

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه- الطور الثالث في الحقوق -
تخصص: قانون خاص
الموسومة بـ:

دور الإدارة الإلكترونية في ترقية الإستثمار العقاري

تحت إشراف الأستاذ:
مشنف أحمد

من إعداد الطالبة:
لاكرنش مغنية

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	مؤسسة الانتماء	الرتبة العلمية	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة أحمد زبانة غليزان	أستاذ التعليم العالي	مهدي بخدة
مشرفا ومقررا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر-أ-	مشنف أحمد
مناقشا	جامعة أحمد زبانة غليزان	أستاذ محاضر-أ-	هاشي مصطفى
مناقشا	جامعة أحمد زبانة غليزان	أستاذة محاضرة -أ-	تلمساني عفاف
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذة محاضرة -أ-	قايد حفيظة
مناقشا	جامعة معسكر	أستاذ محاضر-أ-	وزقير محمد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر و تقدير

الحمد لله والصلاة والسلام على سيدنا محمد المصطفى الأمين والحمد لله حمداً جزيلاً

الذي وفقنا في مشوار دراستنا

عن أبي هريرة رضي الله عنه، أن النبي - صلى الله عليه وسلم - قال:

" لا يشكر الله من لا يشكر الناس "

امثالاً لهذا الحديث النبوي، فإني أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ

المشرف " الدكتور مشنف أحمد " على تفضله وتكرمه على الإشراف ومتابعته الدائمة

والمنتظمة على إنجاز هذه الأطروحة منذ بداية التكوين إلى أن بلغ المستوى الذي هو

عليه، أشكره جزيل الشكر على توجيهاته الرشيدة ومشاركته ومرافقته في إنجاز كافة

الأعمال العلمية، وعلى صبره وسعة صدره.

وأسأل الله عز وجل أن يجازيه خير الجزاء.

ولا يفوتني في هذا المقام أن أعترف أيضاً بالجميل لكل من ساعدني على إنجاز هذا

العمل، وكل من ساهم من قريب أو بعيد في كتابة أي حرف منه.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

والدي الحبيبين، شكرًا على دعمهم اللامتناهي، وثقتهم الكبيرة في قدراتي، وأنا مدينة لهم بكل نجاح.

إلى الأستاذ المشرف الذي شجعني على تحقيق أقصى إمكاناتي وبفضله استطعت تجاوز التحديات التي

واجهتها في إنجاز هذا العمل، أنا مدينة لكم بكل المعرفة والثقة التي منحتموني إياها.

إلى كل من ساهموا في تطوير مهاراتي وتوجيهي نحو النجاح، أهدي هذه المذكرة تقديرًا لعطاءكم.

إلى جميع أصدقائي وزملائي، مذكرتي تحمل بصماتكم وعطاءكم.

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

- ص: صفحة
- د.ع: دون عدد
- د.س.ن: دون سنة النشر
- د.د.ن: دون دار النشر
- د.ج: دينار جزائري

باللغة الأجنبية:

- **A.A.P.I:** Algerian Investment Promotion Agency
- **O.N.T.A :**Office National Des Terres Agricoles
- **I.B.M:** International Business Machines
- **I.O.T:** Internet des Objets
- **Vol:**Volume
- **P:** Page

مقدمة

يُعدّ الإنسان كائنًا اجتماعيًا بطبعه، لا يستطيع العيش بمعزل عن الآخرين، إذ تقوم حياته على التفاعل والتعاون داخل المجتمع الذي ينتمي إليه، بما يضمن تلبية احتياجاته الأساسية من أمن وغذاء وتعليم وصحة، ومن خلال هذا الترابط تتشكل الدولة بأركانها الأساسية: الإقليم، الشعب، والسلطة، حيث تسعى إلى تنظيم حياة الأفراد وتحقيق رفاههم وضمان استقرارهم.

وفي هذا الإطار، تسعى الدول إلى تحقيق تنمية شاملة ومستدامة توازن بين تحسين مستوى معيشة الأفراد والحفاظ على الموارد للأجيال القادمة. وتُعدّ القطاعات الاقتصادية، بمختلف فروعها الصناعية والزراعية والخدمية، محورًا أساسيًا في تحقيق هذه التنمية، لما لها من دور في خلق فرص العمل، زيادة الإنتاج، وتحقيق التوازن الاقتصادي.

غير أن الاقتصاد العالمي يواجه تحديات متزايدة، خاصة الأزمات الناتجة عن الحروب والنزاعات، والتي تؤدي إلى تدمير البنى التحتية وتفاقم معدلات الفقر والبطالة، مما يعيق مسار التنمية في العديد من الدول، وتُعدّ الجزائر مثالًا على ذلك، حيث تأثرت تاريخيًا بآثار الاستعمار والحرب التحريرية، ما جعلها تواجه صعوبات كبيرة في بناء اقتصاد متماسك بعد الاستقلال.

في مرحلة ما بعد الاستقلال، تبنّت الجزائر النظام الاشتراكي القائم على تدخل الدولة في توجيه الاقتصاد وتحقيق العدالة الاجتماعية، إلا أن هذا التوجه واجه تحديات مرتبطة بالبيروقراطية وضعف الكفاءة. ومع مرور الوقت، اتجهت نحو تبني سياسات اقتصادية أكثر انفتاحًا، شجعت من خلالها الاستثمار والقطاع الخاص، رغم استمرار بعض الإشكالات المرتبطة بالتمويل والتسيير.

ويُعدّ القطاع الاقتصادي في الجزائر اليوم ركيزة أساسية للتنمية، خاصة مع اعتماده الكبير على النفط والغاز، إلى جانب محاولات تنويع الاقتصاد عبر دعم قطاعات أخرى كالصناعة والزراعة والسياحة. وفي هذا السياق، يُعتبر الاستثمار عاملاً حاسماً في دفع عجلة التنمية، لما يوفره من موارد مالية وبشرية تسهم في تطوير مختلف القطاعات.

ومن بين أهم المجالات المرتبطة بالتنمية، يبرز القطاع العقاري كأحد الأعمدة الأساسية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، إذ يوفر السكن والبنية التحتية والخدمات الضرورية، ويسهم في تحسين جودة الحياة وتعزيز العدالة الاجتماعية. كما يلعب دوراً مهماً في دعم الأنشطة الاقتصادية الأخرى وخلق فرص العمل، خاصة في مجالات البناء والتشييد.

غير أن الاستثمار العقاري يواجه عدة تحديات، من بينها التعقيدات الإدارية، التداخل التنظيمي، وصعوبة التنسيق بين مختلف الفاعلين، مما يستدعي تطوير آليات حديثة لتحسين كفاءته وتعزيز فعاليته. وهنا تبرز أهمية التحول الرقمي والإدارة الإلكترونية كوسيلة لتجاوز هذه العراقيل.

ففي ظل التطور التكنولوجي المتسارع، أصبحت الإدارة التقليدية غير قادرة على مواكبة متطلبات العصر، مما دفع الدول إلى تبني أنظمة الإدارة الإلكترونية التي تساهم في تسريع الإجراءات، تحسين

جودة الخدمات، وتعزيز الشفافية والتنسيق بين مختلف الجهات. ويُعد هذا التحول ضرورة ملحة خاصة في القطاعات الحيوية، وعلى رأسها القطاع الاقتصادي والعقاري.

كما أن اعتماد التكنولوجيا الرقمية في إدارة الاستثمار العقاري يساهم في تحسين الأداء، تقليل التكاليف، وتوفير بيئة أكثر جاذبية للمستثمرين، مما يعزز من فرص تحقيق التنمية المستدامة. ويؤدي هذا التكامل بين التكنولوجيا والاستثمار إلى إحداث نقلة نوعية في طرق التسيير والتخطيط العمراني.

وفي ظل هذه التحولات، تزداد أهمية البحث في سبل تطوير الاستثمار العقاري من خلال توظيف الإدارة الإلكترونية، بما يسمح بخلق منظومة متكاملة قادرة على مواجهة التحديات وتحقيق التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والتقنية، وعليه، فإن دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية بالغة في ظل التغيرات المتسارعة التي يشهدها العالم، خاصة فيما يتعلق بتعزيز دور التكنولوجيا في تحقيق التنمية المستدامة.

و من هنا تأتي أهمية هذه الدراسة باعتبار أنها جاءت متزامنة مع سعي المشرع الجزائري نحو تجسيد آليات ووسائل قانونية تقنية التي تدفع عجلة الاقتصاد الوطني عن طريق آلية الاستثمار العقاري وذلك من خلال ما أصدره من جملة من التشريعات القانونية والتنظيمية منذ بداية سنة 2022 أو قبل ذلك، وهذا ما تبرز معه ضرورة تحليل هذه النصوص والتعرف على التقنيات الرقمية التي كرسها وتبسيط الضوء على كيفية توظيف التكنولوجيا الحديثة وتقييم مدى قدرة استخدامها على تحسين الإطار التنظيمي للاستثمار العقاري بما يعزز من البيئة الاستثمارية.

كما تمكن هذه الدراسة من فهم العوامل المؤثرة على فعالية تطبيق هذه الإدارة ضمن القطاعات الحيوية، فهي تتيح دراسة التحديات والفرص التي تواجه المؤسسات في اعتماد تقنيات التحول الرقمي وكيفية تجاوز العقبات التنظيمية والتقنية، كما توفر الدراسة رؤية واضحة حول تأثير التحول الرقمي في تطوير السياسات والاستراتيجيات التي تُنظم الاستثمار العقاري، مما يساهم في تحسين البيئة المؤسسية والتنظيمية.

كما أنه مع التطور السريع في البنية التحتية الرقمية، فإن دراسة دور الإدارة الإلكترونية يمثل ضرورة استراتيجية لمواكبة العصر وتحقيق التنمية المستدامة، فضلا عن تعزيز القدرة التنافسية للقطاع العقاري محلياً وعالمياً.

من جانب آخر، تدعم الدراسة تعزيز الثقافة الرقمية داخل المؤسسات العقارية وتدفع نحو تطوير الابتكار المستمر، مما يفتح أفقاً جديداً للنمو والتّميز في القطاع، فضلاً عن ذلك، فإن البحث في هذا المجال يساهم في تعزيز التعاون بين مختلف الأطراف المعنية على جميع المستويات المركزي واللامركزي، المحلي أوالدولي.

كما تسعى هذه الدراسة إلى إبراز الجوانب المختلفة التي يمكن من خلالها تعزيز الاستفادة من التقنيات الحديثة في تحسين بيئة الاستثمار من خلال عدة نقاط أهمها:

- تحليل كيفية دمج الأدوات الرقمية في العمليات الإدارية للاستثمار العقاري لتحقيق تنظيم أفضل وأكثر كفاءة في إدارة الملفات والمعاملات.
 - استكشاف كيفية تبني نظم الإدارة الإلكترونية لإعادة هندسة وتطوير استراتيجيات والعمليات المرتبطة بالاستثمار.
 - تقييم أثر الإدارة الإلكترونية على إزالة العقبات التي تواجه المستثمرين، بما يسهم في خلق بيئة استثمارية محفزة وجاذبة.
 - فهم كيفية تأثير التحول الرقمي على تحسين التواصل والتنسيق بين الجهات الإدارية والمستثمرين والأطراف المختلفة في القطاع العقاري، بما يعزز الثقة المتبادلة بينهما.
 - تسليط الضوء على الفوائد الاقتصادية والاجتماعية المترتبة على تبني الإدارة الإلكترونية في هذا المجال، مما يعزز من مساهمة الاستثمار العقاري في التنمية المستدامة.
 - المساعدة على فهم كيفية الاستفادة من التقنيات الحديثة في تحسين وتسريع عمليات الاستثمار العقاري وتعزيز جاذبية السوق العقاري والمؤسسات العقارية للمستثمرين من خلال تحديد طرق وكيفية استخدام الإدارة الإلكترونية في تحسين كفاءة الإدارة العقارية وتحفيز الاستثمار والكشف عن مواطن الخلل التي تعترضها والثغرات القانونية التي تتخللها في سبيل إيجاد الصيغ والحلول الكفيلة والفراغات التشريعية التي تحول من دون تحقيق الإدارة الإلكترونية هدفها في مجال ترقية الاستثمار العقاري على أتم وجه.
 - وأخيراً، تعمل الدراسة على تقديم إطار استرشادي استراتيجي شامل لصناع القرار والخبراء المختصين لوضع سياسات تعزيز التحول الرقمي في مجال الاستثمار العقاري من خلال توظيف إدارة إلكترونية متطورة في قطاع العقارات، بما يُحقق التكامل بين التكنولوجيا الرقمية والتخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية والاجتماعية بشكل مستدام.
- ومن أبرز الصعوبات التي واجهت الباحث هي تشعب موضوع الاستثمار العقاري، كون أن العقار موضوع معقد وي طرح إشكالات قانونية وفنية عديدة، زيادة على الاستثمار فيه موضوع يرتبط بعدة ميادين منها شعبة الحقوق وشعبة العلوم الاقتصادية، كما أن ضبط وحصر الموضوع باستخدام نظام الإدارة الإلكترونية كآلية لتسيير الاستثمار العقاري سعياً لترقيته يدخل ضمن تخصص شعبة التسيير وقانون الأعمال، في حين تخصص الباحث هو قانون خاص، ومع كل ذلك فإن هذه الصعوبة كانت بمثابة السبب والدافع لنا للتعرف والرغبة في البحث في مختلف جوانب الموضوع بصفة عامة من الإدارة الإلكترونية من جهة أولى، الإستثمار من جهة ثانية، العقار من جهة ثالثة، وبصفة خاصة الخوض في موضوع الدراسة بدمجها وفهم العلاقة وتأثيراتهم على بعضهم البعض.
- كما واجهت الدراسة تحديات تنظيمية وقانونية تمثلت في حداثة الموضوع كون بداية دراستنا تزامنت مع بداية المشرع الجزائري في السعي نحو تجسيد الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري، وخاصة أن

القانون العقاري غير مجموع في قانون واحد ويتميّز بتنشعب التشريعات التنظيمية، وهذا الأمر الذي كلّف الباحث بذل مجهود أكثر من أجل الإلمام بجميع جوانب ومعلومات حول الموضوع.

علاوة على ذلك، فإن تعقيد البيئة الاستثمارية والعقارية نفسها يمثل تحديا بسبب تعدد الأطراف المعنية واختلاف السياسات والإجراءات التي تتبعها، مما يصعب تقييم دور الإدارة الإلكترونية بشكل مستقل دون تأثير متداخل لعوامل أخرى.

ونظراً لحدّاث موضوعنا على المستوى التشريعي والميداني، هو ما جعله محل اهتمام العديد من الباحثين، وباعتبار أن نتائج الدراسات التي كان لها السبق في التطرّق لهذا الموضوع تمثل نقطة الانطلاق التي فتحت لنا وللباحثين في هذا الموضوع مستقبلاً، فإننا قبل شروعا في معالجة موضوع هذه الأطروحة قمنا بالإطلاع على نتائج بعض الدراسات السابقة ليتسنى لنا طرح الإشكالية والإجابة عليها بوضع خطة للدراسة تختلف عن الدراسات السابقة وتتضمّن محاور جديدة من أجل إضفاء الجدة والحدّاث على دراستنا، وتكمن أهم الدراسات في:

1- أطروحة دكتوراه من إعداد الباحثة بن ميلود كنزة بعنوان " العقد الإداري الإلكتروني وأثره على الاستثمار الأجنبي"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2025/2024.

قد بيّنت الباحثة من خلال هذه الدراسة جميع جوانب العقود الإدارية الإلكترونية القانونية والتنظيمية والقضائية وقد اعتبرتها آلية لتحسين بيئة الأعمال الاستثمارية نظراً لما تحقّقه من أهداف.

2- مقال علمي منشور في مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية من إعداد الباحث بن الصغير حسام بعنوان: دور الرقمنة في ترقية الاستثمار.

تناولت هذه الدراسة مفهوم الرقمنة بصفة عامة ثم تطرّقت إلى المنصة الرقمية للمستثمر كنموذج للتجسيد التشريعي للرقمنة في مجال الاستثمار مع التركيز على الأهداف التي تسعى لتحقيقها ولا سيما في مجال قطاع العقار الاقتصادي باعتبارها آلية للتسجيل والطلب الإلكتروني للعقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار.

وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى نجح المشرّع الجزائري في وضع إطار قانوني فعال لتسيير الاستثمار العقاري عن طريق الإدارة الرقمية، بما يحقق التوازن بين تشجيع الاستثمار و حماية المصلحة العامة؟

ويتفرّع عن هذه الإشكالية الرئيسية جملة من التساؤلات التالية:

- ماهو الإطار المفاهيمي والقانوني للإدارة الرقمية في التشريع الجزائري، وما مدى انسجامه مع مبادئ المشروعية وحماية الحقوق؟
- كيف تؤثر الرقمنة على إجراءات منح التراخيص العقارية، السّجل العقاري، ونقل الملكية من حيث تبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية؟
- إلى أيّ حد تسهم الإدارة الرقمية في تكريس مبدأ الأمن القانوني للمستثمر العقاري وتقليل المخاطر المرتبطة بالبيروقراطيات و النزاعات؟
- هل يقتضي تعزيز جاذبية الاستثمار العقاري إصلاحًا تشريعيًا مواكبا للتحوّل الرقمي، أم أن الإطار القانوني القائم كاف لاستيعابه؟
- مامدى إستفادة المستثمرين من تقنيات الإدارة الإلكترونية المكرّسة في المؤسسات العقارية محيط الاستثمار ككل لتعزيز قطاع الإستثمار العقاري؟
- ما مدى تجسيد المشرّع الجزائري لتكنولوجيا المعلومات والاتصال في مجال الاستثمار العقاري؟ وما هو تأثير الإطار القانوني والتنظيمي الحالي على تطبيقها في هذا المجال؟
- ماهي استراتيجيات وتقنيات الإدارة الإلكترونية المستخدمة لتحسين وتطوير قطاع الاستثمار العقاري؟ وما دور الجهات الإدارية والخاصة؟
- ما هي التّحديات التي تواجه تطبيق الرّقمنة في القطاع العقاري عامة والاستثمار العقاري خاصة؟ وماهي الانحرافات السلوكية التي يمكن أن تمس تجسيد الرقمنة بالقطاع ؟ وما هي السياسة التشريعية المجسّدة من طرف المشرّع الجزائري لمواجهتها؟
- ولمعالجة موضوع دور الإدارة الإلكترونية في ترقية الاستثمار العقاري يتم الإجابة على هذه الإشكالية وما تفرّع عنها من تساؤلات بالاعتماد على المنهج الوصفي كون أن موضوع الدراسة له جانب تقني وفني الذي يتطلب توضيح التقنيات الرقمية وعلاقتها بالاستثمار العقاري، كما أن هذا المنهج يسمح بالتعرّف على ممارسات الإدارة الإلكترونية وتقييمها وتحديد نقاط القوة والضعف والعقبات التي تواجه التطبيق، كما يتيح استكشاف العلاقات بين المتغيرات المختلفة المتعلقة بالإدارة الإلكترونية والاستثمار العقاري بطريقة منهجية دون الحاجة إلى تجارب أو تدخل مباشر، وبما أن موضوع الدراسة يتطلب وصف واقع متغير ومعقد ومتشابك بين عدة عوامل تقنية وإدارية وقانونية، فإن المنهج الوصفي مناسب لتوفير صورة شاملة تساعد على فهم كيفية وتأثيرات التكنولوجيا الرقمية على الاستثمار العقاري.
- والى جانب ذلك قد تم الإعتماد كذلك على المنهج التحليلي لمعالجة هذا الموضوع كونه يتيح للباحث تحليل النصوص القانونية المتضمنة استخدام التقنيات الرقمية في القطاع العقاري والاستثمار العقاري ودراسة العلاقة بين مختلف المتغيرات التي تؤثر في موضوع الإدارة الإلكترونية وكيفية تأثيرها على ترقية الاستثمار العقاري، وبمعنى آخر فهم العلاقة السببية بين تطبيق الإدارة الإلكترونية وتحسين الاستثمار العقاري، مما يساعد على فهم الأبعاد المختلفة للموضوع بشكل أكثر عمقًا.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للمنهج التحليلي أن يدعم الباحث في استخراج النتائج والاستنتاجات التي تعتمد على تحليل دقيق للبيانات والنصوص القانونية من مصادر متعددة، مما يُعزّز من موضوعية الدراسة ومصادقية معالجة البحث ونتائجه المتوصل إليها من وراء ذلك.

وفي سبيل ذلك، قد تم تقسيم ورقتنا البحثية إلى بابين، والذي ينقسم كل باب إلى فصلين:

✓ الباب الأول: أسس الإدارة الإلكترونية في الاستثمار العقاري: مقارنة مفاهيمية وقانونية

▪ الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإدارة الإلكترونية في قطاع الاستثمار العقاري

▪ الفصل الثاني: النظام القانوني للإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري

✓ الباب الثاني: تكريس الإدارة الإلكترونية لتعزيز الاستثمار العقاري

▪ الفصل الأول: المنظومة الرقمية في مجال الاستثمار العقاري

▪ الفصل الثاني: انعكاسات تطبيق الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري

الباب الأول:

أسس الإدارة الإلكترونية في الاستثمار العقاري:

مقاربة مفاهيمية وقانونية

شهد قطاع الاستثمار العقاري في العصر الحديث تحولات متسارعة فرضتها الثورة الرقمية والتطور التكنولوجي المتنامي، الأمر الذي أدى إلى إعادة تشكيل آليات العمل وأساليب التسيير داخل هذا القطاع الحيوي، وفي ظل هذه التحولات، برزت الإدارة الإلكترونية كخيار استراتيجي يهدف إلى تعزيز فعالية المعاملات العقارية وتحسين جودة الخدمات المقدمة، من خلال الاعتماد على الوسائل الرقمية الحديثة التي تتيح سرعة الإنجاز، ودقة المعالجة، وشفافية الإجراءات، بما يضمن توفير بيئة استثمارية أكثر كفاءة ومرونة واستجابة لمتطلبات التنمية الاقتصادية.

وتتجلى أهمية الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري في قدرتها على تطوير مختلف مراحل النشاط العقاري، ابتداءً من عمليات التخطيط والدراسة، مروراً بإبرام التصرفات والعقود، وصولاً إلى تنفيذ المشاريع ومتابعتها وتقييمها. كما تسهم في تسهيل الوصول إلى المعلومات والبيانات العقارية بصورة دقيقة ومحدثة، وهو ما يعزز ثقة المستثمرين ويحد من التعقيدات الإدارية والإجراءات التقليدية التي كانت تشكل عائقاً أمام جذب الاستثمارات وتحقيق النجاعة الاقتصادية.

غير أن نجاح الإدارة الإلكترونية في تحقيق أهدافها داخل قطاع الاستثمار العقاري يبقى مرتبطاً بوجود إطار قانوني وتنظيمي متكامل يضبط مختلف المعاملات الإلكترونية ويكفل حماية الحقوق والمصالح المرتبطة بها، فالتوسع في استخدام الوسائل الرقمية يفرض ضرورة وضع قواعد قانونية واضحة تنظم التوقيع والتوثيق الإلكتروني، وتحمي المعطيات الشخصية، وتضمن أمن المعاملات الإلكترونية وسلامتها، بما يحقق التوازن بين متطلبات التطور التكنولوجي وضرورة احترام الضمانات القانونية.

وانطلاقاً من ذلك، يركز هذا الباب على دراسة الإطار المفاهيمي والقانوني للإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري، من خلال التطرق إلى مختلف المفاهيم المرتبطة بالإدارة الإلكترونية والاستثمار العقاري، وبيان خصائصها وأهدافها وأهميتها في تطوير المعاملات العقارية، كما يتناول بالدراسة والتحليل المنظومة القانونية والتنظيمية التي تبناها المشرع الجزائري لتنظيم الإدارة الإلكترونية في هذا المجال، سواء تعلق الأمر بالنصوص العامة المرتبطة بالرقمنة، أو الأحكام الخاصة بالمنظمة للمعاملات العقارية الإلكترونية.

ومن خلال هذا الطرح، نسعى إلى بناء تصور علمي متكامل يبرز الدور المحوري للإدارة الإلكترونية في تحديث قطاع الاستثمار العقاري، ويكشف عن مدى مساهمة التحول الرقمي في تحسين مناخ الأعمال وتعزيز الشفافية وتبسيط الإجراءات الإدارية، بما يساهم في تحقيق تنمية عقارية مستدامة تتماشى مع متطلبات العصر الرقمي وتحدياته المتسارعة.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للإدارة الإلكترونية في

قطاع الاستثمار العقاري

يُعتبر التحوّل نحو الرّقمنة خطوة ملموسة خطتها أغلب دول العالم إنّ لم نقول جميعها، بحيث مسّت مختلف القطاعات الحيوية من أجل تحسين جودة الخدمات والارتقاء على كافة القطاعات، وتعتبر الإدارة الإلكترونية نموذجاً لإعادة تنظيم العلاقات بين جميع الأشخاص مهما كانت طبيعتهم، وفي ظلّها لم يعد من المقبول والمنطق الاعتماد الكلي على نظام التسيير التقليدي في إدارة وترقية الشؤون العامة، ونظراً للأهمية التي تكتسبها الإدارة الإلكترونية، هو ما أدّى بالدول إلى محاولة تطبيقها وتعميمها بكافة القطاعات، وخاصة في القطاعات الحيوية التي من شأنها تحقيق التنمية بالدولة ككل، ومن أبرزها قطاع الاستثمار العقاري الذي يميّز بالتعقيدات الإجرائية والتشابك يتطلب لنجاحه درجة عالية من الدقة، التنظيم، التخطيط وتبادل المعلومات بسرعة وكفاءة، كون أن الاستثمار العقاري يعتبر آلية رئيسية لتنمية الاقتصاد الوطني، مما يترتب على ذلك تحقيق التنمية الاجتماعية والثقافية وكافة القطاعات التي تُحقّق التنمية المستدامة.

