

رقمنة تسيير العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الإستثمارية

Digitization Of The Management Of Economic Real Estate Belonging To The State's Private Domain Allocated To Investment Projects

العربي فريدة*، جامعة علي لونيبي - البليدة 2 -

ef.larbi@univ-blida2.dz

بوزكري سليمان، جامعة غرداية

bouzekri.slimane@univ-ghardaia.dz

تاريخ إرسال المقال: 2025/10/22 تاريخ قبول المقال: 2025/10/31 تاريخ نشر المقال: 2025/11/29

الملخص:

بحثت هذه الدراسة الإطار القانوني والمؤسسي للعقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية في التشريع الجزائري، مع التركيز على قانون 17-23 والمراسيم التنفيذية ذات الصلة. تناولت الدراسة تعريف العقار الاقتصادي ومكوناته، وآليات الحصول عليه عبر جرده وتطهيره، ثم منحه بالامتياز وإجراءات تحويله إلى تنازل. كما عرّفت المنصة الرقمية للمستثمر وأبرز فاعليها، ولا سيما الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإدارات الدولة المعنية، وبيّنت كيفية إدارة الإجراءات رقمياً بدءاً من تسجيل الطلب وحتى إصدار العقود. خلصت الدراسة إلى وجود تناسق تشريعي عام ولكنه يعاني من ضعف توثيق جرد العقار وتكامل المنصة الرقمية، واقترحت تحسين الدقة في عرض المعلومات المساحية والتشريعية، وشمول إجراءات الفسخ والشفعة ضمن المنصة، وربطها رقمياً بكافة الإدارات والجهات ذات الصلة لضمان فعالية تسيير العقار وتحفيز الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، الأمالك الخاصة للدولة، المنصة الرقمية، الامتياز، التحويل إلى تنازل

Abstract:

This study examined the legal and institutional framework for the economic real estate belonging to the state's private domain directed toward the realization of investment projects within Algerian legislation, focusing on Law 23-17 and its implementing decrees. The research addressed the definition and components of economic real estate, procedures for acquisition through inventory and legal regularization, and its concession by grant and the procedures for converting the grant into a transfer. It also defined the digital investor platform and its key actors—especially the Algerian Agency for Investment Promotion and the relevant state departments—and demonstrated how processes are managed digitally from application registration to contract issuance. The study concluded that although the legislative coherence is generally satisfactory, deficiencies exist in cadastral documentation and the integration of the digital platform. It recommended improving the accuracy of surveying and legislative information, including procedures for termination and preemption within the platform, and digitally

linking all concerned administrations and bodies to ensure effective real estate management and to stimulate investment.

Keywords: Economic real estate; State private domain; Digital platform; Concession; Transferability
المقدمة:

يُعدّ العقار الاقتصادي أحد أهم الموارد التي تقوم عليها عملية التنمية والاستثمار، فهو يشكّل الوعاء المادي الذي تُقام عليه المشاريع الإنتاجية والخدمية، كما يُعدّ أداة استراتيجية في تنفيذ السياسات العمومية الرامية إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ولأنّ الاستثمار لا يمكن أن يتحقق بمعزل عن توافر عقار اقتصادي منظم ومؤطر قانوناً، فقد سعت الدولة الجزائرية منذ مطلع الألفية الجديدة إلى إعادة هيكلة منظومة تسيير العقار الاقتصادي بما يضمن الشفافية في منحه، وحُسن استغلاله، وتوجيهه نحو المشاريع ذات القيمة المضافة العالية.

وفي هذا الإطار، تزايدت الحاجة إلى إيجاد إطار قانوني وتنظيمي متكامل يحدّد بوضوح طبيعة هذا العقار، وكيفية تخصيصه للمستثمرين، وآليات تسييره ومتابعته، بما يتلاءم مع متطلبات التحول الاقتصادي الذي تشهده الجزائر. وجاء القانون رقم 17-23 ليجسّد هذه الرؤية، حيث وضع أحكاماً دقيقة تتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، بدءاً من تعريفه ومكوناته، مروراً بكيفيات جرده وتطهيره وتسليمه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وصولاً إلى تحديد إجراءات وشروط منحه بالامتياز، وتحويل الامتياز إلى تنازل، وتنظيم ممارسة حق الشفعة عليه.

وإذا كانت هذه الخطوات تعكس الإرادة السياسية في ضبط العقار الاقتصادي وتوجيهه لخدمة الاستثمار، فإنّ التحول الرقمي في تسييره يمثل اليوم مرحلة نوعية في مسار إصلاح الإدارة الاقتصادية. فالرقمنة لم تعد مجرد خيار تقني، بل أصبحت أداة لتجسيد مبادئ الشفافية، والنجاعة، والتتبع الآني لملفات الاستثمار. ومن هنا، تبرز أهمية هذا الموضوع في كونه يتناول تفاعل الإطار القانوني للعقار الاقتصادي مع التحول الرقمي في إدارة الأملاك الخاصة للدولة، وما يحمله ذلك من رهانات على مستوى الفعالية والحوكمة والعدالة في منح العقار العمومي.

يهدف هذا البحث إلى تحليل الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي في ظل مقاربة الرقمنة، بالاعتماد على القانون رقم 17-23 والمراسيم التنفيذية المطبقة له، مع محاولة الكشف عن حدود التطبيق العملي لهذا الإطار الجديد في ظل التحديات التقنية والمؤسسية القائمة. كما يسعى إلى إبراز مدى مساهمة الرقمنة في تحسين مناخ الاستثمار الوطني من خلال تسهيل الولوج إلى العقار، وتقليص آجال المعالجة، وتحسين الشفافية في منح الامتيازات.

أما مجال الدراسة فيقتصر على العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، الموجه حصراً لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مع التركيز على آليات تسييره الرقمية من حيث الجرد، والمتابعة، والتخصيص.

وتعتمد الدراسة على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، ومقارنة توجهاتها مع المعايير الحديثة في تسيير العقار العمومي.

