

العقد التوثيقي آلية قانونية لتشجيع الاستثمار وتطوير الاقتصاد الوطني

أ. بليعقوبي بلخير

مقدمة:

إن إعطاء تعريف دقيق للاستثمار الأجنبي يعتبر من أصعب الأمور التي تواجه الباحثين في هذا المجال وذلك راجع إلى التعقيدات الناجمة عن اختلاف المعايير الإحصائية والقانونية والمشاكل المترتبة عن قياس تدفقاته. ومع ذلك، يمكن أن نعرف الاستثمار الأجنبي بأنه كل استثمار يتم خارج موطنه بحثا عن دولة مضيضة من أجل تحقيق أهداف وأغراض اقتصادية ومالية وسياسية، سواء كان هذا الاستثمار مباشرا أو غير مباشر⁽¹⁾. ولهذا نجد أن معظم الدول تسعى اليوم جاهدة لتوفير المناخ السياسي والقانوني الملائم لاستقطاب المزيد من الاستثمارات في جميع المجالات الاقتصادية والفلاحية والترقوية لتنمية مجتمعاتها، متأكدة في ذلك، بأن الاستثمار هو المحرك الرئيسي لدفع عجلة التنمية، وتطوير النشاط الاقتصادي لأي دولة، كما أنه يساعد على الرفع من مستوى معيشة الأفراد وتحديثها ويعمل على خلق المزيد من فرص العمل داخلها. ولهذا فإن وضعية المستثمر اليوم، لاسيما الأجنبي، منه أصبح في حاجة ماسة إلى تنظيم قانوني مميز يتجاوز كل ما تقضي به القواعد التقليدية في القوانين الدولية والداخلية باعتبار أن تواجده في الدولة المضيفة يترتب عليه كيان متشابك من العلاقات القانونية والاقتصادية تمكنه من تثبيت وتأمين حقوقه الأسرية والاجتماعية من جهة، واستقرار معاملاته وتصرفاته وضمان إدارة وتطوير استثماراته الاقتصادية والتجارية من جهة ثانية، مع تمكينه من تحويل أمواله وعائداته بالعملة الأجنبية إلى دولته.

1 أ - الاستثمار الأجنبي غير المباشر: هو استثمار في الأوراق المالية عن طريق شراء السندات الخاصة بأسهم الحصص وسندات الدين وسندات التداول من الأسواق المالية. وهذه الملكية لا تعطي للأفراد والهيئات والشركات حق ممارسة أي نوع من أنواع الرقابة أو المشاركة في تنظيم وإدارة المشروع الاستثماري.

ب - الاستثمار المباشر: قد اختلفت بشأنه التعاريف بين المنظمات والهيئات الدولية وهو يتميز على العموم بنقل رؤوس الأموال والتكنولوجيا والخبرة الفنية، ويساعد على خلق مناصب شغل في الدولة المضيفة، مع امتلاك المستثمر الأجنبي لجزء أو لكل رأس المال المشروع وقيامه بالمشاركة في إدارته وتسييره مع خلق أسواق جديدة للتصدير.

* منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية OCDE

* مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة UNCTAD

* صندوق النقد الدولي FMI.

وفي هذا الصدد يعد العقد التوثيقي من ضمن الوسائل القانونية الأساسية والمثل على المستوى العملي لضمان تطور وترقية الاقتصاد الوطني، وتأمين حقوق المستثمر الأجنبي واستقرار معاملاته. كما يعد العقد التوثيقي كذلك الأداة القانونية الأنجع لتنظيم وضبط تصرفات الأشخاص ومبادلاتهم للسلع والأموال والخدمات المختلفة وغيرها من متطلبات الحياة الاجتماعية. إن مرد هذه الأهمية للعقد التوثيقي هو تواجده المكثف في كل خطوات المستثمر، زف إلى ذلك أن الموثق باعتباره الشخص الوحيد المكلف من طرف الدولة وبتفويض منها لإضفاء الصبغة الرسمية على الاتفاقات والمعاملات للمتعاملين الاقتصاديين في شكل عقود توثيقية مضبوطة⁽¹⁾، يصبح هو الرفيق والمرافق الدائم للمستثمر، مجسدا لكل تصرفاته ومعاملاته بموجب عقود رسمية تتمتع بحجية مطلقة لما تمتاز به من قوة ثبوتية وصبغة تنفيذية⁽²⁾.

ولهذا نجد بأن من ضمن الحوافز والدوافع المشجعة لدخول المستثمر الأجنبي إلى أرض الوطن ومساهمته في التنمية الاقتصادية في البلد المستقبل لاستثماراته، هي مدى توفير الحماية القانونية والقضائية اللازمة لتقرير حقوقه وتثبيتها من جهة، وتأمين مركزه القانوني من أي نزاع من جهة ثانية، مع تمكينه من ممارسة كل حقوقه في أمن قانوني مستقر سواء كانت هذه الحقوق شخصية أو أسرية أو مالية.

كما أنه من ضمن الحوافز المشجعة كذلك للمستثمر هي بعض التسهيلات والتخفيضات المالية والجمركية المقررة له في المنظومة التشريعية للدولة المضيفة لاستثماراته⁽³⁾.

وفي هذا الصدد نجد بأن السلطات الجزائرية قد اعتنت بالاستثمار منذ الاستقلال عن طريق تبنيها لمجموعة من القوانين تتلاءم مع طبيعة كل مرحلة من المراحل السياسية والاقتصادية

1 - المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق تنص على أنه: «الموثق ضابط عمومي مفوض من طرف السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذلك العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة».

2 - ارجع إلى المواد التالية : المادة 324 مكرر5 من القانون المدني «يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني المادة 324 مكرر6 من القانون المدني» يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن» المادة 12 من القانون 02/06 «يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائح إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها». المادة 600 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي، والسندات التنفيذية هي: 11- العقود التوثيقية».

3 - تنص المادة 67 من الدستور الجزائري لسنة 1996 على أنه: «يتمتع كل أجنبي يكون وجوده فوق التراب الوطني قانونيا بحماية شخصية ومالية طبقا للقانون».

التي مرت بها البلاد⁽¹⁾. غير أنه بعد التغييرات السياسية والاقتصادية العميقة التي حدثت في المجتمع الجزائري بعد صدور دستور 1989 الذي تم تعديله سنة 1996⁽²⁾، اعتمدت السلطات الجزائرية بصورة واضحة في نمطها التنموي، على الاستثمارات الأجنبية بالإضافة إلى الاستثمارات الوطنية، بحيث فتحت مجالها الإقتصادي لمساهمة كل من الرأسمال الوطني والأجنبي من أجل دفع عجلة التنمية وترقيتها في البلاد⁽³⁾.

تحقيقا لهذا الغرض، عملت السلطات المختصة في الجزائر على توفير مناخ الأعمال الملائم لمثل هذا النمط الاقتصادي، في ظل أمن قانوني يضمن للمستثمرين حقوقهم ويؤمن لهم معاملاتهم وذلك بموجب منظومة تشريعية معاصرة تشجعهم على إبرام عقود توثيقية لترسيم وضبط تصرفاتهم ومعاملاتهم بما توفره لهم من حماية قانونية وقضائية، وطنيا ودوليا⁽⁴⁾.

هذا ما سيتم توضيحه من خلال هذه المداخلة، مع الاعتماد في ذلك على أحكام القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق والنصوص التنظيمية له، وعلى ما قد توصل إليه الاتحاد الدولي للتوثيق اللاتيني سيما اللجنة المختصة بالشؤون الإفريقية المنبثقة عن المؤتمر التاسع عشر لموثقي إفريقيا المنعقد بالجزائر العاصمة من 17 إلى 20 نوفمبر 2007 تحت عنوان «العقد التوثيقي أداة مميزة للسلم الاجتماعي والقرض الرهني»، وكذا في مؤتمره الثاني الذي انعقد بوههران يومي 11 و15 ديسمبر 2015 والذي جاء تحت عنوان «العقد التوثيقي والتنمية الاقتصادية». كما أنني سأستعرض في هذا الشأن بتوصيات المؤتمر الدولي للتوثيق المنعقد بمدينة مراكش المغربية شهر أكتوبر 2010 حول موضوع «العقد التوثيقي أداة تامين للاستثمار ونجاعة السجلات العمومية».