وعليه، يأتي هذا الفصل لتأصيل الإطار المفاهيمي الذي يؤسس لفهم طبيعة وجوهر كل من الإدارة الإلكترونية والاستثمار العقاري، وعلى هذا النحو يتناول المبحث الأول مفهوم تجسيد الإدارة الإلكترونية، أما المبحث الثاني فيتطرّق إلى الأسس النظرية للاستثمار العقاري، وذلك لتهيئة الأرضية المعرفية التي تسمح لاحقاً بفهم كيفية تداخل النظام الإلكتروني مع هذا القطاع الحيوي.

المبحث الأول: مفهوم تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية:

في ظل الثورة الرقمية المتسارعة التي فرضتها التطورات التكنولوجية الهائلة، وتزايد توقعات الأشخاص الطبيعية والاعتبارية العامة والخاصة أن ضرورة إعادة هندسة الخدمات والإجراءات لمواكبة متطلبات العصر الرقمي، وفي هذا السياق برز مفهوم الإدارة الإلكترونية كطريق حديث للتسيير بديل عن نظيره في الإدارة التقليدية وباعتبارها أحد الركائز الأساسية لتحقيق الإصلاح الإداري والارتقاء بجودة الخدمات، ولم يعد تجسيد الإدارة الإلكترونية مجرد خيار للترف، بل أصبح استراتيجية حتمية لتحقيق الأهداف التي عجزت الإدارة التقليدية عن تحقيقها كونها تعتمد على تكنولوجيا المعلوماتية المتسارعة التطور والتي سعت الدّول وكافة المنظومات إلى تطبيقها في جميع مجالات الحياة وفي كافة القطاعات العامة والخاصة.

لذلك، تأتي هذه الدراسة لاستجلاء مفهوم الإدارة الإلكترونية (المطلب الأول) وتحليل أبعاده من خلال مناقشة استراتيجيات التطبيق الفعلي للإدارة الإلكترونية (المطلب الثاني) وكذا رصد نماذج وأشكال تطبيقات الإدارة الإلكترونية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم الإدارة الإلكترونية:

شهدت كل بيئة عمل مهما كانت طبيعتها وهدفها تحولاً جوهرياً تَمَثَّل في مفهوم الإدارة الإلكترونية كبديل مستحدث للإدارة التقليدي، بحيث أن ذلك يتطلب تكوين رؤية شاملة لهذا المفهوم المستجَد، وفي هذا الإطار نتطرق من خلال هذا المطلب إلى ثلاثة عناصر أساسية من خلال ثلاثة فروع، بحيث يتناول الفرع الأول تعريف الإدارة الإلكترونية وجوهرها، بينما يسلط الفرع الثاني الضوء على وظائفها الأساسية وآليات عملها، ونختتمه بالفرع الثالث باستعراض أهدافها والفوائد المرجوة منها.

الفرع الأول: تعريف الإدارة الإلكترونية:

اختلف الباحثون في تحديد تعريف لنظام الإدارة الإلكترونية، ولكن اشتركوا جميعهم في نقاط معينة، وسنتطرق بتعريفاتهم لها، فيما يأتي:

يرى الباحث بن مرسلي أن الإدارة الإلكترونية هي عملية تحويل جميع المعلومات والوظائف الإدارية ذات الطبيعة الورقية إلى عمليات ذات طبيعة إلكترونية، وتعمل على تطوير البنية المعلوماتية داخل المؤسسة ولا يخرج ذلك عن حدود الإدارة، وهي إدارة الأمور بطريقة إلكترونية سواء على المستوى الحكومي أو الأهلي...¹

ويعرفها الدكتور بوزكري أنها تحويل كافة الأعمال وخدمات الإدارة التقليدية إلى أعمال وخدمات إلكترونية تنفذ بسرعة ودقة مُتناهية، باستخدام تقنية الإدارة وهو ما يُطلق عليه إدارة بلا ورق، وهي الإدارة التي تقوم على استخدام تقنيات الانترنت وشبكات الأعمال في إنجاز وظائف الإدارة الإلكترونية.

كما ركّز المختصين في علم الإدارة على البعد الاستراتيجي فعرفوا الإدارة الإلكترونية على أنها: " استراتيجية إدارية لعصر المعلومات، تعمل على تحقيق خدمات أفضل للمواطنين والمؤسسات ولزبائنهم مع استغلال أمثل لمصادر المعلومات المتاحة من خلال توظيف الموارد المادية والبشرية والمعنوية المتاحة في إطار إلكتروني حديث من أجل استغلال أمثل للوقت والمال والجهد² وتحقيقاً للمطالب المستهدفة وبالجودة المطلوبة مع دعم لمفهوم << أدخل على الخط ولا تدخل في الخط >>".³

¹ رافيق بن مرسلي، الأساليب الحديثة للتنمية الإدارية بين حتمية التغيير ومعوقات التطبيق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، ديسمبر 2011، ص 123.

² مشنف أحمد، لاكرنش مغنية، واقع تطبيق الإدارة الإلكترونية في قطاع الصحة- السجل الطبي الإلكتروني نموذجاً-، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 10، العدد 01، 2024، ص 25.

³ أحمد مسعود أسامة، الإدارة الإلكترونية في الجزائر (واقع ومعوقات)، دار المجدد، سطيف، الجزائر، 2020، ص 60، 61.

وقد عرّفه الدكتور محمد سمير على أنها استخدام نظم تكنولوجيا المعلومات والاتصال وخاصة شبكة الإنترنت، في جميع العمليات الإدارية الخاصة بمنشأة ما بغية تحسين العملية الإنتاجية وزيادة كفاءة وفاعلية الأداء بالمنشأة.

كما عرّفها على أنها هي تنفيذ كل الأعمال والمعاملات التي تتم بين طرفين أو أكثر سواء من الأفراد أو المنظمات من خلال استخدام شبكات الاتصالات الإلكترونية.¹

الفرع الثاني: وظائف الإدارة الإلكترونية:

تمثل الوظائف الإدارية الركيزة التنفيذية لتحويل مفاهيم الإدارة الإلكترونية إلى واقع ملموس، حيث يتم توظيف تقنيات تكنولوجيا الاعلام والاتصال من أجل إعادة صياغة الوظائف المعمول بها في الإدارة التقليدية، وعلى اعتبار أن الأخيرة تتمثل وظائفها في التخطيط والتنظيم والرقابة والقيادة، وتماشيا مع هذا التوجه، تبرز وظائف الإدارة الإلكترونية في أربعة وظائف متكاملة ذات طابع إلكتروني وهي: التخطيط الإلكتروني (أولا)، القيادة الإلكترونية (ثانيا)، الرقابة الإلكترونية (ثالثا) وأخيرا التنظيم الإلكتروني (رابعا).

أولا: التخطيط الإلكتروني:

قد لا يختلف التخطيط الإلكتروني من حيث التحديد العام عن التخطيط التقليدي وذلك لأن كلاهما ينصب على وضع الأهداف وتحديد وسائل تحقيق هذه الأهداف إلا أن الاختلافات الأساسية يمكن أن ترد في ثلاث مجالات:

- أ - إن التخطيط الإلكتروني هو عملية ديناميكية في اتجاه الأهداف الواسعة والمرنة والآنية وقصيرة الأمد وقابلة للتحديد والتطوير المستمر خلافا للتخطيط التقليدي الذي يحدد الأهداف من أجل تنفيذها في السنة القادمة وعادة ما يكون تغيير الأهداف يؤثر سلبا على كفاءة التخطيط.
- ب - أن المعلومات الرقمية دائمة التدفق تطفئ استمرارية على كل شيء في الشركة بما فيها التخطيط مما يحولهم من التخطيط الزمني المنقطع (وضع التقارير الفصلية) إلى التخطيط المستمر.
- ج - أن فكرة تقسيم العمل الإداري التقليدية بين إدارة تُخطط وعمال الخط الأمامي ينفذون ليتم تجاوزها تماما في ظل الادارة الالكترونية فجميع العاملين يعملون عند الخط الأمامي عند سطح المكتب وجُلهم يمكن أن يساهموا بالتخطيط الإلكتروني مع كل فكرة تبرز في كل موقع وفي كل وقت لكي تتحول إلى فرصه عمل.

بحيث أن التخطيط الإلكتروني هو تخطيط أفقي في إطاره العام ومتداخل بشكل كبير بين الادارة والعاملين ففي الماضي كانت التوصية الأولى للمستشارين المقدمة للشركات القائمة أو الجديدة من أجل

¹ محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان، الأردن، 2009، ص 42، 43.

البقاء ونمو الشركة تتمثل بأهمية تحديد الأهداف ووضع الخطة طويلة الأمد لما لا يقل عن ثلاث سنوات وربما أطول من ذلك ومن ثم تحديد الوسائل وتخصيص الموارد من أجل تنفيذ تلك الخطة وكان هذا أساسيا في مجال التخطيط.

1- الحاجة للتخطيط: في زمن وبيئة الإنترنت يمكن أن يطرح التساؤل إن كان هناك حاجة فعلية للتخطيط وحيث الشركات تعمل بحق في الزمن الحقيقي وفي الزمن الآلي وبسرعة فائقة وبيئة سريعة التغير بشكل لم يسبق له مثيل وفي مثل هذه الظروف التي تتغير في كل فصل أو شهر أو حتى أسبوع واليوم، يكون السؤال هو ما العمل مع الخطة ؟

إنه على الأرجح ستكون بلا جدوى أوسيكون من الضروري إعادة كتابتها مرة ثلث المرة بما يجعل الخطة الجديدة في كل مرة أبعد من سابقتها عن الخطة الأصلية وأقرب إلى الملاحظة الأكثر انسجاما مع زمن الإنترنت وبيئتها سريعة التغير والتطور وإن كان التخطيط ضروريا ومفيدا في الماضي عندما كانت البيئة مستقرة ويمكن تحديد متغيراتها مسبقا، فإن التخطيط في الوقت الحاضر سيكون غير ذي موضوع مع أسواق بعضها متغير بسرعة وبعضها غير موجود ولكن مع التغيرات المؤكدة سيوجد عما قريب مع نماذج جديدة وداخلين جدد لا نعرفهم ومن غير الممكن توقعهم.

2- أفق التخطيط: إن الخطة طويلة ومتوسطة الأمد قد تكون في الشركات التي تعمل في زمن الإنترنت وبيئتها هي الأقرب إلى التراث الإداري ومن تقاليد الإدارة القديمة أوهي في أحسن الأحوال لا تزيد عن عبارة أومبدأ تأشيرتي أو توجيهي عام قليل الكلمات عام المقاصد يتسم بالمرونة العالية التي تغطي نطاقا واسعا من الخيارات والسيناريوهات المحتملة وغير المحتملة وهذا ما نجده في شركة ذات المبدأ الأساسي الواحد الذي يمثل مرشدها الاستراتيجي.

ففي الممارسة على الإنترنت فإن شركات مثل أمازون وياهو وإيبى تطورت بسرعة فائقة تجعل الإدارة بمبادئها وقواعدها وأساليبها رئيس شركة إيبى يقول نحن ننمو بمعدل 40% و 50% فعليا وهذه سرعة تتحدى كل إدارة بشكل مطلق فكل ثلاثة أشهر تصبح شركة مختلفة وفي سنة واحدة انتقلت الشركة من 30 عاملا إلى 140 عاملا ومن 100,000 مستفيد إلى 2.2 مليون، وكما يقول أحد المديرين في شركة إيبى IPI " ونحن نضع استراتيجيتنا خلال السنة وبعد إذن نحن نعمل ببساطة ضدها".¹

ثانيا: القيادة الإلكترونية:

وهي تطوير قيادة إدارية تتعامل بكفاءة وفعالية مع تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، إذ تعتبر أحد أهم المسائل المهمة التي انبثقت حديثا عن حقل إدارة المعرفة والإدارة الإلكترونية بحيث أن وجود القيادة

¹ نجم عبود نجم، الإدارة والمعرفة الإلكترونية الاستراتيجية الوظائف المجالات، الطبعة العربية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2017، ص 226-229.

الإلكترونية هو شرط لنجاح المنظمات الإلكترونية أو المنظمات المستندة إلى المعرفة والمندمجة في أنشطة الأعمال الإلكترونية ذلك أن وجود هذه القيادة يعني أيضاً وجود القائد المستمع، القائد المعلم والقائد المتصل، ويمكن من خلال القيادة الإلكترونية استثمار الأصول الانسانية الثامنة الخفية للمنظمة وبصورة خاصة رأس المال الفكري والانسان وادارته لتحقيق الميزة التنافسية القيادة الادارية الإلكترونية تمثل باختصار الكفاءات الجوهرية القادرة على الابتكار والتحديث وإعادة هندسة الثقافة التنظيمية وصنع المعرفة وإدارة عملية التعلم التنظيمي في المنظمة الساعية للتعلم بصفة مستمرة ومؤكدّة هذه المتطلبات الجوهرية الستة لعمل الادارة الإلكترونية ولتطبيق برامجها ومشروعاتها تقود إلى استنتاج أساسي وهو أن التغيير الذي يرافق تطبيق الادارة الإلكترونية هو تغيير حقيقي وجذري حتى لوأخذ كفايته من الوقت والتطوير المطرد مما يعني أن هدف الوصول إلى توفير هذه المتطلبات لا يمكن أن تحقق إلا من خلال برنامج استراتيجي متكامل وشامل لإعادة هندسة عمليات وأعمال المنظمة.¹

ثالثاً: الرقابة الإلكترونية:

حققت الادارة الإلكترونية إنجازات غير مسبوقة على المستوى الرقابي حتى أصبحت بمثابة العين المفتوحة على مدار الساعة على كل دقائق العمل في دوائرها الادارية مما يضمن الادارات التي تدخل تطبيقات التقنية الوقوف على مواطن ضعفها وقوتها واحتياجاتها كما يمنحها القدرة على تقسيم أفرادها بحياد وموضوعية وبأدوات قياس دقيقة تجعل وجهة نظر الادارة غير قابلة للشك في مصداقيتها.²

بحيث أن الرقابة التقليدية هي رقابة بعدية أي تأتي لمراقبة التخطيط والتنفيذ الذي تم القيام به في الماضي أي أن التقارير المقدمة عن انجاز عمل يكون متأخرا عن إنجازه الذي يكون قد يشوبه عيوباً أو شبهات وهذه هي واحدة من مشكلات الرقابة التقليدية لكونها تقع في حالة العجز في الرد السريع لعدم استطاعتها أن تكشف انحراف ما هو فعلي عما هو مخطط إلا في نهاية المدة لكن الذي يحدث في الرقابة الإلكترونية والذي يعتبر إيجابي هو أن المعلومات تسجل فور التنفيذ لدى المدير مما يمكنه من معرفه التغييرات قبل البدء في التنفيذ أوأثناءه لاتخاذ ما يلزم من إجراءات التصحيح القانونية فشبكة الإنترنت تعمل كفناة آنية لنقل المعلومات بشكل فوري مما يلغى الفجوة الزمنية وحتى الفجوة المكانية حيث نلاحظ أن حدود المسؤولية الادارية للمديرين والمسؤولية التنفيذية للعاملين تتداخل بشكل كبير في ظل نظام الادارة الإلكترونية فالجميع يعملون في الوقت نفسه لإنجاز مهمة نفسها وهذا يُفسر الاتجاه المتزايد

¹ سعد غالب ياسين، الادارة الإلكترونية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2002، ص 265.

² نجم عبود نجم، الإدارة الإلكترونية – الاستراتيجية و الوظائف و المشكلات، دار المريخ للنشر، أردن، 2004، ص 247 و 248.

نحو تأكيد الثقة بالأساليب الإلكترونية بين العاملين والإدارة فتكون الرقابة الإلكترونية أكثر اقتراباً من الرقابة القائمة على الثقة بينما الرقابة التقليدية تكون قائمة على العلاقات والمسائلة الرسمية.¹

رابعاً: التنظيم الإلكتروني:

إن التنظيم هو عملية تجميع الأنشطة والموارد في شكل وحدات منطقية وبشكل مناسب وتزويد كل وحدة في القدر المناسب من السلطة والمسؤولية وتحديد العلاقات بينها من أجل تحقيق الأهداف التي تسعى إليها المؤسسة وقد شهد التنظيم بمكوناته الخمسة وهي الهيكل التنظيمي، التقسيم الإداري، المركزية واللامركزية، سلسلة الأوامر والرسمية تطورات كبيرة في مجال تكنولوجيا المعلومات والتي أدت هذه الأخيرة بدورها إلى تحويل التنظيم من تنظيم تقليدي الصلب إلى تنظيم إلكتروني شبكي واسع سواء كانت شبكات رسمية أو غير رسمية.²

ويعتبر التنظيم الإلكتروني الإطار الرئيسي لتوزيع واسع للسلطة والمهام والعلاقات الشبكية الأفقية التي تحقق التنسيق الآني وفي كل مكان من أجل إنجاز الهدف المشترك لأطراف التنظيم أنه يتعامل مع مديريين إلكترونيين في داخل المؤسسة والزبائن وموردين إلكترونيين خارج المؤسسة فهو يعتمد على البريد الإلكتروني كوسيلة اتصال وقاعدة البيانات المشتركة وإدارة علاقات العاملين على أساس شبكي داخل المؤسسة وإدارة علاقات الزبائن وعلاقات الموردين عبر الشبكة الخارجية التي تجعلهم جزء من تخطيط الموارد الصناعية للمؤسسة، ويقوم على الأسس التالية:

1- الهيكل التنظيمي: وهو الإطار الرسمي الذي يحدد كيفية تقسيم المهام والموارد أو تجميعها في أقسام وإدارات والتنسيق بينها لتحقيق أهداف المنظمة والهيكل التنظيمي كما واضح في التسمية يمثل الهيكل التنظيمي الخاص بالمنظمة وهو الذي يعطي القوام الصلب لها ولأقسامها ووظائفها المكونة بحدود واضحة ولا يمكن تجاوزها وهذا هو المصدر الأول للقيود التنظيمي في كل منظمات تقليدية.

2- التقسيم الإداري: وهو قاعدة تجميع المراكز والأنشطة والوظائف في إدارات وأقسام والخبرة التنظيمية في هذا المجال أوجدت التقسيمات الإدارية على أساس الوظيفة المنتج الزبائن المناطق الجغرافية وغيرها وعلى الإدارة وجميع العاملين الالتزام بالتقسيم الإداري ومتطلباته الوظيفية في التوجيه وإنجاز الأمر حسب ذلك، وهذا هو القيد الثاني في المنظمة التقليدية.

3- سلسلة الأوامر: وهي ما يمثل خط السلطة المستمر الذي يمتد من مستويات التنظيم الأعلى إلى مستوى التنظيم الأدنى الذي يوضح من يأمر من أومن يتبع من في هذه المستويات وسلسلة الأوامر تتميز

¹ أحمد مسعود أسامة، المرجع السابق، ص 119.

² بوزكري جيلالي، الإدارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية واقع وآفاق، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2015/2016، ص 93.

عن سلسلة العلاقات الأخرى كالعلاقات الاستشارية أو العلاقة بين النظراء في نفس المستوى التنظيمي بأنها علاقات إشراف أو تبعية لأبد من مراعاتها من حيث الطرد يصدر من حيث الطرف مصدر الأوامر والطرف المُنفَّذ العاملون وهذا هو القيد التنظيمي الثالث في المنظمة.

4 - الرسمية: وهي تتماثل في مجموعة اللوائح والسياسات والقواعد والاجراءات المكتوبة التي توجه العاملين وتحدد طريقة استجابتهم في تأدية أعمالهم وهي في العمل اليومي للأفراد في المنظمة تتسم بالصلابة والحدة في التوجيه والتقيد لمرونة العمل والاستجابة للتغيرات التي لا تقل أهمية عن الهيكل التنظيمي نفسه وهذا هو القيد التنظيمي الرابع.

5 - المركزية واللامركزية: والمركزية هي تركيز سلسلة اتخاذ القرارات في المستوى التنظيمي الأعلى والسلطة العليا في حين تكون اللامركزية بمثابة إعادة توزيع السلطة بشكل يجعلها أكثر اقتراباً من المستويات التنظيمية الدنيا وإذا كانت المركزية تركز السلطة وتؤدي إلى نطاق رقابة أضيق وبالتالي زيادة عدد الطبقات أو المستويات التنظيمية وبالتالي الهيكل التنظيمي طويل فإن اللامركزية تخفف من ذلك من خلال التفويض وهذا يؤدي إلى نطاق رقابة أوسع وبالتالي تقرير عدد الطبقات أو المستويات مما يؤدي إلى هيكل التنظيم مسطح.

6 - القياسية أو المعيارية: وتشير إلى النمطية والتماثل في المهام جراء تقسيم العمل الكثيف مما يساعد على أداء الأفراد وفقه، ويعد اجراءات محددة مسبقاً وتبني السلوكيات موحدة ونمطية في أداء وإنجاز المهام والعمليات المتماثلة وهذا يتطلب هيكل تنظيمي صلب ومحدد ودقيق التوصيف ولا يتغير لعدم التغير في المهام والعمليات وبالتالي عدم تغير المهارات والسلوكيات المطلوبة لأدائها.¹

الفرع الثالث: أهداف الإدارة الإلكترونية:

- تقديم أفضل الخدمات وأكثرها كفاءة في التنفيذ مع تحقيق توسيع مشاركة المواطنين.

- احتلال المكانة الريادية في تثقيف المجتمع

- تحديد فرص التعاون المستمر والتنسيق بين المستفيدين والهيئات الإدارية

- تحديد هيكل الخدمات المزمع تقديمها إلى أربع مستويات هي:

- المستوى الأول: الأسس المشتركة (كل البيانات المشتركة)
- المستوى الثاني: البناء التحتي للأجهزة الإدارية (موارد البيانات وأنظمة المعلومات)
- المستوى الثالث: عمليات المنظمات الداخلية
- المستوى الرابع: بوابات الوصول والتفاعل

- تقديم الخدمات المختلفة ومن أهمها:

¹ نجم عبود نجم، الادارة والمعرفة الالكترونية الاستراتيجية الوظائف المجالات، المرجع السابق، ص 333 - 235.

- تقديم التشريعات القانونية العامة
- خدمات الهجرة (التأشيرات والتصاريح)
- الخدمات المتعلقة بسوق العمل
- خدمات العقارات (تحويل ملكية العقارات)
- تسديد الضرائب الخدمات الطبية لبعض الأمراض كالسكري مثلاً ونتائج الامتحانات.¹
- تقديم الخدمات لدى المستفيدين بصورة مُرضية خلال 24 ساعة في اليوم وطيلة أيام الأسبوع بما في ذلك الإجازة الأسبوعية.
- صِغر المكان المُجهز لحفظ المعلومات الإلكترونية
- تحقيق السرعة المطلوبة لإنجاز إجراءات العمل وبتكلفة مالية مناسبة
- إيجاد مجتمع قادر على التعامل مع معطيات العصر التقني
- الحفاظ على حقوق الموظفين من حيث الابداع والابتكار
- الحفاظ على سرّية المعلومات وتقليل مخاطر فقدها.²
- اختصار وقت تنفيذ إنجاز المعاملات الإدارية المختلفة.
- الدقة والموضوعية في العمليات الإنجازية المختلفة داخل المؤسسة
- تسهيل إجراءات الاتصال بين دوائر المؤسسة المختلفة وكذلك مع المؤسسات الأخرى داخل وخارج بلد المؤسسة.
- التقليل من استخدام الأوراق بشكل ملحوظ مما يؤثر إيجاباً عن عمل المؤسسة.
- الوصول إلى المعلومات التي يحتاجونها بسهولة
- التفاعل مع مختلف الأجهزة الإدارية دون حاجة للانتظار في صفوف طويلة ودون الحاجة إلى انتظار بدء ساعات العمل أو حمل رزم ثقيلة من الأوراق.
- توفير الخدمة المناسبة للأفراد وقطاع الأعمال المناسب في الوقت المناسب.³

المطلب الثاني: استراتيجية تجسيد الإدارة الإلكترونية:

تعدُّ صياغة استراتيجية فعّالة لتجسيد الإدارة الإلكترونية حجر الزاوية في تحوُّل المؤسسات نحو الرقمنة الشاملة والمستدامة، بحيث تُحدّد هذه الاستراتيجية المسار المنهجي لدمج تقنية الإلكترونيات في البُنَى الإدارية، ولضمان شمولية الرؤية الاستراتيجية، يستعرض هذا المطلب أربعة محاور مترابطة، بحيث

¹ محمد محمود الخالدي، التكنولوجيا الإلكترونية، دار كنوز المعرفة، عمان، الأردن، 2006، ص 90، 91.

² محمد سمير أحمد، المرجع السابق، ص 73.

³ مصطفى يوسف كافي، الإدارة الإلكترونية، دار رسلان، دمشق، سوريا، 2011، ص 65.

نتطرق إلى جذور هذه الإدارة ومراحل نضجها من خلال تخصيص الفرع الأول للتطور التاريخي للإدارة الإلكترونية، ويتم عرض وتحليل أسباب ودواعي التحول الرقمي الدافعة لتبنيها (الفرع الثاني)، ثم يُوضّح متطلبات وخطوات التجسيد العملية (الفرع الثالث)، ويختتم برصد مؤشرات قياس نجاحها لتقييم الأداء (الفرع الرابع).

الفرع الأول: التطور التاريخي للإدارة الإلكترونية:

يرى الباحثين أن بداية الادارة الالكترونية بدأت منذ 1960 عندما ابتكرت شركة IBM مصطلح معالج الكلمات على فعاليات طابعها الكهربائية وكان سبب إطلاق هذا المصطلح هو لفت نظر الإدارة في المكاتب إلى إنتاج هذه الطابعات عند ربطها مع الحاسوب واستخدام معالج الكلمات وأن أولبرهان على أهمية ما طرحته هذه الشركة ظهر عام 1964م عندما أنتجت هذه الشركة جهاز طرحته في الأسواق أطلق عليه اسم الشريط الممغنط / جهاز الطابعة المختار، حيث كانت هذه الطابعة MT-ST عند كتابة أي رسالة يتم تخزين الكلمات على الشريط الممغنط، فكان بالإمكان طباعة هذه الرسالة بعد استرجاعها من الشريط على الطابعة بعد أن نطبع اسم وعنوان الشخص المرسل إليه وهذه العملية وفّرت جهداً كبيراً وخاصة عندما يتطلب إرسال نفس الرسالة إلى عدد كبير من المرسل إليهم وعلى هذا النحو توالى ظهور العديد من التقنيات في المجال الإداري لتطبيقها في المؤسسات على اختلافها وصولاً إلى الأهداف المنشودة بجودة عالية في الأداء وبأقل التكاليف ويشير الباحث نجم عبود إلى أنه من خلال دراسة الفكر الإداري والمدارس الإدارية يتضح أن الإدارة الإلكترونية هي إمتداد للمدارس الإدارية وتجاوز لها، فقد حدّد المختصين في الإدارة مسارا تاريخيا متصاعدا للتطور الفكري والإداري والمدارس الإدارية على مدى أكثر من قرن من الزمان ابتداء بالمدارس الكلاسيكية ثم مدرسة العلاقات الانسانية وبعدها استمر ظهور العديد من المدارس الادارية وفي منتصف التسعينات توجهت مسيرة التطور التاريخي بصعود الإدارة الإلكترونية أنها إمتداد لتطور تكنولوجيا المعلومات والاتصال¹.