وانطلاقاً من ذلك، يمكن صياغة إشكالية البحث على النحو الآتي:

إلى أي مدى أسهم القانون رقم 17-23 والمراسيم التنفيذية المرافقة له في إرساء منظومة رقمية فعالة لتسيير العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، وما هي العقبات القانونية والمؤسسية التي تحول دون تحقيق رقمنة شاملة وشفافة في هذا المجال الحيوي؟

وذلك تبعا للمنهج الوصفي التحليلي، ومن خلال النقاط التالية:

أولاً- الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي والمنصة الرقمية للمستثمر والفاعلين بها

جاء القانون المتعلق بالاستثمار¹، والقانون المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية²، والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، بأحكام تتعلق بالعقار الاقتصادي، وكيفية المعالجة الرقمية لتسييره وأهم الفاعلين في ذلك، ومن خلال هذه الأحكام، سنعرض إطاراً مفاهيمياً لهذه العناصر، فيما يلي:

1- التعريف بالعقار الاقتصادي

جاء المشرع ولأول مرة على تعريف بعض المصطلحات التي جاء بها هي كذلك لأول مرة، وأهمها تعريفه للعقار الاقتصادي، حيث عرفه في المادة الرابعة من القانون 17-23 بأنه: "العقار الاقتصادي: كل ملك تابع للأمالك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار."، بينما حددت المادة الثانية من نفس القانون ما هو نطاق العقار الاقتصادي، في حين يستخلص من المواد 6، 7 أهم محددات هذا العقار، ويفهم من كل هذه المواد وبشكل ظاهر، أن المشرع اعتمد في تعريف العقار الاقتصادي على أربع معايير أولها المعيار العضوي، وهو أن يكون هذا العقار تابعاً للأمالك الخاصة للدولة تحديداً³، ونلاحظ هنا تذبذب النص في سياقه وتداخله، إذ أضاف عبارة و/أو كل ملك آخر خاص...، وكأنه يجمع أو يخير ما بين عقارين ذي طبيعتين قانونيتين مختلفتين، رغم أنه قال بأن هذا الملك مكتسب لفائدة الدولة، ومن المعلوم أن الأمالك الخاصة التابعة للدولة تتكون من تلك الأمالك المحصل عليها والمكتسبة بجملة الوسائل التي يقررها قانون الأمالك الوطنية، إذ نعود هنا إلى المواد 26، 38 وما يليها، والمواد 48 وما يليها، والمادة 54 مكرر، وبالأخص المادة 26 منها التي تحدد بضبط هذه الوسائل، وكان من الأحسن أن يكفي المشرع بعبارة ملك تابع للأمالك الخاصة للدولة وهي تشمل العقارات التي كانت في نطاق هذه الأمالك من قبل أو تلك التي يتم اقتنائها من جديد وضمها إلى نطاق هذه الأمالك، ونظن هنا أن المشرع لم يرغب عنه هذا القصد تحديداً لكنه أراد أن يوضح مصدري العقار الاقتصادي وعلى الخصوص مصدره الجديد المتمثل في عقارات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية، غير أن صياغة النص لم تكن موفقة⁴، أما

المعيار الثاني، فهو معيار وظيفي، إذ بموجبه يكون كل عقار اقتصادي هو كل عقار قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، وهنا أيضا ربط المشرع تعريف العقار الاقتصادي بالمشاريع الاستثمارية التي عرفها ضمن القانون المتعلق بالاستثمار، والتي جاءت ضمن المادتين 4، 5 منه⁵، ويبدو كما قلنا أن هذا التعريف وظيفي لارتباط العقار بوظيفة الاستثمار في حد ذاته بالقول "احتضان مشاريع استثمارية"، ويثار هنا التنبيه إلى عدم تعريف هذا العقار استنادا إلى خصائصه الذاتية أو على الأقل الإكتفاء بالقول بالمشاريع المادية. أما المعيار الثالث: في تحديد نطاق العقار الاقتصادي بجملة من الأشكال ومن الاستثناءات، وهذا ما جاء بالمادتين 2، 3 من نفس القانون، فالمشرع عدّد جملة من الأشكال تتمثل في كل من الأراضي المهيأة التابعة لكل من:

المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية، الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية، والأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، الأراضي الأخرى للأمالك الخاصة للدولة، والملاحظ هنا أن المشرع أخذ إجمالا بهذا التعداد من النصوص السابقة مع ضبطه، لكن يطرح السؤال هنا لماذا هذا التعداد؟، طالما أن المشرع ذكر أن العقار الاقتصادي هو ينتمي إلى الأملاك الخاصة للدولة وهذا من المفروض أنه كاف خاصة إذا جاءت المادة 3 بالاستثناءات التي تخرج عن نطاق هذا العقار، وأن هذا التعداد ليس على سبيل الحصر، سواء من حيث الشكل إذ ذكر المشرع إضافة له عبارة "الأراضي الأخرى التابعة للأمالك الخاصة للدولة" وهذه العبارة تدل على القاعدة، إذ كل عقار اقتصادي هو عقار ذو طبيعة قانونية ملك من الأملاك الخاصة للدولة، أما من حيث الموضوع فتركيبية هذا التعداد تبدو غريبة، إذ أنها كلها تحمل الطابع المؤقت والانتقالي، فكل من الأصول المتبقية والأصول الفائضة سبق للمشرع أن خصها بضمها لحاضنة العقارات الموجهة للاستثمار وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 للقانون الملغى⁶، وهذا بعد أن قرر وجوب جردها من طرف الجهة المسيرة لها، ثم إدماجها من طرف مصالح أملاك الدولة بالمجان ضمن الأملاك الخاصة للدولة ثم تسليمها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتسييرها كمحفظة عقارية موجهة للاستثمار، وكذلك جاء نفس المرسوم بأحكام تتعلق بكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وبالتالي من المفروض أن هذه العقارات قد تم إدماجها فعليا ضمن الأملاك الخاصة للدولة والتعامل معها على هذا الأساس، أو على الأقل ألا تدرج ضمن نص القانون، وتترك للنصوص التنظيمات المتعلقة بتنفيذه، أما المعيار الرابع الذي حدد بموجبه المشرع العقار الاقتصادي فهو يتمثل في جملة من الشروط التي ذكرتها المادتان 6، 7 من نفس القانون، وهي أن يكون العقار تابع للأمالك الخاصة للدولة، مهياً، غير مخصص وليس في طور التخصيص، يقع ضمن القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير حسب أدوات التهيئة والتعمير ما عدا المشاريع التي حسب طبيعتها تستلزم تواجدها في مناطق غير هذه المناطق، وما يلاحظ حول هذا المعيار

أنه كاف جدا وبديل عن المعايير العضوية السابقة، وكان على المشرع أن يكتفي فقط بهذه الشروط، خاصة أنها تجمع طبيعة العقار، وعدم تخصيصه أو برمجة تخصيصه لأي مشروع عمومي أو للخدمة العمومية ومهام مصالح الإدارة والمؤسسات العمومية الإدارية، وأنه يجب أن يكون مهياً، ومعرفاً بأدوات التهيئة والتعمير.

ولم يعد المشرع ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابلة لمنح للامتياز⁷، التعريف بالعقار الاقتصادي، إنما اكتفى بمكوناته وكيفية جرده وتطهير وضعيته القانونية ومن الجهات المخول لها ذلك، فضلا عن كيفية الحصول عليه من الأمالك الخاصة للأفراد التي تتوفر على شروط ذلك.