ولهذا ستكون هذه الدراسة مقسمة إلى مبحثين، المبحث الأول يتعلق بإظهار وتبيان القوة الشبوتية للعقد التوثيقي ومدى فعاليتها في تقرير وتأكيد حقوق المستثمر من أجل تحفيزه على تطوير استثماراته. أما المبحث الثاني، يتعلق بمدى تمسك المستثمر الأجنبي بالعقد التوثيقي

1 - لقد تبنت الجزائر عدة مخططات تنموية بعد الاستقلال كان آخرها المخطط الخماسي الثاني (1984-1989).

2 - لقد تم ادخال تعديلات جوهرية وأساسية على هذا الدستور بموجب التعديل الدستوري المقترح من رئاسة الجمهورية في شهر فيفري 2016 و المصادق عليه يوم 2016/02/07 من طرف البرلمان مجتمعاً بغرفتيه.

3 - تنص المادة 37 من الدستور 1996 على أنه: « حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون ». كما تنص المادة 52 في نفس الدستور على أن: « الملكية الخاصة مضمونة » وتم التأكيد على هذه المادة في التعديل الدستوري الجديد لسنة 2016.

4 - من أهم عوامل توفير المناخ المناسب للاستثمار هو وجود قوانين وتشريعات تنظم وتشجع عملية الاستثمار وتحفز المستثمرين وتحمي حقوقهم في ظل سلم وأمن قانوني مستقر وتنظم معاملاتهم بطريقة مضبوطة في الأسواق المالية.

كسند تنفيذي لاتقاء النزاعات المستقبلية التي قد تمس بحقوقه أو تهز مركزه القانوني وما قد خولته له الدولة المضيفة من حماية وعناية متميزة.

المبحث الأول: العقد التوثيقي كصمام أمن لتقرير حقوق المستثمر وتأكيدا

إن اشترط الكتابة، لاسيما الرسمية منها، أصبح اليوم أمرا ضروريا لتثبيت الحقوق وتأمينها من جهة، واستقرار المعاملات وضبطها مع متطلبات الظروف الاقتصادية والتنموية للبلد المضيف للاستثمارات من جهة ثانية. ولهذا نجد أن تدوين الحقوق وترسيم المعاملات والتصرفات القانونية التي يقوم بها المستثمر في شكل عقود توثيقية، هي الضمانة الأساسية والمجدية لتشجيعه على تطوير مشاريعه الاستثمارية في ظل مناخ أعمال ملائم يؤمن له حقوقه من جهة، ويكفل له حرية ممارستها بدون أي عائق قانوني أو ديني من جهة ثانية، مادامت هذه الحقوق الشخصية أو المالية قد جسدت في عقود رسمية قاطعة الدلالة وقوية الثبوتية⁽¹⁾. ومن ضمن العقود التي قد يقدم المستثمر على انجازها وإبرامها لدى المكاتب العمومية لتوثيق، سواء تلك المتعلقة بأحواله الشخصية أو بأحواله العينية أو المالية نذكر مايلي:

أولا: عقود المستثمر الأجنبي المتعلقة بالأحوال الشخصية

انطلاقا من الدستور الجزائري، الذي منع أي مساس بحرية المعتقد وإقراره بوجود توفير الحماية اللازمة للأجنبي في شخصه وممتلكاته⁽²⁾. وبناءا لما أقرته أحكام القانون الدولي الخاص الجزائري بخصوص إخضاع الأجنبي في مسائل أحواله الشخصية إلى قانون البلد الذي ينتمي إليه بجنسيته⁽³⁾، وبالرجوع إلى قواعد قانون الأسرة الجزائري المقتبس أصلا من أحكام الشريعة الإسلامية⁽⁴⁾، التي لا تجيز أن يخضع غير المسلم، لأحكامها بدون رضاه، نجد بأن معيار تقدير النظام العام في العقود التي يحررها الموثق للأجانب الغير مسلمين في مسائل أحوالهم الشخصية، هو معيار المصلحة المشتركة التي توازن بين تثبيت وتأمين حقوق المستثمرين من

1 المادة 324 مكرر5 من القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988 المعدل للقانون المدني تنص على أنه: « يعتبر ماورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني ».

2 المادة 36 من الدستور الجزائري لسنة 1996 تنص على أنه: « لا مساس بحرية المعتقد » نشر هنا بأن مشروع تعديل الدستور المقترح الذي تمت المصادقة عليه من البرلمان الجزائري بعد من يوم 2016/02/08 قد أكد على هذه الحرية بل وسع من مجالها كما هو منصوص عليه في مادته 37.

3 ارجع إلى مواد من 10 إلى 16 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4 المادة 222 من قانون الأسرة الصادر بالأمر 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/05 تنص على أنه: « كل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية »

جهة، وتحقيق متطلبات التنمية الاقتصادية للدولة المضيفة لاستثماراتهم من جهة ثانية، وذلك بصرف النظر عن النظرة الضيقة التي تحددها القواعد التقليدية للقانون الدولي الخاص في هذا المجال⁽¹⁾. ولهذا نجد أن العقد التوثيقي يعد من بين الوسائل والآليات القانونية الفعالة لضمان استقرار المعاملات وتطوير الاستثمار بما يوفره من حماية قانونية للمستثمرين لتحفيزهم على المساهمة في الاقتصاد الوطني مع تمتعهم بكل حقوقهم المتعلقة بأحوالهم الشخصية والمالية المقررة في قوانينهم الوطنية.

ومن أهم العقود التي يلجأ المستثمر الأجنبي لإبرامها لدى المكاتب العمومية للتوثيق في مجال أحواله شخصية، نجد كل من عقد الزواج وعقد الكفالة والتبني⁽²⁾ وعقود التبرعات التي يدخلها المشرع الجزائري ضمن فئة عقود الأحوال الشخصية⁽³⁾، على خلاف معظم الدول التي ينتمي إليها المستثمرون الأجانب والتي تعتبر هذه العقود، عقود مدنية، يعتد في إنشائها وصحتها على مبدأ الرضائية التامة وحرية التعاقد، بناء على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين. انطلاقاً من ذلك، فإن الموثق عندما يشرع في تحرير أي عقد من عقود الأحوال الشخصية للمستثمر الأجنبي، فإن تقديره للنظام العام يضيق كثيراً مقارنة مع ما إذا كان هذا العقد قد أنجز بين وطنيين جزائريين. ومرد ذلك، هو أن الموثق في مثل هذه العقود، يعتمد في تقديره للنظام العام على معيار المصلحة المشتركة الهادفة إلى ترقية اقتصاد دولته⁽⁴⁾ استجابة للتطلعات الاجتماعية والثقافية والاحتياجات الاقتصادية وضرورات التنمية المستدامة من جهة، وحرية

1 المادة 24 من الأمر 59/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 تنص على مايلي: « لا يجوز تطبيق القانون الأجنبي على النصوص السابقة إذا كان مخالفاً للنظام العام والآداب العامة في الجزائر »

2 أ- فيما يخص كل من عقد الكفالة والتبني نجد أن المادة 13 مكرر 1 قانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني تنص على مايلي: « يسري على صحة الكفالة قانون جنسية كل من الكفيل والمكفول وقت إجرائها ويسري على أثرها قانون جنسية الكفيل. وتطبق نفس الأحكام على التبني »

ب- فيما يخص عقد الزواج لقد أوكله المشرع الجزائري إلى الموثق باعتباره ضابط عمومي مهمة تحريره وإنجازه وذلك بموجب المادة 18 من القانون رقم 009/05 المؤرخ في 04 مايو 2005 المعدل والمتمم للقانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 2004 المتضمن قانون الأسرة.

3 لقد نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني تحت عنوان العقود الاحتفالية وخصها بنظام خاص مقارنة بالعقود المدنية الأخرى (أنظر المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني).

4 من بعض التعريفات لفكرة النظام العام إنه مجموعة الأسس التي تشكل الكيان السياسي والاجتماعي والاقتصادي للدولة بما يقوم عليه هذا الكيان من معتقدات تتعلق بالأمن والحرية والديمقراطية ومعتقدات اجتماعية تتعلق بالمساواة أمام القانون واحترام أفكار ذهنية أساسية معينة أو عقائد مذهبية اقتصادية كالاشتراكية والرأسمالية.

