

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement
Supérieur et de la Recherche
Scientifique
Université M'hamed
BOUGARA Boumerdes
Faculté de Droit
boudouaou



مركز العقار من منظور
قانون الاستثمار

:

2009/03/17:

:

:

:

.....

:

.....

:

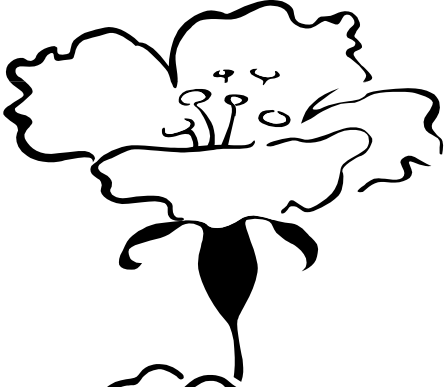
..... مولود معمري تيزي وزو

:

.....

:

2009/2008:



إهداء



كلمة هوبي


محفوظ

كلمة شكر



:

د. زوايميه رشيد

موهوبي محفوظ 

مُلَخَّص

"

".

.

.

.

:

.

.

683

2008

1996

1963

30/90

25/90

16 /08

14 /08

30 / 90

. 10 /06

2008/09/01

04 08

2008/08/03

16/08

19/87

2008/07/20

14/08

30/90

Au Nom d'ALLAH le Miséricordieux, le très Miséricordieux,

Remerciant l'honorable Monsieur le président de la commission, pour commencer, je vois remercier les membres de l'honorable commission pour avoir accepté de superviser ma thèse de Magister intitulée « Position du foncier du point de vue de la loi sur l'investissement », puisqu'il ressort de l'objet que dessus, que pour inciter l'investissement national ou étranger et d'en étendre les domaines, il y a lieu d'existence de cadres juridiques, financiers et fonciers, celle dernière étant substantielle et primordiale pour la réalisation de quelconque projet d'investissement, notamment les investissements directs moyennant l'exploitation du foncier et les administrations de production, emportant ainsi sens de création de la valeur ajoutée qui à son tour, résulte en l'activation d'un ensemble de variations dont la conséquence est en général le développement. Partant de cette importance que revêt cette question, j'ai opté pour en aborder les éléments, de suivre la méthode suivante:

Le premier chapitre est dévoué à l'importance du foncier destiné à l'investissement, entre concept et application. Aussi, j'ai abordé dans le thème premier, le concept du foncier comme un mécanisme d'investissement, le deuxième est consacré aux mécanismes de transmission du foncier dans le domaine d'investissement. J'ai entamé dans le chapitre deuxième de cette thèse, le système juridique de transmission du foncier dans la loi algérienne, en vue l'investissement. Le premier a porté sur l'essence de la loi algérienne organisant le foncier destiné à l'investissement, l'objet du thème deuxième porte sur l'évaluation de l'appropriation du cadre juridique relativement à la transmission du foncier en vue l'investissement.

Certes, Le foncier est une richesse économique importante vue son rôle de dynamisation des divers domaines d'investissement plus à la diversification dont il est créateur. Ainsi dit, l'organisation de cette richesse dans les différentes lois promulguées en Algérie, est établie suivant la nature de chaque étape économique adoptée soit durant ou ultérieurement à ces étapes. La problématique pouvant être soulevée se résume comme suit : quelle est l'importance juridique du foncier affecté à l'investissement à la lumière des textes de lois existantes, particulièrement celles relevant de l'organisation de la propriété foncière et de l'investissement? Le foncier en tant que valeur économique considérable pour l'investissement, a-t-il acquis l'importance affectée à lui par rapport à l'encadrement et l'organisation ? Pour ce, j'étais guidé à suivre la méthode analytique dans l'évocation des textes de lois et d'organisation, existants.

Le concept du foncier comme mécanisme d'investissement nécessite de le définir, sauf que nous n'avons pas trouvé de définition bien déterminé, soit complète et convenue, même alors que le législateur algérien avait dans l'article 683 du code civil algérien, prévu « Toute chose

ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacé sans détérioration, est une chose immobilière ». Partant de ce point, les caractéristiques du foncier se trouvent dites fixe et sans possibilité de disposition sans l'autorisation de son propriétaire, de même, les formalités de transmission moyennant la vente ou l'acquisition, nécessitent l'enregistrement et l'authentification auprès de la Conservation foncière ou près le notaire. Il est distingué en outre, par sa caractéristique de diversité, l'en retrouve le foncier industriel, touristique et celui agricole. Les biens immobiliers publics se distinguent de ceux privés, étant non susceptible d'être frappé de saisi ou d'en faire propriété suivant la procédure de prescription acquisitive ou de déchéance. En ce, les différentes constitutions promulguées en Algérie, à commencer celle de 1963 et arrivant à la Constitution de 1996, déterminent ces biens immobiliers par stipulation et la protection légale de ce foncier.

Les propriétés privées et contrairement aux précédentes mentions relativement aux propriétés publiques, peuvent dépendre de l'Etat, la Commune ou la Wilaya, ou bien des propriétés foncières dépendant du domaine privé. Les propriétés foncières de l'Etat, de la Wilaya ou de la Commune sont celles faisant objet d'attribution et d'affectation à l'investissement contre cahier de charges que l'investisseur s'oblige à s'y conformer, son attribution s'établie par acte administratif en vertu d'arrêté de l'administration foncière compétente.

Les procédures et les mécanismes de transmission foncière en vue l'investissement, relativement au foncier industriel, touristique ou agricole, requièrent l'existence de conditions essentielles de transmission de la propriété foncière. Celle-ci est, s'agissant de transmission entre individus, soumise aux dispositions de transmission de propriété dans le code civile algérien, savoir la capacité de disposer plus à l'acte authentique de propriété de l'immeuble. Quant à l'affectation des immeubles privés dépendant du domaine public, à l'investissement, cela nécessite des procédures et des conditions particulières, telle l'authentification, transcription et l'enregistrement, ou l'autorisation ou bien l'arrêté administratif du service administratif chargé de la réglementation, l'organisation et la gestion du foncier affecté à l'investissement.

Les formalités de publicité des assiettes foncières, est une formalité technique visant l'enregistrement des diverses dispositions sur les assiettes foncières. Il existe un système de publicité personnel et celui réel, le législateur algérien a opté pour le système de publicité réelle dans les zones cadastrées, alors que le système de publicité personnelle est demeuré en application dans les zones non cadastrées. Le système de publicité résulte inévitablement à l'enregistrement de l'assiette foncière auprès de la conservation foncière.

Le domaine d'application des mécanismes de transmission du foncier en vue l'investissement, est constitué des assiettes foncières à caractère industriel, agricole et touristique qui peuvent faire objet de transmission pour le compte des investisseurs suivant la procédure de concession, de privilège ou bail, même si ces mécanismes de concession ne touchent pas au foncier agricole vue les spécificités le caractérisant, de plus, les actes de privilège, de concession ou de bail sont opérés sur des propriétés immobilières privées dépendant de l'Etat et qui sont organisées en vertu de la loi d'orientation foncière N°90/25, modifiée et complétée, ainsi que la loi N°90/30 relative aux biens de l'Etat, modifiée et complétée.

La définition de l'importance du foncier affecté à l'investissement requière d'aborder le système juridique l'organisant, dans les différentes lois relatives au foncier et l'investissement. Les dispositions du code civil algérien comportent les modalités de transmission de la propriété foncière sans évoquer le système juridique portant sur l'affectation du foncier quelque soit sa nature, à l'investissement, et ce, malgré que les lois relatives à l'orientation foncière et les biens de l'Etat mentionnées que dessus, avait entamé des démarches dans le sens d'orientation des biens immobiliers publics et privés de l'Etat, mais sans pour autant aborder clairement le foncier industriel, agricole et touristique, à travers des mécanismes d'orientation spéciales à l'investissement.

Les déférentes lois relatives aux finances, notamment celles promulguées durant la période post réformes économiques, avaient tenté l'organisation du foncier et plus précisément le foncier industriel, et ce, en l'attribuant suivant la procédure de concession et privilège, sauf que cela n'en a pas résulté à l'organisation de l'opération de transmission du foncier.