إذ أن التطور التكنولوجي اتّجه منذ البداية إلى هدف جعل الآلة تحل محل العامل ثم تطور حتى وصل إلى الإنترنت وشبكات الأعمال كما يؤكد الباحثين أن ظهور الادارة الالكترونية جاء نتيجة تطور موضوعي يمتد الى العقود الخمسة الأخيرة من القرن الماضي وبدايات ظهور الادارة الالكترونية تتمثل في انتشار استخدام نظم الحاسوب في أنشطة الأعمال منذ نهاية عقد الخمسينات والستينات حيث وجدت معظم المنظمات والمؤسسات العامة أن استخدامها للحاسوب سيعنى الاسراع في انجاز الأعمال واختصار الجهد والوقت والموارد، بحيث يرى البعض أن للإدارة الالكترونية مفهوما مبتكر أُمْلئته المراحل

¹ محمد محمود الخالدي، المرجع السابق، ص 110.

المتقدمة من ثورة تكنولوجيا المعلومات واقتصاد المعرفة وأسهمت في تكوينه وانتشاره وأخذت الشركات والمؤسسات على اختلافها تتسارع للانتقال إلى عالم الإدارة الإلكترونية.

أستخدم مصطلح المكتب الورقي لأول مرة عام 1973 في الولايات المتحدة للإشارة إلى فكرة مفادها التحول من نظام التسيير القائم على استخدام الورق إلى نظام التسيير الإلكتروني الذي يعمل رقمياً بالتخلي عن الورق، وفي عام 1974 أخذت مؤسسة (زير وكس) تروج لهذا المفهوم الطموح باعتباره يمثل مكتب المستقبل وكانت بداية الانطلاق لشركة مايكروسوفت في هذا الميدان في عام 1996 من خلال استخدام الربط الشبكي بين الحواسيب المستخدمة في مؤسساتها، مما أدى إلى تقليص الحاجة لاستخدام الورق بقدر كبير جداً وفي نهاية التسعينات استخدم مصطلح الإدارة الإلكترونية مع انتشار شبكة الإنترنت العالمية وأعتمد كوسيلة من بين وسائلها في توفير الخدمات عن بعد.¹

الفرع الثاني: أسباب ودواعي التحول الرقمي:

- الاجراءات والعمليات المعقدة وأثرها على زيادة تكلفة الأعمال.
- القرارات والتوصيات الفورية والتي من شأنها إحداث عدم التوازن في التطبيق
- ضرورة توحيد البيانات على مستوى المؤسسة
- التوجه نحو توظيف استخدام التطور التكنولوجي.
- الاعتماد على المعلومات في اتخاذ قرارات وازدياد المنافسة بين المؤسسات
- ضرورة وجود آليات للتمييز داخل كل مؤسسة تسعى للتنافس.
- حتمية تحقيق الاتصال المستمر بين العاملين على اتساع نطاق العمل.²
- صعوبة الوقوف على معدلات قياس الأداء
- ضرورة توفير البيانات المتداولة للعاملين في المؤسسة
- التوجه نحو توظيف استخدام التطور التكنولوجي.³
- التطور السريع في أساليب وتقنيات إدارة الأعمال.⁴

¹ جمعة إسماعيل العياط، الإدارة الإلكترونية، الطبعة العربية، دار أمجد، عمان، الأردن، 2014، ص 18، 19.

² جلال فاروق أحمد الأسناوي، إبراهيم جابر السيد، الإدارة الإلكترونية، دار الجديد، زلادة، الجزائر، 2020، صفحة 34.

³ جمعه اسماعيل العياط، المرجع السابق، ص 20.

⁴ راکز الزعاریر و غسان الطالب، الادارة الإلكترونية والتسويق الإلكتروني لمنظمات الاعمال المعاصرة، الطبعة العربية، دار

اليازوري، عمان، الأردن، 2019، ص 34.

الفرع الثالث: خطوات ومتطلبات تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية:

بما أن نظام الإدارة الإلكترونية يتضمن قيام الإدارة بوظيفتها المتمثلة في النشاط الإداري رقمياً بشكل كلي أجزئي فإن الإدارة العامة بلا شك توظف شبكة الإنترنت بما لها من مزايا تفوق الوصف في القيام بمهامها كوسيلة مساندة وهذا يعني أن الإدارة العامة ستجري تصرفاتها المادية والقانونية بشكل كلي أجزئي عبر هذه الشبكة إلا أن الأخذ بهذا النظام وتطبيقه بشكل فعلي له جملة من المتطلبات والتي يجب أن تكون أولية قبل البدء في عملية تطبيق مشروع الرقمنة ليتم على إثر ذلك توظيف المتطلبات البعدية من أجل البدء في تطبيق الإدارة الإلكترونية وتحقيق الأهداف:

أولاً: المتطلبات والخطوات السابقة لعملية تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية:

يُعدُّ تحديد المتطلبات والخطوات المتبعة كمرحلة تسبق عملية تجسيد الإدارة الإلكترونية عاملاً حاسماً لضمان نجاح التحول الرقمي في جميع القطاعات، والتي بموجبها يتحدد مصير نجاح تجسيد الإدارة الإلكترونية، وعلى هذا الأساس سنتناول كل منهما على حدى، بحيث نركّز أولاً على المتطلبات التمهيدية السابقة لتجسيد الإدارة الإلكترونية، ثم ننتقل ثانياً لاستعراض الخطوات السابقة كذلك للعملية.

1 - المتطلبات السابقة لعملية تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية:

تتمثل أهم المتطلبات التمهيدية لتجسيد الإدارة الإلكترونية التي يجب القيام بها قبل البدء في عملية التجسيد في ثلاثة عناصر أساسية هي:

1-1- حل المشكلات القائمة في الواقع الحقيقي قبل الانتقال إلى البيئة الإلكترونية: وللتركيز على أهمية هذا المتطلب نضرب المثال بشأن محتوى الإدارة الإلكترونية إذ يجب على الهيئات الإدارية أن تقوم بتوفير المعلومات اللازمة لمرتقيها عبر الإنترنت، حيث يجب أن تتواجد سياسة يتم بموجبها تحديد جميع الوثائق والمعلومات والنماذج الإدارية مباشرة عبر الإنترنت وباختصار كل ما ظهرت وثيقة إدارية جديدة أو معلومات جديدة يجب وضعها مباشرة على الإنترنت وفي هذا الإطار فإن أكبر مشكلة يواجهونها هي مشاكل التوثيق القائمة في الحياة الواقعية إذ ليس ثمة نظام التوثيق فاعل يضع كافة وثائق العمل الحكومي في موضعها صحيح بالوقت المطلوب فإذا ما كان هذا واقع العمل الحقيقي فإن من الخطورة الاتجاه لبناء الإدارة الإلكترونية قبل إنهاء المشكلة القائمة في الواقع غير الإلكتروني.¹

1-2- حل مشكلة قانونية التبادلات التجارية وتوفير وسائلها التقنية والتنظيمية: وذلك أن جميع المبادلات التي تتعامل بالنقد يجب وضعها على الإنترنت مثل إمكانية دفع الفواتير والرسوم المختلفة مباشرة عبر الإنترنت وجعل هذه العملة بينية بمعنى أنها تتردد لتشمل كل من يقوم لأداء التعاملات التجارية مع المؤسسات الإدارية.

¹ جلال فاروق أحمد الأسناوي، إبراهيم جابر السيد، المرجع السابق، ص26.

1-3- توفير البنية والاستراتيجيات المناسبة الكفيلة ببناء المجتمعات: فبناء المجتمعات يتطلب إنشاء وسيط التفاعلي على الإنترنت يقوم بتفعيل التواصل بين المؤسسات الحكومية بينها وبين مواطنين وبينها وبين مزوديه، بحيث يتم توفير المعلومات بشكل مباشر عن حالة أي عملية تجارية تم تأديتها في وقت سابق إضافة إلى استخدام مؤتمرات الفيديو لتسهيل الاتصال بين المواطن والموظف الإداري.¹

2 - الخطوات السابقة لتطبيق الإدارة الإلكترونية:

التحول إلى الإدارة الإلكترونية يحتاج إلى عدة مراحل كي تتم العملية بشكل يحقق الأهداف المرجوة وحتى تتمكن كافة المنظمات والمؤسسات من الاستفادة القصوى من التقنية الحديثة واستثمارها والاستثمار الأفضل وتحويل تلك المنظمات إلى منظمات رقمية وتتعامل بكافة الوسائل التقنية الحديثة في إنجاز معاملاته وإجراءاتها الإدارية وهناك خطوات لتطبيق الإدارة الإلكترونية في المنظمات وهي كالآتي:

2-1- إعداد الدراسة الأولية: إن إعداد هذه الدراسة لابد من تشكيل فريق عمل يضم بعضويتهم متخصصين في الإدارة والمعلوماتية لغرض معرفة واقع هل الإدارة من تقنية المعلومات وتحديات البدائل المختلفة وجعل الإدارة العليا على بيّنة من كل النواحي المالية والبشرية والفنية.

2-2- وضع خطة التنفيذ: عند اقرار توصية الفريق من قبل الإدارة العليا في تطبيق الإدارة الإلكترونية في المؤسسة لابد من إعداد خطة متكاملة ومفصلة لكل مرحلة من مراحل التنفيذ.

2-3- تحديد المصادر التي تدعم الخطة بشكل محدد وواضح: ومن هذه المصادر الكوادر البشرية التي تحتاجها خطة لغرض التنفيذ والأجهزة والمعدات المطلوبة ويعني هذا تحديد البنية التحتية لتطبيق الإدارة الإلكترونية في هذه الإدارة أو المؤسسة.

2-4- تحديد المسؤولية عند تنفيذ الخطة: لابد من تحديد الجهات التي سوف تقوم بتنفيذها وتمويلها بشكل واضح ضمن الوقت المحدد في الخطة والكلف المرصودة إليها.²

ثانياً: المتطلبات والأنية لعملية تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية:

تمثل المرحلة الآنية لتطبيق نظام الإدارة الإلكترونية اللحظة الفاصلة بين التخطيط والتنفيذ الفعلي، ولضمان نجاح هذه المرحلة الحاسمة استوجب تفصيل كل من المتطلبات والخطوات على حدى، وبهذا سنحدّد المتطلبات الآنية الضرورية أثناء التنفيذ، ثم نستعرض الخطوات الآنية للعملية.

1- المتطلبات اللازمة لتطبيق نظام الإدارة الإلكترونية:

يقصد بالمتطلبات الآنية كل ما يستلزم لتنفيذ الإدارة الإلكترونية وتجسيدها على أرض الواقع من أجل تحقيق الأهداف المرجوة منها، ومن أجل ذلك يجب تكاتف الجهود سواء من ناحية العنصر البشري

¹ محمد محمود الخالدي، المرجع السابق، ص 36 و 37.

² جمعة اسماعيل العياط، المرجع السابق، ص 42، 43.

وهي ما يطلق عليها بالمتطلبات البشرية، وسواء من نواحي أخرى ولا سيما الجانب التشريعي لإضفاء المشروعية على أفعال التجسيد وهي المتطلبات التشريعية وكذلك الجانب التقني وهو الأهم والذي يطلق عليه المتطلبات التقنية.

1-1- المتطلبات البشرية: يتطلب تطبيق الادارة الإلكترونية بنجاح تأهيل الكوادر البشرية وتدريبها على العمل في هذا المجال وهذا يقتضي من الإدارات المختلفة إدخال التغيير والتطوير على العنصر البشري العامل بها حتى يتمكن من أداء العمل بكفاءة وفعالية، ويلاحظ أن تطبيق الادارة الإلكترونية وما ينطوي عليه من تقنية المعلومات الجديدة كثيرا ما يخيف أولئك الذين لا علم لهم به ولما يؤلفوه من قبل وغالبا ما يحاول الموظفون التقليديون مقاومة ما يجهلونه بدلا من محاولة تعلّم تقنيات الإدارة الإلكترونية الجديدة والتأقلم معهم لذلك ينبغي إقناع من يُمكن إقناعه منهم واستبعاد أولئك الذين يقفون عقبة في سبيل التطور الذي فرض نفسه مواكبة للتطورات الحاصلة في المجتمع وما يقتضيه لتحسين الخدمة العمومية وإرضاء المواطنين وتخفيف عبء الإثبات على الإدارات وبحل محلهم من يستطيعون القيام به ولا شك في أن أهمية دور القيادة كعنصر أساسي يتولى المبادرة لتحويل الادارة التقليدية إلى إدارة إلكترونية تتمكّن من تغيير نمط تقديم الخدمات المرفقية إلى المواطنين من الأسلوب التقليدي الورقي إلى الأسلوب الرقمي القائم بلا ورق¹، وهذا ما يتطلب على وجه الخصوص مايلي:

1-1-1- التوعية المجتمعية بالثقافة الإلكترونية: إن التوعية المجتمعية يمكن أن تسهم في زيادة تقبل أفراد مجتمع لتطبيقات الادارة الإلكترونية والاستفادة منها وثقافة ممارسة واستخدام مما توفره تكنولوجيا المعلومات والاتصالات للتعزيز بناء مجتمع معلوماتي ويمكن أن يتأتى ذلك عبر مشروع يؤكد على أن سلوكيات الأفراد قد تشبعت بهذه الثقافة ويضمن استمراريتها.

1-1-2- تكوين وتدريب الموارد البشرية: يجب تكوينها وتدريب الموظفين والقائمين على الادارات العمومية من خلال تنمية قدراتهم على أداء الأعمال والخدمات في نظام الادارة الإلكترونية بشكل سليم وفعال واعطائهم المهارات اللازمة لاستخدام الأجهزة والوسائل الإلكترونية وإدارة الشبكات وقواعد البيانات بما ينسجم مع البيئة الإلكترونية واستخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات وتأتي أهمية التكوين والتدريب للموارد البشرية لإرسال الإدارة الإلكترونية وذلك لتغيّر وضع الوظائف الإدارية والمهارات المطلوبة وذلك بسبب الإعتماد أكثر على الوسائل والأساليب الإلكترونية في تنفيذ الأعمال فتختفي بعض الوظائف وتدمج أخرى ويتم توفير وظائف جديدة تعتمد على المعرفة التقنية فلا بد من توافر الفرد على القدرة على التعامل مع الوسائل والأساليب الإلكترونية.

¹ حمدي قبيلات، قانون الادارة العامة الإلكترونية، الطبعة الأولى، دار وائل، عمان، الأردن، 2014، ص 28 و 29.

كما أن تطبيق الإدارة الإلكترونية يتطلب موظفين تكون لهم القدرة على إدارة الخدمة العمومية وفق ما يرضي المواطنين وبالتالي يحتاجون إلى معلومات وظيفية متخصصة عن عملهم بالذات ومهارات تعلّم أساسيات يمكنهم من متابعة عملية التطوير في الخدمات التي يقدمونها.¹

1-2- المتطلبات التقنية: يحتاج تطبيق الإدارة الإلكترونية إلى أجهزة علمية متطورة ومكلفة وقد كثرت وتنوعت في السنوات الأخيرة الأدوات والمنتجات الخاصة بأنظمة تقنية المعلومات والاتصالات المسموعة والمرئية التي يلزم أيا حسن توافرها من أجل التمكن من تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية بنجاح وتتمثل المتطلبات التقنية بشكل رئيسي بما يلي:

1-2-1- البنية التحتية: وتشمل تطور الأجهزة الحاسوبية المتطورة لدى طرفي العلاقة سواء الإدارة العامة أو المواطنين المتلقين الخدمة بواسطة شبكات الحاسب الآلي المترابطة وتعتمد على التواصل بين عدد من الحواسيب التي يتم التبادل المعلومات فيما بينها والتي عن طريقها يتم الوصول إلى البيانات والمعلومات، وبالتالي فإن البنية التحتية هنا لا تعني فقط الجانب الذي يخص الإدارة العمومية فحسب، بل الجانب الذي بواسطته يتم الاستفادة من الخدمة العمومية للمستخدمين سواء أفراد أو شركات، ومن أنواعها:

1-2-2-1- البنية التحتية الصلبة للأعمال الإلكترونية: وتتمثل في كل التوصيلات الأرضية والخلوية عن بعد والشبكات وتكنولوجيا المعلومات المادية ضرورية لممارسة الأعمال في مجموعة الخدمات والمعلومات والخبرات وبرمجيات التطبيقات التي يتم إنجاز وظائف الأعمال الإلكترونية من خلالها وهذه تتكوّن من مواقع الويب، قواعد البيانات الإلكترونية خدمات الشبكات، الخدمة الذاتية للزبون خدمة التجارة الإلكترونية على الويب الشبكة الداخلية²، الشبكة الخارجية والشبكة العالمية كما يلي:

1-2-2-1- الشبكة الداخلية Intranet: وهي التي تربط بين عدد من أجهزة الحاسب الآلي داخل المنظمة الواحدة فيستخدمها موظف تلك المنظمة.

1-2-2-2- الشبكة الخارجية Extranet: وهي شبكة مكوّنة من مجموعة من شبكات ترتبط مع بعضها البعض عن طريق الإنترنت فهي تقوم بربط مجموعة من المنظمات التي تجمعها أعمال مشتركة وتؤمن لها تبادل المعلومات والمشاركة فيها والمحافظة على خصوصية الشبكة الداخلية المحلية لكل منظمات.

¹ الصباحي محسن، الإدارة الإلكترونية: رافعة للنموذج التنموي الجديد، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، المغرب، العدد 162، 2022، صفحة 333 و334.

² عبد الرحمن توفيق، الإدارة الإلكترونية في الشؤون الإدارية، الطبعة الثانية، مراكز الخبرات المهنية للإدارة، القاهرة، مصر، 2007، ص 14.

1-2-2-3- الشبكة العالمية Internet: وهي وسيلة اتصال من الشبكات الحاسوبية يصل ما بين حواسيب حول العالم ببروتوكول موحد هو بروتوكول إنترنت تربط الإنترنت ما بين ملايين الشبكات الخاصة والعامة في المؤسسات الأكاديمية والحكومية ومؤسسات الأعمال وتتباين في نطاقها ما بين المحلي والعالمي وتتصل بتقنيات مختلفة من الأسلاك النحاسية والألياف البصرية والوصلات اللاسلكية كما تتباين تلك الشبكات في بنيتها الداخلية تقنيا وإداريا استدار كل منها بمعزل عن الأخرى لا مركزيا ولا تعتمد أيا منها في تشغيلها على الأخريات.¹

1-2-2-3- البنية التحتية الناعمة: تقديم خدمات، استشارات، نماذج أعمال جديدة وبرمجيات تطبيق بحيث أن الإنترنت أصبحت ضرورية في كل الاختصاصات العلمية والفنية ومتاحة على نطاق واسع للجميع من أجل توظيف إمكاناتها وليس فقط للمتخصصين بنظم وتكنولوجيا المعلومات والحاسبات فإن جميع الملكات والكفاءات العلمية أصبحت متأثرة بالإنترنت في سلسلة متصلة طويلة تبدأ من متابعة التطورات في مجال التخصص وتبادل المعلومات العملية والفنية المخابرات وتقديم الدورات عبر الإنترنت وشبكات الأعمال وصولا إلى إعداد البحوث وتقديم الاستشارات والقيام بالأعمال والارتباط بعقود عمل عبر عن بعد عبر الإنترنت.²

وتحمل الإنترنت اليوم قدرًا عظيمًا من البيانات والخدمات ربما كان أكثرها شيوعا اليوم صفحات النصوص الفائقة المنشورة على الويب كما أنها تحمل العديد من الخدمات وتطبيقات أخرى مثل:

- خدمات البريد وخدمات التخاطب الفوري وبروتوكولات نقل الملفات والاتصال الصوتي وغيرها.
- توفير خدمات الانترنت وتأمينها لكافة أرجاء الدول.
- إنشاء موقع حكومي واحد على شبكة الإنترنت يضم جميع منظمات يمكن للمستفيد من خلاله الوصول إلى أي منظمة حكومية أو وحدة إدارية خاصة يود الانتفاع بخدماتها.³

1-2-2- التخطيط الاستراتيجي والرؤية الواضحة:

يحتاج تأسيس نظام الإدارة الإلكترونية إلى وجود استراتيجية واضحة ومصممة لتحكم السير تطبيق النظام في مراحله المختلفة وذلك لتحديد ملامح الإدارة الإلكترونية والرؤية المرسومة لها والأهداف المرجوة تحقيقها بوضوح وهنا يتجلى دور القيادة السياسية في تهيئة البيئة اللازمة والمناسبة لعملية التحول والانتقال إلى الإدارة الإلكترونية والقيادة التنفيذية التي تتولى عملية التغيير في الثقافة والتنظيم لإنجاز الأمور المهمة لإرساء برامج الإدارة الإلكترونية.

¹ حمدي قبيلات، المرجع السابق، ص 31.

² عبد الرحمن توفيق، المرجع السابق، ص 19.

³ حمدي قبيلات، المرجع السابق، ص 30، 31.

1-2-3- التمويل والمتابعة المستمر:

يجب توفير التمويل اللازم والذي يتوافق مع حجم مشروع ضخم كتطبيق الادارة الإلكترونية وليس ذلك فقط بل يتعدى الأمر للدعم والمتابعة المستمرة فطبيعة التطور الحاصل في تكنولوجيا المعلومات والاتصالات يطرح تحدي كبير وهو ضرورة القيام بعملية التحديث المستمرة سواء على مستوى العتاد والتطبيقات والبرامج الإلكترونية المعتمدة أو تكوين وتدريب الأفراد على المهارات والتقنيات الحديثة.¹

1-3- المتطلبات التشريعية: إن تطبيقات الادارة الإلكترونية وتقديم الخدمات المرفقية عبر شبكة الإنترنت يحتاج إلى تشريعات خاصة تحكمها وتقدم لها التنظيم القانوني المناسب الذي يكفل تحقيق أهدافها على أفضل وجه ممكن وبما يضمن أمل وسرية المعلومات ومشروعيتها وذلك من خلال استحداث التشريعات اللازمة أو تعديل التشريعات القائمة التي تتعارض مع هذا النهج الجديد في العمل ونظرا لحدثة العمل بنظام الادارة الإلكترونية يحسن الاستهداء بتشريعات الدول ذات السبق في هذا المجال ومع وضع ظروف كل بلد في الحسبان كما ينبغي النظر بعين الاعتبار والدراسة إلى القانون الذي أصدرته الأمم المتحدة بشأن الإدارة الإلكترونية واتخذته بعض الدول نموذجا لقانونها وقد أدرجت بعض الدول أهمية الرقمنة الإدارية فأصدرت التشريعات متعددة لتحقيقها وجعل تحول الادارة التقليدية إليها أمرا إجباريا وليس اختياريًا إن شاعت الإدارة أنجزته وإن شاعت عزفت عنه.²

وقد حددت بعض الدول مدة معينة كحد أقصى لتحقيق ذلك فجعلته بريطانيا على سبيل المثال خمس سنوات تنتهي في عام 2005 وجعلت إمارات دبي سنة ونصف انتهت بالفعل عام 2002 واتبعت الدول الأخرى كالولايات المتحدة الأمريكية نهجه المغاير للسعي إلى الادارة الإلكترونية دون اجبار صريح أو موعد محدد وذلك باستخدام التشريع للتشجيع المعاملات الإلكترونية وأمثلة ذلك جعل الحصول على بعض الخدمات المرفقية عن طريق شبكة المعلومات أيسر من الحصول عليها بالطريقة التقليدية مما يدفع طالبي الخدمة إلى طلب الخدمة الإلكترونية³، وكذلك جعل تقديم عروض التعاقد مع الادارة تتم رقميا عبر الشبكة، وهذا بدوره يدفع من يريد التعاقد مع الادارة إلى التعامل مع عبر الانترنت، وهذا ما شرعته الدولة الجزائرية بموجب قانون الصفقات العمومية الجديد رقم 12/23.⁴

¹ الصباحي محسن، المرجع السابق، ص 334.

² مشنف أحمد، لأكرنش مغنية، المرجع السابق، ص 21.

³ حمدي قبيلات، المرجع السابق، ص 30، 31.

⁴ القانون رقم 12/23 المؤرخ في 05/08/2023، المتعلق بالصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة في 06/08/2023.

2- الخطوات الآتية لعملية تطبيق الرقمنة الإدارية:

حدّدت شركة (IBM) ثلاث خطوات من أجل تطوير الشركات لأعمالها الإلكترونية والتي تتمثل في:

- 2-1- إنشاء موقع الويب وبعد إذن استخدام الموقع لنشر المعلومات إلكترونياً.
- 2-2- الإعلان عن موقع الويب من أجل الخدمة الذاتية حيث يستطيع العملاء القيام بالأعمال مثل تدقيق حساباتهم.

2-3- الإعلان اللاحق عن موقع الويب الذي يسمح بالصفقات كالبيع والشراء وإدارة سلاسل توريد الموارد وتوزيع المنتج.

وهناك من يرى أن تطور الأعمال الإلكترونية يتم عبر ثلاث مراحل هي:

- 2-1- الشركة الواعية إلكترونياً وفيها تشعر الشركة فضيحة الطوارئ حول الإنترنت فتعمل على استخدام موقع الويب وتقدم المعلومات لعملاء معينين من خلاله.
- 2-2- مرحلة الانطلاق الإلكتروني وفيها تبدأ الشركة ببيع السلع على الإنترنت وإجراء التغييرات المهمة في عملية التوريد الورقية فهي تعرف وتُميز الفرص الحقيقية للأعمال ولعروض التجارة الإلكترونية وتطور بعض الاستراتيجيات الجديدة وتصنع تغييرات عملياتية وتكسب ميزة من هذه الفرص.