2- التعريف بالمنصة الرقمية للمستثمر:

لأول مرة ينص القانون على إحداث منصة رقمية تتعلق بالاستثمار، إذ لم تكن مدرجة تماما في العملية بموجب النصوص السابقة، إذ جاء بالمادة 23 من القانون المتعلق بالاستثمار السابق ذكره، أنه تنشأ " منصة رقمية للمستثمر" يسند تسييرها إلى الوكالة، أي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة، وتسمح هذه المنصة المتصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار⁸، وتشكل المنصة أيضا أداة للتوجيه والمراقبة للاستثمارات ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها، وقد أشارت المادة 23، أنه تحدد كفاءات تسيير هذه المنصة عن طريق التنظيم، غير أنه لم يصدر نصا تنظيميا مباشرا يتعلق بها لحد الآن رغم أن كل من النصوص التنظيمية للقانون المتعلق بالاستثمار وكذا للقانون المتعلق بالعقار الاقتصادي السابق ذكرهما قد صدرت، إلا أنه تم الإشارة وبإسهاب نوعا ما إلى هذه المنصة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-298، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها⁹، المعدل والمتمم¹⁰، والذي خصص لها الباب الثالث، المتكون من المادتين 27، 28 منه، إذ عرفت الفقرة الأولى من المادة 27 أنه: "المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية لتوجيه الإستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها."، وجاء في باقي فقرات نفس المادة أن المنصة تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات المتعلقة بالإستثمار عبر الإنترنت وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الإستثمار ونوع الطلبات، وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الإستثمار، بينما حددت المادة 28 الأهداف المقررة من وراء هذه المنصة، وتمت هذه المادة بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، إذ تم

إضافة إلى مهام المنصة أنه: - السماح للمستثمر بالتسجيل الحصري لطلبه للحصول على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ونرى تقريبا أن ما جاء من تعريف في المادة 27 من هذا المرسوم لا يخرج عما جاء ضمن المادة 23 من القانون المتعلق بالاستثمار السابق ذكرها، وأنه تعتبر فقط المادتين السابق ذكرهما من المرسوم المتعلق بالوكالة هما التنظيم المتعلق بالمنصة.

ويمكن كذلك أن نجد تعريفا بالمنصة الرقمية للمستثمر من الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وقد أعيد فيه ذكر ما عرفت به النصوص السابق ذكرها هذه المنصة وأهدافها. وبشكل عملي، فإن المنصة قد تجسدت بالفعل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إذ يكون الولوج إليها من خلال الرابط التالي:

<https://invest.gov.dz/>

كما يمكن الولوج إليها من خلال فضاء المستثمر ضمن موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال رابطته الأتي:

<https://aapi.dz/ar/accueil-ar/>

ولقد جاء ضمن الواجهة الرئيسية للمنصة كل من "أنشئ حسابك"، "سجل مشروعك"، "أطلب عقار"، فضلا عن "إكتشف الجزائر"، "فرص الإستثمار"، "المتدخلين في الفعل الإستثماري"، كما جاء ضمن فهرسة المنصة (لماذا الجزائر، فرص الإستثمار، تحفيزات ومزايا الإستثمار، العرض العقاري، دليل المستثمر، نبذة عنا، تسجيل الدخول، إنشاء حساب)، وأعادت هذه المنصة التذكير بتعريفها حسبما جاءت به المادة 23 من القانون المتعلق بالاستثمار، وكذا وضع أهدافها، فضلا عن ما جاء من عرض ضمن مكونات فهرسها، ومنها العرض العقاري الذي نجد ضمنه كل من: "استعلم عن الإجراءات والإطار القانوني"، "أطلع على الوفرة العقارية"، "أطلب عقار"، "الأسئلة الشائعة/المتداولة"

3- التعريف بالفاعلين بالمنصة الرقمية للمستثمر

عملية الاستثمار والعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة المتعلقة بها، تضمنت عدة فاعلين تم ذكرهم والتعريف بهم ومهامهم كما جاء بالنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بهما، وعليه، سنرى من خلال ذلك أهم هؤلاء الفاعلين وطبيعتهم وذلك فيما يلي:

أ- تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وأجهزتها: جاء النص على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن أحكام القانون المتعلق بالاستثمار، ضمن الفصل الثالث المعنون بـ: الإطار المؤسسي، إذ نصت المادة 16 منه على أنه: "الأجهزة المكلفة بالاستثمار هي: ... - الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وجاء في المادة 18 على أنه: "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03... المتعلق بتطوير الاستثمار"¹¹، من الآن فصاعدا "الوكالة الجزائرية

لترقية الاستثمار"، وبعدما حددت هذه الفقرة من هذه المادة التسمية الحالية لهذه الوكالة بعدما كانت عليه في النصوص السابقة الملغاة، عدّدت جملة من المهام التي تقوم بها هذه الوكالة، من قبيل أنها مفوضة من قبل الدولة وتتولى تسيير العقار الاقتصادي التابع للدولة وأنها تتابع عملية الاستثمار من الوهلة الأولى وترافقها وتتخذ بصفة حصرية كل القرارات المتعلقة بهذه العملية، وأنها تقع الجزاءات على الإخلال بأحكام الاستثمار ومنح العقار الاقتصادي، كما بيّنت هذه المادة أنه ينشأ لدى هذه الوكالة الشبائيك الوحيدة الآتية: - الشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والاستثمارات الأجنبية. - الشبائيك الوحيدة اللامركزية. وأحالت هذه المادة تنظيم الوكالة وسيرها إلى التنظيم.

وبذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 22-398 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، معدل ومتمم السابق ذكره، ومن خلاله، فقد عرفت الفقرة الثانية من المادة الثانية منه الوكالة بأنها: "الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، ونصت المادة 3 التي تليها على أن مقرها في مدينة الجزائر، أما المواد 5 وما يليها من نفس المرسوم نصت على أنه يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام ويحدد تنظيمها الداخلي المقترح من طرف مديرها العام والمصادق عليه من طرف مجلسها الإداري بموجب قرار مشترك ما بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية¹²، وكما تحدد المناصب الضرورية الأخرى غير المنصوص عليها بهذا المرسوم عن طريق قرار مشترك صادر عن نفس الجهات، وحددت هذه المواد أيضا تشكيلة مجلس الإدارة ومهامه، كما حددت أحكام تتعلق بالمدير العام لهذه الوكالة ومهامه، وحددت فضلا على ذلك تنظيم وتشكيل ومهام الشبائيك الوحيدة المكونة لأجهزة الوكالة الخارجية ومهامها، وتحديد ممثلين من الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار لديها وتحديد مهام كل ممثل، بمعنى أن يكون الشباك عبارة عن حاضنة تتجمع فيها كل المصالح المرتبة بالعملية وتجسد فيها كل التراخيص والقرارات والوثائق التي تحقق عملية الاستثمار، وتكون ملزمة لجميع الإدارات والهيئات الممثلة.