المستثمر الأجنبي في تطوير استثماراته وتحويل عائدات أمواله من جهة ثانية. وبالتالي فإن المعيار التقليدي لتقدير النظام العام من طرف الدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي، والنظرة الوطنية البحتة لمدلوله في مجال العلاقات الخاصة الدولية، قد ينعكس سلبا على التعامل الدولي، وبالأخص على تطوير وتفعيل الاستثمارات الأجنبية، خاصة إذا كان المستثمر الأجنبي ينتمي إلى دولة ذات نظام قانوني لائكي أو علماني، أي أنها لا تعبر أي اهتمام للديانة في منظومتها التشريعية والقانونية.

ولهذا، و بغض النظر عن كل من قانون الأسرة وقانون الحالة المدنية⁽¹⁾ وأحكام القانون الدولي الخاص، فإن الموثق عندما يحرر أي عقد من عقود الأحوال الشخصية أو العقود الاحتفالية للأجنبي المستثمر⁽²⁾، يجب عليه لا يتجاهل القوانين الشخصية لهذا الأخير، وما قد توفره له من حقوق ومزايا قد تكون غير مقرر في قوانين الدولة المضيفة لاستثماراته.

ولهذا فإن العقود المحررة لصالح المستثمر الأجنبي يجب أن تتضمن كل الشروط والبنود التحفيزية التي خصه بها المشرع الجزائري بموجب قانون تطوير الاستثمار وكل القوانين الأخرى وعلى رأسها، كقوانين المالية وقانون النقد والقرض وما تقضي به قوانينه الوطنية فيما يتعلق بأحواله الشخصية.

إن تقرير الحقوق الشخصية والمالية للمستثمر الأجنبي وتأكيدا بموجب عقود رسمية أصبح من متطلبات الوقت الراهن، بحيث أن الموثق باعتباره مجسدا لهذه الحقوق ومثبثا لها في عقود توثيقية، يجد نفسه طرفا فعالا في الحياة الاقتصادية والاجتماعية داخل وطنه، خاصة إذا كانت هذه المعاملات تتعلق بحركية تدفق رؤوس الأموال في شكل شركات استثمارية أو تصرفات أو معاملات تتعلق بعقارات أو منقولات كما هو مبين أدناه⁽³⁾.

ثانيا: عقود المستثمر الأجنبي المتعلقة بالأحوال العينية

لقد بادرت الجزائر منذ نهاية الثمانينات بإصلاحات واسعة مست كل الجوانب الحيوية للاقتصاد الوطني، بحيث استحدثت عدة قوانين تتلاءم مع هذه الوضعية، نذكر من بينها:

- 1 أنظر الأمر 20/70 المؤرخ في 19 فيفري 1990 المعدل والمتمم.
- 2 يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الاحتفالية بحضور الشاهدين (المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني).
- 3 المادة 12 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق تنص على مايلي: « يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائح إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها. كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم، ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم »

قانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾ و القانون المتعلق بصناديق المساهمة⁽²⁾ والقانون المتعلق بالنقد والقرض⁽³⁾، وغيرها من القوانين التي تهدف إلى تكريس مبدأ اقتصاد السوق وحرية التجارة الذي تنبأهما الدستور الجزائري⁽⁴⁾. ولهذا نجد بأن الجزائر قد شرعت منذ ذلك الوقت، في تنظيم وتأطير مرحلة الانتقال من اقتصاد الموجه والمخطط مركزيا، إلى اقتصاد مبني على المنافسة الحرة. ومن تجارة مقيدة بالاحتكارات إلى تجارة محررة من العراقيل الإدارية والحواجز البيروقراطية، وفتحت المجال للمبادرات الحرة الفردية والجماعية، الوطنية والأجنبية، في جميع المجالات الاستثمارية لنهوض بالاقتصاد الوطني وتحريك عجلة النمو في البلاد.

ولهذا نجد بأن انتهاج نظام اقتصاد السوق وحرية التجارة والاستثمار قد أفرز النتائج التالية:

- تخلي الدولة التدريجي عن جزء هام من الصلاحيات التي كانت تضطلع بها في تسييرها للاقتصاد الوطني في مجال الخدمات، لصالح القطاع الخاص.
- مراجعة منظومة القوانين المنظمة للاقتصاد الوطني وتكييفها مع متطلبات اقتصاد السوق.
- إصلاح المنظومة القانونية والإدارية بما يسمح بتحقيق أهداف فتح الاستثمار أمام القطاع الخاص الوطني والأجنبي وجعله شريكا أساسيا في التنمية الاقتصادية.
- التقليل من دائرة النظام العام في مجال العلاقات الخاصة الدولية وفتح المجال لتقرير حقوق استثنائية للمستثمرين الأجانب في مجال أحوالهم الشخصية والمالية، تماشيا مع ما تقرره لهم قوانينهم الشخصية.
- تسهيل حركة تنقل رؤوس الأموال والأشخاص من وإلى الجزائر.
- خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية والتنازل عنها بالبيع لأصحاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية.
- الاعتراف بالملكية الخاصة والاعتماد عليها للمساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني ووضع ضمانات لحمايتها.

1 القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية المعدل والمتمم.

2 القانون رقم 03/88 المؤرخ في 12/01/1988.

3 القانون رقم 01/90 المؤرخ في 14/04/1990 المعدل والمتمم.

4 لقد دعم المشرع الدستوري هذه الحريات في مجال التجارة و الاستثمار والمبادرة في المادة 37 من مشروع تعديل الدستور الذي تمت المصادقة عليه من البرلمان الجزائري بغرفتين يوم 08/02/2016.

بناء على كل ذلك جاء القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم والمتضمن التوجيه العقاري الذي كرس الملكية العقارية الخاصة و ألغى كل القيود الواردة على المعاملات العقارية. حيث نص في المادة 29 منه على مايلي: « تثبت الملكية والأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري » .

ثم تلاه مباشرة القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي تم تعديله سنة 2008 بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي نص في المادة 5 منه على مايلي: « تسير الأملاك الوطنية وتستهمل وتستصلح بحكم طبيعتها وغرضها واستعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها، إما مباشرة من قبل هيأت الدولة والجماعات العمومية وإما بموجب رخصة أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو للقانون الخاص أو أشخاص طبيعيين».

بهذا الاتجاه، نجد بأن الجزائر قد سخرت ،مصالحتها الإدارية ومؤسساتها المالية لصالح المستثمرين الأجانب من أجل الحصول على قروض استثمارية في مختلف قطاعاتها الاقتصادية، قطاع البنوك والنقل الجوي والبحري والاتصالات والمناجم والطاقة والسياحة والفلاحة وغيرها من القطاعات الأخرى.

كل هذا ساعد على استحداث الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽¹⁾ الذي خص المستثمر الأجنبي بحوافز مهمة ومنافع جبائية كبيرة⁽²⁾ مع توفير مناخ الأعمال الملائم لاستثماراته في ظل أمن قانوني مستقر لكسب ثقته وتشجيعه على تكثيف وتطوير استثماراته. وذلك باستحداث أجهزة إدارية جديدة لتفعيل هذه التحفيزات⁽³⁾.

ثم تدعمت هذه الحوافز من جديد بموجب كل من قانون المالية لسنة 2006⁽⁴⁾ وقانون

1 تم تعديل هذا الأمر سنة 2006 بموجب الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15.

2 - تنص المادة 09 من ال على بعض المزايا والتحفيزات التالية: - الإعفاءات الضريبة على الدخل الإجمالي لمدة 3 سنوات للنشاطات ذات الأولوية في إطار المخططات الإغائية وترتفع الإعفاءات إلى مدة 5 سنوات عندما تمارس هذه النشاطات في مناطق مطلوب ترقيتها. - الإعفاء من الضرائب على الدخل الإجمالي الفوائد الناتجة عن الودائع بالعملة الصعبة. - الإعفاء من الضرائب على أرباح الشركات. - الإعفاء من الرسوم الجمركية، السلع المستوردة والتي تمثل حصصا عينية في رأسمال الاستثمار.

3 هذه الأجهزة تتمثل في كل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: المجلس الوطني للاستثمار، الشباك الوحيد وغيرها.

