

مستجدات النظام القانوني للعقار الصناعي في ظل قانون 17-23 The latest developments in the legal system of industrial real estate under Law 23-17

ط/د عبد الرحيم بسام^{1*}، د/نوال ليراري²

¹المركز الجامعي عبد الله مرسل، تيبازة (الجزائر) bassam.abderrahim@cu-tipaza.dz

مخبر : المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

²المركز الجامعي عبد الله مرسل، تيبازة (الجزائر) lerari.nawel@cu-tipaza.dz

مخبر : المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

تاريخ الاستلام: 2024/05/04 تاريخ القبول: 2024/05/16 تاريخ النشر: 2025/01/31

ملخص:

نجم عن تضخم الإطار المؤسساتي الخاص بإدارة وتسيير العقار الصناعي، وتعارض النصوص القانونية المنظمة له تأخر في تجسيد المشاريع الاستثمارية، لأجل عمدت السلطات الجزائرية إلى مراجعة نظامه القانوني وإقرار آليات تتماشى مع مقتضيات قواعد القانون الدولي في مجال الاستثمار.

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تسليط الضوء على الأحكام الجديدة المنظمة لإدارة واستغلال العقار الصناعي في قانون 17-23 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابعة لأملاك الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ونصوصه التنظيمية، وتوضيح البدائل المكرسة من طرف السلطات الجزائرية لزيادة عرض العقار الصناعي، وتهينته عبر استحداثها لوكالات متخصصة، وكذا الصلاحيات الجديدة المسندة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لضبط استغلال العقار الصناعي، واستقبالها لملفات المستثمرين ومعالجتها رقميا عبر المنصة الرقمية للمستثمر إرساء لمبادئ الشفافية والمساواة المتضمنة في قانون 18-22 الخاص بالاستثمار، بالإضافة إلى منحها الحق الحصري في منح العقار الصناعي للمستثمرين.

كلمات مفتاحية: السلطات الجزائرية، العقار الصناعي، الوكالة الجزائرية، العرض العقاري، آلية الامتياز.

Abstract:

The inflation of the institutional framework for the management and management of industrial real estate, and the conflict with the legal texts regulating it, resulted in a delay in the implementation of investment projects, so the Algerian authorities decided to review its legal system and approve mechanisms that are consistent with the requirements of the rules of international law in the field of investment.

This research paper aims to shed light on the new provisions regulating the management and exploitation of industrial real estate in Law 23-17, which specifies the conditions and modalities for granting economic real estate belonging to state property directed to the implementation of investment projects and its regulatory texts, and to clarify the alternatives devoted by the Algerian authorities to increase the supply of industrial real estate, and prepare it through...Its creation of specialized agencies, as well as the new powers assigned to the Algerian Investment Promotion Agency to control the exploitation of industrial real estate, and its reception of investor files and processing them digitally via the digital investor platform, establish the principles of transparency and equality included in Law 22-18 on investment, in addition to granting it the exclusive right to grant industrial real estate to investors.

Keywords: Algerian authorities, industrial real estate, Algerian agency, real estate offer, concession mechanism.

مقدمة:

ترتبط نجاعة السياسة الاستثمارية بمدى كفاءة العقار الاقتصادي ووفرته، لأجل ذلك كرست التشريعات المقارنة قواعد واليات لتنظيمه، وخصته بنصوص دستورية وقانونية ليسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية (خوارجية، 2015، صفحة 03)، من خلال تحديدها للجهات المكلفة بإدارته وتوضيحها لشروط وكيفيات حصول المستثمرين عليه، كما استحدثت منصات رقمية لتبسيط إجراءات الحصول عليه ومعالجة الملفات تعزيزا لمبادئ الشفافية والمساواة.

