



الاستثمار العقاري في الجزائر



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص : قانون إداري

إعداد الطالبين : نور الدين نجاع - العايش محجوبي

إشراف : د. قدة حبيبة

مقدمة

يشهد العالم المتقدم اليوم تطورات متسارعة في ميادين عدة ومنها الميدان الاقتصادي ، الأمر الذي فرض على الدول النامية مواكبة هذا التطور من خلال البحث عن الوسائل الناجعة لتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة ، ونجد من بين هذه الوسائل آلية الاستثمار العقاري لما له من دور هام وفعال في إنعاش الاقتصاد الوطني وتأمين الاستقرار الاجتماعي والسياسي.

وبما أن العقار يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار العقاري فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي إطار مختلف سياساتها لتطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة المنشودة ، ويتجلى ذلك من خلال الترسنة القانونية الهائلة التي سنتها منذ فجر الاستقلال إلى غاية هذا اليوم .

واعتمادا على ما سبق يمكن تحديد إشكالية الدراسة في التساؤل التالي :

إلى أي مدى ساهمت التشريعات القانونية المتعلقة بالاستثمار في تشجيع تجسيد الاستثمار العقاري في الجزائر ؟

أسباب اختيار الموضوع

وتعود أسباب اختيار موضوع البحث إلى أسباب ذاتية منها الرغبة الشخصية للاطلاع والدراسة لزيادة التعرف والإلمام أكثر بالموضوع ، والى أسباب موضوعية أهمها ملاحظة نقص كبير للدراسات المتعلقة بهذا الجانب بالرغم من الأهمية الكبيرة التي يكتسبها .

الكلمات المفتاحية :

الاستثمار - العقار - الاستثمار العقاري - قوانين الاستثمار - ترقية الاستثمار - التنمية المستدامة - إنعاش الاقتصاد الوطني.



منهج الدراسة

وقد اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المقارن ، من خلال عرض القوانين المتعلقة بالاستثمار ومناقشتها وتحليلها ، وفي بعض الأحيان مقارنة بعضها ببعض لكشف التعديلات التي جاءت بها .

خطة الدراسة :

الفصل الأول : العقار الموجه للاستثمار

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للعقار الموجه للاستثمار

المطلب الأول : الأملاك العقارية الوطنية

المطلب الثاني : الأملاك العقارية الخاصة

المطلب الثالث : الأملاك العقارية الوقفية

المبحث الثاني : أصناف العقار الموجه للاستثمار

المطلب الأول : العقار الصناعي

المطلب الثاني : العقار الفلاحي

المطلب الثالث : العقار السياحي

الفصل الثاني : أحكام الاستثمار العقاري في التشريع الجزائري

المبحث الأول: الهيئات المكلفة بالاستثمار العقاري

المطلب الأول : هيئات مركزية

المطلب الثاني : هيئات محلية

المبحث الثاني : تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار العقاري

المطلب الأول : التسوية الودية

المطلب الثاني : التسوية القضائية

الخاتمة .

المراجع :

1. سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004.
 2. محمد ندا ندا لبد ، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الازمة المالية العالمية ، ط1 ، مكتبة الوفاء القانونية ، الاسكندرية ، 2013.
 3. ليلى زروقي وحدي باشا- المنازعات العقارية - دار هومة - الجزائر 2012.
 4. بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط2 ، الجزائر 2006.
 5. ناصر عثمان محمد عثمان ، ضمانات الاستثمار الأجنبي في الدول العربية ، ط 1 دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2009
 6. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
- [/http://www.andi.dz/index.php/ar](http://www.andi.dz/index.php/ar)

وتكمن أهمية الدراسة في الدور الفعال الذي يلعبه موضوع الاستثمار العقاري في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع المستثمرين وإعطاءهم الضمانات اللازمة لخوض هذا المجال .

وتهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على مجمل القوانين المتعلقة بالاستثمار العقاري في الجزائر عبر مراحل زمنية مختلفة مرت بها ، وذلك بالعرض والتحليل والمناقشة من أجل الوقوف على مدى نجاعة المنظومة التشريعية القانونية المتعلقة بالاستثمار العقاري في البلاد .

المشاريع الاستثمارية المصرح بها ما بين 2002 - 2016 حسب و.وت.!

المساحة	عدد المشاريع	%	القيمة بليون دينار	%	نسبة الشغل	%
الاستثمار المطبق	62.982	99%	10.584.134	83%	1.018.887	90%
الاستثمار الأجنبي	822	1%	2.216.699	17%	119.525	10%
المجموع	63.804	100%	12.800.834	100%	1.138.412	100%

مبلغ المشاريع المصرحة بليون دينار جزائري