4 المادة 7 (الأمر 08/06) « زيادة على الحوافز الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام تستفيد الاستثمارات المحددة في المادة 01 من الأمر 03/01 بمايلي: «إعفاءات لمدة 5 سنوات إذا انشأت أكثر من 100 منصب شغل».

المالية التكميلي لسنة (1) 2009 لاسيما المادة 24 منه التي نصت على مايلي:
« تعفى من الرسم على القيمة المضافة ابتداء من تاريخ صدور الأمر 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 إلى غاية 2018/12/31 مبالغ الإيجارات المسددة في إطار عقود القرض الإيجاري والمتعلقة بما يلي:

- *المعدات الفلاحية المنتجة في الجزائر،
- *المعدات والتجهيزات المنتجة في الجزائر والضرورية للانجاز غرف التبريد وصوامع الحبوب المخصصة للمحافظة على المنتوجات الفلاحية.
- *المعدات والتجهيزات المنتجة في الجزائر والضرورية للسقي، توفير المياه المستعملة بصورة حصرية في المجال الفلاحي.
- * المعدات والتجهيزات المنتجة في الجزائر والمستعملة في انجاز الملبئات الصغيرة والموجهة إلى تحويل الحليب الطازج .
- * المعدات والتجهيزات المنتجة في الجزائر والضرورية لزراعة الزيتون وإنتاج وتخزين زيت الزيتون.

*المعدات والتجهيزات المنتجة في الجزائر والضرورية لتجديد أدوات الإنتاج والاستثمار في الصناعة التحويلية». وفي هذا الشأن قد تم إعفاء الشركات المنشأة في قطاع السياحة وكذا عمليات رفع رأسمالها، من حقوق التسجيل.

كما أنه في أواخر سنة 2015 رخص المشرع الجزائري للمتعاملين الاقتصاديين، إمكانية الاستثمار في المجهود الوطني لترقية البحث العلمي والتطوير التكنولوجي مع استفادتهم في مقابل ذلك من إجراءات تحفيزية و تشجيعية تحدد بموجب قوانين المالية (2)

لضبط كل هذه التحفيزات وتمكين المستثمر من الاستفادة بها، لابد من تجسيدها في شكل سندات وعقود رسمية تثبت فيها حقوقه وطموحاته من جهة، وتفضل وتكرس فيها من جهة ثانية الآليات والضوابط القانونية للدولة المضيفة لاستثماراته. وعليه فإن التوثيق بهذه المساهمة يصبح هو العمود الفقري للحركة الاقتصادية والتنموية في المجتمع، كما أنه يعد في نفس الوقت من ضمن الأدوات والآليات القانونية الملائمة لضبط المعاملات وضمان انسجامها

1 الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 المادة 24 منه التي عدلت المادة 31 من الأمر 02/08 المؤرخ في 24 يوليو 2008 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008 .
2 أنظر القانون رقم 21/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن القانون التوجيهي حول البحث العلمي والتطوير التكنولوجي.

مع النصوص التشريعية والتنظيمية لتوفير الثقة والائتمان بين المتعاملين والمتعاقدين، من أجل بلوغ الهدف الاقتصادي المرجو من الدولة المضيفة للاستثمارات.

وكما نعلم أن العقد التوثيقي هو العقد الرسمي الوحيد المؤسس للشركات ذات رأسمال الأجنبي فلا بد على الموثق، أثناء إقدامه على تحرير هذا العقد، أن يلتزم فيما يخص رأسمال الشركة، بما أقره المشرع الجزائري بخصوص نسبة المساهمة المالية للشريك الأجنبي والمحدد كأقصى حد بـ 49 % من الحصص الاجتماعية إذا كان موضوع الشركة الاستثمارية يتعلق بالصناعة والخدمات. و70% إذا كان موضوعها الاستيراد والتصدير وبيع الواردات على حالها⁽³⁾. أما بخصوص إنشاء الشركات التجارية وقيامها، فإنه لا يمكن أن تنشأ و تؤسس إلا بموجب عقد توثيقي محرر من طرف الموثق⁽⁴⁾ ولا تكتسب الشخصية المعنوية إلا بعد قيدها في السجل التجاري ونشرها بالجريدة الرسمية للإعلانات القانونية «BOAL» وإيداع رأسمالها التأسيسي لدى حساب الموثق المقيد بالخزينة العمومية، كما أن أي تعديل في السجل التجاري الخاص بالشركات التجارية لا بد أن يمثل لقواعد توزيع رأسمال المحدد قانونا. كل هذه الإجراءات والتصرفات القانونية لا يمكن أن تتم وتجسد إلا بتدخل الموثق⁽⁵⁾، صف إلى ذلك أن هذا الأخير هو من يتكفل ببعض الإجراءات اللاحقة لعقد التأسيسي للشركة كإجراءات التسجيل في السجل التجاري لحساب المستثمر الأجنبي ونشر ملخص قوانينها الأساسية لدى النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

أما بخصوص كيفية المساهمة المالية للمستثمر في الشركات المنشأة في الجزائر نعرض ماييلي: في حالة ما إذا كانت هذه الشركة مكونة من الشريك المستثمر الأجنبي الوحيد في شكل مؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة «EURL»، أو كان هذا المستثمر الأجنبي شريكا مع شركاء جزائريين أو أجانب آخرين في شكل شركة ذات المسؤولية المحدودة

3 تنص المادة 66 من قانون رقم 18/15 المؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 على أنه: «ترتبط ممارسة الأجانب لأنشطة إنتاج السلع والخدمات والاستيراد بالنسبة لشركات تحوز المساهمة الوطنية المخيمة على الأقل 59% على الأقل من رأسمالها».

4 أنظر المادة 545 من القانون التجاري و القانون 22/90 المنظم للسجل التجاري المعدل والمتمم.

5 المادة 09 من القانون رقم 22/90 المؤرخ في 1990/08/18 المتعلق بالسجل التجاري المعدل والمتمم تنص على أنه: «تنشأ بعقد رسمي محرر لدى الموثق الشركات التجارية التي تتسم بالصيغة القانونية الخاصة بشركة المساهمة وشركة ذات المسؤولية المحدودة وشركة التضامن».

كما تنص المادة 549 من القانون التجاري على أنه: «لا تتمتع الشركة المعنوية إلا بعد قيدها في السجل التجاري».

«SARL»، فإن المشرع قد نظم إجراءات وضوابط تتلائم مع كل وضعية مالية واقتصادية مرت بها البلاد، وذلك كما يلي⁽¹⁾:

في سنة 2007 وبموجب المادة 26 من قانون المالية التكميلي⁽²⁾ كان الشريك الأجنبي إذا أراد إنشاء شركة في الجزائر، عليه أن يقوم بإيداع كل تقديماته المالية في رأس المال الشركة لدى بنك معتمد، ويقدم إلى موثق كشف مسلم من البنك يثبت هذا الإيداع حتى يتم إنجاز القانون الأساسي لهذه الشركة ويتم ذلك بعد احترام الإجراءات التالية:

- بعد أن يتلقى الموثق الملف الكامل لانجاز العقد المؤسس للشركة يسلم إلى المستثمر الأجنبي شهادة تمكنه من تحويل تقديماته المالية بصفة قانونية إلى البلد المضيف لاستثماراته.

- بعدما يتسلم البنك هذه الشهادة يقوم بعملية التحويل ثم يخطر الموثق بذلك ويسلمه صك بنكي مؤشر عليه بالعملة الوطنية لإيداعه في حساب الودائع والأمانات المقيّد لدى الخزينة العمومية باسم الموثق.

أما بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽³⁾ أصبح المستثمر ملزم بإيداع فقط نصف ½ رأس المال الشركة المنشأة في الجزائر، بحساب الموثق الخاص بالزبائن المقيّد لدى الخزينة العمومية مع احترام عمليات تحويل العملة الأجنبية إلى العملة الوطنية المحددة قانونا.