انطلاقاً من هذه المكانة المميزة للعقار الاقتصادي (خصوصاً العقار الصناعي) في تسريع العملية التنموية، سعت السلطات الجزائرية إلى وضع ترسانة قانونية لضبط حافظة العقار الصناعي (محمودي، 2019، صفحة 49)، وتصحيح اختلالات التسيير والاستغلال الناجمة عن قصور النصوص القانونية السابقة المصطبغة بالتوجه الاشتراكي (زادي، 2021، صفحة 07)، معتمدة في ذلك على أسلوب التشريع بأوامر (مستبعدة البرلمان)، فارضة بذلك سياسية الأمر الواقع (خوارجية، 2015، صفحة 07).

غير أن تضخم وتعارض النصوص القانونية المنظمة لها، حال دون تحقيق أهداف الدولة المنشودة، وافرز إشكالات كبيرة، أهمها تعدد الأجهزة المكلفة بالتهيئة والتسيير، ناهيك عن تحايل بعض المستثمرين للحصول على العقار الصناعي عبر مختلف المراحل التي مر بها تنظيمه، مما تسبب في حدوث ندرة كبيرة، بالإضافة إلى نقشي ظاهرة البيروقراطية الإدارية (بن عيسى، 2022، صفحة 133). وأمام هذه النتائج السلبية، أحدثت السلطات الجزائرية تعديلات جوهرية على منظومة الاستثمار، بفسحها المجال أمام السلطة التشريعية لممارسة مهامها الأصلية في سن القواعد القانونية، والتي جاءت بتعديلات جريئة على الإطار القانوني والمؤسسي، تضمنها كل من دستور 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام الموافق لـ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء الأول من نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020، وكذا قانون رقم 18-22 مؤرخ في 24 يونيو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادر بتاريخ 28 يونيو سنة 2022، من خلال تكريسه لأنظمة ومزايا تحفيزية، كما أعيد النظر كلياً في صلاحيات بعض الهيئات الإدارية المكلفة بالاستثمار وإدارة العقار الاقتصادي، من خلال إسناد صلاحيات جديدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (ارزيل، 2022).

وتحقيقاً لهذا المسعى صدر قانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 5 الصادر بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2023، وكذا نصوصه التنظيمية.

يكتسي البحث أهمية بالغة في الوقت الراهن، نظرا لما يشكله تأهيل منظومة العقار الصناعي من أهمية على تجسيد المشاريع الاستثمارية، خصوصا في ظل اعتماد السلطات الجزائرية لمقاربة اقتصادية في أحكام قانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، والنصوص القانونية والتنظيمية المرتبطة به من جهة، ومن جهة أخرى لحدثة النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بتنظيم إدارة واستغلال العقار الصناعي. يهدف البحث إلى الكشف عن القواعد والضوابط التنظيمية الجديدة المتضمنة في قانون 17-23 لتأهيل حافظة العقار الصناعي.

بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية الآتية:

ما هي الضوابط الجديدة التي اقراها المشرع الجزائري لتسيير ومنح العقار الصناعي في ظل القانون للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية في الجزائر؟

للإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة أعلاه، اتبعنا المنهج الوصفي لاستعراض السياق النظري للموضوع، مع الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بتنظيم وتفعيل استغلال العقار الصناعي، والإجابة بذلك عن كل التساؤلات المطروحة حول الموضوع.

وانطلاقا من الإشكالية ارتأينا التقسيم الثنائي لبحثنا والمتمثل في **المبحث الأول** المعنون بـ: "إقرار بدائل لحل إشكال ندرة العقار الصناعي"، وتخصيص **المبحث الثاني** لـ "حصر عملية منح العقار الصناعي على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار".

المبحث الأول: إقرار بدائل لحل إشكال ندرة العقار الصناعي

ترتبط نجاعة السياسة الاستثمارية بالإضافة إلى فعالية الإطار القانوني والمؤسساتي الخاص بالاستثمار وجوب توفر العقار الصناعي المهيأ، خصوصا وان الأخير يشكل أهم مفاتيح العملية الاستثمارية (فردى، 2016)، لأجل ذلك عمدت السلطات الجزائرية إلى إعادة النظر في صلاحيات الأجهزة المكلفة بإدارته، تسييره وتهيئته، بمنح صلاحيات واسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، قصد تمكينها من زيادة عرض العقار الصناعي وحل إشكال ندرته **(المطلب الأول)**، فضلا عن استحداثها

للكالة الوطنية لتهيئة العقار الصناعي (المطلب الثاني) تستهدف من خلالها تجاوز إشكال تداخل صلاحيات الأجهزة المكلفة بتهيئة العقار الصناعي.

