

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل القانون 17/23

**The digital platform is a new mechanism for managing real estate abundance
under law 23-17**

عمارة حاتم Amara hatem، بن صالحية صابر Bensalhia saber

¹ طالب دكتوراه، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، مخبر الدراسات
القانونية والسياسية

PHD student, Chadli Bendjedid University, El tarf, Law and Political Sciences, The Laboratory of
Legal and Political Studies
h.amara@univ-eltarf.dz

² استاذ محاضر، جامعة الشاذلي بن جديد الطارف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق

Lecturer A , Chadli Bendjedid University, El tarf, Law and Political Sciences
s.bensalhia@univ-eltarf.dz

الإيميل: h.amara@univ-eltarf.dz

المؤلف المرسل: عمارة حاتم

تاريخ القبول: 19-06-2024

تاريخ الاستلام: 10-05-2024

الملخص :

إمتدادا لجهود الدولة في الانتقال من الإدارة الكلاسيكية التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية الحديثة و القضاء على كل ما من شأنه تعطيل مسار التنمية من بيروقراطية و ضبابية المعاملات الإدارية، قامت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على إعتبارها الهيئة المسؤولة على الاستثمار في الجزائر بإستحداث منصة رقمية موجهة للمستثمرين يتم من خلالها تسجيل و إستكمال إجراءات الإستثمار في ظل القانون 18/22 من جهة، و منح العقار الإقتصادي و تسيير الوفرة العقارية في ظل القانون 17/23 من جهة أخرى ، و كان ذلك بتاريخ 08 فيفري 2024، و تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الآليات و كيفيات منح العقار عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.

الكلمات المفتاحية: المنصة الرقمية، الوفرة العقارية، الأملاك الخاصة، الإستثمار، الآليات

Abstract:

As an extension of the state's efforts to move from traditional classical management to modern electronic management and eliminate everything that might disrupt the path of development, such as bureaucracy and the ambiguity of administrative transactions, the Algerian Investment Promotion Agency, as the body responsible for investment in Algeria, has developed a digital platform directed to investors through During which the registration and completion of investment procedures under Law 22/18 on the one hand, and the granting of economic real estate and the management of real estate abundance under Law 23/17 on the other hand, this was on February 8, 2024, and this study aims to shed light on the mechanisms How to grant real estate through the digital platform to the investor

.Keywords: Digital platform, real estate abundance, private property, investment, Mechanisms

مقدمة:

القانون 17/23 و فيه إستحدث المشرع آلية يتم من خلالها منح الأوعية العقارية و تتمثل أساسا في المنصة الرقمية و المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. فما هي الآلية التي تعمل بها المنصة الرقمية لمنح العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار على ضوء أحكام القانون 17/23؟

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على شروط و آليات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة بواسطة المنصة الرقمية، والذي من شأنه أن يساهم في تحسين مناخ الأعمال في الجزائر و جعلها قطبا استثماريا جاذبا للمستثمرين من جميع أنحاء العالم.

وقصد الإلمام بهذا الموضوع و الإجابة على الإشكالية المطروحة إعتد الباحث على المنهج التحليلي و تم تقسيم الموضوع إلى مبحثين: المبحث الأول: الرقمنة و دورها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

المبحث الثاني: آليات و كفاءات منح العقار الإقتصادي عن طريق المنصة الرقمية في ظل القانون 17/23.

المبحث الأول: الرقمنة و دورها في تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر.

تعتبر التكنولوجيا الرقمية حدث الساعة في عصرنا هذا، فلا يوجد مجال يخلو من هذه التكنولوجيا و التي تعتبر من بين أهم المعايير التي بها يتم الحكم على تقدم الدول من عدمه فهي تتميز بالسرعة و البساطة في الإجراءات و تقرب البعيد، ولذلك نجد أن مختلف الدول عملت و لازالت تعمل على مواكبة هذه التكنولوجيا و تطويرها بشكل مستمر بإعتبارها حتمية لا مفر منها في عالم أصبح رقمي بامتياز، و الجزائر كغيرها من الدول و سعيا منها لمسايرة ما يحصل في العالم الخارجي كان لزاما عليها رقمنة مختلف القطاعات و الإنتقال من الإدارة التقليدية و ما تحمله من تعقيدات و بطء في الإجراءات إلى الإدارة الحديثة السريعة و البسيطة في إجراءاتها، وتجسد ذلك من خلال العديد من الخطوات التي قامت بها الدولة كان آخرها إستحداث وزارة الرقمنة و الإحصائيات و التي تعمل و تسهر على إعداد السياسة الوطنية للرقمنة و تطويرها، وقد خطت الجزائر خطوات كبيرة و قطعت أشواطاً مهمة في عملية التحول هذه و التي مست العديد من القطاعات الحساسة مثل التعليم

مواكبة للتطورات الحاصلة في شتى مجالات الحياة خاصة ما تعلق منها بالتكنولوجيا و الإقتصاد و تأثير ذلك على مدى تقدم الدول و على المستوى المعيشي للأفراد، عملت مختلف الأنظمة الحاكمة على إيجاد الآليات و الطرق التي من خلالها يتم خلق حركية إقتصادية خالقة للثروة، و لعل من بين أهم هذه الآليات الاستثمار، فهذا الأخير مكانة و دور أساسي في تحقيق التنمية الإقتصادية و دفع عجلة النمو، ولهذا كان لزاما على الدول تشجيعه من خلال توفير مناخ جالب و جاذب لفرص الاستثمار، و الجزائر كغيرها من الدول و في إطار إصلاحاتها الإقتصادية و تحقيق الإنعاش الإقتصادي عرفت صدور العديد من القوانين المتعلقة بالاستثمار بدءا من المرسوم التشريعي 12/93 و الأمر 03/01 و مرورا بالقانون 09/16 و وصولا إلى القانون الجديد للاستثمار 18/22، و الملاحظ أن عدم الإستقرار التشريعي هذا راجع إلى رغبة المشرع في توفير بيئة قانونية تكون دافعا للاستثمار في الجزائر. و رجوعا إلى القانون 18/22 فيعتبر نقطة تحول و إنعطاف في السياسة العامة للاستثمار إذ حمل بين طياته الطثير من المستجدات لم تعرفها القوانين السابقة، و لعل أهمها رقمنة قطاع الاستثمار و إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر، وهو ما يعتبر سابقة في هذا المجال و حتمية ألزمتها التغيرات و التطورات الحاصلة في العالم، فتحسين الخدمة العمومية و عصرنتها مرتبط بشكا أساسي برقمنتها.

فالمنصة الرقمية للمستثمر تسمح له بالإطلاع على فرص الاستثمار و التحفيزات و العرض العقاري و آليات منحه، فهذا الأخير رافقته العديد من المشاكا و العراقيل في ظل القوانين القديمة خاصة القانون 08/04 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على أراضي الدولة، لذلك إرتأى المشرع لسن قانون جديد 17/23 و المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

ترتبط عملية إستقطاب المستثمرين سواء محليين أو أجانب إرتباطا وثيقا بتوفر العقار الإقتصادي المعد لإستقبال مشاريعهم، و لذلك عملت الجزائر على إيجاد أفضل الطرق و الآليات لتسيير الوفرة العقارية الموجهة للاستثمار، و تجسد ذلك بصدور العديد من القوانين ذات الصلة و كان آخرها

و عليه فالإدارة الإلكترونية هي تلك الإدارة الحديثة التي تستعمل الوسائل الإلكترونية الحديثة و الأنترنت لتقديم خدماتها لمرتفعيها.

الفرع الثاني: أهمية الرقمنة

للرقمنة دور و أهمية كبيرة تتمثل خصوصا في:

- تسهيل و تبسيط الإجراءات و تقليل الإستخدام الورقي في المعاملات الإدارية.
- جعل العمل الإداري أكثر فعالية.
- توفير الوقت و الجهد و تقليل التكاليف.
- القضاء على البيروقراطية و الفساد الإداري.
- المساهمة في تحقيق النمو الإقتصادي مع إمكانية توفير مناصب عمل جديدة و تشجيع الإبتكار (6).
- إستبدال الأرشيف الورقي بأرشيف إلكتروني (7).
- تحسين جودة الخدمة العمومية.
- تساعد على تقليل كلفة الخدمة المقدمة و إكتشاف وسائل حديثة من خلال الإعتماد على الكفاءة (8).
- القدرة على تقديم الخدمة لأكثر من عميل في وقت واحد.
- القضاء على طوابير الإنتظار التي عادة ما نجدها في الإدارة التقليدية.
- وسيلة فعالة للوقاية و التقليل من إنتقال الأوبئة و الأمراض المعدية و خير مثال على ذلك أزمة كورونا.

المطلب الثاني: المنصة الرقمية للمستثمر

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر إنجاز ذو أهمية بالغة و قد تم إستحداثها بموجب المادة 23 من القانون الجديد للاستثمار 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، وهذا سعيا من المشرع الجزائري لترقية الاستثمار و عصرنة إدارته و جعل الجزائر و جهة و قطب استثماري يستقطب المستثمر المحلي و الأجنبي بما يتماشى و التطورات و التوجهات الدولية التي أصبحت تعتمد بشكل أساسي على كل ما هو رقمي.

الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية وأهدافها

نصت المادة 23 من القانون 18/22 في فقرتها الأولى على أنه تنشأ منصة رقمية للمستثمر تسهر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على تسييرها، وتعتبر هذه المنصة وسيلة رقمية تستعمل لتوجيه و مرافقة ومتابعة الاستثمار بدءا من تسجيله و إلى غاية دخوله مرحلة الإستغلال، و يكون ذلك بإستعمال وسائط التواصل عن بعد و الأنترنت و تتم جميع الإجراءات المتعلقة بالإستثمار بواسطتها، وتكون المنصة متواصلة مع

العالي، العدالة ليأتي الدور مؤخرا على قطاع لا يقل أهمية عن سابقه ألا وهو الاستثمار، وقد تم استحداث منصة رقمية تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسييرها، وهو ما سيكون له التأثير البالغ في جعل الجزائر وجهة استثمارية لما تزخر به من امكانيات طبيعية و بشرية هامة.

المطلب الأول: الرقمنة في قانون الاستثمار الجديد 18/22

يعتبر نظام الرقمنة من أهم المسائل التي تم إستحداثها بموجب القانون الجديد للاستثمار 18/22 (1) المؤرخ في 24 يوليو 2022، وهذا إيمانا من المشرع بأهمية رقمنة قطاع الاستثمار على إعتباره المحرك الأساسي لعجلة التنمية و للحركية الإقتصادية في البلاد، فالإنتقال من الأسلوب التقليدي في تسيير الإدارة القائمة على الاستثمار إلى الأسلوب الحديث و الذي يعتمد بشكل أساسي على التكنولوجيا الرقمية يعتبر قفزة نوعية تحتسب لهذا القانون، وستكون بمثابة الدافع لإستقطاب المستثمرين، وهذا راجع إلى لتقديم الخدمات المختلفة لجميع مرتفقي الوكالة عبر الأنترنت و بكل شفافية مع الحرص على تقديم الأفضل و بجهد أقل و في وقت قياسي و فعالية في الأداء، وقد تم إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة 23 من القانون السالف الذكر.

وقبل التطرق إلى هذه الأخيرة وجب علينا معرفة ما تحمله رقمنة و إدارة إلكترونية من معنى.

الفرع الأول: الرقمنة و الإدارة الإلكترونية

عرف البعض الرقمنة على أنها عبارة عن تقنية و علم تطبيقي يتم إستعماله لغرض تلبية حاجة ما، إضافة إلى أنها تساعد الناس في حياتهم اليومية و تحقيق رفاهيتهم (2).

كما يعرفها البعض الآخر على أنها التقنية التي تهدف إلى تحويل كل الأعمال التقليدية إلى خدمات آلية بواسطة أجهزة الإعلام الآلي و بسرعة كبيرة (3)، أما الإدارة الإلكترونية فهي تلك التقنية التي تمكن الإدارة من تقديم خدماتها للإستفادة منها عن بعد عن طريق الأنترنت و بأفضل الوسائل و في وقت قصير و جهد وتكاليف أقل و فعالية أكبر، و هو ما يساعد على دفع عجلة التنمية و القضاء على الفساد الإداري الناتج عن إستخدام الورق (4).

ويمكن تعريف التحول الرقمي على أنه عبارة عن آلية يتم من خلالها إنتقال المؤسسات إلى نموذج عمل يعتمد على التقنية الرقمية في تقديم الخدمات (5).

مما سبق يتضح أن للرقمنة ولإدارة الإلكترونيات أهمية كبيرة أملت التغييرات العالمية في مختلف المجالات الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، فالتحول من إدارة تعتمد على الورق إلى أخرى تعتمد على تكنولوجيا رقمية من شأنه أن يضفي على المعاملات الإدارية ميزات و فوائد أهمها السرعة و الدقة و الوضوح، و الدولة الجزائرية ومن سنة 2008 بدأت في مشوار التحول الرقمي و الذي مس العديد من القطاعات ذات الأهمية منها العدالة و الحالة المدنية، و التعليم العالي و البحث العلمي، ليصل في الأخير الى محرك التنمية الا وهو الاستثمار، فالمشروع و بموجب القانون 18/22 أنشأ منصة رقمية تتم من خلالها جميع المعاملات التي لها علاقة بالاستثمار وتسهل على المستثمر جميع الإجراءات، من تسجيل للاستثمار و معرفة فرصه و الامتيازات الممنوحة وصولا إلى منح العقار.

المبحث الثاني: آليات و كفاءات منح العقار الإقتصادي عن طريق المنصة الرقمية في ظل القانون 17/23

نظرا للمكانة التي يحظى بها العقار الإقتصادي في إقتصاديات الدول ودوره المهم في بعث و تحقيق التنمية كونه مشجع و مستقطب فعال للاستثمار، أصدرت الجزائر العديد من القوانين التي تنظم عملية منح العقار سعيا منها لجذب و جلب المستثمرين و تشجيعهم على إقامة مشاريعهم في الجزائر، بدءا بالقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و كذا القانون 30/90 المتضمن أملاك الدولة مرورا بالقانون 08/04 الذي يتضمن شروط و آلية منح الإمتياز على أراضي الدولة، و وصولا إلى القانون الجديد رقم 17/23 (11) المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ومن خلال ترسانة القوانين الصادرة في هذا المجال يتضح للمتصفح أن المشرع يسعى في كل تعديل أو تغيير إلى توفير بيئة قانونية مثالية لتسيير الوفرة العقارية الموجهة للاستثمار، وبالتالي القضاء على كل مواطن الخلل و الثغرات التي واكبت القوانين السابقة، ولقد جاء القانون محل الدراسة بمستجدات و إجراءات و آليات جديدة لم تكن في ما تم إصداره قبله، خاصة ما تعلق بطريقة المنح و الهيئة المانحة ناهيك عن آليات فسخ عقد الإمتياز و التي كانت من بين أهم نقاط الضعف التي عرفها الأمر 04/08 و الذي كان إجراء الفسخ في ظله في حال عدم تنفيذ المستثمر لإلتزاماته التعاقدية تكون عن

البيانات الإلكترونية لجميع الإدارات و الهيئات العمومية التي لها علاقة بالإستثمار، كما توفر المنصة جميع المعلومات التي يحتاجها المستثمر من فرص الاستثمار و الوفرة العقارية و المزايا التي يمنحها القانون (9)، و على العموم تهدف المنصة الرقمية للمستثمر إلى (10):

- تسهيل و تبسيط إجراءات إنشاء المؤسسات و القيام بالإستثمار.
- ترقية عملية الإتصال و التواصل بين المستثمر و الشريك الإقتصادي.
- إضفاء شفافية على جميع المعاملات المتعلقة بالاستثمار.
- السرعة و الفعالية في دراسة و معالجة ملفات الاستثمار.
- تسهيل عملية متابعة المستثمرين لملفاتهم الاستثمارية دون عناء التنقل.
- المساهمة في تقديم خدمة عامة نوعية تتميز بالسرعة و المردود الجيد.
- جعل المرفق العام أكثر ولوجا و إتاحة من قبل المستثمرين.
- المساعدة و تسهيل تبادل المعلومات بين أعوان الإدارة و الهيئات المسؤولة على الاستثمار.

- الفرع الثاني: دور المنصة الرقمية في ترقية الاستثمار

سابقة المنصة الرقمية تعتبر فكرة مستحدثة في مجال الاستثمار تم تجسيدها في 2022/10/22 مواكبة للتطور الحاصل في مجال مناخ الأعمال العالمي الذي أصبح كل شيء فيه رقمي و لذلك لا يمكن للجزائر أن تبقى في عزلة على ما يدور حولها خاصة و أن سياستها العامة تستهدف جلب أكبر عدد ممكن من المستثمرين الأجانب و كذا المحليين، وبالتالي فإن للمنصة دور كبير يتضح جليا في تقرب الإدارة المكلفة بالاستثمار بالمستثمر و ذلك بالإعتماد على المزايا التي تقدمها الإدارة الإلكترونية مع أفضل الخدمات التي يمكن للمستثمر الاستفادة منها عن بعد و تمكنه من معرفة جميع فرص الاستثمار و الإمتيازات الجبائية و شبه جبائية المقدمة، وكذلك العرض العقاري و هو الأمر الذي سيقضي حتما على كل عيوب الإدارة التقليدية خاصة ما تعلق منها بالفساد الإداري و البيروقراطية و تضفي شفافية أكبر على المعاملات الإدارية المتعلقة بالاستثمار، مما سينعكس على الساحة الاستثمارية في الجزائر و يجعلها مطلبا لإقامة الاستثمارات على أرضها خاصة و أنها تزخر بإمكانات طبيعية و بشرية هائلة، وبالتالي سيكون هناك نمو إقتصادي في الأفق القريب.

وتقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالحصول على العقار الموجه للاستثمار بعدة طرق منها ما يكون بمقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار المكتسب والذي يتم تحديده من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً (13)، شرط أن تكون الإعتمادات المالية الخاصة بعملية الحصول على العقار متوفرة، ومن جهة أخرى منح القانون 17/23 الوكالة حق ممارسة الشفاعة لصالح الدولة على الأملاك العقارية التي تم التنازل عليها من قبل المستفيد منها أو الأراضي التي تعود ملكيتها لأشخاص القانون الخاص على أن تكون صالحة وقابلة لإستقبال مشاريع إستثمارية، وأن تكون داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاط والحظائر التكنولوجية، ومحيط المدن الجديدة (14) وكما بين المرسوم رقم 386/23 كيفية علم وتبليغ الوكالة بكل عملية بيع لعقار تتوفر فيه المواصفات والمعايير المذكورة سابقاً، ويكون ذلك عن طريق الموثقين وبصفة دورية، ولكن الإشكال هنا يظهر من حيث آجال التبليغ التي يعتمدها الموثقين لتبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، خاصة وأن حق الشفاعة كما هو معلوم هو عبارة عن سلطة تمكن الشفيع بالحلول محل المشتري في بيع العقار.

الفرع الثاني: إلزامية تهيئة العقار الإقتصادي قبل منحه من طرف وكالات متخصصة

إذا ما رجعنا إلى حالة تقدم إنجاز المشاريع الاستثمارية المستفيدة من عقارات إقتصادية في ظل القوانين السابقة لوجدنا نسبة كبيرة منها لم تدخل في مرحلة الإستغلال، ومن بين أهم الأسباب الرئيسية التي يرجع لها هذا التأخر المسجل هو عدم تهيئة العقار ولهذا نجد أن المشرع ومن خلال القانون الجديد أخذ بعين الإعتبار وأولى عناية فائقة لعملية تهيئة العقار، وألزم وكالات متخصصة استحداثها بالقيام بهذه العملية قبل مباشرة إجراءات منح الإمتياز عليه، وتمثل هذه الوكالات في:

- **الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:** حسب المرسوم التنفيذي 488/23 تنشأ الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والتي تعتبر مؤسسة عمومية لها الشخصية المعنوية وتمتع بالإستقلال المالي ولها طابع تجاري صناعي، تابعة للوزير المكلف بالصناعة و يديرها مدير عام يقوم بإقتراح فتح ملاحق وفروع على مستوى الولايات، و يتمثل دور هذه الوكالة أساساً في تهيئة العقار الموجه للاستثمار والموجود داخل المناطق الصناعية

طريق أروفة العدالة وهو ما يستغرق وقت طويل، وينعكس سلباً على مسار التنمية والاستثمار.

وتطبيقاً للقانون 17/23 إرتأت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفتها الهيئة المسؤولة عن ترقية الاستثمار في الجزائر إلى تحديث المنصة الرقمية للمستثمر وإطلاق المنصة الرقمية للعقار ضمنها وذلك بتاريخ 08 فيفري 2024. **المطلب الأول: الهيئة المانحة للعقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة وأليات إكتسابه**

من أهم المسائل التي جاء بها القانون محل الدراسة هو وضع كل ما له علاقة بالاستثمار في يد هيئة واحدة عكس ما كان عليه الأمر في القوانين السابقة، أين كان تسجيل الاستثمار ومنح الإمتياز الجبائية وشبه جبائية يتم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ومنح عقود الإمتياز على الأوعية العقارية يكون عن طريق لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، وهو الواقع وكان له الأثر السلبي على الاستثمار.

وقد خول القانون 17/23 ومنح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سلطة منح العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

الفرع الأول: مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة وأليات إكتسابه

تعرف الأملاك الخاصة للدولة على أنها عبارة عن أملاك تملكها الدولة أو أي شخص عام يتمتع بالشخصية المعنوية وتكون غير موجهة لخدمة منفعة عمومية، ويكون التصرف فيها خاضعاً لمبدأ تصرف المالك في ملكه (12).

وقد نصت المادة الثانية من القانون 17/23 على نوع العقار الإقتصادي الذي يمكن أن يكون محل منح إمتياز عليه ويتمثل أساساً في:

- الأوعية العقارية المهيأة والتي تكون موجودة في مناطق صناعية.

- العقار المهيأ الواقع في محيط المدن الجديدة.

- الأراضي الواقعة داخل الأماكن السياحية ومواقع التوسع شرط أن تكون مهيأة.

- كل الأراضي التابعة لملكيتها لمؤسسات عمومية تم حلها.

- الأراضي التابعة لمؤسسات عمومية لكنها تشكل فائض لديها ولا تستعملها.

خارجها، كما يمكنه أن يتحصل على الإمتياز في أي ولاية يريد أن يستثمر فيها.

الفرع الأول: توجيه الوفرة العقارية و وضع المعلومات الخاصة بها على المنصة الرقمية

تطبيقا للمادة 08 و 09 من القانون 17/23 تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبائيكها الموحدة الموجودة على مستوى الولايات و بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية كمصالح أملاك الدولة و مصالح مسح الأراضي بتحديد و تعيين كل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي يمكن أن تكون محل عقد إمتياز و القيام بتوجيه الوفرة العقارية من أجل عملية تهيئتها من طرف الوكالات المتخصصة، كما تقوم الوكالة بترقية الحافظة العقارية التابعة للدولة، ويتم التشاور مع الولاة قصد تحديد المشاريع ذات الأولوية و التي تمنح لأصحابها الحق في الحصول على العقارات الصناعية، وللإشارة فإن ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية يكون حسب خصوصيات كل ولاية و حسب إحتياجها، وبعدها عملية التشاور و وضع القائمة تقوم الشبائيك الموحدة التابعة للوكالة بوضع كل المعلومات المتعلقة بالعقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و القابل لمنح الإمتياز عليه تحت تصرف كل المرتفقين و ذلك بواسطة المنصة الرقمية للمستثمر، و تتمثل هذه المعلومات في مساحة العقار، موقعه، و وضعيته إتجاه أدوات التعمير، مع ضرورة تحيين هذه المعلومات بصفة دورية.

الفرع الثاني: منح العقار عن طريق المنصة الرقمية

يقوم الشباك الوحيد غير مركزي و المختص إقليميا، و التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح الإمتياز على العقار الإقتصادي المهيأ و التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة لمدة 33 سنة قابل للتجديد، ويتم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر على أن يتم معالجة طلبات منح العقار في أجل لا يتعدى 15 يوما (15) إبتداء من تاريخ إنقضاء أجل النشر. و تكون عملية المنح بإتباع المراحل التالية (16):

- 1- الدخول إلى الموقع الرسمي للمنصة الرقمية للمستثمر invest.gov.dz
- 2- إنشاء حساب على المنصة الرقمية.

و مناطق النشاطات بربطه بجميع الشبكات و الطرقات الضرورية، كما يمكنها إعادة بعث المناطق الصناعية و تحيين قائمة الأراضي الصناعية مع السهر على توفير الحماية اللازمة لهذه الأوعية العقارية.

- **الوكالة الوطنية للعقار السياحي:** تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 489/23 المؤرخ في 2023/12/28 و تقوم أساسا بتهيئة العقار السياحي قبل منح الإمتياز عليه و توضع تحت

وصاية وزير السياحة، وهي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و يمكن أن يكون لها ملاحق في الولايات التي يقترحها المدير العام للوكالة، و تعمل على ربط و توصيل العقار السياحي بمختلف الشبكات و الطرق و القيام بتأهيل المواقع السياحية مع التحيين و التحديث المستمر لقائمة العقار السياحي و حمايته.

- **الوكالة الوطنية للعقار الحضري:** صدور المرسوم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28 كان الهدف منه إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و هي مؤسسة عمومية طابعها تجاري صناعي، تعمل تحت وصاية وزير العمران يديرها مدير عام و له ك الصلاحيات في إنشاء ملاحق أو فروع في ولايات الجمهورية، و تقوم هذه الوكالة بتحديد العقار الحضري و القيام بكل عمليات التهيئة الضرورية من ربط و توصيل بمختلف الشبكات و هذا وفقا لأدوات التعمير.

المطلب الثاني: كفيات منح الإمتياز على العقار الإقتصادي بواسطة الآلية المستحدثة (المنصة الرقمية)

لا يختلف إثنان على أن ما تضمنته أحكام القانون الجديد 17/23 يعتبر ثورة و قفزة نوعية و حقيقية في مجال الاستثمار و مناخ الأعمال، و يؤكد ما تبنته الدولة الجزائرية في سياستها العامة خاصة ما تعلق منها بمحاربة البيروقراطية و إضفاء شفافية بشكل يجعل الجزائر قبلة استثمارية بإمتياز للمستثمر المحلي و الأجنبي، ذلك أن العقار الإقتصادي يعتبر من أولويات هؤلاء.

و للفضاء على كل العيوب التي عرفتها القوانين السابقة المتعلقة بمنح العقار أعطى المشرع سلطة منح الأراضي الموجهة للاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و من جانب آخر جعل عملية المنح تخضع لنظام رقمي متطور و يتم عن طريق المنصة الرقمية، و يستطيع المستثمر أن يسجل طلب الحصول على العقار من أي مكان سواء كان في الجزائر أو

- 3- الإطلاع على الوفرة العقارية و تحديد الفئة المستهدفة سواء الحصول عليه و كذا الولاية الموجود فيها.
- 4- القيام بالتسجيل الأولي في المنصة الرقمية و ذلك بمائ الخانات المتعلقة بالمشروع و المتمثلة أساسا في:
* نوع النشاط المراد القيام به.
* مساحة العقار الذي تم إختياره و موقعه.
* تكلفة المشروع مع تحديد نسبة المساهمة الخاصة و كذا نسبة القرض المالي.
* ملئ البطاقة الوصفية للمشروع.
- 5- المعالجة الأولية الآلية: وبواسطتها يستطيع المتقدم بالطلب معرفة ما إذا حظي مشروعه بالقبول أو الرفض.
- 6- تأكيد الطلب: في حال ما تم قبول المشروع تأتي مرحلة ترسيم و تأكيد الطلب من قبل المترشح مع حصوله على شهادة تسجيل أولي تمنحه إياها المنصة الرقمية.
- 7- عملية التقييم: و تتم هذه العملية بطريقة آلية و رقمية بتطبيق شبكة التقييم تعتمد بشكل أساسي على طبيعة النشاط و مدى مساهمته في تنوع الصادرات و تميمين الموارد المحلية و كذا نسبة الإدماج، إضافة إلى عدد مناصب الشغل التي سيخلقها المشروع، و كذا تكلفة و نسبة المساهمة الخاصة .
- 8- صدور القرار المؤقت: تطبيقا للنتائج المتحصل عليها من خلال المعالجة الرقمية يتم إختيار المشروع المتحصل على أعلى تقييم و بموجبه تقوم المصالح المختصة بإعداد مقرر مؤقتة، ولا تكون هذه الأخيرة ذات طبيعة نهائية و لا يمكن الاحتجاج بها حصول على العقار إلا بعد إنقضاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 2022/09/04، مع ضرورة إعلام المترشحين الآخرين الذين لم يتم إختيارهم بالنتيجة.
- 9- إصدار القرار النهائي: يجوز لكل مترشح لم يتم إختيار مشروعه التقدم بتظلم لدى الوكالة
- الجزائرية لترقية الاستثمار في الأجل المذكور في المرسوم الرئاسي بتبليغ القرار مع وجوب الفصل فيه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه، و في حال عدم رضا المترشح برد او كالة يمكنه تقديم طعن للجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في الأجل المذكورة في المرسوم السالف الذكر، و بعد إتخاذ الإجراءات اللازمة و إنقضاء الأجل يتم إستدعاء المستفيد من طرف الشباك المختص إقليميا و يتم تبليغه بالقرار النهائي.
- الأکید أن المنصة الرقمية التي استحدثها المشرع الجزائري لتسيير الوفرة العقارية و منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة و آلية عملها ستعطي نفسا جديدا لهذا القطاع الحساس و سيكون لها الدور الواضح في ترقية الاستثمار، خاصة و أن عملية المنح تتم بصفة آلية و لا دخل للعامل البشري فيها، فشبكة التقييم الموضوعية فيها معايير واضحة و على أساسها يتم إختيار المشروع الذي بإمكانه الاستفادة من الامتياز القابل للتنازل.
- خاتمة:
- يتبين للقارئ و المتصفح للقانون الجديد المتعلق بالعقار الإقتصادي رقم 17/23 أن هذا الأخير تضمن أحكاما و إجراءات و شروط لم تعرفها القوانين السابقة، فناهيك عن تحديد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة و الذي يمكن منح الإمتياز عليه، حمل هذا القانون و نصوصه التنظيمية بين طياتها مستجدات سوف ترمي بثقلها و تنعكس إيجابا على واقع الاستثمار في الجزائر، ولعل أهمها كان النص على إجبارية و إلزامية تهيئة العقار التصدي قبل منحه من طرف وكالات متخصصة تم إنشاؤها لهذا السبب، كذلك نجد تلك الخطوة الهامة التي خطاها المشرع و تحتسب له، قيامه بإنشاء منصة رقمية تقوم بالمعالجة الآلية لطلبات الحصول على العقار على أساس شبكة تقييم تعتمد على معايير جد هامة كطبيعة النشاط و عدد مناصب الشغل التي يخلقها هذا الأخير، و كذا تكلفته و نسبة المساهمة الخاصة، و بهذه الخطوة سوف يتم القضاء على كل أشكال البيروقراطية و الفساد الإداري و إضفاء الشفافية في تسيير الوفرة العقارية، و مما لا شك فيه سينعكس هذا الإجراء على جاذبية الاستثمار

- (1) القانون 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادر بتاريخ 28 يوليو 2022.
- (2) القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023.
- (3) المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
- (4) المرسوم التنفيذي 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز عليه، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- (5) المرسوم التنفيذي 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

• الكتب:

- (1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار النهضة، لبنان، 1976،
- (2) غسان قاسن اللامي، ادارة التكنولوجيا، مفاهيم و مداخل و تقنيات عملية، دار المناهج للنشر و التوزيع، عمان، 2007.
- (3) ميرفت قاسم عبود الجبوري، اثر الحوكمة الالكترونية على النظام القانوني للمرفق العمومي "دراسة مقارنة"، المركز القومي للاصدارات القانونية، القاهرة، 2020،
- (4) فليح حسن خلف، إقتصاد المعرفة، عالم الكتب الحديث، عمان، 2007.

• المقالات:

- (1) عبد الحميد رولامي، تعزيز التحول الرقمي كمدخل استراتيجي الى الوقاية من الفساد الاداري و محاربهه في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، المجلد 15، العدد 3، الجزائر، 2022.