L'importance de transmission du foncier en vue l'investissement, vise encourager les investisseurs à réaliser leurs divers projets d'investissement dans les déférentes activités de production aux fins l'aboutissement à un développement durable, puisque le développement est ex nihilo sans investissement productif et point d'investissement sans les assiettes foncières ; de l'ensemble, l'objectif est de créé un marché foncier véritable géré suivant les règles de l'offre et la demande de sorte que le rôle de l'Etat soit restreint purement et simplement au rôle de régulateur et celui de contrôle et d'application de la loi.

Le susdit cadre juridique n'a pas organisé le foncier en tant de mécanisme d'investissement, car les lois promulguées antérieurement aux réformes économiques étaient caractérisées de l'ambiguïté dans cet aspect outre le ralentissement des procédures administratives et idem pour les systèmes légaux promulgués durant la période d'après les réformes économiques alors même que le législateur algérien avait concrétisé dans les lois d'investissement, le principe de liberté et garantie de l'investissement.

L'absence d'harmonie entre les déférents textes de loi et réglementaires à l'addition des procédures administratives compliquées à travers le monopole de la prérogative de prise de décision dans le domaine du foncier, exige une définition des perspectives futures pour l'organisation du marché de l'immobilier par la révision du système juridique et administratif, tout comme par les garanties accordées aux investisseurs en cas d'abus de l'administration à leur accorder des assiettes foncières.

L'actuelle philosophie économique doit résulter en un changement de modalité de gestion du foncier affecté à l'investissement à travers l'unification du cadre législatif et celui juridique et la réforme des défauts dans l'administration centrale et celle décentralisée, et notamment moyennant la création d'une banque spéciale de données immobilières dans chaque willaya, aux fins la concrétisation de la transparence dans l'attribution des assiettes foncières et ce, en plus à l'institution du fichier immobilier national et de procéder au cadastre générale, le tout à la lumière de renforcement d'un système judiciaire foncier de spécialité.

Les démarches du législateur algérien manifeste dans la tentative d'organiser le foncier destiné à l'investissement, particulièrement dans l'ordonnance N°04-08, fixant les conditions et modalités d'attribution de privilège sur les terrains dépendant des terres appartenant aux biens de l'Etat et affectés à l'investissement, attendu qu'en vertu de cette ordonnance, le système de concession des biens immobiliers de l'Etat alors que celui de privilège est demeuré en application pour une durée de 33 années renouvelable pour la durée de 99 au maximum, et ce, excepté les terres agricoles; l'on constatera que l'ordonnance 16-08 portant loi d'orientation agricole, a consacré le système de privilège dans l'attribution des assiettes foncières agricoles, à une durée bien déterminée, comme l'on constatera que la dernière modification qui a trait au code des biens nationaux, N°30-90, intervenue en vertu de la loi N°14-08, avait à titre d'objectif, la réalisation des procédures d'exploitation des biens de l'Etat. Les assiettes foncières situées dans les zones franches qui étaient régies en vertu de textes spéciales, sont annulées par acte de la loi N°10-06.

L'ordonnance N°04-08 du 01/09/2008, fixant et les conditions et les modalités d'attribution des assiettes foncières, et conformément au système de privilège, a veillé à la confirmation que le système de privilège ne mène pas nécessairement au désistement des biens immobiliers privés relevant du patrimoine de l'Etat, alors qu'elle a déterminé le système concrétisé, qu'il soit effectué par voie de notariat suivant la nécessité et après autorisation accordé par le conseil des ministres, ceci est notamment affirmé concernant les projets d'investissement revêtus d'un caractère spécial ou visent la diminution du taux grave de chômage, ou même visant faire face à la crise du logement ou le développement des territoires isolés, seulement la question à soulever dans ce sens et relative à la concrétisation du système de privilège en tant que

système exclusif d'attribution des assiettes foncières, demeure la suivante : le régime, aide-t-il au développement la masse et la nature des investissements nationaux ou étrangers, ou mène-t-il à sa régression compte tenu qu'il est impossible aux investisseurs d'avoir la propriété des assiettes foncières sur lesquelles ils édifient leur projets ?

L'autre observation à souligner, est que les dispositions juridiques portées dans la loi N°16/08 du 03/08/2008, portant loi d'orientation agricole, dont les textes réglementaires ne sont pas encore promulgués, a œuvré à la consécration du système de privilège en matière d'attribution des assiettes foncières de sorte que ce dernier a mis en place des mécanismes et des modalités d'exploitation des terres agricole dépendant des biens privés de l'Etat, qui doivent faire l'objet d'un texte législatif.

Ce même texte juridique a gardé le monopole de l'Etat sur le foncier agricole comme il a œuvré à l'annulation du système de fermage, de plus, les investisseurs privés fuient les investissements directs comme conséquence de l'annulation du système de cession consacré en vertu de la loi 19/87 relative aux exploitations agricoles et modalités d'organisation.

Les dispositions de lois intervenues suite à la modification de la loi N°14-08 du 20/07/2008, portant modification de la loi N°30-90 relative aux biens nationaux, a étendu les domaines d'intervention du secteur privé dans la gestion et l'organisation des assiettes foncières privées dépendantes de l'Etat, puisque l'article 26 modifiant l'article 89, stipule la possibilité de cession ou la location par adjudication, des biens fonciers de l'Etat ou des collectivités territoriales, non privatisées ou que la privatisation a été annulée dans l'éventualité de défaut de fonction au sein des institutions publiques, en respectant les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme. Le même paragraphe ajoute que la cession ou la location est exceptionnellement possible par voie de gré à gré à la base de la valeur vénale ou locative des biens concernés, et ce, pour assurer l'intérêt de la collectivité nationale. Ces ventes et baux sont constatés par des actes authentiques.

Lesdites modifications sont substantielles, notamment en offrant l'accès aux entrepreneurs privés pour la gestion des biens privés de l'Etat.

L'étude de la position du foncier du point de vue de la loi sur l'investissement, est compliquée et complexe. J'ai tenu à travers cette thèse d'éclaircir quelques aspects y inhérents, et de participer avec certaines propositions appropriées. Ce travail est ouvert à toute critique ou enrichissement afin d'accorder au foncier affecté à l'investissement son importance réelle.

Merci Monsieur le Président.

In the name of Allah the Clement the All Merciful

Thank you Mister the Chairman of the honourable Board. First I would like to thank the members of the honourable board for its acceptance to oversee the debate the senior degree dissertation: **“The centre of real estate from the perspective of investment law »**, considering that and through the topic indicated, it is clear and in order to encourage investment, either it is national or foreign, and extend its various fields, it requires the availability legal, financial and land contexts. The latter is considered as essential and basic in order to achieve any investment project, and particularly, the investments undertaken by the exploitation of real estate and productive administrations, including the creation of an added value which leads to the stimulation of a set of variables leading to the achievement of development in general. Considering the importance this topic acquires, I followed the following methodology in the tackling of its elements.

I devoted the first chapter of it for the position of real estate intended to investment between the notion and the application. Thus, in the first theme, I have dealt with the notion of real estate as a mechanism of investment, whereas, I devoted the second theme to the transfer of real estate in the field of investment. In the second chapter of the dissertation, I tackled the legal rules for the transfer of real estate for the purpose of investment in the Algerian law. The first theme includes the essence of the legal rule that organises the real estate intended for investment, and in the second theme I tackled the assessment of the appropriateness of the legal framework relating to the transfer of the real estate for investment.

Real estate is considered as an important economic wealth for its role in operating the various fields of investment in addition to its diversity. Therefore, the organization of the latter in the various laws issued in Algeria according to the nature of each economic period followed in those times or after. The issues that could be put forward are summed up as follows : What is the legal position of real estate intended to investment in the frame of the existing legal texts, in particular those organizing landed estate and investment? Did real estate acquire, as an important economic value for investment, the position kept for it as regards control and organization? This made me follow the analytical method in the tackling of existing legal and regulating laws.