وحتى يكون العقد الرسمي المؤسس للشركة صحيحا ومرتباً لكل آثاره، لابد على الموثق أن ينصح من خلاله ويزود الشريك الأجنبي بالمعلومات الضرورية واللازمة بخصوص الإجراءات التالية:

- في حالة ما إذا كان هذا الشريك الأجنبي لا يحسن اللغة العربية، فلا بد على الموثق أن يستعين بمترجم حتى يكون عقده معبراً بصدق وأمانة على إرادة الأطراف ومتماشياً مع القوانين

1 لقد تم تعديل القانون التجاري بموجب القانون رقم 20/15 المؤرخ في 2015/12/30 فيما يخص رأسمال الشركات ذات المسؤولية المحدودة بحيث جعل رأسمالها الأدنى يحدد بكل حرية من قبل الشركاء.

2 ارجع إلى المادة 26 من قانون رقم 24/06 المؤرخ في 2006/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2007 التي عدلت للمادة 256 من قانون التسجيل الصادر بالأمر 105/76 المعدل والمتمم.

3 ارجع إلى المادة 07 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت للمادة 256 من قانون التسجيل الصادر بالأمر 105/76 المعدل والمتمم وقد تم تأكيد ذلك بموجب المادة 12 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن السنة المالية لسنة 2014.

والتنظيمات السارية المفعول⁽¹⁾ وهذا ما أكدته كل من المادة 09 من القانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق والمادة 06 من القانون المنظم لمهنة المترجم الترجمان الرسمي الصادر بالأمر رقم 13/95⁽²⁾.

- في حالة إقبال الشريك الأجنبي على التصرف في حصصه الاجتماعية، فلا بد على الموثق أن يؤكد له بأن المشرع الجزائري قد خول لكل من الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية حق الشفعة وذلك بموجب المادة 62 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 التي أجازت للدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية استعمال حق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدتهم⁽³⁾.

وعليه فإن مسؤولية الموثق قد تحرك وتثار في حالة ما إذا لم يقوم بهذه الإجراءات والإرساليات لتمكين الدولة من استعمال حق الشفعة في الآجال القانونية المحددة. ومن جهة أخرى لا بد على الموثق أن يتعامل مع كل عضو من أعضاء مجالس الإدارة والرقابة في هذه الشركات على أنه تاجر قد انتقلت إليه هذه الصفة بمجرد كونه شريكا في شركة أموال تنشط في الجزائر⁽⁴⁾،

1 المادة 09 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق تنص على أنه: «دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية:.... توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء».

2 تنص م 06 من الأمر 13/95 المؤرخ في 11 مارس 1995 على مايلي «عندما لا يتكلم الأطراف أو الشهود إلا بلغة أجنبية فقط لا يكون أي عقد يسلمه الموثقون وغيرهم من الضباط العموميين أي أثر قانوني دون مساعدة مترجم ترجمان رسمي ويوقع عليه كشاهد إضافي».

3 المادة 62 من الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2009 تنص على أنه: «يتم الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2011 والمتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالمواد 04 مكررا 1 ومكررا 2 والمكررا 3 وتحرر كما يأتي:

المادة 04 مكررا 1 يجب على الاستثمارات الأجنبية المنجزة بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية أن تستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 4 مكرر من الأمر 03/01

كما تطبق هذه الأحكام في حالة فتح رأسمال المؤسسات العمومية الاقتصادية على المساهمة الأجنبية. المادة 04 مكررا 2: لا يمكن تحقيق الاستثمارات المنجزة من طرف الجزائريين المقيمين بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية إلا في إطار مساهمة دنيا من هذه المؤسسات تعادل أو تفوق 34% من رأس المال الاجتماعي.

المادة 04 مكررا 3: تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب. و يمارس حق الشفعة طبقا لأحكام القانون التسجيل».

4 المادة 03 من الأمر 07/96 التي عدلت المادة 31 من القانون رقم 22/90 المتعلق بالسجل التجاري تنص على مايلي: «تكون لكل أعضاء مجالس الإدارة والرقابة في الشركات التجارية صفة التاجر بعنوان الشخصية المعنوية التي يضطلعون نظاميا بإدارتها وتسييرها .

وتكون للأشخاص الأجانب الأعضاء في مجالس الإدارة والرقابة في الشركات التجارية والأعضاء في أجهزة التسيير والإدارة صفة التاجر بعنوان الشخصية المعنوية التي يطلعون بإدارتها وتسييرها بغض النظر عن مواطن إقامتهم عندما يعملون لحساب الشخصية المعنوية التي يمثلونها »

وذلك حسب ما تقضي به كل من أحكام القانون التجاري والقانون الذي ينظم السجل التجاري. هذا فيما يخص تصرفات ومعاملات المستثمر المالية، أما فيما يتعلق بتصرفاته ومعاملاته العقارية فهي كما يلي:

ثالثا: العقود المتعلقة بالانتفاع بالعقار ومملكه

كما يعلم الجميع، أن الاستثمار مرتبط بصفة مباشرة بالملكية وحرية الاقتصاد، ولهذا نجد الدول ذات النظام الاقتصادي المخطط والموجه تنكر لحق الملكية الخاصة، باعتبارها ظاهرة استعمارية وشكل من أشكال المساس بالسيادة الوطنية، لكن عندما تأكدت هذه الدول، بأن تنميتها الاقتصادية لا تتحقق إلا بمساهمة الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، قد غيرت نظرتها العدائية، وبدأت تبذل جهودا كبيرة ومعتبرة لاستقطاب المستثمرين وتوفير المناخ الملائم لأعمالهم وفتح اقتصاد السوق لمبادراتهم وتمكينهم من سلطة الانتفاع والتمتع بحقوق الملكية لاسيما العقارية منها، اقتناعا، منها بأن العقار هو عصب التنمية والوعاء المهم لاستحواذ المشاريع الاستثمارية. ولهذا فإن المشرع الجزائري قد مكن المستثمر الأجنبي من حق اقتناء العقار سواء للسكن فيه أو لإقامة عليه مشاريعه الاستثمارية، وذلك باستحداثه لقواعد قانونية جديدة⁽¹⁾ تتلاءم مع المتطلبات الاقتصادية الراهنة للبلاد.

ترتبا على ذلك فإن كل العقوبات التي كانت تعترض ملاك العقارات المؤجرين في ظل القوانين القديمة⁽²⁾ وتمنعهم من بيع وإيجار عقاراتهم للمستثمرين الأجانب قد تم إلغاؤها

3/ المادة 62 من الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2009 تنص على أنه: «يتمم الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2011/08/20 والمتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالمواد 04 مكرر 1 ومكرر 2 والمكرر 3 وتحذر كما يأتي:

المادة 04 مكرر 1 يجب على الاستثمارات الأجنبية المنجزة بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية أن تستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 4 مكرر من الأمر 03/01

كما تطبق هذه الأحكام في حالة فتح رأسمال المؤسسات العمومية الاقتصادية على المساهمة الأجنبية. المادة 04 مكرر 2: لا يمكن تحقيق الاستثمارات المنجزة من طرف الجزائريين المقيمين بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية إلا في إطار مساهمة دنيا من هذه المؤسسات تعادل أو تفوق 34% من رأس المال الاجتماعي. المادة 04 مكرر 3: تتمتع الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية بحق الشفعة على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب. و يمارس حق الشفعة طبقا لأحكام القانون التسجيل.

1 أ- فيما يخص الإيجارات التجارية القانون رقم 01/05 المؤرخ في 06 فيفري 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري لاسيما المادة 187 مكرر منه.

ب- فيما يخص الإيجارات السكنية أنظر القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني لاسيما المادة 469 منه.

2 نص المادة 173 من القانون التجاري الصادر بالأمر رقم 59/75 على أنه: «لا ينتهي إيجار المحلات التجارية إلا بأمر بالإخلاء

وتجاوزها، الأمر الذي دفعهم إلى الإقبال على المكاتب العمومية للتوثيق لإبرام عقود إيجارات سكنية وتجارية لصالح المستثمرين وطنيين أو أجانب وتمدّد طويلة تسمح باستقرار المشاريع الاقتصادية وتطويرها لترقية البلاد وتنميتها. كما أن هذه القوانين الجديدة، قد مكنت ملاك العقارات المؤجرين من حق استرجاع عقاراتهم المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار بكل سهولة وبإجراءات بسيطة بعيدا على الإجراءات التقليدية الطويلة والمعقدة التي كانت مفروضة عليهم سابقا.