2-4- مرحلة الأعمال الإلكترونية حيث أن رؤية التجارة الإلكترونية للشركة هي واضحة لكل العاملين ولشركاء الأعمال وفي هذه المرحلة فإن الثقافة الرياضية تستجذر والمعرفة تتقاسم بشكل حرفي كل الشركة ومستوياتها مدعومة بالشبكة الداخلية والخارجية، ويمكن تعريف الأعمال الإلكترونية بأنها استخدام الإنترنت والتكنولوجيات الرقمية الأخرى من أجل الاتصال والتنسيق التنظيمي وإدارة الشركة وهذا التعريف كما يبدو يحدد الأعمال الإلكترونية بشكل يكاد يقصرها على داخل الشركة في حين أن الأعمال الإلكترونية هي ليست لداخل الشركة الشبكة الداخلية وليست للأطراف الخارجية المرتبطين بالشبكة الخارجية وحسب، وإنما هي أيضاً الإنترنت بكل تشبيكية الواسع عبر العالم والعمل بالوقت الحقيقي ومع ذلك فإن الأعمال هي أوسع بكثير من التجارة الإلكترونية لهذا يمكن تعريفها بأنها الإطار الذي يصف طريقة القيام بالأعمال باستخدام الرابطة الإلكترونية القائمة على الإنترنت مع الأطراف الأخرى كالعاملين المديرين الزبائن ومشتريين والمستثمرين بالكفاءة وفاعلية من أجل تحقيق أهدافها وهذا التعريف يركز على الإطار الشمولي لكل ما يدخل ضمن الأعمال ومع ذلك فإن الأعمال الإلكترونية ليست عملية مجرد سيالات إلكترونية لتصريف أعمال الشركة مع الأطراف وإنما هي رؤية واستراتيجية كما هي ممارسة أفضل لابد منها لتحقيق أهداف الشركة وفي إطار رؤية أشمل.¹

¹ عبد الرحمن توفيق، المرجع السابق، ص 12.

الفرع الرابع: مؤشرات قياس نجاح الإدارة الإلكترونية:

يعدُّ رصد مؤشرات الأداء القابلة للقياس آلية موضوعية لتقييم مدى فاعلية تطبيق الإدارة الإلكترونية ومدى قيامها بوظائفها وتحقيقها لأهدافها المُسَطَّرة، ولضمان تغطية الجوانب الحيوية لهذا التقييم، وجب التركيز على أربعة مؤشرات رئيسية التي لا يمكن الاستغناء عن أحدها لنجاح عملية القياس والتي تتمثل في مؤشر البنية التحتية للاتصالات (أولاً)، مؤشر الجاهزية الشبكية (ثانياً) مؤشر رأس المال البشري (ثالثاً) ومؤشر التحضير الإلكتروني (رابعاً).

أولاً: مؤشر البنية التحتية للاتصالات:

يتم قياس هذا المؤشر بناءً على 05 عناصر هي عدد المشتركين في الهاتف النقال، عدد المشتركين في الهاتف الثابت، عدد مستخدمي الإنترنت، عدد المشتركين في خدمات النطاق العريض الثابتة والأسلكية.¹

ثانياً: مؤشر الجاهزية الشبكية:

يُطلق على هذا المؤشر باللغة اللاتينية تسمية Index Readiness Networked، وظيفته هي توضيح مدى استعداد الدولة للاعتماد على نظام الإدارة الإلكترونية باستخدام تكنولوجيا المعلومات في أداء أعمالها في كافة المؤسسات سواء كانت عمومية تابعة للدولة أو تابعة للخواص، بحيث يعكس مدى اهتمام العنصر البشري باستخدام الأجهزة الشبكية، أي مدى التكامل بين الموظفين والمواطنين وبين التكنولوجيا ضمن هيكل فعال، من أجل التمكن من إحداث التأثير الصحيح والفعال على جميع القطاعات، ويعتمد هذا المؤشر بدوره على أربعة مؤشرات أساسية هي:²

- مؤشر التكنولوجيا: درجة الوصول إليها، المحتوى، التقنيات المستقبلية.
- مؤشر الأفراد: الأفراد، الأعمال، الحكومة.
- مؤشر الحوكمة: الثقة، الأنظمة والقواعد، الشمول.
- مؤشر التأثير: جودة الحياة، الاقتصاد، مدى تحقيق أهداف التنمية المستدامة.³

¹ قورين حاج قويدر، بن يوسف أحمد، تقييم مسار التحول نحو الحكومة الإلكترونية بالجزائر في ظل تجارب عربية وعالمية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 20، العدد 01، 2019، ص 220.

² وحيدة بوفدح بديسي، واقع التحول الرقمي في الجزائر على ضوء مؤشر الجاهزية الشبكية، مداخلة مقدمة للملتقى الوطني الموسوم بالنسق الاجتماعي وعلاقته بالتحول الرقمي في الجزائر، المنظم من قبل كلية العلوم الاجتماعية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المنعقد بتاريخ 2023/10/24، ص 09، 10.

³ بلغنو سومية، مواسيم رميساء نجا، البنية التحتية الرقمية ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الجزائر خلال الفترة (2019 - 2022)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 20، العدد 01، 2024، ص 121.

ثالثاً: مؤشر رأس المال البشري: يتكون هذا المؤشر بدوره من مؤشر السنوات المتوقعة للدراسة، متوسط سنوات الدراسة، معدل القراءة والكتابة بين الراشدين ومعدل التسجيل الإجمالي في المراحل الابتدائية والثانوية وما بعدها.

حيث يوجد علاقة طردية ما بين العنصر البشري والخدمة الإلكترونية، فكلما ارتفعت مستوى التعليم والوعي بين الأشخاص في المجتمع كلما زادت نسبة وقدرات استخدامهم لتكنولوجيا الاعلام والاتصال، بالشكل الذي يؤدي إلى انتشار إلى درجة السيطرة لتطبيقات الادارة الالكترونية بصفة عامة والحكومة الإلكترونية بصفة خاصة.

رابعاً: مؤشر التحضير الإلكتروني: ويسمى أيضا مؤشر نضوج الخدمات الحكومية الإلكترونية والنقالة، يهدف إلى مدى نضوج الخدمات المرفقية المقدمة عبر البوابة الإلكترونية والتطبيقات النقالة، وكذلك إلى توضيح بعض الأبعاد التي لا تبيّنها العديد من المؤشرات التي ترمي إلى معرفة مدى تطوّر الخدمة واستخدامها، ورضى مستخدميها، وكذلك مدى الجهود الحكومية الإلكترونية المبذولة لأجل الوصول إلى المواطنين.¹

المطلب الثالث: تطبيقات الإدارة الإلكترونية:

باعتبار أن الإدارة الإلكترونية ليست مجرد رفاهية، وإنما هي منهجية عصرية تعتمد على توظيف تكنولوجيا الاعلام والاتصال لتحسين وتطوير آداءها وخدماتها، هو ما وسّع من دائرة تطبيقاتها على أرض الواقع لتمس كافة القطاعات الحيوية مهما كانت طبيعتها وهدفها ومصدر مواردها، بحيث ظهرت بشكل متميّز في المرافق العامة أي في القطاع العام (الفرع الأول)، كما اعتبرت أداة حيوية لرفع الانتاجية والتنافسية ولهذا ظهرت كذلك في مجال الأعمال أي في القطاع الخاص (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تطبيقات الإدارة الإلكترونية في المرافق العامة:

يمثل تبني الإدارة الإلكترونية في المرافق العامة خطوة هامة وفعّالة لإعادة هندسة الإجراءات المتّبعة في القيام بنشاطاتها الإدارية من أجل تحقيق المصلحة العامة وترقية الخدمات العمومية من كافة الجوانب، بحيث أن جميع النشاطات التي كانت المرافق العامة تقوم بها ورقياً في إطار التسيير الإداري الكلاسيكي، فأصبحت في ظل الإدارة الإلكترونية تتم عبر تقنيات تكنولوجيا المعلوماتية، وتتجلى أبرز مظاهر هذا التطبيق والتي أصبحت تشكل الركيزة الأساسية لهذا التحول هي العقود الإدارية الإلكترونية (أولاً)، القرارات الإدارية الإلكترونية (ثانياً) والضبط الإداري الإلكتروني (ثالثاً).

¹ قورين حاج قويدر، بن يوسف أحمد، المرجع السابق، ص 225.

أولاً: العقد الإداري الإلكتروني:

إن دراسة العقد الإداري الإلكتروني كأحد أبرز تجليات التحول الرقمي في القطاع العام، هو ما يتطلب التعرف على جميع جوانبه القانونية، من خلال تطرق إلى مفهومه ثم انتقاء آليات إبرامه و ضمانات تنفيذه إلكترونياً.

1- مفهوم العقد الإداري الإلكتروني:

يُشكّل المفهوم الدقيق للعقد الإداري الإلكتروني الأساس النظري لفهم طبيعته القانونية في بيئة التحول الرقمي، وفي هذا الصدد سنركز على صياغة تعريف شامل له، متبوعاً باستعراض المبادئ الحاكمة والأهداف الاستراتيجية التي يسعى لتحقيقها.

1-1- تعريف العقد الإداري الإلكتروني:

إن محاولة تعريف العقد الإداري الإلكتروني يتطلب ضبط المقصود منه، مع تحديد المعايير التي تحدّد طبيعته.

1-1-1- المقصود من العقد الإداري الإلكتروني:

يمكن تعريف العقد الإداري الإلكتروني بأنه: «العقد المبرم إلكترونياً وهو العقد الذي يتم إبرامه من خلال وسائل الاتصال الإلكترونية، وفيه يتم التعاقد بدون وجود التواجد المادي المتزامن لطرفي العقد، وذلك من خلال شبكة المعلومات أو من خلال أي وسيلة اتصال إلكترونية أخرى (الفاكس، التيلكس، البريد الإلكتروني، فايسبوك...)»، وبطبيعة الحال طالما أن العقد الإداري الإلكتروني هو عقد إداري يفترض وجود شخصاً معنوياً عاماً الذي يهدف من خلاله رجل إداري إلى إدارة وتسيير أحد المرافق العامة إلكترونياً، وذلك بتضمين العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة في المعاملات الإلكترونية في القانون الخاص.¹ كما يعرفه البعض على أنه: "العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بوسائل إلكترونية كلياً أو جزئياً بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام".

1-1-2- معايير العقد الإداري الإلكتروني:

سنسلط الضوء في هذا المطلب على معايير العقد الإداري الإلكتروني وذلك من خلال تقسيمه إلى فرعين نتناول في الأول المعيار العضوي للعقد الإداري الإلكتروني في حين نتطرق في الفرع الثاني للمعيار الموضوعي للعقد الإلكتروني.

1-1-2-1- المعيار العضوي في تمييز العقود الإدارية: يقصد به تحديد طبيعة العقد بالنظر إلى طرفي العقد، فإذا كان أحد أطرافه شخصاً معنوياً عاماً اعتبر العقد مبدئياً عقداً إدارياً، تحكمه قواعد

¹ خلدون عيشة، جعفر خديجة، العقد الإداري الإلكتروني، - دراسة مقارنة -، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 1301.

القانون العام، ويختص القضاء الإداري بالفصل في المنازعات التي تثور بشأنه، ومنه فإن العقد لا يكتسب الصفة الإدارية إذا كان طرفاه من أشخاص القانون الخاص حتى ولو كان يستهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، بل لا بد من وجود الشخص المعنوي العام¹ في أحد طرفي العقد أو كلا الطرفين.

بحيث يلاحظ أن الشخص المعنوي الذي يكون طرفا في العقد ويصنف العقد على أنه إداري هو الشخص المعنوي العام الذي يكون هدفه هو تحقيق المصلحة العامة وهي الأجهزة الإدارية التي تمارس السلطة التنفيذية للدولة سلطتها في تسيير وتنظيم المرافق العامة²، أما الأشخاص المعنوية الخاصة التي تكون تهدف إلى تحقيق أرباح تحقيقا لمصلحتها الخاصة، فلا يكتسب العقد التي تكون طرفا فيه الصبغة الإدارية ما لم تكون هذه الأخيرة تعاقدت مع شخص معنوي عام.

1-1-2-2- الميعار الموضوعي للعقد الإداري الإلكتروني: إن ما يميز العقد الإداري الإلكتروني عن العقود التقليدية هو في طريقة الإبرام لكونه يتم عبر الوسائط الإلكترونية، وبالتالي فإن السؤال الذي يطرح نفسه هل أن تلك الوسائط تؤثر في مضمون العقد وجوهره؟ للإجابة عن هذا التساؤل نقول أن العقد الإلكتروني يتفق مع العقد التقليدي من حيث الأركان والآثار، وبالتالي فإن تلك الوسائط لا تؤثر في مضمون العقد وجوهره.

1-2- مبادئ وأهداف العقد الإداري الإلكتروني:

سنتطرق بدايةً إلى مبادئ العقد الإداري الإلكتروني، حتى يتسنى لنا بعد ذلك التطرق إلى أهدافه.

1-2-1- مبادئ العقود الإدارية الإلكترونية:

نص عليها المشرع الجزائري في المادة 5 من قانون الصفقات العمومية الجزائري رقم 12/23 والتي تم تكريسها لضمان نجاعة الصفقات العمومية والاستعمال الحسن للمال العام والتي تتمثل في شفافية الإجراءات والمساواة بين المرشحين وحرية الوصول للطلبات العامة وترتبط بالصفقات العمومية وتفويضات المرافق العامة على السواء، ونصت عليها التعليمات الأوربية رقم 2004-18 لسنة 2004، حيث نصت المادة 8 منه على: «في إبرام العقود في الدول الأعضاء بين الدولة والجماعات الإقليمية ومنظمات أخرى للقانون العام يجب احترام سرية حركة البضائع، شرعية المعاملات، الشفافية، المساواة بين المتنافسين...»، وهذا ما أكدت عليه المادة 1 من قانون العقود الإدارية الفرنسي: «في العقود الإدارية

¹ يقصد بالشخص المعنوي مجموعة من الأشخاص أو الأموال يعترف لها القانون بالشخصية القانونية، من أجل تحقيق غرض معين أنشئت من أجله، ويكتسب الشخصية القانونية التي تمكنه من تحمل الإلتزامات والتمتع بالحقوق بشكل مستقل عن الأشخاص المكونين له، أنظر: براهيم ساهام، براهيم فائزة، الأساس القانوني للتنظيم الإداري في ظل التشريع الجزائري الشخصية المعنوية أو الاعتبارية، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد 07، جانفي 2018، ص 29.

² حمزة بن عزة، النظام القانوني للعقد الإداري الإلكتروني - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2021، ص 22، 23.

مهما كانت قيمتها يجب احترام مبادئ الدخول إلى المنافسة والمساواة بين المتنافسين والشفافية في الإجراءات « وهو نفس الأمر المؤكد عليه بموجب المادة 2 من القانون الفرنسي المتعلق بالمناقصات والمزايدات: » يجب أن يخضع كل من المناقصة العامة والممارسة العامة لمبادئ العلانية وتكافؤ الفرص والمساواة وحرية المنافسة ».

أما في القانون الجزائري فقد أكد قرار البوابة الإلكترونية على توفير ذات الحماية والسرية بنصه على أنه: " يجب أن يُصمم نظام المعلوماتية للصفقات العمومية في إطار احترام المبادئ الآتية: سلامة الوثائق المتبادلة بالطريقة الإلكترونية: تتم حماية الوثائق المتبادلة بالطريقة الإلكترونية عن طريق نظام ترميز الوثائق مع احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.¹

أ- مبدأ حرية الإقدام على إبرام العقد الإداري الإلكتروني: بمعنى الدخول إلى المناقصة في الحدود الذي يضعها القانون وترتيباً على ذلك، فإن الإدارة لا تستطيع أن تمنع أحد الأفراد أو الشركات إلى التقدم إلى المناقصة العامة طالما توفرت الشروط القانونية.

يعتبر من أهم المبادئ التي تقوم عليها عملية إبرام العقود الإدارية الإلكترونية، لقد أدى التطور التكنولوجي وإدخال الوسائط الإلكترونية على إبرام العقود بصفة عامة وإبرام العقود الإدارية بصفة خاصة على التأثير على مبدأ الدخول إلى المنافسة.

حيث أن خصائص العقد الإداري الإلكتروني سيتم إبرامه عن طريق الوسائل الإلكترونية خاصة شبكة المعلومات الإلكترونية، تلك الشبكة التي تتصف بالبعد الدولي، لذلك فإن حرية المنافسة تكون أكبر وتتيح للإدارة من تقديم العروض التقنية والمالية، وهذا ما أكدته التعليمات الأوربية 2004-18: «هذه التقنيات تسمح بتوسيع المنافسة وتطوير المشتريات العمومية » ذلك أن المنافسة في إبرام العقود الإدارية الإلكترونية ليست على مستوى داخلي فقط، بل على مستوى دولي، هذا ما يؤدي إلى فعالية ونجاعة المنافسة حيث تشارك المؤسسات الصغيرة والكبرى دولية ووطنية لاختيار أفضل العروض.

فيما يخص المشرع الجزائري فإنه أكد على أنه هناك إمكانية إبرام عقود إدارية إلكترونية في مجال الصفقات العمومية حينما نص في المادة 203 من المرسوم 15-247 المتعلق بالصفقات العمومية على تأسيس بوابة إلكترونية للصفقات العمومية تسير من طرف الوزارة المكلفة بالمالية ووزارة تكنولوجيا الإعلام والاتصال ولقد أكد المشرع الجزائري في المادة 204 من نفس المرسوم على مبدأ حرية المنافسة في الصفقات العمومية الإلكترونية، حيث نص على أن تضع المصالح المتعاقدة وثائق الدعوى إلى المنافسة تحت تصرف المتعهدين أو المرشحين للصفقات العمومية وحسب جدول زمني يحدد بموجب قرار من

¹ خلدون عيشة، جعفر خديجة، المرجع السابق، ص 1304.

الوزير المكلف بالمالية يرد المتعدون أو المرشحون للصفقات العمومية إلى الدعوى إلى المنافسة بالطريقة الإلكترونية حسب الجدول الزمني المذكور.¹

ب- مبدأ سرية والشفافية العقد الإداري الإلكتروني: يعتبر هذا المبدأ من أهم المبادئ التي تقوم عليها عملية إبرام العقد الإداري الإلكتروني مثله مثل مبدأ الشفافية، ونصت عليه أغلب القوانين المنظمة للعقود الإدارية، حيث نصت عليه المادة 01 من قانون العقود الإدارية في فرنسا الصادر بموجب المرسوم 15-2004 على أن: «العقود الإدارية مهما كانت قيمتها يجب أن تحترم مبدأ المساواة عدم التمييز، التناسب، الشفافية، السرية...».

المشرع الجزائري لم ينص صراحة على مبدأ السرية إلا أنه في الكثير من المواد يؤكد العروض التقنية والمالية تكون في أطراف مغلقة، مما يؤكد على سرية العروض وأن مجال المنافسة في هذا الشأن يكون عبر شبكة الإنترنت،² ضف إلى ذلك أكد المشرع الجزائري أيضا إن العقد الإداري الإلكتروني يرتبط بمبدأ السرية ارتباطا وطيدا مثله مثل مبدأ المساواة والشفافية والعلانية، كما أن القانون الفرنسي المنظم للعقود الإدارية الإلكترونية نص على السرية في إجراءات إبرام العقود الإدارية الإلكترونية، حيث نصت المادة 7 من المرسوم رقم 2002-262 الصادر في 2002/04/30 والمرتبطة بتطبيق الفقرتين 1 و2 من المادة 56 من قانون العقود الإدارية الخاصة بإبرام العقود الإدارية عن طريق الوسيط الإلكتروني: «الشخص المعنوي العام يضمن أمن الصفقات على شبكة المعلومات المتاحة لجميع المرشحين بدون أي تمييز».

1-2-2- أهداف العقد الإداري الإلكتروني:

- إن الإدارة تهدف إلى تحقيق مبدأ المنافسة بين المتعاقدين للحصول على أفضل العروض، وذلك لإتباعها طريقة الشفافية والعلانية لتحقيق مبدأ المساواة بين المتنافسين، مما يؤدي إبرام العقد الإداري الإلكتروني إلى توسيع نطاق المنافسة والسماح بتوافر عدد أكبر من العروض الخاصة على المستويين الوطني والدولي.

- تتفادى الإدارة انحرافات الموظفين الذين يتعاقدون باسم الإدارة ولصالحها الذين قد يكونون يفضلون تحقيق مصالحهم الشخصية إلى الحد الذي يجعلهم يلجؤون إلى ارتكاب جرائم الفساد ولا سيما جريمة الرشوة، بينما إبرام الإلكتروني للعقد الإداري يمنع الاتصال المباشر بين موظفي الإدارة المتعاقدة والمتعاقدين، فهو بذلك يغلق باب الرشوة واستغلال النفوذ والابتزاز.

¹ حمزة بن عزة، المرجع السابق، ص 101 - 104.

² قيدر عبد القادر صالح، إبرام العقد الإداري الإلكتروني وإثباته، مجلة الرافدين للحقوق، العراق، المجلد 10، العدد 38، 2008، ص 162.

- إن التعاقد الإلكتروني في العقود الإدارية من شأنه توفير على الأقل من 25٪ من الوقت والجهد اللازمين لإجراءات التعاقد بالطريقة التقليدية نتيجة لسرعة الإنجاز وسهولة الأداء واستبعاد الاستخدامات الورقية ونفقات المراسلات، كل ذلك يؤدي إلى التقليل من التكلفة بصورة ملموسة.¹

2- إبرام وتنفيذ العقد الإداري الإلكتروني:

باعتبار أن العقد الإداري الإلكتروني صورة حديثة، فإن إبرامه بطبيعة الحال يكون مختلفاً عن إبرام نظيره التقليدي وذلك من عدة أوجه ولاسيما كفاءات ثم أساليب إبرامه.

2-1- إبرام العقد الإداري الإلكتروني:

يعد إبرام العقد الإداري إلكترونياً مرحلة جد جوهرية تستلزم ضوابط قانونية دقيقة لضمان صحته ومرونته، وبهذا سنتناول أركان قيامه وشروط صحته، ثم الآليات والأساليب المعتمدة في إتمامه.

2-1-1- وجود وصحة إبرام العقد الإداري الإلكتروني:

يتطلب قيام العقد الإداري الإلكتروني صحيحاً وسليماً جملة من الشروط تحت طائلة قابليته للإبطال، وجملة من الأركان لإبرامه تحت طائلة البطلان المطلق، كالتالي:

2-1-1-1- شروط إبرام العقد الإداري الإلكتروني:

تتطلب عملية إبرام العقد الإداري الإلكتروني توافر ثلاثة شروط هي:

أ- كتابة العقد الإداري الإلكتروني:

لابد أن يتوفر شرط الكتابة الإلكترونية في العقد الإداري الإلكتروني، بالشكل الذي يسمح بالرجوع إليها في أي وقت واستعمالها كوسيلة لإثبات العقد، على أن هذه الكتابة مقروءة ومفهومة ومستمرة وموجودة على دعامة إلكترونية مع إمكانية حفظها واسترجاعها،² ضف إلى ذلك شرط عدم قابلية الكتابة للتعديل أو التحريف، فإذا ما توفرت هذه الشروط أصبحت الكتابة الإلكترونية للعقد الإداري لها كامل الحجية.³

ب- أن يكون العقد الإداري الإلكتروني موقعاً:

يجب أن يكون العقد الإداري الإلكتروني موقعاً ممّن صدرت منه حتى يحتج بها في الإثبات فالتوقيع هو الشرط الجوهري في العقد الذي يقصد بها إقرار الموقع به بما هو موجود أو مدوّن في العقد،

¹ صالح بن عبد العزيز بن عبد الله الخطيب، أركان العقد الإداري الإلكتروني، المجلة العربية للآداب والدراسات الإنسانية، المؤسسة العربية للتربية والعلوم والآداب، مصر، المجلد 08، العدد 29، دون سنة النشر، ص 140.

² نائل علي مساعدة، الكتابة في العقود الإلكترونية في القانون الأردني، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد 50، أبريل 2012، ص 204.

³ عزوز فوزية، أيت وارث لامية، المرجع السابق، ص 69.

واشتترطت أغلب التشريعات التوقيع على السند الإلكتروني مثله مثل السند الورقي، حيث ينتج آثاره القانونية في الإثبات.¹

ج- أن يكون السند الإلكتروني موثق:

بعد كتابة العقد الإداري الإلكتروني توقيعه يتم توثيقه²، وذلك بتدخل طرف ثالث محايد وهو موظف مختص من طرف الدولة، فيقوم بعملية التصديق أوالتوثيق حيث يقوم بالمصادقة الالكترونية للأطراف المتعاقدة.

وتعتبر جهة التوثيق الالكترونية هي مرفق من المرافق العامة كبلدية أو الولاية ومديرية أملاك الدولة، تهدف لتأمين التوقيع بصفة خاصة والمعاملات الالكترونية بصفة عامة، حيث تعمل بإنشاء وإصدار شهادات تثبت الصحة وقد ترفع التحفظات.

وشهادة التوثيق الإلكترونية هي التي تصدر من جهة التوثيق الالكترونية ويقصد بها تأكيد نسبة العقد الإداري الإلكتروني إلى مصدره وأن التوقيع الموجود عليه الإلكتروني ينسب للطرفين المتعاقدين المذكورين في محتوى العقد والتي تعتبر الإدارة إحداهما.³

إذا ما توافرت في العقد الإداري الإلكتروني هذه الشروط الثلاثة أصبح العقد الإداري الإلكتروني صحيح ذات حجية قانونية في الإثبات مثله مثل العقد الإداري الورقي في القوة الثبوتية.

2-1-1-2 أركان العقد الإداري الإلكتروني:

إن العقد الإداري الإلكتروني مثله مثل نظيره التقليدي، وشأنه شأن العقد الخاص المبرم بين الخواص، فإنه يقوم على جملة من أركان، والتي تتمثل في التراضي والمحل والسبب، والشكلية في بعض العقود.