The notion of real estate as a mechanism of investment requires to be defined; however, we have not found a definition defining it cohesively and completely, despite the fact that the Algerian legislature stipulated in the text of section 683 of Algerian Civil Codification that anything established and stable in its place and that cannot be moved without being damaged is real estate. From this fact, the bringing out of the characteristics of real estate, that is, one cannot

use it without the authorization of its owner, and the procedures of its transfer by sale or purchase requires its registration and its notarization at the land Registry or at a notary's. Moreover, it is characterized by its diversity, we find industrial, tourist and agricultural real estate.

Public landed estate differs from private landed estate in the fact that they are privileged from seizure and purchase according to the system of acquisitive or extinctive prescription. The various constitutions issued in Algeria, starting with the constitution of 1963 up to the constitution of 1996, included the definition of these estates by stipulating about them and providing legal protection to them.

Private Domain, with its difference from Public Domain as mentioned above, may either belong to the state, the Municipality the Department, or real estate belonging to individuals. Private landed estate belonging to the State, Department or Municipality is the one subject to be granted or directed to investment in return for particulars of sales to which the investor has to conform, and its granting must be in accordance with an administrative deed that is pursuant to a decision issued by the appropriate land administration.

The procedures and mechanisms of real estate's transfer intended to investment, either as regards industrial, tourist or agricultural real estate, requires the existence of basic conditions to the transfer of landed estate. Between the individuals, it is subjected to the provisions of the of property's transfer in the Algerian Civil Codification, as the necessity of the existence of the qualification of settlement in addition to an original title deed of the real estate. As regards the private real estate belonging to the state, their alteration for investment requires special procedures and conditions as notarization and registration, or authorization, or administrative decision from the administrative department relating to the control, the regulation and the management of real estate destined to investment.

The procedure of land publication of land lies is a technical procedure, which aim is to register the various actions that occur to land lies. There is the system of personal and real publication. The Algerian legislature implements the real publication system in the regions registered with the land registry, and in the other non-registered regions, the personal publication system was implemented. Land publication system leads to the registration of the land lie at the land registry. The field of application of real estate transfer mechanisms for investment is the land lies of industrial, agricultural and tourist nature, which may be transferred to investors according to the system of assignment, privilege or lease even if the agricultural estate is not concerned by the mechanism of assignment considering the particularities characterizing it. Privilege deeds, assignment or lease occurs to private landed estate belonging to the state and which were

organized in accordance with the land guidance law Nr 25/90 amended and completed and the law Nr 30/90 relating to state property, amended and completed.

Defining the position of real estate intended to investment requires the tackling the legal regulation organizing it in the different rules pertaining to real estate and investment. The provisions of the Algerian Civil Codification included the methods relating to the transfer of landed estate without referring to the legal regulation relating to the transfer of real estate of whatever nature for investment, even though the aforesaid rules relating to the land guidance and state property aims to regulate state public and private landed estate, but without affecting industrial, agricultural and tourist estate, clearly through guidance mechanisms relating to investment.

Various rules relating to finance, in particular those issued in the period following the industrial reforms, attempted to organize real estate, and more precisely industrial estate, by granting it according to the way of assignment and privilege; however, this did not lead to the organization of real estate's transfer.

The importance of real estate's transfer for investment aims to encourage investors to achieve their investment projects in various production activities with the aim of achieving continual development, as there is no development without productive investment, and there is no investment without providing land lies. All this aims to set up a true real estate market running up according to the rules of supply and demand, and the state's role will be to normalize, control and apply the law.

The previously mentioned legal framework did not regulate real estate as a mechanism of investment. The laws issued in the period before the economic reforms were not clear on that side, in addition to the complexity of the administrative procedures. The same thing can be observed about the legal systems issued in the period after the economic reforms in spite of the Algerian legislature's consolidation of the principle of freedom and investment guarantee, in investment laws.

The lack of harmony between the various juridical and regulating texts, in addition to the complex administrative procedures through the monopolization the power of taking decisions in the field of real estate, requires the setting of future perspectives for the regulation of real estate market by reviewing the juridical and administrative system, and granting guarantees to the investors in case of administration abuse in granting land lies.

From the present economic philosophy, a change of the kind of management of real estate intended to investment should result by unifying the legislative and juridical framework, and find a remedy to the central or non-central administration lacks, in particular by founding a bank for land data in every Department in order to consolidate the openness about granting land lies, in addition to the creation of a National Land Card, and a general land registry, the whole within the framework of a land juridical and specialized system.

The effort of the Algerian legislature has been made concrete by the attempt to regulate real estate intended to investment, particularly within the framework of the issue of the ruling Nr (04-08) which defined the conditions and methods of granting privilege on the lands belonging to state property and destined for investment. In virtue of this ruling, the system of assignment of state landed estate was repealed, and it was kept on the privilege system for 33 years renewable to 99 years at most, except for agricultural lands. As regards the latter, we find that the ruling Nr (16-08) about the law of agricultural counselling devoted the privilege system to the granting on land lies within a definite time, and we find that the last amendment which affected state-owned property Nr (30-90) in virtue of the law Nr (14-08), tried to achieve the procedures of farming the state's private domain. The land lies existing inside free areas, and regulated according to special texts were repealed according to the law Nr (10-06).

The law Nr (04/08) issued on September 1, 2008, which defines the conditions and methods of granting land lies in accordance with the privilege system, took care of confirming that the privilege system does not necessarily lead to the assignment of private landed estate belonging to the state, and the privilege system which he consolidated was limited by it to be in accordance with the notarization method according to the case of necessity after getting the authorization of the council of ministers, and this in particular in investment projects of private nature, aiming to reduce intensity of unemployment, or with the purpose of facing housing shortage or the development of remote areas. However, the question that arises about this ruling relating to the consolidation of the privilege system as the only method for the granting of land lies, is: Does this system help to develop the size and nature of national or foreign investments, or does it lead to their decline, considering the impossibility for land lies on which the investors carry out their projects to be owned by them?

Another remark worth reminding as well, is that the legal provisions of the law Nr 16/08 issued on August 3, 2008 about the law of agriculture counselling which regulating texts have not issued yet, carried out the consolidation of the privilege system in granting land lies: the latter set the mechanisms and methods of farming the agricultural lands belonging to the state's private domain, which should be in accordance with a legislative text. This legal text kept the state's monopolization of agricultural real estate, and carried out the repeal of the system of agricultural

estate lease, in addition to non access of private investors to investments directly with it, through the repeal of the system of their assignment consolidated in accordance with the law 19/87 relating to farms and methods of organizing them.

The legal provisions that come from the legal amendment Nr 14/08 issued on July 20, 2008, about the amendment of the law Nr 30/90 relating to state property has extended the fields of the private sector's intervention in the management and organization of private land lies belonging to the state. Section 26 which modified Section 89 stipulated the possibility of the assignment or the lease of state's landed estate, or territorial communities, non specialized , or which speciality has been cancelled, if the probability of non aptitude to carry out its role in the work of government-owned firms by public bidding arises, while respecting the counselling plans of planning and urbanism. It is possible, the same paragraph adds, that exceptionally, the possibility of assignment or lease by the method of simple consent is legally justified, on the basis of the market or rental value of the concerned properties in order to make a sure profit for the nation. The Sales and these leases are consolidated by official deeds.

These modifications are considered as essential, in particular by opening the way to private enterprise in order to manage the private domain belonging to the state.

The study of the centre of real estate from the perspective of the law of investment is a complex subject with ramifications. I endeavoured, through this dissertation, to clarify some related aspects and help to find some appropriate suggestions for this purpose. However, this exposé can be enriched and criticized in order to find a true position for real estate intended to investment.

Thank you Mister the Chairman.

مقدمة

:

(1)

. (2)

162/20

1962/08/ 24

. (3)

(4)

1966

7 2001

: (1)

La configuration du foncier en Algérie, avis du conseil national économique et social, session 1998, P 6, 27. (2)

1962 91

1692/08/24

162/20 (3)

.1963/08/02 53

1963/07/26

277/63 (4)

⁽¹⁾1966

02

11/82

⁽²⁾

⁽³⁾12/93

⁽⁴⁾03/01

.1966/09/17	84	1966/09/25	284/66	02	⁽¹⁾
.1982/08/24	34	1982/04/21	11/18		⁽²⁾
1993/10/05	64	1993/10/01	12/93		⁽³⁾
2001	47	2001/08/20	03/01		⁽⁴⁾

الفصل الأول

•

•

.

(La propriété ce n'est pas le bien immobilier, mais la .
maîtrise exclusive de ce bien) ⁽¹⁾.

SIMLER Philip: Ouvrage complexes et droit de propriété, revue de droit immobilier, Octobre – Décembre 1999 (DALOZ) ⁽¹⁾
P491

•
:

•
:

•

•
:

•
:

.()

()

•
:

•
:

•

•
:

•
:

•

•
:

•
:

•(1)

":

683

: :

(1) ...

(2)

(3)

(4)

(1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن التقنين المدني الجزائري، المعدل و المّتمم، جريدة رسمية رقم 78، المؤرخة في 1975/09/30.

(2) عمر : 2002 5.

(3) 08 154/66 1966/06/08 63

1966/07/26.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، دار إحياء التراث العربي بيروت - لبنان 1973، ص 17

(1)

(3)

(2)

(4)

(1) المادة 02 فقرة 03 من القانون رقم 59/75، مؤرخ في 1975/07/26، يتضمن القانون التجاري المعدل و المئتم، جريدة رسمية عدد رقم 01 الصادرة في 1975/12/19.

(2) المادة 17 من الأمر رقم 58/75، يتضمن التقنين المدني الجزائري، المعدل و المئتم، المرجع نفسه جريدة رسمية عدد رقم 78

(3) الطيب زروتي: القانون الدولي الخاص الجزائري، مقارنا بالقوانين العربية، مطبعة الكاهنة، الجزء الأول، الجزائر 2000، ص ص 104، 105.

(4) بلقاسم أعراب: القانون الدولي الخاص الجزائري، (تنازع القوانين) الجزء الأول، دار هومة للطباعة، و للنشر و التوزيع 2002، ص ص 04، 05

(1)

282/01

(2)

(3)

186/06

⁽⁴⁾2006/10/09

356/06

282/01

(1) عبد الحليم عبد المطلب: دراسات الجدوى الاقتصادية لاتخاذ القرارات الاستثمارية، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر 2003، ص 74.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، و تنظيمها، و سيرها، جريدة رسمية عدد رقم 55، الصادرة في 2001/09/26.

(3) مرسوم رئاسي رقم 186/06 مؤرخ في 2006/05/31، يعدل و يئتم المرسوم التنفيذي رقم 282/01 مؤرخ في 2001/09/24، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، و تنظيمها، و سيرها، جريدة رسمية عدد رقم 36، الصادرة في 2006/05/31.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 356/06 مؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، و تنظيمها، و سيرها، جريدة رسمية عدد رقم 64، الصادرة في 2006/10/11.

:

:

:

:

(1)

.

:

.

:

(1) سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003 ، ص4.

(1)

:

(2)

15

:

(3)

:

(1) سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق 2003 ، ص4.
(2) محمد صغير بعلي: المدخل للعلوم القانونية والإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع، البلدة، 2006، ص 4، 6، 7.
(3) سكاكني باية: الطبعة القانونية لعقد الشهرة، مجلة المحاماة ، عدد رقم 2004/12/02، ص07.

(1)

:

(2)

:

(A.N.D.I)

(1)

•

•

.

.

•

•

.

• (1)

(1)

(2)

1963

(3)

1976

1976

12 : (1)
RAHMANI Ahmed : Les biens publics en droit Algérien, Edition internationales, 1996, P P 7, 47, 95 (2)
.1963/09/10 64 1963 (3)

(1)

1989 /02/23

18 17

)

1989/02/23

(

" :

1989 01 49

(2)"...

1996

1989

(3)

	.1976/11/24	94	1976	21 14	(1)
.1989/03/01	09	1989/02/28	1989	49 18 17	(2)
	.1996/12/08	01	1996	20 18 17	(3)

(1)

02

: 23

(2)"

25/90

(3)

30/90

1990/12/01

RAHMANI Ahmed : les biens publics en droit Algérien op-cit p 95.

(1)

49

1990/12/18

25/90

23 02

(2)

.1990/11/18

ZEGHBIB HABIB : Commentaire sur la loi d'orientation foncière revue algérienne des sciences juridiques, économique et politique, n° 03/1991, P P 107, 498, 504.

(3)

(1)

33

":

30/90

26

":

37

"...

"

36

...":

30/90

48

(2)"...

733

":

733

(3)"

08

(1)

(2)

(1) المواد 08، 511، 512، 513، 514، 515، 516، 517، من قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد رقم 21 الصادرة في 2008/04/23.

:-

" : 17 96 18 17

18 "...

" :

"(1)

(1) المواد 17، 18 من دستور 1996، جريدة رسمية عدد رقم 1، الصادرة في 08-12-1996

...

(1)



(1)

.

792

":

793

(2)

(3)"

1996

17

"

... ":

92

78

78

1975/11/12

1975/09/26

74/75

.1975/11/18

58/75

58/75

15

792

793

(1)

(2)

(3)

(1)0/49

:

:

(2)

.

:

-

Rachid ZOUAIMIA, le régime de l'investissement international en Algérie, revue RASJEP, N°3, 1991, PP 415, 428

(1)

RAHMANI Ahmed : Les biens publics en droit Algérien, Op-cit, 1996, P 175

(2)

(1)

30/90

58 38

(2)

.11

1990/12/01

30/90

58 38

(1)

(2)

30/90

17

(1)

:

-1

(1) 18

30/90

":

1990/12/01

30/90

17

(1)

:

...

":

52

1990/12/01

30/90

18

(1)

-

-

-

-

-

:

-2

30/90

19

(1)

19

:

52

...

...

30/90

19

(1)

..."

" ...

...

...

.

:

-3

.

1974

20

26/74

(1)

26/74

02

(POS)

26/74

(1)

26/74

(1)

⁽²⁾30/90

20

":

...": .55 21 2004 01 : (1)
52 30/90 20 (2)
:

...

"...

30/90

25/90

(1)

(2)

_____ (

(3)1963

2003

: (1)

.41

Journée d'information sur le logement social participatif : Communication de monsieur le directeur de l'urbanisme et de la construction de la Wilaya de Tizi-Ouzou sous le thème «le foncier »Tizi Ouzou le 6/4/2003

(2)

« Le droit à construire est rattaché à la propriété du sol, consacré par :

- 1- Le titre authentique (acte notarial, enregistré et publié).
- 2- Le certificat de possession, délivré par l'assemblée, populaire communale pour les zones- non cadastrées (décret 91-254 du 27/07/1991).
- 3- Le mandat, ordonnance n°75 -58 du 26/9/1975 portant code civile)
- 4- L'acte administratif d'affectation du Terrain (domaines).

« Les terrains du domaine prive de l'Etat dont le principe de vente sont les enchères publique et à titre exceptionnel, le gré à gré... les terrains du domaine privé de la commune gères par les Agence, foncières locales (décret 90.405 du (22/12/1990) la cession, ainsi que le prix sont décidé et arrêtes par le conseil administratif de l'agence ».

1963/09/10

64

1963 (3)

16

1976/11/22

" :

01

" ...

1976

17

" :

(1)"

1989/02/23

" :

1989

49

"

" : 1989 64

(1)"

1996

97

"

...":

52

(2)

25/90

" : 27

/

"

" :

28

58/75

(3)"

1975/09/26

(1) المواد 49، 64 من دستور 1989، جريدة رسمية عدد رقم 09، الصادرة في 1989/03/01، المرجع

(2) 97 52 61 الصادرة 1996/10/16

(3) 27 25/90 49

25/90

25/90

:

1971/11/08

73/71

-1

(1)

.

-2

25/90

(2)

351

:
"

"

(1)

:

:

(1)

(1) خالد رامول: الاطار القانوني، والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص127.

:

:

:

:

(1)

(1) سكاكني باية: الطبيعة القانونية لعقد الشهرة، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، عدد رقم 2، ديسمبر 2004، ص23.

:

:

.

.

:

-

:

-1

40

" :

" 19

.

793 792 **-2**

.⁽¹⁾ 164

-3

.
106

. (1)

. (2)

-4

∴

-

-1

25/90

24

(1)

-2

(1)

30/90

(2) 161

1992

-3

(1)

:

:

.

.

.

:

-

.

(1)

(1)

(2)

(3)

16

(4)

29

13

25/90

(5)

:

-1

.13 2003

(1)

1980

K

:

(2)

.521

.133 121

2004 01

:

(3)

30

1976/03/25

63/76

16

(4)

.1976/04/13

(5) المادة 13 من قانون رقم 25/90، مؤرخ في 1990/12/18، يتضمن قانون التوجيه العقاري، معدل و متمم، جريدة رسمية عدد رقم 49، المرجع السابق.

(1)

:

-2

(2)

1975

(3)

75/74

1975/11/12

19 18 17 16

2001

:

(1)

96 2003

:

(2)

26 2001

:

(3)

(1)

75/74

15

63/76

30

(2)

(3)

92	1975/11/12	74/75	04 02	(1)
			1975/11/18	
34	1976/03/25	63/76	03	(2)
			1976/04/13	

(3) ليلي زورقي ، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة، والنشر، والتوزيع، الجزائر 2003، ص 78.

(1)

:

-

74/75

03

⁽²⁾1975 /11/12

01 12

(la mise à jour)

(3)

92

25 24

1975/11/12

74/75

94

- 45 -

(1)

(2)

(3)

()

(1)

(2) 05

:

:

(1) : 101 1990
(2) المادة 05 من قانون رقم 74/75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد رقم 92 المرجع السابق.
- 46 -

:

:

:

(1)

() 11000

6371

70

7282

.(SO.G.I.)

2700

(2) 1300 1200

1973/02/23

45/73

(1)

(2)

(A.N.D.I.)

(C.A.L.P.I.R.E.F)

(1)

)

(1)

1863

(Sénats consult) (

73/71

⁽¹⁾ 1971/11/08

⁽²⁾
401013

1983/08/13

18/83

70593

⁽¹⁾ أمر رقم 73/71، مؤرخ في 1971/11/08، يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد رقم 97، الصادرة في 1971/11/08.
⁽²⁾ قانون رقم 18/83، مؤرخ في 1983/12/31، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية عدد رقم 34، الصادرة في 1983/08/11.

1962

:

-1

-2

-3

19/87

(1)

(2)

30/90

(3)

19/87

195 144 2001

(1)

(2) قانون رقم 30/90، مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد رقم 52، الصادرة في 1990/12/19، المرجع السابق.

49

1990/12/18

(1) قانون رقم 25/90

(1)

19/87

(2)

(1)

(1) فؤاد حجري: القاضي الإداري، و الحقائق القانونية، دار الغرب للنشر، و التوزيع، دون ذكر تاريخ النشر، ص ص 35، 36، 38، المرجع السابق.

(2) : 21 2003

1973/06/17

87/73

(2)

(3)

27

25/90

" :

"

":

33

51

"

(4)

.

18

100

(1)

59

1973/07/17

87/73
1973

(2)

:

(3)

.369 368 217 216

1994

-

49

1990/12/18

25/90

51 33

(4)

41

:

(1)

(2)

(P.O.S)

: :

(1)

(2)

(3)

2003/02/17

03/03

20

":

"

.19 18 2003

:

(1)

. 19 18 2003

:

(2)

. 37 2002

:

(3)

02 03

5 03

(1)

(2)

(Cédés ou affecté)

11

2003/02/17

03/03

05 02/03 20

(1)

.2003/02/19

(2)

.12 4

1996

04

(Commission had hoc)

15

08

(Les caractéristiques)

.(Renouvelable)

20

03/03

30

.(1)

46

" :

1999/01/02

01/99

(1)"

(2)

(3)

1966/03/26

62/66

04

(4)

(1) المادة 46 من قانون رقم 01/99، مؤرخ في 1999/01/02، المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد رقم 01 الصادرة في 1999/01/06.

1998/03/01 11 1998/02/21 70/98 (2)

03 02 2002 : (3)

25 1966/03/26 62/66 04 (4)

1966/03/29

:

:

(1)277/63

(2)

1966

(3)

(4)

.1963./08/02

53

1963/07/23

277/63

(1)

Terki Nourddine : Les codes d'investissements aux Maghreb, Centre Maghrébine d'étude et de recherche administrative CMERO, Alger 1979, P P 19,22. (2)

(3) أمر رقم 284/66، مؤرخ في 15/09/1966، يتضمن قانون الاستثمار، جريدة رسمية عدد رقم 84، الصادرة في 17/09/1966.

.1993/10/05

64

1993/10/01

12/93

(4)

: -1

Acte de cession

(La rétrocession)

(S.O.G.I)

(1)

1982/04/21

11/82

(1)

(Zone industrielle)

(Zone d'activité)

:

-1

-2

-3

-4

1982/08/24

34

1982/04/21

11/82

(1) المواد 13، 24 من

" : 13

":

24

"

"...

...

(1)

1982/04/09

304/82

44

01/82

(2)(la valeur vénale)

1986/01/17

05/86

(3)

(4)

(1) : : 64 63
(2) 1982/02/06 01/82 1982/04/09 304/82 44
1982/10/12 41
(3) مرسوم تنفيذي رقم 05/86، مؤرخ في 1986/01/17، المحدد لشروط و كفاءات التنازل على الأراضي المتوفرة الغير مخصصة، جريدة رسمية عدد رقم 01 الصادرة في 1986/01/08
(4) قانون رقم 86/71، يتضمن قانون المالية لسنة 1972، جريدة رسمية عدد رقم 108، الصادرة في 1971/12/31.
- 64 -

:
-1
-2
%80 -3

(1) %2

(2)

1972⁽³⁾

33

01 51

(1) مخلوف بوجردة: العقار الصناعي، الجزائر، ص ص 66، 67، 68، المرجع السابق.

(2) المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 91 / 454، مؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة، و العمومية التابعة للدولة، و تسييرها، جريدة رسمية عدد رقم 60، الصادرة في 1991/11/24

(1)1991

454/91

12 11

(2)1991/11/23

.

161

1998

(3)

2003/02/17

03/03

.

03/03

02 22

... " :

. 65

1992

1991 /12/18

25/91

51

(1)

60

1991/11/23

454/91

12 11

(2)

. 62 52

:

(3)

(1) ..

(2)

12/93

01

(3)2001/08/20

03/01

02

11

2003/02/17

03/03

01 22

(1)

.2003/02/19

64

12/93

04

(2)

47

2001/08/20

03/01

(3)

(1)

(2)

01/03

11/06

121/07

(3)

Haroun Mehdi : Le régime des investissements en Algérie, Ouvrage, Edition LITEC, Librairie de la cour de cassation, Paris, (1)
Année 1993, P P 367, 373.

2006/08/30

11/06

(2)

2006/08/30

53

(3) المواد 02، 04، 07، 13 من مرسوم تنفيذي رقم 121/07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط، و كفاءات منح الامتياز، و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد رقم 27، الصادرة في 2007/04/25.

: -2

:La concession

(1)

2001/01/24

282/01

(2)

12/93

23

(1)

:

-1

-2

-3

-4

(2)

(la stimulation de l'investissement)

(3)

320/94

Haroun Mehdi : Le régime des investissements en Algérie, Ouvrage, Edition LITEC, Librairie de la cour de cassation, Paris, (1)
Année 1993, P P 367, 373.

Mehdi Haroun : Le Régime Des Investissements en Algérie Op Cite, P P 367, 373. (2)

(1)

(2)1963

(3)1966

(4)1982

03/01

(5)

12/93

(6)

2001/08/20

03/01

			75	:	(1)
1963/08/02	53		1963/07/26	277/63	(2)
1966/09/17	84		1966/09/25	284/66	(3)
1982/08/24	34		1982/04/21	11/82	(4)
	64		1993/10/01	12/93	(5)
	47		2001/08/20	03/01	(6)

2006 54
1993/12/29 18/93 117
1994

20

(1)

(gré a gré)

(Décision)

(1)

: -2

20

33

:

-

-

-

:

-3

-4

:

(1)

(2)

322/94

02 06

1994

18/93

(3)

80 79

:

(1)

322/94

02 06

(2)

.94/10/17 67

1993/12/30

88

1993/12/23

18/93

117

(3)

03/01

(1)

26

(2)

08/06

121/07

(1)

:

: La location

07

...

07

" :

(1)

1987/12/08

19/87

(2)

2008-02-25

09/08

07

(1)

1987/12/08

19/87

09

(2)

.1987/12/09

50

(1)

03 02

(2)

01

.16 15 13 12 1991

1975/07/26

59/75

03 02
.1975/01/19

(1)

(2)

(1)

02 53

25/90

(2)

(3)

(4)

(5)

.1970	10			1970/11/12	91/70	12	(1)
49				1990/12/18	25/90	02 53	(2)
		.10 5	2003 13			:	(3)
		.30 28	1997 01			:	(4)
34				1985/08/08	01/85	02	(5)
						1985/08/14	

(1)

(2)

(3)

30/90

120

:

-

-

90

-

(4)

: /

.()

1992

(1)

.30 27

2001

07

:

(2)

52

1990/12/01

30/90

120

(3)

71.72

:

(4)

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

:

(1)

:

:

:

:

(1) المادة 11 من قانون رقم 08/02، مؤرخ في 2002/05/08، يتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة، جريدة رسمية عدد رقم 34 الصادرة في 2002/05/14.

(1)

.

:

:

":

792

793

"..."

164

":

"(2)"

(1) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، الجزائر، ص 5، 6، المرجع السابق.
(2) المواد 792، 793 من أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

(1)

(2)

1962/12/31

157/62

(3)

(4)

258/64

(5)

	.55	2004	01	:	(1)
	.12 09	1994	02	:	(2)
.1963/01/11	02			1962/12/31	157/62 (3)
			17	:	(4)
				1964/08/27	258/64 (5)
				.1984	71
			84		

45/73

77

⁽¹⁾1973/02/18

55/84

⁽²⁾1984/03/03

73/71

"(3) ...

... ":

692

25/90

20

1973/02/18

45/73

⁽¹⁾

.1973/08/09

.1984/03/06

10

1984/03/03

55/84

⁽²⁾

⁽³⁾ المادة 792، من أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق.

1966/03/26

62/66

1966/04/04

75/66

13

(1)

62/66

()

26/74

1974/02/20

07

. (1)

26/74

. (2)

26/74

. (3)

19			1974/02/20	26/74	07	(1)
					.1974/03/05	
		73	2003		:	(2)
.1976/04/13	30			1976/03/26	62/76	(3)
			87			

17

1963

59

(1)

(2)

(3)

:

:

(le domaine privé de l'Etat)

1851/06/16

04

64

1963/09/10

1963

59

(2)

ZOUAIMIA Rachid: le régime de l'investissements international en Algérie, Revue RASJEP
n°03 1991, P P 403, 430

(3)

08 2005

:

(4)

88

1984

1989/02/23

(1)

: **1990/12/18** **25/90** **-1**

(2)

(3)

02

.(les biens non bâti)

": 27

Verdier Jean Maurice, Pierre Desanti et Juliana Karlia : Structures foncières et développement rural au ⁽¹⁾
MAGHREB, Presses Universitaires de France , P P 17, 133.

9 : ⁽²⁾

25/90 31 27 24 02 ⁽³⁾

"

/

(POS)

" :

25/90

38

"
.....

.

25/90

(1)

25/90

(2)

(1)

25/90

25/90

(2)

18/83

(3)

compensation ou

Restitution

indemnisation

:

30/90

-2

(4)

			1990/11/18	25/90	36 27	(1)
.1983	34			1983/12/31	18/83	(2)
		29	2003		:	(3)
				1990/12/01	30/90	(4)
			91			

(1)

(2)

:

-1

1996/10/16

61

1996

17

(1)

77 76

2003

:

(2)

92

19/87

(1)

:

-

:

-

454/91

11

⁽²⁾1991/11/23

(3)

78.79

:

(1)

1991/11/23

454/91

11

(2)

.1991/11/24

60

79

2003

:

(3)

93

:

-2

:

-

:

-

" :

397

(1)"

30/90

20 19 18 17

(1)

(2)

:

:

:

-

.

:

-1

⁽³⁾1963

83 2003

1990/12/01

30/90

20 19 18 17

(1)

(2)

.1963/09/10

64

1963/09/08

1963

(3)

95

(1)

277/63

(2)

(3)

284/66

(4)

			1963/07/26	277/63	(1)
01	2000 1999			:	(2)
			1963/07/26	277/63	08
			1966/09/15	284/66	03 02

1966

1966

02 01 14

04

27 20

(1)

1982/08/21

11/82

(1)

11/82

30

25/88

03

":

...

/

"...

...":

11

(1)"

12/93

(2)

12/93

39

(3)

.

:

-1

:

:

-1

.

1988-07-12

25/88

11 03

(1)

.1988-07-13

28

.59 1999 02

12/93

:

(2)

64

1993/10/01

12/93

39

(3)

ب- :

-2 :

-3 :

- :

- :

2001-01-24

282/01

03

...

" :

...

... :

...

...

" ...

...

(1)

25

...

.....

:

-4

.

(1)

(2)

1999/02

12/93

:

(1)

107 106 105

Un nouveau droit Algérien des Investissements : (La rédaction de la revue) Introduction, Revue La Lettre Juridique n°01 (2)
du 15/12/1993, P 97.

(1)

(2)

03/01

(3)

" :

26

06

" :

27

"

..

" ..

.

03/01

11

11

01

(4)

10

1995/10/30

346/95

(1)

.1995/11/15

66

(2)

.116

2002

1

:

2001/08/20

03/01

35 26

(3)

47

2001/08/20

03/01

27 26 17 11

(4)

:

-

.

:

-1

1995/08/26

22/95

27

25

(1)

⁽²⁾2001/08/20

04/01

2007/04/23

122/07

47

104

1995/08/26

22/95

27

25

(1)

.1995

48

2001/08/20

04/01

(2)

.2001/08/22

.

(1)

(2)

85

2006

2005/12/31

16/05

54

(1)

.2005/12/32

(2)

:

.136 134

1991

(1)

. (1)

20

.

. (1)

2003/02/01

49/03

" : 03 13

...

. (2)" ...

05

2007/04/23 122/07 32 30 29 28 25 24 23 22 19 15 14 13 12 07 06 03 (1)

.2007/04/25 27

2003/02/01 49/03 03 13 (2)

.2003/01/02 07

50/03

(1)

:

-2

(Zone d'activité)

1985

151

(2)

72

1985

1984/12/24

50/03

.2003/02/02

21/84

03

07

151

1984/12/31

(1)

(2)

1991

161

1992

161

117

1994

(1)

(2)

1996

2006

18/93

54

65	1992	1991/12/18	25/91	161	(1)
				.1991/12/18	
.1994	88	1994	1993/12/29	18/93	117 (2)

(1)

54

48 47

2004

.

:

:

:

:

(1) المادة 54 من قانون رقم 16/05، مؤرخ في 2005/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد رقم 85، الصادرة في 2005/12/31.

(1)

%98

62/69

(2)

(3)

.1963/12/31	63	"	"	1963/12/31	14/63	(1)
.1969/12/31	63	"	"	1969/09/22	62/69	(2)

Philippe Simler : (ouvrages complexes et droit de propriété), revue du droit immobilier, Octobre Décembre 1999, Dalloz, pp 490, 491 (3)

(1)

(1)

:

:

(2)

10/90

(3) 02 183

12/93

(1)
: .04 1996 04
Laskri Anissa : Investissement industrialisation et développement stable et durables, thèse de doctorat en (2)
sciences économiques, le 25/10/2001, faculté d'Alger, P P 37, 67.

.1990/02/28

14

10/90

183

(3)

(1)

(2)

(Réquisition)

03/01

08/06

(1)

(2)

:

:

(3)

() : (1)

.9 1999/11/25 21

) : (2)

.4 1999/11/25 21 (

Chavalier Alain, et Georges Hirsh : le choix de l'investissement à l'étranger, revue Française de gestion, Mai-Juin-
.Juille-Aout 1981, P15 (3)

(1)

.