ولأن الشبائيك التي تمثل أجهزة الوكالة الخارجية متميزة عن بعضها فإن هذا التميز يستند إلى فكرة الاختصاص الإقليمي، إذ أن للشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والاستثمارات الأجنبية اختصاص وطني، أما الشبائيك الوحيدة اللامركزية فلها اختصاص على المستوى المحلي بخصوص الاستثمارات غير تلك المقرر اختصاصها للشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والاستثمارات الأجنبية، بمعنى أنه كذلك يكون اختصاص موضوعي لهذا الشباك في مواجهة الشبائيك اللامركزية، والاختصاص الموضوعي لهذا الشباك إنما حددته المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-399، يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار¹³، والتي جاء فيها أنه: "يتم تسجيل المشاريع الهيكلية والاستثمارات الأجنبية لدى الشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والاستثمارات الأجنبية. ويقصد بما يأتي:

- "المشاريع الكبرى": الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري (2) دينار جزائري (2.000.000.000 دج).

- "الاستثمارات الأجنبية": الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كلياً أو جزئياً أشخاص طبيعياً أو معنويون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه. وحددت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم الوكالة وسيرها، المهام التي تخول لهذه الوكالة وميزتها ما بين مهام في مجال الإعلام، ومهام في مجال التسهيل، ومهام في مجال ترقية الاستثمار، ومهام في مجال مرافقة المستثمر، مهام في مجال تسيير الامتيازات، ومهام في مجال المتابعة، وحددت المادة 4 مكرر من هذا المرسوم بعد تتمته وتعديله كما سبق ذكره أعلاه، مهام الوكالة المتعلقة بتسيير العقار الاقتصادي.

ب- تعريف المستثمر صاحب الامتياز: لم يكن هناك فيما سبق صدور النصوص القانونية والتنظيمية الحالية المتعلقة بالاستثمار وبمنح العقار التابع للدولة ضمن إطاره، أي ربط ما بين المستثمر وصاحب الامتياز، غير أن النصوص الحالية أحدثت ترابطاً وثيقاً بينهما إذ يجب أن يكون صاحب الامتياز هو المستثمر ذاته، وهذا الترابط إنما هو ترابط صفة، إذ كل صاحب امتياز يجب أن يكون مستثمراً، ولا يعني بالضرورة أن كل مستثمر يجب أن يحصل على عقار تابع للدولة ويصبح صاحب امتياز فهذا الأمر متروك للوفرة العقارية ولاختيار المشاريع الاستثمارية الإستراتيجية التي يمكن توفير هذا العقار لها، ولقد نصت في هذا السياق المادة 6 من القانون المتعلق بالاستثمار على أنه يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما نصت صراحة على صفة صاحب الامتياز المادة 12 من القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لمشاريع الاستثمار السابق ذكره حينما عرفت طالب هذا العقار بأنه: "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون..."، و يرجع إلى أحكام القانون المتعلق بالاستثمار، نجده يعرف المستثمر ضمن المادة 6 منه بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً وغير مقيم، بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف، ينجز استثماراً طبقاً لأحكام هذا القانون."، والملاحظ هنا أنه بالرغم من أن المشرع حدد نطاق شخص المستثمر وشكله القانوني إلا أنه لم يحدد تعريفه إلا بإنجاز مشروع استثماري، ونجده في الفقرات الموالية من نفس المادة حدد ما هو الاستثمار بأشكاله، إذ ذكر أنه يكون في شكل استثمار إنشاء، أو استثمار توسع، أو استثمار إعادة تأهيل، أو استثمار نقل أنشطة من الخارج، وهذا يعني أن من يقوم بإحدى هذه النشاطات هو مستثمر، ويمكنه طلب العقار الاقتصادي التابع للدولة وإذا تحقق طلبه يمنح الإمتياز على هذا العقار بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل.

ج- تعريف الإدارات والهيئات واللجان المتدخلة في الاستثمار ومنح العقار الإقتصادي: حتى وإن قرر المشرع تجميع عملية الاستثمار ومنح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية في يد ضمن نطاق الوكالة عن طريق شبابيكها الوحيدة السابق ذكرها، فإن دور العديد من الإدارات العمومية والهيئات العمومية يبقى بارزا في هاتين العمليتين، وعليه فقانون الاستثمار ذكر هؤلاء المتدخلين من خلال ممثليهم، إذ جاء ضمن المادة 22 منه، أنه: "...، يؤهل ممثلو الهيئات والإدارات لدى الشبابيك الوحيدة بمنح، في الآجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبابيك الوحيدة."، وجاءت المادة 20 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار المعدل والمتمم، على أنه: "يجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، ممثلين عن:

- إدارة الضرائب. - إدارة الجمارك. - المركز الوطني للسجل التجاري. - مصالح التعمير. - إدارة أملاك الدولة. - مصالح البيئة. - الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل. - صناديق الضمان الإجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء. ويجمع عند الحاجة، ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار..."، ويبرز دور مصالح أملاك الدولة بالنسبة للعقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة¹⁴، فرغم أن المشرع خول الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وفوضها لتسيير هذا العقار، إلا أنه يبقى حسب العديد من الأحكام القانونية الواردة ضمن قانون الأملاك الوطنية¹⁵، والمرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹⁶، أن تظهير وجرد وإعداد العقود المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وفسخها عموما من إختصاص مدير أملاك الدولة بتفويض من الوزير المكلف بالمالية، فتتص المواد 91 وما يليها، وبالأخص المادة 91 مكرر 2 من قانون الأملاك الوطنية، التي جاء فيها صراحة، أن إدارة أملاك الدولة هي التي تختص وحدها بوضع العقود المتعلقة بالشراء أو إيجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية، وأن المادة 113 من نفس القانون بالنسبة للتصرفات في الأملاك العقارية، والمادة 120 من نفس القانون تخول إختصاص الوزير المكلف بالمالية في إضفاء الطابع الرسمي على العقود المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة كقاعدة عامة، ويفوض هذا الاختصاص لمدرء إدارة أملاك الدولة على مستوى الولايات بموجب قرار من هذا الوزير.

وما يلاحظ إذن من خلال هذه النصوص وما جاء في القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للإنجاز المشاريع الاستثمارية أنه أعاد تأسيسا على الأحكام السابقة ذكر إختصاص إدارة أملاك الدولة في جرد العقار الاقتصادي وتوفيره، وتقييمه وتحديد القيمة التجارية له، التي يترتب عليها تحديد أتاوى الامتياز كما يتحدد على أساسها مبلغ تحويل الامتياز إلى تنازل، كما شمل الاختصاص إنجاز مختلف العقود بدء من عقد اقتناء أو عقد الشفعة لاكتساب عقارات الأفراد وضمها إلى نطاق العقار الاقتصادي باقتراح من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ثم عقد الامتياز، وعقد فسخ الامتياز

في حالة الإخلال بالتزامات صاحب الامتياز، ثم عقد تحويل حق الامتياز إلى تنازل، ثم عقد الشفعة على العقارات المستفاد منها من تحويل الامتياز إلى تنازل في حالة بيعها، وقد تجسد هذا الاختصاص بموجب العديد من الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الاقتصادي التابع للدولة، وهي كل من المادة 20 الفقرة 9 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم وسير الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وضمن المواد 14، 17، 21 من القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للدولة، والمواد 11، 15، 17، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹⁷.

وعموما، فإن لإدارة أملاك الدولة إختصاصا واسعا فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، وبالتالي يكون تدخل هذه الإدارة في تجسيد الأحكام المتعلقة بتخصيصه لمشاريع الإستثمار كبيرة جدا، حتى وإن كان تفويض تسييره هو للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

ثانيا: المعالجة الرقمية لأحكام العقار الاقتصادي

رأينا فيما سبق الإطار المرتبط بالعقار الاقتصادي التابع للدولة الموجه للمشاريع الإستثمارية، وسنرى تبعا لذلك كيف تتم المعالجة منح هذا العقار عن طريق الإمتياز ثم تحويل الإمتياز إلى تنازل، وما يتخلل ذلك من آثار، وذلك من خلال النقاط التالية:

1- معالجة منح الامتياز والآثار المترتبة عليه:

تناولت أحكام كل من القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للدولة والتنظيمات المتعلقة به، كيفية منح هذا العقار، وسنرى كيفية معالجة ذلك رقميا مع شرح وتحليل ذلك بالرجوع إلى الأساس القانوني والتنظيمي المستند إليه، ونسجل في البدء نجد أن المعالجة الرقمية استندت بشكل أساسي على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق الذكر، مع الإستعانة بأحكام تنظيمية أخرى وفي هذا السياق، وتجسدت من خلال النقاط التالية:

أ- **مكونات العقار الاقتصادي:** قد جاءت مكونات العقار الاقتصادي ضمن المنصة الرقمية للمستثمر كما جاء ضمن أحكام المادة الثانية من القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد سبق لنا ضمن الإطار المفاهيمي أعلاه أن عرفنا هذه المكونات، فقط تم ذكرها ضمن المنصة بشكل آلي، وأعدت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز¹⁸، كما بينت المواد التي تليها كيفية الحصول على بعض العقارات، خاصة تلك التي تملكها المؤسسات العمومية الاقتصادية وتعتبر فائضا عن حاجتها، أو تخرج عن أغراضها ولا تتلائم مع أهدافها، وكذلك تلك العقارات التي كانت بحوزة المؤسسات العمومية التي تم حلها وخضعت لعملية التصفية.

- ب- إمتياز العقار الإقتصادي: جاء وضع ضمن المنصة العديد من النقاط لتجسيد الإمتياز على شكل تلخيص لأحكام قانونية وتنظيمية وشكل خطوات يتم إتباعها بشكل تسلسلي، ونعرضها فيما يلي:
- طلبات الحصول على العقار الاقتصادي المسجلة على المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تشكل طريقة التقديم الوحيدة.
 - يمنح العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه إنجاز مشاريع استثمارية، عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
 - تحدد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية بثلاثين 30 يوما.
 - تتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر 15 يوما، ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر.
 - عندما يكون العقار التابع لأمالك الدولة محل طلب الإمتياز، واقعا داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي أو منطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو حظيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة، فإنه يجب أن يتم تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها.
- وما يلاحظ أن هذه المعطيات جاءت ضمن أحكام المواد 9، 11، 13، 14 من القانون المتعلق بالعقار الإقتصادي التابع للدولة، بينما نجد المرسوم التنفيذي رقم 23-487، السابق ذكره قد تناول النقاط السابق ذكرهم ضمن المواد 2، 3، 4، 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، السابق ذكره، وبالأخص المادتين 4، 5، التين بينتا آجال نشر قائمة العقارات وآجال معالجة الطلبات عليها حسب الحالة.
- ج- أهلية الحصول على عقار اقتصادي: عرفت المنصة أهلية صاحب الطلب بأنه: "كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، بمفهوم القانون رقم 22-18،... والمتعلق بالإستثمار، يحمل مشروعا استثماريا، يمكنه طلب الإستفادة من إمتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة."، وما يلاحظ أن هذا التعريف مطابق تماما لما جاء به نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، السابق ذكره، وهذا التعريف من المفروض أنه يتطابق أيضا مع التعريف الذي جاء به قانون الإستثمار كما سبق ذكره ضمن مادته الخامسة، وما جاءت به المادة 12 من القانون المتعلق بالعقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، وهذا ما لم يحصل، ورغم ذلك، نرى أنه كان أكثر تركيزا مما جاءت به تلك النصوص إلا أنه لم يستعمل مصطلح العقار الاقتصادي بل استعمل عبارة "ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة" وهي عبارة غير دقيقة وتخرج عن مكونات العقار الاقتصادي التابع للدولة كما تم تعريفه أعلاه.

د - عملية التسجيل الأولي لطلب العقار الاقتصادي: عملية التسجيل هنا تتوزع إلى ثلاث مراحل، هي كل من مرحلة التسجيل الأولي التي يذكر خلالها صاحب الطلب كل من:

- النشاط المزمع القيام به.

- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.

- مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القرض المالي).

- ملئ الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع

أما المرحلة الثانية: فهي مرحلة المعالجة الأولية الآلية، والتي من خلال المعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه من معرفة ما إذا قبول مشروعه.

أما المرحلة الثالثة، فهي مرحلة تأكيد الطلب، والتي تأتي بعد قبول المشروع، ليقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر

وما يلاحظ أن ما يتعلق بعملية التسجيل الأولي لطلب العقار الاقتصادي، كما وردت ضمن الخطوات السابق ذكرها المذكورة بالمنصة، إنما هي مستمدة من الفقرات الثانية وما يليها من نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره أعلاه، إذ بموجبها يجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة تسجيلاً أولياً يتمثل في ملئ الخانات المتعلقة بمشروعه الإستثماري والمتمثلة في النقاط السابق ذكرهم (النشاط المزمع...)، وبإدخال هذه المعلومات يتعرف المترشح عما إذا تم قبول مشروعه، أم لا، وفي حالة قبول مشروعه يقوم بتأكيد إختياره بخصوص العقار محل الطلب، وتمنح له من قبل المنصة شهادة تسجيل أولي،

هـ - معالجة طلبات العقار الاقتصادي: وهذه المعالجة تتم على ثلاث مراحل أيضاً، ونعرضها كما

جاءت بالمنصة في كل من:

• - تقييم: جاء بالمنصة بخصوص التقييم، أنه: "تتم المعالجة بطريق رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح."، ولم يذكر في المنصة شبكة التقييم هذه، لكن برجع إلى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره أعلاه، نجد المادة رقم 7 منه قد ذكرت هذه الشبكة، وذكرت بإرفاق نموذجها بالملحق الأول بهذا المرسوم، وعند تفحصها نجدها شبكة مركبة من مجموعة معايير ذات الصلة، لكل منها معامل بحسب أهميتها، ونقطة ومؤشر مرجع، وقيمة مستخلصة من حاصل ضرب المعامل في نقطة المرجع حسب المؤشر، ثم علامة ناتجة عن ذلك، ومجموع العلامات في آخر الملحق والتي يكون على أساسها الاختيار والمفاضلة.

• - قرار مؤقت: جاء بالمنصة أنه: "بناء على نتائج المعالجة المذكورة أعلاه، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالحه مقرر مؤقت، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز"، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره أعلاه، فإن العبارة المذكورة بالمنصة تقريبا هي نص الفقرة الثانية من المادة 7 من هذا المرسوم، على أن

هذه الفقرة أضافت أنه يكون المقرر المؤقت وفق النموذج المحلق الثاني بهذا المرسوم، وبملاحظة الجهة التي يصدر عنها هذا المقرر نجد عبارة "الشباك الوحيد..." مما يعني أنه قد يصدر عن الشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والإستثمارات الأجنبية، أو الشباك الوحيد اللامركزي، لكن في آخر المقرر عند الإمضاء نجد عبارة "مدير الشباك الوحيد اللامركزي (...)"، وهذا يعني أن هذا المقرر يصدر عنه دون الشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والإستثمارات الأجنبية، فأى الوضعين أصح، أم هناك فقط خطأ مادي، ونظنه كذلك من ظاهر نصوص المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره أعلاه.

•- **قرار نهائي:** جاء بالمنصة في ذلك أنه: "لا يكون المقرر المؤقت نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في... الموافق 4 سبتمبر سنة 2022¹⁹.
يتم إعلام المستثمرين الذين لم يتم إختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت"، وهاتين العبارتين منصوص عليهما حرفيا في الفقرتين الثالثة والرابعة الأخيرتين من نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره أعلاه.

و- **الحق في الطعن:** تتدرج المنصة بعد معالجة طلبات العقار الاقتصادي لتنتقل إلى الحق في الطعن، والذي تجسده في ثلاث مراحل نعرضها فيما يأتي:

•- **الطعن على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:** جاء بالمنصة أنه: "يمكن كل مترشح يرى أنه قد غبن، إرسال تظلم إلى الوكالة، بأي وسيلة، في الآجال المحددة بالمرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في... الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 والمذكور أعلاه، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الإمتياز."، وهذه العبارة هي تماما نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره، غير أنه بالرجوع إلى المرسوم الرئاسي رقم 22-296، نجد المادة 7 منه تنص على وجوب التظلم المسبق بأي وسيلة كانت لدى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، خلال أجل التظلم المقرر بشهر كامل من تاريخ تبليغ القرار المتظلم فيه، ويجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه.

يترتب على عدم القيام بالتظلم المسبق عدم قبول اللجنة العليا الوطنية للطعون لطعن المستثمر.

•- **الطعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة:** جاء بالمنصة في ذلك، أنه: "في حالة رد سلبى على التظلم المبلغ له من طرف الوكالة، يمكن المترشح أن يقدم طعنا أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار في الأجل المحدد بالمرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في... الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 والمذكور أعلاه، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه." ونجد هذه الفقرة تماما ما جاء بنص الفقرة الأولى من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره، وبالرجوع إلى كيفية الآجال ضمن المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السابق ذكره، نجد المادة 6 منه تقرر أن أجل الطعن محدد

ب:15 يوما من تاريخ تبليغ القرار المخصص للتظلم، كما حددت المواد 8 وما يليها كيف يتم دراسة هذا الطعن وكيف يتم الفصل فيه ضمن أجل لا يتعدى شهر من تاريخ إخطارها بالطعن.

•-القرار النهائي:جاء بالمنصّة أنه: " في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة العليا الوطنية للطعون تبلغ الوكالة، عن طريق شبكها الوحيد للقرار النهائي المعد وفق النموذج المحدد، الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

وفي حالة قبول الطعن يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شبكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت²⁰، " وما يلاحظ أن القرار النهائي يتوقف كما سبق القول على نتيجة الطعن، فإن رفض الطعن تحول القرار المؤقت إلى قرار نهائي لصاحبه، وإن قبل الطعن فسخ القرار المؤقت لصاحبه وأنجز القرار النهائي لفائدة المقبول طعنه، ونصت عليها الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره

وعلى أساس القرار النهائي الذي يصدر عن الوكالة عبر شبكها الوحيد يستدعي المستثمر إلى الإكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، ويلزم اكتتاب المستثمر لدفتر الشروط، إنجاز المشروع الاستثماري المقرر في ظل احترام كلي لبنوده وشروطه، ويترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجاريه سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

تقوم مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، ويتكون الملف على الخصوص، من:

-وثيقة الهوية.

- القرار النهائي.

- دفتر الشروط الممضي.

- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية.

- السجل التجاري.

ويترتب على إنجاز العقد تسليم العقار من طرف الوكالة عبر شبكها الوحيد المختص.

يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء.

ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، التي تبقى تابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي.

حدد أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا للقانون رقم 22-18...

وما يميز هذه الخطوات التي جاءت ضمن المنصة، أنها تبين كيف يتم إنجاز عقد الامتياز وما هي الحقوق الناتجة عنه، ولقد نصت عليها المواد 9 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق ذكره، كما نصت المادة 17 منه إلى جزاء الإخلال بنود وشروط الإمتياز وما يترتب عليه من فسخ لعقد الإمتياز، والإجراءات الواجبة في ذلك، وهي الكيفية والإجراءات التي لم تتطرق إليها المنصة رغم أن الفسخ ليكون إلا بقرار من الوكالة.

2- أحكام تحويل حق الامتياز إلى تنازل

- - جاء بالمنصة أنه: " يحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز، وذلك بعد:
 - - الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط.
 - - الحصول على شهادة المطابقة
 - - رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز
 - - دخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة
- وإجراءات وشروط تحويل الإمتياز إلى تنازل تم النص عليها بدء في القانون المتعلق بالعقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، إذ جاء في المادة 17 الفقرتان الأولى والثانية منه، إذ شمل هذا التحويل إلى تنازل حالة الإمتياز الناشئ في ظل هذا القانون وحالة الإمتياز الناشئ قبل صدور هذا القانون، ونجد أيضا المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر قد نص على كيفيات وشروط وإجراءات تحويل الإمتياز إلى تنازل وذلك في المواد 15، والفقرة الأولى من المادة 16 بالنسبة لحالات الإمتياز المنشأة ضمن أحكامه، والمادة 18 بالنسبة لحالات الامتياز المنشأة قبل صدوره.

ومن خلال مقارنة النصوص السابق ذكرها مع ما جاء ضمن المنصة نجد أن المنصة لم تعرض حالات الإمتياز القابل لتحويل إلى التنازل وتميزها، كما أنها لم تعرض الإجراءات وبالأخص إنجاز العقد والأجال المقررة في ذلك من تاريخ تسلم طلب التحويل من المستفيد من الامتياز (سواء تلك المقررة للوكالة من أجل دراسة الطلب والتحقق من توفر شروطه والتي حدد بثلاثة شهور ، أو تلك الممنوحة لإدارة أملاك الدولة في إنجاز عقد التحويل إلى تنازل والتي حددت بمدة 15 يوما)، ولم تعرض المنصة كذلك طبيعة قيمة العقار الإقتصادي ولا كيفية حسابها سواء في حالة منح الإمتياز أو في حالة تجديده بعد إنتهاء مدة 33 سنة المقررة له، أو في حالة تحويل الإمتياز إلى تنازل.

3- أحكام ممارسة حق الشفعة

جاءت القانون المتعلق بالعقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة بحكم الشفعة، وتم تحديد نطاقه ضمن حالتين وهما (حالة الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الإقتصادي، وحالة كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لإحتضان مشروع

استثماري ومتواجدا داخل المحيطات والمناطق المهيأة، وهو الحكم القانوني المنصوص عليه ضمن نص المادة 23 من هذا القانون.

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السابق الذكر، بحكم الشفعة وشروط وكيفيات ممارسته من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ضمن مواده 17، 18، 19، 20، 21، والتي حددت فيها الأمالك التي يطبق عليها حق الشفعة كما سبق ذكرها بالمادة 23 من القانون المتعلق بالعقار الإقتصادي أعلاه، إذ الشروط، يجب ان يكون الملك العقاري كان محل إمتياز وتحويل إلى تنازل مسبقا أو يكون ملك عقاري خاص قابل للإحتضان مشروع استثماري، على أن يكون يقع بالمحيطات والمناطق المهيأة كما هي معرفة ضمن مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، وهناك شرط آخر وهو يجب أن تكون الإعتمادات الضرورية لتجسيد العملية متوفرة، أما الكيفيات فتجسد في وجوب على الموثقين بصفة دورية تبليغ الوكالة بكل العمليات المنصبة على الأمالك العقارية المعنية بممارسة حق الشفعة، ولئن كان الأمر عادي على الموثقين بالنسبة للأمالك العقارية التي كانت محل تحويل الإمتياز إلى تنازل سابقا، فإنه يصعب عليهم تحديد الأمالك العقارية الخاصة التي القابلة لإحتضان مشاريع استثمارية والواقعة بالمناطق والمحيطات المهيأة، بإعتبار أن القابلية للإحتضان المشاريع هي رأي تقني ومخول للوكالة دون غيرها.

خاتمة:

من خلال عرض بهذه المداخلة أهم ما يتعلق بالعقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة وكيفية تسييره رقميا، خلصنا إلى بعض النتائج والتوصيات نعرضها على النحو الآتي:

• النتائج

- تميز العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع تنظيمية بقانون خاص به وأحكام تنظيمية متعلقة بتنفيذه، ومن خلالها ورد التعريف بهذا العقار وتميزه وذكر أهم مكوناته وأحكام تسييره.

- تم الربط ما بين أحكام تسيير العقار الإقتصادي وما بين أحكام عملية الإستثمار التي جاء بها القانون 22-18، إذ لا يمكن منح الإمتياز على العقار الإقتصادي إلا لفائدة من تتوفر فيه صفة المستثمر، كما أنه ليس كل مستثمر يحق له الإستفادة من هذا العقار بل فقط الإستثمارات ذات الأهمية والمحددة سلفا، وهذا الترابط قضى على الفجوة التي كانت سائدة ما بين هاتين العمليتين من خلال الأحكام المنظمة لهما سابقا والتي تم إلغاؤها.²¹

- تم توحيد المفوض الرئيسي من قبل الدولة بكل من عملية الإستثمار وعملية العقار الإقتصادي، وتجسد في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شبابيكها الوحيدة (الشباك الوحيد للمشاريع الهيكلية والإستثمارات الأجنبية، والشبابيك الوحيدة للامركزية)، وأن كل الإدارات الهيئات العمومية التي لها تدخل في هاتين العمليتين تكون ممثلة لدى هذه الشبابيك.

- تم توحيد تسيير هاتين العمليتين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، التي تدير كل ما يتعلق بالمشاريع الإستثمارية وتوجه وتدعم وترافق المستثمر في ذلك، وتدير أيضا وتعمل على تجميع الوفرة العقارية واكتساب أي ملك عقاري يجسد هذه الوفرة وعرضها وتحيين كل المعلومات المتعلقة بها، فضلا على إدارة منح إمتياز العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة وما يتعلق به من آثار قانونية، وتحويل الإمتياز إلى تنازل.

•-اقتراحات

ظهر من خلال عرض موضوع المداخلة خاصة بتتبع ما جاء ضمن المنصة الرقمية للإستثمار بخصوص عرض وإدارة العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، بعض النقائص التي نرى أن نعرضها بشكل اقتراحات لتعديل هذه المنصة وجعلها أكثر إنسجاما في الترجمة الآلية لما جاء الأحكام القانونية والتنظيمية لتسيير هذا العقار، فضلا عن إشكالات أخرى، والتي نعرضها فيما يلي:

- يعتمد طلب العقار الإقتصادي التابع للدولة على الوفرة العقارية، ويجب أن تتميز هذه الوفرة بالجرد الدقيق والتطهير القانوني الآمن، ولا نظن أن الأحكام القانونية المتعلقة بالضبط العقاري لاسيما أحكام السجل العقاري تتوفر على أمن العقارات المسوحة والمؤسس عليها السجل حتى وإن رقت بإسم الدولة فهي غير آمنة من إنشاء منازعات حولها، هذا من جهة، كما أن المسح من المفروض أن يساعد على نقل جميع الجوانب التقنية بما فيها المناطق والمحيطات وأحكام أدوات التعمير للتعريف بالعقارات وهذا غير متوفر في آلية المسح الظاهرة والسطحية الحالية.

- هناك العديد من الأحكام المتعلقة بتسيير العقار الإقتصادي التابع للدولة غير مدرجة ضمن المنصة الرقمية ويجب إدراجها منها أحكام الفسخ، ومنها أحكام الشفعة، فضلا على وجوب ضبط وتدقيق المصطلحات التي أظهرتها المنصة بما يتوافق وطبيعة العرض العقاري، وكذلك وجوب أن تذكرب وتدقق وتضبط كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية، من قبيل مراجع المسح وتأسيس السجل العقاري، ومن قبيل أدوات التعمير، وطبيعة العقارات وغيرها حتى تكون المعلومات الواردة بالمنصة بخصوصها مرآة شفافة وعاكسة لحقيقتها.

- لشمول الرقمنة لكل ما يتعلق بتسيير العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، يجب البحث على كيفية تقليص إعداد العقود المتعلقة بذلك وشهرها والإعتماد على السجل العقاري الإلكتروني، بعد تهيئته لذلك.

- يجب أيضا ان تربط كل الإدارات العمومية والهيئات العمومية لاسيما مصالح الضرائب وإدارة املاك الدولة، ومصالح المحافظة العقارية، وكذا مصالح الجمارك بالمنصة الرقمية للمستثمر وهذا فضلا على وزارة الشؤون الخارجية والسفارات والقنصليات الخارجية التي تعمل دبلوماسية إقتصادية لترويج لمجالات الإستثمار

وأنظمتها ومزاياها التحفيزية وتقليص زمنية معالجة ملفاتها، وضماناته، وكذا يعمم الربط بينك الجزائر لما له من أهمية بخصوص التوطين وشهادات التحويل وغيرها

الهوامش:

¹ - قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالإستثمار، ج ر عدد 50 مؤرخة في 28 يوليو 2022.

² - قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 مؤرخة في 16 نوفمبر سنة 2023.

³ - الأمالك الخاصة للدولة هي مجموعة العقارات والحقوق العقارية والمنقولات والقيم المنقولة التي هي ملك الدولة، وتشكل جزءا من أملاك الدولة، إذ أن هذه الأخيرة مشكلة من كل من الأمالك العامة والأمالك الخاصة للدولة وهي تمثل بدورها جزءا من مجموع الأمالك الوطنية (الأمالك التابعة للدولة وللولاية وللبلدية)، والأمالك الوطنية في الجزائر هي صنف من الأصناف القانونية للملكية المقررة بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، ونص على الأمالك الوطنية بالدستور المادتين 20، 22، وبموجب قانون الأمالك الوطنية، وجملة من القوانين والتنظيمات المتعلقة بكل ملك على حدا.

⁴ - نقترح هنا أن تكون الصياغة على النحو التالي: "العقار الاقتصادي هو كل عقار تابع للأمالك الخاصة للدولة بما فيها الأمالك الخاصة التي تم اقتنائها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة تطبيقا لأحكام هذا القانون والتي يتم إدماجها ضمنها بهذا الوصف."، خاصة أن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، ولا يجوز لها اكتساب الأمالك الوطنية التي هي بموجب الدستور والقانون حكرا على كل من الدولة والولاية، والبلدية، بخلاف ما هو مقرر في كل من القانون الفرنسي والقانون المصري، أنظر في ذلك، محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص 671 وما يليها.

⁵ - عرفت المادة 4 المشاريع الإستثمارية بأنها كل: "اقتناء الأصول المادية وغير المادية التي تتدرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج. - المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية. - نقل أنشطة إنتاج من الخارج"، غير أنه يستثنى بطبيعة الحال بالنسبة للعقار الاقتصادي عمليات الإستثمار غير المادية المتمثلة في المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية، لعدم الحاجة هنا للعقار.

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27/2009، صادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقبالة لمنح للامتياز، ج ر عدد 85 مؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2023.

- ⁸ - من المفروض أن يمتد نطاق هذه المنصة كذلك إلى معالجة تسيير العقار الاقتصادي في جل مراحله، ما عدا مرحلة العقد (الإعداد، الفسخ ...)
- ⁹ - مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، ج ر عدد 60 مؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022.
- ¹⁰ - مرسوم تنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 13 مارس سنة 2024، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، ج ر عدد 60 مؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022. ج ر عدد 19 مؤرخة في 18 مارس سنة 2024
- ¹¹ - ألغي هذا القانون بموجب المادة 37 من القانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الإستثمار، ج ر عدد 46 مؤرخة في 3 غشت سنة 2016، كما ألغي القانون رقم 16-09 بموجب المادة 40 من القانون رقم 22-18 الساري المفعول حاليا.
- ¹² - أنظر في ذلك، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 نوفمبر سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر عدد 78، مؤرخة في 24 نوفمبر سنة 2022.
- ¹³ - المرسوم التنفيذي رقم 22-399 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد كفايات تسجيل الإستثمارات أو التنازل عن الإستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفايات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الإستثمار، ج ر عدد 60 مؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022.
- ¹⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأمالك الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80 مؤرخة 20 أكتوبر 2021.
- ¹⁵ - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج ر عدد 44 مؤرخة في 03 أوت سنة 2008.
- ¹⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69 مؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2012.
- ¹⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكفايات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85 مؤرخة 30 ديسمبر سنة 2023.
- ¹⁸ - مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الإمتياز، ج ر عدد 85 مؤرخة 30 ديسمبر سنة 2023.
- ¹⁹ - مرسوم رئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها. ج ر عدد 60 مؤرخة في 18 سبتمبر سنة 2022.

²⁰ - نرى الأصح وما يناسب القرارات الإدارية هنا هو الإلغاء أو السحب، وليس الفسخ، فالفسخ ضمن أحكام القانون المدني يتعلق بالعقود التي هي رابطة قانونية بين أطراف متعددة تنشأ عنها إلتزامات متعددة على كل طرف لصالح الطرف الآخر.

²¹ - الأمالك الخاصة للدولة هي مجموعة العقارات والحقوق العقارية والمنقولات والقيم المنقولة التي هي ملك الدولة، وتشكل جزءا من أملاك الدولة، إذ أن هذه الأخيرة مشكلة من كل من الأمالك العامة والأمالك الخاصة للدولة وهي تمثل بدورها جزءا من مجموع الأمالك الوطنية (الأمالك التابعة للدولة وللولاية وللبلدية)، والأمالك الوطنية في الجزائر هي صنف من الأصناف القانونية للملكية المقررة بموجب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، ونص على الأمالك الوطنية بالدستور المادتين 20، 22، وبموجب قانون الأمالك الوطنية، وجملة من القوانين والتنظيمات المتعلقة بكل ملك على حدا.