أ- ركن التراضي:

يتوقف وجود التراضي على تلاقي الإيجاب والقبول من الإدارة والمتعاقد معها في العقود الإدارية، فإن إبرام العقد باسم الإدارة لا يمكنه إلا الأشخاص، صف إلى ذلك لابد أن يكون الرضا خالي من عيوب الرضا وهي التدليس والإكراه والغبن والغلط.

في العقود الإدارية الإلكترونية يكون التعبير عن الإرادة فيها عن طريق الإرادة الإلكترونية عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق موقع الإنترنت أوالمحادثة إلكترونية، وأيا كانت الوسيلة التي تتم فيها التعبير عن الإرادة في العقد الإداري الإلكتروني، فلا بد أن تكون خالية من عيوب الإرادة.

¹ راشدي محمد الأمين، المرجع السابق، ص 68، 69.

² قيدر عبد القادر صالح، المرجع السابق، ص 163.

³ حمزة بن عزة، المرجع السابق، ص 273.

بحيث يعتبر عيب الغلط من العيوب الكثيرة الحدوث عبر شبكة المعلومات، أيا كانت نوع التعاقد سواء كان إداري أو مدني أو تجاري، والغلط المقصود هنا هو الغلط الجوهرى الذي يقع على المحل وعلى الشخص المتعاقد أو طبيعة العقد، بينما الغلط المادي لا يكون له أثر في تكوين العقد الإداري. ولقد سمح القضاء الإداري الفرنسي للمتعاقد عبر شبكة المعلومات الدولية بإبطال العقد بسبب التدليس الناجم عن الكتمان الذي لا يسمح بالتعاقد بإرادة واعية، فإذا تم كتمان بعض المعلومات كالملائمة المالية للمتعاقد بالشكل الذي يضر الإدارة مثلا، فإن من حق الإدارة طلب إبطال العقد بناءً عن تدليس ناجم عن الكتمان، فقد ينتشر على شبكة الانترنت وتتعمد نشر بيانات ومعلومات غير صحيحة عن بعض الأشخاص أو الشركات حول صحتها المالية، فتقوم الإدارة المتعاقدة بالتعاقد معها لتكتشف بعد ذلك عدم صحة المعلومات الخاصة بالوضع المالي للشركة،¹ كما يصعب تصور الإكراه في العقد الإداري الإلكتروني لأن أطرافه المتعاقدة لا يلتقيان.

ب- ركن المحل:

يقصد بمحل العقد الالتزامات المترتبة على عاتق الطرفين المتعاقدين، إذ يكون المحل في العقد الإداري الإلكتروني معينا عن طريق وصف المنتج أو الخدمة وصفا ظاهرا صحيحا يظهر على شاشة الكمبيوتر عبر شبكة المعلومات الدولية، سواء عبر صفات الويب أو الكاتلوج الإلكتروني. والمقصود بالمعينة هو الاطلاع على المبيع اضطلاعا يمكن معرفته معرفة حقيقية وفقا لطبيعته، وذلك بالطرق التي يمكن أن يتحقق بها العلم الكافي للإدارة بحقيقة محل العقد.

ج- ركن السبب:

هو الغرض الذي يقصده المتعاقدون من هذا الاتفاق، ويشترط أن يكون سبب العقد الإداري مشروعا، إذ أنه من غير المعقول أن تبرم الإدارة العامة عقدا ما بدون سبب أو سبب باطل. ولا يختلف الحديث عن السبب في العقد الإداري الإلكتروني عن نظيره التقليدي، بحيث أن العقد الإداري الإلكتروني لا يضيف شيئا في مسألة مدى مشروعيته فيعتبر عقد ساري سواء كان هذا العقد الإلكتروني أو غير إلكتروني.²

2-1-2- أساليب إبرام العقد الإداري الإلكتروني:

تتمثل أساليب العقد الإداري التي تتم على شكل رقمي في أسلوبين، يتمثل الأول في أسلوب المزايدة الإلكترونية، والثاني في أسلوب المناقصة الإلكترونية كما يلي:

¹ أحمد خالد العجولي، التعاقد عن طريق الانترنت، دراسة مقارنة، المكتبة القانونية، عمان، الأردن، 2002، ص 22.

² صفاء فتوة جمعة، العقد الإداري الإلكتروني، دار الفكر و القانون للنشر و التوزيع، منصور، مصر، 2014، ص 56.

أ- أسلوب المزايدة الإلكترونية:

تعتبر المزايدة العامة وسيلة تعاقدية تلجأ إليها الإدارة من أجل إختيار المتعاقد معها الذي يتقدم بأعلى ثمن للعرض.

وتعرّف على أنها إجراء يتقدّم بموجبه المرشح لإبرام العقد الإداري بعتاء الثمن عن طريق وسيط إلكتروني وفي مدة زمنية يحددها الشخص العام ويعلم بها مسبقا جميع المرشحين.

بحيث أن قانون الصفقات العمومية الجزائري لم يعطي تعريفا لهذا الأسلوب تاركا ذلك للفقهاء، واكتفى بالنص على أنه: "يمكن المصلحة المتعاقدة لاختيار أحسن عرض من حيث الامتيازات الاقتصادية في حالة صفقات لاقتناء اللوازم وتقديم الخدمات العادية اللجوء لإجراء المزايدة الإلكترونية.

أما فيما يخص إجراء المزايدات الإلكترونية فإنها تتم من خلال إلزام الإدارة بالإعلان عن المزايدة عبر شبكة الإنترنت، متضمنا موضوع المزايدة مع دفتر الشروط ونظام الإستشارة وكل المعلومات والشروط الفنية والقانونية ومدة المزايدة وتاريخ بدئها والثمن المبدئي للعقد، مع ضرورة إرسال المرشحين توقيعاتهم الإلكترونية التي يكون على الإدارة حمايتها بالطرق القانونية، كما يجب على الإدارة إعلامهم بعروض الثمن المقدمة في كل مرحلة من مراحل المزايدة، ويتم ترتيب الموردين من أعلى ثمن إلى أدنى ثمن دون التعريف بهو يتهم، وعندما تصل الإدارة إلى العطاء الأفضل من الناحية الفنية والمالية يمكن غلق باب المنافسة، وحينها يعد الإيجاب المقدم من المرشح الفائز هو إيجاب إلكتروني وقبول الإدارة هو قبول إلكتروني.¹

ب- أسلوب المناقصة الإلكترونية:

تعتبر المناقصة الإلكترونية الأسلوب الأكثر استخداما في التعاقد الإداري وهي مجموعة الإجراءات التي رسمها القانون بقصد الوصول إلى أفضل المتنافسين سعرا وشروطا للتعاقد معه.

ويعرف أسلوب المناقصة أو طلب العروض على أنه إجراء يستهدف الحصول على عدة عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفة للعارض الذي يقدم أفضل عرض من حيث المزايا الإقتصادية، استنادا إلى معايير اختيار موضوعية، تعد قبل إطلاق الإجراء².

وعلى هذا الأساس فطلب العروض الإلكتروني هو إجراء يتم عن طريق استعمال الشبكة الإلكترونية أو شبكة الإنترنت أين تفصح الإدارة عن إرادتها لإبرام العقود الإدارية عن طريق المناقصة الإلكترونية، فالإدارة هنا طرف أساسي من خلال الإفصاح عن إرادتها وذلك عن طريق الدعوة للتعاقد تحدد فيها نوع العقد المراد إبرامه ووجود الإعلان الذي يظهر النية الصريحة في التعاقد ويتعين من هذا

¹ خلدون عيشة، جعفر خديجة، المرجع السابق، ص 1309.

² المادة 38 من القانون رقم 12/23 المتعلق بالصفقات العمومية.

الإشارة إلى أنه لا يوجد نموذج وحيد لعقد الدخول، وإنما توجد صور عديدة للعقود حيث تتم المشاركة في هذا العقد الإلكتروني عن طريق شبكة الاتصال التي تبين الخدمات في الشبكة العالمية للإنترنت.¹

بحيث تتمثل إجراءات طلب العروض الإلكتروني في الإعلان الإلكتروني عن المنافسة وفقا لما جاء في المرسوم الرئاسي 236/10 من خلال المادة 1/174 التي تنص على أنه يمكن للمصالح المتعاقدة أن تضع وثائق الدعوة إلى المناقصة تحت تصرف المتعهدين المترشحين للصفقات العمومية بالطريقة الإلكترونية²، ثم يتم تقديم العطاءات الكترونيا والذي يكون له شكل معين يظهر من خلال محتويات العطاء من اسم الشركة أو الهيئة أو اسم الشخص الطبيعي الذي يمثلها أو البريد الإلكتروني للهيئة حتى يتسنى التراسل معها فالبريد الإلكتروني يعد من أهم المزايا الأنترنت الذي يستخدم في المراسلات الإلكترونية والمكاتبات عبر شبكة الاتصالات ويستخدم أيضا بالنسبة للعقود التجارية في التفاوض إلى العقود وإبرامها وهذا لقلّة التكلفة وسريّة المراسلات وتبادل البيانات، وبالنسبة للمشرع الجزائري فإن إيداع العروض يكون من خلال الموافقة التي تكون بالطريقة الإلكترونية فحسب الفقرة 02 من المادة 107 من قانون الصفقات " يمكن أن يرد المتعهدون أو المترشحون في الصفقات العمومية على الدعوة إلى المنافسة بالطريقة الإلكترونية " وذلك من خلال عروض تقنية³ ومالية.⁴

ومن خلال ذلك يتسنى للإدارة اختيار المتعاقد إلكترونيا بفتح الأظرفة إلكترونيا ونشر أسعار أصحاب العروض على الموقع الإلكتروني⁵، من أجل إختيار أفضلها أو أقلها قيمة لتوقيع العقد الإداري مع المعني به المتعاقد إلكترونيا.⁶

2-2- تنفيذ العقد الإداري الإلكتروني:

تتضمن عملية تنفيذ العقد الإداري الإلكتروني قيام المتعاقدين بالتزامات معينة والمتمثلة أساسا في الإلتزام بأداء خدمة أو التسليم، والإلتزام بالدفع الإلكتروني.

¹ إيمان مأمون أحمد سليمان، إبرام العقد الإداري الإلكتروني وإثباته: الجوانب القانونية لعقد التجارة، دار الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 80.

² المادة 174 من المرسوم الرئاسي 10/236 المؤرخ في 10/10/2010 المتضمن قانون الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 2010/10/07.

³ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 117.

⁴ يتكون العرض المالي من رسالة العرض المالي، كشف أسعار الوحدة، الكشف الكمي والتقديري.

⁵ طبقا للمادة 48 وأحكام الفقرة 03 من المادة 107 من قانون الصفقات العمومية رقم 12/23.

⁶ خلدون عيشة، جعفر خديجة، المرجع السابق، ص 1308.

2-2-1- الإلتزام بالتسليم في العقد الإداري الإلكتروني:

يعتبر التسليم الإلكتروني هو تسليم محل المعاملات الإلكترونية الذي يكون منتج أو سلعة مثل البيع أو الإيجار الإلكتروني، ويتم التسليم على حسب طبيعة المحل.

فيما يخص زمان التسليم يتم في الموعد المحدد في العقد وإذا لم يتم تحديده وجب إتمامه فور إنشاء العقد مع مراعاة المواعيد التي تقتضيها طبيعة المحل والعرف، ففي حالة تصدير الشيء للعميل، فلا يعتبر تسليمًا إلى إذا وصل إليه حسب ماتقتضيه المادة 281 من القانون المدني.¹

أما بالنسبة لمكان التسليم يكون على حسب طبيعة الشيء، فإذا كان معين بالذات وجب تسليمه في المكان الذي وجد فيه وقت نشوء الإلتزام، أما إذا الشيء معين بنوعه فيكون التسليم في المكان الذي يوجد به موطن المدين وقت الوفاء وفي حالة تصدير الشيء محل العقد الإداري الإلكتروني فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إلى المتعاقد المرسل إليه وهذا حسب ماتقتضيه المادتين 367 و368 من القانون المدني.²

2-2-2- الإلتزام بأداء الخدمة في العقد الإداري الإلكتروني:

ينبغي أن تكون الخدمة موضوع العقد محددة أوقابلة للتحديد، ويتم ذلك التحديد في العقد أوفي وثائق ملحقة بالعقد أوإضافية، ويكون نطاق ومضمون الخدمة على حسب طبيعة العقد نفسه مثل عقد الاشتراك في خدمة شبكة الانترنت، بحيث يحرص الملتزم بتقديم الخدمة في تحديد وبيان نطاق التزامه لأن الغموض وعدم الوضوح يفسر في غير صالحه.

كقاعدة عامة فإن الإلتزام بأداء الخدمة في العقد الإداري الإلكتروني هو الإلتزام بتحقيق نتيجة ومنفعة عامة، وتترتب عليه مسؤولية عقدية في حال عدم تحقق النتيجة المذكورة في بنود العقد.³

2-2-3- الإلتزام بالدفع الإلكتروني في العقد الإداري الإلكتروني:

يمكن الوفاء بالالتزامات المترتبة على العقد الإداري الإلكتروني عن طريق الدفع الإلكتروني بمقابل ما تلقاه هذا المتعاقد من المورد إما بالطرق التقليدية التي تتم بين غائبين، أو طرق الوفاء المباشرة التي تتم من خلال شبكة إتصال لاسلكية متّحدة عبر الكمبيوتر.⁴

¹ الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/09/2005، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 26/06/2005.

² عزوز فوزية، آيت وارث لامية، المرجع السابق، ص 51، 52 و53.

³ المرجع نفسه، ص 49.

⁴ هدى محمد عبد الرحمن السيد، إلتزامات وحقوق المتعاقد مع الإدارة في العقد الإداري الإلكتروني -دراسة مقارنة -، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، 2024، ص 412.

ثانيا: القرار الإداري الإلكتروني:

باعتبار أن القرار الإداري الإلكتروني هو بديل متطور عن الصيغة التقليدية للقرار الإداري، والذي يعتبر تجسيدا حيا للتحويل الرقمي بالمؤسسات الإدارية العمومية، فإن دراسة هذا النمط من القرارات الإدارية يندرج ضمن إطارين، يتعلق إحداهما ببيان مفهومه، بينما يختص الآخر في نفاذه بالبحث عن قوته الإلزامية وإجراءات إصداره وإبلاغه وآثاره القانونية.

1- مفهوم القرار الإداري الإلكتروني:

للقرار الإداري الإلكتروني ذاتيته الخاصة التي يستلزم توضيحها بوضع تعريف جامع مانع يؤدي إلى معرفة معناه، وبيّن كيفية تكوين هذا القرار الإداري الإلكتروني.

1-1- تعريف القرار الإداري الإلكتروني:

عرّفه الدكتور سليمان الطماوي: بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم. ويمكن تعريف القرار الإداري الإلكتروني على أنه: " تلقي الإدارة العامة الطلب الإلكتروني¹ على موقعها الإلكتروني، وإفصاحها عن رغبتها الملزمة بإصدار القرار والتوقيع عليه إلكترونيا، وإعلان صاحب الشأن على بريده الإلكتروني، وذلك بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح، بقصد إحداث أثر قانوني معين يكون جائزا وممكنا قانونا ابتغاء المصلحة العامة.

إذن فإن القرار الإداري الإلكتروني ما هو إلا إفصاح عن إرادة منفردة ملزمة تصدر عن سلطة إدارية عامة عبر وسائل إلكترونية وفقا للأشكال والإجراءات المقررة قانونا بغرض ترتيب آثارا قانونية، تستهدف تحقيق المصلحة العامة.²

وبالتالي، مادام ليس هناك عائق تشريعي يحول دون السماح للإدارة باعتماد الوسائل الإلكترونية في إصدار قراراتها الإدارية التي تبتغي من خلالها تحقيق المصلحة العامة، فإنه أضحي من الضرورة عصرنة المرافق العامة، وعلى وجه الخصوص أسلوب أداء التصرفات القانونية لجهة الإدارة، والذي من شأنه أن يمنح لها مرونة وفعالية وشفافية التي قد تفنقدها بعض الجهات الإدارية نتيجة ربط وتعقيد الإجراءات.³

¹ يعرف الطلب الإلكتروني على أنه: " التبادل الإلكتروني للبيانات بين الإدارة العامة والمتعاملين معها من خلال شبكة النت الخاصة بالنظام المعلوماتي للإدارة " .

² حمدي القبيلات، المرجع السابق، ص 91، 92 و 93.

³ لأكروش مغنية، لخضاري محمد، رقمنة الجماعات المحلية: أي دور في تطوير القطاع العقاري، مداخلة مقدمة في ملتقى وطني الموسوم برقمنة القطاع العقاري في الجزائر، المنعقد بكلية الحقوق، جامعة غليزان، بتاريخ 20/02/2026، ص 03.

لكن هذا حتما متوقّف على مسألة تعديل قانون المعاملات الإلكترونية والقوانين والمراسيم المنظمة الأنشطة الإدارية كقانون الصفقات العمومية رقم 12/23¹، وقانون التوقيع والتصديق الإلكترونيين رقم 04/15²... وحتى قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم³، لجعلها تتلائم وأسلوب إدارتها وفق النمط الإلكتروني، خصوصا مسألة إضفاء الحجية على التوقيع الإلكتروني، وحمايته من أي تهديدات ترتبط بالتزوير أو قرصنة المعلومات.⁴

1-2- تكوين القرار الإداري الإلكتروني:

إن القرار الإداري الإلكتروني مثله مثل نظيره التقليدي لكي يتم إصداره بقصد ترتيب الآثار القانونية المستهدفة منه، لا بد أن يتكوّن من جملة من الأركان، إضافة إلى توقيعه إلكترونيا.

1-2-1- أركان القرار الإداري الإلكتروني:

يشترط لصحة القرار الإداري ذات الأركان المطلوبة في نظيره التقليدي ولهذا سنخصّص الفرع الأول لأركان القرار الإداري الإلكترونية.

1-1-2-1- ركن الاختصاص:

ويقصد به التعبير عن الصلاحيات القانونية التي يمتلكها مصدر القرار من الجوانب النوعية الجغرافية والزمانية.

أ - الاختصاص النوعي: ويتعلق بفئات المسائل التي تصدر قرارات في شأنها، فإذا أصدر المسؤول قرار يخرج عن إطار هذه الفئات، كان قراره معيبا بعبء عدم الاختصاص، وفي ظل نظام الإدارة الإلكترونية فإن مشكلة الاختصاص النوعي محل نظير كبير، وخاصة بالنسبة إلى السلطات الإدارية العليا في الدولة، والتي تنقل أو تحول بعض اختصاصاتها إلى جهات أخرى وفقا للقانون.⁵

¹ القانون رقم 12/23 المحدد القواعد العامة للصفقات العمومية، المؤرخ في 05/08/2023، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة بتاريخ 06/08/2023.

² القانون رقم 04/15 المحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكترونيين، المؤرخ في 01/02/2015، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 10/02/2015.

³ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية العدد 48 الصادرة في 17 جويلية 2022.

⁴ برياش العبد، أثر الإدارة الإلكترونية على النشاط الإداري (القرار الإداري الإلكتروني نموذجاً)، مجلة القانون، المجلد 13، العدد 01، 2024، ص 39.

⁵ فارة سماح، سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض في دعاوى المسؤولية الإدارية، مجلة الإبراهيمي للأدب و العلوم الإنسانية، العدد 03، جوان 2020، ص 175.

ب- الاختصاص الزمني: قد تشير قواعد الاختصاص إلى كيفية ممارسة الاختصاص من حيث الزمان، فتضع قيودا في هذا الشأن، ينبغي مراعاتها عندما تمارس الجهة الإدارية سلطتها بإصدار القرارات الإدارية¹، كأن يصدر المدير قرار إداري بعد إحالته على التقاعد ولوبيوم واحد أوبضع ساعات²، أو تنتهي خدماته لأي سبب من الأسباب، وكذلك الحال لا يجوز للمجالس أو اللجان ممارسة سلطة اتخاذ قرارات إدارية قبل تشكيلها أو بعد إنتهاء مدة ولايتها، وعلى هذا الأساس بنيت قاعدة عدم رجعية القرارات الإدارية، وعدم إرجاء آثارها للمستقبل، لأن في ذلك اعتداء على اختصاص السلف والخلف.

وتطبيقا لهذا العنصر في القرار الإداري الإلكتروني فإن كل نموذج إلكتروني يتم ربطه بمدة زمنية معينة، إذ يتم تنظيم النموذج وإعداده ليكون ساريا خلال فترة محددة، قد ترتبط بفترة ممارسة الاختصاص أو بمدة سريان القرار، ولا يمكن استمرار العمل في حقل الاختصاص الزمني للنموذج الإلكتروني إذا ما انتهى تاريخ سريانه³، والذي يتقرر هذا التاريخ للاختصاص بتاريخ التعيين بالوظيفة العامة أو الترقية أو النقل إليها وينتهي عند تاريخ معين قد يكون تاريخ التقاعد أو النقل أو الاستقالة أو الفصل من الخدمة⁴، أو انتهاء فترة التفويض.

ولا شك أن لتحديد الاختصاص بشكل إلكتروني فائدة كبيرة في الحد من حالات عيب عدم الاختصاص، وكذلك وضوح التفرقة بين حالات عيب عدم الاختصاص البسيط والجسيم في ضوء غياب التداخل في الاختصاص بين السلطات أو الهيئات الإدارية، واستحالة الخروج عليه في ظل استخدام تقنيات الكترونية لتحديد الاختصاص إلكترونيا، إلا أنه لا يمكن نجاح ذلك إلا بعد صدور اجتهادات قضائية تواكب المستجدات التقنية في إصدار القرار الإداري رقميا، بحيث يتم إعادة النظر في صور عيب عدم الاختصاص بشكل ينسجم مع مفهوم القرار الإداري الإلكتروني⁵.

¹ حمدي القبيلات، المرجع السابق، ص 107.

² عبد الرحمان مويدي، عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري و أثره عند الحكم في دعوى الإلغاء، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 04، 2021، ص 264.

³ حمدي القبيلات، المرجع السابق، ص 107.

⁴ فارة سماح، المرجع السابق، ص 176.

⁵ حمدي القبيلات، المرجع السابق، ص 108.

1-2-1-2- ركن الشكل والإجراءات:

بمعنى الإفصاح عن الإرادة في الشكل الذي يتطلبه القانون، والأصل أن الإدارة حرة في كيفية صياغة قرارها في قالب معين، إلا أنه في بعض الحالات ينص القانون على كتابة القرار وفق ضوابط معينة، تكون الإدارة ملزمة باحترامها.¹

بحيث تجب الإشارة أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره لشكليات معينة، فقد يكون شفهيًا أو كتابيًا، فإن كان القرار الإداري مكتوبًا، يجب أن يكون واضح العبارة لا يشوبه أي غموض، وصريح الدلالة في التعبير عن إرادة مصدره، وموقعًا وهنا يحل التوقيع الإلكتروني محل التوقيع العادي في إصدار القرار الإداري الإلكتروني، كما يمكن أن يكون ممهورًا بخاتم مصدره أو اختتام مصدره إذا تعددوا، لأن إصدار قرار دون ختم يعتبر معدوم ولا جدوى منه ومن ثم لا عبرة به.²

1-2-1-3- ركن المحل:

يعد القرار الإداري عملاً قانونيًا يصدر عن جهة مختصة، ترمي إلى إحداث آثار التي تميز الأعمال القانونية عن الأعمال المادية للإدارة، هذه الآثار تمثل أيضًا محل القرار الإداري، وبمعنى آخر يعتبر المركز الذي تتجه إرادة مصدر القرار إلى إحداثه كما في قرار تعيين شخص طبيعي في وظيفة عامة، فمحل هذا القرار هو إدخال شخص في المركز التنظيمي للوظيفة وبسبب أهمية محل القرار الإداري، يسمى القرار باسم محله، فيطلق عليه قرار التعيين، قرار الاستقالة، قرار التأديب وغيرها...³

1-2-1-4- ركن السبب:

يقصد بركن السبب مجموعة الظروف والعوامل المادية والقانونية التي دفعت الإدارة إلى إصدار القرار الإداري، ويشترط أن يكون السبب مشروعًا وموجودًا وقائماً حتى صدور القرار الإداري وهو لا يختلف عن نظيره في القرار الإداري الإلكتروني، وبحسب ما يراه البعض فإن ركن السبب يتحقق في القرار الإداري الإلكتروني من خلال إعداد حقل خاص أوبيان في النموذج الإلكتروني للقرار لإدراج السبب فيه وبالتالي فالأسباب التي يغذى بها البرنامج هي التي تدفعه لإصدار القرار.⁴

¹ عمر بن عيشوش، القرار الإداري الإلكتروني: قراءة في المفهوم والأهمية، مجلة النوازل الفقهية والقانونية، المجلد 08، العدد 01، 2024، ص 66.

² قززان مصطفى، الآثار القانونية المترتبة عن تخلف ركن الشكل في القرارات الإدارية، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، العدد 13، ديسمبر 2015، ص 230.

³ مسعودي هشام، أركان القرار الإداري الإلكتروني، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، الجزائر، العدد 4، 2015، ص 162.

⁴ برياش العيد، المرجع السابق، ص 42.