.

.

(2)

38

1991

69 67

(1)

.147 2003
116

(2)

(1)

(2)

(3)

03 160

08/90

(4)

153 2003 :

Chevalier Alain et Georges Hirsh : le choix de l'investissement à l'étranger revue française de gestion n°31 (2)
 mai, Juin, juillet, Aout 1981, P P 15, 18.

1994/1/29 40/94 (3)
 .1994/01/29 06

15 1990/04/07 08/90 03 160 (4)
 1990/04/11

\

:

- 1

(Certificat d'Identification)

(Autorisation de Transaction)

- 2

:

73/71

- 1

25/90

- 2

(1)

20

(1)

(1)

:

:

:

:

:

:

40.000

60.000

10

8.500

168

11

(1)

1962/8/24

20/62

(2)

(3)

88/63

1963/03/18

1963/03/22

95/63

1963/01/09

168/63

(1)

(1)

74/75

(2)

75/74

(3)

⁽¹⁾ Boukhaoua Rabiaa : La prise de décision dans le financement du secteur agricole Auto gestion de 1962 à 1987, Mémoire de magistère en sciences politiques, Option sciences des organisations, Institut des sciences politiques et des relations internationales, Université d'Alger (Sans citer la date de soutenance), P P 04,08.

.25 2002 06 :

(1)

.24 :

(3)

(1)

.

.

(1)

(2)

(3)

(1) ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، جويلية 2000، ص 03.

(2) La configuration du foncier en Algérie, Avis du conseil national économique et social, op.cit, P 22

« Les réserves foncières communales, dans une forte proportion ont été constituées à partir des terrains domaniaux transférés à des prix très faibles fixés par voix administrative. Ces réserves qui devaient être constituées en vue d'assurer, par une utilisation rationnelle des sols, un développement harmonieux du tissu urbain, ont été pour une bonne part dilapidées, vidées de leur sens en se limitant, pour l'essentiel, à la satisfaction des besoins des particuliers en matière de terrains à bâtir ce qui n'a pas manqué d'entraîner une raréfaction des assiettes foncières en zones urbaines et à générés des rentes immobilières indues »

(1)
(loi cadre)

(2)

(3)

(1) ليلي زروقي: التقنيات العقارية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص ص 04، 05. المرجع السابق

(2) : 2003 169 291

(3) : 2002 06 18

:

:

1989/02/23

25/90

1976

. (1)

48

25/90

41

(1)

25/90

(2)

49	1990/12/18	25/90	55	(1)
49	1990/12/18	25/90	55 48	(2)

(1)

689

483/97

(2)

(1)

(1)

:

:

.

:

-1

1963

1966

11/82

66 63

(1)

.

.

:

-2

12/93

(1)

03/01

08/06

(1)

(2)

47

2001/08/20

03/01

03

02

(1)

2001/09/24

282/01

25

(2)

2001/09/26

55

133

(1)

.

∴

∴

.

.

⋮

⋮

(1)

.

25/90

53

(1)

(1)

.

(1)

2,8

« La problématique du foncier agricole ne concerne que le statut des terres des domaines national qui occupent une superficie de l'ordre de 2,8 million d'hectares Le foncier agricole a de tout temps, constitué un enjeu d'intérêts entre divers partagonistes, sa problématique est devenue plus complexe par la multitude d'intervention par la valeur symbolique du rapport a la terre et par la spéculation La gestion du foncier

La configuration du foncier en Algérie, Avis du conseil national économique et sociale, Session 1998, Op.Cit (1)
P P 01,09.

industrielle a été marquée par les exigences du modèle économique adopté par l'Algérie des années 70... . Quand a la gestion du foncier touristique qui relève actuellement d'une multitude d'intervenants, elle échappe complètement au contrôle de l'administration du tourisme ... dans ce cadre et la mise en place d'un dispositif spécialisé a travers l'agence .nationale du développement touristique » ⁽¹⁾

:

:

La configuration du foncier en Algérie, Avis du conseil national économique et sociale, Session 1998, Op.Cit ⁽¹⁾
P P 47, 98, 100.

26/74

(1)

(2)

(3)

19

77

2003

1974/02/20

26/74

(1)

47

2001/08/20

03/01

(2)

(3)

140

(1)

La configuration du foncier en Algérie, Avis du conseil national économique et sociale, session 98, P P 09,10: (1)
« La question est fondamentale dès lors que les défis qui attendent l'économie algérienne sont ceux de ses capacités à pouvoir aller vers la modernisation de ses structures, y compris foncières, en relation avec des exigences de compétitivité portées par la mondialisation. Il apparaît aujourd'hui que les revendications en faveur de la privatisation des terres agricoles nourrissent plus de velléités accaparatrices qu'elles ne rallient des enjeux de cette importance »

05/04

⁽¹⁾2004/08/14

(Calpiref)

(1)

:

.

:

:

.

(1)

.

.

(1)

3 ... 2008/05/19 147/08 5 3 (1)
...
... " 5 "
15 ...02/07
3 2008/05/25 26 ."
145

(1)

.

:

:

.

· (1)

(1)

(2)

03/01

2001/09/24

282/01

27 26 25

(1)

47

55

2001/08/20

03/01

(2)

.

(1)

⋮

03/01

08/06

04

(1)

(2)

2001/08/20

03/01

2006/07/15

08/06

04

(1)

.2006/07/15

47

Brahiti Ali : Evolution et perspectif politique d'offre foncière dans le cadre de la promotion des investissements revue CNEP News, Algérie, 2001 P 27. (2)

(1)

(2)

2002 01

:

(1)

.168 159 .

Alain Chevalier et Georges Hirsh : le choix de l'investissement à l'étranger, revue française de gestion n°81 (2)
1981, Op Cit., P 18.

(1)

:
-(1

30

. 10

72

.⁽¹⁾

-(2)

2007/04/23

119/07

06

(1)

(3)-

2007/04/23

120/07

(1) المواد 01، 02، 03، 05، 06، 07، 08، 09، 23 من مرسوم تنفيذي رقم 119/07، مؤرخ في 2007/04/23، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة، و الضبط العقاري، جريدة رسمية عدد رقم 27، الصادرة في 2007/04/25.

. (1)

-(4

-(5

120/07

06

06

(1)

:

: -

: -

: -

: -

: -

(1)

":

():

2009/05/02

152/09

02/07

04

. 99

33

12

14 13

121/07

-

2006/08/30

11/06

2007/04/23

2009/05/02

153/09

13

26

158

2007/04/23

122/07

قائمة المراجع

: -

.1994

:_____ .III

: -

.12 04 1996 04

: -

.10 05 2003 13

: -

.30 28 1997 01

: -

01

.118 107 2001

: -

.12 09 1994 02

: -

.30 ,27 2002 07

: -

.23 2004 02

: -

.133 121 2004 01

: -

.61 47 1993

: -

.1999/11/25 21

: -

.1999/11/25 21

: -

.1999/11/ 25 21

04

: -

.129 119 2003

: -

.17,21 2002 06

: -

.55 2004 01

: -

.25 2002 06

12/93

: -

.117 53 1999 02

: _____ .IV

: _____ -1

.1963/09/10 64 1963 -

.1976/11/24 94 1976 -

.1989/03/01 09 1989 -

438/96 1996/12/28 -

.1996 76 1996/12/07

	1962/08/24	162/20	-
	.1962	91	
	1963/07/26	277/63	-
	.1963/08/02	53	
	1964/08/27	258/64	-
	.1964	73	
	1966/06/08	154/66	-
	.1966/07/26	63	
	1966/09/25	284/66	-
	.1966/09/17	84	
	1970/11/12	91/70	-
	.1970	10	
	1971/11/08	73/71	-
	.1971/11/08	97	
108	1972	86/71	-
		.1971/12/31	
	1973/02/18	45/73	-
	.1973/03/09	20	
	1974/02/20	26/74	-
19	(25/90)	
		.1974/03/05	
	1975/09/26	58/75	-
	.1975/09/30	78	