المطلب الأول: زيادة عرض العقار الصناعي

في إطار تلبية حاجيات الاستثمار من العقار الصناعي، ومعالجة إشكالية ندرته التي تسببت فيها مجموعة من العوامل "غموض بعض النصوص القانونية، تفشي ظاهرة المضاربة بالعقار الصناعي، الممارسات البيروقراطية من طرف الإدارة" (غامنية، 2022)، أحدثت السلطات الجزائرية تعديلات جريئة على الإطار القانوني والمؤسسي الخاص بالعقار الصناعي، من خلال الأحكام التي جاء القانون رقم 17-23، إلى جانب ذلك دعت الهيئات المعنية لتشكيل لجان خاصة بتطهير العقار الصناعي (الفرع الأول)، كما منحت صلاحيات واسعة "للكالة" قصد توجيه الوفرة العقارية لتلبية احتياجات المستثمرين من العقار الصناعي (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى ذلك فوضت للوكالة صلاحيات جديدة تتمثل في إمكانية اكتساب العقار التابع للخواص باسم الدولة لزيادة عرض العقار الصناعي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: نزع ملكية العقار الصناعي غير المستغل

بالرغم من مساعي وجهود السلطات الجزائرية في توفير العقار الصناعي للمستثمرين الوطنيين والأجانب لتمكينهم من الحصول عليه وتجسيد مشاريعهم (عجة، 2006، صفحة 36)، من خلال إنشائها وتهيئتها لمناطق صناعية ومناطق نشاطات عبر إقليم الدولة، إلا ذلك لم يكن كافيا في ظل عدم وجود متابعة حثيثة من الإدارة المكلفة، ناهيك عن عدم تقيد المستثمرين بالتزاماتهم التعاقدية (أولا)، الأمر الذي دفع بالسلطات الجزائرية إلى دعوة ولاية الجمهورية لتشكيل لجان ولائية مشتركة، تتولى مهام معاينة وتطهير العقار الصناعي (ثانيا).

أولا: في حالة عدم تقيد المستفيدين بالتزاماتهم في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية

نظرا لاستغلال بعض المستثمرين لشغرات النصوص القانونية السابقة، والتي عالجت المزايا والإعفاءات دون أن تحدد مآل ملكية العقار الصناعي وكيفية استغلاله، وحصولهم عليه بطرق غير مشروعة ومخالفة للقانون (زادي، 2021، صفحة 299)، وضعت السلطات الجزائرية أحكاما جديدة تحدد بدقة حقوق والتزامات أطراف العلاقة العقدية، وتضبط وتقيد استغلال المستثمر للعقار الصناعي، كما منح للوكالة سلطة فسخ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بإرادتها المنفردة حسب ما جاء به المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة

للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023، وتجريد أصحاب حقوق الامتياز من حق استغلال العقار الصناعي. يمكننا القول أن سبب توجه السلطات العمومية نحو فرض هذه القيود المشددة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية هو تفويت الفرصة أمام المستثمرين المزيفين من نهب العقار الصناعي.

ثانيا: في إطار مهام اللجان الولائية المشكلة لمعاينة وتطهير العقار الصناعي تطبيقا لأحكام المادة 24 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر، شكلت السلطات الجزائرية لجان ولائية للتحري في العقارات الصناعية الممنوحة والغير مستغلة، قصد مباشرة عمليات تطهير لشاغليها، ورفع تقاريرها إلى الجهات المختصة لمباشرة إجراءات فسخ عقود الامتياز من طرف واحد، وإدراجه من جديد ضمن عرض العقار الصناعي.