1-2-1-5- ركن الغاية:

يقصد بالغاية الهدف التي تسعى إلى تحقيقه الإدارة من إصدارها القرار الإداري، والأصل أن غاية الإدارة هو تحقيق المصلحة العامة، أي أن الوسيلة التي يستعملها رجل الإدارة لتحقيق المصلحة العامة، وإلا كان القرار معيباً في غايته، كما أن الإدارة يجب عليها الإلتزام في اتخاذ قراراتها بالأهداف المحددة قانوناً، فنسمي هذه الأهداف هي المصلحة العامة، وفي حال مخالفتها تصبح القرارات المتخذة باطلة مشوبة بعيب إساءة استعمال السلطة،¹ الذي يعاقب مصدرها بذلك طبقاً للمادة 24 من دستور 2020 التي تنص على أنه: "يعاقب القانون على التعسف في استعمال السلطة".²

ومن الممكن أن يكون الغرض من تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية من قبل الإدارة أن يحقق لها الزيادة في كفاءتها لتصير أكثر قدرة على التعامل مع المعلومات التي تمتلكها، وكذلك تصير أكثر قدرة على تحسين العلاقة بينها وبين جمهور المتعاملين معها بشكل أسرع وأقل تكلفة، كما إن هذا النظام يحقق شفافية الأعمال الإدارية بما فيها القرارات الإدارية التي تصدر عن طريق وسائط إلكترونية.³

1-2-2- توقيع القرار الإداري الإلكتروني:

يتضح من توقيع القرار الإداري على شخصية وصفة مصدر هذا القرار، وبالتالي توافر ركن الاختصاص والشكل في القرار الإداري، ومن خلال هذا الفرع سنتناول تعريف التوقيع الإلكتروني للقرار الإداري الإلكتروني، وكيفية توقيع القرار الإلكتروني إلكترونياً، كالتالي:

1-2-2-1 التعريف بالتوقيع الإلكتروني للقرار الإداري:

هو من التطبيقات التي ظهرت وتوسع استخدامها ترتيباً على التوسع في استخدام الحاسب الآلي في إنجاز أنشطتها الإدارية بشكل أسرع وأبسط، وبالتالي ما هو المانع من الاستفادة من هذه المفاهيم ومحاولة حلحلة المفاهيم التقليدية المستقرة في الفقه القانوني التقليدي.

ولقد اختلف الفقه في تعريف التوقيع الإلكتروني، فقد عرّفه البعض بأنه: "ذلك التوقيع الناتج عن إتباع إجراءات محددة تؤدي في النهاية إلى نتيجة معروفة مقدماً، يكون مجموع هذه الإجراءات هو البديل الحديث للتوقيع بمفهومه التقليدي أو كما يطلق عليه البعض التوقيع الإلكتروني.

وقد عرّفه المشرع الجزائري بموجب البند 01 من المادة 01 من قانون التوقيع والتصديق الإلكترونيين بأنه: "بيانات إلكترونية في شكل إلكتروني، مرفقة أو مرتبطة منطقياً ببيانات إلكترونية أخرى، تستعمل كوسيلة توثيق".

¹ مسعودي هشام، المرجع السابق، ص 163.

² عمر بن عيشوش، المرجع السابق، ص 67.

³ فارة سماح، المرجع السابق، ص 177.

44

2-1-1- وسائل العلم بالقرار الإداري الإلكتروني:

إن تطوّر وسائل إصدار القرار الإداري حتى يصبح يصدر عبر وسائط إلكترونية، هو ما استدعى تطور وسائل العلم به حتى تكون إلكترونية هي الأخرى، فقد يتم العلم بالقرار الإداري إذا كان جماعيا عن طريق النشر الإلكتروني، أما إذا كان فرديا فإنه يتم عن طريق التبليغ الإلكتروني.

2-1-1-1- النشر الإلكتروني:

يعتبر النشر وسيلة للعلم بالقرارات التنظيمية، ويقصد بالنشر إعلان أو إبلاغ الناس كافة ومنهم صاحب الشأن بمحتويات القرار الذي تصدره الإدارة، حتى يكونوا على بينة منه، والأصل أن يترك للإدارة اختيار وسيلة النشر التي ترى ملائمتها لإعلام كافة، ولكن إذا حدد القانون وسيلة للنشر، وجب أن يتم النشر وفقاً لهذه الوسيلة، فإذا اتبعت الإدارة وسيلة غير تلك التي نص عليها القانون، كان النشر باطلاً، وظل بالتالي ميعاد الطعن مفتوحاً، وقد أوجب القانون أن يتم النشر في الجريدة الرسمية أو بأية طريقة أخرى إذا كان التشريع ينص على العمل بالقرار من ذلك التاريخ.

وأمام التقدم الذي تشهده الدول في مجال الوسائل الإلكترونية، واستخدام الإدارة تلك الوسائل في تسيير المرافق العامة لسهو لتها وسرعتها، إذا تم القبول بفكرة تبليغ القرار الإدارية بواسطة نشر الوسائل الإلكترونية كالإنترنت وغيرها، إذ قد ترسل الإدارة القرار الإداري بواسطة الموقع الإلكتروني لأصحاب الشأن أو بواسطة بريدهم الإلكتروني في حال توافرها لديها.

بحيث أن الفقه الأردني لم يتعرض لفكرة نفاذ القرار الإداري الإلكتروني في حق الإدارة والأفراد، إلا أن القلة تعرضوا إلى الوسائل الإلكترونية وأثرها في تبليغ القرار الإداري، ومنهم من انتقدها بالقول أنه: " نرى أن وإن كانت رسائل العلم الإلكتروني كالفاكس تعد أسرع وأكثر دقة من وسيلة البريد في إيصال العلم إلى ذوي الشأن، إلا أنها لا تؤدي إلى العلم ذاته بل تعد قرينة على العلم فقط، فقد لا يتسلم صاحب الشأن صورة الإعلان بالفاكس ويتسلمه شخص آخر".

إلا أنه بعد التطور التكنولوجي الهائل، فإنه يمكن الإعتماد والإعتداد بها لتبليغ القرار الإداري بواسطة النشر الوسائل الإلكترونية كالإنترنت تبليغاً، وبالتالي يكون القرار الإداري الإلكتروني نافذاً في حق المبلّغ لهم، متى كانت الرسالة الإلكترونية الصادرة من الإدارة متضمنة لجميع أركان القرار الإداري، وعلى موقعه الإلكتروني الذي اعتمده لغايات تلقي الرسائل الإلكترونية عليه، وأُبْلِغَ به من قبل الإدارة،¹ ومتى كان القرار الإداري نافذاً لتبليغه لذوي الشأن، فيبدأ سريان آجال الطعن فيه.

¹ نوفان العقيل العجارمة، ناصر عبد الحليم السلامة، نفاذ القرار الإداري الإلكتروني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، الجامعة الأردنية، الأردن، المجلد 40، ملحق 1، 2013، ص 1027، 1028.

2-1-1-2- التـبليـغ الإلكتروني:

يعتبر التبليغ من المواضيع التي تناولها المشرع الجزائري وعالجها باهتمام كبير، وهو ذو أهمية بالغة كونه يعتبر أساس التقاضي.

ويقصد بتبليغ القرار الإداري بصفة عامة الشكلية التي تلجأ بواسطتها الإدارة إلى إعلام المخاطب بالقرار شخصيا، أو أفراد معينين بالذات بمحتوى القرار الصادر في حقه من طرف الجهة الإدارية المختصة.

ويشترط في التبليغ أن يكون مؤكدا، أي على علم مؤكد به، إلا إذا نص القانون على طريقة معينة فعلى الإدارة أن تلتزم بذلك، وإلا فالإدارة لها الحرية في اختيار الطريقة التي تراها مناسبة لتبليغ المعني بالأمر بطريقة مؤكدة بمضمون القرار الإداري¹، وبالتالي يكون سهلا على الإدارة أن تقوم بإبلاغ ذوي الشأن بها.

وإذا كان التبليغ هو الطريقة التي ينتقل بها القرار الإداري إلى ذوي الشأن وبه يبدأ سريان ميعاد الطعن بالإلغاء أو التعديل وغيرها، فإنه وأمام الاتجاه نحو الإدارة الإلكترونية، فإن ذلك يستدعي حتما إعادة النظر في هذه الوسيلة، والتي كانت تتم بواسطة أشخاص أي المحضرين القضائيين أو إرسال مكتوب على البريد العادي²، ولهذا فلا بد من اللجوء إلى التبليغ الإلكتروني للقرار الإداري عن طريق البريد الإلكتروني الخاص بالمخاطب بالقرار، أو من خلال العلم اليقيني لصاحب الشأن بالقرار الإداري على موقعه الإلكتروني، وهنا يطرح إشكالية تحديد وقت التبليغ الإلكتروني بالقرار، فهل هي وقت فتح البريد الإلكتروني للشخص المخاطب؟ أم وقت فتح الرسالة محل التبليغ؟ وهل يعتبر ذلك تبليغا قانونيا صحيحا؟³

أ- وقت إرسال الرسالة المتضمنة القرار الإداري الإلكتروني:

إن غالبية التشريعات المتعلقة بالمعاملات الإلكترونية تحدد تاريخ التبليغ بوقت إرسال الرسالة الإلكترونية، وذلك عندما تدخل الرسالة نظام معلومات لا يخضع لسيطرة المرسل أو المستقبل، وبذلك يمكن القول بأن الوقت الذي يعتد فيه لإثبات إرسال القرار الإلكتروني من قبل الإدارة هو عندما تدخل تلك الرسالة نظام المعلومات، يخرج عن سيطرة الإدارة وكذلك صاحب الشأن.

¹ العربي وردية، القرار الإداري الإلكتروني كأسلوب حديث لإدارة المرافق العمومية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص 757.

² نوفان العقيل العجارمة، ناصر عبد الحليم السلامة، المرجع السابق، ص 1028.

³ العربي وردية، المرجع السابق، ص 758.

ب - وقت استلام الرسالة التي تحتوي على القرار الإداري الإلكتروني:

حدّدت تشريعات بعض الدول المتعلقة بالمعاملات الإلكترونية الوقت الذي يعتدّ به لاستلام الرسائل الإلكترونية، وهذا يختلف عن ما إذا حدد المرسل إليه نظام معلومات لاستلام الرسالة الإلكترونية، فإذا أرسلت إلى ذلك النظام، فإن لحظة استلام الرسالة إلى ذلك النظام، أما إذا لم يحدد نظام معلومات فإن لحظة الاستلام تكون لحظة دخول تلك الرسالة إلى أي نظام تابع للمرسل إليه.¹

2-1-2- تاريخ ترتيب القرار الإداري الإلكتروني لآثاره:

إن إصدار القرار الإداري الإلكتروني من طرف الإدارة وتوجيهه إلى الأفراد يترتب عليه آثار قانونية والتي تستلزم تاريخ ترتيبها والتي يختلف ذلك في مواجهة الإدارة عن مواجهة الأفراد، كالتالي:

2-1-2-1- في مواجهة الإدارة:

لا شك أن الإدارة المختصة عندما تصدر قرارها الإداري إلكترونيًا ويكون مكتملاً لأركانها، فإنه بذلك يعد نافذاً من حيث الأصل في حق الجهة الإدارية منذ صدوره والتي ترغب في تنفيذه سواء كان قراراً فردياً أو قراراً تنظيمي موجه للجماعة.

أ- القرار الفردي في مواجهة الإدارة: إن القرار الفردي يوجه ويخص مركز قانوني بذاته يمكن تحديده ومعرفته بمراجعة القرار، كأن يكون القرار يتعلق بالتعيين أو الترقية، فيكفي الإطلاع هذه القرارات لمعرفة المعني أو المعنيين بها، بحيث يعترف المشرع بمبدأ نفاذ القرار الإداري الفردي في مواجهة الإدارة وذلك من يوم صدوره، ويحق للأفراد التمسك بمضمونه من هذا التاريخ، أما فيما يخص مواجهة الإدارة للمعنيين بالقرار فلا يمكنها التمسك بقراراتها من يوم صدورها دون علم الأفراد بها، لأن ذلك يعتبر مساساً بحقوقهم، ولهذا يكون لها الحق في التمسك به من تاريخ النشر أو التبليغ.

ب- القرار التنظيمي في مواجهة الإدارة: إن عمل المخاطبين بالقرار التنظيمي والتمسك به قبل نشره هو ما يلزم جهة الإدارة بمضمونه من تاريخ صدوره، كما ذهب بعض الفقهاء إلى القول أنه لا يجوز للأفراد التمسك بمضمون القرار وإلزام جهة الإدارة بتنفيذه إلا بعد نشره.

2-1-2-2- القرار الإداري في مواجهة الأفراد: يبدأ نفاذ القرار الإداري في حق مصدره من تاريخ توقيعه عليه ممن يملك التصديق أو الاعتماد عليه، أما نفاذ القرار وسريانه في حق الأفراد يكون من تاريخ العلم به، ويقع على الإدارة عبئ إثبات إعلان القرار للمخاطبين به، وذلك بتقديمها ما يثبت توجيه الإعلان لهم.²

¹ نوفان العقيل العجارمة، ناصر عبد الحليم السلامة، المرجع السابق، ص 1029.

² قارة سماح، المرجع السابق، ص 179.

2-2-2- انقضاء القرار الإداري الإلكتروني:

بعد انقضاء القرار الإداري الإلكتروني مرحلة حتمية في دورة حياته القانونية، كنتيجة لآثاره أُنهيته لسلطته الملزمة، وتتجلى خصوصية هذه المرحلة في الفناء الرقمي من خلال طرق زواله، سواء بانتهاءه لتحقيق الغرض منه أو مدته دون أن يكون لأي هيئة دخلاً في ذلك وهذا ما يسمّى بالنهاية الطبيعية للقرار الإداري الإلكتروني، ويمكن أن يكون زواله بفعل إرادة للإدارة أو الهيئات القضائية، وهذا ما سنفصله كالتالي:

2-2-2-1- النهاية الطبيعية للقرار الإداري الإلكتروني:

ويقصد به أن القرار الإداري الإلكتروني الصادر عن جهة الإدارة ينتهي دون تدخل من الإدارة أو القضاء ويكون ذلك في عدة حالات تتمثل في تنفيذ القرار من خلال تحويل آثاره القانونية لأعمال مادية كتتفيذ قرار نهاية المدة المحددة لنفاذ القرار ك وفاة الشخص المعني به أو انعدام محله أو سقوط القرار لعدم تنفيذه أو تحقق الشرط الفاسخ المؤدي إلى زواله أو انقضاء العمل القانوني الذي يبنى عليه القرار كإلغاء القانون أو اللائحة التي أوجدت القرار.¹

2-2-2-2- نهاية القرار الإداري الإلكتروني من الإدارة أو القضاء:

من خلال هذا الفرع سنعالج بدايةً نهاية القرار الإداري الإلكتروني من طرف الإدارة، ثم ننتقل ثانياً للطرق إلى نهايته عن طريق القضاء.

2-2-2-2-1- نهاية القرار الإداري الإلكتروني من الإدارة:

إن إنهاء القرار الإداري الإلكتروني من طرف الإدارة يكون عن طريق قيام هذه الأخيرة بسحب القرار الإداري الإلكتروني أو إلغاء هذا القرار الإداري الإلكتروني، وذلك وفقاً لما يلي:

أ- سحب القرار الإداري:

يقصد بسحب القرار الإداري الإلكتروني زوال آثاره بأثر رجعي، أي أن السحب يترتب عليه زوال الآثار التي رتبها القرار الإداري قبل سحبه، وبذلك يصبح هذا القرار كأن لم يكن في الماضي، كقرار سحب شهادة الليسانس لمن لا يحوز شهادة البكالوريا، بحيث أن السحب الإلكتروني يتم وفق إجراءات دقيقة ومنظمة في مواعيدها، وقد يكون السحب صريحاً، كما يمكن أن يكون ضمناً كقيامها بتعطيل ميزة

¹ بلعموري محمد الأمين، رقمنة العمل الإداري (القرار الإداري الإلكتروني نموذجاً)، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، الجلفة، الجزائر، المجلد 17، العدد 01، 2024، ص 335.

الخصم الإلكتروني في راتب الموظف، لكن من الأفضل إصدارها للقرار بطريقة صريحة يقضي بسحب قرارها السابق وترتيب نتائج ذلك.

ومع ذلك فهناك بعض القرارات الإدارية التي يتعدّر سحبها بالإجراءات الإلكترونية نظرا لطبيعتها وارتباطها بآثار مادية لا تستطيع هذه الإجراءات محوها كسحب قرار الهدم وغيرها.¹

ب- إلغاء القرار الإداري:

إنّ إلغاء القرار الإداري هو العملية القانونية التي تقوم الإدارة بموجبها بإنهاء الآثار القانونية للقرار بأثر فوري، وذلك اعتبارا من تاريخ اتخاذ الإدارة هذا الإجراء، أما آثار القرار المترتبة قبل إلغاءه تبقى سارية المفعول، أي أنه يسري بأثر فوري لا يسري بأثر رجعي.²

ويتحقق الإلغاء الإلكتروني للقرار الإداري من جانب الإدارة المختصة بقيامها بوقف تنفيذه وسريانه، كأن يقوم بوقف ميزة تسجيل القرار وتفعيله عبر البرنامج الخاص به، ومما لا شك فيه فإن ذلك لا يكون إلا بتوجيه من العنصر البشري مستخدم البرامج الإلكترونية على شبكة الحاسوب.³

ب-1- إلغاء القرارات التنظيمية: باعتبار أن القرارات التنظيمية تنشئ مراكز عامة فإن الإدارة تملك في كل وقت الحق في تعديلها أو إلغائها أو استبدالها بغيرها وفقا لمقتضيات المصلحة العامة، وتكييف المرفق العمومي، وليس للمخاطبين الحق في الاحتجاج بوجود حق مكتسب لوجودهم في مركز تنظيمي مع الإدارة.

ب-2- إلغاء القرارات الفردية: نظرا لأن إلغاء القرارات الفردية سيؤثر على المراكز القانونية للأفراد ويفقدون حقوقهم المكتسبة، فإنه لا يجوز للإدارة إلغائها.⁴

2-2-2-2- نهاية القرار الإداري الإلكتروني عن طريق القضاء:

تتقضي وتزول القرارات الإدارية وآثارها القانونية عن طريق صدور حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي الصادر كنتيجة لدعوى الإلغاء المرفوعة من طرف الشخص المعني بالقرار الذي يكون قد رفع طعنه كقاعدة عامة خلال أجل 4 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ تبليغه للقرار الإداري وفقا لما تنص عليه المادة 829 و830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تتطلب إرفاق القرار المطعون فيه بعريضة افتتاح دعوى الإلغاء تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا⁵، ويتم ذلك برفع الدعوى القضائية

¹ بلعموري محمد الأمين، المرجع السابق، ص 336.

² فارة سماح، المرجع السابق، ص 179.

³ بلعموري محمد الأمين، المرجع نفسه، ص 336.

⁴ فارة سماح، المرجع السابق، ص 180.

⁵ المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم.

أمام القضاء الإداري والذي يكمن في المحاكم الإدارية تطبيقاً للمعيار العضوي المعتمد عليه في تحديد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري¹، فإذا كان القرار الإداري صادراً عن الهيئات المركزية فتكون المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة هي المختصة بالنظر فيه كأول درجة ويكون قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة، أما إذا كان صادر من الجهات الإدارية اللامركزية فتكون المحكمة الإدارية الابتدائية التي يقع بدائرة اختصاصها موطن المدعى عليه هي المختصة وإذا كان القرار يتعلق بعقار أوحق عيني عقاري كدعوى إلغاء الترقيم العقاري فيؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية الواقع بدائرة اختصاصها موقع العقار، والتي تفصل فيه بحكم بأول درجة قابل للاستئناف أمام المحكمة الإدارية للاستئناف التابعة لها باعتبارها الدرجة الثانية للنقاضي²، حتى يصبح الحكم حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه وينقضي على هذا النحو، كما تجب الإشارة أنه يمكن الطعن في القرار القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية للاستئناف عن طريق الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة باعتباره محكمة قانون وليس موضوع³، غير أن هذا الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الصادر عن محكمة الإدارية للاستئناف، بمعنى في حالة ما إذا أصدرت المحكمة الإدارية للاستئناف قراراً بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه فإنه يتم تنفيذه ويتم زوال القرار الإداري، أما إذا ما رفضت دعوى الإلغاء فإنه لا ينقضي القرار الإداري ويتم تنفيذه.

ثالثاً: الضبط الإداري الإلكتروني:

أبرزت الثورة الرقمية آليات جديدة لضبط الأنشطة الإدارية، تجسدت في مفهوم الضبط الإداري الإلكتروني، وإتاحة رؤية شاملة لدوره كرافعة أساسية للرقابة الإدارية في عصر الرقمنة يستلزم ذلك فهم هذا المفهوم الحديث تحليلاً ثنائياً الأبعاد، يُعنى الأول بتحديد تعريفه، بينما ينصب الثاني على دراسة أدواته التنفيذية أي وسائله، وغاياته الحمائية أي أهدافه.

1- تعريف الضبط الإداري الإلكتروني: هناك من يسميه بالشرطة الإدارية الإلكترونية وهو مجموعة السلطات (الإجراءات والصلاحيات) التي تتخذها السلطة المختصة داخل المواقع الإلكترونية من أجل الحفاظ على النظام العام الذي تم الإخلال به عبر الشبكات الرقمية.

كما يعرفه البعض على أنه: " تقييد السلوك الإنساني داخل الإنترنت ومن خلال مجموعة من إجراءات إلكترونية من وراء شاشات الحاسوب الهادفة للوقاية من الإخلال بالنظام العام ومكافحته، وبمعنى آخر فإنها تعني قدرة الجهات المختصة من اتخاذ ما يلزم من إجراءات ضبط إلكترونية لمنع وقوع المخاطر الإلكترونية والتصدي لتهديداته.

¹ أنظر المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم.

² المادة 900 مكرر من القانون نفسه.

³ المادة 901 من القانون نفسه.

كما يمكن تعريف الضبط الإداري الإلكتروني على أنه القيود التي تقتضيها المصلحة العامة وتفرضها السلطة العامة على نشاط الأفراد عبر الواقع الإلكتروني لغرض حماية النظام العام.¹

2- وسائل وأهداف الضبط الإداري الإلكتروني:

نتناول بداية الأدوات المستعملة من طرف المرافق العامة للتنفيذ مهمتها في الضبط الإداري، ثم نتطرق إلى الأهداف المرجوة من وراء ذلك.

2-1- وسائل الضبط الإداري الإلكتروني:

تتخذ وسائل الضبط الإداري الإلكتروني أشكالاً تقنية وقانونية إلكترونية متطورة لمراقبة الأنشطة الرقمية وحماية النظام العام، وتتمثل أبرز أدواتها في الرقابة الإلكترونية لرصد المخالفات، الترخيص الإلكتروني لتنظيم الممارسات والحظر الإلكتروني لسدِّ الدرائع، كالتالي:

2-1-1- الرقابة الإلكترونية:

عرّفها الفقه على أنها مراقبة شبكة الاتصالات أو هي العمل الذي يقوم به المراقب باستخدام التقنية الإلكترونية لجمع المعطيات والمعلومات من المشتبه فيه سواء كان شخصاً أو مكاناً أو شيئاً حسب طبيعته مرتبط بالزمن التاريخ والزمن بين قوسه لتحقيق غرض أمني أو لأي غرض آخر ومنهم من يرى بأنها الرقابة التي تتم باستخدام الحاسوب من خلال الحاسوب على نشاط إلكتروني معين.²

وتتميز الرقابة الإدارية الإلكترونية التي تقوم بها سلطة الضبط الإداري الإلكتروني:

2-1-1-1- رقابة إدارية: بمعنى أنها رقابة تمارسها الإدارة على نشاط الأفراد في إطار ممارستها لسلطه الضبط الإداري.

2-1-1-2- رقابة مرتبطة بوجود شبكة الإنترنت: تتزايد مخاطر هذه الشبكة وخصوصاً المخاطر الأساسية لمواقع التواصل الاجتماعي بمختلف أنواعها.

2-1-1-3- رقابة أمنية: تمارس من قبل جهات الضبط الإداري الأمني داخل الواقع الإلكتروني من أجل حماية الأمن العام من المخاطر الإلكترونية التي أصبحت تؤثر سلباً على استقرار المجتمع وأمنه والطمأنينة واحتواءها على ما يثير الطائفية والسياسية والاجتماعية بسبب المحتوى الموجود على الانترنت أو عبارات أو مقالات منشورة إلكترونياً.

¹ أبو القاسم عيسى، نظرية الضبط في القانون الإداري وتطبيقاتها في مجال الوقاية من انتشار وباء فيروس كورونا (كوفيد19)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 13 العدد 02، 2020، ص 443.

² سامي حسن نجمة الحمداني، حسين طلال مال الله العزاوي، دور الضبط الإداري الإلكتروني في مكافحه الشائعات المخلة بالأمن العام، بحث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة كركوك، العراق، 2019، ص 22.

2-1-2- الترخيص الإلكتروني:

الترخيص هو منح رخصة التي هي عبارة عن إذن بموجبها يسمح للشخص بمزاولة نشاط معين أو مجال ما، ومن خلاله يمكن للإدارة الأمنية أو الإدارة التي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام اللجوء إليها في سبيل مراقبة الأنشطة الإلكترونية وضبطها ويتمثل الترخيص في صورة إجراءات تقييدية تقوم على أساس عدم قيام الأفراد بنشاط معين قبل الحصول على ترخيص مسبق من طرف الجهات المنوطة لها مهمة الضبط الإداري، وبالتالي فإن الترخيص الإلكتروني هو وسيلة لممارسة الرقابة المسبقة على الأنشطة الإلكترونية طالما أنها لا تتعارض مع اختبارات الأمن العام أما إذا كانت تتعارض معها فلا يتم منح الترخيص لها، وهنا تبرز وظيفة الترخيص في أنه يحول دون قيام الأنشطة الإلكترونية المخلة بالأمن العام.¹

2-1-2- الحظر الإلكتروني:

حماية للنظام العام، وتحقيقاً لهذا الهدف فإنه يمكن للسلطة الرسمية منع أناس محددين أو فئات محددة أو الجمهور بشكل عام من القيام بنشاط أو محتوى أو أفكار التي من شأنها الإضرار بالنظام العام التي يتم نشرها على شبكة الإنترنت من خلال مواقع التواصل الاجتماعي والصفحات الإلكترونية ومواقع وحسابات وهذا ما يسمى بالحظر الإلكتروني.²

2-2- أهداف الضبط الإداري الإلكتروني:

تتمثل في هدفين أساسيين هما حماية النظام العام وحماية المعاملات الإلكترونية كما يلي:

2-2-1- حماية النظام العام من المخاطر الإلكترونية: من أغراض الضبط الإداري بصفة عامة هو حماية النظام العام ومنع انتهاكه والاخلال به ومتى وجدت السلطة المختصة بالضبط الإداري أي مساس بالنظام العام وكان ضروريا تدخلت لممارسة صلاحيتها ولولم ينص القانون على إجراء معين الواجب اتخاذه لمواجهة هذا الانتهاك أو الإخلال به، أما حماية الأمن العام من المخاطر الإلكترونية التي تهدده يستوجب أخذه بعين الاعتبار نظراً لمصدر هذه المخاطر التي تعود إلى الإنسان فقط عندما يستعمل الأدوات الإلكترونية مثل الحاسوب أو شبكة الإنترنت وغيرها إلا أن مهمة سلطات الضبط الإداري الإلكتروني في حماية الأمن العام يبدو أن نطاقها ضيق مقارنة بنظيرتها التقليدية إلا أنها واجبة ولا غنى عنها وهذا مواكبة للتطورات التكنولوجية الحالية.

2-2-2- حماية المعاملات الإلكترونية الحكومية: في مقابل المنافع التي تؤمنها تنشأ مخاطر عنها يتعرض لها مستخدمون وهذه المخاطر أكثر هتكا من المادية بالنظر لطبيعة شبكة الإنترنت الواسعة

¹ سامي حسن نجمة الحمداني، حسين طلال مال الله العزاوي، المرجع السابق، ص 26، 27.

² المرجع نفسه، ص 28، 29.

وطابعها الدولي العابر للحدود بين الدول والمفتوحة في كل مكان وزمان، وإمكانية التعامل عن بعد مع أشخاص مجهولين أويخفون هو يتهم الحقيقية وهو ما يخلق صعوبة في متابعتهم قضائياً.¹

3- مجالات الضبط الإداري الإلكتروني:

إن مجالات الضبط الإداري الإلكتروني كنظيرتها الموجودة في الضبط الإداري التقليدي، بحيث تتمثل في الأمن العام، السكنية العامة والصحة العامة.

3-1- مخاطر الشبكات الاجتماعية الإلكترونية على الأمن العام:

يقصد بالأمن العام هو المحافظة على السلامة العامة من كل المخاطر التي تهدد حياة المجتمع وسلامة أجسادهم وأموالهم، مهما كان مصدر المخاطر سواء من الطبيعة أو الأشياء أو أمن الحياة الاجتماعية ذاتها كالمظاهرات والتجمهرات، وقد يكون الإنسان مصدر للخطر كقيامه بالنشاطات الإجرامية ضد الأشخاص أو الأموال أو أمن الدولة، وقد أصبحت الشبكات الاجتماعية الإلكترونية هي وسيلة اتصال فعالة لتنفيذ أي نشاط إجرامي يمس بالشيء العمومي، فقد يتم استغلال الشبكات الإلكترونية من طرف الجماعات الإجرامية أولاً كمنصة لنشاط الدعاية أي كمنصات للتواصل والإعلام أو لنشاط التدريب أي استخدامها كمعسكر افتراضي لتدريب الجماعات الإرهابية، أو كمنصات دعم سواء لتجنيد عناصر الجماعات الإجرامية أو لتمويلها كطلب الحصول على المساعدات والدعم أو استغلالهم حساباتهم على مواقع التواصل الاجتماعي كمنصة بيع سلعة معينة أو اقتناء مستلزمات بعض العمليات الإجرامية كاستغلال أرباح قناة يوتيوب لاقتناء طائرة بدون طيار أو استخدام طرق أخرى، وثانياً كمنصة للتأثير على الجماهير وذلك بخلق تجمعات على الفضاء الإعلامي تفاعلية تتميز بوحدة الأفكار الهدامة التي من شأنها إحداث اختلالات أمنية خطيرة سواء عن طريق التحريض على التجمهر غير المشروع أو نشر الإشاعات.²

3-2- مخاطر الشبكات الاجتماعية الإلكترونية على السكنية العامة:

يقصد بالسكنية العامة الهدوء وعدم إزعاج الجمهور في جميع الأماكن العامة والخاصة والتي أوكلت لسلطات الضبط الإداري مهمة حمايتها عن طريق محاربة تجاوز استخدام وسائل الإزعاج عن الحدود المسموح بها، وبفعل الشبكات الاجتماعية الرقمية أصبحت المخاطر التي تهدد السكنية العامة أكثر وأكبر نظراً لعدم اخطار السلطات العمومية بها وعدم وجود منظمين معروفين لها، مع عدم تحديد

¹ حمامي عادل، الإدارة الإلكترونية ودورها في ضبط شبكات التواصل الاجتماعي، مجلة القانون والعلوم البيئية، المجلد 01، العدد 03، ديسمبر 2022، ص 21.

² بلخير محمد آيت عودية، الضبط الإداري للشبكات الاجتماعية الإلكترونية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2018/2019، ص 131 - 143.

عدد المشاركين فيها كالاحتفالات، وتتمثل مخاطر هذه الشبكات في استعمالها كوسيلة للدعوة وتنسيق للاحتفالات في الأماكن العامة والتي تسمى بالمظاهرات العمومية أو عدم فعالية آليات تنظيمها.¹

3-3- مخاطر الشبكات الاجتماعية الإلكترونية على الصحة العامة:

ترتبط الصحة العمومية كل ما من شأنه أن يحفظ صحة الأفراد والأسر والمجتمع، ويوفر لهم وقاية من إصابتهم بأي مرض ويمنع انتشاره، وهنا يكمن دور سلطات الضبط الإداري في اتخاذ التدابير الكفيلة بتوفير هذه الوقاية، ويأتي دور الشبكات الاجتماعية الإلكترونية في فعالية حملات التحسيس بالأوبئة أوالتذكير بالتدابير الوقائية لأمراض معينة وتضمن التواصل بين المرضى والأطباء وموظفي الهياكل الصحية، كما يمكن أن تكون هناك شبكات اجتماعية إلكترونية تشكل ممارستها خطورة على الصحة الجسدية سواء عن طريق الترويج غير المشروع للأدوية أو لمنتجات مضرّة أو للعلاجات التقليدية أو نشر معلومات طبية غير صحيحة التي يؤدي تطبيقها إلى تدمير صحة الإنسان، أو تشكل خطورة على الصحة النفسية سواء بالتحريض على الانتحار أو الإدمان على الاتصال بالشبكات الرقمية.²

الفرع الثاني: تطبيقات الإدارة الإلكترونية في مجال الأعمال:

إن الأعمال الإلكترونية هي عملية التحول الرقمي في مختلف القطاع الخاص، وإن عملية التحول ذات أبعاد واسعة تغطي ثقافة الشركات والمؤسسات ذات طابع خاص والتكنولوجيات ونموذج الأعمال الإلكترونية³، وتتمثل هذه النماذج الأكثر انتشارا فيما يلي:

أولاً: التجارة الإلكترونية:

تعد التجارة الإلكترونية ركيزة أساسية ضمن تطبيقات الإدارة الإلكترونية في قطاع الأعمال، حيث تمثل تحولا جوهريا في ممارسة الأنشطة التجارية على مستوى البيئة الرقمية، وعلى هذا النحو تتمحور الدراسة إلى أربعة عناصر رئيسية هي التعريف، أطراف العقد، محل العقد وطبيعته القانونية، وتهدف هذه الدراسة إلى تحليل هذه العناصر لاستيعاب الآليات القانونية والتنظيمية التي تحكم الأنشطة التجارية في العصر الرقمي.

1- تعريف التجارة الإلكترونية: عرّفها منظمة التجارة العالمية على أنها: هي مجموعة متكاملة من عمليات عقد الصفقات وتأسيس الروابط التجارية وتوزيع وتسويق وبيع المنتجات بوسائل إلكترونية ". كما أن التجارة الإلكترونية هي: " نظام يتيح عبر الإنترنت حركات بيع وشراء السلع والخدمات والمعلومات، كما يتيح أيضا الحركات الإلكترونية التي تدعم توليد العوائد مثل عمليات تعزيز الطلب على

¹ بلخير محمد آيت عودية، المرجع السابق، ص 152 - 158.

² المرجع نفسه، ص 143 - 150.

³ نجم عبود نجم، المرجع السابق، ص 46.

تلك السلع والخدمات والمعلومات، فالتجارة الإلكترونية تتيح عبر الإنترنت عمليات دعم المبيعات وخدمة العملاء، ويمكن تشبيه التجارة الإلكترونية بسوق إلكتروني يتواصل فيه البائعون (موردون، أو شركات، أو محلات) والوسطاء (السماسرة) والمشترون وتقدم فيه المنتجات والخدمات في صيغة افتراضية ورقمية كما يدفع ثمنها بالنقود الإلكترونية.¹

وقد عرّفها المشرع الجزائري بموجب المادة 06 من قانون التجارة الإلكترونية² على أنها: " النشاط الذي يقوم بموجبه مورد إلكتروني باقتراح أو ضمان توفير سلع أو خدمات عن بُعد لمستهلك إلكتروني، عن طريق اتصالات إلكترونية".

ويلاحظ من النص السالف الذكر أن التجارة الإلكترونية هي عبارة عن عقد إلكتروني وبالتالي هو عقد تجاري إلكتروني يتم بين طرفين هما المورد الإلكتروني والمستهلك الإلكتروني، بحيث يكون موضوعه سلعة أو خدمة:

2- أطراف العقد التجاري الإلكتروني:

باعتبار العقد الإداري الإلكتروني عقد ملزم لجانبين وهما طرفي العقد والذي يتمثل في المورد الإلكتروني والمستهلك الإلكتروني.

2-1- المورد الإلكتروني: عرّفته المادة 06 من قانون التجارة الإلكترونية على أنها: " كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بتسويق أو اقتراح توفير السلع أو الخدمات عن طريق الاتصالات الإلكترونية".

2-3- المستهلك الإلكتروني: كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بعوض أو بصفة مجانية سلعة أو خدمة عن طريق الاتصالات الإلكترونية من المورد الإلكتروني بغرض الاستخدام النهائي.

3- محل العقد التجاري الإلكتروني:

من خلال التعريفات السابقة للتجارة الإلكترونية ولكلا طرفي العقد يتبين أن العقد التجاري الإلكتروني يكون محله إما سلعة أو خدمة.

3-1- الخدمة: عرّفها المشرع الجزائري من البند 16 من المادة 03 من قانون حماية المستهلك وقمع الغش¹ على أنها: كل عمل مقدم، غير تسليم السلعة، حتى ولو كان هذا التسليم تابعا أو مدعما للخدمة المقدمة.

¹ العمري سليمة، مدخل مفاهيمي للتجارة الإلكترونية متطلباتها ومعوقاتهما، مجلة دراسات إنسانية وإجتماعية، المجلد 13، العدد 01، 2024، ص 476.

² القانون رقم 05/18 المؤرخ في 10/05/2018، المتعلق بالتجارة الإلكترونية، الجريدة الرسمية العدد 28 الصادرة بتاريخ 2018/05/16.

3-2- السلعة: تم تعريفها بموجب البند 17 من نفس النص على أنها: " كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً.

4- الطبيعة القانونية للعقد التجاري الإلكتروني:

من خلال تعريف السالف الذكر للمستهلك الإلكتروني الذي يقتني سلعة أو خدمة بغرض الاستخدام النهائي ومن خلال تعريف العقد الإلكتروني بموجب المادة 06 من نفس القانون على أن هو الذي يتم إبرامه عن بعد دون الحضور الفعلي والمتزامن لأطرافه بالجوء حصرياً لتقنية الاتصال الإلكتروني، يتبين أن العقد التجاري الإلكتروني أنه عقد من العقود الرضائية الذي يكفي لإبرامها توافر ركن التراضي والمحل والسبب، وهذا نظراً لخصوصية هذا العقد ولا سيما منها انعقاده دون الحضور الفعلي لأطرافه، ولهذا فإنه لا يمكن أن يكون العقد التجاري الإلكتروني في العقود الشكلية الذي يتطلب لإتمام انعقادها توافر شكل معين أو شروط معينة ولهذا فقد حددت المادة 03 من قانون التجارة الإلكترونية حالات معينة التي لا يمكن أن تكون موضوع للعقد التجاري الإلكتروني ولعل أبرزها هي الحالة التي تكون فيها السلعة أو الخدمة تستوجب إعداد عقد رسمي كما هو الحال في العقود الواردة على العقار²، كون هذا الأخير غير قابل للاستهلاك (للاستخدام النهائي) وإنما قابل للاستعمال، الاستغلال والتصرف، وإضافة إلى كونه يشترط فيها زيادة على إفراغه في عقد رسمي يجب اشهاره هذا الأخير في مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليمياً هذا إذا كان العقد ناقل لملكية العقار طبقاً لما توجبه المادة 793 من القانون المدني.

وتجب الملاحظة على أن العقد التجاري الإلكتروني تنتقل بموجبه ملكية السلعة أو الخدمة من المورد الإلكتروني إلى المستهلك الإلكتروني من أن يقوم هذا الأخير باستخدام استخداماً يؤدي إلى انتهاءها وهذا ما يتوافر في عقد البيع، وبالمخالفة لذلك فإنه لا يمكن أن يكون العقد التجاري الإلكتروني غير ناقل للملكية كعقد الإيجار مثلاً وخاصة أن هذا الأخير عقد شكلي يتعذر إبرامه عن طريق الاتصال الإلكتروني.³

¹ القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25/02/2009، المتعلق بقانون حماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 08/03/2009، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/18 المؤرخ في 10/07/2018، الجريدة الرسمية العدد 35، الصادرة في 13/07/2018.

² لا يمكن أن يكون العقار محلاً للتجارة الإلكترونية لتعذر إتمام أي عقد وارد عليه عن طريق الاتصال الإلكتروني، لكن يمكن أن يكون العقار محل للتسويق الإلكتروني كون هذا الأخير ليس عقد بل هو مجرد استراتيجية لترويج المنتجات والخدمات عبر الوسائط الإلكترونية

³ أنظر المادة 467 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

ثانياً: البنوك الإلكترونية: وتتميز هذه الخدمات بالسرعة، قصر المعاملات المصرفية والمحافظة على سرية البيانات الخاصة للعميل، وتعمل طوال الوقت دون توقف، وتتميز بإنجاز الأعمال بدون مساعدة وفي سرية تامة وأمان، بحيث يسمح النظام بما يلي:

- الإيداع والسحب النقدي
- إيداع الشيكات
- طلب
- دفتر الشيكات
- قبول البطاقات الدولية
- الاستفسار عن رصيد الحساب
- سداد فواتير الهاتف
- كشف إيداعات المبالغ الكبيرة ببطاقة خاصة
- الإطلاع على الحساب من خلال الإنترنت
- تغيير العملات الأجنبية ورفض العملات المزيفة وغير الصالحة.
- وتساعد البنوك الإلكترونية في تحقيق مزايا عديدة منها:
- تخفيض التكاليف، نتيجة لعدم الحاجة إلى مباني وفروع وتسهيلات مادية، وتقليل حجم العمالة.
- تقديم خدمات مستحدثة لم تكن موجودة من قبل.
- توفير الوقت والجهد، وتجنب الانتظار للحصول على الخدمات
- تقديم الخدمات للعملاء بكفاءة عالية.¹

المبحث الثاني: الأسس النظرية للاستثمار العقاري:

نظراً لطبيعة العقار وارتباطه الوثيق باحتياجات الإنسان له من سكن وعمل وخدمات وفي شتى القطاعات ولاسيما القطاع الاقتصادي الذي أصبح العقار في أي دولة يُمثّل الركيزة الأساسية التي يبنى عليها والتي تتجلى في خاصية الثبات والاستمرارية والقيمة المضافة مع مرور الزمن للخصائص التي يتميز بها لدوره المحوري في تشكيل رأس المال الثابت وتوليد الثروات، وهذا ما جعله وجهة جاذبة للأموال الباحثة عن الاستقرار والمضاعفة والاستدامة، ومن هنا يبرز الاستثمار العقاري كآلية فعّالة لتنمية الاقتصاد الوطني، لكن على قدر هذا الدور الحيوي التي تلعبه هناك قدرًا بالغًا من التعقيد، وهذا ما يتطلب فهماً عميقاً لجوهره الذي يتضمنه وجوانبه المحيطة به من أجل تشكيل الإطار المعرفي الأساسي

¹ محمود عبد الفتاح رضوان، الإدارة الإلكترونية وتطبيقاتها الوظيفية، الطبعة الأولى، دار الكتب المصرية، القاهرة، مصر، 2012، ص 25 و 26.

والضروري لفهم طبيعتها بالشكل الذي يجعلها تتميز عن غيرها من أوجه الاستثمار، وهذا لن يتأتى إلا من خلال تأصيل الأسس النظرية التي تقوم عليها آلية الاستثمار العقاري بهدف إعطاء رؤية شاملة ومتكاملة تؤسس لفهم أعمق وأدق للاستثمار العقاري كظاهرة اقتصادية مركبة¹، وعلى هذا الأساس يُقسّم المبحث إلى مطلبين رئيسيين، بحيث يعمل **المطلب الأول** على التأصيل المفاهيمي بتفكيك العنصرين الأساسيين وهما العقار والاستثمار، تمهيدا لتشكيل الأرضية المشتركة بينهما مستندا إلى ما سبق من مفاهيم وذلك بالتّطرق إلى ماهية الاستثمار العقاري في **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: تأصيل مفاهيمي ل ماهية العقار والاستثمار:

يعدّ التأصيل المفاهيمي الدقيق حجر الزاوية لفهم أي ظاهرة مركبة، وباعتبار أن الاستثمار العقاري هو ظاهرة إقتصادية مركبة ومعقدة، وعلى هذا الأساس فإن فهمها يتطلب تفكيك العنصرين المكوّنة منهما الظاهرة وفهم كل منهما على حدى، وباعتبار أن العقار أصل مادي فريد هو ما يستوجب التّطرق إلى ماهية العقار في **الفرع الأول**، ثم نخصّص **الفرع الثاني** ل ماهية الاستثمار باعتباره فعل اقتصادي هادف.

الفرع الأول: ماهية العقار:

يشكّل تحديد ماهية العقار الركيزة الأساسية لفهم طبيعته القانونية والاقتصادية، حيث لا يُخْتَزَل في مجرد أرض أو مبنى، بل يرتبط ارتباطا وثيقا بحقوق الملكية التي تحدّد قيمته، ولغرس تصور شامل حول العقار، سيُعالج أولا تحليل مفهوم العقار وارتباطه الجوهرى بحق الملكية الذي يمنح لصاحبه كامل السلطات عليه، بينما يُركّز ثانيا على استعراض أبرز تقسيمات الملكية العقارية.

أولا: مفهوم العقار وحق الملكية الوارد عليه:

إن الفهم الدقيق للعقار وحق الملكية العقارية الوارد عليه يعتبر القاعدة الأساسية للمنظومة العقارية، إذ أن تعريف العقار لا يمكن فصله عن الحقوق المترتبة عليه، ولتحليل هذا الثنائي الجوهرى سنناقش بداية تعريف العقار والملكية العقارية، سلطات صاحب الملكية، الحقوق المنقرعة عنها وأخيرا خصائص حق الملكية العقارية.

1 - تعريف العقار والملكية العقارية:

يشكل تحديد تعريفي العقار والملكية العقارية الركيزة الأساسية لفهم النظام القانوني للأموال العقارية ولتحقيق ذلك سيعرض نقطتين متلازمتين هما تعريف العقار، ثم تعريف الملكية العقارية.

¹ تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار، دون ذكر المجلة والعدد والسنة،

1-1- تعريف العقار:

لتعريف العقار تعريفاً دقيقاً وكاملاً نستعرض بداية التعريف اللغوي للعقار ثم التعريف الفقهي والقانوني.

1-1-1- **التعريف اللغوي للعقار:** هو الضيعة والنخل والأرض وغير ذلك، يقال: ماله، دار، بيت وعقار.

قال في المصباح المنير: فالعقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل.

ويعرّف أيضاً على أنه كل ما له أصل وقرار كالأرض، والدار والمتاع، والعقار هو جمع عقارات إذن فالمعنى اللغوي للعقار هو قيمة مالية غير قابلة للتحويل، ومتصلة بالأرض وقد يكون هذا التعريف اللغوي دائماً عقاراً، أصلاً مرتبط بالأرض، أو عقار بالتخصيص يخدم العقار الأصلي.¹

1-1-2- **التعريف الفقهي والقانوني للعقار:** هو الملك الثابت المستقر في مكانه له أصل غير قابل للنقل إلى مكان آخر دون تلفه، وقد عرفه المشرع بموجب المادة 683 من القانون المدني على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول".

كما يعرفه الفقه على أنه مجموعة الأراضي سواء كانت زراعية أو بوراً أو صحراوية جبلية أو مبنية، ومعنى هذا سطح الأرض أو جوفها من معادن وأشياء وكائنات متصلة بها كالنباتات...²، ويشمل مصطلح العقار الأراضي المبنية وغير المبنية.

1-2- **تعريف الملكية العقارية:** عرّفها بموجب المادة 674 من القانون المدني على أنها هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.

وقد حدّدت المادة 675 من نفس القانون نطاق الملكية بنصّها على أنه: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغيّر، وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقا".

2- سلطات صاحب حق الملكية العقارية:

يخوّل حق الملكية العقارية لصاحبة المسمّى صاحب حق ملكية الرقبة ثلاث سلطات محدّدة على سبيل الحصر هي:

1-2- **حق الاستعمال:** هو استخدام الشيء فيما أُعِد له أي بما يتفق مع طبيعته بغرض الحصول على منفعه بأسلوب مباشر، كاستعمال الأرض الفلاحية في الزراعة، والسكن في الشقة أو الوحدة السكنية في

¹ حسب نص الفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني يعتبر عقار بالتخصيص كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله.

² تيشوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، ص 122.

السكن باعتباره حق مخول لكل أسرة و لا غنى عنه¹، أوركوب السيارة، إذ ينتفع المالك بالشيء المملوك له مباشرة عن طريق استخدامها دون أي تغيير فيها، مع مراعاة عدم استعمال الشيء استعمالاً تحرّمه القوانين والأنظمة كاستعمال المسكن للدّعة...

2-2- حق الاستغلال: ويعني استثمار الشيء والانتفاع به بغية الحصول على منفعة أو ثمار بطريقة غير مباشرة، فاستغلال السيارة يكون بجعلها سيارة أجرة، واستغلال المسكن يكون بتأجيرها للغير للسكن فيه أو لشركة أو مكتب لممارسة نشاط معيّن، فعند استغلال الشيء يتم الحصول على ثمار من طرف المالك لنفسه وهو مثلاً في هذه الحالة تحصيله بدل الإيجار، أو أجرة النقل.

2-3- حق التصرف: ويشمل نوعين تصرف مادي وهي الأعمال التي تؤدي إلى التغيير في الشيء أو إعدامه كهدم السكن، أما عن التصرف القانوني فهو نقل ملكية الشيء إلى شخص آخر أو ترتيب حق عيني عليه، كأن الشيء المملوك عقار ويقوم المالك ببيعه أو هبته أو رهنه، وهذه السلطة هي التي تميّز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى²، والتي هي حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكنى، حق الارتفاق، والحقوق العينية التبعية المتمثلة في حق الرهن الرسمي، حق الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز.

3- الحقوق المنفرعة عن حق الملكية العقارية:

يتجزأ عن حق الملكية العقارية ثلاث حقوق هي حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال والسكنى.

3-1- حق الانتفاع: نظّمه المشرّع الجزائري بموجب المواد من 844 إلى 854 من القانون المدني، لكن لم يتم تعريف حق الانتفاع، ولهذا يمكن تعريفه على أنه سلطة مخولة لشخص يسمى المنتفع لاستعمال و/أو استغلال شيء مملوك للغير لمدة زمنية معيّنة، ويكون هذا الشيء غير قابل للاستهلاك، بحيث يتعيّن المنتفع ردّه لملكه عند انتهاء مدة الانتفاع أو انتهاءه لأي سبب آخر مقرر قانوناً، وفي كل الأحوال ينتهي حق الانتفاع بوفاء المنتفع³.

3-2- حق الارتفاق: عرّفته المادة 867 من القانون المدني على أنه: "حق يجعل حداً لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر مملوك لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال أن كان لا يتعارض مع

¹ مشنف أحمد، الحق القانوني للأسرة في السكن (الواقع و الآفاق) دراسة قانونية- مجلة القانون- المجلد 08، العدد 01، 2019، ص 121.

² سنوسي علي، ميسوم خالد، الضوابط المقيدة لحق التصرف المادي لضمان القواعد البيئية و الصحية في التهيئات العقارية، مجلة التعمير و البناء، العدد 03، أبريل 2021، ص 68.

³ أنظر المادة 852 من القانون المدني.

الاستعمال الذي خصص له هذا المال"، ويشمل حق الارتفاق أربعة أنواع من الحقوق هي حق المرور، حق المسيل (حق المجرى)، حق المطل وحق عدم تعلية البنين.

3-3- حق الاستعمال والسكنى: أقره المشرع الجزائري بموجب نصوص القانون المدني من 855 إلى 875 والذي اكتفى بتحديد نطاقه فقط، تاركا تعريفه لفقهاء والذي عرّفه هذا الأخير على أنه: " ذلك الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ويحول صاحبه استعمال الشيء لنفسه أو لأسرته، وإذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا بسكنه كان الحق يسمى بحق السكنى¹، أي أن حق الاستعمال أشمل من حق السكنى، نظرا لأن حق الاستعمال لا ينحصر في حق السكن وإنما يمكن أن يكون الاستعمال في القيام بغرض آخر كاستعمال السيارة في التنقل.

4- خصائص حق الملكية العقارية:

للملكية العقارية ثلاث سمات متكاملة التي تجعلها تميزها عن غيرها من أنواع الملكية الأخرى.