	1975/11/12	74/75	-
.1975/11/18	92		
	1975/07/26	59/75	-
.1975/12/19	01		
	1976/12/09	105/76	-
.1976	81		
	1982/04/21	11/82	-
.1982/08/24		34	
	1983/12/31	18/83	-
.1983/08/11	34		
1985	1984/12/24	21/84	-
.1984/12/31	72		
	1985/08/08	01/85	-
.1985/08/14	34		
	1987/12/08	19/87	-
	.1987/12/09	50	
	1988/07/11	25/88	-
.1988/08/24	28		
	1990/04/07	08/90	-
.1990/04/11		15	
14		10/90	-
	.(11/03) 2001/02/28	
	1990/12/18	25/90	-
.1990/12/19	49		

		1990/12/01	30/90	-
		.1990/12/19	52	
		1991/04/27	10/91	-
		.1991	21	
1992		1991/12/18	25/91	-
		.1992/02/18	65	
		1993/10/05	12/93	-
64			03/01	
			.1993/10/01	
		1994/01/29	40/94	-
06				
			.1994/01/29	
1994		1993/12/29	18/93	-
		.1994	88	
		1995/08/26	22/95	-
	.1995	48		
25/90		1995/09/26	26/95	-
	.1995	55		
		1995/10/03	346/95	-
66				
			.1995/11/05	
89		1998	62/97	-
			.1997/12/31	
		1998/12/21	70/99	-
	.1999/01/02	11		

	1973/12/21	45/73	-
59	.1973/03/09	20	
	1973/07/17	87/73	-
			.1973
	1976/03/26	62/76	-
	.1976/04/13	30	
	1976/03/25	63/76	-
	.1976/04/13	30	
	1982/04/09	304/82	-
	1982/02/06	02/82	
	.1982/10/12	41	
	1984/03/03	55/84	-
	.1984/03/06	10	
	1986/01/17	05/86	-
		.1986/01/08	01
	1987/12/08	19/87	-
	.1987/12/09	50	
	1991/12/31	14/91	-
	.1991/12/31	63	
	1991/11/23	454/91	-
60			.1991/11/24

		322/94	-
		.1994/10/17	67
	1997/12/15	483/97	-
84			.1997/12/21
	1998/02/21	70/98	-
.1998/03/01	11		
	2001/09/24	282/01	-
		2006/10/09	356/06
	.2001/09/26	55	
	2003/02/01	49/03	-
	.2003/02/02	07	
	2003/02/01	50/03	-
.2003/02/02	07		
	2006/10/09	355/06	-
64			.2006/10/11
	2006/10/09	356/06	-
64			.2006/10/11
	2006/10/09	357/06	-
64			.2006/10/11

	2007/01/11	08/07	-
2001/08/20	03/01		
	.2007/01/14	04	
	2007/04/23	119/07	-
27			
		.2007/04/25	
	2007/04/23	120/07	-
		.2007/04/25	27
	2007/04/23	122/07	-
	.2007/04/25	27	
	2008/05/19	147/07	-
	.2008/05/25	26	
			<u> </u> .V
	()		-
.1992 ()		
1995			-
		.1997/04/09	21
			-
09			
		.1998/02/09	
12	1997/1996		-
		.1999/02/28	

I. - Les Ouvrages :

- LENOIR Ives: Les domaines de l'Etat et des autres collectivités publiques, Edition Sirey, Paris France 1966, P P 81, 144, 147.
- RAHMANI Ahmed: les biens publics en droit Algérien, Les Editions internationales, Office national des travaux éducatif 1996, PP 07, 47, 95.
- TERKI Nourddine: Les codes des investissements aux MAGHREB, Centre maghrébine d'études et de recherche administrative, CMERO Alger 1979, PP 19, 22.
- VERDIER Jean Maurice, DESANTI Pierre et KARLIA Juliana : Structures foncières et techniques juridiques, instrument de décolonisation du développement aux MAGHREB, presse, université de Paris, P 133.

II. Thèses et Mémoires :

- BOUKHOUA Rabiaâ : La prise de décision dans le financement du secteur agricole auto-géré, de 1962 à 1987, discours et pratique (Mémoire de magistère option : science des organisations, sans porter la date de soutenance), Université d'Alger, P P 04, 08.
- HAROUN Mehdi: Le régime des investissements en Algérie, Thèse de doctorat en science juridique, Edition LITEC, librairie de la cour de cassation, France 1993, 1994, P P 367, 373.
- LASKRI Anissa: Investissement, industrialisation et développement stable et durable, thèse de doctorat en science économiques 2001, Alger, P P 37, 67.

III. Articles :

- BRAHITI Ali: Evolution et perspectif d'offre fonciers dans le cadre de la promotion de l'investissement, revue CNEP News, numéro spécial, P P 26, 35.
- CHEVALIER Alain, et HIRSH Georges: Le choix de l'investissement à l'étranger, revue Française de gestion n° 31, Mai, Juin, Juillet Aout 1981, P P 15, 18.
- GUOUSMI Ammar : le cadre juridique des investissements étrangères en Algérie et en France, revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politique, n°04 2000, P P 2, 11.
- ICHAOUTENE Saïd, Conjoncture : La loi de finance et la persistance des déficits, Revue d'information et d'analyse de l'économie algérienne n°22, Novembre 1995, P 04.
- PHILIPPE Simler : Ouvrage complexe et droit de propriété, revue de droit immobilier, Octobre-Décembre 1999, Edition Dalloz, P 491.
- REZAOUILILE Akli: Mode de cession par gré à gré des terrains, Quotidien El Watan économie, du 21/10/2005, n° 30, P 02.
- SAIDANAI Hamid : La cession du foncier touristiques est désormais possible, Quotidien Liberté du 19/02/2002, P 02.
- ZEGHBIB Habib: Commentaires sur la loi d'orientation foncier, revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politique n°03/1991, P P 107, 498, 504.
- ZOUAÏMIA Rachid : Le régime des investissements international en Algérie, revue Algérienne des sciences juridiques, économiques et politique n° 03, 1991 P P 403, 430.

IV. Documents :

- Entretien avec BARAKAT Saïd, ministre de l'agriculture et du développement durable, Quotidien liberté du 16/04/2005, P 02, réalisé par WALI Abd El Krim et TAMAMI salim.
- Journée d'information, sur le logement social, participative communication de Directeur de logement et de l'équipement public, Thème : « le foncier », Tizi-Ouzou, le 06/04/2003, P P 01, 04.
- La configuration de foncier en Algérie, Avis du conseil national économique et social, session 1998, P P 06, 27.
- La lettre juridique : Les condition de mise en œuvre de l'investissement, Article fait par une équipe de juriste, Les Editions internationale, dossier n°01, le 15/02/1993, P P 98, 101.
- Les Médias Associés : Les réformes économiques en Algérie 30 ans, situation économique, bilans et perspectives, Article publié par une équipe des médias associés, P 233.
- Quotidien El Watan Economie : introduction générale rédiger par la rédaction sur le foncier industriel n° 30, P 02.

الفهرس

الفهرس

01	:	
04	:	:
05	:	:
05	:	:
05	:	:
09	:	:
13	:	:
13	:	:
19	:	
20	:	-
22	:	:
22	:	-
24	:	-1
25	:	-2
26	:	-3
29	:	(
33	:	(
35	:	:
35	:	:
36	:	:
36	:	-
37	:	-
41	:	:
41	:	-
42	:	-1

43			:		-2
45			:		-
46		:		:	
47			:	:	
50			:	:	
57			:	:	
61		:		:	
67				Acte de cession	:
69				:La concession	:
73		:			-1
74			:		-2
74			:		-3
74		:			-4
76				: La location	:
82	:			:	
82		:		:	
82		:		:	
82	:			:	
88	:			:	
89	:		1990/12/18	25/90	-1
91			:	30/90	-2
92	:				-1
93			:		-
93			:		-
94					-2
94		:			-
94			:		-
95	:			:	
95			:		-

150	:
160	:
160	: - .I
161	: - .II
162	: - .III
163	: - .IV
163	: -1
164	: -2
167	: -3
170	: - .V
171	I. Les Ouvrages :
171	II. - Thèses et Mémoires :
172	III. - Articles :
173	IV. - Documents :