ولهذا وبعد التعديلات التي أدخلت على القانون التجاري سنة 2005، وعلى القانون المدني سنة 2007، نجد بأن الموثق عندما يحرر عقد الإيجار تجاري أو سكني فإنه يترك كل الحرية للأطراف المتعاقدة من أجل الإعراب عن إرادتهما وتحديد شروطهما الاتفاقية بدون التقيد بأي التزام قانوني مسبق سواء بما يتعلق بالمدة أو الأجرة أو حق البقاء في الأمكنة المؤجرة أو التجديد الضمني للإيجار.

العقود المتعلقة بالنشاط العقاري:

لقد خص المشرع الجزائري المستثمر، بحق امتياز على العقار محل الاستثمار في مجال الترقية العقارية⁽¹⁾ والسكن المدعم والعقار الفلاحي وتأسيس المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وإنشاء الشركات وتسيير القرض السكني والرهون والاعتمادات الإيجارية. كما قد مكّنه كذلك، من حق تحويل الامتياز الممنوح له من طرف الدولة على الوعاء العقاري إلى تنازل⁽²⁾. في هذه الحالة، فإن الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم⁽³⁾ تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين بمجرد أن تشهر عقود تحويل الامتياز بالمحافظة العقارية المعنية. ولهذا فإن الموثق، باعتباره المشرف والمنظم لهذه العمليات بموجب عقودهم الرسمية يجب عليه أن يطلب من المرقين العقاريين المستثمرين، من أجل إعداد محاضر الحياة، أن يقدموا له العقود الإدارية التي أعدتها مصالح

حسب ما جرت عليه العادة المحلية وفي مدة ستة أشهر قبل الأمر بالإخلاء وفي حالة عدم التنبيه بالإخلاء يتواصل المتعاقد كتابة بالتجديد الضمني إلى ما بعد الأجل المحدد في العقد»، وفي المادة 469 من القانون المدني الصادر بالأمر رقم 85/75.

1 أنظر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
2 أرجع إلى المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
3 أرجع إلى المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 «يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية»

أملك الدولة المكرسة لتحويل الامتياز إلى تنازل. كما أنه في مجال الترقية دائما، يمكن للمستثمر أن يرتب رهنا رسميا بموجب عقد توثيقي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كضمان سداد وإرجاع القروض المالية الممنوحة حصريا في مجال الاستثمار.

بناء على كل ما سبق، يمكن القول بأن العقد التوثيقي يحضى بحضور قوي ومميز في المجالات الاستثمارية، بحيث نجده يرافق المستثمر ويثبت حقوقه ويؤكد لها، وفي نفس الوقت يجسد كل الآليات القانونية والضوابط الشكلية التي تتطلبها التنمية الوطنية والسياسية والاقتصادية للبلد المضيف لهذه الاستثمارات.

إن العقد التوثيقي بهذا الدور المهم لم يصبح كآلية قانونية مجردة بل هو عبارة عن أداة اقتصادية مهمة تستعين بها الدولة لتحقيق تنميتها وبلوغ أهدافها الاقتصادية من جهة، وتموين خزينتها بمزيد من الجبايات المتمثلة في كل من الرسوم والضرائب المختلفة المحصلة من جراء العقود التوثيقية المنظمة لهذه العمليات الاستثمارية، من جهة أخرى.

بناء على ذلك يمكن القول أن العقد التوثيقي بالإضافة إلى اعتباره صمام أمان لتقرير وتثبيت حقوق المستثمر، فهو في نفس الوقت، سند تنفيذي بامتياز وضعه المشرع في يد المستثمر لاقتناء حقوقه وتأمين مركزه وأمواله وهذا ما سنوضحه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني : العقد التوثيقي أداة لاقتضاء الحقوق وتنفيذ الالتزامات

كما سبق وأن ذكرنا في المبحث الأول، أن الشغل الشاغل للمستثمر بصفة عامة والمستثمر الأجنبي بصفة خاصة، هو مدى توفر المناخ الملائم لأعماله من جهة واستتباب السلم والأمن القانوني لاستقرار معاملاته من جهة ثانية. هذا المبتغى لا يتحقق، إلا بوجود أداة قانونية، من خلالها يستطيع المستثمر، أن يثبت حقوقه ويؤمن مركزه ويفض نزاعاته بطريقة تتلائم مع استقرار معاملاته وتطوير استثماراته وتوظيف أمواله وعائداته بكل ثقة وطمأنينة.

هذه الأهمية المعتبرة للعقد التوثيقي، جعلت منه الأداة القانونية الهامة في تنشيط الحركة الاستثمارية في البلاد والرفع من وتيرة التنمية والتطور الاقتصادي .

ولهذا فإن المشرع الجزائري، قد رتب العقد التوثيقي من ضمن السندات التنفيذية⁽¹⁾ بل

1 المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 تنص على أنه: « لا يجوز التنفيذ

اعتبره سندا تنفيذيا بامتياز، أي أنه ينفذ بمجرد انتهاء المدة أو الأجل المتفق عليه في العقد، على خلاف الأحكام القضائية التي لا يجوز تنفيذها إلا بعد استنفاد كل طرق الطعن العادية وانقضاء فوات المدة واستحضار شهادة من أمانة الضبط تبين ذلك⁽¹⁾.

من هذا المنطلق، فإن المتعاقد بصفة عامة والمستثمر بصفة خاصة، يلجأ دائما إلى إفراغ معاملاته وتصرفاته في شكل عقود توثيقية تبعث في نفسه نوع من الثقة والطمأنينة وتشجعه على تطوير استثماراته وتنويعها في مختلف المجالات التنموية والرفع من مستوى معيشة المواطنين داخل الدولة المضيفة لاستثماراته.

إن العقد التوثيقي، باعتباره سندا تنفيذيا، يسري عليه ما يسري على الأحكام القضائية من حيث الإجراءات التنفيذية، أي أنه لا يجوز التنفيذ لما تضمنه العقد التوثيقي إلا بموجب نسخة تنفيذية ممهور بالصيغة التنفيذية المحددة قانونا⁽²⁾.

إن أساس منح الصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي، هي قيمته الاقتصادية المتمثلة في مساهمته الفعالة في الحركة التنموية في البلاد من جهة، وتدعيمه لاستتباب الأمن القانوني واستقرار المعاملات وبث الثقة والطمأنينة في نفوس المتعاملين والمستثمرين من جهة ثانية.

وحتى ينفذ العقد التوثيقي تنفيذا جبريا، لابد من استخراج النسخة التنفيذية من المكتب العمومي للتوثيق الذي يوجد أصل العقد في سجلات فهرسه، وأن تكون هذه النسخة التنفيذية ممهورة بالصيغة التنفيذية الرسمية، وتختتم بالختم الرسمي الصادر عن وزير العدل حافظ الأختام مع التأشير بذلك على أصل العقد المحفوظ بأرشيف الموثق.

ومادام أن العقد التوثيقي، هو سند تنفيذي بامتياز، وأن عاقيه قد يكونا مختلفي الجنسية، فإن تنفيذه قد يكون مطلوبا محليا، (أي على المستوى الوطني)، أو خارجيا، (أي على المستوى الدولي)، امتثالا لما تقضي به المعاهدات والاتفاقيات الدولية المتعلقة بالاستثمار، وما تستدعيه مبادئ العدالة والإنصاف والمعاملة بالمثل بين الدول.

الجبري إلا بسند تنفيذي والسندات التنفيذية هي: 1 2 11 - العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإجراءات التجارية والسكنية محددة المدة، عقود القرض والعارية وهبة ووقف وبيع والرهن والوديعة «».

1 تنص المادة 284 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يكون للحكم حجية العقد الرسمي» مع مراعاة أحكام المادة 283 من نفس القانون تنص المادة 609 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «الأحكام والقرارات القضائية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد انقضاء آجال المعارضة والاستئناف وتقدم شهادة بذلك من أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية، تتضمن تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى المحكوم عليه وتثبت عدم حصول معارضة أو استئناف».

2 تنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص من القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب».