الفرع الثاني: توجيه الوكالة للوفرة من العقار الصناعي يجمع غالبية الفاعلين الاقتصاديين على تناقضات العقار الصناعي في الجزائر، فهو يجمع بين وجود إطار قانوني ينظم إدارته واستغلاله ونفور المستثمرين من غموض أحكامه، وبين ندرته ووفرته (خوارجية، 2015، صفحة 07) وهذا ما كشفتته تحريات السلطات الجزائرية من خلال معاينات اللجان الولائية المشكلة لتطهير العقار الصناعي، أين سجلت وجود مساحات كبيرة غير مستغلة في حافظة العقار الصناعي، أدرجت بعد تطهيرها واسترجاعها ضمن عرض العقار الصناعي. ولضبط عرض العقار الصناعي الناتج عن تفعيل الأحكام والإجراءات الجديدة، فوضت السلطات الجزائرية للوكالة مهام توجيه هذه الوفرة من العقار الصناعي المسترجع منه والمهيأ، وذلك لإحداث التوازن في توزيعه بما يتناسب مع الاحتياجات الحقيقية للمستثمرين.

الفرع الثالث: تأهيل الوكالة لاكتساب العقار الصناعي باسم الدولة سعيها منها لتوسيع حافظة العقار الصناعي من خلال إنشاء مناطق صناعية جديدة واسترجاع العقار غير المستغل، استحدثت السلطات الجزائرية آلية جديدة وضعت تحت سلطة الوكالة، حيث يمكن لهذه الأخيرة من اكتساب عقار ذي ملكية

خاصة باسم الدولة حسب ما جاء في المادة 08 من القانون رقم 17-23 السالف الذكر.

وقد تناول المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مؤرخ في 30 ديسمبر 2023 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023، الشروط والكيفيات الخاصة باكتساب الوكالة لملكية الخواص (أولا)، وكذا ممارسة حق الشفعة (ثانيا). والمتمثلة في:

أولا: شروط وكيفيات اكتساب الوكالة لملكية الخواص باسم الدولة
نظرا للحماية الدستورية والقانونية لحق الملكية، فقد ربط اكتساب الوكالة لملكية الخواص باسم الدولة بوجوب تقيدها بالضوابط والشروط وهي:
- تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر على وجوب التقيد الوكالة بالقيمة التجارية للعقار والمحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.
- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر على: تكتسب الوكالة العقار بموجب عقد إداري.
- تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر على: تتم عملية اكتساب ملكية الخواص بتوفر الموارد المالية.

ثانيا: شروط وكيفيات ممارسة الوكالة لحق الشفعة
تعد الشفعة رخصة أو سبب من أسباب كسب الملكية، نظمها المشرع من خلال كل من القانون المدني، ، حيث عرفتها المادة 794 من الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 على أنها رخصة تجيز حلولا لبائع محل المشتري في بيع العقار، وكذا من خلال التعديل الذي جاء به الأمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 يوليو سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44 صادر بتاريخ 26 يوليو سنة 2009، حيث نصت المادة 4 مكرر 3 على :
«تمارس كل من الدولة والمؤسسات العمومية حق الشفعة على كل تنازلات المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب».

وكرست كذلك من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر، حيث وحسب المادة 17 منه يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد، أو أي ملك عقار يكون قابلا للاحتضان ملك عقاري.

المطلب الثاني: استحداث وكالة متخصصة بتهيئة العقار الصناعي

من بين أهم الإشكالات التي أعاققت عملية تأهيل العقار الصناعي، هي عدم تحديد السلطات الجزائرية للجهات المكلفة بتهيئته، خصوصا وأن ميزانية التهيئة تتطلب أموالا كبيرة تتجاوز إمكانيات المستثمرين وترهق كاهلهم (زادي، 2021، صفحة 304)، وتعيقهم عن تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، لذلك أعادت السلطات الجزائرية النظر كليا في الإطار المؤسسي الخاص بتهيئة العقار الصناعي، من خلال إنشاء وكالات متخصصة بتهيئة العقار الصناعي (الفرع الأول)، وحددت طبيعتها القانونية (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى ذلك نظمت كيفيات سيرها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إنشاء وكالة وطنية لتهيئة العقار الصناعي

