

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدينة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM)

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

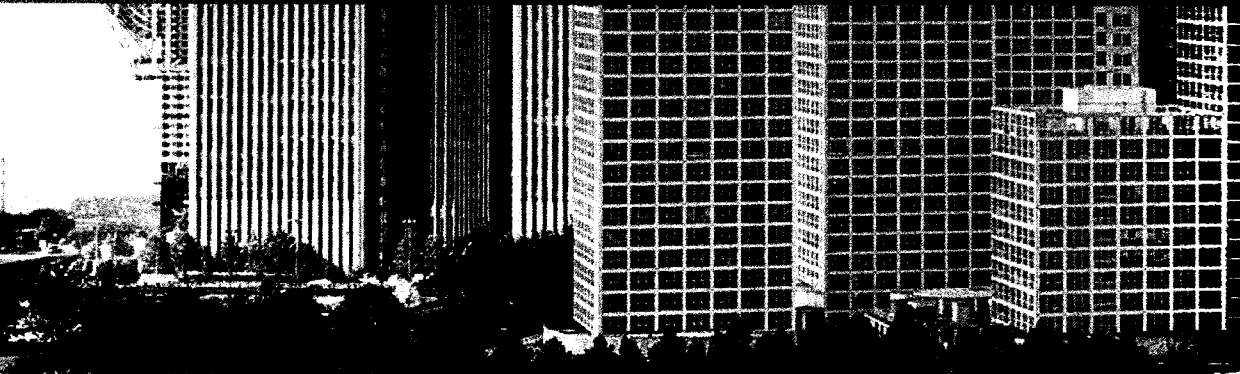
The legal system for real
estate for investment

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي

978 -9931 -9546 -3-7

تحت إشراف:
أ. د. الحسين عمروش
مدير مخبر البحث: السيادة والعولمة

رئيسة المشروع:
د. اعمر الشريف آسية
التنسيق العام:
د/ مسكر سهام



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحيى فارس بالمدينة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM)

النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار

The legal system for real
estate for investment

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي
978-9931-9546-3-7

اللجنة العلمية للكتاب الجماعي

- أ. د/ جیدل کریمه، جامعة يحيى فارس بالمدينة.
- د/ سهام مسكر جامعة لونيسسي علي البلدية 02.
- د. بودية راضية جامعة لونيسسي علي البلدية 02.
- د. ميمون جمال الدين جامعة محمد بوضياف المسيلة.
- د. بوقرة العامرية جامعة محمد بوضياف المسيلة.
- د. بن بوعيشة شهاب جامعة لونيسسي علي البلدية 02.
- د. يهوني زهية جامعة لونيسسي علي البلدية 02.
- د. كوسام أمينة جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02.
- د. بوشري مريم جامعة عباس لغرور خنشلة.
- د. سالمى وردة جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01.
- د. بن شريطوة سناء جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01.
- د. جديلي نوال جامعة يحيى فارس بالمدينة.
- د. بن حيلس آمنة ، جامعة قسنطينة 01.

2022-2021

محتوى الأعمال المنشورة لا يعبر بالضرورة عن وجهة نظر مخبر السيادة والعولمة

النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار

كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي: 7-3-9546-9931-978

مخبر البحث: السيادة والعولمة (LSM) - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المدية

فهرس الكتاب:

المحور الأول: تطوير المنظومة القانونية لتنظيم الملكية العقارية لتحفيز الاستثمار

- 1- مكانة العقار الموجه للاستثمار بين المفهوم والتطبيق - أ. د / هشام فخار، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحيى فارس بالمدية.....04
- 2- الملكية العقارية الاقتصادية كآلية لتشجيع الاستثمار في المغرب- د. أنس الطالب، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش.....13
- 3- نظام الشهر العيني كآلية لتطهير الملكية العقارية - د. فاطمة وماحنوس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية.....19
- 4- دور الترقيم العقاري في تطهير الملكية العقارية - د. يهوي زهية، جامعة البليدة 2- لونيبي علي.....34
- 5- دور القاضي في تطهير الملكية العقارية بين تنوع وسائل اثبات طرق الاكتساب المتزامنة ومبادئ الشهر العيني - د. بن حبيلس آمنة ، جامعة قسنطينة 1.....53
- 6- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية مؤسسية لتسيير المحافظة العقارية الاقتصادية وترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر - د/ عمروش أحسن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة.....74
- 7- دور الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري في دعم وتطوير الاستثمار- د. كريم حرز الله، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بتيبازة (الجزائر).....98

المحور الثاني: الإستثمار في الأراضي الفلاحية لتنمية قطاع الفلاحة

- 8- عقد الشراكة الفلاحية في التشريع الجزائري وتأثيرها على الاستثمار والتنمية الفلاحية - د. بن بوعيشة شهناز، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة البليدة 2 لونيبي علي.....111
- 9- استثمار الأراضي الوقفية العامة على ضوء المرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة - أ. د. جمال عياشي - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية.....131
- 10- إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و معوقاته - د. ميمون جمال الدين، جامعة المسيلة.....143
- 11- الامتياز كنمط وحيد لاستغلال العقار الفلاحي التابع للدولة - د. بوشيري مريم، جامعة خنشلة عباس لغرور.....170
- 12- آثار عقد الإمتياز الفلاحي في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة - د. جديلي نوال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المدية.....190

إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و معوقاته

د. ميمون جمال الدين

أستاذ محاضر " أ "

جامعة المسيلة

mimoun_avocat@yahoo.com

مقدمة

تتنوع الأملاك عموما إلى أملاك عامة وأملاك خاصة وأملاك وقفية، حسب المادة 60 من دستور الجزائر لسنة 1996 -تعديل 2020- وهو التصنيف الذي اعتمده قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم في المادة 23 التي تنص على أنه: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

- الأملاك الوقفية."

كما نص دستور الجزائر على أن الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية مُعترف بها، ويحمي القانون تخصيصها.

غير أن للأملاك الوقفية وضعاً خاصاً باعتبارها مقيدة بشروط الواقفين وبحقوق الموقوف عليهم والملكية فيها على حكم ملك الله سبحانه وتعالى هذا من جهة، ومن جهة أخرى تتنوع إدارتها بين إدارة عامة حكومية وإدارة خاصة على الرغم من اكتساب الوقف للشخصية المعنوية.

وقد أسس المشرع الجزائري لاستثمار الوقف من خلال قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، ثم خص الأملاك الوقفية الفلاحية بنظام خاص للإيجار يتمثل في المرسوم التنفيذي 14-70 غير أن استثمار العقار الفلاحي الوقفي يصطدم في كثير من الأحيان بعدة معوقات.

نشير إلى أن استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار يضبطه مرسوم 18-213. سنتناول في هذا المقال استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية وفق المحورين التاليين:

- مفهوم الوقف.
- استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية
- إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ومعوقاته.