ترتبا على ذلك، فإن نجاح قانون الاستثمار داخل أية دولة، لا يمكن أن يتحقق إلا إذا كان منسجما مع مبادئ وأحكام القانون الدولي، وبما تقضي به مبادئ الإنصاف والعدل الدوليين، لاسيما مايلي:

- 1- عدم المساس بملكية المستثمر الأجنبي سواء بالنزع أو التأميم أو التعدي.
- 2- تمكينه من اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي وباقي الوسائل البديلة الأخرى.
- 3- إخضاعه في فض نزاعاته إلى ما تقضي به المعاهدات والاتفاقيات الدولية من مبادئ المعاملة بالمثل.

ولهذا فإن النزاعات التي قد تنشأ بين المستثمر الأجنبي والإدارات أو المصالح أو مؤسسات الدولة المضيفة لاستثماراته أو مع أحد مواطنيها، قد تشكل مصدر قلق وتخوف بالنسبة له، إذا ما تم إخضاعها إلى القضاء التقليدي العادي بكل ما يتطلبه من إجراءات قضائية طويلة ومعقدة. وعليه واستجابة لما يتطلبه الاستثمار من مناخ أعمال ملائم وحماية قانونية كافية، تسعى الدول، من أجل ذلك، على تمكين المستثمرين من وسائل وآليات قانونية تجسد لهم هذه الحماية وتضبط لهم معاملاتهم وتؤمن لهم مراكزهم القانونية من أي نزاع قد يعرقل أو يعطل التطور العادي لاستثماراتهم. هذه الآليات القانونية تتمثل أولا في كل من العقد التوثيقي⁽¹⁾ باعتباره وسيلة لتقرير الحقوق وتأمين المراكز القانونية، وثانيا في الوسائل البديلة للقضاء المتمثل في كل من التحكيم والصلح والوساطة باعتبارها العدالة ناجزة وودية بين الأطراف المتعاقدة، يرجع إليها لفض النزاعات وديا وبطريقة تساعد على استمرار العلاقة التعاقدية واستقرار المعاملات وتنشيط الاستثمارات.

وكما هو معلوم فإنه من مصلحة كل من المستثمر والدولة المضيفة لاستثماراته، أن تسوى وتفرض النزاعات التي قد تثار أو تقع بينهما طبقا لأحكام ومبادئ القانون الدولي ومتطلبات اقتصاد السوق وديناميكية الحرية الاقتصادية، بعيدا عن كل الإجراءات القضائية التقليدية البطيئة والمعقدة⁽²⁾.

1 نحن نعلم بأنه كلما كان الإعداد للعقد جيدا و بكل حرية ودراسة متمعنة وطمأنينة وعقلانية تحت معاينة وإشراف ضابط عمومي، كلما جاء مضمونه متوازيا ومتعادلا ومتكافئا لا يشوبه نقص أو غموض أو إبهام، وفي نفس الوقت يسهل تنفيذه دون خلاف أو نزاعات.

2 المادة 17 من قانون رقم 03/01 تنص على أنه: «يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده للجهات القضائية المختلفة إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم أوفي حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص».

تنص المادة 459 من القانون المدني على أنه: «الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا.....»، المادة 462: «ينهي الصلح النزاعات التي يتناولها ويترتب عليه استفادة الحقوق والادعاءات».

ومن هنا نجد بأن العقد التوثيقي يعد الآلية القانونية المناسبة لتجسد هذه المبادئ والطموحات في قالب رسمي يحدد بكل حرية واتفاق مشترك بين المتعاقدين للالتزامات والحقوق المتفق عليها في سند رسمي يمكن تنفيذه تنفيذا جبريا داخل الوطن (المطلب الأول) أو تنفيذا دوليا (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تنفيذ مضمون العقد التوثيقي داخليا

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني لاسيما المادة 324 مكرر 5 وما بعدها، نجد بأن كل ما ورد في العقد الرسمي (التوثيقي) يعتبر حجة حتى يثبت تزويره وأنه قابل للتنفيذ في كامل التراب الوطني و هو في نفس الوقت، حجة قاطعة بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن، بل هو حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة.

هذه الأهمية القانونية المتميزة للعقد الرسمي، وحجته القاطعة، جعلت منه أن يحظى بمكانة عالية وثقة معتبرة، من قبل السلطات القضائية والإدارية من ناحية، والمتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين من ناحية أخرى.

ولهذا نجد بأن المشرع الجزائري قد جنب العقد الرسمي من كل صيغة من صيغ المصادقة والتصديق عليه وذلك منذ سنة 2005، بل أن المشرع قد ذهب إلى أبعد من ذلك، عندما اعتبر الصورة الرسمية خطية كانت أو فوتوغرافية، تكون لها حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل، في حالة عدم وجود النسخة الأصلية للعقد.

وتعتبر الصورة مطابقة للأصل ما لم ينازع في ذلك أحد، فإن وقع نزاع بشأنها، تراجع هذه الصورة على الأصل المحفوظ بالمكتب العمومي للتوثيق والمفهرس في السجلات الرسمية.

أما في حالة عدم وجود الأصل، فإن الصورة الرسمية العادية أو التنفيذية تكون لها حجة بالكيفية التالية:

1- إذا كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل، وللتأكد من ذلك، نرجع إلى فهارس العقود الممسوكة من طرف الموثقين العاملين على المستوى الوطني والمقيدين في الجدول الوطني المعد من طرف وزارة العدل بالاشتراك مع الغرفة الوطنية للموثقين والغرف الجهوية الثلاثة.

2- في حالة عدم وجود الصورة العادية أو التنفيذية، فإن الصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الأصلية تكون لها نفس الحجية مع إمكانية المطالبة بمراجعتها على الصورة الأصلية التي أخذت منها.

أما فيما يتعلق بعدد النسخ التنفيذية التي يمكن للدائن أن يتحصل عليها من الموثق محرر

العقد، فإنه كمبدأ عام، لا يمكن له أن يستخرج أكثر من نسخة تنفيذية واحدة فقط، وذلك تحت طائلة العقوبات التأديبية أولاً⁽¹⁾، وثانياً حتى لا يتكرر التنفيذ لاقتضاء الحق أكثر من مرة واحدة، لأن المحضر القضائي عندما يشرع في التنفيذ لا يقوم بالتحقيق حول السند التنفيذي المقدم إليه، ما دام أنه صادر من ضابط عمومي وبطريقة قانونية.

أما في حالة الضياع أو التلف للنسخة التنفيذية قبل إجراء عملية التنفيذ، أو في حالة تعذر استعمالها لحالتها السيئة أو الغامضة، مع رفض قبول الصورة الفوتوغرافية أو الخطية لها في التنفيذ، فإنه في مثل هذه الحالات، وحتى لا يضيع حق الدائن في التنفيذ، يمكن لهذا الأخير، أن يتحصل على نسخة تنفيذية ثانية، بعد استصدار أمر بذلك، من رئيس المحكمة المتواجد بإقليم اختصاصها المكتب العمومي للتوثيق. ولهذا فإن قاعدة إعطاء نسخة تنفيذية واحدة فقط تصبح غير مجدية من الناحية العملية.

هذا فيما يخص بتنفيذ العقد التوثيقي داخليا، أما بخصوص تنفيذه خارج التراب الوطني واللجوء إلى الوسائل البديلة وعلى رأسها التحكيم، نتعرض إليه في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: تنفيذ العقد التوثيقي تنفيذا دوليا

بناء على ما أقره الدستور الجزائري، لا سيما بعد التعديلات التي أدخلت عليه سنة 2016، يمكن القول بأن الدولة قد خصت مواطنيها سواء المقيمين فيها أو خارجها، بحماية قانونية وقضائية في مجال الاستثمار، وشجعتهم على تكثيف حرية المبادرة في المجالات التجارية والاقتصادية، والمساهمة في التنمية الوطنية⁽²⁾. وفي هذا الصدد، مكنتهم من اللجوء إلى القضاء الجزائري للمطالبة بتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عن عقود أبرمت سواء داخل الوطن أو خارجه. ولهذا نجد بأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد خول الاختصاص القضائي الدولي لمحاكم الجزائرية في مثل هذه الحالات⁽³⁾، وحدد شروط معينة يجب توافرها في السندات والعقود الرسمية المحررة في الخارج حتى تنفذ في الجزائر. و بالمراعاة مبدأ المعاملة بالمثل المتعارف عليه دوليا، يمكن للسندات والعقود المحررة في الجزائر أن تنفذ هي الأخرى تنفيذا دوليا وبنفس الشروط والإجراءات، حسب القانون المقارن ومبدأ وما تقضي به أحكام المعاهدات والاتفاقيات

1 تنص المادة 32 من القانون 02/06 على ما يلي «لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة، تحت طائلة العقوبات التأديبية، غير أنه يمكن تسليم نسخة تنفيذية ثانية بأمر صادر من رئيس محكمة تواجد المكتب ويرفق الأمر الصادر بالأصل»
2 تنص المادة 37 من التعديل الدستوري لسنة 2016 على أنه «حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وقمارس في إطار القانون، وتعمل الدولة على تحسين مناخ الأعمال وتشجعه على ازدهار المؤسسات دون تمييز، خدمة للتنمية الاقتصادية داخل الدولة»
3 فيما يخص الاختصاص القضائي الدولي للمحاكم الجزائرية، ارجع إلى المادتين التاليتين: المادة 41 قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «.....». المادة 42 قانون الإجراءات المدنية والإدارية: «.....».