نظرا لطبيعة العقار الصناعي وخصوصيته، وما يتطلب من عمليات خاصة بتهيئته وتأهيله حتى يستجيب لمقتضيات العملية الاستثمارية، ولتجاوز سلبات النظام القانوني السابق الخاص بتهيئة العقار الصناعي، وتمكين المستثمرين من الحصول على عقار مهيا مؤهل لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية، استحدثت السلطات الجزائرية وكالة متخصصة بالتهيئة، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

أولا: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

1-تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

عرف المشرع الجزائري من خلال المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 23-488 السالف الذكر بأنها مؤسسة إدارية عمومية ذات طبيعة صناعية وتجارية، مقرها الجزائر العاصمة، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالصناعة.

2-تحديد الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

باستقراء المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضح جليا أن الوكالة مؤسسة ذات طبيعة تجارية وصناعية، تخضع في علاقتها مع الدولة للقواعد المطبقة على الإدارة، بينما تعد تاجرة في علاقتها مع الغير.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

بالإضافة إلى مهامها الأصلية في تهيئة العقار الصناعي (1)، تقوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتطوير وإنشاء العقار الصناعي (2).

1- صلاحية الوكالة في تهيئة العقار الصناعي

نظر لخصوصية العقار الصناعي وما يتطلبه من تهيئة وتأهيل حتى يتسنى للمستثمرين تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، حددت السلطات الجزائرية من خلال المواد 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السالف الذكر للوكالة المهام الآتية:

-انجاز الشبكات اللازمة لاستغلال العقار الصناعي، وربط الحظائر الصناعية بالطرق الوطنية و الولائية،

- إنشاء الشبكات اللازمة لنشاطات الاستثمار بمشاركة الهيئات المعنية.

-تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.

2- صلاحياتها في تطوير وإنشاء العقار الصناعي

بالإضافة إلى المهام الرئيسية المسندة إلى الوكالة، أسندت لها مهام أخرى بموجب المواد 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السالف الذكر، وذلك لتطوير فضاءات النشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين، وكذا إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي، فضلا عن إمكانية تكليفها بمهمة صاحب المشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة.

المبحث الثاني: تفرد الوكالة بمعالجة ومنح العقار الصناعي

رغم المساعي والجهود المبذولة من طرف السلطات الجزائرية لتوجيه أمثل للمشاريع الاستثمارية، من خلال وضعها لأجهزة تتولى مهام استقبال المستثمرين وتوجيههم، إلا الجمود الإداري والبيروقراطية المستفحلة في الأجهزة المعنية بالاستثمار حال دون تحقيق الأهداف المرجوة، الأمر الذي دفع بالسلطات الجزائرية إلى استحداث منصة رقمية للمستثمر بمقتضى مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 08 ديسمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022، لإزالة الطابع المادي على الإجراءات، وربطها مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات المتدخلة في سيرورة العملية الاستثمارية (المطلب الأول)، بالإضافة إلى ذلك أعطيت للوكالة سلطة منح العقار الصناعي دون سواها (المطلب الثاني)، وذلك لتجاوز الأثر السلبي الذي شكله تعدد الأجهزة المتدخلة في منح العقار الصناعي.

المطلب الأول: رقمنة إجراءات إيداع ومعالجة طلبات الحصول على العقار الصناعي

في إطار تبسيط وإزالة الطابع المادي للإجراءات الإدارية لتسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي، استحدثت السلطات الجزائرية منصة رقمية تحت إشراف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، للإسهام في ضبط خارطة العقار الصناعي، فضلا عن تسهيلها لكل العمليات المتعلقة بالاستثمار، من خلال حصر إيداع الملفات الخاصة بالاستثمار عبر المنصة الرقمية (الفرع الأول). وكذا معالجتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحديد مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر

يشهد عالم اليوم طفرة في النظام المعلوماتي والرقمي، وأصبح تعميم استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات ضرورة على مستوى كل القطاعات (خصوصا القطاع الاستثماري) (مداني و كريبش، 2023)، الأمر الذي دفع بالسلطات الجزائرية إلى التوجه نحو التحول الرقمي، والاستفادة من المزايا التي تقدمها هذه التكنولوجيا، من خلال استحداثها للمنصة الرقمية للمستثمر (أولا)، وإزالة العقبات التي تعيق تقدم العملية الاستثمارية (ثانيا)..

أولا: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر

شرعت السلطات الجزائرية في تعميم الرقمنة على مستوى القطاعات، وذلك لدمج التكنولوجيا الرقمية وتحسين جودة الخدمات العمومية المقدمة، من خلال استحداثها لمنصة رقمية وضعت تحت تصرف المستثمرين، وقد تناولتها المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022- يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022.

ثانيا: أهداف إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر

تعتبر فكرة إنشاء المنصة نقلة نوعية لاستقطاب المستثمرين والنهوض بالإنتاج المحلي، غير أن الهدف الأساسي من إنشائها هو إضفاء الشفافية التي ينبغي تحقيقها ميدانيا، وقد تناولت المادة 28 المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السالف الذكر أهداف المنصة المتمثلة في:

- تسهيل تواصل المستثمرين مع الوكالة.
- إضفاء الشفافية والمساواة في إيداع ومعالجة الملفات.
- تعزيز التعاون والتنسيق بين الهيئات المتدخلة في العملية الاستثمارية.
- ضمان خدمة عمومية ذات جودة.
- تمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم المودعة.

الفرع الأول: حصر عملية إيداع الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر

تستهدف السلطات الجزائرية من خلال استحداثها لمنصة رقمية خاصة بالمستثمر تعزيز التعامل الإلكتروني، وتحسين تواصل مع المستثمرين مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لتكريس مبادئ الشفافية والمساواة، ناهيك عن تبسيطها للإجراءات الخاصة بحصول المستثمرين على العقار الصناعي.

وتندرج هذه التدابير المستحدثة من قبل السلطات الجزائرية لتحسين مناخ الاستثمار، وترقية خدمات مرافق الاستثمار العامة، وكذا تمكين المستثمرين من إيداع ومعالجة ملفاتهم بسرعة، من خلال إلزام مصالح الوكالة بوجوب التقيد بالمواعيد، فضلا عن وضعها لإطارات مؤهلة تسهر على جودة الخدمة المقدمة.

الفرع الثاني: معالجة الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر

لم تكتفي السلطات الجزائرية من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-298 السالف الذكر تكريس حصر إيداع الملفات الخاصة بالاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر، بل فرضت بالإضافة إلى ذلك على الوكالة وجوب معالجة الملفات المودعة رقميا عبر المنصة، ووضعت لأعوان الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار الآليات التي تسمح لهم من تبادل المعلومات بصورة مباشرة وفورية، كما عززت الضمانات الممنوحة للمستثمرين، من خلال تقليصها لأجال دراسة ملفات المستثمرين ومعالجتها وتمكين المستثمرين من متابعة لمفاتهم المودعة عن بعد.

المطلب الثاني: حصر منح العقار الصناعي على الوكالة

إلى جانب تضخم الجهاز المؤسسي المكلف بتنظيم وإدارة العقار الصناعي، تسبب الجمود الإداري الذي تتسم به أغلب الأجهزة المكلفة بضبط العقار الصناعي في صعوبة حصول المستثمرين على العقار الصناعي (زادي، 2021، صفحة 299)، ناهيك عن عدم وضوح مراكز اتخاذ قرار منح العقار الصناعي (الفرع الأول)، مما دفع بالسلطات الجزائرية إلى إعادة النظر في آليات منح العقار الصناعي، من خلال تفويضها سلطة منح العقار الصناعي لجهة وحيدة وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي قبل صدور قانون 17-23

خصت السلطات الجزائرية تنظيم العقار الصناعي بترسانة القانونية، وتأثرت أحكامها وقواعدها بعوامل داخلية وخارجية، جعلت من السلطات تتأرجح في تحديد الجهة المكلفة بمنح الامتياز (شايب باشا، 2013، صفحة 105). وقد كانت مديرية أملاك الدولة تعد قرار منح امتياز العقار الصناعي "عقد إداري مرفق بدفتر شروط"، حيث كان يمنح الامتياز بناء على صدور قرار ولائي "بعد استشارة لجنة مختصة مشكلة من ممثلي عدة قطاعات".

وبعد بروز بعض الإشكالات التقنية، اهتدت السلطات الجزائرية إلى منح الوالي "الشخص الوحيد المخول لم منح الامتياز" سلطة الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي، بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، لتواصل بعدها السلطات الجزائرية جهودها لإعادة تنظيم العقار الصناعي، من خلال إعادة النظر في الجهة المانحة له، حيث أصبح يرخص للامتياز بالتراضي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار أخرى (زادي، 2021، صفحة 299).

يمكن القول أنتعدد الأجهزة المتدخلة في منح العقار الصناعي، وغموض مراكز اتخاذ قرار منحه كان له الأثر السلبي على نجاعة السياسة الاستثمارية، ونجم عنه إشكالات حالت دون تمكن المستثمرين من الوصول إلى الجهة التي المكلفة بمنحه

للعقار صناعي، وهذا ماساهم في توجه السلطات الجزائرية نحو إبعاد بعض الهيئات عن منح العقار الصناعي.

المطلب الثاني: تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح العقار الصناعي

أحدثت السلطات الجزائرية تعديلات على النظام القانوني الخاص بالعقار الصناعي، بإبعادها للهيئات المتدخلة في منحه بموجب قانون 17-23، وذلك لتجاوز إشكالات النصوص السابقة، حيث منح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية منح للعقار الصناعي.

ولتفعيل عمل الوكالة ووضع الآليات الكفيلة بتحسين إدارة واستغلال العقار الصناعي، أصدرت السلطات الجزائرية النص التطبيقي الخاص بتحديد كفاءات منح العقار الصناعي، المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السالف الذكر. وهدف السلطات الجزائرية من إقرار هذه التدابير الجديدة هو إحداث القطيعة مع الممارسات الإدارية والتنظيمية السابقة، من خلال تحديد مهام وصلاحيات الأجهزة المكلفة بضبط استغلال العقار الصناعي، والحد من الأثر السلبي الذي سببه التضخم المؤسسي الخاص بإدارة العقار الصناعي، بتعزيز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهة وحيدة مكلفة بتفعيل آليات استغلال العقار الصناعي.

خاتمة:

من خلال ما سبق، حاولنا لفت الانتباه إلى أهمية التعديلات التي أقرها المشرع الجزائري لإصلاح منظومة العقار الصناعي وحل إشكال الندرة، بالتوجه نحو زيادة عرض العقار الصناعي، ومنح صلاحيات واسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمباشرة إجراءات نزع العقار الصناعي غير المستغل، والتعرض الى إجراءات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عقار الخواص في إطار البيع والشفعة، إلى جانب مباشرتها لعمليات تطهير العقار الصناعي في إطار اللجان الولائية المشكلة من مختلف القطاعات لزيادة عرض العقار الصناعي.

ولم تتوقف جهود السلطات الجزائرية في إطار زيادتها للعرض العقار الصناعي على التوسيع من صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بل فوضت لها مهام توجيه الوفرة من العقار الصناعي، واستحدثت وكالات متخصصة لتهيئته. ولتعزيز التعامل الإلكتروني وإرساء مبادئ المساواة والشفافية، استحدثت السلطات الجزائرية منصات رقمية تحت وصاية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تودع من خلالها ملفات المستثمرين وتعالج حصرا عبرها.

وللحد من إشكال التضخم المؤسساتي الخاص بتنظيم العقار الصناعي، ومعالجة الثغرات التي سببها تعدد الجهات المتدخلة في منح العقار الصناعي، منحت للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية منح العقار الصناعي دون سواها.
بناء على ما سبق توصلنا لجملة من النتائج وهي:
-تحسين مناخ الاستثمار يمر عبر تأهيل منظومة العقار الصناعي.
-إقرار بدائل لزيادة العرض العقاري ضرورة حتمية لتلبية الطلبات على العقار الصناعي.

