيه أي دولة أو سلطة أعلى بالنظر إلى افتقار المجتمع الدولي لتشريع يسمو على تشريع الدول ذاتها، أضف إلى ذلك ما يقوي سلطة الدولة مبدأ السيادة على إقليمها، ويترتب عن ذلك أن الدولة تستأثر بتنظيم مركز المستثمرين الأجانب في تملك العقارات على النحو الذي يخدم مصالحها الاقتصادية بالدرجة الأولى دون أن يكون من مقدرة المستثمر الأجنبي غير الانصياع لهذا التنظيم. (بوجانة، صفحة 13).

1.2.1. استثناء سلطة الدولة في تنظيم مركز المستثمرين الأجانب:

تستأثر الدولة في تنظيم مركز المستثمرين الأجانب بسلطانها بكل حرية على أراضيها نظراً لما تتمتع به من سيادة على إقليمها فكل دولة تعدّ المشرع الأصل لمركز الأجانب الموجودين فيها (المحنة، 2016، صفحة 19)، غير أن هذا القول ليس على إطلاقه إذ أن هناك العديد من الاعتبارات والقيود التي ينبغي على الدولة مراعاتها عند تنظيم مركزهم القانوني.

1.1.2.1. الاعتبارات التي يجب أن تراعيها الدولة في تنظيم مركز المستثمرين الأجانب:

من هذه الاعتبارات نجد الاعتبارات الأمنية، والاقتصادية، والسكانية، ونتناولها كالتالي:

• الاعتبارات الأمنية:

تسمح الدول للمستثمرين الأجانب الدخول إلى أراضيها بما يتفق وأمنها الداخلي فإذا ظهرت معطيات تفيد أن خطراً ما يدهم مصلحة الدولة وأمنها الداخلي من قبل هؤلاء الأجانب فمن باب أولى أن تصدهم عن إقليمها وتقصيهم من توطين مشاريعهم واستثماراتهم على أراضيها، غير أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تلجأ الدولة إلى إبعاد المستثمرين الأجانب تحت غطاء الاعتبارات الأمنية دون أسباب ومبررات جدية تدعو فعلاً إلى وجود مناوئة حقيقية تحاك ضد البلد المضيف للاستثمار الأجنبي.

• الاعتبارات الاقتصادية:

يمثل الوضع الاقتصادي لأي بلد ضابطاً هاماً في تمييز الدول بين دول متقدمة ونامية وأخرى متخلفة، فالقوة الاقتصادية للدولة تؤثر بشكل أو بآخر في تحقيق التوازن في علاقاتها بين الدول خصوصاً في ظل النظام العالمي الجديد. (المحنة، صفحة 22).

ولذلك أصبحت الدول تأخذ في اعتبارها أوضاعها الاقتصادية عند تنظيمها لسياسة قبول المستثمرين الأجانب على أراضيها، وهو ما يدعو إلى تشجيعهم وتقديم التسهيلات المختلفة لجذبهم خصوصاً من خلال منح الأجانب حق أو حرية تملك العقارات التي استوعبت مشاريعهم الاستثمارية، وكذا حقهم في حرية التصرف في المشروع وإعادة تحويل أرباحه وعوائده إلى خارج الدولة المضيفة للاستثمار، وضمان عدم نزع ملكية عقاراتهم بعد اكتسابها أو تأميم مشاريعهم والاستيلاء عليها... الخ. (بوجانة، صفحة 105).

• الاعتبارات السكانية:

تعدّ اعتبارات الكثافة السكانية من أهم الاعتبارات التي تراعيها الدولة في تحديد مركز الأجانب، ومدى قبولهم على إقليمها، فالدول التي تتميز بالنُدرة السكانية تتساهل في قبول الأجانب على أراضيها، بحيث تفتح لهم الأبواب لدخول إقليمها واستثمار خيراتها وتملك أموالها (العقارات منها)، أما الدول عالية الكثافة السكانية، والتي يطلق عليها الدول المصدرة للسكان، ففي الغالب تتشدد الدولة في استقبال المستثمرين من الأجانب الوافدين إليها هذا من ناحية (المحنة، صفحة 23)، ومن ناحية أخرى، لا تسمح للأجانب القادمين إليها بالإقامة إلا لفترات قصيرة، ومن تسمح لهم بالإقامة تحظر عليهم ممارسة النشاطات الاقتصادية والمهنية وتحرمهم فوق ذلك من حق التملك للأموال العقارية الموجودة على إقليمها. (بوجانة، صفحة 103).

2.1.2.1. القيود التي ترد على سلطة الدولة في تنظيم مركز المستثمرين الأجانب:

تتمثل هذه القيود في كل من قيد الحد الأدنى، وقيد الالتزامات التعاهدية في معاملة المستثمرين الأجانب ونوضحها كما يلي:

• قيد الحد الأدنى في معاملة المستثمرين الأجانب:

يعنى بقاعدة الحد الأدنى في معاملة المستثمرين الأجانب بأنه إقرار جزئي من الدولة بقدر معتبر من الحقوق لفائدة هذه الطائفة من الأجانب وفقاً لما تقتضيه الأعراف الدولية في إطار الاستثمار والتجارة الدوليين. ورغم التزام معظم الدول بالحد القانوني لحقوق المستثمرين الأجانب والذي اكتسب صفة القاعدة الملزمة في القانون الدولي، إلا أن محتويات هذا الحد ليست منضبطة المعالم، مادام أن المصدر الأساسي لهذا الحد هو العرف الدولي، وهو الأمر الذي أدى إلى إثارة الخلاف حول تحديد الحقوق التي تنظم الحد القانوني لمعاملة الأجانب وتكون لها حرمة دولية ولا يجوز للدولة أن تنزل دون حدّها الأدنى، ومن قبيل تلك الحقوق التي تدخل

في مضمون الحد الأدنى نجد على غرار الحق في الاعتراف للأجنبي بالشخصية القانونية، الحق في الأمن الشخصي، والحق في حرية التعامل الدولي... الخ. (المحنة، الصفحات 27-31).
غير أنه ليس هناك ما يمنع الدولة من معاملة الأجانب كلهم أو بعضهم معاملة ترقى فوق الحد الأدنى بمقتضى العرف الدولي فتلك مسألة داخلية تتمتع فيها الدولة بحرية مطلقة (مظلوم، 2016، الصفحات 709-710)، وعليه فيصح أن يحظى المستثمر الأجنبي بتملك العقارات في الدولة التي يقيم فيها ويستثمر أمواله داخلها إذا ما كفلت له معاهدة دولية أو نص داخلي الحق في التملك العقاري إذا كان من شأن ذلك أن يخدم المصلحة الوطنية للدولة المضيفة.

• قيد الالتزامات التعاهدية:

إضافة إلى القيود التي يفرضها العرف الدولي على كل الدول بضرورة معاملة المستثمر الأجنبي بطريقة تحفظ له التمتع بقدر معين من الحقوق لا تقل عن الحد الأدنى، فإن الدول تتقيد أيضا بالمعاهدات التي تبرمها في شأن تنظيم معاملة المستثمرين الأجانب.

وقد يصل الأمر إلى روابط الصداقة والتعاون بين دولتين أو أكثر، إلى الحد الذي ترى فيه أن الحقوق المقررة بمقتضى الحد الأدنى في معاملة المستثمرين الأجانب، غير كافية بالنسبة لرعاياها على إقليم بعضها البعض، فتلجأ إلى تقرير المزيد من الحقوق الخاصة للأجانب تزيد عن تلك التي يشملها الحد الأدنى (بوجانة، الصفحات 115-116)، فتجيز مثلا اتفاقية الحريات الأربع الموقعة بين مصر والسودان منذ أبريل 2004 على منح مواطني البلدين الحق الكامل في التملك والانتفاع العقاري في إطار الاستثمار حيث ينص الاتفاق على حرية التملك والانتفاع بالأراضي والعقارات والمنقولات والتصرف وإنشاء الشركات، لفائدة المستثمرين المصريين في دولة السودان، ولصالح المستثمرين السودانيين في دولة مصر. (عادل، 2013، صفحة 16).

إلا أن علماء القانون الدولي العام والخاص ينكرون فكرة إمكان تمتع المستثمرين الأجانب من رعايا الدول المتعاقدة من الحقوق داخل البلد المضيف بمجرد وجود معاهدة بين الدولة التي يستثمرون فيها ودولتهم الأم، إذ لا بد من البحث في التشريع الداخلي لتلك الدولة فيما إذا كان يبيح للأجانب التمتع ببعض الحقوق المالية خصوصا تلك التي تنطوي على الكثير من المخاطرة على غرار حق التملك العقاري. (مظلوم، الصفحات 716-717).

2.2.1. تنظيم مركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري في التشريع الوطني:

في البداية نتطرق إلى التنظيم القانوني لمركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري ثم نخرج إلى موقف بعض التشريعات العربية المقارنة.

1.2.2.1. التنظيم القانوني لمركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري:

بمراجعة النصوص القانونية بالجزائر نجد أن المشرع الجزائري قد خول للأجانب عموما حق التملك العقاري في الجزائر، فإمكانية اكتساب العقارات في الجزائر لفائدة الأجانب تتم عبر طريقتين، إما عبر تحرير المعاملات العادية والتي تشمل كل أجنبي سواء من كان غرضه الاستثمار أو الإقامة والسكن، وإما عبر تحرير المعاملات الاقتصادية والتي تخص الأجانب من المستثمرين فقط.

فمن قبيل تحرير المعاملات العادية التي يملك بموجبها الأجانب من المستثمرين وغير المستثمرين العقارات في الجزائر نجد ما تضمنه المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات (ج.ر.ج. عدد 21)، والذي أباح للأجانب بتملك العقارات في الجزائر كمبدأ عام، بحيث نصت المادة الأولى من المرسوم بتحرير كل المعاملات التي تتم بين الأحياء سواء التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون من جنسيات أجنبية والتي

يكون هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهون العقارية والرهون الحيازية العقارية.

ولقد أخضع المشرع تحرير المعاملات العقارية إلى ضرورة حصول الأجانب على مجموعة من الوثائق، فيلزم الأجانب بتقديم شهادة التحقيق، لإثبات بأن العقار محل المعاملة ليس في حالة شغور، ولم يلحق بعد في ذمة الدولة هذه الشهادة يسلمها الوالي المختص في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوما بعد إخطاره من قبل الموثق محرر العقد، كما يلزم الأجنبي إضافة إلى ذلك باستصدار ترخيص إداري عن العمليات العقارية مهما كان مبلغها، من طرف الوالي في أجل شهران (02) بعد استلام الإعلان بتقدير الإدارة الجبائية مصلحة التسجيل الذي يسلمه للأجنبي في غضون (02) شهرين من تقديم طلبه ذلك (المرسوم رقم 83-344)، ومن جانب آخر، يشترط في بعض الحالات حصول على ترخيص مسبق صادر عن وزير المالية يبدي من خلاله عدم معارضته في حالة تنازل الأجانب عن العقارات لغيرهم في الجزائر. (المرسوم رقم 72-30).

وعليه يُخول للأجانب من المستثمرين الذين لا يحملون الجنسية الجزائرية ضمن سياق المعاملات العقارية العادية المذكورة أعلاه عن طريق عمليات الشراء أو التنازل التي تتم لفائدتهم حق تملك العقارات والقيام بمختلف الاستثمارات التي تروق لهم سواء في المجال الصناعي، أو السياحي، أو إنشاء المباني السكنية والتجارية قصد تأجيرها أو بيعها مع ضرورة استثناء الإجراءات المذكورة أعلاه ومراعاة قواعد التسجيل والإشهار.

أما بالنسبة لاكتساب العقارات في إطار تحرير المعاملات الاقتصادية، والتي تهم الأجانب من المستثمرين فقط، نجد أن تحرير هذه المعاملات في الجزائر قد شهد منذ التحولات الاقتصادية الكبرى التي عرفتها بعد صدور قانون النقد والقرض 90-10 تنوعا في نظم المزايا والحوافز التي أولتها الدولة لفائدة المستثمرين في مجال العقار أيًا كانت جنسيتهم، حيث عملت في مجال ترقية الاستثمار على سبيل مساواة الوطنيين بالأجانب ودون تمييز بإمكانية اكتساب العقارات إذا كانت لازمة لمزاولة النشاط الاستثماري وذلك بعد توفير وعرض المواقع العقارية الصناعية والتجارية داخل المنطقة الحضرية وخارجها بموجب قطع الأراضي الفردية أو في إطار المنطقة الصناعية. (نعيمي، 1999، الصفحات 149-151).

كما أباحت أحكام المادة (161) من قانون المالية لسنة 1992 ولأول مرة بإمكانية شراء العقارات الصناعية لفائدة المستثمرين المقيمين وغير المقيمين (القانون رقم 91-25) على أساس دفتر أعباء مصادق عليه بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992. (قرار و. م مؤرخ في 19/02/1992).

كما تم تعويض هذه الأحكام بموجب المادة (23) من المرسوم التشريعي رقم 93-12 (ملغى) المؤرخ في 05/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار (ج.ج.ج عدد 64 المؤرخة في 30/10/1993) والتي خولت إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل حيث نصت على أنه: "يمكن الدولة أن تمنح بشروط امتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في مناطق خاصة" ولتجسيد هذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة.

وبصدور الأمر رقم 06-11 (ملغى) المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وبعده المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23/04/2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 تم السماح للمستثمرين وبخاصة الأجانب من تملك العقارات بعد تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب من المستثمر شريطة إنجازها الفعلي للمشروع ووضعه حيز الخدمة وذلك بعد معالجته من قبل الإدارات والهيئات المؤهلة. (الأمر 06-11).

وتجدر الإشارة، إلى أن الأجانب الذين تثبت لهم صفة الاستثمار في الجزائر، فيما يخص شروط وكيفيات تملكهم للعقارات يتم إعفاؤهم في حال إجراء المعاملات العقارية المعنية بالتملك من إحضار شهادة التحقيق والرخص الإدارية المبينة سابقا، والتي يخضع لها الأجانب من غير المستثمرين فقط كون أن المستثمرين من الأجانب يتمتعون بحق الاستفادة بمزايا المساواة في المعاملة بينهم وبين المستثمرين الجزائريين كما حددته المادة (21) من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016 والتي نصت على تلقي الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثمارهم.

على الرغم من ذلك، إلا أنه وبصدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ألغيت صراحة قاعدة تحويل الامتياز إلى تنازل خشية مضاربة المستثمرين الوطنيين والأجانب في العقارات المتحصل على ملكيتها بعد تحويل الامتياز إلى تنازل، لتبقى مسألة التملك فقط بالنسبة للعقارات التي أعدت بموجبها عقود امتياز تم إشهارها قبل تاريخ سريان القانون رقم 04-08 المذكور سلفا والتي تقضي بنودها بتحويل الامتياز إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، لذلك فإنه يتعين فيما يخص الملفات التي تم تكريسها بعقود مشهورة ووفقا لقاعدة عدم رجعية القوانين بإجراء هذا التحويل بطلب من المستثمر مع مراعاة الحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز التنفيذ المؤكد من طرف لجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمار والضبط العقاري. (زيداني، 2018، الصفحات 431-432).

وعليه، فإن الثروة العقارية التي تحوزها الجزائر تعد عامل مهم ومؤشر إيجابي لتحقيق نقلة نوعية تنعش بها الدولة اقتصادها الوطني من خلال تعزيز التدفقات الاستثمارية الأجنبية نحو أراضيها، وكون أن السوق العقارية بالجزائر جد نشطة مقارنة مع بلدان أخرى، حيث أنه وبحسب تقديرات المؤسسة الوطنية لترقية العقارية فإن ما نسبته 93% من السكان محصورين في مناطق الشمال (نور الهدى ، 2020)، وهذا ما يدعوا دائما إلى الحاجة نحو ترقية النشاط والاستثمار العقاري في الجزائر وبخاصة في مناطق الوسط والجنوب وأقصى الجنوب، وفي هذا الإطار، وبهدف تعزيز الاستثمارات الأجنبية في القطاع العقاري بات من الضروري على الدولة إعادة النظر في تشريعات تملك العقارات لفائدة الأجانب مثلما هو سائر في أغلب الدول العربية بالخصوص إعادة تبني أسلوب التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين منهم، ولكن وفقا لشروط وضوابط محددة تكون أكثر ملائمة للدولة بما يحفظ سيادتها الإقليمية ونظامها العام ومصالحها الوطنية، وأكثر إغراء للمستثمرين الأجانب بما يضمن استقرارهم القانوني والاقتصادي، وذلك كالتالي:

أولا، حصر التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب في مناطق معينة، ومن اللائق أن يكون التملك في المناطق الداخلية والصحراوية، وبالتالي فلا مجال للتملك المطلق في كافة مناطق وأقاليم الوطن، كما يحظر التملك في المناطق القريبة من المراكز الأمنية والمواقع العسكرية وفي هذا الصدد لابد من اشتراط موافقة بعض الوزارات بشأن عملية التملك وبالأخص وزارة الدفاع الوطني ووزارة الداخلية، يضاف إلى ذلك ضرورة تحديد أصناف ومجالات التملك العقاري ومن الضروري حصرها في العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وذات الطابع الاستثماري فقط وبالأخص الصناعي والسياحي.

ثانيا، قصر التملك العقاري لفائدة الأجانب من المستثمرين فقط، بالتالي فلا مجال للحديث عن تملك الأجانب للعقارات بغرض الإقامة أو السكن، لذلك يستوجب على المستثمر الأجنبي حصوله على ما يثبت موافقة الجهات المختصة على ترخيص بمزاولة النشاط التجاري أو المهني أو الحرفي وهذا بغرض توافي المستثمرين الانتهازيين، غير أنه يمكن فسخ مجال التملك المناسب للسكن الشخصي للمستثمر أو المستخدمين لديه فقط.

وفي الأخير، يتم منح التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب بموجب عقد تنازل معلق على شرط واقف وهو إنجاز المشروع الاستثماري، وعليه فإذا انجز الشرط تم التنازل عن العقار، أما إذا تخلف المستثمر الأجنبي عن إنجاز الشرط زال العقد بأثر رجعي، وهنا يتسنى للجهة الإدارية المعنية الحق في طلب التعويض دون الإخلال بالحق في المتابعة القضائية، ويتم الشروع في عملية إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد توقيع المستثمر الأجنبي على عقد التنازل، وفي هذا الشأن لابد من الإشارة على تملك العقارات التي تحتضن المشاريع الاستثمارية طويلة الأجل والتي لا يقل عمر إنجازها مثلاً عن (10) سنوات.

2.2.2.1. التنظيم القانوني لمركز المستثمرين الأجانب في التملك العقاري في بعض التشريعات العربية:

لقد عملت العديد من الدول العربية إلى فتح مجال تملك العقارات أمام المستثمرين الأجانب، فالمشرع العراقي مثلاً كان يمنح وفقاً لقانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 على المستثمرين الأجانب تملك العقار بعد إنجاز المشروع الاستثماري، وكان يبيح لهم القانون الاحتفاظ بالأرض عن طريق استئجارها للمدة التي يقام فيها المشروع الاستثماري على ألا تزيد عن خمسين سنة قابلة للتجديد. (مظلوم، صفحة 722). إلا أنه وبعد تعديل قانون الاستثمار أعلاه بالقانون رقم (2) لسنة 2010 أقر حينها للمستثمرين الأجانب حق تملك الأراضي والعقارات التي تعود في ملكيتها للدولة أين شدد القانون على ضرورة المساواة بين المستثمرين العراقيين والأجانب من حيث التمتع بالمزايا والتحفيزات، على أن يبقى التملك العقاري في العراق لفائدة المستثمرين الأجانب قصراً على الاستثمار العقاري السكني فقط، (فندي و تركي، 2018، الصفحات 18-19)، وهو ما أكدته الفقرة (02) من المادة (10) من قانون الاستثمار بقولها: "...للمستثمر العراقي أو الأجنبي حق تملك الأراضي والعقارات التي تعود للدولة ببديل تحدد أسس احتسابه وفق نظام خاص...ولغرض إقامة مشاريع الإسكان حصراً...ويلتزم المستثمر العراقي أو الأجنبي بالغرض الذي ملكت من أجله الأرض أو العقار وبعدم المضاربة بها...". (قانون الاستثمار العراقي رقم 2).

أما بالنسبة للتشريع التونسي فقد كفل هو الآخر من خلال الفصل (41) من الدستور التونسي ضمان حق التملك بما تقتضيه متطلبات التنمية الاقتصادية للبلاد وكان القانون المؤرخ في 1957/06/04 المتعلق بالعمليات العقارية للأجانب يتيح بتملك المستثمرين الأجانب للعقارات مع اشتراط ترخيص والي الجهة التي يوجد بها العقار، وكان يعفى من هذا القيد الجزائريين الذين يثبتون شهادة الإقامة بتونس سارية المفعول بمقتضى الاتفاقية المؤرخة في 1963/07/26 والمصادق عليها بالقانون المؤرخ في 1966/05/03، وكان آخر القوانين التي نظمت مسألة التملك العقاري للمستثمرين الأجانب في تونس قانون الاستثمار الجديد لسنة 2016 الذي جعل من ضمانة الاستثمار من أهم الضمانات التي تؤخذ بعين الاعتبار في تملك العقارات لفائدة المستثمرين الأجانب وهو ما أكدته الفصل الخامس (05) من القانون عدد (71) المؤرخ في 2016/09/30 بقوله: "المستثمر حر في امتلاك العقارات غير الفلاحية وتسوغيها واستغلاله لإنجاز عمليات استثمار مباشر أو مواصلتها مع مراعاة مجلة التهيئة الترابية والتعمير وأمثلة التهيئة الترابية". (جليدي، 2020).

كما يجيز القانون المصري أيضاً تملك المستثمرين الأجانب للعقار في مصر، وينظم هذا الحق القانون رقم (230) لسنة 1996 الخاص بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، وحددت المادة الأولى (1) مبدأ تملك الأجنبي للأرض في مصر، وشروط هذا التملك تتمثل في أن يكون التملك لعقارين أو أكثر على ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر، وأن لا يكون العقار من العقارات الأثرية، ويقرر القانون أيضاً قيوداً أساسياً بشأن ملكية المستثمر الأجنبي للأرض في مصر وهو عدم جواز التصرف في العقار قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية إلا بموافقة مجلس الوزراء أيضاً. (عادل، الصفحات 16-17).

هذا وقد أجاز قانون الاستثمار المصري الجديد لسنة 2017 على إمكانية التصرف للمستثمرين الأجانب في العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة بغرض الاستثمار بإحدى الصور الآتية: البيع، الإيجار، الإيجار المنتهي بالتملك، الترخيص بالانتفاع، والمشاركة بالأرض في المشروع الاستثماري، ويكون ذلك إما بطلب المستثمر، أو دعوة أو إعلان من الهيئة وفقا لأحكام هذا القانون (القانون 72). مما سبق، نجد أن التشريعات العربية بدأت تتجه نحو التخفيف من قيود التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب، وابتكارها بنود قانونية تمنح الأجانب أكبر قدر ممكن من المزايا اللازمة لاستثماراتهم، علما أن هذا الحق من باب أولى أن يكفل لهم نوعا من الاستقرار الكافي لتوطين استثماراتهم الأجنبية بحيث عادة ما يفضل هؤلاء الحصول على العقار اللازم لمشاريعهم لاسيما طويلة الأجل منها وذلك لتبديد مخاوفهم من المخاطر غير التجارية التي قد تطال أملاكهم العقارية.

2. عوائق تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر:

على الرغم من الإجراءات الإمتيازية التي قد تقدمها السلطات العمومية ضمن قوانينها المتضمنة تنظيم الاستثمار الأجنبي والتي قد تصل في نهاية المطاف إلى تنازل عن عقارات الدولة لفائدة المستثمرين الأجانب بما يكفل لهم ضمان إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وتوطينها داخل البلد المضيف بما يتماشى ومتطلبات المعاملة الدولية للمستثمرين الأجانب والتي ترقى فوق الحد الأدنى من المزايا والحقوق، إلا أن كل هذه الإجراءات الإمتيازية تفتقد إلى أدنى الضمانات لتحقيقها ميدانيا، فعملية الاستثمار التي يسعى بمقتضاها الأجانب لتملك العقارات في الجزائر مازالت تكتنفها الكثير من الإكراهات والتعقيدات، خصوصا عندما يتعلق الأمر بمواجهة مبدأ حق الدولة في أخذ ملكية عقارات المستثمرين الأجانب استرجاعا لأملأها وهو ما يثير ويزعز الكثير من مخاوفهم، (نواره، الصفحات 13-14)، أو عندما تقوم الدولة بالتدخل في تحديد نسب شراكة المستثمرين الأجانب في التملك، كما تعتبر من جهة أخرى، الآليات المتبعة في عملية التطهير والحفظ العقاري في الجزائر حائلا يحد من إمكانية فتح الدولة باب التملك أمام المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر.

1.2. حق الدولة في نزع ملكية عقارات المستثمرين الأجانب:

على الرغم من إقرار حق الملكية العقارية حقا مقدسا وحرصت بذلك جل التشريعات في العالم على تنظيمه من حيث حرية تملكها للعقارات أو حمايتها لهذا الحق، غير أن هذا التنظيم يبقى مفعول تطبيقه نسبي إن لم نقل عاجز أمام سلطة الدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي بحيث يستهان عليها استرجاع العقارات المتنازل عنها للمستثمرين الأجانب في أي وقت شاءت، وتحت أي ظرف كان، طبقا لمبدأ نزع الملكية للنفع العام، هذا الأخير اعتبر بدوره مبدءا دستوريا تستخدمه الدولة بموجب سيادتها على إقليمها كإجراء حكومي سالب للملكية، والذي صار يغيط أغلب المستثمرين الوطنيين منهم والأجانب على وجه الخصوص، وهذا المبدأ يأخذ عدة صور نتناولها كالتالي:

1.1.2. التأميم ونزع الملكية:

يعد كل من التأميم ونزع الملكية المتخذة من قبل الدولة لتحقيق مصلحتها العامة من بين أبرز المخاطر التي تمس بمبدأ الحقوق المكتسبة والتي يفقد بها المستثمرين الأجانب أمل اكتساب ملكية العقارات في الدولة المضيفة.

1.1.1.2. التأميم:

التأميم إجراء سياسي أكثر منه اقتصادي تتعرض له في الغالب الأعم الاستثمارات الأجنبية والذي يتم بموجبه تحويل الدولة لملكية العقار والمشروع الاستثماري إليها لتصبح ملكا للجماعة تحقيقا لضرورات اجتماعية واقتصادية وذلك مقابل تعويض أصحاب هذه المشروعات عن تلك الحقوق المؤممة. (نواره، صفحة 41).

كما يعتبر التأمين عمل سيادي يتصل بالسياسة العليا للبلاد، تقوم به الدولة من أجل تغيير بنائها الاقتصادي تغييرا كليا أو جزئيا بحيث تكف يد القطاع الخاص عن بعض المشروعات الصناعية أو الزراعية ذات الأهمية الوطنية لتضمها إلى القطاع العام خدمة لمصالح الأمة. (خيرزان، 2014، صفحة 271).

ومن التعريفين السابقين نجد أن التأمين كإجراء يكون محله المشروع الاقتصادي أي ملكية الأرض حاضنة المشروع ووسائل الإنتاج والذي يترتب عليه تحويل المشروع الاقتصادي لملكية الدولة وهو ما يؤدي إلى حرمان المستثمرين الأجانب الذين بسطوا أيديهم على ملكية ذلك المشروع وكانت رغبتهم تلوح في الأفق نحو تملك العقارات التي أقيمت عليها مشاريعهم الاستثمارية بما يتفق والحقوق المكتسبة في البلد المضيف هذه الحقوق طالما يستند إليها المستثمرون الأجانب كوسيلة من وسائل حماية أملاكهم الخاصة. (جمعة، 1999).

غير أن تعزيز الاستثمارات الأجنبية في دول العالم تراجعت معه فكرة التأمين وهو ما يبدو جليا في قوانين الاستثمار الجزائرية لاسيما بعد انتهاج الجزائر للنظام الرأسمالي حيث يبدو ذلك واضحا من خلال خلو قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016 من هذا الإجراء، وإن كان الحكم لا يزال ساري المفعول في إطار القانون المدني حيث تنص المادة (678) منه على أنه: "لا يجوز إصدار حكم التأمين إلا بنص قانوني..."، (الأمـر 75-58)، إلا أن قاعدة الخاص يقيد العام من شأنها استبعاد تطبيقه على المشروعات الاستثمارية الأجنبية مادام النص الخاص (قانون الاستثمار) لم يسمح بتطبيقه إطلاقا.

2.1.1.2. نزع الملكية:

من الإكراهات الأخرى التي تقف حائلا أمام المستثمرين الأجانب في اكتساب ملكية العقارات في الجزائر هو إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا الإجراء يعدّ وسيلة إدارية يتم بمقتضاها إجبار المستثمر الأجنبي صاحب العقار على التنازل عن ملكيته العقارية وتجريده بصفة نهائية منها، وذلك بهدف تحقيق النفع العام وفي مقابل تعويض عادل ومنصف يدفع له (القانون 09-16)، وتتم هذه العملية وفق إجراءات شكلية محددة (القانون 91-11)، وقد توسعت فكرة المنفعة العامة وتعاظم دورها وتغير مفهومها من إجراء استثنائي إلى إجراء عادي بهدف تحقيق النفع العام كبناء المدن وشق الطرقات وإنشاء الموانئ والمطارات وكافة البنى التحتية اللازمة للمصلحة الاقتصادية. (فارة، صفحة 116).

غير أن هذا الإجراء يشكل في ذات الوقت عائقا كبيرا يورق المستثمرين الأجانب في توطين مشاريعهم الاستثمارية ونزاعا جوهريا في حالة استفحاله على المشروع الاقتصادي كونه يعد اعتداء صارخا على ملكية عقارات المستثمر الأجنبي وقيدا خطيرا على حرية الاستثمار العقاري في البلد المضيف والذي بادر المستثمر في تحويل رؤوس أمواله إليه.

ويختلف الأول عن الثاني، أي التأمين عن نزع الملكية للمنفعة العامة في كون نزع الملكية يتم بموجب قرار إداري وإجراءات طويلة ومعقدة، لتكتسي الطابع القانوني ولتسير العملية في إطارها الشرعي، وهي قابلة للطعن فيها أمام القضاء، أما التأمين فهو إجراء يصدر عن السلطة العليا للدولة غير قابل للطعن فيه، لذا فهو يفلت عن الرقابة القضائية، ومحله هو المشاريع الاستثمارية بالمفهوم الاقتصادي. (نواره، صفحة 47).

أما من جانب تصورنا، فأيا كان الاختلاف الذي يفرقهما فإننا نرى أن كلا الإجراءين لا يخدمان البتة مصالح الدولة الاقتصادية خصوصا تلك التي تعاني من انخفاض مُلغت في تدفقات الاستثمار الأجنبي -كالجزائر- جراء وطأة تنامي الإجراءات الحكومية الارتجالية والسالبة لملكية المشروعات الاستثمارية هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن كلا الإجراءين يمثلان عائقا أمام المستثمرين الأجانب للدخول إلى الأراضي المستقبلية لهم كونها تؤدي إلى نتيجة واحدة مفادها حرمان المستثمر الأجنبي من ملكه العقاري اللازم لإنجاز مشروعه الاستثماري.

2.1.2. الاستيلاء والمصادرة:

إلى جانب التأميم ونزع الملكية يشكل كل من الاستيلاء والمصادرة من بين الإجراءات الحكومية الأخرى السالبة لملكية المستثمرين الأجانب والتي تعترض طريقهم أمام امتلاك الحقوق العقارية في الدولة التي حوّلوا إليها رؤوس أموالهم.

1.2.1.2. الاستيلاء:

الاستيلاء هو إجراء استثنائي مؤقت محله العقارات في غالب الأحوال تتخذه الجهة المختصة في الدولة بموجب قرار إداري بهدف الانتفاع بتلك الأموال المستولى عليها دون انتقال ملكيتها للدولة، لأنه إجراء لا تنتقل بموجبه الملكية، بل تبقى على ذمة المستثمرين الأجانب حتى تعود إليهم بعد انتهاء مدة الاستيلاء. (نوار، صفة 54).

وقد أقرّت التشريعات الوطنية على غرار التشريع الجزائري لذوي الملك من الأجانب الحق في التعويض مقابل عدم انتفاعهم بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين انتهاء مدة الاستيلاء حيث تنص المادة (23) من قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016 على أنه: "زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف". (القانون 09-16).

فظاهرة الاستيلاء على عقارات المستثمرين الأجانب بات يطرح مشكلا عويصا ومعقدا حول مبدأ التملك العقاري بحسن نية الأجانب المستثمرين في الأراضي والعقارات الموجودة في البلد المضيف للاستثمار الأجنبي وهو ما من شأنه أن يشكل ضربا من ضروب الأمن العقاري الذي هو أساس كل تنمية وكل استثمار، فمن شأن هذه الظاهرة أن تشكل عرقلة حقيقية أمام المستثمرين الأجانب من خلال بعث نوع من الرهبة والهلع في نفوسهم، وعدم ثقة المتعاملين الأجانب في تملك العقار. (زكراوي، 2017، صفة 107).

2.2.1.2. المصادرة:

تعتبر المصادرة عقوبة جزائية تكميلية تستند في وجودها إلى حكم القضاء طبقا لنص القانون، وبمقتضاها تحوّل للدولة ملكية الأشياء المتحصل عليها كالأموال العقارية والمنقولة من جريمة معينة دون الحق في التعويض، وبالتالي فيكون المستثمر الأجنبي المرتكب لفعل يكتف في القوانين الداخلية للدولة المضيفة للاستثمار بأنه جناية غير مستبعد من الخضوع لإجراء المصادرة دون إمكان تدرعه بالنصوص الواردة في قوانين الاستثمار و القاضية بعدم جوازها. (بلحسان، 2017، صفة 109).

وعليه يكون إجراء المصادرة هو الآخر من بين أبرز المخاطر غير التجارية التي تستهدف أملاك المستثمرين الأجانب المرتكبين لأفعال معتبرة في نظر قانون العقوبات الجزائري أنها جناية والتي من شأنها أن تنتزع العقارات التي تستوعب المشروعات الاستثمارية من أصحابها، وبالتالي فلا مناص من تشویش المصادرة على حرية المستثمرين الأجانب في التملك العقاري في الجزائر.

3.1.2. الشفعة:

لقد أصبحت المخاطر السابقة المهدة لحق التملك العقاري من قبيل المخاطر التقليدية التي تعود عليها المستثمرين الأجانب إذ صاروا يضعون في الحسبان ما يجري في تشريعات الدولة المضيفة للاستثمار العقاري الأجنبي من إجراءات حكومية سالبة لمليكاتهم حتى ينوءون باستثماراتهم عن هذه المخاطر. وفي المقابل من ذلك أصبح الخطر الحقيقي الذي يحق بهم يتجلى في الإجراءات الحكومية الجديدة ومنها ممارسة الدولة لحق الشفعة على ملكية المستثمر الأجنبي، فالدولة التي تريد الاستيلاء على الملكية أو نزعها بطريقة غير مباشرة تقدم في أول وهلة مزايا تحفيزية، بغرض استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية، لتخفي نواياها في نزع ملكية المستثمر الأجنبي بالطرق المعهودة وتعويضها بإجراءات أخرى جديدة على غرار إجراء الشفعة

أين تؤدي في الأخير إلى نفس النتيجة وهو حرمان المستثمر الأجنبي صاحب العقار من ملكيته، لذا يسميها البعض بالمخاطر المقنعة أو الزاحفة أو التدريجية، لأنها إجراءات تحول دون قدرة المستثمر الأجنبي في الصمود أمام تلك الإجراءات، وبالتالي تنازله عن مشروعه مقابل تعويض مستحق. (نوار، 2019). لذلك كان من بين أولويات "الحكومة الجديدة" هو إلغاء حق الدولة في ممارسة إجراء الشفعة وهو ما كرسه قانون المالية التكميلي لسنة 2020 (القانون 07-20) الأمر الذي سيفتح الأبواب على مصراعها لإمكانية تخفيف قيود تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر مستقبلاً.

2.2. قاعدة الشراكة الدنيا 49 و 51%

بداية ننبه أن قاعدة الشراكة الدنيا التي تعني موضوع بحثنا هي تلك التي تهم الاستثمار في القطاع الخاص دون القطاع العام، وبالأخص في قطاع الاستثمار العقاري، أي التي تنشأ بين شريكين مستثمر وطني ومستثمر أجنبي بحيث يتم الاستثمار بينهما كاتفاق طويل الأجل لممارسة أنشطة استثمارية في القطاع العقاري لاستثمار صناعي، أو سياحي، أو سكني، داخل دولة الطرف المضيف ويكون لكل طرف الحق بالمشاركة في ملكية العقار، وفي إدارة المشروع، وتكون المشاركة إما بتقديم حصة في رأسمال المشروع أو الرأسمال كله وإما بتقديم التكنولوجيا أو الخبرة أو المعرفة أو العمل. (بوحلايس، 2019).

وتعتبر القاعدة الاستثمارية 49 و 51% المكرسة بموجب قانون المالية لسنة 2009 من أكثر العوائق تنفيراً للاستثمارات الأجنبية في الجزائر على الإطلاق، وقد اعتبرها البعض أنها من بين القرارات الارتجالية العشوائية المفاجئة والتي جاءت كردود أفعال غير مبررة اقتصادياً وبالأخص على خلفية ملفي "أورسكوم" و"جيزي"، هذه القاعدة أثرت بالسلب على واقع الاستثمارات الأجنبية في الجزائر ففيما سجلت سنة 2009 نحو (04) مشاريع استثمارية فقط كانت تسجل ما يقارب (100) مشروع استثماري أجنبي سنة 2007 ونحو (90) مشروع أجنبي سنة 2008 وهو ما يرتبط بمدى الأثر السلبي الذي خلفه تطبيق قاعدة الشراكة الدنيا حسب ما أكدته تقرير مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية. (قاعدة 51/49 ، 2020).

ويستطلع عدد من رجال المال والأعمال في الجزائر بشأن إلغاء قيد المشاركة الدنيا 49 و 51% وإتاحة فرص المشاركة في ملكية الحقوق العينية لفائدة المستثمرين الأجانب مع شركائهم من الوطنيين في قطاع الاستثمار الخاص أنه سيفتح آفاق أخرى في المستقبل لمسألة التملك العقاري أمام المستثمرين الأجانب، فالمشاريع الضخمة التي يحويها الاستثمار العقاري تتجاوز مليارات الدولارات، هذه المشاريع تستهدف أكثر من فئة وبالأخص المستثمرين الأجانب من المقيمين وغير المقيمين بالدولة، فبالنسبة للمستثمرين المقيمين في الجزائر فهي تمثل فرص حقيقية لهم لاستثمار مدخراتهم في شراء حصص لأصول ووحدات عقارية وتملكها لنسب قد تصل إلى 100% من المشروع العقاري بدلاً من تحويل هذه المدخرات لبلدانهم الأصلية، وبالتالي تدوير جزء كبير منها في الاقتصاد المحلي للدولة، وعليه فإن السماح للمستثمرين الأجانب في تملك المشروعات العقارية كلية أو مشاركة مع المستثمرين الوطنيين بشراء حصص لأصول عقارية لنسب تزيد عن 49 % سيزيد من السيولة وهذه الأخيرة ستتيح استقرار في العرض والطلب على العقار وهو بدوره سيزيد من طلب الأجانب عليه بغرض الاستثمار.

وعليه فإن التدابير الحكومية الجديدة التي تبنتها الجزائر وعلى رأسها إلغاء القاعدة الاستثمارية 49 و 51% بموجب قانون المالية لسنة 2020 (القانون 14-19)، ستسهم حتماً في استمالة المستثمرين الأجانب لاسيما الراغبين في الحصول على فرص استثمارية في قطاع العقار كون أن إلغاء القاعدة ستعزز من جاذبية مناخ الاستثمار في الجزائر.

لذلك فمن المرتقب أن تعتزم الجزائر التخفيف من قيود ملكية المستثمر الأجنبي في التملك العقاري لاسيما وأن الحكومة السابقة قد اقترحت للمرة الأولى في مسودة الموازنة التكميلية إمكانية تملك المستثمرين الأجانب في مشاريع زراعية لحصص بالشراكة مع القطاع العام والخاص. (الجزائر تخفف قيود ملكية المستثمر الأجنبي، 2019).

3.2. ضعف دور أدوات التطهير والحفظ العقاري في الجزائر:

إن من بين أهم الاشكالات القانونية التي تقف حائلا أمام الدولة في إصدار تشريع خاص يتيح تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر هو ضعف آليات التطهير والحفظ العقاري في الجزائر. فالتطهير العقاري لا زال يمثل مشكل حقيقي يواجه أغلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على وجه الخصوص مما أسفر عنه تعطيل وعرقلة الكثير من المشاريع الاستثمارية والبرامج التنموية وجعل المستثمرين الأجانب يعزفون عن الاستثمار في قطاع العقار في الجزائر بدل الإقبال والتهافت عليه. كما أن تلقى الأجانب لسهولة في التعامل من المصالح المكلفة بالحفظ العقاري دور في تشجيع عملية تملك الأجانب لهذه العقارات، إلا أنه وفي الحالة العكسية يجعل تملكهم لها أمرا عسيرا يفقد ثقة الأجنبي في الدولة التي يسعى للاستثمار والاكتساب فيها.

1.3.2. تأخر عمليات التطهير العقاري يحد من جواز تملك الدولة المستثمرين الأجانب للعقارات:

خلف النظام العقاري الفرنسي عقب الاستقلال أملاكا عقارية متشابكة وطائشة هنا وهناك استهدفت سياسته تحطيم النظام العقاري الجزائري وفرسته لتشجيع التملك العقاري للفرنسي على حساب الجزائري، ورثت السلطة الجزائرية هذا الوضع العقاري المتسم بكثير من التعقيد والغموض، وبغرض التلطيف من أجواء هذا الوضع ووعيا من الدولة بأهمية التطهير العقاري في الاقتصاد الوطني، بحيث لا يخلو الحديث عن تنمية وبعث مشاريع الاستثمار العقاري ومن ثم فتح باب التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب دون الحديث عن تصفية الأوضاع العقارية وإصلاح عميق في منظومتها. سعى المشرع الجزائري في أول وهلة من أجل تسوية هذه الوضعية من خلال إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (الأمر 74-75)، والمرسوم التنفيذي له رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام. (المرسوم 63-76).

غير أنه ولإشكالات عديدة أهمها كانت قانونية وأخرى ميدانية صعبت من مهمة تقنية المسح مما استدعى التفكير في إيجاد آليات أخرى تكون موازية لها من أجل استكمال تطهير كافة الأملاك العقارية بهدف تعزيز الاستثمار في قطاع العقار، وهو ما تجلّى في إصدار المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/09/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة (المرسوم 83-352)، غير أنه وبسبب كثرة المنازعات العقارية المسجلة في تلك الفترة كان لابد من اللجوء إلى حلول أخرى أكثر فاعلية من سابقتها حيث اعتمد المشرع على القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن التحقيق عقاري. (القانون 02-07).

وعلى الرغم من ضخامة المنظومة التشريعية في مجال التطهير العقاري وإدخال عديد التعديلات على تلك النصوص، إلا أن ذلك لم يشفع لها لحد الساعة في تسجيل تقدم كبير في تصفية الأملاك العقارية وإن حققت بعض النتائج إلا أن ذلك لم يكن في المستوى المطلوب بالنظر إلى الحجم الهائل للمساحات العقارية في الجزائر وبالنظر إلى طول المدة الزمنية التي استغرقتها عمليات التطهير.

لذلك كان مشكل التأخر في عمليات تطهير العقارات في الجزائر سببا حقيقيا أنهك من قدرات الدولة وأثقل كاهلها في إحصاء كامل أملاكها العقارية وهو ما أفرز عنه ضعف حقيقي في تنمية وبعث الاستثمارات العقارية من جهة، ومن جهة أخرى صعب من مأمورية تخفيف الدولة لقيود تملك المستثمرين الأجانب للعقارات عن طريق إصدار تشريع خاص يتيح جواز التملك العقاري في الجزائر.

فلا يمكن بأي حال من الأحوال أن نتحدث عن آفاق التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب بالجزائر ووضعية قطاع العقار تعاني الأمرين إذ لا يستقيم ذلك إلا إذا انسجمت الضوابط العملية والقانونية والرقابية وكذلك السياسية، مع متطلبات الخطة الوطنية لتطهير وتصفية وإحصاء شامل لكافة أراضي وعقارات الدولة.

2.3.2. عدم كفاءة مصالح الحفظ العقاري لتسهيل تملك الأجانب للعقارات:

ترتبط التصرفات الواردة على العقار الذي يكون محلا لتملك المستثمر الأجنبي في الجزائر ارتباطا وثيقا بمدى نجاعة الأعمال التي تديرها مصالح الحفظ العقاري والممثلة على وجه الخصوص في شخص المحافظ العقاري، هذا الأخير يلعب دورا لا بأس به في نقل الملك العقاري من الدولة أو الأفراد الوطنيين لصالح المستثمرين الأجانب من خلال قيامه بالاجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود المتضمنة نقل الملكيات العقارية لفائدة الأجانب.

غير أن القواعد الإجرائية لتملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر لم يُول لها من الاهتمام ولم تحظ من التنظيم شيء بمثل ما حظيت به القواعد الإجرائية الخاصة لتملك العقارات لفائدة الوطنيين، ومن بين أبرز مظاهر هذا التقصير هو عدم إنشاء قسم خاص يعنى بعمليات واجراءات قواعد الاشهار لغير الوطنيين يسمى مثلا بقسم شؤون تملك غير الجزائريين للعقارات.

إذ أنه وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/06/27 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات لا نجد ضمن المكاتب المنشأة مكتب خاص ينظم العمليات المرتبطة بالتملك العقاري لصالح الأجانب، فالمسائل المتعلقة بالفحص والشهر العيني، والتدوين في السجل العقاري وتسليم وتلقي المعلومات عن العقار كلها مسائل يشرف عليها المحافظ العقاري عند حفظ عقارات الأجانب كمسائل عامة أين يتساوى فيها أصحاب الأملاك الوطنيين منهم والأجانب، وهو ما من شأنه أن يضعف من دور المحافظ العقاري في هذا الشأن خصوصا عند التحقق من شخصية وصفة المستثمر الأجنبي مقدم طلب الحفظ والاشهار الأمر الذي يجعل من لجوء المحافظ العقاري إلى رفض الایداع أو رفض الاجراء طريقا سهلا دون عناء التحقق من مواصفات المستثمر الأجنبي الراغب في تملك العقارات في الجزائر.

خاتمة:

من خلال معالجتنا لمسألة تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر، خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لا زال يحتفظ وبقوة في تشريعاته المستحدثة المنظمة للاستثمار اتجاه هذه المسألة ولا يجيز البتة للمستثمرين الأجانب باكتساب ملكية العقارات اللازمة للاستثمار الأجنبي معتبرا خطوة جريئة ومجازفة كبيرة من شأنها الإضرار بأمن الدولة القومي وتكاملها الاقليمي، وفي تصورنا أن هذا التوجس مرده أساسا انعدام الثقة في المستثمرين الأجانب من الانتهازيين، في حين أصبحت هذه المسألة مطلبا اقتصاديا عالميا لاسيما وأن الجزائر مقبلة على عدد من الاستحقاقات التي تدعو إليها الاتفاقيات التجارية الدولية ومن بينها الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية التي لا زالت تلح وبشدة على ضرورة انفتاح الجزائر على الأسواق العالمية بما ينسجم والمتغيرات الاقتصادية والتطورات المستجدة الساحة العالمية للملكية الأجنبية، وعموما توصلنا من خلال هذا البحث إلى بعض النتائج والمقترحات والتي نوردتها كالتالي:

النتائج:

- أن القانون الدولي الخاص لم يثبت على مبدأ واحد بشأن التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب، فالمبدأ الوارد في القانون الدولي أن نظام تملك الأجانب للعقارات متروك أمره لسلطان تشريع كل دولة وبحسب ما تقتضي به ظروفها ومصالحها الوطنية.

- أن تخفيف قيود التملك العقاري لفائدة المستثمر الأجنبي حقيقة يمثل باعثا محفزا على الاستثمار نظرا لما يوفره لهم من ضمان واستقرار قانوني واقتصادي لتوطين مشروعاتهم الاقتصادية، إلا أن ذلك يرتبط بمدى ما تمليه المعاملة الدولية لمركز المستثمرين الأجانب والذي تتحكم فيها على المستوى الداخلي مجموعة من الاعتبارات والقيود على غرار قاعدة الحد الأدنى من حقوق التملك الموجهة لفائدة المستثمرين الأجانب.

- وجود تحفظ كبير بخصوص موقف المشرع من تخفيف قيود التملك لفائدة المستثمرين الأجانب، وهو ما يستشف من خلال إلغاء لنظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقارات الموجهة للاستثمار.

- أن أغلب البلدان العربية تتجه نحو التخلص من تشدها القديم في التعامل مع الاستثمارات الأجنبية من خلال التسابق نحو تحسين مناخ الاستثمار وإطلاقها لمبادرة تملك العقارات كخطوة نحو توطيد الاستثمار الأجنبية.

- أن الاجراءات الامتيازية التي يحظى بها المستثمرين الأجانب في الدولة والتي تؤدي لاكتساب ملكية العقارات اللازمة للنشاط الاستثماري لا تسلم من المخاطر غير التجارية التي تستند إليها الدولة لاسترجاع ملكية تلك العقارات الممنوحة.

- واقع مرير يشهده قطاع العقار في الجزائر دون تطهير، ولا إحصاء، ولا تسوية، وتسجيلات في حساب المجهول، بالتالي كان مأل كل ذلك هو تخلي الدولة عن فكرة جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات مقابل ضمان الاستثمار واكتفاءها بالتمسك بالملايين من الهكتارات من الأراضي غير المستغلة تحت غطاء الحفاظ على النظام العام والسيادة الإقليمية.

المقترحات:

- نقترح من خلال هذه الورقة على المجتمع الدولي أن يضع قواعد عامة تسيير عليها كافة تشريعات دول العالم تعنى ببيان ورسم نظام مشترك وموحد لحق التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب.

- نوصي جهات سن التشريع وواضعي القانون في الجزائر ضرورة تضمين نصوص الاستثمار المرتقب إصدارها مستقبلا المزيد من المزايا والتحفيزات بما يضمن معاملة الأجانب معاملة ترقى فوق الحد الأدنى.

- نوصي أيضا على ضرورة مراجعة جميع الترسانات القانونية المنظمة لقطاع العقار ببلادنا والعمل على تحيينها بما يستجيب للظروف الاقتصادية السائدة في العالم والتي باتت تفرض ذاتها يوما بعد آخر، وذلك بإحداث تشريع خاص يتضمن تدابير جديدة تسمح بفتح باب التملك والتنازل أمام المستثمرين الأجانب للعقارات التابعة لأمالك الدولة الخاصة وفقا لشروط وضوابط محددة بما يكفل أمنها القومي ويحفظ سيادتها ونظامها العام وبما يحقق نوع من الضمان والارتياح في نفوس الأجانب الراغبين في الاستثمار في الجزائر.

- حقيقة أن مسألة إباحة التملك العقاري لفائدة المستثمرين الأجانب لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون قضية رد فعل إرتجالي أو قرار عشوائي، وإنما يقتضي الأمر اعتماد دراسات استراتيجية وطنية شمولية ودقيقة تجسد في شكل مخططات عمل تحدد من خلالها إيجابيات وسلبيات التملك ومن باب أولى التمسك بالإيجابيات والترحيب بها ثم محاولة إيجاد حلول للسلبات.

- يجب على الدولة اتباع استراتيجية ورؤية واضحة المعالم قصد التسريع في وتيرة تطهير كافة أملاكها العقارية لبعث المشاريع الاستثمارية وتجسيد تملك المستثمرين الأجانب بشأنها، دون أن ننسى إمكانية إنشاء مكتب خاص على مستوى مصالح الحفظ العقاري يعنى بشؤون تملك غير الجزائريين للعقارات في الجزائر.

المراجع:

أولاً- توثيق الكتب:

- أحمد عبد الكريم سلامة. (2001). القانون الدولي الخاص الجنسية والمعاملة الدولية للأجانب. دار النهضة العربية.
- حمزة عبد الكريم حماد. (2008). مخاطر الاستثمار في المصارف الإسلامية. عمان: دار النفائس للنشر والتوزيع.
- هشام علي صادق. (2002). الحماية الدولية للمال الأجنبي. الاسكندرية: دار الفكر الجامعي.
- زياد فيصل خيرزان. (2014). المزايا والضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي في قوانين الاستثمار العربية. القاهرة: دار النهضة العربية.
- طلعت دويدار. (1997). القانون الدولي الخاص السعودي. دار منشأة المعارف.
- عبد الرزاق عادل. (2013). تجربة التكامل المصري السوداني (الإصدار 1). القاهرة: مكتبة جزيرة الورد.
- كريم ناصر حسنوي كاظم المحنة. (2016). الرقابة القضائية على قرارات الإبعاد والترحيل الخاصة بالأجانب (الإصدار 1). دار الفكر والقانون.
- محمد عباس عباس. (2017). المركز القانوني للأجانب في دول الخليج العربية (دراسة مقارنة) (الإصدار 1). دار الكتب للنشر والتوزيع.
- مصطفى سانو قطب. (2000). الاستثمار أحكامه، وضوابطه في الفقه الإسلامي. عمان: دار النفائس للنشر والتوزيع.
- مصطفى عبد الحكيم. (1990). المركز القانوني للمستثمر الأجنبي في السودان بين القانون الداخلي والقانون الدولي. السودان: دار النهضة العربية.

ثانياً- توثيق الرسائل والمذكرات:

- حسين نواره. (2013). الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو: جامعة مولو معمري.
- فتيحة قصوري. (2011). النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة: جامعة حاج لخضر.
- هوارى بلحسان. (2017). تسوية المنازعات الاقتصادية الدولية دراسة قانونية لدور المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار. كلي الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم: جامعة عبد الحميد ابن باديس.
- محمد بوجانة. (2016). معاملة الأجانب في ظل أحكام القانون الدولي المعاصر (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر.

ثالثاً- توثيق الدوريات والمجلات:

- إلهام بوحلايس. (ديسمبر، 2019). قاعدة الشراكة الدنيا 49/51 في مجال الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية. العدد الثالث. رقم المجلد (30). الصفحات 137-138.
- توفيق زيداني. (جويلية، 2018). حق الأجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري. مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية. العدد الثالث عشر. رقم المجلد (5). الصفحات 429-430.
- حسين نواره. (19، 11، 2019). ممارسة حق الشفعة قيد على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية. العدد الثاني. رقم المجلد (56). الصفحات 349-354.

- خالد محمد جمعة. (1999). إنهاء الدولة المضيفة للاستثمار اتفاقية الاستثمار مع المستثمر الأجنبي (الطرق، المشروعية، الشروط). مجلة الحقوق. العدد الثالث. صفحة 89.
 - رغد مظلوم. (2016). قاعدة الحد الأدنى لتمام الأجانب للعقارات في العراق في ظل القانون الدولي الخاص. مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية. العدد الثالث. المجلد رقم (8). الصفحات 709 - 710.
 - فوزي نعيم. (1999). إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، (دراسة ميدانية). المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية. العدد الرابع. رقم المجلد (36). الصفحات 149-151.
 - محمد زكراوي. (مارس، 2017). حكمة العقار بين هشاشة التشريع وسلطان الاستيلاء. مجلة منازعات الأعمال. العدد الثاني والعشرون. صفحة 107.
 - مهند فندي، و بشري تركي. (2018). التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي -دراسة مقارنة-. مجلة الرافدين للحقوق. العدد الثامن والخمسون. رقم المجلد (16) الصفحات 18-19.
 - سماح فارة. (2013). نزع الملكية الخاصة للمتفعة العامة قيد على حق الملكية العقارية. الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري. قالمة: جامعة 8 ماي 1945.
- ثالثاً- توثيق المواقع الإلكترونية:**
- جليدي أمال. (13 05، 2020). الإطار القانوني لتمليك العقارات للأجانب بتونس. تاريخ الاسترداد 12 01، 2020، من محاماة: <https://www.mohamah.net/law/%D8%A8%D8%AD%D8%A>.
 - دريوش نور الهدى . (11 مارس، 2020). التملك الحر للعقارات سيدفع إلى تعزيز التدفقات الاستثمارية الأجنبية نحو الجزائر. تاريخ الاسترداد 11 30، 2020، من الصوت الآخر: <https://www.assawt.net/2020/03/%D9%86%D9%88%D8%B>.
 - الجزائر تخفف قيود ملكية المستثمر الأجنبي. (03 09، 2019). تاريخ الاسترداد 12 01، 2020، من العرب: <http://www.google.com/search?q=%D9%82%D9%8%D7>.
 - قاعدة 51/49 . (06 05، 2020). الحكومة تحدد القطاعات الاستراتيجية المعنية. تاريخ الاسترداد 11 30، 2020، من إيكو ألجيريا: <http://eco-algeria.com/content/%D9%82>.
 - قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 144-40 قرار ج.ع.أ.م. رقم 40-144. (1985). يتعلق بإعلان حقوق الإنسان للأفراد الذين ليسوا من مواطني البلد الذين يعيشون فيه. تاريخ الاسترداد 15 08، 2020، من الأمم المتحدة حقوق الإنسان: <https://www.ohchr.org/AR/ProfessionalInterest/Pages/HumainRihgtsOfIndivduals>.