الدولية في مثل هذا الشأن⁽¹⁾.

إن حتمية التعامل الدولي والتبادل التجاري، قد فرضت على الدول نمطا جديدا من المعاملات والتصرفات تسهلا لحركة تنقل الأشخاص والأموال باعتبارهما المحركان الأساسيان لتطور الاستثمار والرفع من وثيرة النمو الاقتصادي والتطور التكنولوجي والتقدم العلمي. ولهذا يجب على كل دولة أن تسخر سلطتها التشريعية والقضائية لنجاح هذا النمط الاقتصادي والموسعى التنموي مع فتح مجالها للتنفيذ الدولي للسندات والعقود الرسمية دون أن ينقص ذلك من سيادتها أو يمس بنظامها العام.

ومادامت الجزائر قد فتحت مجالها الاقتصادي للاستثمارات الأجنبية، لابد عليها أن تقبل تنفيذ السندات والعقود الأجنبية داخل ترابها، وذلك بالشروط التي حددتها المادة 606 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي كمايلي:

1- لابد أن تكون هذه السندات والعقود متحصلة على الصيغة التنفيذية طبقا لقوانين الدول التي حررت فيها.

2- أن تكون قابلة للتنفيذ طبقا لقوانين الدول التي حررت فيه.

3- أن تكون خالية من أي مقتضى من مقتضيات مخالفة النظام العام والآداب العامة في الجزائر.

4- احترامها لما قضت به أحكام المعاهدات والاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر أو صادقت عليها.

5- احترام إرادة المتعاقدين في حالة اللجوء إلى التحكيم لفض النزاعات أو أية وسيلة بديلة أخرى.

هذا في حالة عدم اتفاق الأطراف المتعاقدة على اللجوء إلى الطرق البديلة والمتمثلة في كل من الصلح والوساطة والتحكيم المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المادة 990 إلى 1013.

حيث أنه وطبقا لما تنص عليه المادة 990 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة. «ويجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام⁽²⁾». وإذا قبل الخصوم هذه الوساطة يعين لهم القاضي وسيطا ينفقون عليه لمحاولة التوفيق بينهم لإيجاد حل وفض النزاع بينهم.

1 المادة 30 من القانون رقم 02/06 «لا تخضع عقود الموثق للتصديق، إلا إذا اقتضى الأمر عرضها على سلطات أجنبية، ما لم تنص على خلاف ذلك الاتفاقيات الدولية » أنظر المرسوم/2015 فيما يخص عدم التصديق على الوثائق.

2 انظر المادة 994 ق.ا.م.ا.

أما بخصوص التحكيم، سواء كان في شكل شرط التحكيم⁽¹⁾ أو في شكل اتفاق التحكيم⁽²⁾ لقد أجاز المشرع لكل شخص إمكانية اللجوء إليه فيما يتعلق بالحقوق التي له مطلق التصرف فيها. ولهذا، وحتى يمكن اقتضاء الحقوق وفض النزاعات بأقل كلفة ممكنة وربحا للوقت والجهد، لا بد من إفراغ هذه المعاملات والتصرفات بين المتعاملين في شكل عقود توثيقية تحدد بموجبها الوسيلة البديلة المختارة بينهما لفض نزاعاتهما⁽³⁾.

هذه الأهمية القانونية والاقتصادية للعقد التوثيقي، جعلت من الدراسات المتخصصة في مجال الاقتصاد والتنمية، على أن نصنف توثيق المعاملات والتصرفات، من ضمن المعايير الأساسية لاستخلاص الثقة العمومية التي تحض بها الدولة المضيفة للاستثمارات داخليا ودوليا، ومدى قابليتها لجلب المزيد من المستثمرين للمساهمة في تطوير اقتصادها وتحسين ورفع مستوى معيشة مواطنيها.

الخاتمة:

كخلاصة لهذه الدراسة التحليلية للعقد التوثيقي باعتباره آلية قانونية لضبط المعاملات واستقرارها من جهة، وأداة اقتصادية مهمة لتنشيط الحركة التنموية في البلاد من جهة أخرى، يمكن القول بأن الموثق باعتباره المهندس الأساسي للعقد التوثيقي، أصبح مصدر معلوماتي مهم، تستطيع الدولة من خلاله أن تطلع وبطريقة مباشرة على حركية رؤوس الأموال ومدى نجاعة وتطور الاستثمار، وتتجنب ظاهرة تبييض الأموال التي أصبحت تعد من جرائم الفساد.

كما أن الموثق من الناحية القانونية، وبصفته كضابط عمومي، قد خولته الدولة جزء من صلاحياتها يعمل ويصهر بكل حرفية على التأكد من مدى شرعية وصحت المعاملات والتصرفات وانسجامها مع القوانين الوطنية والدولية ومبادئ وأحكام المعاهدات والاتفاقيات الدولية.

وحتى تستقر معاملات المستثمر وتتجانس أكثر مع القوانين الجزائرية لا بد من إعادة النظر النقاط التالية:

1- لا بد أن يعامل المستثمر الأجنبي معاملة تتلائم مع وضعيته المتميزة سواء تعلق الأمر بأحواله الشخصية أو العينية .

1 تنص المادة 1007 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «شرط التحكيم هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في العقد متصل بحقوق متاحة لمفهوم المادة 1006 أعلاه، لعرض النزاعات التي قد تثار بشأن هذا العقد على التحكيم».

2 تنص المادة 1011 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية: «اتفاق التحكيم هو التعاقد الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض نزاع سبق نشوؤه على التحكيم».

3 إن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، يجعل من العقد يأخذ قوة إلزامية من إرادة عاقيه، ولهذا فإن الحقوق والالتزامات المثبتة فيه خاصة إذا كان عقدا رسميا يصبح واجب التنفيذ وفقا لما تم الاتفاق عليه بين الأطراف.

- 2- التفكير بجدية في إيجاد صيغ وطرق قانونية جديدة لتنظيم حق الملكية العقارية للمستثمر الأجنبي.
- 3- إعادة النظر في مفهوم النظام العام والتقليص من دائرته استجابة لمتطلبات التنمية الوطنية للبلاد.
- 4- توسيع ثقافة التوثيق لدى كل من المتعاملين الاقتصاديين والمتحكمين في مجال الاستثمار.
- 5- العمل على تفعيل مختلف الوسائل البديلة لفض وتسوية النزاعات طبقا لمتطلبات اقتصاد السوق وحرية التجارة والاستثمار.

المراجع:

- الدكتور مقني بن عمار: الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- الدكتور بلحاج العربي: مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- الدكتور محمد صبري السعدي: الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى، 2015.
- الدكتور صفوة أحمد عبد الحفيظ: دور الاستثمار الأجنبي في تطوير أحكام القانون الدولي الخاص، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، 2005.
- الأستاذ بليعقوبي بلخير:
- 1- مجال عمل الموثق في عقود الغيجمات التجارية في ضوء قانون 02/05، مقال منشور (مجلة الموثق)، العدد 03، 2014 .
- 2- تقدير فكرة النظام العام في العقود الخاصة الدولية في مجال الأحوال الشخصية، مقال منشور (مجلة مخبر قانون الخاص المعمق)، العدد 05، 2008، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان .