



جامعة ألكي محند أولحاج - البويرة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم قانون خاص



استحداث الرقمنة في قانون الاستثمار الجديد 18/22

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون اعمال

تحت إشراف:
د/ بن صوط صوريا

من إعداد الطالبتين:
• فراين نوال
• لعربي سميرة

لجنة المناقشة

د/ رحمانى حسيبة.....رئيسا
د/بن صوط صوريا.....مشرفا ومقررا
د/ بوسعيدة دليلة.....ممتحنا

تاريخ المناقشة
2024/06/23

الشكر والعرفان

نتقدم بشكر خاص إلى مشرفتنا "بن صوط صورية" التي مدت لنا يد العون منذ بداية رحلة البحث فلن ننسى فضلك في رفع العزيمة والمعنويات لدينا ولكي منا كل الاحترام والتقدير، كما نتقدم بشكر الأستاذ المحترم "الشيخ فريد" الذي طالما ساعدنا دون كلل ولا ملل فشكرا جزيلا على كل ما فعلته وبذلته من مجهود، لا يفوتنا توجيه الشكر لمدير المكتبة المركزية السيد "عمار حميد"، فإن قلنا شكرا، فالشكر لن يوفيكم حقكم، حقا سعيتم معنا فكان السعي مشكورا، شكرا جزيلا لموظفين الإدارة والقسم الخاص على الدعم الإداري وخليّة الوصاية التي كانت في خدمة الطالب من جميع النواحي وشكرا للأساتذة أجمعين كل باسمه وكل بمقامه من الطور الابتدائي إلى التعليم العالي بفضل الله وفضلكم ها نحن اليوم نحقق حلما كان بالأمس بعيدا عنا كنتم كسحابة معطاءة سقت الأرض فاخضرت.

ربما لا تسعفني الكلمات في قول كلمة الحق فيكم، فأنتم نعم الناس وخيرة الخيرة، ولولا جهودكم لما تمكنا من مواصلة النجاح، فشكرا لكم ملء الأرض حبا وكرما.

إهداء :

"وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

لله الحمد والمنة على لذة الإنجاز والحمد لله عند البدء وعند الختام...

♥♥♥ أهدي ثمرة جهدي وتعبني ونجاحي ♥♥♥

إلى عمود البيت الذي أضاء دروبي وطريقي ومن كان لي قدوة في كل خطوة أخطوها

أبي حفظك الله يا فخرنا...

إلى مصباح البيت والحضن الدافئ التي لا يكتمل يومي من دونها

أمي حفظك الله يا شمعتنا...

إلى وسندي ومسندي ومن شددت به عضدي

أخي العزيز...

إلى من ظفرت بهم كهديّة من القدر

أخواتي الحبيبات...

إلى ضيفنا الجديد بالعائلة "أسيد"

إلى من تحملتني طوال هذا المشوار زميلتي وحبيبتي "توال"

إلى كل زملائي في الدفعة

إلى كل من ساهم في إتمام هذا العمل سواء من قرب أو من بعيد ♥♥

♥♥♥ سميرة ♥♥♥

إهداء:

قال تعالى: (قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

أهدي هذا العمل المتواضع:

لأبي تاج رأسي ونبض قلبي محمد أمقران وأمي نور عيني ومصدر سعادتي حجوط ليلى.

إلى سندي في الحياة إخوتي نبيل ولطفي.

إلى محمد سلطان قلبي وقوتي ورفيق دربي في السراء والضراء.

لعمتي الغالية فراين فروجة صاحبة القلب الطيب وداعمتي الحنونة وإلى خالتي الحبيبة

حجوط حياة مرشدتي ومثلي الأعلى في العزيمة والاجتهاد وطلب العلم.

إلى روح جداتي وجدي رحمهم الله وأسكنهم فسيح جنانه.

إلى رفيقة الرحلة في هذه المذكرة سميرة زميلتي الغالية والطيبة وإلى بسايح فتيحة أجمل

صدف الجامعة.

إلى عائلة فراين وغميض وإلى سكان قريتي بني-يني وكل من يعرفني من قريب أو بعيد

أسأل الله أن يحفظكم بعينه التي لا تتام وأن يجعل في ميزان حسناتي وإياكم هذا العمل

المنير.

إليك يا من تقرأ هذه الأسطر الآن أتشرف بذلك حقاً فلا تتساني بالدعاء ولكم بالمثل.

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وصلى الله على خير الخلق محمد عليه أفضل الصلاة

والسلام.

♥♥♥ نوال ♥♥♥

قائمة المختصرات:

_ ج ر: الجريدة الرسمية

_ ص: الصفحة

_ ص_ص: من الصفحة إلى الصفحة

_ ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

_ ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

مقدمة

شهدت الجزائر فترة من التطورات القانونية والتشريعية فيما يتعلق بالاستثمار منذ عام 1989 حتى 2020 فقد تم تغيير الدستور لإدخال الإصلاحات السياسية والاقتصادية بعد انتفاضة شعبية في أكتوبر 1988، حيث تم فتح الاقتصاد للاستثمارات الأجنبية وتبني سياسات لتشجيع الاستثمار وتحسين بيئة الأعمال، ثم تم اصدار قوانين وتشريعات اقتصادية جديدة لتعزيز الاستثمار وتسهيل إجراءات الأعمال إضافة إلى تحديث القوانين الضريبية وتبسيط الإجراءات الإدارية لتحفيز النمو الاقتصادي منذ 1996 إلى غاية 2008.

ظهرت الإصلاحات الاقتصادية خلال فترة 2008-2019 التي عرفت الإصلاحات الاقتصادية لتحسين مناخ الاستثمار وتعزيز المنافسة وتطوير برامج لتعزيز القطاعات الاقتصادية الرئيسية مثل الطاقة والسياحة، ثم جاءت مرحلة الرقمنة خلال 2019-2020 أين عرفت الجزائر جهودا لتعزيز التكنولوجيا والابتكار في مجالات الاستثمار، مع التركيز على تحسين البنية التحتية الرقمية وتشجيع الاستثمار في قطاع التكنولوجيا والاتصالات.

رغم التطور في تغيير النظام الاقتصادي إلى الإقتصاد الحر، مازالت هناك تحديات تواجه عملية الاستثمار في الجزائر، مثل البيروقراطية، والفساد، قلة الشفافية، والتغييرات السياسية والاقتصادية الداخلية والخارجية، جاءت قوانين الاستثمار في الجزائر في العديد من النصوص التشريعية من أجل تشجيع الإقتصاد الوطني ومن بين هذه القوانين نجد القانون رقم 18/22¹ الذي يعتمد على إنشاء ثلاثة أنظمة محفزة للمستثمر بهدف استقطابهم وذلك وفق اجراءات معينة كتسجيل الاستثمار كمرحلة أولى وتقديم طلب للحصول على محضر معاينة الدخول في المراحل المالية إلا أنه ما زالت الجزائر تواجه عراقيل تمنعها من تحقيق الريادة في مجال الاستثمار

¹ قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار ، ج ر رقم 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.

وضع المشرع الجزائري نصوص قانونية بشأن العقارات الموجهة للاستثمار حيث خصص عقارات في سبيل الاستثمار كقطع الأراضي أو المباني لأغراض محددة، مثل السكنية أو التجارية أو الصناعية، تتم هذه العملية من خلال الاجراءات القانونية المحددة في الجزائر وتتضمن تحديد الأراضي وترقيتها بما يتلاءم مع الاحتياجات السكانية والاقتصادية.

تساهم الرقمنة في العقار الاقتصادي في تعزيز الكفاءة وتحسين تجربة المستخدمين وتحسين عمليات اتخاذ القرارات مما يعزز الاستدامة والنجاح الاقتصادي للمشاريع العقارية، وتعتبر الجزائر واحدة من الدول التي تسعى للاستفادة من هذا التطور التكنولوجي في قطاع العقارات، وتتضمن فوائد تكريس الرقمنة في الاستثمار العقاري تبسيط الاجراءات الادارية وتحسين تجربة المستخدم وتقليل التكاليف والزمن المستغرق في عمليات الشراء والبيع و التأجير كما تساعد التقنيات الرقمية مثل التحليل البياني في تحسين التنبؤات السوقية واتخاذ القرارات الاستثمارية بشكل أفضل.

يعد نظام الرقمنة في قانون الاستثمار الجديد من الأنظمة المستجدة في هذا القطاع وذلك في إطار العمل بمنظومة رقمية للتواصل مع المستثمرين من قبل الهيئات المنظمة للقطاع، فتكريس الرقمنة هو تأكيد واضح على مواصلة انخراط المشرع الجزائري في اعتماد نظام الإدارة الالكترونية وكذا رقمنة الاقتصاد الوطني بأكمله.

تتمثل أهمية هذا البحث في تكريس نهج الرقمنة في قطاع الاستثمار في الجزائر والذي جسده القانون الجديد الذي جاء لمواصلة سياسة الدولة في اعتماد الإدارة أو الحكومة الالكترونية منذ سنوات طويلة في العديد من المجالات كقطاع العدالة والتعليم العالي حيث امتد هذا النظام ليشمل المجال الاقتصادي كأسلوب لتحقيق الشفافية الادارية في التعامل مع المستثمرين بأكثر مرونة ومردودية بغية تحقيق أهداف المشاريع الاستثمارية المسطرة من قبل الدولة الجزائرية، إضافة إلى اعتبار الاستثمار أحد أهم آليات تنمية العجلة الاقتصادية.

يرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع إلى الرغبة الذاتية بمستجدات بالاستثمار وكذا انتشار الرقمنة في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية التي تحيط بحياة الفرد والمجتمع وما يعرف بالبيئة الرقمية، إضافة إلى استخدام المنصة الرقمية في الدول النامية واستحداثها لعدة مجالات يمكنها من الانفتاح ومواكبة التكنولوجيا الحديثة والاهتمام العلمي الكبير بموضوع الرقمنة في مختلف المجالات والتطورات السريعة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات نتيجة الاكتشافات العلمية وما حققته من توفير للوقت وأيضا جودة الموضوع وكونه حديث الساعة ومن بين أولويات رئيس الجمهورية.

وتبعا للأسباب السابقة نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى تحسين مناخ الاستثمار في ظل رقمنة الإدارة وفق التعديل الجديد 22-18؟

وللإجابة على هذه الاشكالية حددنا خطة البحث بتقسيمها إلى فصلين حيث خصصنا الفصل الأول لدراسة مستجدات القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار وأما الفصل الثاني تناولنا فيه رقمنة الاستثمار في قطاع العقار الاقتصادي من أجل الوصول إلى النتيجة.

بما أن موضوع الدراسة هو الذي يحدد طبيعة المنهج المتبع، فإن طبيعة هذا الموضوع تقتضي اتباع المناهج الآتية بشكل أساسي من أجل السير في الخطة فقد اعتمدنا المنهج التحليلي القائم على المعالجة والتدقيق في عناصر الموضوع إضافة إلى المنهج الوصفي لوصف الاجراءات المتبعة من قبل المستثمرين لتجسيد استثماراتهم، كما اعتمدنا بشكل ثانوي على المنهج المقارن حيث قمنا بالمقارنة بين النظام التقليدي المعتمد سابقا والنظام الحديث المستحدث مؤخرا بخصوص تسيير الإدارة للاستثمار.

الفصل الأول: الإطار النظري لمفهوم
الرقمنة في مجال الاستثمار

تمهيد:

يعد الاستثمار في الجزائر مسألة هامة خصوصا مع القانون المستحدث 18/22 الذي أدرج تحولات كبيرة في القطاع الاقتصادي ويسعى هذا القانون لتشجيع الاستثمارات العقارية واستقطاب الكثير من رؤوس الأموال للسوق العقارية في الجزائر عبر منح مناخ استثماري مناسب والحفاظ على المستثمرين وحقوقهم فقد شمل هذا القانون البساطة في نيل التراخيص وتسهيل الخطوات الادارية إضافة لإعطاء تحفيز مالي لتشجيع الاستثمارات العقارية كذا المبادئ والأجهزة التي تضبطه بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية.

يرتكز هذا الفصل على التعرف على مستجدات هذا القانون وتبيان أهم ما جاء بيه المشرع الجزائري من أجل التشجيع على الاستثمار وتعزيز الولوج إلى العقار الاقتصادي وعليه نسعى لتوضيح مدى توفيق المشرع الجزائري هذه المرة باستحداثه لقانون الاستثمار الجديد تلبية حاجيات المستثمرين (المحليين والأجانب على حد سواء) من جميع الجوانب.

وعليه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين أين تناولنا في (المبحث الأول) الأحكام العامة المستحدثة للاستثمار وأما في (المبحث الثاني) خصصناه لدراسة الإطار التطبيقي لمستجدات العقار الاستثماري.

المبحث الأول: ماهية الرقمنة في الاستثمار

لقد مرت الجزائر منذ الاستقلال بمجموعة من القوانين هادفة إلى تأطير الاستثمار، والتي خلفت عدة ثغرات قانونية مما أدى إلى التأثير على الجانب الاقتصادي.

كما سعت هذه القوانين إلى توفير مناخ استثماري أكثر توسعا لجذب أكبر عدد ممكن من المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، لكن بعد صدور قانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، فقد منح المشرع الجزائري الحماية للمستثمر وذلك بتوفير الضمانات بمختلف أنواعها وكذلك المبادئ التي يقوم عليها الاستثمار دون إهمال الجهة الإدارية المكلفة بمتابعة المستثمر بداية من مرحلة انجاز مشروعه إلى غاية مرحلة الاستغلال.

وبهذا الصدد نتطرق إلى شرح الضمانات المستجدة في قانون الاستثمار نظرا لأهميتها ومجالها الواسع في الاستثمار (المطلب الأول)، وبعدها ندرس مبادئ قانون الاستثمار إضافة إلى ذلك الجهة التي تتكلف بتسجيل المستثمر ومتابعته إداريا أي مبادئ وأجهزة الاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ضمانات قانون الاستثمار الجديد 18/22

تعتبر الضمانات المجال الحاسم لتحفيز المستثمرين خاصة في الجزائر، إذ تضم العديد من الضمانات للمستثمرين لتعزيز حماية استثماراتهم والتي تعتبر هي كذلك حق من حقوق المستثمر. تشمل هذه الضمانات ضمانات قانونية (الفرع الأول) وكذا ضمانات مالية (الفرع الثاني) وأخيرا ضمانات قضائية (الفرع الثالث)، يتم الحفاظ على هذه الضمانات وتطبيقها من قبل السلطات الجزائرية لضمان مستوى عال من الثقة والأمان للمستثمرين في السوق الجزائرية.

الفرع الأول: الضمانات القانونية

تعتبر السيادة ركن من أركان الدولة، والتي تعني عدم التبعية للدولة وهي قسمين أما سياسية أو قانونية والتي هي محل دراستنا، فيمكننا تعريفها على أنها للدولة السلطة في إصدار القوانين وكذلك تنفيذها وتمتعها بهذه السلطة يمنحها معاقبة كل من يخالف هذه القواعد، وهذا ما جاء ضمن الدستور الجزائري لسنة 1996 في نص المادة 12 منه.¹

وهذا ما نحاول توضيحه في هذا الفرع فنتطرق أولاً مبدأ الاستقرار التشريعي، أما ثانياً فنخصصه لدراسة ضمان الحماية من كل أشكال نزع الملكية. أولاً: مبدأ الاستقرار التشريعي في الجزائر

1_ مضمون مبدأ الثبات التشريعي: إن الحق السيادي للدولة هو إصدار القوانين أي أن لها حق سن التشريعات التي تراها مناسبة لكل مجال، كما لها الحق في إلغائها أو تعديلها، أي أن هذا المبدأ هو محل اهتمامهم إلا أنه هناك تعديلات تطرأ على هذه النصوص التشريعية وخاصة التي تتم بشكل غير مدرّوس مما تجعلهم ينفرون منها خوفاً من أن تلحق الضرر بمشاريعهم الاستثمارية. إن الغاية من تكريس هذا المبدأ هو تحقيق الاستقرار التشريعي الذي يمنح للمستثمر لمباشر إنجاز مشروعه الاستثماري، كما يمكنها أن تقوم بتجميد القانون المطبق هذا ما يجعل المستثمر الأجنبي يستفيد من هذه الخطوة، يتمتع المستثمر الأجنبي بمزايا وتحفيزات قانونية يمنحها له المشرع الجزائري بموجب القانون الساري المفعول وقت إبرامه للعقد الاستثماري، فإذا أدخل هذا التعديل الجديد

¹ _ المادة 12 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم.

امتيازات جديدة تتلاءم مع متطلبات المستثمرين وطالبوا بتطبيقها لأنها تنطبق عليهم بصفة تلقائياً¹.

شرط ثبات النص القانوني هو بمثابة حصانة للمستثمر الأجنبي في تصدي ما قد يطرأ مستقبلاً في الدولة المضيفة له، وهو العقد الذي تم التوقيع عليه من الطرفين، أين تلتزم الدولة في مواجهة الطرف الثاني بأن لا تعدل التشريع عندما يكون هذا الأخير يطبق على العقد، وبالتالي فشرط الثبات التشريعي هو التزام يقع على عاتق الدولة بعدم تغيير التشريع الساري المفعول إلا إذا اعتبرها المستثمرون أن هذه الأحكام والالتزامات الجديدة التي أحدثتها الدولة هي الأكثر تلاؤماً مع السياسة الاستثمارية التي تخدم مصلحة المستثمرين².

لكن في الأخير لكل قاعدة قانونية استثناء، فالأصل هنا تطبيق القانون على الفرد وفق التعديلات الجديدة إلا إنه الاستثناء هو تطبيق شرط الثبات التشريعي على المستثمر الأجنبي، مثال ذلك: "جاء مستثمر أجنبي إلى الجزائر في سنة 2017 من المعلوم أنه يطبق عليه التعديل الساري المفعول في تلك الفترة ألا وهو القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار لكن في سنة 2022 تم تعديله بالقانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار وهذا التعديل الجديد قد تضمن امتيازات جديدة تسهل على المستثمر في إنجاز مشروعه ومثال ذلك استحداث المنصة الإلكترونية التي تساعده على التسجيل الإلكتروني عن بعد دون الحضور الفعلي كما توفر له الوقت والجهد وهذا ما نصت عليه المادة 23 من قانون الاستثمار 18/22 التي جاء فيها ما يلي: «تنشأ منصة رقمية للمستثمر...»³.

¹ _ والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص_ص 224_225.

² _ والي نادية، مرجع نفسه، ص: 225.

³ _ قانون رقم 18_22، مرجع سابق..

ومنه فإن للمستثمر الحرية في اختيار القانون الذي يطبق عليه، قانون رقم 09_16 أو القانون 18_22 المتعلق بالاستثمار.

ولقد كرس المشرع الجزائري شرط الثبات التشريعي في المادة 15 من الأمر 01/03 على أنه في حالة طلب صريح من المستثمر يتم تطبيق الغاء الاستثمارات المنجزة التي يمكن أن تحدث مستقبلاً¹، فنص المادة جاء صريح ومباشر في هذا الأمر، أما بعد التعديل الذي طرأ عليه من خلال القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار فقد أكد المشرع الجزائري على هذا الشرط في المادة 22 منه².

وبالتالي إدراج هذا الشرط في العقد كونه بمثابة بند يقع على عاتق الدولة بإلزامها حماية المستثمر الأجنبي، ومن ثم يعتبر عاملاً هاماً لجذب الاستثمارات. إضافة إلى كل هذا نجد أن المشرع الجزائري كرس هذا الشرط في قانون الاستثمار الجديد 18/22 حتى يثبت للمستثمر الأجنبي أن الدولة لن تتخلى عنه ولن تتراجع في قرارها بمنحها هذا الشرط كحق له، وهذا ما يفهم من نص المادة 13 منه³.

كل هذا جاء به المشرع بغية تشجيع الاستثمار وتطويره بصفة عامة، وكذلك بغية كسب ثقة المستثمر الأجنبي وتحفيزه على الاستثمار داخل التراب الوطني، لأن الهدف الأساسي للمستثمر هو ضمان حماية حقوق، مما جعل الدولة الجزائرية تبحث عن الحلول لاستقطاب أكبر عدد ممكن من المستثمرين الأجانب لإنعاش اقتصادها الوطني إلى أن توصلت لشرط الثبات التشريعي رغم أنه فيه مخاطرة بمصالحها إلا أنه أجدى نفعاً في هذه الآونة الأخيرة.

2_ صور مبدأ الاستقرار التشريعي

يقوم هذا المبدأ على صورتين نلخصهما فيما يلي:

¹- أمر رقم 03/01 مؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، ال عدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت 2001، (ملغى).

²- القانون 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 46، الصادر بتاريخ 03 أوت 2016، المعدل والمتمم.

³- المادة 13، القانون 18/22، مرجع سابق.

أ_ ثبات النص القانوني: ويقصد من هذه الصورة هو ثبات النص القانوني في وقت إبرام العقد وهذا ما نصت عليه المادة 13 من قانون الاستثمار السالف ذكره، والثبات نوعان إما نسبي أو مطلق، فيكون مطلقا عند التزام الدولة بعدم إضفاء أي تعديل جديد على العقد، أما الثبات النسبي أين تتعهد الدولة بعدم تطبيق التشريعات التي قد تجعل المستثمر الأجنبي عاجز على تنفيذ التزاماته¹.

ب_ ثبات البند الاتفاقي أو التعاقدية: وهو الشرط الذي نضعه وقت إبرام العقد بحيث يتم النص فيه أنه في حالة نشوب نزاع بين الدولة المضيفة والمستثمر الأجنبي ألا وهما أطراف العقد، فيتم تطبيق القانون الحالي عند إبرام العقد، فإذا اتفقا الأطراف عليها فيسقط حق المستثمر في طلبه بتطبيق القانون الأصح له².

ثانيا: ضمان الحماية من نزع الملكية

أغلبية الدول التي تسعى إلى استقطاب المستثمرين الأجانب تقوم بسن قوانين تحمي المستثمر الأجنبي من أشكال نزع الملكية وهذه السياسة تحفزها على الاستثمار في تلك الدولة، ولقد كرس المشرع الجزائري هذا الضمان، طبقا لنص المادة 20 من دستور 1996 على أنه لا يمكن نزع الملكية إلا في إطار القانون³، أما في قوانين الاستثمار فقد كرسه المشرع بصفة صريحة في نص المادة 23 من القانون 09/16 المتعلق بتطوير الاستثمار، وكذا المادة 10 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار والتي تضمنت في فحواها شكل جديد من أشكال نزع الملكية من المستثمر ألا وهي التسخير⁴.

¹ _ بوعكاز نسرين، مبدأ الثبات التشريعي آلية لتحقيق الأمن القانوني في عقود الاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 02 (2021)، جامعة العربي التبسي (الجزائر)، 2021، ص75.

² _ بوعكاز نسرين، المرجع نفسه، ص 78.

³ _ المادة 20، دستور 1996، مرجع سابق.

⁴ _ المادة 10، قانون 18/22، مرجع سابق.

أ_ المقصود بنزع الملكية للمستثمر:

هو حق يستوجب المقابل أو تعويض للمستثمر جراء فقدته للملكية، فقد تتخذه الدولة كإجراء من أجل تحقيق المنفعة العامة، ولقد سمح القانون الدولي للدولة المضيفة بإجراء هذا الحق حسب الأحكام التي حددها شريطة أن يكون هناك تعويض للمستثمر المتضرر¹.

• ضمان الملكية العقارية والمنقولة:

إن هذا الحق كثيرا ما يصطدم بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث تقر به معظم التشريعات بمنح الحق للدولة في سلب الملكية للمستثمر للمنفعة العامة وذلك مقابل منح تعويض للمستثمر المتضرر مهما كان النظام القانوني الذي يتم بموجبه نزع هذه الملكية بمختلف أشكالها، ولقد نصت المادة 60 من الدستور الجزائري على اعترافه بضمان حماية الملكية الخاصة وأنها تمارس في إطار القانون ولا يكون ذلك إلا بدفع مقابل منصف وعادل للضرر الذي تعرض له المالك².

إضافة إلى التعديلات التي طرأت على قانون الاستثمار بداية من المرسوم التشريعي 12/93، لكن قبل هذا قد تم إصدار قانون نزع 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة³، فقد حدد هذا القانون القواعد والأحكام المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مروراً بمختلف التعديلات القانونية إلى غاية الوصول إلى قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، وذلك حسب ما تضمنته المادة 10 منه⁴،

¹ حاج عمر ميلود، النظام القانوني للتمويل الخاص للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون بنكي ومالي، مخبر البحث في السياحة، الإقليم والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2024/2023، صص 80_81.

² أمقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الأول، مخبر قانون الأسرة، جامعة الجزائر 1، سنة 2023، ص 3416.

³ القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 21، الصادر في 08 مارس 1991، المعدل والمتمم.

⁴ المادة 10: "لا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف طبقاً للتشريع المعمول به".

والتي جاءت بنوع آخر لنزع الملكية ألا وهو التسخير، كما يمكن للدولة سحب هذا الحق من المستثمر وذلك في حال إخلاله بأحد التزاماته، وقد يكون هذا السحب إما كلياً أو جزئياً لممتلكاته ولكن دون الإخلال بالقواعد والعقوبات المنصوص عليها في المادتين 36 و37 من هذا القانون¹.

• حماية حقوق الملكية الفكرية:

إن القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار أقر بهذا الحق إلا أن القوانين السابقة لم تتطرق له رغم أهميته بالنسبة للمستثمر، وهذا ما تضمنته المادة التاسعة من هذا القانون²، ويقصد به حماية الإبداع الفكري كالملكية الأدبية التي تعرف بأنها حقوق المؤلف والحقوق المجاورة، أو حماية براءة الاختراع، العلامات التجارية إضافة إلى الرسوم، تندرج في قوانين خاصة ومحددة إلا أن هذه القوانين غير متماشية مع التطور التكنولوجي الحديث فهي تحتاج إلى تشريع يحمي الابتكارات.