-من أهم مظاهر التحول الرقمي في قطاع الاستثمار هو فرض إيداع ومعالجة الملفات عبر المنصة الرقمية للمستثمر.
-يمكن اعتبار المنصة الرقمية للمستثمر من أهم الضمانات المكرسة من قبل السلطات الجزائرية لإضفاء الشفافية في التعامل مع المستثمرين.
-إن تفويض السلطات الجزائرية للوكالة سلطة منح العقار الصناعي باسم الدولة جاء لحل إشكال تداخل الصلاحيات والتضخم المؤسساتي.
- حرص السلطات الجزائرية على مشاركة السلطة التشريعية صلاحية تنظيم الإطار القانوني الخاص بالعقار الصناعي "جل النصوص المنظمة كالت في شكل أوامر أو في إطار قوانين المالية"، والذي جاءت أحكامه واضحة وشاملة، تستجيب لتطلعات وانشغالات المهتمين بمسألة تنظيم واستغلال العقار الصناعي.

بناء على ما سبق يمكن اقتراح التوصيات الآتية
-إلحاق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمصالح الوزير الأول نظرا للصلاحيات الواسعة المسندة لها، والتي تتجاوز حدود وزارة الصناعة والإنتاج الصيدلاني.
-العمل على ضمان الاستقرار التشريعي، والتقليل من تمرير التعديلات عبر قوانين المالية.

-تأهيل وتكوين إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ووضع كل الإمكانيات اللازمة لعمل مصالحها.
- الحد من تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية في تقييد النصوص القانونية إعمالا لقاعدة توازي الأشكال" خصوصا المذكرات والتعليمات".
- تجميد العمل بالامتياز القابل للتحويل لتنازل لحماية العقار الصناعي والعمل بنظام الامتياز فقط.

- إعادة النظر في الإجراءات الخاصة برهن الحق العيني العقاري، وتقييدها بنصوص قانونية للحد من الممارسات والتلاعبات المتعلقة برهن أملاك الدولة الخاصة، والتي كبدت الخزينة العمومية أموال طائلة.

المراجع:

- الجيلالي عجة. (2006). الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، الجزائر: دار الخلدونية.
- الكاهنة ارزيل. (2022). نظرة حول قانون الاستثمار لسنة 2022، . المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، صفحة 47.
- رفوش مداني، و نبيل كربيش. (2023). الرقمنة كالية لتطوير الاستثمار في الجزائر. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، صفحة 14.
- سميحة حنان خوادجية. (2015). النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، قسنطينة: جامعة قسنطينة 1.
- سيد علي زادي. (2021). العقار الصناعي الموجه للاستثمار (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، تيزي وزو: جامعة مولود معمري.
- عبد العزيز محمودي. (2019). استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري. الجزائر: يت الأفكار للطباعة والنشر.
- كريمة شايب باشا. (2013). لآليات القانونية والمؤسساتية بتنظيم العقار الصناعي في الجزائر (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، البليدة: جامعة سعد دحلب.
- كريمة فردي. (2016). النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار. مجلة العلوم الانسانية ، صفحة 110.
- نصيرة بن عيسى. (2022). آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، باتنة: جامعة الحاج لخضر.
- نوريه غامنية. (2022). ور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار (أطروحة دكتوراه). كلية الحقوق، مستغانم: جامعة عبد الحميد ابن باديس.

-النصوص القانونية:

- قانون رقم 18-22، مؤرخ في 24 يونيو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادر بتاريخ 28 يونيو سنة 2022.
- قانون رقم 17-23، مؤرخ 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 5 الصادر بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2023.
- الأمر 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

- الأمر رقم 09-01، مؤرخ في 22 يوليو سنة 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد 44 صادر بتاريخ 26 يوليو سنة 2009.
- المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء الأول من نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020.
- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 08 ديسمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60 صادر بتاريخ 18 ديسمبر 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-486، مؤرخ في 30 ديسمبر 2023 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.