و يجعل الجزائر في مصاف الدول المشجعة لتكوين مناخ أعمال مستقطب للمستثمر المحلي و الأجنبي على حد سواء. ومبدئيا نستطيع القول أن هذا القانون سيقوم بالقضاء على كل العيوب التي إكتنفت القوانين السابقة، لكن يبقى نجاحه رهين ما ستفرزه الأيام القادمة خاصة فيما يتعلق بمدى التنسيق بين الإدارات المعنية بالعقار و مساهمتها في تحيين و تحديث المعلومات المتوفرة على المنصة الرقمية، هذه الأخيرة و من خلال إطلاعنا عليها و زيارة موقعها الرسمي تبين لنا أنها مصممة وفق أحدث التقنيات و العمل إليها سهل و بسيط و توفر للمستثمر كل المعلومات التي يحتاجها، وفي مايلي بعض المقترحات و التوصيات التي من شأنها المساهمة في التطبيق الجيد لهذا القانون.

- العمل على تكوين إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الجانب القانوني المتعلق بالعقار خاصة و أنه من المجالات التي تطرح العديد من الإشكالات، إضافة إلى ضرورة المعرفة الجيدة بالإجراءات الخاصة بالشفعة و كل الأحكام المتعلقة بهذه الأخيرة.

- إتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل زيادة سرعة تدفق الأنترنيت و ذلك لضمان السير الحسن و المستمر و تجنب الإنقطاعات في المنصة الرقمية للمستثمر.

- تجهيز الوكالة بمعدات إعلام آلي و إتصالات جديدة تتميز بالسرعة و قوة سعة التخزين.

- التنسيق و التواصل المستمر بين مصالح أملاك الدولة و الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل وضع أي جديد يمكن أن يمس العقار الإقتصادي بين يدي المستثمر عن طريق المنصة الرقمية.

- إجراء إجتماعات دورية مع الولاة قصد التحيين المستمر لقائمة النشاطات ذات الأولوية.

- دراسة رغبات المستثمرين من حيث نوع المشاريع التي يريدون إنشاؤها مع محاولة توجيههم إلى المشاريع ذات الفعالية و الطاقة الإنتاجية الكبيرة، و الخالقة لمناصب عمل كبيرة.

- النشر الواسع لكيفية عمل المنصة خاصة شبكة التقييم المعتمدة.

قائمة المراجع:

- القوانين:

- (2) عبد السلام عبد اللاوي، أهمية الرقمنة الادارية في عصرنة و تفعيل الخدمة العمومية بالجزائر، مجلة صوت القانون، العدد السابع، الجزء الاول، الجزائر، 2017.
- (3) نغم حسن نعمة، رغد محمد نجم، تسخير الرقمنة لتحقيق اهداف التنمية المستدامة، المجلة العراقية لبحوث السوق و حماية المستهلك، المجلد 11، العدد 01، العراق، 2019
- . الهوامش:
- (1) القانون 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادر بتاريخ 28 يوليو 2022.
- (2) غسان قاسن اللامي، ادارة التكنولوجيا، مفاهيم و مداخيل و تقنيات عملية، دار المناهج للنشر و التوزيع، عمان، 2007، ص 22.
- (3) عبد السلام عبد اللاوي، أهمية الرقمنة الادارية في عصرنة و تفعيل الخدمة العمومية بالجزائر، مجلة صوت القانون، العدد السابع، الجزء الاول، الجزائر، 2017، ص 63.
- (4) ميرفت قاسم عبود الجبوري، اثر الحوكمة الالكترونية على النظام القانوني للمرفق العمومي "دراسة مقارنة"، المركز القومي للاصدارات القانونية، القاهرة، 2020، ص 13.
- (5) عبد الحميد رولامي، تعزيز التحول الرقمي كمدخل استراتيجي الى الوقاية من الفساد الاداري و محاربهه في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، المجلد 15، العدد 03، الجزائر، 2022، ص 80.
- (6) نغم حسن نعمة، رغد محمد نجم، تسخير الرقمنة لتحقيق اهداف التنمية المستدامة، المجلة العراقية لبحوث السوق و حماية المستهلك، المجلد 11، العدد 01، العراق، 2019، ص 104.
- (7) عبد السلام عبد اللاوي، مرجع سبق ذكره، ص 63.
- (8) فليح حسن خلف، إقتصاد المعرفة، عالم الكتب الحديث، عمان، 2007، ص 148.
- (9) المادة 27 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022، ص 11.
- (10) المادة 28 من المرسوم التنفيذي 298/22، نفس المرجع، ص 11.
- (11) القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023، ص 05.
- (12) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار النهضة، لبنان، 1976، ص 164.
- (13) المادة 14 من المرسوم التنفيذي 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز عليه، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص 08.
- (14) المادة 17 من المرسوم التنفيذي 486/23، المرجع نفسه، ص 08.
- (15) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 487/23، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص 10.
- (16) المواد 06.07 من المرسوم التنفيذي 487/23، نفس المرجع، ص 11.