ب_ أشكال نزع الملكية للمستثمر:

لقد جاء في النصوص القانونية المتعلقة بالاستثمار أشكال لنزع الملكية

للمستثمر وهذا ما سنوضحه فيما يلي.

ب_1: المصادرة: هي عقوبة تكميلية نظمها المشرع الجزائري إلى جانب العقوبات الأصلية التي تطبق على المجرمين، أو هو إجراء تتخذه الدولة بواسطة السلطة العامة في حالة إن تعدى المستثمر على القانون، وذلك باقترافه فعل إجرامي يجعله محروماً من ملكياته، سواء العقارية أو المنقولة لتضاف إلى العقوبة الأصلية الواقعة عليه جبراً، وأهم ما يميز هذا الشكل هو أنه بدون تعويض.

ب_2: التأميم: هو عمل سيادي بحق الدولة في التنظيم الاقتصادي، كان أول تأميم في الجزائر للمحروقات في 24 فيفري 1971، وعادة ما يكون إجراء فجائي وبتعويض نسبي مما يؤثر سلباً على مستقبل المستثمر الأجنبي بصفة خاصة،

¹ _ المادتين 36 و37 من القانون 18/22، مرجع سابق.

² _ المادة 09: "أن الدولة تضمن حقوق الملكية الفكرية طبقاً للتشريع المعمول به".

وبذلك نجد المادة 678 من ق. م. ج. قد أشارت إلى إجراء التأميم رغم أن قوانين الاستثمار لم تنص عليه إطلاقاً¹.

ب_3: الاستيلاء: هو إجراء يتخذ بموجب قرار إداري من الجهة المختصة، غير ناقل للملكية فالدولة تنتفع بالمال دون ملكية العقار أو المنقول، التي تبقى من حق المستثمر حتى نهاية المدة المخصصة لهذا الإجراء، وهذا ما يميزه عن باقي أشكال نزع الملكية فقد تضمنه قانون ترقية الاستثمار 09/16 في فحوى المادة 23 منه²، وكذلك المادة 676 من ق. م. ج. المتضمنة للحالات الشروط المنصوص عليها في القانون من أجل ضمان حاجات البلاد³.

ب_4: نزع الملكية للمنفعة العامة: يعتبر امتياز للدولة بالحرمان الجبري لمالك العقار لتنتفع به مقابل تعويض عن الضرر، لكن هذا الإجراء استثنائي يمارس في حدود الحالات المنصوص عليها في القانون، شريطة أن يكون المستثمر على علم بهذه الحالات⁴.

ب_5: التسخير: هو إجراء تقوم به الإدارة بنزع الملكية للمستثمر الأجنبي من أجل المنفعة العامة، وقد تم الإشارة سابقاً إلى المادة 10 من قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، أنها استحدثت التسخير كآلية جديدة لنزع الملكية من المستثمر الأجنبي، ويترتب على هذا التسخير تعويض عادل ومنصف جراء الضرر الذي تعرض له المستثمر⁵.

زيادة على كل هذه الضمانات القانونية فإن المشرع الجزائري قد أضاف ضمان آخر للمستثمر المتمثل في الحق في اللجوء إلى اللجنة العليا للطعون التي تنشأ من طرف رئاسة الجمهورية، فقد منحت المستثمر مهلة شهرين 2 لتقديم

¹ _ المادة 678 من الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

² _ المادة 23، القانون 09/16، مرجع سابق.

³ _ المادة 676، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

⁴ _ المادة 02، القانون 11/91، المرجع السابق.

⁵ _ المادة 10، القانون 18/22، مرجع سابق.

الطعن إلى اللجنة ابتداء من تبليغ قرار موضوع الاعتراض والتي بدورها تبنت في هذا الطعن في أجل لا يتجاوز شهر واحد من تاريخ إخطارها، وقد تضمنها القانون 18/22 المحل الدراسة في فحوى مادته 11 والتي يتم دراستها لاحقا في المطلب الموالي من هذا الفصل.¹

الفرع الثاني: الضمانات المالية

يعتبر الحق في الضمانات من أهم الحقوق التي يهتم بها المستثمر الأجنبي، كما أنه من الضمانات التي تخولها الدولة المستقبلية للاستثمار إلى المستثمر الأجنبي، كما أنها تصنف كعامل أساسي في جذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى الدولة المضيفة، وبهذا الصدد نعرض إلى دراسة تكريس هذه الضمانات في الجزائر (أولا)، ثم الأموال التي يمكن تحويلها وشروطها (ثانيا).

أولا: تكريس ضمان تحويل رؤوس الأموال في الجزائر

إن أول ما يتبادر إلى ذهن المستثمر الأجنبي هو ما إذا يمكنه تحويل ولو جزء من أرباحه، فالشركات الأجنبية لن تقبل الاستثمار في أية دولة إن لم تمنحها حق تحويل رأسمالها والعائدات الناجمة عنه، ولقد تم تكريس هذا المبدأ في القوانين الداخلية بالرغم من اختلاف تسميته مثل توظيفها عبارة: «قابل للتحويل بحرية»، أو "قابل للتحويل في ميعاد معقول"، أي عبارات مختلفة من حيث المحتوى في وصف مضمون هذا الحق، كما نجد المادة 08 الفقرة الأولى من قانون الاستثمار 18/22 أنها كرست ضمان تحويل رؤوس الأموال وحددت كيفية الاستفادة من هذا الضمان والعائدات الناجمة عنه.²

¹ _ المادة 11، القانون 18/22، مرجع سابق.

² _ المادة 08 الفقرة الأولى من القانون 18/22: "تستفيد من ضمان تحويل رأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في الرأسمال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي، والمحرة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام، ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع".

كما قد نص كذلك قانون النقدي والمصرفي 09/23 في نص المادة 144 منه¹، التي اندرجت في الباب السابع تحت عنوان الصرف وحركات رؤوس الأموال التي رخصت للمقيمين في الجزائر بتحويل أموالهم إلى الخارج بكل حرية، لكن هاته الحرية ليست مطلقة وإنما مقيدة بشروط يحددها المجلس النقدي والمصرفي ويمنح الرخص، ويمكن تحويل رؤوس الأموال بأي وسيلة دفع مهما كان أسلوب المستعمل بما في ذلك العملة الإلكترونية وهذا ما نصت عليه المادة 74 من نفس القانون².

كما قد كرس هذا الحق في الاتفاقيات الدولية بحكم أن الدول أصبحت تتنافس لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية، فأغلب الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر تتضمن حرية تحويل الأموال إلى الخارج.

ثانيا: الأموال محل التحويل وشروطها

لقد اهتمت الدول بتحسين اقتصادها الوطني مما جعلها تسعى بكل الطرق إلى توفير الجو المناسب للمستثمرين، فقامت بمنح تسهيلات المتمثلة في الضمانات والحوافز التي تجذب المستثمر ومنحه الحرية في تحويل أمواله إلى دولته، لكننا نلاحظ أنها لم تحدد العملة التي يتم بها التحويل، وكما أنها اختلفت في المدة المتاحة للتحويل.

إلا أن المشرع الجزائري حدد لنا الأموال محل التحويل حسب ما تضمنته المادة 31 من الأمر 03/01 المعدل والمتمم³، والتي هي: الرأسمال المستثمر وكذا العائدات الناتجة عنه المتمثلة في أرباح ومداخيل المستثمر وإيراداته وهذا ما أكدت

¹ قانون رقم 09/23 مؤرخ في 21 يونيو 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج ر، العدد 43، الصادر في 27 يونيو 2023، المعدل والمتمم للأمر: 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر، العدد 52، الصادر بتاريخ 27 أوت 2003، المعدل والمتمم.

² انظر المادة 74، المرجع نفسه.

³ المادة 31، الأمر 03/01، مرجع سابق.

عليه المادة 126 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم¹، والتي جاءت في فحواها كذلك على حق التعويضات التي يتلقاها المستثمر جراء نزع ملكيته، وكذلك نجد الناتج الحاصل عن التنازل عن مشروع أو تصفيته، إضافة إلى ذلك سمح المشرع بتحويل أجور العمال والمرتببات التي يتحصلون عليها من مشروعهم الاستثماري.

أما فيما يتعلق بشروط تحويل رؤوس الأموال والإيرادات الناتجة عن المشروع الاستثماري فقد حددها المشرع على أن ضمان التحويل يطبق على الحصص العينية المنجزة شريطة أن يكون مصدرها خارجي، أما بالنسبة للإجراءات التي تحكم الشركات والمؤسسات فإنها تكون محل تقييم.

كما اشترطت المادة الخامسة من النظام رقم 03/05 الذي يتعلق بالاستثمارات الأجنبية على أنه يجب تقديم طلب التحويل الذي يكون على مستوى البنك أو أي مؤسسة مالية تتكفل بعملية التحويل التي تبقى خاضعة للرقابة البعدية²، إضافة إلى هذه الشروط أوجب المشرع على المستثمر الأجنبي أن يقدم ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر.

الفرع الثالث: الضمانات القضائية

تعتبر الضمانات القضائية من أهم ما يهتم به المستثمر الأجنبي، لأن في حالة نشوب نزاع بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة إزاء نزع الملكية أو حدوث عرقلة في تحويل رأسماله³، ما هو القانون الذي يلجأ إليه المستثمر بمطالبة حقوقه، لذلك المشرع الجزائري اجتهد للوصول إلى حل مناسب يرضي به المستثمرين الأجانب ألا وهو حق اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي كوسيلة بديلة لحل

¹ _ المادة 126، الأمر 11/03، مرجع سابق.

² _ النظام رقم 03/05 مؤرخ في 06 يونيو 2005، يتعلق بالاستثمارات الأجنبية، ج ر، العدد 53، الصادر بتاريخ 31 يوليو 2005.

³ _ والي نادية، مرجع سابق، ص 269.

منازعات الاستثمار (أولا)، وللمستثمر الوطني الحق في اللجوء إلى القضاء بصفته مواطن عادي، كما شرع المشرع حلول أخرى بديلة (ثانيا).

أولا: التحكيم كوسيلة بديلة لحل منازعات الاستثمار

كرس المشرع الجزائري التحكيم في قوانين الاستثمار من خلال نص المادة 12 من قانون الاستثمار الجديد¹، حيث يخضع كل خلاف تتسبب فيه الدولة الجزائرية باتخاذ إجراء في حق المستثمر الأجنبي إلى التحكيم التجاري الدولي في حال كانت هناك اتفاقية دولية مع دولة المستثمر، أو في حالة وجود بند في الاتفاق الذي بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية ينص على اللجوء إلى التحكيم في حالة وجود نزاع.²

ويقصد بالتحكيم هو اتفاق أطراف تجمعهم علاقة قانونية سواء كانت عقدية أو غير عقدية، على أن يبت في النزاع الذي نشب بينهما فعليا أو يحتمل أن ينشب، حيث يتولى الأطراف تعيين أشخاص بصفتهم محكمين شريطة أن تكون التشكيلة فردية حسب ما نصت عليه المادة 1017 من قانون إ. م. إ. ج³، فيمكن أن يكون هذا التعيين عن طريق اتفاق بين الأطراف وهو ما يسمى بالتحكيم الحر،

¹ المادة 12: "... يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق أحكام هذا القانون بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة، ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة أو الوساطة والتحكيم، تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم"، القانون 18/22، مرجع سابق.

² بلحارث ليندة، المزايا الجديدة الممنوحة للمستثمر الأجنبي في مجال الاستثمار السياحي في ظل القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، مجلة معارف، المجلد 16، العدد 1 (جوان 2021)، جامعة البويرة، الجزائر، ص 200.

³ قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022، ج ر، العدد 48، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

كما يمكن أن يكون من قبل هيئة أو مؤسسة تحكيمية أو مركز التحكيم التي تتولى فض مثل هذه المنازعات وهذا ما يعرف بالتحكيم المؤسساتي¹.

وعلى هذا الأساس يمكن تلخيص تعريف للتحكيم التجاري الدولي على أنه اتفاق المصدر أي أنه يولد بطريقة إرادية بين الأطراف عملا بقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، قضائي الوظيفة كونه يشبه القضاء في سير إجراءاته، تتخلله وظيفة ألا وهي فض النزاع القائم بين الأطراف ويسمى بمشارطة التحكيم، أو يمكن أن يقوم في المستقبل أي اتفاق الأطراف على اللجوء إلى التحكيم قبل حدوث النزاع، فيمكن أن يكون شرط عند إبرام العقد، أو اتفاق بصورة مستقلة تلتق بالعقد.

يختلف التحكيم في منازعات العقود الاستثمارية عن باقي عقود التحكيم الأخرى، حيث أن التحكيم في العقود الاستثمارية تختلف فيه نوعية المشاكل التي تثار فيه على هيئات التحكيم وكيفية التصدي لها والتي تتبع أساسا من كون أحد الأطراف يمكن أن يكون شخصية هامة تتمتع بالحصانة الدولية أو يتمتع بالسيادة كونه شخص من نوع خاص².

يختلف التحكيم عن القضاء فيما يلي: في التحكيم يتم اختيار المحكم من طرف الأطراف بموجب الاتفاق القائم بينهم، بينما في القضاء لا يمكن اختيار القاضي بل السلطة العامة هي التي تعينه، فالقاضي ملزم بتطبيق قواعد الخصومات ما لم يتفق الأطراف عليها على عكس المحكم التجاري الدولي.

_ للقاضي الحق في إدخال الغير في القضية لإظهار الحقيقة، بينما المحكم لا يمكنه ذلك فهو مقيد بما اتفق عليه الأطراف في اتفاق التحكيم.

¹ _ بوخلخال أحمد، نظام تسوية منازعات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الدولي العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق "بن عكنون"، 2012/2013، ص 88.

² _ بوخلخال أحمد، المرجع نفسه، ص 90.

_ حكم القضاء عادي ابتدائي يقبل الطعن بكل حالاته، على عكس التحكيم فهو معرض لدعوى بطلان أصلية كما أنه حكم نهائي غير قابل للاستئناف¹.

زيادة على هذه الاختلافات يمكننا أن نستنتج اختلافات أخرى، المتمثلة في أن القضاء يستغرق مدة طويلة نظرا لكثرة القضايا المعروضة عليه، بينما التحكيم يتميز بالسرعة في فض النزاع، كما يعرف أن في القضاء يتوجب على الأطراف الحضور الفعلي والإلزامي لحضور الجلسة أمام القاضي لكن في التحكيم تحديد المكان يكون اختياري سواء من قبل الأطراف أو من قبل الهيئة التحكيمية التي تقصل في النزاع.

إضافة إلى كل هذا نستخلص كذلك أن جلسات القضاء إما تكون سرية في حالات محدودة مثل حالة الاغتصاب أو تكون علنية في الحالات العادية، على عكس التحكيم فإن كل جلساته تتمتع بالسرية التامة حفاظا على خصوصيات الأطراف وكذا معلوماتهم الخاصة بأنشطتهم التجارية.

ثانيا: الوسائل الأخرى البديلة لتسوية منازعات الاستثمار

هناك عدة وسائل بديلة لحل منازعات الاستثمار المتمثلة في الصلح، الوساطة، التوفيق، المساعي الحميدة، سنحاول إعطاء تعريف لكل وسيلة منها فيما يلي:

1_ الصلح: أو المصالحة، نظمها المشرع الجزائري في الباب الأول من الكتاب الخامس تحت عنوان "في الطرق البديلة لحل النزاعات"، فيمكن للأطراف التصالح فيما بينهم تلقائيا في أي مرحلة من مراحل الخصومة كما يجوز للقاضي كذلك

¹ _ سرياح خالد، فرج الحسين، التحكيم التجاري الدولي فكر قانوني بتصور اقتصادي، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 15، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، 2023، ص_ص 489_490.

التدخل في المكان والوقت الذي يحددهما لإجراء الصلح¹، فيتدخل بصفته طرف ثالث حيادي.

2_ الوساطة: هي كذلك نظمها المشرع في قانون إ. م. إ في المواد من 994 إلى غاية المادة 1005، فيجب على القاضي أن يعرض إجراء الوساطة على الأطراف المتنازعين في كل القضايا ما عدا ما استثناه المشرع في شؤون الأسرة أو القضايا التي تمس النظام العام².

يمكن أن تمتد الوساطة إلى النزاع بصفة كلية كما يمكن أن تكون جزئية، وبالتالي فهي إجراء محدد المدة قابلة للتجديد³، يقوم به القاضي كوسيلة لحل الخلاف القائم بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية، كما يمكن أن يعين شخص آخر بالوساطة يتسم بحسن السيرة والسلوك ولتوفر فيه بعض الشروط حددها المشرع الجزائري منها ألا يكون ارتكب جريمة مخلة بالشرف، وأن يكون محايدا وأخيرا أن يكون أهلا للنظر في النزاع، علما أن تعيين الوسيط لا يكون إلا بعلم الأطراف⁴.

3_ التوفيق: هو سعي من الأطراف بغرض الاتفاق للوصول إلى حل عن طريق اختيار ما يسمى "الموفق أو الوفيين"، فيقوم بتحديد نقاط النزاع ومحاولة تقديم لها حلول تتناسب مع رأي الطرفين فهو مجرد مقترح للحلول التي هي معلقة على رأي الأطراف إما بالقبول أو بالرفض، فإن لم يفض النزاع يبقى القضاء متاح لهم⁵.

¹ _ المادة 990 من قانون إ. م. إ، مرجع سابق.

² _ المادة 994، المرجع نفسه.

³ _ المادة 996: "لا يمكن أن تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة (3) أشهر.... ويمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء، بعد موافقة الخصوم"، المرجع نفسه.

⁴ _ المادة 998، من القانون إ. م. إ، المرجع نفسه.

⁵ _ سرياح خالد، فرج الحسين، المرجع السابق، ص490.

4_ المساعي الحميدة: يقصد بها بذل الجهد من أجل حل النزاع القائم بين الأطراف، شريطة ألا يكون هذا الجهد مقابل مصلحة أو تحقيق منفعة، تنتهي المساعي الحميدة باقتناع الأطراف باللجوء إلى التفاوض أو باللجوء إلى وسائل لتسوية الودية من أجل حل النزاع بطريقة تتناسب مع مكانة الأطراف وسمعتهم¹.

المطلب الثاني: مبادئ وأجهزة قانون الاستثمار.

سن المشرع الجزائري قانون الاستثمار الجديد 18-22 بسبب فشل قوانين الاستثمار السابقة وقد شمل هذا الأخير العديد من المبادئ لتشجيع الاستثمار وأهمها مبدأ حرية الاستثمار ومبدأ الشفافية عن طريق الرقمنة ومبدأ المساواة بين المستثمرين (الفرع الأول)²، سعى القانون 18-22 إلى جلب المستثمرين لاستثمار أموالهم في النهوض بالاقتصاد الوطني وذلك عن طريق منحهم ضمانات وامتيازات توفر لهم حماية حقوقهم ومن أجل تجسيد تلك الاستثمارات كان لابد من وجود جهة معينة يتم فيها تسجيل المستثمر وعليه قام المشرع الجزائري بوضع أجهزة مكلفة بالاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مبادئ قانون الاستثمار:

نص قانون الاستثمار الجديد 18-22 على العديد من المبادئ الأساسية لصالح المستثمر وذلك من أجل زرع الثقة فيه وأهمها مبدأ حرية الاستثمار (أولاً) وكذلك مبدأ المساواة عند التعامل مع الاستثمارات (ثانياً) ومبدأ الشفافية (ثالثاً)³.

¹ _ سرياح خالد، فرج حسين، المرجع السابق، ص 490.

² _ لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18-22 من التكريس إلى التعزيز، مجلة دراسات وابحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 15، عدد 3، السنة الخامسة عشر، جويلية 2023، ص175

³ - أمقران راضية، مرجع سابق، ص: 3413.

أولاً: تكريس مبدأ حرية الاستثمار

تضمن المرسوم التشريعي رقم 93-12 أهم المبادئ الأساسية لقانون الاستثمار¹، وهو مبدأ حرية الاستثمار الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 كونه الركيزة التي يقف عليها النشاط الاقتصادي في الجزائر بهدف جلب رؤوس الأموال الأجنبية ونجاح الاستثمار².

نجد أن حرية الاستثمار بالرغم من أهميتها إلا أنها نسبية ومقيدة للمستثمر حيث أن هذا الأخير لم يكن يفعل ما يريد إنما ملزم بتطبيق ما هو مسموح في أحكام هذا المرسوم التشريعي ويتضح ذلك من خلال المادة 3 من هذا المرسوم³، أي أن هذه الاستثمارات يمكن انجازها بكل حرية مادامت لا تخالف التشريع والتنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة ويتأكد لنا ذلك في المادة 1 من هذا المرسوم⁴.

منحت الدولة الجزائرية مبدأ حرية الاستثمار بصمة دستورية حيث قامت بتكريس حرية التجارة والصناعة وكل ذلك قصد اثبات حسن نية الجزائر واعطاء الضمان والمصادقية لهذه السياسة والتي تظهر من خلال تجسيد الدولة الجزائرية للإصلاحات الاقتصادية في بداية تسعينات القرن الماضي بتخلي المشرع كلياً على النهج الاشتراكي القائم على الاقتصاد الموجه الخاضع لسيطرة الدولة على السوق وغلقها للقطاع الخاص إلا أن المشرع الجزائري بعد تداركه للوضع قام بتبني مبدأ تحرير الأسواق بهدف التنمية الاقتصادية⁵.

¹ - المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993، الملغى.

² - الأمر رقم 01/03، مرجع سابق.

³ - المادة 03، المرسوم التشريعي 12/93، مرجع سابق.

⁴ - المادة 01، المرسوم التشريعي 12/93، المرجع نفسه.

⁵ - لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 من التكريس إلى التعزيز، المرجع السابق، ص 178.

حرر المشرع الاستثمار من القيود بواسطة إجراءات وامتيازات في صالح المستثمر من أجل استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية وتطوير الاستثمار حيث زودهم بضمانات وأهمها ضمان حرية الاستثمار كما أنه لم يتخل عن مبدأ سيادة الدولة في النشاطات الاقتصادية الاستراتيجية¹، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى، ثم قام بتعزيز مبادئ الاستثمار أكثر ويظهر ذلك في تخفيف القيود على المستثمرين دون شرط أو خلل ويتضح هذا من خلال نص المادة 04 من الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار².

لم يكتف المشرع الجزائري بتكريس مبدأ حرية الاستثمار بل قام بتعزيزه تطبيقا لأحكام التعديل الدستوري لسنة 2020 لاسيما المادة 61 منه³، وهذا من أجل المبادرة بالاستثمار دون قيود وتبسيط إجراءات الاستثمار مع مراعاة ما تقتضيه القوانين من قيود حفاظا على المصلحة العامة⁴.

يقصد بمبدأ حرية الاستثمار تمكين الأشخاص من العمل في المجالات التي يختارونها بمحض إرادتهم مع خضوعهم للقانون، كما يعني تنظيم وتطوير النشاط الاقتصادي المختار دون قيد أو شرط أو عوائق وعليه من المفروض أن تساهم الدولة في تسهيل الإجراءات أمام المستثمرين وتخفيفها من أجل الحصول على أكبر قدر ممكن من المستثمرين لاسيما الأجانب لجلب العملة الصعبة والمساهمة في التطور الاقتصادي⁵.

تعزز مبدأ حرية الاستثمار بصريح العبارة بصدور قانون الاستثمار الجديد 22-18 بموجب المادة 03 حيث أنه كل من يرغب بالاستثمار يمكنه ذلك في

¹- لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 من التكريس إلى التعزيز، ص 179.

²- المادة 04، الأمر 01/03، مرجع سابق.

³- المادة 61 من دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج ر، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

⁴- لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، المرجع السابق، ص 179.

⁵- لعشاش محمد، المرجع نفسه، ص 179.

إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما وعليه لم يعد هناك أي صعوبة أمام المستثمر في الجزائر سوى التقييد بأحكام قانون الاستثمار 18-22، شرط أن تكون هذه الاستثمارات في النشاطات الاقتصادية المراد إنجازها التي تخضع لأحكام القانون بمفهوم المادة 04 منه¹.

ثانيا: تكريس مبدأ المساواة والشفافية

اعترف المشرع الجزائري بمبدأ المساواة والشفافية في المادة 38 من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار²، وبعدها تبنته القوانين اللاحقة المتعلقة بالاستثمار كالقانون 16-09 في المادة 21 منه³.

تجسد مبدأ المساواة في القانون الجديد للاستثمار رقم 22-18 في المادة 03 منه التي تنص على أنه: "يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية: "حرية الاستثمار... الشفافية... المساواة في التعامل مع الاستثمارات"⁴. وبالمقارنة مع النصوص السابقة يتضح أن المشرع في هذا النص لم يتطرق إلى الاتفاقيات بالرغم من توقيع الجزائر على عدة منها في مجال الاستثمار، إضافة إلى أنه لم ينص على المساواة في مواجهة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الأجانب أو الجزائريين وإنما اكتفى بنصه على المساواة في التعامل مع الاستثمارات، ساوت الدولة بين المشاريع الاستثمارية من حيث المعاملة حيث عاملت المستثمرين بنفس المعاملة سواء كانت مقدمة من مستثمر أجنبي أو مستثمر جزائري ويتبين ذلك في الحصول على نفس الحقوق والالتزامات⁵.

¹ - المادتين 3 و4 من القانون 18/22، مرجع سابق.

² - المادة 38، المرسوم التشريعي 12/93، مرجع سابق.

³ - المادة 21، القانون 09/16، مرجع سابق.

⁴ - المادة 03، القانون 18/22، مرجع سابق.

⁵ - لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، مرجع سابق، ص 177.

يعني مبدأ المساواة عدم التمييز بين المستثمرين وهو من المبادئ الأساسية التي تعمل الدولة من خلالها على جذب الاستثمارات الأجنبية¹.

إن هذا المبدأ ينادي إلى العدل بين المستثمرين دون تمييز، حيث يشكل هذا المبدأ ضمانا لحماية المستثمر الأجنبي من المعاملات التعسفية ويمنحه الطمأنينة أمام القانون الجزائري.

وقد عزز المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال اعتباره لمعيار المقيم بدل جنسية المستثمر لذلك من المفروض خضوع معاملة الأجانب في حالة وجود اتفاقيات اقتصادية بين الدولتين لمبدأ الدولة الأولى بالرعاية، أي تعهد الدولة المستقبلية للاستثمار بمقتضى اتفاقية تبرم بينها وبين الدولة المصدرة للاستثمار بمعاملة الاستثمارات التابعة لهذه الدولة أفضل معاملة تتلقاها جنسية الدولة المستثمرة في هذا الشرط، للحصول على جميع المزايا التي قررتها الدولة المستقبلية للاستثمار².

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى وضع تعريف خاص لمبدأ الشفافية وقد اعتمد في تكريسه لهذا المبدأ على النظام الإلكتروني عوض النظام التقليدي في قانون الاستثمار الجديد وذلك بتعزيز المنصة الرقمية للمستثمر³.

فالشفافية إذن من أهم المبادئ المساهمة في السيطرة على المعاملات، حيث يحق للمستثمر معرفة جميع المعلومات الخاصة بمشروعه الاستثماري وفرص إنجازه والفوائد التي يمكنه الحصول عليها مع قدرته على متابعة مشروعه الاستثماري واليوم أصبحت الشفافية عبر المنصة الرقمية التي سهلت التواصل بين المستثمرين في جميع مجالات الاستثمار والمراحل الضرورية للاستثمار وجعلت حصول المستثمر على كل المعلومات الضرورية بسهولة للتحضير والإعداد

¹ - أمقران راضية، مرجع سابق، ص 3414.

² - لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، مرجع سابق، ص 177.

³ - لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، مرجع سابق، ص 176.

لمشاريعها الاستثمارية المراد إنجازها وهكذا تكون قد تحققت الشفافية بفضل الرقمنة¹.

الفرع الثاني: الجهة المكلفة بمتابعة المستثمرين

تم إنشاء أجهزة لمراقبة الاستثمار المتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والمجلس الوطني للاستثمار الذي قام بتعيين صلاحيات كل هيئة ثم حدد المشرع أجهزة الاستثمار في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مدعمة بأربعة مراكز تشمل مجموع المصالح المؤهلة لإنشاء المؤسسات ودعمها ومع ذلك خفق في جلب رؤوس الأموال الأجنبية².

إن صدور القانون الجديد رقم 18/22 جاء بقواعد جديدة للاستثمار من بينها قام بتحديد أجهزة الاستثمار المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عوض الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، توضع لديها شبابيك وحيدة محلية لا مركزية وشباك وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ومنصة رقمية للمستثمر وأما الجهاز الثاني فهو المجلس الوطني للاستثمار الذي يتمتع بصلاحيات محصورة ومحددة، وعليه فإن عدم استقرار القوانين في الجزائر جاء بالعديد من الأجهزة والتي تعتبر الجهة المكلفة بمتابعة المستثمرين حيث تقوم بمراقبتهم وتسهيل الاجراءات وتمكينهم من تجسيد استثماراتهم على أرض الواقع³.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الأجهزة القانونية في ظل القانون الحالي رقم 18-22 ودورها في إدارة العملية الاستثمارية في الجزائر وعليه سوف نتناول في هذا الفرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أولا ثم المجلس الوطني للاستثمار ثانيا.

¹- لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، مرجع نفسه، ص178.

²- لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18-22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الأول، السنة مارس 2023، ص303.

³- لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18/22، مرجع نفسه، ص303.

أولاً: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

استحدثت المشرع الجزائري حسب القانون 18/22 بأجهزة قانونية وكلفها بالإشراف على الاستثمار في الجزائر إذ أطلق عنها تسمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث توضع لدى هذه الوكالة شبابيك لا مركزية أي على مستوى الولايات وشباك وحيد وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ومنصة رقمية للمستثمر¹.

وعليه لا بد من التطرق إلى دراسة نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومهامها ثم التطرق إلى إنشاء الشبابيك الوحيدة وصلحياتها وأخيرا إنشاء المنصة الرقمية على مستوى الوكالة².

1- نشأة وتسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

صدر المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في سبتمبر 2022 وجاء فيه تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها³، وتم تغيير اسم الوكالة الوطنية للاستثمار التي كانت سابقا وأطلق عليها تسمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴.

فالوكالة هي هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول⁵.

أبقى المشرع الجزائري بخصوص تنظيم وسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نفس التنظيم الخاص بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الى غاية

¹- لعشاش محمد، مرجع نفسه، ص303.

²- المادة 23، القانون 18/22، مرجع سابق.

³- المرسوم التنفيذي 22-298، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، عدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022، المعدل والمتمم.

⁴- المادة 18 من القانون 18/22، مرجع نفسه.

⁵- لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18/22، المرجع السابق، ص304.

صدر النصوص التنظيمية المحددة لتنظيم وسير مهام الوكالة¹، بموجب المرسوم التنفيذي 111/24 المتضمن لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها².

يتدخل المدير العام كونه المسؤول على تسيير الوكالة في إطار أحكام قانون الاستثمار والقواعد العامة في العديد من الصلاحيات كإعداد مشاريع ميزانية الوكالة وتفويض إمضائه في حدود صلاحياته وتشكيله أي مجموعة عمل يراها لازمة لترقية الاستثمار وتعزيز نشاط الوكالة كما يقع على عاتقه تحمل مسؤولية تنفيذ قرارات مجلس الإدارة³.

2- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

للكوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام عديدة تتمثل في:

1. الإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.
2. التسهيل الذي يظهر من خلال تسريع الإجراءات بضمان سير المنصة الرقمية.
3. ترقية الاستثمار وذلك بمبادرة الوكالة بكل نشاط مع الهيئات العمومية. والخاصة في الجزائر والخارج بهدف ترقية الاستثمار.
4. مرافقة المستثمر حيث تتكفل الوكالة بالمستثمرين وتنظم مصلحة التوجيه.
5. تسيير الامتيازات إذ تصدر الوكالة قرارات سحب المزايا وتحديد مدة استغلال المزايا الممنوحة للمستثمر.
6. متابعة الوكالة للمستثمر بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.

¹ - حمصي ميلود، مقلاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 06، عدد: الخاص 2023، ص 106.

² - مرسوم تنفيذي رقم 111-24، مؤرخ في 13 مارس سنة 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر، العدد 19، الصادرة بتاريخ 18 مارس 2024.

³ - لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد 22-18، مرجع سابق، ص 304.

وقد أطلق الوزير الأول المنصة الرقمية للمستثمر التي ستعمل على توجيه الاستثمارات، ومراقبتها ومتابعتها منذ تسجيلها وطيلة فترة استغلالها.¹

3- إنشاء الشبائك الوحيدة:

استحدث القانون 18-22 نظام الشبائك الوحيدة اللامركزية والمركزية بإنشائها لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وسعى هذا القانون إلى تعزيز صلاحيات هذه الشبائك الوحيدة لتسهيل الاستثمار ومساعدة المستثمر في جميع مراحل استثماره لذلك يتم تسجيل الاستثمارات لدى الوكالة عن طريق الشبائك وهي تنقسم إلى نوعين:

أ- الشبائك الوحيد الخاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

نصت عليه المادة 19 فقرة 1 من القانون 18-22 المتعلق بترقية بالاستثمار²، يتم فيه تسجيل استثمارات المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وقد ورد المقصود بهما في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299، المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات الحصول على الإتاوة الخاصة بمعالجة ملفات الاستثمار³.

ب- الشبائك الوحيدة اللامركزية

تعتبر المحاور الوحيد للمستثمرين والمساعد في اتمام اجراءات الاستثمار ولها صلة بالمشاريع المحلية ذات الطابع المحلي والمنصوص عليها في المادة 20 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار⁴.

¹- بوفاتح محمد بلقاسم، الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون رقم 18-22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الأول، جامعة زيان عاشور بالجلفة-الجزائر، 2023، ص297.

²- المادة 19، القانون 18-22، مرجع سابق.

³- المادة 3، المرسوم التنفيذي رقم 22-299، مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر، عدد 60، صادرة في سبتمبر 2022.

⁴- المادة 20، المرجع نفسه.

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني وتتمتع الشبائيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات¹.

4- الطعون الخاصة بالمشاريع الاستثمارية

يلجأ المستثمر إلى الطعن في قرارات الوكالة من الناحية الإدارية أمام اللجنة المختصة على مستوى الوكالة، تسمى بلجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار، وقد تم استحداثها على مستوى الوكالات للنظر في النزاعات المقدمة أمامها والمنصوص عليها في المادة 11 من القانون 22-18 المتعلق بترقية بالاستثمار²، والتي تحددت تشكيلتها في المرسوم التنفيذي رقم 06-357، المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها في المادة 02 منه، يمكن للرئيس الاستعانة بخبراء أو أي شخص كفؤ لمساعدة أعضاء اللجنة، إذ يتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح من الوزراء المعنيين³.

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار

يعد المجلس الوطني للاستثمار جهاز من الأجهزة المستحدثة بموجب قانون الاستثمار ويعتبر الجهة المكلفة بمتابعة المستثمرين ولتحديد تنظيمه لابد من التطرق بداية إلى نشأته ثم تشكيلته وسيره.

1- نشأة المجلس الوطني للاستثمار

أنشئ المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، الملغى غير أن المشرع الجزائري أبقى عليه في ظل القانون

¹ لعاشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد 22-18، مرجع سابق، ص308.

² المادة 11 من القانون 22-18، مرجع سابق

³ المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 06-357، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ج ج ج، عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.

لحالي رقم 18/22 نظرا لأهميته ودوره في تأطير العملية الاستثمارية في الجزائر حسب نص المادة 16 من قانون الاستثمار الجديد 18/22 المتضمنة للأجهزة المكلفة بالاستثمار¹.

إن هذا المجلس عبارة عن هيئة حكومية ناشئة من قبل السلطات العامة، يسعى إلى التقدم في مجال الاستثمار ويعتبر الرابط بين المشاريع الاستثمارية الوطنية والاستثمارات الأجنبية كما يلعب دورا كبيرا في تأطير العملية الاستثمارية في الجزائر².

2-تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار:

تضمن المرسوم التنفيذي 22-297 تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره في المادة 3 منه³، وقد أشار المشرع إلى تغير التسميات التي تطلق على الوزارات فاستعمل "القطاع المكلف به الوزير"، فجاءت عضوية المجلس الوطني للاستثمار تحت صيغة "الوزير المكلف..."، والهدف من هذه الاجتماعات هو تتويج أشغال المجلس بأراء وتوصيات.

3-سير المجلس الوطني للاستثمار

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 22-297 سير المجلس الوطني للاستثمار والذي يفهم منه أن من يتولى أمانة المجلس وضبط جدول أعماله هو الوزير المكلف بالاستثمار وهذا حسب المادة 5 من هذا المرسوم⁴، كما تظهر أهمية المجلس من خلال الاجتماعات التي يعقدها للقيام بمهامه حيث يكون رئيس مجلس الإدارة والمدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حاضرين على أساس

¹ - المادة 16، القانون 18/22، مرجع سابق

² - والي نادية، مرجع سابق، ص 104-105.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 22-297، مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر، عدد 60، صادر في 18 سبتمبر سنة 2022.

⁴ - المادة 5، المرسوم التنفيذي 22-297، مرجع نفسه.

ملاحظين في اجتماعات المجلس كما يحق للمجلس الاستعانة بأصحاب الخبرة عند الضرورة بخصوص هذا المجال¹.

يجتمع المجلس على الأقل مرة واحدة في السداسي اجتماعا عاديا كما يجتمع بناء على استدعاء من رئيسته فقط اجتماعا استثنائيا وهذا حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-297 عكس ما كان عليه سابقا حيث يتم عقد اجتماعات غير عادية واستثنائية بطلب من الرئيس او أحد أعضائه².

4- اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار

حدد المشرع الجزائري عدة صلاحيات للمجلس الوطني لتطوير الاستثمار نذكر منها:

أ_ الصلاحيات الاستراتيجية للمجلس الوطني للاستثمار

يحرص المجلس على إلحاق العديد من التعديلات بهذه السياسة لتواكب التقدم الملحوظ في مجال الاستثمار على الصعيدين الوطني والدولي بهدف الاستجابة لرغبات مجال الأعمال الوطني وتمسكا على المستوى المطلوب مقارنة مع الدول الأكثر استقطابا للاستثمارات، وذلك عن طريق وضع برنامج وطني لترقية الاستثمار وبقترح التدابير الضرورية لمواكبة التطورات المتعلقة بمناخ الاستثمار³.

ب- صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار المتعلقة بالاستثمار الأجنبي

تتمثل صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار الأجنبي في متابعة الاستثمارات الأجنبية من مرحلة الإنجاز والتي تتمثل في طريقة الحصول على العقار الصناعي مثلا إلى مرحلة الاستغلال والتي تعتبر مرحلة تحقيق النتائج المنتظرة إذ يقوم المجلس في هذه المرحلة بمتابعة فعلية للمشاريع الاستثمارية الأجنبية بإعداده

¹ - والي نادية، مرجع سابق، ص 105.

² - والي نادية، مرجع نفسه، ص 106.

³ - والي نادية، مرجع نفسه، ص 107.

لتقارير دورية حول هذه الاستثمارات وفي حالة نزاع بين المستثمر الأجنبي والوكالة الوطنية لترقية الاستثمار حول المزايا يقوم المجلس بالفصل في الموضوع.

تظهر صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار كذلك في تصنيفها للاستثمارات الأجنبية وذلك بناء على خيارين وهما خيار التنازل حيث تقوم الدولة بالسيطرة الكاملة على المشروع وأما الخيار الثاني وهو التنازل لمستثمر خاص لما تصدر الدولة شهادة التخلي عن الشفعة تكون بذلك قد حررت المستثمر الأجنبي من التزامه اتجاهها.¹

المبحث الثاني: الإطار التطبيقي لمستجدات العقار الاستثماري

لقد شهدت الجزائر مراحل عدة للوصول إلى مرحلة مواكبة تطور التكنولوجيا، خاصة في مجالات متعددة لا سيما منها التكنولوجيا الرقمية، فجاهدت إلى إدخالها تدريجيا في مختلف القطاعات ذات الاستهلاك العام التي من بينها نجد قطاع العدالة، مصالح الحالة المدنية وغيرها وفي مجمل الحديث نجد أن قطاع الاستثمار هو آخر من استفاد من هذا التطور التكنولوجي رغم أنه من أهم المجالات التي ينهض بها الاقتصاد الوطني، فقد استحدثت منصة إلكترونية خاصة بالاستثمار بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار.²

ومنه لدراسة هذا المبحث وجب علينا تقسيم الموضوع إلى مفهوم الرقمنة في مجال الاستثمار (المطلب الأول)، وكذلك دراسة التكييف القانوني لإجراءات تسجيل الاستثمارات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الرقمنة في مجال الاستثمار

إن ظهور الثورة المعلوماتية التي شهدها العالم أجمع في الآونة الأخيرة أدى إلى بروز عمليات جديدة في مجال الاقتصاد والتي من بينها الإدارة الإلكترونية،

¹ - والي نادية، مرجع نفسه، ص 109.

² - المادة 23، القانون 18/22، المرجع السابق.

وكذا المنصة الإلكترونية، مما فتح المجال للاستثمار بالخروج من بيئة تقليدية والانتقال إلى بيئة رقمية، تعود بالإيجاب على الدولة الجزائرية وكذلك المستثمر بصفة خاصة.

وعليه سوف نتطرق لدراسة تعريف الرقمنة في مجال الاستثمار (الفرع الأول)، ثم مهام هذه الرقمنة في مجال الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الرقمنة في مجال الاستثمار

وجب علينا التطرق في هذا الفرع إلى المقصود بالرقمنة في المجال الاستثماري (أولاً)، لئتم بعد ذلك دراسة مستخدمين المنصة الإلكترونية (ثانياً).

أولاً_ المقصود بالرقمنة في مجال الاستثمار:

تعتبر تقنية الرقمنة سببا في القضاء على الفساد الإداري، حيث تعرف الرقمنة على أنها عملية تحويل للمعطيات من الشكل التقليدي الذي كان يعتمد على الورق والملفات إلى الشكل الرقمي حيث يعالجها عن طريق الحاسوب الآلي الذي يمكنه ترجمتها وكذا تغير فحواها¹، وتغيير الصور بواسطة المسح الضوئي، فالرقمنة إذن تقلل من العبء الإداري.

أو بتعريف آخر، الرقمنة هي الاعتماد على النظام الرقمي بين الجهة الإدارية والمتمثلة في الشبابيك الوحيدة سواء المركزية أو اللامركزية وبين المستثمر سواء الأجنبي أو المحلي، وذلك بإنشاء موقع إلكتروني أو منصة إلكترونية خاصة بكل منهما حيث تقوم بتوفير المعطيات والبيانات اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري، أما بخصوص المشرع الجزائري فقد تضمن استحداث المنصة الرقمية للمستثمر وفقا لنص المادة 23 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، والتي جاءت بنص صريح على ما يلي: "تنشأ منصة رقمية للمستثمر" يسند تسييرها إلى الوكالة،

¹ عمارة حاتم، بن صالحية صابر، الرقمنة ورهانات تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر، مجلة البحوث لقانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد خاص (2023)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، ص48.

تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة"¹.

يعرف الفقه القانوني المنصة الإلكترونية على أنها قدرة الإدارات الوطنية والخاصة وكذا المؤسسات العمومية بمختلف أنواعها، وذلك عن طريق استخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة بغية تحسين الخدمات وتسهيل عملية الإجراءات لدى المواطنين².

ومن خلال عرض تعريف موجز عن تعريف الرقمنة نستنتج أنه عملية الرقمنة تتم وفق مرحلتين:

1. مرحلة تحويل مصادر المعلومات من شكلها القديم وإدخالها إلى الشكل الرقمي، ويتم ذلك من خلال القيام بمسح الوثائق الورقية بالماسح الإلكتروني ليم هو بدوره تحويلها على شكل مستندات رقمية يتم تخزينها في الحاسبة الرقمية أو الجهاز الإلكتروني.

2. أما المرحلة الثانية والمتمثلة في وصل الجهات الإدارية وربطها حتى يتسنى لكل هيئة إدارية بالاطلاع على مختلف ملفات موظفيها بكل سهولة³.

ثانيا: مستخدمين المنصة الإلكترونية:

¹ المادة 23 من القانون 18/22، مرجع سابق.

² خليفي فاطمة، عثمان علي، "الإدارة الإلكترونية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر" المنصة الرقمية نموذجا"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 01 (2024)، المركز الجامعي الشريف بوشوشة أفلو، الجزائر، مخبر الدراسات القانونية والاقتصادية، ص 283_284.

³ حرفوش مداني، كريبش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا، مجلة "البحوث القانونية والاقتصادية"، المجلد 06، العدد: خاص (2023)، جامعة محمد الصديق يحي جيجل، الجزائر، ص 10.

إن هذه المنصة <http://invest.gov.dz>¹، تتابع المستثمر وتراقبه طول فترة استثماره بداية من مرحلة الإنجاز مروراً بمرحلة الاستغلال إلى غاية إتمام مشروع الاستثمار، وهذا يندرج ضمن المهام الأساسية التي تقع على عاتق الأجهزة المكلفة بالاستثمار بداية من التسجيل إلى غاية إتمام المشروع الاستثماري والتي أبرزها المشرع بحلة جديدة المتمثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار خصيصاً وأكلاًها القانون بتسيير هذه المنصة من طرف الشبابيك الوحيدة التي تهتم بتسجيل المستثمر المنجز لمشاريع استثمارية كبرى أو التي تهتم بالمشاريع الوطنية العادية²، وبالتالي فكل هذه الأجهزة ملزمة بالسهر على توفير كل المساعدات المادية والبشرية للمعاملات الإلكترونية مع المستثمر لتحقيق مبدأ الشفافية والقضاء على الإدارة التقليدية بدرجة أولى وكذلك استبدال النظام الورقي بشكل نسبي³.

فعلى المستثمر شخصياً أن يحاول أن يواكب التطورات في تكنولوجيات الإعلام والاتصال خاصة المستثمر الوطني نظراً لتأخر العديد من المؤسسات الإدارية عن مواكبة استخدام المنصات الرقمية بسبب ضعف تدفق شبكة الأنترنت في الإدارات الوطنية، على غرار المستثمر الأجنبي الذي يمكن أن يكون نشأ في بيئة رقمية في أحد الدول المتحضرة على أمل أن تلتحق الجزائر بهم ولو بعد مدة طويلة. وفي هذا السياق نجد أن الواقع يفرض على بعض الإدارات الوطنية الأخرى هي كذلك أن تستخدم النظام الرقمي نظراً لارتباطها الأساسي وقوة علاقتها بالمستثمر ومن بينها نجد إدارة الجمارك، البنوك وغيرها.

¹ يمكن الولوج إلى المنصة الإلكترونية للمستثمر من خلال الرابط التالي: <http://invest.gov.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/05/02، على الساعة: 09:32.

² سعودي عمر، "الإدارة الرقمية: ديناميكية جديدة لتحقيق الشفافية وتجسيد التنمية المستدامة في مفهوم قانون الاستثمار رقم 18/22"، مداخلة عرضت ضمن فعاليات الندوة الوطنية الموسومة "مستجدات قانون الاستثمار في ظل قانون 18/22 والنصوص التطبيقية له" المنعقدة في 20 مارس 2023، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البويرة، ص5.

³ سعودي عمر، المرجع نفسه، ص5.

تسمح المنصة الإلكترونية بتسهيل عملية الحصول على المعلومات اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري مثل ما تطرقنا له مسبقا ويظهر ذلك جليا عند دخوله هذه المنصة يجد أهم المناطق التي تخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعطيات اللازمة عن المنطقة التي يريد الاستثمار فيها بداية من اسمها، موقعها الاستراتيجي وكذا نسبة تدفق الأنترنت فيها، الكهرباء والغاز وكل مميزاتها كيفية مثل مناخها على مدار السنة والتنقل للوصول إليها وغيرها من المعطيات الدقيقة بتلك المنطقة.

تكمُن أهمية المنصة الإلكترونية بالنسبة للدولة المضيفة في تبسيط الإجراءات بجودة عالية للمستثمرين مما يجعلهم ينفرون من النظام التقليدي الذي اعتمد على الأوراق وكذلك ضرورة الحضور الفعلي الأمر الذي تماشى مع متطلبات المستثمر الأجنبي وكذا متطلبات الاستثمار كون معظم معاملاته تجارية والتي تتميز بالسرعة والائتمان.¹

ومنهُ نستخلص أن المنصة الإلكترونية تسمح للطرفين بالولوج إليها المتمثلين في الدولة المستقبلية للاستثمار من خلال الأجهزة المكلفة بتسجيل ومتابعة المستثمر هذا من جهة والمستثمر سواء كان الوطني أو الأجنبي من جهة أخرى.

كما يجدر بنا الإشارة إلى أن المنصات الإلكترونية تتنوع بحسب مجال نشاطها التي تنشط على مواقع الويب، ويمكن تصنيفها إلى ما يلي:

1. المنصات العمودية: وهي المنصات المخصصة لفئة محددة من الجمهور ومثال ذلك ما هو إلا موضوع دراستنا المتمثل في المستثمر، أو ما تسمى كذلك بمنصة المعلومات المؤسسية تهتم بشؤون التسعير، العوائد، البيع، الميزانية... وغيرها.

¹ _ خليفى فاطمة، عثمانى علي، مرجع سابق، ص 284.

2. منصات الأعمال أو المنصات القطاعية: تهتم هي كذلك بقطاعات العمل وعقد الصفقات عبر الويب.¹
 3. المنصات الأفقية: وهي المنصات التي تنطبق على العامة كونها تضم الكثير من البوابات الإلكترونية.
 4. منصات التواصل الاجتماعي: وهي الشائعة عالميا بكثرة التي تستعمل في هذا الصدد بغرض إنشاء إعلانات ترويجية وغيرها من الاستخدامات الواسعة.
 5. منصات مخازن التطبيقات: ويقصد بها مختلف التطبيقات الإلكترونية مثل: Google Play.
 6. المنصات الإلكترونية المشتركة: تستعمل لنشر مختلف الوسائط ومشاركتها مع العامة ومثال ذلك: YouTube.
 7. منصات التسوق والخدمات: هي منصات الكترونية تعمل على مساعدة الجمهور من خلال تبسيط الحصول على حاجاتهم وممارسة الأعمال التجارية ومثال ذلك تطبيقات توصيل الأكل الجاهز.
- وغيرها من المنصات الإلكترونية التي لا يمكن حصرها نظرا لاختلاف تنوع نشاطها.²

الفرع الثاني: صلاحيات المنصة الإلكترونية المتعلقة بالاستثمار

للمنصة الإلكترونية العديد من المهام والخصائص والتي سوف نتعرف عنها من خلال هذا الفرع.

أولا- مهام المنصة الإلكترونية المتعلقة بالاستثمار

تكمن مهام هذه المنصة الإلكترونية التي تعود بالإيجاب على الطرفين إما الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار التي تمثل الدولة المضيفة وكذلك المستثمر

¹ - حرفوش مداني، كريش نبيل، المرجع السابق، ص 10.

² - حرفوش مداني، كريش نبيل، المرجع السابق، ص 10 _ 11.

عموما إما الأجنبي أو المحلي، وقد تضمنت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على مهام المنصة الرقمية للمستثمر¹، والتي نبينها فيما يلي:

_ تسهل المنصة الإلكترونية على الجهة المعنية بتسجيل المستثمر عملية دراسة الملفات.

_ تتيح للمستثمرين المرافق الإدارية الأكثر انفتاحا وتعمل على تحسين أداء هذه الإدارات.

_ توفير الخدمة الممتازة وتحسين الخدمات من حيث ترتيب المواعيد وغيرها.

_ المنصة الوحيدة التي يتم الإعلان فيها عن توفر العقار الاقتصادي الذي يتم التفصيل فيه لاحقا.

_ تساعد المنصة الإلكترونية الجهة المكلفة بالتسجيل متابعة ملفات المستثمرين أو أصحاب المشاريع عن بعد دون الحضور الفعلي.

_ تعمل المنصة الرقمية للمستثمر على التنسيق الدائم والتعاون الفعال بين الجهة الإدارية المعنية بفعل الاستثمار.

_ القضاء على البيروقراطية الإدارية وضمان شفافية الإجراءات الإدارية المتعلقة بالمستثمر.

_ تسمح بالتواصل المباشر بين مختلف الهيئات المعنية بالاستثمار.

_ تعمل المنصة الإلكترونية على تقريب الإدارة من المواطن والمستثمر بحد خاص².

¹ _ المادة 28، المرسوم التنفيذي 298/22، المرجع السابق.

² _ وناس نبيل، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء القانون رقم 18/22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر)، سبتمبر 2023، صص 841_842.

_ تساعد المنصة الإلكترونية على تحسين مناخ الاستثمار خاصة في الجزائر كونها عملية جديدة على الإدارات الحكومية التي من أهم اختصاصاتها متابعة المستثمر بداية من تسجيله إلى غاية مرحلة الاستغلال.

تكمّن أهمية الإدارة الإلكترونية بوجه عام في مدى قدرتها على مواكبة التطور التكنولوجي الواسع في نظام المعلومات وما ينجم عنه بما يسمى بالثورة المعلوماتية أو ثورة التكنولوجيات المستمرة، ومن بين أهمية الإدارة الإلكترونية نجد ما يلي:

_ الهروب من المشاكل التقليدية وذلك عن طريق تغيير نمط الإدارة من الأسلوب الجامد والثقيل إلى أسلوب جديد مرّن ومتطور.

_ تساعد الإدارة الإلكترونية على زيادة الربح الإنتاجي في مدة قصيرة.

_ تخفيض تكاليف الإنتاج وتحسينه حتى تتناسب مع جميع الأفراد المستفيدين.

_ دعم الاقتصاد الوطني بصفة عامة ورفع كفاءة الخدمات بصفة خاصة.

_ تقوم الإدارة الإلكترونية على تحسين التنافسية الاقتصادية بين المستفيدين حيث تتيح الفرصة للشركات ذات المستوى المتوسط والمحدود بالدخول في المنافسة.

_ تضمن حقوق الملكية الفكرية للموظفين، وكذلك تتيح حرية الإبداع والاختراع.¹

_ المحافظة على سرية المعلومات وتقليل مشاكل فقدانها.

ثانياً_ خصائص الإدارة الإلكترونية المتعلقة بالاستثمار:

تختلف الإدارة الإلكترونية عن الإدارة التقليدية فيما يلي:

1. الاعتماد على النظام الآلي وحلول الأرشيف الإلكتروني محل الورق.

2. غير محددة بوقت عمل معين.

¹ _ السباعي منال، إلّول خديجة، تطبيقات الإدارة الإلكترونية في تحسين الخدمات المؤسسات الاقتصادية "دراسة حالة اتصالات الجزائر_ فرع إدرار_ نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في علوم الاتصال، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإنسانية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، 2022/2021، ص 30.

3. إدارة بلا مكان محدد وإنما يتم التواصل عن بعد.
 4. نشر وثائق أكثر في وقت أقل.
 5. تسريع إنجاز المشاريع وتسهيل عمليات تخزين واسترجاع المعلومات.
 6. تساعد الإدارة الالكترونية في التقليل من التعقيدات الإدارية.
 7. زيادة كفاءة الإدارة وتساعد على التقليل من تكلفتها خلال الإجراءات الإدارية.
 8. الهروب عن المحسوبية والقضاء على البيروقراطية وذلك بغيت كسب ثقة المواطنين دون الإغفال أن أهم هدف تسعى إليه المنصة الالكترونية هو تحقيق الشفافية التي تعتبر خاصية شاملة على مختلف الإدارات الالكترونية¹.
 9. القدرة على استيعاب أكبر عدد ممكن من العملاء الإداريين في وقت وجيز.
- كما تضمن قانون العقار الاقتصادي رقم 17/23 في فحوى مادته 12 على أنه يتم تسجيل في مختلف العقارات عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيروها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار²، وفي هذا المنظور ندرس تجربة التحول الرقمي للعقارات في الجزائر.

ثالثا_ تجربة التحول الرقمي للاستثمار العقاري في الجزائر:

مثل ما تطرقنا لدراسته سابقا أن العقار مرتبط ارتباطا وثيقا بالاستثمار، وبذلك نحاول تسليط الضوء على دور التكنولوجيا في تسيير القطاع العقاري الموجه للاستثمار فهذه التجربة قامت بها الجزائر وفق تخطيط محكم باتخاذها كافة التدابير والإجراءات قصد تحويل هذا القطاع وعصرنته وذلك من خلال برمجتها

¹ _ حرفوش مداني_ كرييش نبيل، مرجع سابق، ص_ص 8_ 9.

² _ المادة 12، القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

للرقمنة على أمل إنهاء أو التخلص ولو بنسبة معتبرة من النظام الورقي وفق النقاط التالية:

أ_ ملفات العقار الرقمية على المستوى الوطني:

لقد تم تقييم العقارات الوطنية بتقييم شامل، وذلك من خلال قيام وزير المالية بمبادرة لتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالعقارات على مستوى 58 ولاية على المستوى المحلي والمركزي، إضافة إلى تحسين الإجراءات الخاصة بالتسجيل والإشهار وكذا الممسوحات العقارية بهدف حماية مصالح الدولة بصفة عامة وخصوصيات المستثمر في القطاع العقاري بوجه خاص، وبالتالي ينتج عن تنظيم المديرية للعقار الإسراع في تسوية الملف العقاري لدى المستثمر، إضافة إلى رقمنة الإدارة مما يسهل تسيير الأملاك العقارية وكذلك يسهل تسليم الدفاتر العقارية ويحسن من جودة الخدمة العمومية في مجال الحفظ العقاري¹.

ب_ رقمنة أرشيف المحافظات العقارية:

حيث تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية لضبط الملكية العقارية حسب ما تضمنته المادة 02 المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري خاصة وأن دورها هو تحديد ومعرفة الحقوق العقارية عن طريق الإشهار²، مما لزم على الجزائر مسايرة التحول التكنولوجي واستحداث نظام رقمي يتماشى مع الحافظات العقارية من خلال رقمنة الأرشيف بتوفير أجهزة سكانير scanner لمسح الوثائق والسجلات، وتوفير كذلك الطابعات ومختلف اللواحق الإدارية من أجهزة إعلام آلي المكلفة بتنظيم وتسيير المحافظات العقارية³.

¹ _ زروقي زوليخة، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثورة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، جامعة الجبالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2022، ص 523.

² _ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

³ _ زروقي زوليخة، عواطف محي الدين، مرجع سابق، ص 524.

ج. المسح الرقمي للأراضي العقارية:

منذ سنة 1975 والجزائر تسعى وراء مسح الأراضي، وعلى إثر ذلك صدر الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، وكذلك نجد المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي التي كلفت بعملية المسح²، التي تتوزع مهامها على مستوى التراب الوطني والتي نظمت على جميع المستويات المركزية والجهوية والولائية، بهدف حماية أملاك الدولة والمحافظة عليها والقضاء على عملية النهب العقاري التي كانت سابقا بفضل المسح الرقمي³.

المطلب الثاني: التكييف القانوني لتسجيل الاستثمارات

يتجسد الاستثمار وفقا لإجراءات وتنظيمات نص عليها المشرع الجزائري في المادة 25 من قانون الاستثمار 18/22 الذي يشمل وجوب تسجيل الاستثمارات لدى الشبابيك التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴، قبل إنجازها وعلى سبيل تلك التنظيمات نحاول من خلال المادة سالفه الذكر تكييف هذا الاجراء تكييفاً قانونياً عبر توضيح سلطة الهيئة المكلفة باتخاذ هذا الإجراء وطبيعتها فيه.

الفرع الأول: كيفية تسجيل الاستثمارات

يمر إجراء تسجيل الاستثمارات على مرحلة استمارة طلب التسجيل التي تبين إرادة المستثمر في تسجيل استثماره وتليها مرحلة شهادة التسجيل التي يتحصل عليها المستثمر فوراً مع قائمة الخدمات المقبولة من أجل الحصول على المزايا

¹ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

² المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر، العدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989.

³ زروقي زوليخة، عواطف محي الدين، مرجع سابق، ص 526.

⁴ المادة 25 من القانون رقم 18/22، مرجع سابق.

والتي تدل على قبول الوكالة لتسجيل الاستثمار والسماح له بالتصرف في الامتيازات التي تمنحها له الجهات المكلفة بعد المطالبة بها ومن هنا سوف نحاول دراسة طلب التسجيل (أولا) وشهادة التسجيل (ثانيا) فيما يلي:

أولا: طلب التسجيل للاستثمار

يعد تسجيل الاستثمار الانطلاقة لدخول عالم الاستثمار وحسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 يعتبر طلب التسجيل الإجراء الذي يدل عن رغبة المستثمر في تجسيد استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع و/أو الخدمات وتتم عملية التسجيل لدى الشباك الوحيد المختص من أجل الحصول على المزايا المذكورة في القانون رقم 18/22 والحصول على المساعدات التي توفرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹.

1/ المتطلبات القانونية لطلب تسجيل الاستثمار:

يستوجب القيام بطلب تسجيل الاستثمار نموذجا معيناً في الملحق الأول حسب المرسوم التنفيذي 299/22 ويمكن القيام به إما من طرف المستثمر أو نائبه ولهم الحرية في اختيار طريقة التسجيل إما حضوريا لدى الشباك الوحيد المختصة أو عن بعد عبر المنصة الرقمية للمستثمر.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة المنصة الرقمية ولها علاقة واضحة بالأنظمة المعلوماتية للجهات المكلفة بالعملية الاستثمارية وتساهم في القضاء على البيروقراطية في كل ما يتعلق بالاستثمار وتعتبر الوسيلة الالكترونية لمساعدة المستثمرين ومراقبتهم منذ البداية وأثناء مدة استغلالها.

يشترط هذا الطلب وجود الإمضاء من طرف المستثمر أو نائبه، وبالخصوص طبيعة النشاط الاقتصادي موضوع الاستثمار مثلا فلاحي أم سياحي

¹-عباس فريد، التسجيل المسبق للاستثمارات طبقا للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر، السنة 2023، ص318.

،ونوع الاستثمار مثلا توسيع أو إنشاء، وكذلك مدة الإنجاز ،ومناصب العمل المفترضة ،والمبلغ التقديري للاستثمار و غيرها إضافة إلى اعتراف المستثمر بمدى استفادته سابقا من مزايا الاستثمار هذا بالنسبة للاستثمار موضوع الطلب أو استثمار آخر ،وعليه التعهد قانونيا بعدم تنازله عن كل ما تحصل عليه بفضل المزايا إلا بتصريح من الوكالة ،وعليه أن يسلم لها الكشف السنوي لمعرفة مدى تقدم عمله ،ويخبرها بكل التعديلات المتعلقة باستثماره ،وأن يطلب تهيئة محضر معاينة الدخول في الاستغلال في الآجال¹.

نصت المواد 3 و6 و7 و8 و12 من المرسوم التنفيذي 299/22 المذكور سالفا على الوثائق اللازمة حسب الحالة التي يجب على المستثمر إدراجها مع هذا الطلب².

2/ _الجهات المختصة بدراسة طلب تسجيل الاستثمار:

نص المشرع الجزائري في المادة 18 من قانون الاستثمار رقم 18/22 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على الشبابيك الوحيدة المنشأة لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المكلفة بتقديم طلب تسجيل الاستثمار³ إذ تتمثل هذه الشبابيك الوحيدة فيما يأتي:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية: يعد المحاور الأساسي على المستوى الوطني في القيام بجميع الاجراءات الواجبة لمساعدة المستثمر في هذا الصنف من المشاريع وهو المرافق الوحيد للمستثمر .

- الشبابيك الوحيدة اللامركزية: يعتبر المحاور الأساسي ذو الاختصاص المحلي المكلف بمساعدة المستثمرين في إكمال الاجراءات المرتبطة بالاستثمار⁴.

¹- عباس فريد، مرجع نفسه، ص 319.

²- المواد 3 و6 و7 و8 و12 من المرسوم التنفيذي 299/22، مرجع سابق.

³- المادة 18، القانون 18/22، مرجع سابق.

⁴-عباس فريد، مرجع سابق، ص319.

إن تحديد الجهة المختصة بمتابعة المستثمر وطلبه وتحرير شهادة التسجيل لاستثماره راجع إلى حجم ومصدر الاستثمارات وهذا ما يلاحظ من التصنيف الذي تم تقييره قانونيا للشبابيك الوحيدة المنشأة على مستوى الوكالة حيث أن المشرع الجزائري قام من جهة بالتمييز بين الاستثمارات الأجنبية والمحلية ومن جانب آخر ميز بين المشاريع الاستثمارية الكبرى والمشاريع الاستثمارية الخارجة عن هذا الترتيب.

يقوم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بتسجيل استثمارات المستثمر غير المحلي بالرغم من طبيعة استثماره أو حجمه وبالرغم من مصدر الاستثمارات المطلوب تسجيلها سواء كانت محلية أو أجنبية وبالرغم من مبلغها سواء يساوي أو يفوق ملياري دينار فإن الشباك الوحيد الخاص بها هو من يقوم بتسجيل هذا الصنف من الاستثمارات وهذا حسب المادة 4 من ذات المرسوم التنفيذي¹.

بينما تقوم الشبابيك الوحيدة اللامركزية أي المحلية بتسجيل الاستثمارات الأخرى، كما قد يعود سبب هذا التمييز إلى حاجة المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية إلى العناية الكبيرة كونها تملك أهمية بالغة أدت لاهتمام السلطات العمومية والمشرع الجزائري على العمل والإسراع في دراسة ملفات المستثمرين.

ثانياً_ شهادة التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر:

يتحقق الاستثمار بتقديم شهادة وقائمة خدمات و سلع مناسبة لاستغلال المزايا التي تسمح للمستثمر الانتفاع من الفوائد التي يمكنه مطالبتها لدى الجهات المختصة وهذا طبقا للفقرة 2 من المادة 25 من القانون المتعلق بالاستثمار.²

¹ - المادة 4، المرسوم التنفيذي 298/22، مرجع سابق.

² - المادة 25 الفقرة 02، القانون 18/22، المرجع السابق.

تتم شهادة التسجيل استنادا لما هو معين في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 وتعتبر هذه الشهادة دليل على تسجيل مدير الشباك الوحيد للمستثمر وفقا لطلب هذا الأخير.

أكدت المادة 11 من المرسوم السابق على الإشارة في الحال إلى كل صفحات لأئحة السلع والخدمات المنتفعة من المزايا الجبائية القائمة من طرف المستثمر ويقصد بالحال هنا تنفيذ العملية أثناء الطلب بحضور المستثمر شخصيا أو من ينوب عنه¹.

يتم طلب المستثمر لتعديل شهادة التسجيل بمراعاة التبديلات التي حدثت على الاستثمار قبل انتهاء فترة الانجاز ويتضح ذلك وفق شهادة معدلة وهذا حسب المادة 14 من المرسوم السابق².

تعد شهادة التسجيل التي تحصل عنها المستثمر فور طلبها تأكيدا من مدير الشباك الوحيد المختص باستيفاء الطلب للقواعد القانونية الناتج عن الانتفاع من المزايا بإرادة القانون ولا يتعلق تقديم الشهادة الصادرة من طرف الشباك الوحيد بتسليم الوثائق والتصريحات المتعلقة بتحقيق الاستثمار.

تضمنت المادة 2 من المرسوم السابق على تعريف غير دقيق للتسجيل³، ويتم تحقيق تسجيل الاستثمار بصدور شهادة التسجيل وعدم وجود الشهادة من طرف الوكالة لا ينتج عنه أي أثر قانوني وعليه يمكن وصف التسجيل بكونه العملية التي تسمح للمستثمر الانتفاع بالمزايا التي تعد من حق هذا الأخير والتي يطالب بها عند الجهات المعنية في حدود تحقيق استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع و/أو الخدمات التي تسمح بالانتفاع من المزايا.

¹ - المادة 11، المرسوم التنفيذي 299/22، مرجع سابق.

² - عباس فريد، مرجع سابق، ص 320.

³ - المادة 2، المرسوم التنفيذي 299/22، المرجع السابق.

الفرع الثاني: سلطة الهيئة المكلفة بتسجيل الاستثمارات

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسجيل الاستثمارات وتعتبر صاحبة الشبائيك الوحيدة المختصة وتحتوي على مساعدين كالهياآت المتعلقة بتحقيق واستغلال المشاريع الاستثمارية وقد تتمثل الوكالة في هياكل غير مركزية أو وطنية ذلك حسب الحالة.

الوكالة عبارة عن منظمة عامة ذات خصائص ادارية تحظى بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تقع تحت رعاية الوزير الأول وتعد شبائيكها غير مستقلة عنها ولا تمتاز بالشخصية المعنوية والاستقلالية كما أنها تقوم بمساعدة المستثمر على حسابها.

تتمتع الوكالة بسلطة مراقبة انجاز واستغلال الاستثمارات وينتج عن ذلك حالتين وهما حالة قبول التسجيل وحالة رفض التسجيل.

أولاً: حالة قبول تسجيل الاستثمارات

يتطلب إعداد شهادة التسجيل تأكيد الشبائيك الوحيدة للوكالة الشروط القانونية ما يلي:

- وجوب دراسة طلب التسجيل من طرف شبائيك وحيدة مختصة حيث أنه يمنع على مدير الشباك الوحيد غير مختص الموافقة على استلام طلب التسجيل بل يجب أن يوجه المستثمر للشباك المختص كونه المستقبل الوحيد والمساعد له.
- استيفاء طلب التسجيل للنموذج المعين في التنظيم ولكل المعطيات المشترطة فيه¹.

¹ - عباس فريد، مرجع سابق، ص 321.

- تقديم الوثائق المطلوبة في القانون كقائمة السلع والخدمات المتعلقة بتحقيق استثماره وباقي الوثائق المتصلة بطبيعة الاستثمار المراد إنجازه بالإضافة لطلب التسجيل.

- يكون طلب التسجيل قبل شروع المستثمر في إنجاز مشروعه وعليه يجب التحقق من ذلك هذا وحسب المادة 25 من قانون الاستثمار 18/22.¹

- توافق الفوائد الضريبية مع مجالات الاستثمار المحددة طبقا لما نصت عليه المادة 24 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار.²

- التأكد من توفر قواعد المشاركة الوطنية التي تم تحديدها بنسبة 51 بالمائة بخصوص الاستثمارات المرتبطة بالمجالات التي تتبنى نهجا استراتيجيا وفقا لقواعد قانون المالية التكميلي لسنة 2020.³

- التحقق من عدم ارتكاب المستثمر للمخالفات والتدليسات بالاتحاد مع مصلحة الضرائب لدى الشباك الوحيد فإن تسجيل اسمه في البطاقة الوطنية لأصحاب المخالفات يحرم المستثمر من الانتفاع بالامتيازات الجبائية والجمركية المتعلقة بتنمية الاستثمار حسب أحكام المادة 82 من قانون المالية لسنة 2021.⁴

- تتم جميع الاجراءات الضرورية لمساعدة وتحقيق المشاريع الاستثمارية فورا إذ تسلم شهادة التسجيل وتأشر كل صفحات لائحة السلع والخدمات المستفيدة من

¹ _ المادة 24، القانون 18/22، المرجع السابق.

² - المواد 24 و25، قانون الاستثمار رقم 18/22، مرجع سابق.

³ - المادتين 49 و50 قانون رقم 07/20 مؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج ر، عدد 33، الصادر بتاريخ 4 يونيو 2020، معدلتين ومتممتين بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2021 وكذا بموجب نص المادتين 165 و166 من قانون رقم 16/21 مؤرخ في 30 ديسمبر 2021 يتضمن قانون المالية لسنة 2022، ج ر، عدد 100، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2021.

⁴ - القانون رقم 16/20 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، يتضمن قانون المالية لسنة 2021، ج ر، عدد 83، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2021.

المزايا الجبائية من طرف مدير الشباك الوحيد المختص ذلك بعد التحقق من توفر طلب التسجيل لجميع القواعد القانونية

- يعتبر التوقيع على قائمة السلع والخدمات دليلا أوليا على طبيعة النشاط الممارس ولا يعني الحجة النهائية لصحة ما جاء فيها فقد تكون تلك اللائحة موضوع رقابة لاحقة من قبل الشباك الوحيد للتحقق من المطابقة القانونية وتترفع هذه القائمة عند اللزوم في حالة ما كانت غير قابلة للانتفاع من المزايا ويتم استرداد الحقوق في حالة تم استهلاك تلك المزايا.

ثانيا: حالة رفض تسجيل الاستثمارات

_ يحق رفض تسجيل أي استثمار من طرف الشباك الوحيد المختص بشرط التبرير الصريح لهذا الأخير عن سبب الرفض وهذا حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 إلا أن هذه المادة لم تنص على آجال التبليغ للرفض وطبيعة المبرر.¹

1/الرفض المبرر للتسجيلات في الاستثمار:

جاءت الأحكام المرتبطة بتقديم المزايا في قانون الاستثمار رقم 18/22 بصيغة غير قطعية ويظهر ذلك في المادة 24 من القانون سالف الذكر التي جاء في فحواها أنه يمكن للاستثمارات أن تستفيد على بعض الأنظمة التحفيزية وهذا يضيف بالوكالة غموضا حول سلطتها في رفض أو قبول تقديم المزايا مع العلم أنه لا يقبل تسجيل كل نشاط تم ترفضه من الاستقادة بطلب من المستثمر.²

يمكن القول بالرغم من عدم وجود نص صريح بهذا الخصوص إلا أنه تعتمد مراقبة ملائمة المشروع الاستثماري للوكالة على رقابة المشروعية دون السلطة التقديرية ويعود سبب ذلك للقانون الذي يستوجب تقديم شهادة التسجيل في الحال

¹ _ المادة 09، المرسوم التنفيذي رقم 299/22، المرجع السابق.

² _ المادة 24، القانون 18/22، المرجع السابق.

مما يمنعها من اجراء دراسة الملائمة وعليه تكتفي بمراقبة تطابق الطلب للقواعد القانونية.

جاء في مضمون المادة 37 من قانون الاستثمار تجريم وعقاب كل الأفعال مهما كانت وسيلتها تهدف إلى سوء النية في الاستثمار¹، ونصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 على عدم جواز رفض التسجيل من طرف الشباك الوحيد بسبب أخطاء المعاينة بل يتم تصحيحها بقبول المعني في الحال أو يقوم المستثمر بتصحيحها شخصيا كما لا يمكنه طلب اجراء تعديلات خارج الحالات المحددة في نص المادة سالفه الذكر²، ففي تلك الحالة يتم تأجيل تسليم شهادة التسجيل إلى حين اجراء التصحيحات اللازمة.

2/ الرفض الصريح للتسجيل في الاستثمارات:

قد يكون الرفض صريحا أي أنه يحتوي القرار على مفردات صريحة ولا تحمل عدة معاني، تدل بشكل نهائي على عدم قبول تسجيل طلب الاستثمار من طرف المستثمر.³

إن القانون الجزائري لم يعين شكل الرفض الصريح إلا أنه من خلال قواعد القانون رقم 18/22 وكذا المرسوم التنفيذي 296/22 نستنتج أنه يفترض أن يتم القرار كتابيا وعبر تبليغ المستثمر سواء حضوريا أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر وبخصوص تبليغ قرار الرفض لم يحدد الشباك الوحيد المختص آجال معينة وذلك يعني ضرورة الرد السلبي في الحال قياسا على الموافقة وتبليغ شهادة التسجيل إلا فيما يتعلق بطلب الشباك من المستثمر اجراء تغييرات كملء البيانات على طلب التسجيل أو تقديم الملف المشترك حسب القانون.

¹ - المادة 37، قانون 18/22، مرجع سابق.

² - المادة 9، المرسوم التنفيذي رقم 299/22، مرجع سابق.

³ - عباس فريد، مرجع سابق، ص 323.

يحق للمستثمر الذي لم تتم الموافقة على طلب تسجيله تقديم طعن لدى اللجنة العليا للطعون المختصة بالاستثمار إذ تقوم هذه الأخيرة بدراسة النزاعات المتعلقة بالاستثمار خصوصا ما يتعلق برفض منح المزايا للمستثمر، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرين تحتسب منذ تبليغ القرار موضوع الاعتراض وعليها أن تبت هذه الطعون في مدة لا تتجاوز شهرا واحدا يحتسب منذ تاريخ إخطارها ويعتبر قرارها نافذا.¹

طبقا للمادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 296/22 إذا لم يتم قول الطعن²، يجب على المستثمر تقديم تظلم مسبق لدى المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ظرف شهر واحد يحتسب منذ تاريخ تبليغه بقرار الرفض كما أنه عليه أن يتزامن مع تاريخ طلب التسجيل ويفصل في الأمر خلال مدة لا تتجاوز 15 يوما من تاريخ تسلمه ولو يعين التنظيم مدة زمنية محددة لتبليغ قرار المدير العام فيما يتعلق بالتظلم السابق، فعلى المستثمر احترام آجال الطعن أمام اللجنة والذي تم تعيينه بشهرين من تاريخ تبليغ القرار مضمون الاعتراض و 15 يوما من تاريخ تبليغ قرار المدير العام للوكالة الفاصل في التظلم السابق.³

بالرغم من عدم وجود نص صريح يتعلق بجزاء الإخلال بالأجال إلا أن الصياغة الخاصة بالأحكام التي تحتويها تدل على تقديرها من النظام العام، إضافة إلى ذلك يحق للمستثمر رفع طعن قضائي لدى الجهة القضائية المختصة ومثال ذلك قرار الوكالة يحمل طابع القرار الإداري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقوم بأداء مهام الخدمة العمومية وتعمل باسم ولحساب الدولة.⁴

¹ - عباس فريد، مرجع نفسه، ص 324.

² - المادة 07، المرسوم الرئاسي رقم 296/22، المرجع السابق.

³ - المادتين 2 و6 من المرسوم الرئاسي رقم 296/22، مؤرخ في 4 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر، عدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

⁴ - عباس فريد، مرجع سابق، ص 324.

خلاصة الفصل:

ختاما لهذا الفصل نستنتج أن قانون الاستثمار العقاري عبارة عن فرصة للتنمية الاقتصادية حيث يهدف إلى استقطاب أكبر قدر ممكن من المشاريع الاستثمارية، فعلى الجهة المعنية الاستمرار في بذل ما في وسعها من أجل تحقيق الرقي والازدهار في الدولة.

يمكننا القول إن حسن ما فعل المشرع الجزائري هو ضمان حقوق المستثمرين والاهتمام بالمجال العقاري وتبسيط الوصول للبيانات والخطوات اللازمة للتعامل الصحيح مع العقارات والتحفيز على الاستثمار عبر وضع ضوابط وإجراءات وتوفير المناخ اللازم للمستثمرين العقاريين مما يساعد على توليد فرص للعمل.

إن الاستثمار العقاري يمنح فرصة ارتفاع الثروة وتحقيق الدخل المتواصل والمنتظم عن طريق تأجير العقار إضافة للحماية من التضخم وتباين محفظة الاستثمار.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للاستثمار العقاري وفقا

للقانون الجديد 18/22

تمهيد:

يعتبر الاستثمار من أساسيات النشاط الاقتصادي الذي تسعى معظم الدول بل كلها إلى تطويره وترقيته، وكذلك تسعى للعمل على تشجيع أغلبية مشاريعه لاسيما منها التي تم خلقها للثروة.

وعلى هذا الأساس نجد الجزائر وسعيها منها هي كذلك بغية تطوير المناخ الاستثماري وتحسينه، ولكنها واجهت العديد من المشاكل والعقبات والتي من أهمها العقار الموجه للاستثمار أو ما يعرف بالمصطلح الحديث "العقار الاقتصادي"، مما دفع المشرع الجزائري إلى البحث عن حل جديد للتخلص من هذه العقبات التقليدية المتمثلة في تعسف الإدارة على الغير وغيابها، وإتلاف الأراضي الموجهة للاستثمار بصفة عامة، أين لجأ المشرع الجزائري إلى استحداث بيئة رقمية بهدف تحسين سير الاستثمار وتخفيف العبء على المستثمر الأجنبي والمحلي وكذا الدولة المستقبلية للاستثمار على حد سواء.

ويظهر ذلك جليا في دور هذه المنصات الرقمية على مستوى العقار الاقتصادي الذي خص منصة رقمية على مستوى كل قطاع من القطاعات الاقتصادية (صناعي، فلاحي، سياحي)، كما خصص كذلك لكل قطاع من هذه القطاعات وكالة خاصة مكلفة بتسجيل المستثمر من خلال ولوجه للمنصة الرقمية وكذا العمل على حسن سير العقار الاقتصادي.

ومنه، ندرس في هذا الفصل مستجدات القانون 18_22 المتعلق بالاستثمار (مبحث أول)، ثم نتطرق لدراسة مستجدات الاستثمار في القطاع الصناعي (مبحث ثاني).

المبحث الأول: مستجدات القانون رقم 18/22

يعتبر العقار من أهم المقومات التي تستغلها الجزائر لدفع عجلة التنمية الاقتصادية، لأنه العامل الأساسي لجذب الاستثمار الأجنبي خاصة العقار التابع للأمولاك الوطنية بنوعها الموجهة لإنشاء مشروع استثماري¹.

ويظهر هذا جليا من خلال التعديلات في مختلف القوانين والتشريعات مثل قانون التوجيه العقاري 25/90 لسنة 1990، وكذلك نجد 04/08 لسنة 2008، أما بالنسبة للمراسيم التنفيذية نجد المرسوم رقم 152/09 لسنة 2009 وغيرها من القوانين، وكذلك التعديلات لمختلف القوانين التي طرأت على العقار وشروط استغلاله إنجاز مشاريع استثمارية حتى تتلاءم مع السياسة التي انتهجها المشرع لتسهيل الحصول على العقار واستغلاله بعد ما كان في تذبذب بين منح الامتياز والتنازل عنه، مع تحديد نوع العقار الذي يوجه للاستثمار.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، فقد نتطرق إلى تحديد الأملاك العقارية الموجهة أو المعنية بالاستثمار نظرا لنطاقها الأهم محل الدراسة (المطلب الأول)، بعد ذلك دراسة أنواع العقار الموجه للاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الملكية العقارية الموجهة للاستثمار

يعتبر المشرع الجزائري الملكية العقارية من أهم المجالات التي تدفع بالتنمية الاقتصادية نحو التقدم، ويظهر ذلك جليا من خلال تعديلها للقوانين والمراسيم منذ الاستقلال إلى وقتنا الحالي، فقد عرف المشرع الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها حق التمتع والتصرف في الشيء والانتفاع به والاستعمال بكل حرية لكن في حدود القانون².

¹ _ بن تريعة مها_ بوشنافة جمال، "استغلال العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر 04_08"، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد: 09، العدد: 01، جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، ص 94.

² _ المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

وفي هذا السياق نجد كذلك القانون المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها على أنها تشمل الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹، فقد كیفها القانون 30/90 الذي بموجب المادة 02 منه أسس ما يعرف بازدواجية الأملاك الوطنية²، فتختلف الملكية العقارية الموجهة للاستثمار باختلاف أصنافها، فقد صنفها المشرع الجزائري على أنها أملاك عقارية مستثناة من الاستثمار (الفرع الأول) وأملاك عقارية خاصة لإنجاز مشاريع استثمارية أي الأملاك المعنية بالاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأملاك العقارية المستثناة من الاستثمار

حسب الفقه والقضاء الفرنسي يمكن إعطاء تعريف موجز عن الأملاك الوطنية العمومية على أنها كل ما يشتمل على مجموع الأموال وكل ما هو موضوع تحت تصرف الشعب مباشرة، أو عن طريق المرافق العمومية³، فهي من الأموال التي لا يجوز للمستثمر الحجز عليها أو التصرف فيها بالبيع مثلا ومثال السكك الحديدية، النقل الجوي والبحري، البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، فنجد المادة 4 من القانون رقم 30/90 نصت على أن الأملاك الوطنية العمومية الاستثمارية غير قابلة لأي إجراء أو تصرف يهدف إلى حجزها⁴، ويقع باطلا على المستثمر كل تصرف بيع أو حجز المال العقاري العمومي نتيجة عدم مراعاة الأحكام التي حددها هذا القانون⁵، وفي هذا الصدد نجد كذلك القانون 14/08

¹ المادة 02، القانون 18/23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج ر، العدد 76، الصادر بتاريخ 2023/11/30.

² المادة 02، القانون 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

³ حداد سليم، النظام القانوني للأملاك الوطنية والمنازعات التي تثار بشأنها، مذكرة نهاية التبرص، المعهد الوطني للقضاء، الأبيار، الدفعة العاشرة لسنة 2001، ص 6.

⁴ المادة 4، القانون 30/90، مرجع سابق.

⁵ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 36.

المعدل والمتمم للقانون 30/90 السابق ذكره في نص المادة 4 على عدم قابلية الأملاك الوطنية بنوعيتها أن تكون محل للتصرف أو موضوع للتقادم أو الحجز¹، مثل شواطئ البحر، الطرقات العمومية... وغيرها.

كما اشترط المشرع الجزائري على المستثمر في هذا النوع من الملكية أن لا تنتقل الملكية إليه لأنها ليست موضوع تملك خاص أو من ضمن الحقوق التملكية، كما نجد أن المادة 6 من القانون 14/08 السالف ذكره التي تعدل وتتمم المادة 12 من القانون 30/90 تنص على أن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من الأملاك المنقولة والحقوق وكذا الأملاك العقارية التي يستخدمها الكل وتكون موضوعة تحت تصرف الجمهور إما بصفة مباشرة عن طريق المرفق العام والتي ألزم فيها المشرع أن تكون كيفية بطريقة تتناسب مع هدف هذا المرفق إما بحسب الطبيعة الخاصة بها أو الخاصة بتهيئتها².

كما يدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية الأراضي الغابية والغابات والأراضي ذات الوجهة الغابية التي نتجت عن الاستصلاح وإعادة تكوينها أو أشغال التهيئة لصالح الدولة أو الجماعات الإقليمية³.

وقد أشارت المادة 26 من قانون المحدد لطرق اكتساب الملكية الوطنية على أنه

يمكن للمستثمر أن يكتسب الملكية الوطنية العمومية بطريقتين إما بالوسائل القانونية والمتمثلة في العقد وكذلك الشفعة وغيرها، وإما بفعل الطبيعة⁴.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية المعنية بالاستثمار

¹ _ المادة 04 من القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 44، الصادر بتاريخ 03 أوت سنة 2008.

² _ المادة 6، القانون 14/08، المرجع نفسه.

³ _ المادة 11، القانون 14/08، المرجع نفسه.

⁴ _ بھية عفيف، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة تلمسان، ديسمبر 2017، ص 86.

نميز في هذا النوع من النوع من العقارات المخصصة للاستثمار بين الأملاك العقارية الوطنية الخاصة وكذلك الأملاك الوقفية المخصصة هي كذلك لإنجاز مشروع استثماري وهذا ما نحاول دراسته في هذا الفرع.

أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة

تشمل كل ما تبقى من الأملاك الوطنية العمومية، تخضع هذه الأملاك إلى القانون الخاص لأنها تملك خاص بالدولة التي هي بدورها شخص عمومي¹، وبالتالي القانون المتعلق بالأملاك الوطنية استثنى بعض الحالات التي لا تخضع للقانون الخاص مثال ذلك الهبة، الوصايا التي تقدم للدولة والمؤسسات العمومية التابعة لها وكذا الجماعات المحلية والإقليمية، أما الأملاك التي تصنف ملك الدولة مثل التركات التي لا وارث لها، الأملاك الشاغرة، إضافة إلى الممتلكات التي يتم نزعها من أجل المنفعة العامة أو عن الطريق التأميم ومختلف معاملات الدولة.

كما تشمل هذه النوع من الأملاك على كل ما تبقى عما احتوته الأملاك الوطنية العمومية والتي يشترط أن تكون تابعة للبلدية أو الولاية، الدولة خصوصاً على العقارات والمنقولات، الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من أملاك الدولة، ومثال ذلك نجد الأراضي والبنائيات التي تملكها الدولة وخصصتها لغرض عمومي².

وقد حدد المشرع الجزائري شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق القانون 04/08 لسنة 2008 الواردة في نص المادة 07 منه والتي اشترط أن تكون من الاستثمارات المهيكلية أو ذات النطاق الواسع نظراً لأهميتها في رفع الاقتصاد

¹ بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02 (2021)، جامعة زيان عاشور الجلفة، ص 80.

² علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص ص 122_123.

الوطني¹، التي يمكن للمستثمر أن يستفيد لإنجاز المشاريع الاستثمارية الكبرى بناء على اقتراح من الجهة المكلفة بمتابعة المستثمر ألا وهو المجلس الوطني للاستثمار (السابق تفصيله ضمن أجهزة المكلفة بالاستثمار) بتخفيض من الإتاوة الإيجارية السنوية²، علما أنه تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض التي تم منح الامتياز عليها بمبادرة من المستثمر شريطة أن يكون ذلك بعقد موثق³.

أضاف المشرع الجزائري إلى جانب المجلس الوطني للاستثمار هيئتين مكلفتان بمنح الامتياز للمستثمرين المقبلين على إنجاز مشاريع استثمارية، حيث تتمثل في:

1_ لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تهتم هذه اللجنة في تكوين قاعدة للمعطيات حول العقارات المتوفرة لفائدة المستثمرين ومساعدتهم في باقي الإجراءات المتابعة لإنجاز المشروع الاستثماري كما تشجع المستثمرين على المبادرات المتعلقة بإنشاء مشروع استثماري وتتابع وتقيم إنجاز وإقامة المشاريع الاستثمارية وفي هذا السياق نجد أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20/10 على مهام هذه اللجنة⁴، والتي من بين مهامها اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي المتوفرة حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 لسنة 2009 المحدد لشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز

¹ المادة 7 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2006.

² المادة 8، الأمر رقم 04/08، المرجع نفسه.

³ المادة 13، الأمر 04/08، المرجع نفسه.

⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر، العدد 04، الصادرة في 2010/01/17.

مشاريع استثمارية¹، لذلك ارتقى إنشاؤها بموجب مرسوم تنفيذي بدلا من تعليمة وزارية المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 120/07 لسنة 2007 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار².

تتشكل هذه اللجنة من الوالي أو ممثله بصفته رئيسا بالإضافة إلى مدير أملاك الدولة ومجموعة من المدراء الآخرين مثل: مدير النقل، مدير السكن والعمران، مدير البيئة، مدير الصناعة، وكذلك مدير التجارة، مدير السياحة، مدير التشغيل، مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية أضاف المشرع ضمن هذه اللائحة مدير التخطيط والتهيئة العمرانية ومدير الوكالة العقارية على مستوى الولاية، بالإضافة إلى مجموعة من الممثلين مثل الممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا³.

ونلاحظ أن المشرع قام بتنويع التشكيلة لدى هذه اللجنة من مدراء وممثلين في مختلف المجالات حتى يكون لها بعد شامل لمختلف القطاعات الاستثمارية أين أبدى اهتمامه بكل ما يتعلق بالمشاريع الاستثمارية لما لها صلة بهذه المجالات التي لها رأي في المكان المخصص لإنجاز مشروع استثماري⁴.

2_ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

أما الهيئة الثانية إلى جانب لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار نجد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أنشأت

¹ _ المادة 11، المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 27، الصادرة في 06 سبتمبر 2009.

² _ المرسوم التنفيذي رقم 120/07 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر، العدد 27، الصادر بتاريخ 25 أبريل 2007.

³ _ المادة 3، المرسوم التنفيذي 120/07، المرجع نفسه.

⁴ _ فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2018/2019، ص 258.

هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والذي يحدد قانونها الأساسي¹، الذي عدله وتممه المرسوم التنفيذي 126/12 المتضمن تحديد مهامها وقانونها الأساسي².

أدرجت هذه الوكالة لإزالة المعوقات التي قد تطرأ على المستثمر خلال إنجاز مشروعه الاستثماري، عرفها المشرع على أنها هيئة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات³.

تخضع هذه الوكالة إلى قانونين حسب موضع نشاطها، إما لقواعد المطبقة على لقانون الإداري في علاقتها مع الدولة أو لقواعد القانون التجاري في علاقتها مع الغير⁴، وحسب أحكام المادة 2 من المرسوم 119/07 السابق ذكره فإنه يمكن إنشاء هيكل لامركزية ملحقة للوكالة في أي نقطة عبر كامل التراب الوطني⁵.

يتأسس هذه الوكالة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله إضافة إلى مجموعة من ممثلين وزراء آخرين مثل:

- _ ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- _ ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- _ ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- _ ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- _ ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- _ ممثل الوزير المكلف بالعمران.

¹ _ المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر، العدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007، المعدل والمتمم.

² _ المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن تحديد مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر، العدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.

³ _ المادة 01، المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المرجع السابق.

⁴ _ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 264.

⁵ _ المادة 2، المرسوم التنفيذي 119/12، المرجع السابق.

_ ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.

_ ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

_ ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

وقد أدرجت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 ممثلين عن وزيرين لقطاعين مختلفين ألا وهما ممثل الوزير المكلف بالتجارة وممثل الوزير المكلف بالفلاحة نظرا للأهمية التي يحتلها هذين القطاعين¹.

كلف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمهمة تتفرع إلى صنفين أساسيين المتمثلة في مهام تجارية كما سبق وأن ذكرنا أن لها علاقة مع الغير إذ تتولى في هذا الشأن مهمة الوساطة العقارية والترقية العقارية وكذلك تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بغية تثمينها في مجال ترقية الاستثمار، كما تتولى مهمة تنظيم السوق العقاري من خلال إعادة نشر جداول الأسعار للعقار المخصص للنشاطات الاقتصادية كل دورة وكذلك تقوم بتوجيه السوق العقارية لهذه النشاطات وهذه المهام أسندها المشرع للوكالة كونها حاصة بالمرفق العام وهذا ما تم ذكره سابقا في علاقتها بالقانون الإداري².

ومن بين الأملاك العقارية الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع استثمارية نجد العقار الاقتصادي المستحدث مؤخرا بموجب القانون 17/23 لسنة 2023 والذي يقصد المشرع به "كل عقار تابع للأملك الخاصة بالدولة المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية أو أي ملك اكتسبته الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وموضع لصالح الدولة فهو قابل لإنجاز أي مشروع استثماري"³، والذي يتكون من:

_ الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي وكذا المواقع السياحية.

_ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

_ الأراضي المهيأة التابعة للأملك الخاصة للدولة.

¹ _ المادة 07، المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المرجع السابق.

² _ فردي كريمة، مرجع سابق، ص 266.

³ _ المادة 4، القانون 17/23، المرجع السابق.

_ الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية.
 _ الأراضي المجهزة لإنشاء مناطق صناعية ومناطق النشاطات.
 وغيرها من الأراضي في مجالات أخرى مثل الأراضي المجهزة لإنشاء
 الحضائر التكنولوجية¹، لكن هناك أراضى استثناها المشرع من الأحكام المنصوص
 عليها في القانون 17/23 والتي تضمنتها المادة 3 من نفس القانون والتي من
 أهمها:

_ الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.
 _ الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
 _ الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة².
 نلاحظ أن المشرع الجزائري ميز بيم الأمالك العقارية الخاصة بإنجاز مشاريع
 استثمارية فقد خصص الأمالك الوطنية الخاصة للدولة والتي أولها ذات أهمية في
 الاستثمار واستثنى الأمالك الوطنية العمومية.

ثانياً_ الأمالك الوقفية:

لقد اعتمد المشرع على أحكام الشريعة الإسلامية في التطرق إلى تشريعات
 المنظمة الوقف، ألا وهي: قانون التوجيه العقاري، قانون الأسرة وقانون الأوقاف،
 إضافة إلى المراسيم التنفيذية التي أدرجها المشرع الجزائري أو يمكن أن يدرجها
 مستقبلاً، ويقصد بها حبس جزء معين من المال أو ملك مهما كان إلى فئة معينة
 من المجتمع للانتفاع بها بغرض خيري، ولا يجوز التصرف فيها بغير الغرض
 الذي وضعت من أجله.

تضمن قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على أنها الأمالك التي حبسها
 المالك بإرادته دون أي ضغط أو تهديد بغرض انتفاع الغير بها مثل جمعية خيرية

¹ _ المادة 2، القانون رقم 17/23، المرجع السابق.

² _ المادة 3، القانون رقم 17/23، المرجع نفسه.

أو جمعية ذات النفع العام¹، وتضمن قانون الأوقاف على نوعين من الأملاك الوقفية حسب المادة 6 من القانون 10/91 لسنة 1991 المعدل بموجب القانون 02/10 لسنة 2002 إما وقف عام المخصص للجمعيات الخيرية العامة أو وقف خاص وهو ما حبسه الواقف على عقبه من الأشخاص المعنيون من ذكور وإناث².
لقد سمح المشرع لكل من الأشخاص الطبيعية والاعتبارية التي تكون خاضعة للقانون الجزائري بأن تستفيد من الأملاك الوقفية المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال عملية الترشح للاستفادة منها ليتم بعد ذلك انتقاء فئة معينة من المستفيدين لهذه الأملاك³.

كما تعمد المشرع على تثمين وتنمية هذا النوع من الأملاك الموجهة إلى مشاريع استثمارية وفقا لإرادة المستثمر الواقف مع مراعاة قواعد الشريعة الإسلامية⁴، كما حدد شروط استغلال هذه العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية المتمثلة في إلزامية إبرام عقد إداري بين المستثمر والجهة أو المؤسسة المكلف بالأوقاف الممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف⁵، من بينها تستغل في مدة حددها المرسوم التنفيذي 213_18 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لا تقل عن 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد سواء لفائدة المستثمر أو لذوي الحقوق⁶.

¹ المادة 31، القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49، المعدل والمتمم.

² المادة 6، القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، المعدل والمتمم.

³ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 213_18 المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 52، الصادر بتاريخ 29 غشت 2018.

⁴ المادة 4 من المرسوم التنفيذي 213_18، المرجع السابق.

⁵ المادة 6، المرسوم التنفيذي 213_18، المرجع نفسه.

⁶ المادة 8، المرسوم التنفيذي 213_18، المرجع نفسه.

إضافة إلى ذلك أدرج المشرع للمستثمر شرط التسديدات خلال مراحل إنجاز مشروعه الاستثماري المتمثلة في المستحقات المالية المتعلقة بالإيجار وكذا بدل الإيجار السنوي وتسديد نسبة محددة من رقم الأعمال التي تحصل عليها المستثمر خلال مرحلة الاستغلال¹.

يختص وزير الشؤون الدينية والأوقاف كونه السلطة العليا المكلفة بالأوقاف، بالإجراءات التي تتعلق بالمشاريع الاستثمارية في العقارات الوقفية².

المطلب الثاني: أنواع العقار الموجه للاستثمار

يعد العقار عامل ضروري لتجسيد العديد من المشاريع وعرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف³، وقد اهتمت الدولة الجزائرية بتوفير العقارات الموجهة للاستثمار وعليه سعت إلى استقطاب المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب.

لقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 683 من القانون المدني على نوعين من العقار ويميز بينهما وهما عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص⁴ وبحسب المادة 684 من ذات القانون نجد نوع آخر وثالث وهو عقار بالموضوع. يتم توجيه هذه العقارات حسب نوعيتها ومن خلال هذا المطلب سوف نقوم بالتعرف على أنواع العقار الموجه للاستثمار.

الفرع الأول: العقار بطبيعته

¹ المادة 9، المرسوم التنفيذي رقم 18_213، المرجع نفسه.

² المادة 11، المرسوم التنفيذي رقم 18_213، المرجع نفسه.

³ المادتين 683 و684 من الأمر رقم 75-59، المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30-09-1975 المعدل والمتمم بقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر، عدد 31، سنة 2007.

⁴ طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 22.

يعتبر العقار بطبيعته مفهوماً يحمل الكثير من الأهمية في التشريعات القانونية والاقتصادية، يهدف إلى تحديد الحقوق والالتزامات المتعلقة بالأموال العقارية بطريقة واضحة، وإلى توفير إطار قانوني ينظم العلاقات القانونية بين الملاك ويحمي حقوقهم ويعمل على تحقيق الاستقرار الاقتصادي من خلال تعزيز الاستثمارات العقارية وتشجيع التنمية العقارية المستدامة ومن هنا سوف نقوم بدراسته في هذا الفرع فيما يلي:

أولاً: تعريف العقار بطبيعته

يعد العقار بطبيعته جزءاً أساسياً من القوانين العقارية في مختلف البلدان بما فيها الجزائر ويقصد من خلال هذه التسمية العقارات بحالتها الطبيعية أي دون إضافة وتغيير ويعتبر استثماراً معمول بها لدى الكثير من الأفراد والشركات. العقار بطبيعته حسب المادة 683 من القانون المدني عبارة عن كل ما يتميز بالاستقرار والثبات وعدم القدرة على تغيير موضعه دون تلف ونذكر على سبيل المثال المباني التي لا يمكن نقلها دون هدمها.¹

ثانياً: الخصائص الرئيسية للعقار بطبيعته:

- من خلال تعريف وهدف العقار بطبيعته يمكن استخلاص هذه الخصائص:
- لا يمكن نقل العقار بسهولة لثبات طبيعته.
- يعتبر العقار من الأصول الثابتة التي تحتفظ بقيمتها على المدى الطويل مما يجعله استثماراً مستقراً.
- يمكن استخدام العقار بطبيعته لأغراض متنوعة مثل السكن.
- يتم تحديد الحقوق والواجبات المتعلقة بالعقار بطبيعته بوضوح في القوانين والأنظمة المحلية.

¹ - طلبة ليلى، مرجع نفسه، ص 22-23.

- يمتلك الملاك حقوقا ثابتة في العقار بطبيعته ويتمتعون بالحماية القانونية لهذه الحقوق.
- يتم تقييم قيمة العقار بطبيعته بناء على عوامل متعددة مثل الموقع والحالة الفنية والطلب في السوق.

ثالثا: علاقة العقار بطبيعته والعقار الموجه للاستثمار

بعد استنتاج الخصائص أعلاه ارتأينا من خلال فهمنا التطرق إلى تبيان علاقة العقار بطبيعته والعقار الموجه للاستثمار والتي تظهر في كون أن العقار بطبيعته يستخدم بطريقة تتناسب مع طبيعته الأصلية، سواء كان للسكن أو الاستخدام التجاري أو الصناعي أما العقار الموجه للاستثمار فهو العقار الذي يشتري أو يطور بغرض الحصول على عائد مالي، سواء من خلال تأجيره أو بيعه في وقت لاحق بربح.

ففي بعض الأحيان يمكن أن يتداخل الاثنان حيث يستثمر العقار بطبيعته لأغراض استثمارية، مثل شراء منزل وتأجيره للحصول على دخل شهري، واستخلصنا هذه العلاقة من خلال تعريف كل من العقار بطبيعته والعقار الموجه للاستثمار.

رابعا: دور العقار بطبيعته:

استنتجنا من خلال ما سبق أن دور العقار بطبيعته يتمثل في توفير إطارا قانونيا في المعاملات العقارية وقواعد واجراءات التصرف في العقارات بطبيعتها مما يقلل من المخاطر القانونية وكذلك حماية حقوق المستثمرين والملاك بضمانات قانونية وحقوق تسمح لهم بالتصرف بحرية وأمان في ممتلكاتهم العقارية كما يعزز التنمية العقارية حيث توفر القوانين العقارية بيئة تنظيمية ملائمة للاستثمارات العقارية مما يساهم في تطوير المدن والمجتمعات.

خامسا: أنواع العقار بطبيعته:

ينقسم العقار بطبيعته إلى ثلاثة أنواع وهما الأرض والنباتات والمنشآت وقد قال الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأصل في العقار بطبيعته هو الأرض وهذا

في حالة ما إذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار ويقصد بذلك أن الأرض هي أصل كل عقار وليست فقط نوع من أنواعه كونها تتميز دائما بالاستقرار والثبات وتمنح صفة العقار لكل من النبات والمنشآت.¹

تعتبر المباني والمنشآت قبل تشييدها مجموعة من مواد البناء أو منقولات إلا أن اندماجها في الأرض عبر بنائها الثابت واستقرارها حولها إلى عقار، ويمكن لهذا العقار أن يصبح ركاما بهدمه ويفقد حينها صفة العقار بسبب فقدانه صفة الاندماج بالأرض.²

تعتبر الطواحين وآلات الري عقارا بطبيعته في حالة عدم القدرة على فصلها عن بعض إلا بتفكيك كل الأجزاء فهذا الاندماج في الأرض يجعلها عقار بطبيعته، إن ثبات هذه الآلات بالأرض وخدمتها واستغلالها لها اعتبرت عقار بالتخصيص بشرط نقل صاحبها دون تلف، ونفهم من خلال ما سبق أن كل ما يندمج بالأرض وثابت فيها يسمى عقار بطبيعته حتى إذا لم يقدر صاحبه تفريقهم دون تلف.³

تعتبر النباتات عقارا لاندماجه بالأرض مهما تعددت أصنافه سواء كان ثمارا أو أشجارا أو محصولا زراعيا أو نخيلا وغيرها وهذا راجع لامتداد جذورها فيها ويعني ذلك أنه إذا تم قطع الأشجار أو جني المحاصيل أو قطف الثمار تغيرت صفتها إلى منقولات كونها لم تعد مرتبطة بالأرض.⁴

الفرع الثاني: العقار بالتخصيص

اعتبر القانون الجزائري العقارات بالتخصيص عقارات مفترضة بشرط وجود عناصرها وشروطها ومن خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى التعرف أكثر على هذا النوع من العقارات من خلال ما يلي:

¹ - طلبية ليلى، مرجع سابق، ص 22.

² - طلبية ليلى، المرجع نفسه، ص 23

³ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، 2000، ص 28-29.

⁴ - طلبية ليلى، المرجع نفسه، ص 23.

أولاً: تعريف العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو في الأصل منقول بطبيعته أي يمكن نقله أو انتقاله من مكان إلى آخر إلا أن القانون قرر اعتباره عقاراً بسبب ارتباطه بالعقار بطبيعته حيث لا ينفصل عنه إذ يترتب على هذا الانفصال تعطيل استغلال العقار المخصص له¹.

يخضع قانون العقار بالتخصيص إلى ذات النظام القانوني الذي يخضع له العقار ونذكر على سبيل المثال صاحب الأرض الزراعية الذي وضع خزان ماء لري مزرعاته فهذا الخزان يعتبر منقول كونه غير متصل بالأرض ويمكن نقله منها دون تلف، إلا أن تخصيصه لخدمة الأرض جعله عقاراً بالتخصيص فهو إذن يعتبر عقاراً بالتخصيص بحكم القانون وليس بحكم الطبيعة².

خلاصة نستنتج في تعريف العقار بالتخصيص القاعدة هي أن الأصل هو كل شيء لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار بالطبيعة إلا أن الأشياء التي يمكن نقلها بحسب أصلها وطبيعتها فهي عقارات بالتخصيص.

ثانياً: عناصر العقار بالتخصيص

تتمثل عناصر العقار بالتخصيص بوجود العنصر المعنوي والعنصر المادي وهما:

1. العنصر المعنوي:

يتضح العنصر المعنوي في نية المالك بتخصيصه للمنقول وجعله يخدم العقار وذلك لا يعني أن كل من وضع منقولاً في خدمة عقار يملكه فهو عقار بالتخصيص بل يجب توفر النية واثبات المالك ذلك، فالنية عنصر ضروري من أجل إضفاء صفة العقارب التخصيص للمنقول.

العنصر المادي:

¹ - خويرة محمد بن قادة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، دون ذكر المجلد، العدد الثالث، المركز الجامعي أحمد زبانه، غليزان، جامعة وهران، سنة ديسمبر 2016، ص 24-25.

² - خويرة محمد بن قادة، مرجع نفسه، ص 25.

يتضح العنصر المادي في قيام المالك بإثبات الإرادة بمباشرة للإجراءات القانونية كالتسجيل في السجل العقاري بنفس الصحيفة المخصصة للعقار وتبيان أنه فعلا المنقول في خدمة العقار.

لا بد من توضيح التخصيص بشكل مادي حيث لا يكفي استثمار المالك منقوله لعقاره لاعتبار المنقول عقار بالتخصيص بل يجب التعبير بصورة مؤكدة عن إرادته في إجراء التخصيص من أجل اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص. إن اثبات ارادة التخصيص يقع على عاتق من يدعيها، وغالبا ما يدرك المالك مصلحته الشخصية ويقرر الاعتراف بنيته في التخصيص من عدمها¹.

ثالثا: الأساس الفقهي لفكرة التخصيص

انقسم الفقهاء إلى قسمين حول أساس التخصيص، فظهر فريق يرى أن فكرة العقار بالتخصيص راجع إلى نظرية الافتراض وآخر يرى عكس ذلك.

أ- إسناد فكرة العقار بالتخصيص إلى نظرية الافتراض

تقوم فكرة التخصيص لدى أغلبية الفقهاء على أساس حيلة قانونية بحجة أن الهدف الأساسي للمشرع بخصوص التخصيص هو إخضاع المنقولات المخصصة لخدمة العقار وتبسيط المنفعة واستثمارها حيث أن العقار خاضع لأحكام قانونية محافظا منه على قيمة العقار وكذلك من أجل ضمان استمرار خدمة هذا المنقول للعقار ومن أجل عدم فصله عن العقار مما يحتمل منع أو تعطيل استغلاله.

يرى البعض من الفقهاء أن فكرة العقار بالتخصيص تعود إلى فكرة التبعية التي تخلص من الحيلة أي أن المنقول يعتبر تابعا للعقار الذي يخدمه كما يحافظ على طبيعته الأصلية ويعني ذلك عدم جواز الفصل بين كل من العقار والمنقول دون قبول المالك.

لم يؤيد بعض الفقهاء فكرة التبعية بحجة أنها لا تتوافق مع تقسيم الأشياء إلى منقولات وعقارات، يمكن الأخذ بالتبعية بخصوص تبعية المنقول للعقار كون

¹ - خويرة محمد بن قادة، مرجع نفسه، ص 26.

المنقول هو التابع الأقل قيمة العقار بينما لا يمكن الأخذ بها في الحالة العكسية حيث لا تعتبر توابع العقار في الغالب مخصصة لخدمته واستغلاله إذ يجب للعمل بها التسليم بها على الإطلاق عكس المنقولات المخصصة لخدمة العقار أو استغلاله فهي دائما تعتبر توابع له.

ب- عدم اسناد فكرة العقار بالتخصيص إلى نظرية الافتراض

يرى البعض الآخر من الفقهاء حسب نظرهم للانتقادات الموجهة للتقسيم التقليدي للأشياء أن فكرة التخصيص لا تقوم على حيلة قانونية أن فكرة ثبات الشيء وحركته تقوم على عنصرين وهما استحالة النقل والتلف.¹

1_ استحالة نقل العقار:

يقصد باستحالة النقل أن ما هو عقارا اليوم قد يصبح منقولا غدا بفضل التطور الذي يشهده العالم وأن لا استحالة في ذلك فانتهاء الاستحالة تسقط تبعاً لها صفة العقار.

2- تلف العقار:

يقصد بالتلف إلحاق الضرر بالعقار بطبيعته عند تغيير موضعه كتشققه أو تدممه الخ إلا أنه قد يحدث تلف المنقول إذا تم تغيير موقعه من مكان لآخر ومن جانب آخر وارد جدا نقل العقار دون تلفه بالاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة فهل يصح القول إن العقار الذي تم تغيير موضعه أصبح عقارا منقولا وليس عقارا بالتخصيص مادام أن نقله بغير تلف قد خرج من دائرة الاستحالة المطلقة

ويخلص رأي الفقهاء إلى أن كل عقار يمكن أن يصبح منقولا وأنه لو بحثنا في العقارات لما وجدنا غير الأرض بل قد ذهب بعض أنصاره إلى القول بأن الأرض بحد ذاتها ما هي إلا مجموعة من المنقولات المترابطة.

واجه أنصار فكرة إنكار تقسيم الأشياء إلى عقارات ومنقولات نقد لاذع بحجة أن نتائج أفكاره تؤدي إلى زعزعة أوضاع مستقرة منذ مدة وإلى هدم البناء القانوني كله كون المشرع أو الفقيه عندما يدرس موضوع معين فإنه يدرسه في ظروف

¹ -خويرة محمد بن قادة، مرجع سابق، ص 30

تزامن البحث من حيث الزمان والمكان والأوضاع الاجتماعية والاقتصادية فإذا خرج من هذا النطاق أصبح الأمر نسبياً.

رابعاً: آثار العقار بالتخصيص

يعتبر المنقول جزءاً من العقار ويعامل معاملته إذا تم تخصيصه لخدمة العقار بشرط توفر الشروط السالفة الذكر ويكتسب الصفة العقارية بتغير طبيعته القانونية ويترتب عن ذلك ما يلي:

_ تتحول الممتلكات المعنية بالتخصيص من الحالة الرهنية للحجز التنفيذي إلى الملكية الشخصية.

_ تتحول ملكية العقار المخصصة تلقائياً للمالك الجديد بمجرد نقل الملكية بغض النظر عما إذا تم ذكر ذلك في العقد أم لا وبغض النظر عن سبب نقل الملكية.

_ يخضع الممتلكات المخصصة لكافة الإجراءات القانونية التي يمكن للعقار العادي أن يخضع لها مثل التأمين والرهان.

_ يحتفظ ببائع الممتلكات المخصصة الحق في استخدام حق الامتياز على الممتلكات المذكورة في المادة 977 من ق. م. ج. طالما أن الممتلكات المخصصة ذاتيتها إذا تم دمجها مادياً في الممتلكات العقارية الطبيعية¹، ويصبح من منقول مخصص لخدمة عقار إلى عقار بطبيعته مثل خزان ماء اسمنتي يمكن نقله من مكان لآخر وقام مالكه بتثبيته في العقار مستخدماً الاسمنت حيث أصبح جزءاً لا يتجزأ من البيت مرتبطاً به بشكل يمنع من نقله من مكان إلى آخر دون تلف.²

_ يتم تعويض العقار أولاً بطبيعته إلا في الحالات الخاصة التي لا يمكن فيها استخدام العقارات المخصصة بطرق بديلة.

الفرع الثالث: العقار بموضوعه

¹ - المادة 977، القانون المدني الجزائري.

² - خويرة محمد بن قادة، مرجع نفسه، ص 31.

نصت المادة 684 من ق. م. ج. على ما يلي "يعتبر مالا عقاريا، كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"¹.

بالعودة إلى نص المادة استنتجنا من خلالها أن المشرع الجزائري نص على مواضيع العقارات حيث حصرها في نقطتين أساسيتين إذ نجد أنه يعد عقارا الأموال العقارية الواردة على العقار فقط والدعاوى المتعلقة بحق عيني على عقار وعليه سنحاول شرح ما توصلنا إليه بالاستناد على المادة السابقة.

أولاً: الأموال العقارية

تتمثل الأموال العقارية في الحقوق العينية التي ترد على عقار دون سواه أي المتعلقة بالعقار نفسه ونذكر على سبيل المثال حق الارتفاق وحق الرهن الرسمي وحق الاستخدام هذا حسب نص المادة 684 من القانون المدني².

ثانياً: الدعوى المتعلقة بحق عيني على عقار

تعتبر الدعوى العقارية عقار بالموضوع حسب نص المادة 684 من القانون المدني سألقة الذكر وتكتسب أهميتها من أهمية العقار وتتم عبر تسجيلها بأمانة الضبط وتشرط شهرها عند المحافظة العقارية المعنية وتسليم دلائل إيداعها للإشهار من أجل استمرارها³.

تتعلق دعوى الحقوق العينية على العقار بالحقوق المستندة على التمتع بشيء محدد ماليا كالحقوق المتعلقة بالاستخدام والاستفادة من العقار وينبغي أن

¹ - المادة 684 من القانون المدني الجزائري.

² - المادة 684 من القانون المدني الجزائري.

³ - بوصبح بوجمعة، حرز الله كريم، رقابة المحافظ العقاري على الدعوى العقارية المودعة للإشهار والأحكام القضائية المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة (الجزائر)، سنة 2021، ص127.

تتصب الدعاوى العقارية على حقوق عينية عقارية مشهورة ويترتب على عكس ذلك رفض الدعوى من قبل الجهة القضائية المرفوع اليها النزاع.¹

حدد التشريع الجزائري في المادة 85 من المرسوم 63-76 الدعاوى العقارية على سبيل الحصر²، وهي دعاوى إلغاء أو فسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة وأضاف المادة 519 من قانون الاجراءات المدنية³، والإدارية دعوى التعديل وتجدر الإشارة إلى أنه الدعاوى العقارية نوعين وهما دعاوى لا تستوجب شهرها واخرى تشترط ذلك⁴، ومن الدعاوى التي تم حصرها نجد ما يلي:

أ_ دعوى الفسخ:

نصت المادة 122 من القانون المدني⁵، على دعوى الفسخ وتشترط قبول المدين فسخ العقد أو استصداره حكم بالفسخ ويمكن لهذا الأخير اعادة الحال لما كانت عليه قبل التعاقد ويتم الفسخ إذا تعلق الأمر بالملكية على عقار ويستوجب شهر الدعوى القضائية إذا تعلق الامر بفسخ عقد ناقل للملكية العقارية أو أي حق عيني من أجل أن يعرف من يتعامل في العقار بوضعيته القانونية.

ب_ دعوى الابطال:

يحدث الابطال في حالة تقرر ابطال عقد صحيح بناء على من كان الابطال لصالحه ويشترط صدر حكم قضائي بإبطاله وهنا يعتبر العقد كأنه لم يكن شأنه شأن العقد الباطل بطلانا مطلقا وهذا حسب المادة 103 فقرة 1 من القانون المدني⁶، ويترتب عن ذلك تهديد بزوال حق المالك الجديد بأثر رجعي وفقدانه

¹- بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد السابع، جامعة محمد بوضياف مسيلة، سبتمبر 2017، ص 85.

²- المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 30، سنة 1976.

³- المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴-بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 86.

⁵- المادة 122، القانون المدني الجزائري.

⁶- المادة 103 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري.

للملكية وعليه لابد من شهر دعوى الابطال لإخبار الغير خصوصا المالك الجديد
بتهديد حقه بالزوال¹.

ج- دعوى الالغاء:

نصت المادة 66 من قانون إ.م. إ عن دعوى الالغاء²، وتتصب على الغاء
عقد اداري رسمي ناقل للملكية العقارية ويعتبر دليلا لإثبات الملكية العقارية
خصوصا لارتباطه بالعقار والحقوق العينية العقارية وتستوجب دعوى الالغاء كذلك
شهر العريضة للافتتاحية لقبول الدعوى من الناحية الشكلية.

د- دعوى النقض:

نصت المادة 732 من القانون المدني³، على دعوى النقض حيث تضمنت
المادة شروط القسمة الودية وطريقة رفع الدعوى فيها وتعتبر هذه الدعوى من
دعاوى الملكية التي لا يمكن لغير صاحبها رفعها والزمها المشرع الجزائري للشهر
العقاري⁴.

هـ- دعوى التعديل:

تضمن المادة 519 من قانون الاجراءات المدنية والادارية دعوى التعديل
وترمي الى تعديل حقوق عقارية أصلية كانت أو تبعية ومن أهمها ما نصت عنه
المادة 512 من قانون الاجراءات المدنية والادارية المتضمنة للقضايا التي ينظر
اليها القسم العقاري على الخصوص⁵.

المبحث الثاني: مستجدات الاستثمار في القطاع الصناعي

¹-بوقرة العمرية، المرجع نفسه، ص 87.

²- المواد 66 و512 و519، قانون الاجراءات المدنية والادارية.

³- المادة 732، القانون المدني الجزائري.

⁴- بوقرة العمرية، المرجع نفسه، ص 88.

⁵- المادة 512، قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أحدثت الرقمنة تغيرا كبيرا بالاستثمار في قطاع العقار الاقتصادي شأنه إدارة استغلال العقار بأفضل الطرق حيث ساهمت في التخلص من البيروقراطية عبر بساطة استخدامها كما ساعدت على التنمية والتطور في مجال الاستثمار.

يرتكز هذا المبحث على دراسة الرقمنة في قطاعات العقار الاقتصادي وقد ارتأينا تقسيمه إلى مطلبين حيث نتناول دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في القطاع الصناعي (المطلب الأول)، أما دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في القطاع الفلاحي والسياحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في القطاع الصناعي:

ساهمت الرقمنة في التقدم التقني المبهر وعززت نوعية الحياة كما حفزت القطاعات الاقتصادية و سهلت عنها الخدمات وشهد العالم فعاليتها و تأثيرها على الانسان في العديد من المجالات والقطاعات بما فيها القطاع الصناعي¹، يسمى كذلك بالقطاع الانتاجي وهو محل دراستنا في هذا المطلب و الذي من خلاله نسعى إلى تبيان دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في قطاع العقار الصناعي وذلك انطلاقا بتعريف العقار الصناعي الموجه للاستثمار (الفرع الأول)، انتقالا إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وفق المرسوم التنفيذي 488/23 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي الموجه للاستثمار:

يحتل العقار الصناعي الموجه للاستثمار مكانة عالية في جذب الاستثمارات وتطوير الصناعات المحلية ويجدر بنا قبل تعريفه تحديد معنى كل مصطلح على

¹ - هاشم فتح الله عبد الرحمن عبد العزيز، [الثورة الرقمية الثانية (الرقمنة الابداعية) وسوق العمل] البطالة التكنولوجية نموذجا"، مجلة فصلية، دون ذكر المجلد، العدد الثامن والعشرون، كلية التربية جامعة المنيا، 2023، ص 185.

حدا وقد سبق أن تطرقنا إلى تعريف العقار المنصوص عليه في المادة 1/683 من ق. م. ج.¹

يقصد بالصناعة تحويل المواد الأولية للسلع المنتجة ويختلف مفهومها عن التجارة والزراعة، وضع المشرع الجزائري قوانين تحدد كيفية الاستخدام والاستفادة من العقار الصناعي و بالرغم من اهتمامه بالجانب التنظيمي له إلا أنه لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي، ويمكن وصفه بقلب الاقتصاد في كل البلدان بما فيهم الجزائر التي تهتم كباقي الدول بتطوير هذا القطاع و صيانتة و يظهر ذلك بوضوح في التشريعات التي تنظم استخدامه فالعقار الصناعي عبارة عن المحرك الرئيسي للتنمية الاقتصادية و ترقية الاستثمارات و أهميته البالغة هي التي دفعت المشرعين لوضع معايير قانونية لتنظيم استخدامه و التي أدت بهم إلى نظام الامتياز بالتراضي و جعله الوسيلة الرئيسية لاستغلاله.²

يقصد بالعقار الصناعي أيضا كل ما يخص الأراضي ويرتبط بها للأبد بما فيها الأصول العقارية التي تمتلكها المؤسسات العمومية المحلية والأصول الفائضة التي تمتلكها أو المؤسسات أثناء استخدامها لإنتاج السلع.

يعرف كذلك بكونه عقارات مخصصة لإقامة مشاريع صناعية للاستثمار سواء كانت الأراضي مستخدمة بالفعل أو لا ويمكن تعريفه على أنه يشمل الأراضي المخصصة للاستثمار الصناعي كالمنشآت الصناعية والبنية التحتية المتصلة بها وأصول المؤسسات العامة بعد تصفيتها.

¹ - المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري.

² -سفار فايذة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة البليدة علي لونيبي 2، مخبر القانون والعقار، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، جوان 2019، ص143.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن استخدام مصطلح "العقار الاقتصادي" عوض عن "العقار الصناعي" وهذا المصطلح مذكور في المرسوم التنفيذي رقم 119/07 الذي ينص على إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

أولاً: المقصود بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار

يقصد بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار ارتباط العقار الصناعي بالمشاريع الاستثمارية التي تعطيها الدولة من أملاكها الخاصة بالإضافة إلى تواجد هذا العقار في سوق العقار الصناعي.²

يعتبر الاستثمار في العقارات أداة مهمة لتحقيق النمو الاقتصادي وتقوم الدولة بمنح حوافز لجلب المستثمرين وتوفير الظروف اللائقة مثل تحسين الخدمات والمرافق، والاستثمار في العقار الصناعي في الجزائر يكون على شكل مناطق صناعية أو مناطق نشاط أو مناطق حرة أو خاصة إضافة إلى الأصول التابعة للمؤسسات الحكومية الاقتصادية إما مبان أو غير مبان وإما تم استخدامها أو لم يتم ذلك.³

العقار الصناعي الموجه للاستثمار إذن هو العقار الذي يتم تخصيصه للنشاطات الانتاجية والصناعية حتى إن كانت للقطاع الخاص أو العام، غايته جذب الاستثمارات وتطوير الصناعات وميزة هذا الصنف من العقارات هي توفير البنية التحتية المناسبة والتسهيلات الصناعية بكفاءة.

تعتبر الصناعة جزء هام من الاستثمار دعماً وتحتاج إلى دعم من الدولة من خلال توفير الخدمات الملائمة للمستثمرين خاصة الإدارية ولا يتحقق ذلك إلا

¹ - المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 119/07، مرجع سابق.

² - بوفاتح أحمد، بن يطو محمد، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، جامعة الاغواط الجزائر، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، ص 28.

³ - زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021، ص 28-29.

عن طريق عقود مبرمة بين الدولة والمستثمر من أجل الشروع في استغلال واستثمار العقارات الصناعية.

تمتاز العقارات الصناعية بتنوعها حسب المناطق وبتعدد أنواع العقود المبرمة وأحد هذه العقود هي عقود التنازل أو البيع الذي يتمثل في نقل الملكية من الدولة إلى المؤسسات المتخصصة ومن ثم من هذه المؤسسات إلى المستثمرين¹، وظهر بعدها عقد جديد وهو عقد الامتياز حسب المرسوم التشريعي رقم 12/93 الذي يحدد مفهوم عقد الامتياز في المناطق الخاصة سواء كان يمنح لشخص طبيعي أو معنوي وسواء كان وفقا للقانون أو لمؤسسة عمومية اقتصادية ويتعلق هذا العقد بالاستثمار في المجال الصناعي أو التجاري.²

يتطلب الحصول على العقار الصناعي الموجه للاستثمار العديد من الاجراءات من بينها إبرام عقد الامتياز الذي يفرض شروطه هو أيضا وهذا ما سوف نتناوله فيما يلي:

ثانيا: شروط منح عقد الامتياز

تبنت الدولة نوع من العقود وهو عقد الامتياز المتضمن لمجموعة من الشروط التي تعين التزامات المستثمرين ومسؤولياتهم هذا من أجل استغلال العقار الصناعي حيث لجأت للتعاقد مع المستثمرين بسبب سعيها لحسن استعمال العقارات.³

تتمثل شروط منح عقد الامتياز فيما يلي:

¹ - دوه آسيا، رامل خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 61.

² - المرسوم التشريعي رقم 12/93، مرجع سابق.

³ - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 271.

- يجب على المتعاقد في عقد الامتياز التزامه بالتعهدات المحددة في العقد ودفتر الشروط بالإضافة إلى الدفعات المالية يجب عليه انجاز وتشغيل المشروع الاستثماري وإلا فسيفقد حقه في التنازل عن العقار في وقت لاحق.
- يلتزم المستثمر بمجرد الحصول على رخصة البناء بالشرع فورا في انجاز مشروعه الاستثماري خلال الفترة المحددة في دفتر الشروط وإلا فقد يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الامتياز مع إمكانية تمديد المدة في حالة وجود سبب قاهر مبرر لذلك¹.
- إذا لم يقدم المستفيد طلب رخصة البناء لدى المصالح المختصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلامه لقرار الموافقة على الامتياز أو لم يستلم الرخصة بعد دفع الرسوم في غضون ثمانية أيام من تاريخ الاستدعاء فإن قرار الموافقة يلغى ويعتبر المستفيد قد تراجع عن الاستفادة منه².
- يجب على المستثمر في عقد الامتياز أن يكون لديه دافع جدي يدفعه للتعاقد مع الإدارة وغالبا ما يكون ذلك تحقيق نجاح مشروعه الاستثماري الذي سيساعده في زيادة رأس المال وفتح فرص استثمارية جديدة والوصول إلى التصدير وتأسيس شركات مع مستثمرين أجانب مما يساعده على الحصول على العملة الصعبة في حال كان مستثمرا محليا.
- إذا لم يقيم المستثمر بالمشروع في الوقت المطلوب منه وبعد إرسال اعدارين من قبل مديرية أملاك الدولة يمكن لها إلغاء عقد الامتياز بالطريقة القانونية.
- يطلب القانون من المستثمرين الأجانب في الجزائر وضع مبلغ معين من العملة الصعبة لصالح البلاد أثناء إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- إذا لم ينجز المستثمر مشروع الاستثمار في الوقت المحدد ولكنه احترام شروط البناء والتراخيص يمنح له فترة إضافية تتراوح بين سنة وثلاث سنوات، وإذا استمرت الأمور كما هي دون تقدم يفقد المستثمر حق الامتياز ويحصل على

¹- زادي سيد علي، مرجع نفسه، ص 273.

²- زادي سيد علي، مرجع نفسه، ص 274.

تعويض للقيمة التي أضافها على العقار ولكن لا يجوز أن يتجاوز قيمة تلك المواد واليد العاملة.

- إذا أكمل المستثمر مشروعه في الوقت المحدد ولم يتماشى مع شروط رخصة البناء فلن يحق له المطالبة بالتعويضات ويتم استعادة الحالة السابقة على نفقة صاحب الامتياز ويتم تحويل أية امتيازات أو رهون محتملة إلى مبلغ التعويض الناتج عن فقدان حق المستثمر في الامتياز.¹

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

سعت الجزائر لتنمية اقتصادها بتنظيمها للاستثمار في قطاع العقار الصناعي وقد واجه المستثمرون مشاكل كالتعقيدات الادارية وعراقيل في الحصول على العقارات ولحل هذا الأمر عدل المشرع القوانين ونظم عملية الحصول على العقارات للمشاريع الصناعية وقام بإنشاء هيئات تنظيمية لإدارة وتسوية النزاعات مما ساعد على تعزيز وحماية الاستثمارات الصناعية في العقارات.²

وضع المشرع الجزائري هياكل و مؤسسات لتنظيم العقارات الموجهة للاستثمار و كلفها بأدوار هامة وخصها القانون بصلاحيات متنوعة و مهام محددة ومع ذلك تعتبر هذه الأخيرة متشابكة في المهام مثل المجلس الوطني للاستثمار و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مما يجعل الرؤية غير واضحة للمستثمرين و يزيد من التعقيدات الإدارية كالبيروقراطية والمحسوبية والرشوة³، وللقضاء على ذلك صدر عن رئيس الجمهورية الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 23-488 سنة 2023 المتضمن لإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها وسيرها و من هذا

¹- زادي سيد علي، مرجع نفسه، ص 275.

²-قني سعدية، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، الجزء(1)، العدد الثامن، جامعة الوادي-الجزائر، ديسمبر 2017، ص 44.

³- زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 383.

المنطلق سوف نتطرق فيما يلي إلى التعرف على تنظيم وسير ودور هذه الوكالة ولا بد قبل ذلك من تعريفها.

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي يمكن وصفها بمؤسسة حكومية مكلفة بتنظيم وتطوير القطاع العقاري الصناعي في الجزائر ويتواجد مقرها في الجزائر العاصمة، وقد نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي السابق ذكره على تعريفها حيث يفهم منها أن هذه الوكالة تهتم بتطوير القطاع العقاري خصوصاً المناطق الصناعية والمناطق التجارية الكبرى.¹

ثانياً: سير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي يديرها مدير يدعى المدير عام ويتشكل مجلس إدارة من ممثلين عن عدة وزارات وجهات حكومية مختلفة حيث يرأس المجلس ممثل الوزير المكلف بالصناعة ويتضمن أعضاء آخرين من الوزارات ذات العلاقة مثل الداخلية والمالية والطاقة والبيئة والسياحة والمؤسسات الصغيرة بالإضافة إلى ممثلين عن الوكالات المتخصصة مثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومن صلاحيات المجلس استدعاء أي خبير يمكنه مساعدته في القضايا المطروحة على جدول الأعمال.²

يعتبر رئيس مجلس الإدارة المدير العام في الوقت نفسه ويختار وزير الصناعة أعضاء مجلس الإدارة بناءً على اقتراحات من الوزراء والسلطات المعنية لمدة ثلاث سنوات ولا يهتم إذا انتهت بل يتم تعويضهم بأشخاص جدد ويظلون في

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

² - المادتين 10 و11، المرجع السابق.

المنصب حتى نهاية الفترة ويتم اختيار ممثلي الوزارات من بين المسؤولين الرئيسيين في الحكومة.¹

يعالج المجلس العديد من الأمور كتطوير القوانين الداخلية والأنظمة للوكالة وتأسيس الشركات وتخطيط لتنمية الاستثمار ووضع استراتيجية للوكالة في المجال التجاري والاقتصادي وإجراء صفقات وعقود واتفاقيات وتحديد الأجور وتقديم التقارير السنوية والتقارير المالية مع وضع خطط التطوير على المدى المتوسط والطويل وتحديد البرامج السنوية والميزانية واستعراض التقارير والنتائج المالية والقروض والاستثمارات المقترحة وأي مسألة أخرى تساعد في تنظيم الوكالة وتحقيق أهدافه.²

يجتمع المجلس ثلاث مرات في السنة عندما يدعوه رئيسه وإذا طلب اجتماع خاص فيجتمع بطلب من رئيسه أو المدير العام للوكالة أو ثلثي أعضائه وعندما يجتمع المجلس لابد من وجود ثلثي أعضائه حتى يتمكن من اتخاذ القرارات وإذا لم يكن هذا العدد متوفرا يمكنهم الاجتماع مرة أخرى بعد ثمانية أيام وحينها يمكنهم اتخاذ القرارات بغض النظر عن عدد الأعضاء الحاضرين، يقوم المدير العام للوكالة بتطبيق توجيهات المجلس ويدير شؤون الوكالة من النواحي الادارية والتقنية والمالية.³

إن المدير العام للوكالة هو المسؤول عن تنفيذ توجيهات المجلس وإدارة شؤون الوكالة بشأن عام حيث يقوم بتوقيع العقود والصفقات ويقترح برامج الوكالة ويدير الجوانب المالية والتجارية والعقارية بالإضافة إلى بناء علاقات مع

¹ - المادة 12 و13، المرسوم التنفيذي 488/23، المرجع السابق.

² - المادة 14، المرسوم التنفيذي 488/23، المرجع السابق.

³ - المادة 15، المرسوم التنفيذي 488/23، المرجع السابق.

المؤسسات المماثلة كما يتولى تمثيل الوكالة أمام القضاء ويضمن الامتثال للتنظيمات الداخلية.¹

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

قامت الدولة الجزائرية بتكليف الوكالة الوطنية للعقار الصناعية بإدارة مناطق النشاطات والمناطق الصناعية والحظائر التكنولوجية وإعادة تأهيلها أي أنها قدمت لها مهمة تسيير هذا النوع من العقار والمتعاملين الاقتصاديين بهذه المناطق.

صدر في الجريدة الرسمية الموقع من طرف الوزير الأول مرسوم تنفيذي رقم 488/23 الذي يحمل في طياته إنشاء الوكالة والتحسين من مناطق النشاطات والمناطق الصناعية وتهيئة الشبكات والطرق اللازمة داخل المناطق الصناعية والمرافق التكنولوجية إضافة إلى توفير الاتصالات بالمناطق الأخرى وهذا بمساعدة الجهات الأخرى المعنية بذلك كما تهتم بتسيير مساحته المشتركة وتكف الدولة الوكالة بما يتعلق بالخدمة العمومية وفقا لما هو منصوص في دفتر الاعباء والملحق لهذا المرسوم.

تسمح الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بإنشاء عقارات للاستعمال التجاري والصناعي بذاتها أو بشراكة فضاء نشاطات مختلفة الخدمات تشمل هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير وذلك حسب ما تحتاجه كل من المؤسسات والمستثمرين وفقا للمرسوم السابق يمكن للوكالة أن تقوم مقام حقوق والتزامات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية ديفاندوس المناطق الصناعية في ممارسة مهامها.

تعمل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على توفير الدعم والإرشاد للمستثمرين بالإضافة إلى تسهيل الاجراءات الادارية اللازمة للحصول على التراخيص الواجبة للبدء في المشاريع الصناعية وازدهارها.

¹ - المادة 22، المرسوم التنفيذي 488/23، المرجع نفسه.

رابعاً: دور الرقمنة في ترقية الاستثمار العقاري الصناعي

يعتبر العقار الصناعي الطريقة الأفضل في خدمة التنمية الاقتصادية ونظراً لأهميته البالغة قام المشرع الجزائري بإصدار الكثير من القوانين خلال مدة قصيرة يهدف فيها إلى تلبية رغبات المستثمر والتخفيف من المشاكل التي تصعب الاستثمار في العقار الصناعي وتتميته وآخر ما جاء به نجد استحداث الرقمنة في هذا القطاع حيث قام بإنشاء منصة رقمية تسمح للمستثمر بتجسيد استثماره عن بعد تحت ظل القانون 18/22 المتعلق بترقية الاستثمار¹.

عمل المشرع الجزائري على مواكبة العصر حيث قام باستحداث منصات رقمية والانتقال من المعاملة الورقية إلى المعاملة الرقمية وإعادة النظر في مختلف القطاعات منها مجال الاستثمار الذي شمل القطاع الصناعي بموجب القانون الجديد للاستثمار 18/22 وهو ما يدل على أنها الحل الأمثل لحد الساعة للتخلص من الفساد الإداري و تحقيق الشفافية و الفعالية في دراسة ملفات الاستثمار وجلب المستثمرين إلا أنه ما زال المشكل قائماً ما دام النظام القديم باق والعديد من القطاعات الأخرى لم تستحدث بعد وهذا ما يعرقل العملية الاستثمارية بسبب العلاقة المباشرة الموجودة بين الإدارات فالشفافية والسرعة وتوفير الجهد والوقت يتطلب تبني جميع القطاعات دون استثناء للمنصة الرقمية².

يظهر دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في قطاع العقار الصناعي من خلال إقبال المستثمرين على الاستثمار في الاستثمار الصناعي بكل ثقة وأريحية حيث ساهمت الرقمنة في تحقيق الرضا سواء للمستثمرين المحليين أو الأجانب وكذلك بالنسبة للمتعاملين الإداريين وعليه يمكننا القول أن للرقمنة وبالخصوص المنصة الرقمية للمستثمر فضل كبير على الاستثمار الصناعي فدور الرقمنة على الاستثمار الصناعي بالغ الأهمية ويتضح ذلك من

¹ - لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 07، العدد 02، المركز الجامعي بولصوف، ميلة، 2019، ص 87.

² - عمارة حاتم، بن صالحية صابر، الرقمنة ورهانات تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، 2023، ص 51.

خلال النتائج الايجابية التي حققتها وحبذا لو تشمل جميع القطاعات مستقبلا كما هو الحال في البلدان المتقدمة كما يجب العمل على سلامة شبكة انترنت وجودتها والعمل على توفير الوسائل التي تضمن السير الحسن للرقمنة.

المطلب الثاني: دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في القطاع الفلاحي والسياحي

لقد اهتم المشرع الجزائري منذ الاستقلال بمتابعة المناطق الفلاحية والمناطق السياحية والبحث عن كيفية استغلالها نظرا لأهميتها في اعتبارها مصدر لثروة الدول بصفة عامة وبغرض دفع عجلة التنمية الاقتصادية في مجال الاستثمار الوطني.

مما دفع المشرع لسن مختلف التشريعات والقوانين التي تنظم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ونجد في هذا الصدد قانون التوجيه العقاري السابق ذكره¹، الذي هدف إلى تحرير المعاملات العقارية، ومثال ذلك نجد القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة² وكذلك القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي³، إلى أن جاء قانون الاستثمار الجديد لسنة 2022 الذي بدوره استحدث الرقمنة على العقار الاقتصادي فنجد القطاعين السياحي والفلاحي من أولى اهتماماته.

وفي هذا المقام نعرض إلى دراسة دور هذه الرقمنة في تحسين الاستثمار في قطاع الأراضي الفلاحية (الفرع الأول) باعتباره المجال الأساسي لتوفير الأمن الغذائي، ثم دراسة تأثيرها على القطاع السياحي (الفرع الثاني).

¹ - أنظر القانون 18/22، مرجع سابق.

² - القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2007، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج. ر، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

³ - القانون رقم 16/08 المؤرخ في أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008.

الفرع الأول: المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

يقتضي الأمر وضع تعريف خاص بالأراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية أولاً، ثم تبيان الجهة المكلفة بتسجيل ومتابعة المستثمر في هذا القطاع ثانياً.

أولاً- تعريف الأملاك العقارية الفلاحية:

تعتبر الأراضي الفلاحية من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة¹، نظراً لأن العقار الفلاحي هو عقار بالتخصيص المنقولات التي ترصد للعقارات الزراعية والمتمثلة في الآلات الفلاحية وكل ما هو مستعمل في أشغال الزراعة من الحرث إلى الحصاد الناتجة عن تدخل الإنسان، إضافة إلى ذلك الحيوانات المدجنة المستغلة استغلالاً فلاحياً فالأراضي الفلاحية هي أراضي منتجة أما الغير منتجة فهي ليست أراضي فلاحية نظراً في كون الإنتاج هو ما يقات به الشعب الوطني ويرفع به الاقتصاد الوطني².

1- تعريف الأراضي الفلاحية:

لقد تم التعريف بالأراضي الفلاحية في قانون التوجيه العقاري على أنها كل أرض يتدخل بها الإنسان بغرض الإنتاج فيها بصفة مستمرة بحيث يستفيد منها كل من الإنسان والحيوان أو للصناعة إما بتحويلها أو مباشرة.

وبموجب القانون التوجيه الفلاحي، تم تصنيف أي فرد أو جهة تجارية زراعية تهدف للمساهمة في إدارة الاستثمار وجني الأرباح وتحمل الاحتمالات المحتملة³، كمستثمر زراعي، كما عرف المشرع الجزائري في ورد المادة 45 من قانون التوجيه

¹ المادة 18، قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مرجع سابق، وكذلك المادة 4 من قانون التوجيه العقاري 25/90، مرجع سابق.

² خويرة محمد بن قادة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، المركز الجامعي أحمد زبانة _ غليزان _ ديسمبر 2016، ص 28.

³ المادة 47، القانون 16/08، المرجع السابق.

الفلاحي النشاط الزراعي على أنها جميع النشاطات التي تتحكم في النباتات أو الحيوانات ولها تأثيرا بالغا عليها. وتشمل هذه المرحلة أو المراحل اللازمة لتطور هذه الفترة، بالإضافة إلى الفرق المختلفة التي يتم تحديدها أثناء عملية الإنتاج، مثل التخزين والتعبئة وتسويق المواد النباتية أو توضيبها التي يتم الحصول عليها حصرياً منها¹.

ولقد ميز المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية إلى ثلاثة أصناف حسب ما تضمنه قانون التوجيه العقاري 25/90 ويعتمد المشرع في تقسيمه الأراضي الفلاحية إلى هذه التصنيفات سواء على حسب نوعية التربة فنجد الأراضي الفلاحية الخصبة والجد خصبة وكذلك متوسطة الخصب وأخيرا ضعيفة الخصب، أو تصنيفها حسب نظام الري على المناطق السابق ذكرها².

2_ شروط منح الأراضي للاستصلاح في إطار الامتياز:

ولقد اعتمد المشرع الجزائري على آلية لتسيير الأراضي الفلاحية واستغلالها والمتمثلة في نظام المستثمرات الفلاحية وذلك حسب القانون 19/87 لسنة 1987³، إضافة إلى آلية أخرى المتمثلة في الامتياز كأسلوب جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية وكان هذا مع صدور القانون 03/10 التضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية⁴.

لكن سرعان ما طرأت عدة تعديلات على هذا القانون واختلفت الشروط لمنح الأراضي باستغلالها في إطار الامتياز إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي

¹ _ المادة 45، القانون 16/08، المرجع السابق.

² _ المادة 05، القانون 25/90، المرجع السابق.

³ _ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج. ر، العدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، الملغى.

⁴ _ القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج. ر، العدد 46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.

432/21 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز¹، وفي هذا السياق نجد المواد من 5 إلى 12 من هذا المرسوم والتي نلخص شروطها فيما يلي:

_ يشترط أن تكون الأراضي الممنوحة للاستصلاح مقدمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية المحددة بقرار من الوالي بناء على اقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

_ يمنح الامتياز مع إرفاقه بدفتر الشروط مؤشر عليه من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وموقع من طرف المستثمر المستفيد من الأراضي الفلاحية².

_ يمنح هذا الامتياز لهذا الشكل من الأراضي من أجل الاستصلاح في مدة محددة قانوناً بأربعون سنة (40) قابلة للتجديد إذا طلب ذلك المستفيد صراحة³.

_ ضرورة إرفاق المستثمر المستفيد من الاستصلاح بطلب الامتياز في ملف يتضمن مخطط الأعمال على المشروع الاستثماري ونسبة القدرة المالية للمستثمر إضافة إلى تحديد القوانين التي تسري عليه خلال مراحل استثماره⁴، أما بالنسبة لحامل المشروع يستوجب عليه إيداع الملف لدى الجهتين سواء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو على مستوى ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي

¹ _ المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، العدد 85، الصادرة في 7 نوفمبر 2021، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 55/24 المؤرخ في 23 جانفي 2024، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، ج ر، العدد 04، الصادر بتاريخ 23 جانفي 2024.

² _ المادة 09، المرجع نفسه.

³ _ المادة 10، المرسوم التنفيذي 432_21، المرجع السابق.

⁴ _ المادة 14، المرسوم التنفيذي 432/21، المرجع السابق.

الصحراوية وهذا ما أضافته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 24_55 لسنة 2024¹.

_ يتوجب على المستفيد من الأراضي الفلاحية أن يباشر أشغال الاستصلاح في مدة محددة قانونا أي لا يتجاوز ستة أشهر (06) بداية من تاريخ استقافته من الأرض².

_ يشترط كذلك على المستفيد من استصلاح الأراضي الفلاحية بموجب هذا المرسوم أن يدفع إتاوة سنوية يحددها قانون المالية حسب كل سنة³.

ثانياً_ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

لقد تم إنشاء أول ديوان وطني للأراضي الفلاحي بالجزائر العاصمة على الموقع الإلكتروني: ontadirectiongeneral@onta.dz ،⁴ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/21 لسنة 2021 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁵، والذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 لسنة 1996، الذي يتم الولوج إليه عبر المنصة الرقمية السابق ذكرها التي أنشئت لمتابعة المستثمر الوطني أو الأجنبي التي يجد فيها كل المعلومات اللازمة التي تهم القطعة الفلاحية الموجهة للاستثمار من اسم الولاية ، وموقعها الجغرافي ومساحة القطعة الأرضية

¹ المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 55/24 المؤرخ في 23 جانفي 2024، ج ر، العدد 04، الصارة بتاريخ 23 جانفي 2024.

² المادة 11، المرسوم التنفيذي 432/21، المرجع السابق.

³ المادة 12، المرسوم التنفيذي 432/21، المرجع السابق.

⁴ الموقع الإلكتروني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية: ontadirectiongeneral@onta.dz تم الاطلاع عليه يوم: 17 ماي 2024، على الساعة: 10:18.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 59/21 المؤرخ في 04 فيفري 2021، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 87/96 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، العدد 10، الصادر بتاريخ 10 فيفري 2021.

وكذا مناخها وغيرها من معلوماتها وهذا ما نرفقه بملحق كمثل عن قطعة أرض فلاحية مخصصة للاستثمار.

يتشكل مجلس الإدارة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من الوزير المكلف بالفلاحة الذي يتأسسه أو ممثله وعدة ممثلين آخرين مثل ممثل عن الوزير المكلف بالأموال الوطنية والممثل عن الوزير المكلف بالعمران وغيرهم¹.

يكلف الديوان الوطني بصفته مؤسسة عمومية عملية تنفيذ السياسة الوطنية للعقار الفلاحي وبهذا الصدد نجده يقوم بالمهام التي حددها القانون التوجيهي العقاري رقم 90_25 السابق ذكره، إضافة إلى ذلك نجده مكلف استثناء بالمهام الموكلة لديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية حسب المرسوم التنفيذي الذي استحدث ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية رقم 20_265 لسنة 2020 علاوة على ذلك نجد مهام أخرى مثل²:

- _ السهر على عدم تغيير صفة الأساسية للعقار الفلاحي.
- _ تنفيذ الإجراء الحصول على طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- _ البحث المستمر ودراسة كل ما هو مرتبط بمجال العقار الفلاحي وكيفية استغلاله.
- _ العمل على وضع أدوات تقييم تساعد على تحسين استغلال العقار الفلاحي وفق الشروط المحددة قانونا.

¹ _ العايب ريمة، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر قانون أعمال، جامعة 08 ماي 1945، قالم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، 2021/2020، ص 32.

² _ المرسوم التنفيذي رقم 265/20 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، ج ر، العدد 57، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2020.

_ تنظيم أعمال بغية تحسين المستوى لصالح المستخدمين وذلك بالتعاون مع مؤسسات التكوين والبحث العلمي.¹

بينما يكمن دور المنصة الرقمية على مستوى العقار الموجه للاستثمار من خلال تحسين قطاع العقار الفلاحي على المستوى الوطني، وبذلك نحاول تلخيص دور هذه الرقمنة في أهم النقاط التالية:

1. تتيح مستويات أفضل للإنتاج.
2. العمل على تحقيق جودة الاستهلاكية وكسب ثقة المستهلك.
3. تساعد الرقمنة على تحسين القدرة التنافسية بين الفلاحين المستثمرين والعمل على إحيائها بين المستثمرين.

الفرع الثاني: المنصة الرقمية للقطاع السياحي

سننظر في هذا الفرع إلى دراسة تعريف العقار السياحي (أولا)، ثم نعرض إلى دراسة الوكالة الوطنية الخاصة بالعقار السياحي الموجه للاستثمار حسب القانون الجزائري (ثانيا).

أولا- تعريف العقار السياحي الموجه للاستثمار:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى وضع تعريف محدد لقانونا للعقار السياحي رغم أنه مجال مهم من مجالات الاستثمار التي تساهم في تحسين الاقتصاد الوطني، وعلى هذا الأساس يمكننا الرجوع إلى الآراء الفقهية بالاستناد عليها لوضع تعريف دقيق بالعقار السياحي الموجه للاستثمار.

فيمكن تعريف العقار السياحي على أنه مجموع العقارات من مباني وفنادق ومنشآت الواضحة تحت التصرف السياحي وكذلك مناطق التوسع السياحي التي يتم

¹ _ المرسوم التنفيذي رقم 21_59، المرجع السابق.

منحها للمستفيد منها بغرض استغلالها في النشاط السياحي ويكون ذلك وفق القوانين والتشريعات المنظمة لقطاع السياحة في الجزائر.¹

أو بصفة أخرى، العقار السياحي هو كل ثابت مخصص للسياحة مثل الشواطئ والفنادق، وكل البنايات والمناطق القابلة للاستثمار فيها أو العقارات التي حددها المشرع الجزائري للاستغلال في إطار السياحة.²

ونجد كذلك في سياق الحديث تعريف الدكتور لعميري ياسين للعقار السياحي على أنه "الواقع المعرف قانونا بمناطق التوسع السياحي وخاصة في الأوعية العقارية القابلة للبناء المتواجدة داخل هذه المناطق بغض النظر عن طبيعتها القانونية"³.

أما بالنسبة لمناطق التوسع السياحي فهي كل مناطق الممتدة من الإقليم تختص بمميزات بشرية أو طبيعية تنفرد بها عن غيرها من المناطق الأخرى تكون مؤهلة لإنشاء أو إقامة منشآت سياحية.⁴

يتشكل العقار السياحي من مجموعة أراضي القابلة للبناء المخصصة في مخطط التهيئة السياحية والتي تضم كل من الأملاك التابعة للخواص وكذا الأملاك الوطنية بنوعها العامة والخاصة.⁵

¹ _ بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة سطيف 2، جوان 2017، ص 61.

² _ بن زيد فتحي، المرجع نفسه، ص 61.

³ _ لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الآليات القانونية والواقع، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، جوان 2017، جامعة المدية، الجزائر، ص 225.

⁴ _ المادة 03 الفقرة 02 من القانون 01_03، مرجع سابق، راجع كذلك المادة 02 من القانون رقم 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

⁵ _ المادة 20، القانون رقم 03_03، المرجع نفسه.

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

نتطرق في دراستنا إلى تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي (أولا)، ثم دراسة مهام هذه الوكالة (ثانيا)، وأخيرا دور الرقمنة تنشيط العقار السياحي الموجه للاستثمار (ثالثا).

1_ تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

أنشأ المشرع الجزائري وكالة وطنية خاصة بالعقار السياحي مثل باقي الوكالات الوطنية وذلك بموجب المادة 07 من قانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي لسنة 2023، وبذلك نجده حدد لها مفهومها وتشكيلتها وكذا نظام تسييرها وذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 489/23 لسنة 2023 المحدد للوكالة الوطنية للعقار السياحي¹.

وبذلك يمكن تعريفها على أنها مؤسسة أو هيئة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تنشأ هذه الوكالة ذات طابع تجاري وصناعي توضع تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة، هذه الوكالة شأنها شأن الوكالات السابقة كونها تخضع للأحكام المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وللأحكام العامة أي أنها تعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير².

2_ مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

ومن بين مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي، التي تعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة لوزارة السياحة³، التهيئة والربط الداخلي

¹ _ المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

² _ المواد: 1 و 2 و 3، المرسوم التنفيذي 489/23، المرجع نفسه.

³ _ المادة 5، المرسوم التنفيذي 489_23، المرجع نفسه.

بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.¹

يخول لهذه الوكالة بإنشاء العقار المخصص في المجال التجاري، بمفردها أو بموجب شراكة، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين.²

ثالثا_ دور الرقمنة في تنشيط العقار السياحي الموجه للاستثمار:

يكمن دور الرقمنة في القطاع السياحي الموجه للاستثمار في عدة نقاط نلخص منها ما يلي:

_ تسهيل عمليات الحجز: من خلال تقنيات الحجز التي تتم عبر الإنترنت أي عن بعد، يمكن للزوار اختيار الفنادق والجولات والأنشطة بسهولة وفقاً لاحتياجاتهم وميزانياتهم والوجهة التي تتناسب معهم.

_ تفعيل السياحة الداخلية: وذلك باستعمال مختلف وسائل التواصل الاجتماعي والمنصات الرقمية، يمكن للجزائر الترويج للوجهات السياحية المحلية وزيادة عدد السياح الوطنيين.

_ استقطاب المستثمرين: يمكن استعمال التكنولوجيا لجذب المستثمرين الأجانب الذين يرغبون في تطوير مشاريع سياحية في البلاد.³

_ بنية تحتية قوية: ينبغي على الحكومة الاستثمار في تطوير بنية تحتية رقمية قوية تشمل شبكات الاتصال والإنترنت السريع.

¹ _ تمت زيارة الموقع الإلكتروني: <https://manbar-elkoraa.dz/>، يوم 18 ماي 2024، على الساعة: 18:25.

² _ المادتين 6 و7، من المرسوم التنفيذي رقم 489/23، المرجع السابق.

³ _ الموقع الإلكتروني: <https://www.algeriedirect.dz>، يوم 21 ماي 2024، على الساعة: 22:45.

_ برامج ثقافية: يجب تقديم برامج تدريب للعاملين في القطاع لزيادة وعيهم بأحدث التكنولوجيا وكيفية استخدامها بجدارة.

_ التشجيع على الاستثمار: يمكن تقديم حوافز مالية وضرائب منخفضة لجذب المستثمرين إلى صناعة السياحة مثل ما تطرقنا له سابقا.¹

¹ _ الموقع الإلكتروني: <https://www.algeriedirect.dz>، يوم 21 ماي 2024، على الساعة: 22:45.

خلاصة الفصل:

واستنادا لما تم دراسته سابقا، يمكننا تثمين المنصة الرقمية باعتبارها آلية مستحدثة مؤخرا حيث تعمل على تسهيل مختلف العمليات المتعلقة بال عقار من بيع وشراء لا سيما منه العقار الاقتصادي، مما يجعلها أكثر فعالية عبر الأنترنت كما تتيح هذه المنصة تصفح الخيارات ومختلف المعلومات المتاحة عن العقار لمستخدميها المستثمرين أو الجهة المكلفة بتسجيل المستثمر ومتابعته، كما تعرض عليهم مختلف الأسعار والمواصفات زيادة على ذلك يتم إدراج الموقع الخاص بكل عقار حتى يسهل على المستثمر زيارته وتقده، وتسهل كذلك التواصل بين المستثمرين أين تعمل على توفير الوقت والجهد لهم .

وفي هذا السياق تم رقمنة الجهات الإدارية العقارية وكذلك جهاز مسح الأراضي نظرا للتطور الذي تشهده هذه الإدارات.

خاتمة

من خلال ما تم ذكره سابقا يمكننا القول أن الاستثمار هو العمود الأساسي الذي ينهض به الاقتصاد الدولي بصفة عامة والوطني بصفة خاصة، وبذلك سعت الدول إلى تطويره ومثالا على ذلك نذكر دولة الجزائر التي قامت بتكريس الاستثمارات في مختلف القوانين والتشريعات بداية من سنة 1989 مرورا بمراحل مختلفة إلى غاية سنة 2022 مما لا شك فيه أنها واجهت مجموعة من العقبات والصعوبات خاصة لارتباطها الوثيق بالعقار وتحديد العقار الاقتصادي إلى أن تم استحداث المنصة الرقمية على مستوى الأجهزة المكلفة بالاستثمار، أين ساهم هذا التحول الرقمي في محاولة القضاء على البيروقراطية الإدارية ولو بنسبة قليلة وغيرها من الإيجابيات.

ومن خلال هذه الدراسة قد توصلنا إلى النتائج التالية:

_ يهدف القانون 18/22 إلى الاستمرارية لمدة 10 سنوات.

_ تجتهد المنصة الرقمية للاستثمار من أجل إلزام المستثمرين باللجوء إليها سواء للتسجيل في المنصة أم لطلب العقار

- المنصة الرقمية للمستثمر تحتوي على نوعين من الخدمات تتمثلان في إما طلب تسجيل المستثمر عبر إنشاء حساب أو تسجيل الدخول.

- للمستثمر الحرية في اللجوء إلى الشبائيك اللامركزية والولوج إلى المنصة الرقمية من أجل تسجيل طلب الاستثمار باستثناء ما يتعلق بطلب العقار الذي يستوجب التسجيل عبر المنصة الرقمية للمستثمر حيث تعتبر الوسيلة الوحيدة لطلب العقار.

- للمستثمر الحق في إرفاق معلوماته الشخصية بمسح المستندات ضوئيا أو تسليمها للإدارة، وهاته المعلومات تحتفظ في الأرشيف وتستعمل عند متابعة المشروع الاستثماري.

- تقوم المنصة بترتيب المستثمرين المسجلين والمقبولين لطلب الاستثمار من الأول إلى الأخير وفق شروط معينة منصوص عليها في القانون 22-18 في حالة ترك المستثمر الأول واستغناؤه عن مشروعه الاستثماري يتم الانتقال إلى المستثمر الموالي.
- تحمي المنصة الرقمية للمستثمر كل من الإدارة والمستثمر معا كما تحقق نوعا ما الشفافية حيث تترك آثار التسجيل كدليل في حالة وجود نزاعات بين المستثمرين والإدارة.
- وجود عقار من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية إما صناعي أو فلاحي أو سياحي.
- أن المشرع الجزائري اجتهد وبكل الطرق إلى جذب الاستثمار الأجنبي وذلك من خلال توفير له جملة من الضمانات والتي جعلها بمثابة حق للمستثمر من ضمانات مالية، ضمانات قانونية وكذا ضمانات قضائية، يمكن للمستثمر الأجنبي المطالبة بها في حالة عدم منحها له من قبل الدولة الجزائرية.
- خصص المشرع جهات إدارية مكلفة بتسجيل المستثمرين ومتابعة مشاريعهم الاستثمارية والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار والشبابيك الوحيدة المركزية واللامركزية، إضافة إلى ذلك نجد وكالات أخرى للعقار الاقتصادي خاصة بكل عقار.
- تتيح المنصة الرقمية للمستثمر معرفة كل المعلومات التي تخص العقار المستهدف لإنجاز المشروع الاستثماري.
- لا تتدخل الشبابيك في اختيار المستثمر الأجنبي في حالة أراد مستثمر محلي الشراكة مع مستثمر أجنبي بل يقع الخيار على المستثمر المحلي عبر المنصة الرقمية للمستثمر في خانة تدعى بورصة الشراكة والتي تم تفعيلها من قبل.
- تهدف المنصة الرقمية للمستثمر إلى القضاء على البيروقراطية وتحقيق الشفافية ويتضح ذلك في طلب العقار الاستثماري حيث أن المنصة الرقمية هي من تقوم

بدراسة طلب التسجيلات من البداية إلى النهاية إلا أنه يمكننا القول إن الشفافية لم تتحقق كليا مادام دراسة طلب تسجيل النهائي للاستثمار تقوم به الإدارة بالاعتماد على شروط قانونية.

وعليه نقترح ما يلي:

_ العمل على استقرار قانون الاستثمار وثباته من أجل الحفاظ على مناخ الأعمال والاقتصاد الوطني هذا من جهة، وجذب المستثمر الأجنبي من خلال التسهيلات التي يتضمنها هذا القانون.

_ العمل كذلك على استقرار القانون المتعلق بالعقارات لا سيما منها العقار الاقتصادي وإعادة النظر في النقائص التي تضمنتها القوانين السابقة والسعي إلى تغييرها بطريقة تتناسب مع متطلبات المستثمر.

-ترقية استعمال المنصات الرقمية.

-استحداث مهام جديدة للمنصة الرقمية من أجل تسهيل عمل المستثمرين.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

1_ الكتب:

- 1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، 2000.
- 2- دوة آسيا، رامل خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 3- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 4- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 5- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

2_ الأطروحات:

- _ بوخلخال أحمد، نظام تسوية منازعات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الدولي العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق "بن عكنون"، 2012/2013.
- _ فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2018/2019.
- _ والي نادية، النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015.
- _ حاج عمر ميلود، النظام القانوني للتمويل الخاص للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون بنكي ومالي، مخبر البحث في

السياحة، الإقليم والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية،
2024/2023.

3_ المقالات:

1. أمقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الأول، مخبر قانون الأسرة، جامعة الجزائر 1، سنة 2023، ص_ص 3410 _ 3431.
2. بلحارث ليندة، المزايا الجديدة الممنوحة للمستثمر الأجنبي في مجال الاستثمار السياحي في ظل القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، مجلة معارف، المجلد 16، العدد 1 (جوان 2021)، جامعة البويرة، الجزائر، ص_ص 184 _ 203.
3. بن تريعة مها، بوشنافة جمال، استغلال العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر 04_08، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، المجلد: 09، العدد 01، جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، ص_ص 93 _ 121.
4. بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة سطيف 2، جوان 2017، ص_ص 59 _ 71.
5. بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02 (2021)، جامعة زيان عاشور الجلفة، ص_ص 76 _ 93.
6. بوصبع بوجمعة، حزر الله كريم، رقابة المحافظ العقاري على دعاوى العقارية المودعة للإشهار والأحكام القضائية المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة (الجزائر)، سنة 2021، ص_ص 126 _ 142.
7. بوعكاز نسرين، مبدأ الثبات التشريعي آلية لتحقيق الأمن القانوني في عقود الاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 06، العدد 02 (2021)، جامعة العربي التبسي (الجزائر)، ص_ص 71 _ 82.

8. بوفاتح أحمد، بن يطو محمد، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، جامعة الاغواط الجزائر، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، ص_ص 281-290
9. بوفاتح محمد بلقاسم، الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون رقم 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الأول، جامعة زيان عاشور بالجلفة-الجزائر، 2023، ص_ص 288_300.
10. بوقرة العمريّة، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد السابع، جامعة محمد بوضياف مسيلة، سبتمبر 2017، ص_ص 83-95
11. حرفوش مداني، كريبش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً، مجلة "البحوث القانونية والاقتصادية"، المجلد 06، العدد خاص (2023)، جامعة محمد الصديق يحي جيجل، الجزائر، ص-ص 01_24.
12. حمصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتنفيذ الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 06، العدد الخاص 2023، ص_ص 103_109
13. خليفى فاطمة، عثمانى علي، "الإدارة الإلكترونية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر" المنصة الرقمية نموذجاً، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 01 (2024)، المركز الجامعي الشريف بوشوشة آفلو، الجزائر، مخبر الدراسات القانونية والاقتصادية، ص_ص 281_292.
14. خويّرة محمد بن قاده، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، المركز الجامعي أحمد زبانه _غليزان_ ديسمبر 2016، ص_ص 23_35.

15. زروقي زوليخة، عواطف محي الدين، دور الرقمنة في حماية الثورة العقارية، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، جامعة الجبالي ليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2022، ص_ص 518_ 539.
16. سرباح خالد، فرج الحسين، التحكيم التجاري الدولي فكر قانوني بتصور اقتصادي، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 15، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، 2023، ص_ص 486_ 493.
17. سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة البليدة علي لونيبي 2، مخبر القانون والعقار، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة الجزائر، جوان 2019، ص_ص 141_ 152.
18. عباس فريد، التسجيل المسبق للاستثمارات طبقا للقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر، 2023، ص_ص 315_ 339.
19. عفيف بهية، الحماية الإدارية للأموال العقارية التابعة للأموال الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة تلمسان، ديسمبر 2017، ص_ص 84_ 102.
20. عمارة حاتم، بن صالحية صابر، الرقمنة ورهانات تحسين المناخ الاستثماري في الجزائر، مجلة البحوث لقانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد خاص (2023)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن الجديد، الطارف، ص_ص 46_ 54.
21. قني سعدية، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، الجزء (1)، العدد الثامن، جامعة الوادي-الجزائر، ديسمبر 2017، ص_ص 44_ 56.

22. لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الأول، السنة مارس 2023، ص_ص 301_315.
23. لعشاش محمد، المبادئ والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز، مجلة دراسات وابحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 15، عدد 3، السنة الخامسة عشر، جويلية 2023، ص_ص 174_192.
24. لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الآليات القانونية والواقع، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الثالث، جوان 2017، جامعة المدية، الجزائر، ص_ص 224_241.
25. لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 07، العدد 02، المركز الجامعي بولصوف، ميلة، 2019، ص_ص 66_92.
26. هاشم فتح الله عبد الرحمن عبد العزيز، [الثورة الرقمية الثانية (الرقمنة الابداعية) وسوق العمل] "البطالة التكنولوجية نموذجا"، مجلة فصلية، دون ذكر المجلد، العدد الثامن والعشرون، كلية التربية جامعة المنيا، 2023، ص_ص 185_216.
27. وناس نبيل، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر على ضوء القانون رقم 22/18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باجي مختار عنابة (الجزائر)، سبتمبر 2023، ص_ص 833_846.

4_ المداخلات:

-سعودي عمر، "الإدارة الرقمية: ديناميكية جديدة لتحقيق الشفافية وتجسيد التنمية المستدامة في مفهوم قانون الاستثمار رقم 18/22"، مداخلة عرضت ضمن فعاليات الندوة الوطنية الموسومة "مستجدات قانون الاستثمار في ظل قانون

18/22 والنصوص التطبيقية له" المنعقدة في 20 مارس 2023، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البويرة.

5_ المذكرات:

_ السباعي منال، إلول خديجة، تطبيقات الإدارة الإلكترونية في تحسين الخدمات المؤسسات الاقتصادية "دراسة حالة اتصالات الجزائر_ فرع إدرار_ نموذجاً"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في علوم الاتصال، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإنسانية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية أدرار، 2022/2021.

_ النصوص القانونية:

1_ الدساتير:

1_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم.

2_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادر في 30 ديسمبر 2020.

2_ النصوص التشريعية:

1_ الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

2_ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

- 3_ القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1987، الملغى.
- 4_ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المعدل والمتمم.
- 5_ القانون 90_30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، مؤرخ في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.
- 6_ القانون 91_10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991، المعدل والمتمم.
- 7_ القانون رقم 91_11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 08 مارس 1991، المعدل والمتمم.
- 8_ الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت 2001، ملغى.
- 9_ القانون رقم 03_01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- 10_ القانون رقم 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- 11_ القانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22/13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.
- 12_ القانون 08_14 المؤرخ في 20 أوت 2008، يعدل ويتم القانون 90/30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

- 13_ القانون رقم 08_16 المؤرخ في أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي،
الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008.
- 14_ الأمر رقم 08_04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات
منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز
مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03
سبتمبر 2008.
- 15_ القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات
استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد
46، الصادر بتاريخ 18 أوت 2010.
- 16_ القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار،
الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادر بتاريخ 03 أوت 2016، المعدل والمتمم.
- 17_ القانون رقم 20_07 مؤرخ في 4 يونيو 2020، يتضمن قانون المالية
التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 33، الصادر بتاريخ 4 يونيو
2020، المعدل والمتمم.
- 18_ القانون رقم 20_16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2020، يتضمن قانون المالية
لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 83، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2021،
المعدل والمتمم.
- 19_ القانون 22/18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة
الرسمية، العدد 50، الصادر بتاريخ 28 يوليو 2022.
- 20_ القانون 23_09 مؤرخ في 21 يونيو 2023، يتضمن القانون النقدي
والمصرفي، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادر في 27 يونيو 2023، المعدل
والمتمم للأمر 03/11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض،
الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر بتاريخ 27 أوت 2003، المعدل والمتمم.
- 21_ القانون 23_17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح
العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

22_ القانون 18_23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، الجريدة الرسمية، العدد 76، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

23_ المرسوم التشريعي 93_12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993، الملغى.

3_ النصوص التنظيمية:

1_ المرسوم الرئاسي رقم 22_296، مؤرخ في 4 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

2_ المرسوم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976، المعدل والمتمم.

3_ المرسوم التنفيذي رقم 89_234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989.

4_ مرسوم تنفيذي رقم 06-357، المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.

5_ المرسوم التنفيذي 07_119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007، المعدل والمتمم.

6_ المرسوم التنفيذي رقم 07_120 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكياتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادر بتاريخ 25 أبريل 2007.

7_ المرسوم التنفيذي رقم 09_152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

- لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 سبتمبر 2009.
- 8_ المرسوم التنفيذي 10_20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة في 17 جانفي 2010.
- 9_ المرسوم التنفيذي رقم 12_126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن تحديد مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.
- 10_ المرسوم التنفيذي رقم 18_213 المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر بتاريخ 29 غشت 2018.
- 11_ المرسوم التنفيذي رقم 20_265 المؤرخ في 22 سبتمبر 2020، المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، الجريدة الرسمية، العدد 57، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2020.
- 12_ المرسوم التنفيذي رقم 21_59 المؤرخ في 04 فيفري 2021، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96_87 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر بتاريخ 10 فبراير 2021.
- 13_ المرسوم التنفيذي رقم 21_432 المؤرخ في 4 نوفمبر 2021، يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 7 نوفمبر 2021، المعدل والمتمم.
- 15_ مرسوم تنفيذي رقم 22-297، مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية، عدد 60، صادر في 18 سبتمبر سنة 2022.

- 16_ المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- 17_ المرسوم التنفيذي 22-299، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الاتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 60، صادرة في سبتمبر 2022.
- 18_ المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 19_ المرسوم التنفيذي رقم 23_489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
- 20_ المرسوم التنفيذي رقم 24_55 المؤرخ في 23 جانفي 2024، يحدد شروط وكفاءات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الامتياز، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادر بتاريخ 23 جانفي 2024.
- 21_ مرسوم تنفيذي رقم 24-111، مؤرخ في 13 مارس 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 19،
- 22_ النظام رقم 03/05 مؤرخ في 06 يونيو 2005، يتعلق بالاستثمارات الأجنبية، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادر بتاريخ 31 يوليو 2005.

4-المواقع الإلكترونية:

-المنصة الإلكترونية للمستثمر، <http://invest.gov.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/05/02، على الساعة: 09:32.

-الموقع الإلكتروني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية: ontadirectiongeneral@onta.dz تم الاطلاع عليه يوم: 17 ماي 2024، على الساعة: 10:18

-الموقع الإلكتروني: <https://www.algeriedirect.dz>، يوم 21 ماي 2024، على الساعة: 22:45.

_ الموقع الإلكتروني: <https://manbar-elkoraa.dz/>، يوم 18 ماي 2024، على الساعة: 18:25.

الفهرس

| | |
|----|---|
| 2 | الشكر والعرهان |
| 3 | إهداء: |
| 4 | إهداء: |
| أ | مقدمة |
| ب | مقدمة: |
| 5 | الفصل الأول: الإطار النظري لمفهوم الرقمنة في مجال الاستثمار |
| 6 | تمهيد: |
| 7 | المبحث الأول: ماهية الرقمنة في الاستثمار |
| 7 | المطلب الأول: ضمانات قانون الاستثمار الجديد 18/22 |
| 8 | الفرع الأول: الضمانات القانونية |
| 8 | أولاً: مبدأ الاستقرار التشريعي في الجزائر |
| 11 | ثانياً: ضمان الحماية من نزع الملكية |
| 15 | الفرع الثاني: الضمانات المالية |
| 15 | أولاً: تكريس ضمان تحويل رؤوس الأموال في الجزائر |
| 16 | ثانياً: الأموال محل التحويل وشروطها |
| 17 | الفرع الثالث: الضمانات القضائية |
| 18 | أولاً: التحكيم كوسيلة بديلة لحل منازعات الاستثمار |
| 20 | ثانياً: الوسائل الأخرى البديلة لتسوية منازعات الاستثمار |
| 22 | المطلب الثاني: مبادئ وأجهزة قانون الاستثمار |

| | |
|---------|--|
| 22..... | الفرع الأول: مبادئ قانون الاستثمار: |
| 23..... | أولاً: تكريس مبدأ حرية الاستثمار |
| 25..... | ثانياً: تكريس مبدأ المساواة والشفافية |
| 27..... | الفرع الثاني: الجهة المكلفة بمتابعة المستثمرين |
| 28..... | أولاً: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار |
| 31..... | ثانياً: المجلس الوطني للاستثمار |
| 34..... | المبحث الثاني: الإطار التطبيقي لمستجدات العقار الاستثماري |
| 34..... | المطلب الأول: مفهوم الرقمنة في مجال الاستثمار |
| 35..... | الفرع الأول: تعريف الرقمنة في مجال الاستثمار |
| 35..... | أولاً_ المقصود بالرقمنة في مجال الاستثمار: |
| 36..... | ثانياً: مستخدمين المنصة الإلكترونية: |
| 39..... | الفرع الثاني: صلاحيات المنصة الإلكترونية المتعلقة بالاستثمار |
| 39..... | أولاً_ مهام المنصة الإلكترونية المتعلقة بالاستثمار |
| 41..... | ثانياً_ خصائص الإدارة الإلكترونية المتعلقة بالاستثمار: |
| 42..... | ثالثاً_ تجربة التحول الرقمي للاستثمار العقاري في الجزائر: |
| 44..... | المطلب الثاني: التكييف القانوني لتسجيل الاستثمارات |
| 44..... | الفرع الأول: كيفية تسجيل الاستثمارات |
| 45..... | أولاً: طلب التسجيل للاستثمار |
| 47..... | ثانياً_ شهادة التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر: |
| 49..... | الفرع الثاني: سلطة الهيئة المكلفة بتسجيل الاستثمارات |

| | |
|----|---|
| 49 | أولاً: حالة قبول تسجيل الاستثمارات |
| 51 | ثانياً: حالة رفض تسجيل الاستثمارات |
| 54 | خلاصة الفصل: |
| 55 | الفصل الثاني الإطار التطبيقي للاستثمار العقاري وفقاً للقانون الجديد 18/22 |
| 56 | تمهيد: |
| 57 | المبحث الأول: مستجدات القانون رقم 18/22 |
| 57 | المطلب الأول: الملكية العقارية الموجهة للاستثمار |
| 58 | الفرع الأول: الأملاك العقارية المستثناة من الاستثمار |
| 59 | الفرع الثاني: الأملاك العقارية المعنية بالاستثمار |
| 60 | أولاً: الأملاك الوطنية الخاصة |
| 65 | ثانياً_ الأملاك الوقفية: |
| 67 | المطلب الثاني: أنواع العقار الموجه للاستثمار |
| 67 | الفرع الأول: العقار بطبيعته |
| 68 | أولاً: تعريف العقار بطبيعته |
| 68 | ثانياً: الخصائص الرئيسية للعقار بطبيعته |
| 69 | ثالثاً: علاقة العقار بطبيعته والعقار الموجه للاستثمار |
| 69 | رابعاً: دور العقار بطبيعته: |
| 69 | خامساً: أنواع العقار بطبيعته: |
| 70 | الفرع الثاني: العقار بالتخصيص |
| 71 | أولاً: تعريف العقار بالتخصيص |

| | |
|---------|--|
| 71..... | ثانيا: عناصر العقار بالتخصيص |
| 72..... | ثالثا: الأساس الفقهي لفكرة التخصيص |
| 74..... | رابعا: آثار العقار بالتخصيص |
| 74..... | الفرع الثالث: العقار بموضوعه |
| 75..... | أولا: الأموال العقارية |
| 75..... | ثانيا: الدعوى المتعلقة بحق عيني على عقار |
| 77..... | المبحث الثاني: مستجدات الاستثمار في القطاع الصناعي |
| 78..... | المطلب الأول: دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في القطاع الصناعي: |
| 78..... | الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي الموجه للاستثمار: |
| 80..... | أولا: المقصود بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار |
| 81..... | ثانيا: شروط منح عقد الامتياز |
| 83..... | الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي |
| 84..... | أولا: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: |
| 84..... | ثانيا: سير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: |
| 86..... | ثالثا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: |
| 87..... | رابعا: دور الرقمنة في ترقية الاستثمار العقاري الصناعي |
| 88..... | المطلب الثاني: دور الرقمنة في تحسين الاستثمار في القطاع الفلاحي والسياحي |
| 89..... | الفرع الأول: المنصة الرقمية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية |
| 89..... | أولا_ تعريف الأملاك العقارية الفلاحية: |
| 92..... | ثانيا_ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: |

| | |
|----------|--|
| 94..... | الفرع الثاني: المنصة الرقمية للقطاع السياحي |
| 94..... | أولا_ تعريف العقار السياحي الموجه للاستثمار: |
| 96..... | ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي |
| 97..... | ثالثا_ دور الرقمنة في تنشيط العقار السياحي الموجه للاستثمار: |
| 99..... | خلاصة الفصل: |
| 100..... | خاتمة |
| 105..... | قائمة المراجع: |
| 117..... | الفهرس |