4-1- حق الملكية حق دائم: فمعناه أن الملكية تبقى حتى ولولم يستعمل الشيء، بحيث أن الملكية العقارية لا يمكن أن تسقط عن مالكةا بعدم الاستعمال مهما طالّت المدّة وهو ما يسمى بالتقادم المسقط، كما لا تكتسب بالتقادم، وهذا معناه لا يمكن لحائز العقار أن يكتسب بالتقادم العقار الذي يكون مملوكا للغير مهما طالّت مدة حيازته له، ولهذا فإن التعرّض للملكية العقارية يحول صاحبها الحق في منع التعرّض في أيّ وقت دون الأخذ بعين الاعتبار تاريخ بداية التعرّض²، ومفاد ذلك أن المدّة ليس لها أثر في تغيير المركز القانوني لشاغل العقار أي أن الحائز يبقى حائز ولا يصبح مالك، وكذلك المالك تبقى له ملكيته العقارية ولا تنتقل إلى الحائز المتعرّض مهما طالّت مدّة تعرّضه للعقار، وهذا على خلاف واقعة الحيازة العقارية التي لا تعتبر حق دائم وتسقط بعدم استعماله، بحيث أنه في حالة التعرّض لها يجب على صاحبها رفع دعوى منع التعرّض للحيازة أو دعوى استردادها خلال سنة من تاريخ بداية التعرّض لها تحت طائلة عدم قبول الدعوى.³

4-2- حق الملكية حق جامع: يترتب عنه أن المالك يكون بيده لكل السلطات من استعمال واستغلال وتصرف ولا يلزم إلا بإثبات ملكيته للعقار طبقا لما هو مقرر قانونا، ومن يدعي أن له حق في ملك الغير، يقع عليه عبء إثبات ذلك وكذلك بما أنه حق جامع فإنه أيّة حق يترتب عن الملكية يكون عادة مؤقتا، وبعد انتهاء المدّة أو انتهاءه لسبب آخر فإنه يظلّ مالك الشيء له جميع السلطات عليه، فحق

¹ تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص 181.

² مشنف أحمد، المرجع السابق، ص 123.

³ أنظر المواد 817، 818، 816/2 و 820 من القانون المدني والمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الانتفاع لا يجوز أن يستمر بعد وفاة المنتفع والذي يترتب هذا الحق عن عقد الإيجار ويخوّل للمستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ولهذا نصت المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني على أنه لا ينتقل الإيجار للورثة"، وعقد الإمتياز الوارد على العقار الفلاحي كذلك محدّدة مدّته بأربعين سنة (40 سنة)¹، وكذلك حق الاستعمال والسكنى له نفس أحكام حق الانتفاع وبالتالي فهو حق مؤقت فقط ومن العقود التي ترتب هذا الحق نذكر عقد العارية التي عرّفها المشرّع الجزائري بموجب المادة 538 من القانون المدني على أنها: " العارية عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك بلا عوض لمدة معينة أوفي غرض معيّن على أن يرده بعد الاستعمال".

4-3- حق الملكية حق مانع: يعني أنه حق يخوّل لصاحبه سلطة الإستئثار بملكه دون أن يشاركه أحد، مع منحه حق الدفاع عنه في حالة التعدي عليه، إذ أنه في حالة التعدي على الملكية العقارية يكون للمالك الذي بيده سند ملكية يثبت ملكيته للعقار الحق في إما اللجوء إلى القضاء لمنع التعرّض لملكيته أو اللجوء مباشرة إلى طرد الشخص المتعرّض من المسكن بواسطة الشخص المكلف بالتنفيذ (المحضر القضائي) بناءً على سند الملكية باعتباره سنداً تنفيذياً طبقاً للبند 11 من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: تقسيمات الملكية العقارية:

تقسيم الملكية العقارية من حيث سلطات المالك وهي ما يطلق عليها أنواع الملكية العقارية، وتقسيمها من حيث الطبيعة القانونية للشخص مالك العقار وهي ما يطلق عليها أصناف الملكية العقارية.

1- أنواع الملكية العقارية:

تتمثّل أنواع الملكية العقارية في أربعة أنواع هي:

1-1- الملكية الشائعة: نصّت عليها المادة 713 من القانون المدني على أنه: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك ".

1-2- الملكية المشتركة: عرّفها المادة 743 من القانون المدني بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

1-3- الملكية المجزأة: هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر الحقوق أو السلطات المترتبة على حق الملكية، بحيث يتم منح شخص آخر غير المالك سلطة الاستعمال فقط كحق

¹ المادة 07 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 2010/08/18.

الاستعمال والسكنى أوسطة الاستعمال والاستغلال معا كحق الانتفاع، وهي حقوق تمكّن صاحبها من ممارسة سلطته على العقار مباشرة، سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الانتصاف كحق الانتفاع الذي يمنح للمنتفع سلطة استعمال واستغلال الشيء، غير أنه لا يمكن منحه سلطة التصرف لأنها تبقى حق لمالك الرقبة دون سواه، وإذا فقد مالك الرقبة حق التصرف فيمكن القول أنه لم يبقى مالك وليس له حق الملكية وبالتالي فلا مجال للحديث عن الملكية المجزأة.¹

1-4- الملكية التامة: هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي يخولها له حق الملكية وهي ما نصّت عليها المادة 674 من القانون المدني المذكورة أعلاه.

2- أصناف الملكية العقارية:

تصنّف الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف هي الملكية الوطنية، الملكية الوقفية والملكية الخاصة.

2-1- الملكية الوطنية:

حدّد المشرّع الجزائري أنواع الأملاك الوطنية من خلال المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية بنصّه على أنه: " تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

ويستشف من هذا النص أن الأملاك الوطنية تنقسم إلى نوعين وهذا ما يعرف بمبدأ الإزدواجية وهي أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وأن هذه الأملاك تكون أموال منقولة و/أو عقارية وتعود ملكيتها إلى الدولة والولاية والبلدية دون سواها من باقي الأشخاص الاعتبارية العامة.²

وقد اعتمد المشرّع الجزائري على عدّة معايير للتفرقة بين أنواع الأملاك الوطنية العامة والخاصة وهي عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتملك الخاص ومعيار الوظيفة التي يؤديها المال العام. وعلى هذا الأساس سنتطرق بدايةً للأملاك الوطنية العامة، ثم للأملاك الوطنية الخاصة كالتالي:

¹ بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص 85.

² سعودي علي، إشكالية محتوى الأملاك العمومية، مجلة التعمير و البناء، العدد 01، مارس 2017، ص 90.

2-1-1- الملكية الوطنية العمومية:

الأماك الوطنية العامة مخصصة للاستعمال العام الجماعي وتحقيق المنفعة العامة أوليسهام في تحقيق المهام المؤولة للمرفق العام ويشترط أن يكون المال العام بطبيعته مناسبا ويكون هذا المال خصيصا لهدف المرفق العام.¹

حدّد المشرّع الجزائري الأماك الوطنية العمومية بموجب جملة من النصوص القانونية المبعثرة في مختلف التشريعات العقارية نظراً لعدم تقنين القانون العقاري، والتي نذكر أهمها:

بحيث نصت المادة 12 من قانون الأماك الوطنية رقم 30/90 والمعدلة بموجب القانون 14/08 على أنه: " تتكوّن الأماك الوطنية العمومية من الحقوق والأماك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة، وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تُكيّف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أوتهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

وتطبيقاً لذلك بيّنت المادة 03 من نفس القانون على أن الأماك الوطنية العمومية هي الأماك العمومية التابعة للدولة والولاية والبلدية المذكورين في المادة 02 أعلاه، بحيث أن هذه الملكية لا يمكن بأي حال أن تكون محل ملكية خاصة نظراً لطبيعتها وغرضها المتمثل في تقديم الخدمات العمومية للمواطنين تحقيقاً للمصلحة العامة ومن أمثلها كمرفق الدائرة أو البلدية أو المستشفيات العمومية والمحاكم. وقد أكّدت على هذا المادة 25 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 بنصّها على أنه: " تتكون الأماك العمومية من الأماك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها... "

وتشتمل الأماك الوطنية العمومية على الأماك العمومية الطبيعية والتي حدّتها على وجه الخصوص المادة 15 من نفس القانون، وعلى الأماك العمومية الاصطناعية والتي حدّتها المادة 16 من ذات القانون.²

2-1-2 - الملكية الوطنية خاصة:

فهي التي تكون ملكاً للبلدية فقط أو للولاية فقط أو للدولة فقط³، بحيث يخوّل للكيان المالك جميع السلطات وطبقاً لخاصية المنع فيكون للكيان المالك أن تمنع أي كيان آخر من الإعتداء عليه بكل الطرق والإجراءات المقررة قانوناً، ومادام أن كل من الكيانات متمنّعين بالشخصية القانونية ولهم حق التقاضي

¹ سعودي علي، المرجع السابق، ص 91.

² أنظر المواد 14، 15 و 16 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأماك الوطنية.

³ سعودي علي، المرجع السابق، ص 92.

طبقا للمادتين 49 و 50 من القانون المدني فيكون للبلدية أوالولاية أوالدولة مقاضاة المتعدّي على ملكيتها العقارية أيا كان سواء بلدية أخرى أوولاية وغيرها.

وحسب الفقرة الثانية من المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية تخضع الأملاك الوطنية الخاصة لمبدأ الإقليمية أي تابعة لإقليم خاص ومحدّد وتؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فهي تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، غير أن هذا التعريف ليس دائما لأن بعض الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة، ومبدئيا تخضع الأحكام الوطنية الخاصة لأحكام قانونية خاصة، فمثلا أملاك البلدية الخاصة تخضع لأحكام قانون البلدية رقم 10/11¹، والأملاك الخاصة بالولاية تخضع هي الأخرى لقانون الولاية رقم 07/12، وقد تمّ تعداد بصفة عامّة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية بموجب المادة 17 من قانون الأملاك الوطنية، ثم تمّ تعداد الأملاك التابعة لكل إحداهم بموجب المواد 18، 19 و 20 من نفس القانون، كما يلي:

4-1-1-1- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية:

عدّدت المادة 20 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 159 من قانون البلدية المشتملات الأساسية للملكية الوطنية الخاصة بالبلدية والتي تمثّلت فيما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الادارية.
- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أوأنجزتها بأموالها الخاصة.
- العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أوالتجاري أوالحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرّفها القانون.
- المساكن المرتبطة بالعمل أوالمساكن الوظيفية التي عرّفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.
- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.
- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

¹ القانون رقم 10/11، المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22/06/2011، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة بتاريخ 03/07/2011.

- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منهما للبلدية وألّت إليها أيلولة الملكية التامة.
 - الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته بأموالها الخاصة.
 - الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.
 - وفي إطار المحافظة على الأملاك والحقوق المكوّنة للممتلكات البلدية يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثّل البلدية ومعبّر عن إرادتها القيام بالعديد من المهام التالية:
 - التقاضي باسم البلدية ولحسابها.
 - ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية...¹
 - إحصاء الأملاك العقارية للبلدية في السجل البلدي لجرد الأملاك العقارية، والأملاك المنقولة للبلدية يتم إحصاءها في سجل جرد الأملاك المنقولة.²
 - السهر على مسك وتحيين سجل الأملاك العقارية وسجل جرد الأملاك المنقولة.³
- 4-1-1-2- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية:**

- عدّدت المادة 19 من قانون الأملاك الوطنية المشتملات الأساسية للملكية الوطنية الخاصة بالولاية والتي تمثّلت فيما يأتي:
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.
 - المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية وألّتي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
 - الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.
 - الأراضي الجرداء غير المخصّصة التي تملكها الولاية.
 - الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.
 - الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.
 - الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤوّل إليها أيلولة الملكية التامة.

¹ أنظر المادة 82 من قانون البلدية.

² أنظر المادة 161 من القانون نفسه.

³ أنظر المادة 162 من قانون نفسه.

- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أوالعائدة إليها.
- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

وقد نصّ المشرع الجزائري بموجب قانون الولاية رقم 07/12 من خلال الفصل الثاني على أملاك الولاية من الباب الرابع المتعلق بتنظيم إدارة الولاية، بحيث نصّ في أول فرع منه على الأملاك العقارية التابعة للولاية والذي شمل المادة 132 منه التي نصت على أنه: " تتم عمليات اقتناء الأملاك العقارية وعقود امتلاكها من طرف الولاية ومؤسساتها العمومية وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها " ¹.

4-1-1-3- الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة:

عدّدت المادة 18 من قانون الأملاك الوطنية المشتملات الأساسية للملكية الوطنية الخاصة بالدولة والتي تمثّلت فيما يأتي:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك.
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أوألت إليها وإلى مصالحها أوهيئاتها الإدارية، أوامتلكتها أوأنجزتها وبقيت ملكا لها.
- العقارات ذات الاستعمال السكني أوالمهني أوالتجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.
- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.
- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.
- الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وإدارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.
- الأملاك المخصصة أوألت التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المتعمدة في الخارج.
- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.
- الأملاك المحجوزة أوالمصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أوحققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أوالتزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.
- الأراضي الفلاحية أوأدت الوجهة الفلاحية، والأراضي الرّعونية التي تملكها الدولة.

¹ بوقبرين عابد، القانون العقاري، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة غليزان، 2023/2022، ص 25.

- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الانواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون.

4-2- الملكية الوقفية:

إن دراسة موضوع الملكية الوقفية كأحد أصناف الملكية العقارية يستوجب الإحاطة بعنصرين أساسيين وهما تعريفها وأنواعها:

4-2-1- تعريف الوقف:

إن فهم معنى الوقف الواردة عليه الملكية الوقفية يتوجب تعريفه لغة واصطلاحا وقانونا.

4-2-1-1- **التعريف اللغوي:** هو الحبس والمنع ويسمى وقفا لأن العين موقوفة وحبساً وهو جعل منفعة مملوكة.

4-2-1-2- **التعريف الاصطلاحي:** هو تحبيس الأصول والأموال وتسبيل منافعتها على الجهات الموقوف عليها.

4-2-1-3- **التعريف القانوني:** عرفته المادة 08 من قانون الأوقاف رقم 06/25 هو حبس مال عن التملك بصفة مؤبدة أو مؤقتة، والتصدق بالمنفعة على وجه من وجوه البر والخير العامة والخاصة أو المشتركة، وهو عقد تبرع لازم يصدر عن إرادة منفردة، حرّة وغير معيبة من الواقف الراشد كامل الأهلية.¹

ويلاحظ على تعريف المشرع الجزائري للوقف في قانون الأوقاف الجديد رقم 06/25 والسابق رقم 10/91² أن حبس المال بعدما كان بصفة مؤبدة فقط، أصبح كذلك بصفة مؤقتة، كما أضاف نوعاً جديداً منه وهو الوقف المشترك إلى جانب الوقف العام والخاص.

كما أنه اشترط أن تكون إرادة الواقف سليمة غير معيبة من حيث الأهلية، بحيث يجب أن يكون الواقف بالغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة، وهذا حماية لاستقرار المعاملات العقارية الوقفية، كون أن نقص أهلية الواقف يعرض عقد الوقف للبطلان كون أن عقد التبرع بالنسبة للواقف القاصر هو عقد ضار مفقر لمملكته.

¹ القانون رقم 06/25 الصادر بتاريخ 2025/07/19، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 2025/07/22.

² القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف الصادر بتاريخ 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة في 1991/05/08، الملغى بالقانون رقم 06/25 المتعلق بالأوقاف.

أما عن مؤسسة الوقف هي الجهة التي تؤدي خدمة خيرية، يتم إنشاؤها بموافقة السلطة المكلفة بالأوقاف العامة وتسهر على إدارتها وتسييرها واستغلالها واستثمارها وتنميتها والمحافظة عليها، مع مراعاة التشريع الساري المفعول.¹

4-2-2-أنواع الوقف: ينقسم الوقف إلى ثلاث أنواع:

4-2-2-1- الوقف العام: عرّفته المادة 08 من قانون الأوقاف الجديد بأنه: " ما حبس على جهات البر والخير، ابتداء أومالا وهو ينقسم بدوره إلى نوعين:

▪ وقف عام محدّد الجهة: وهو الذي يحدّد فيه مُصرف معين لريعه ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذت.

▪ وقف عام غير محدّد الجهة: وهو لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف ويتم صرف ريعه في سبل الخيرات ".

4-2-2-2- الوقف الخاص: هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين وبعدها يؤوّل إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم²، وإذا عدمت ذات الجهة يؤوّل إلى وقف عام.

4-2-2-3- الوقف المشترك: وهو ما يحبسه الواقف ابتداء على جهة بر عامة وعلى شخص أو عدة أشخاص معيّنين معه.³

بحيث أن الربيع في الوقف المشترك يتم تقسيمه بالمناصفة بين الجهة الخيرية والأفراد المستحقين الشركاء، هذا إذا لم يتم تحديد طريقة تقسيم الربيع في عقد الوقف.⁴

وقد عرّف المشرّع الجزائري الأملاك الوقفية بموجب المادة 31 من قانون التوجيه العقاري بأنها الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليَجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.

فالأملاك الوقفية يتم اخضاعها لعملية الجرد العام من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف ويتم تسجيل العقارات الوقفية في سجل عام وطني يحدث على مستوى السلطة المكلفة، ويتم ذلك بالتنسيق مع

¹ المادة 08 من القانون رقم 06/25 المتعلق بالأوقاف.

² عمار نكاح، نظام الوقف في التشريع الجزائري، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون أسرة، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، 2023/2022، ص 29.

³ المادة 08 من قانون الأوقاف الجديد رقم 06/25.

⁴ المادة 51 من القانون نفسه.

الهيئات والإدارات العمومية التي تحوز مستندات ووثائق ومخططات المتعلقة بالأموال الوقفية وذلك في إطار حصر وتسوية هاته الأملاك.¹

4-3- الملكية الخاصة:

لقد جعل المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة 60 من التعديل الدستوري الأخير الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/20 الملكية الخاصة مضمونة²، كما ورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27 إلى 30 من قانون التوجيه العقاري.³ بحيث نصّت المادة 27 من قانون التوجيه العقاري عند تعريفها للملكية الخاصة على مايلي: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وقد نصّت المادة 29 من نفس القانون على قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة على أنه: " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري". ففي حالة وجود نزاع المترتب عن التعدي على الملكية العقارية الخاصة فيكفي للمالك اثبات ملكيته للعقار محل النزاع دون اثبات استعماله واستغلاله، وهذا نظرا لخاصيتي المنع وديمومة حق الملكية. وقد أحالتنا النصوص السالفة الذكر إلى أحكام القانون المدني، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة، نجد أن الملكية الخاصة قد تم إدراجها في المواد 674 ومايليها من القانون المدني.⁴

الفرع الثاني: ماهية الاستثمار:

يعتبر الاستثمار آلية فعالة لتحقيق الأهداف الاقتصادية، بحيث أن عملية رصد وتحليل أبعاده الشاملة (ثانيا) تتطلب أولا فهمه فهما دقيقا متكاملا

أولا: مفهوم الاستثمار:

بعد تحديد مفهوم الاستثمار المدخل الأساسي لفهم آلياته وضوابطه، بحيث لا يشمل الجانب المالي فحسب، بل يشمل جوانب أخرى وعلى هذا الأساس، سيركز في هذا الصدد على نقطتين رئيسيتين هي تعريف الاستثمار ثم يعقبها ضماناته.

¹ أنظر المواد 56، 57 و 58 من قانون الأوقاف الجديد رقم 06/25.

² المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 2020/12/30، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة في 2020/12/30.

³ قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1999 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1999/11/18.

⁴ بوقبرين عابد، المرجع السابق، ص 15.

1- تعريف الاستثمار:

يستلزم تعريف الاستثمار التّطرق إلى أصوله الدلالية وتجلياته التنظيمية، حيث يشكل التمييز بين دلالاته اللغوية ومضامينه الاصطلاحية مدخلا أساسيا لإدراك جوهره، وسيعالج في هذا الإطار تعريف الاستثمار لغة ثم اصطلاحا.

1-1- **التعريف اللّغوي للاستثمار:** " جاءت كلمة استثمار في مصدر استثمر يستثمر، بمعنى طلب الاستثمار، وأصله من الثمار، وهو له معاني كثيرة منها ما يحمله الشجر وما ينتجه، ومنها الولد حيث قيل الولد ثمرة القلب، ومنها ما يدل على أنواع المال ".¹

1-2- **التعريف الاصطلاحي للاستثمار:** عرّفه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه: " يشمل الاستثمار كل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية، المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تتجز في إطار الامتياز ".¹ ومن خلال قانون الاستثمار الجديد في المادة 04 منه، عرّف المشرع الجزائري الاستثمار من خلال الأنشطة التالية:

- اقتناء الأصول المادية أوغير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أوإعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أوعينية.
- نقل الأنشطة من الخارج.

وعليه يمكن تعريف الاستثمار على أنه توظيف رؤوس أموال في القيام بنشاط معين من أجل الحصول على الأرباح، أوهو استغلال الأصول التي يتولد عنها فوائد مالية أوالتي من شأنها تحقيق دخل إضافي وهذا في إطار قالب " المشاريع " تسمى بالمشاريع الاستثمارية.

ويعتبر المشروع الاستثماري هو كيان تنظيمي يُديره شخص أوأكثر بقيامه باستخدام عناصر معينة من أموال وآلات وغيرها من الأدوات بنسبة معينة وبأسلوب معين وذلك بهدف إنتاج سلعة أوخدمة وطرحها في السوق من أجل الحصول على عوائد مالية.²

¹ سعيدة العايب، الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية بالجزائر، دراسة تطبيقية حول الوقف في ولاية وادي سوف، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 03، ديسمبر 2022، ص 80.

² بن عشي حفصية، بن عشي حسين، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 45، 46.

2- ضمانات الاستثمار:

باعتبار الاستثمار هو الركيزة الأساسية والحيوية لتنمية الاقتصاد الوطني، فقد أقر لها المشرع الجزائري أسس التي يركز عليها التي من شأنها توفير المناخ الملائم في البيئة الاستثمارية والتي بدورها يحقق حماية شاملة للمستثمرين من جميع الجوانب، وتنقسم هذه الضمانات إلى نوعين متكاملين أحدهما ذات قانونية والتي تسمى بالضمانات القانونية، وأخرى ذات طابع مالي والتي تسمى بالضمانات المالية، وأخرى ذات طابع آخر غير مالي والتي تسمى بالضمانات غير المالية أو الأمنية.

2-1- الضمانات القانونية للاستثمار:

تعد الضمانات القانونية للاستثمار عامل حماية أساسي للمستثمر في الجوانب غير المالية المرتبطة بحرية المستثمر وهي المسمّاة بالضمانات المرتبطة بإرادة المستثمر، والتي توفر له بيئة استثمارية أمنية لبناء ثقة متينة وهي الضمانات الأمنية، التي سنعالجها فيما يلي:

2-1-1- الضمانات الأمنية المقررة للاستثمار:

يقصد بالضمانات الأمنية هي تلك الضمانات التي لا يمكن بوجودها وقوع ضرر غير مالي للمستثمرين والتي تزرع في أنفسهم الثقة والطمأنينة، ويتمثل هذا النوع من الضمانات في مبدأين هما ضمان الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات وضمن الثبات التشريعي.

2-1-1-1- ضمان مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات:

إن المقصود بمبدأ المساواة في الاستثمار أو عدم التمييز بين المستثمرين هو تمكين المستثمر الأجنبي من الاستفادة من كل الامتيازات المنصوص عليها في قانون الاستثمار للدولة المضيفة للاستثمار على قدم المساواة مع المستثمر الوطني.¹

ولقد اعترف المشرع الجزائري بهذا المبدأ في المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار²، بحيث تنص المادة 38 منه " يحظى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون من حيث الحقوق والواجبات فيما يتصل بالاستثمار ".³

¹ كلو هشام، الضمانات المقدمة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 03، سنة 2022، ص 484.

² المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 الصادر في 10/10/1993.

³ بوريجان مراد، مكانة مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2015، ص 34.

كما كرسه القانون الجديد 18/22¹ في المادة 03 منه التي نصت على أنه " يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية... الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات " وما نلاحظه في هذا النص بمقارنته مع النصوص السابقة أن المشرع لم يتعرض فيه إلى الاتفاقيات رغم أن الجزائر قامت بالتوقيع على عدة إتفاقيات في مجال الاستثمار، ولم ينص على المساواة في مواجهة الأجانب أوالجزائريون سواء أشخاص طبيعيين أو معنويون ولكن اكتفى بتجسيد المساواة في التعامل مع الاستثمارات.²

وما نلاحظه أن الدولة تعامل المشاريع الاستثمارية بنفس المعاملة وتمنح لهم نفس الحقوق والالتزامات³ بغض النظر عن مقدمها إن كان مستثمر جزائري أو مستثمر أجنبي، وبالتالي يتمتع المستثمر الأجنبي بشروط المنافسة التي يتمتع بها المستثمر الأجنبي في إقليم البلد المستقطب للاستثمار. بحيث يضمن هذا المبدأ المعاملة المنصفة والعادلة بين المستثمرين الجزائريين وبين الأجانب.

2-1-1-2- ضمان مبدأ الثبات التشريعي:

يعتبر مبدأ الثبات التشريعي أو ما يسمى بالاستقرار القانوني من أهم ضمانات الاستثمار بحيث يتيح للمستثمر العمل على أرضية قانونية ثابتة مسبقا وذلك لأن عدم الاستقرار القانوني يعرقل المشاريع الاستثمارية من جراء التغييرات والتعديلات القانونية الكثيرة⁴، باعتبار أن المستثمر يبحث دائما عن الأمان والاستقرار وقد نص القانون 18/22 في المادة 13 منه على أنه " لا تسري الآثار الناجمة على مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة ".

ومفاد ذلك هو منح المستثمر الأجنبي المتعاقد مع الدولة كافة المزايا الاستثنائية المنصوص عليها في هذا القانون، مع التعهد باستمرارها حتى في حال تعديل هذا القانون⁵.

والهدف منه هو تقادي المساس بسلامة العقود المبرمة وضمن استقرار سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له الاتفاقيات التعاقدية.

¹ القانون رقم 18/22 الصادر بتاريخ 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية العدد 50، الصادرة بتاريخ 2022/09/08.

² امقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22/18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، 2023، ص 3413.

³ حساني لامية، مبدأ عدم التمييز بين الاستثمارات في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2017، ص 27.

⁴ حميدة دعاس، وردة بوقطوشة، مبدأ الثبات التشريعي كضمانة من ضمانات الاستثمار في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 03، العدد 01، 2018، ص 178.

⁵ امقران راضية، المرجع السابق، ص 3418.

فشرط الثبات التشريعي يعرف بأنه الشرط الهادف إلى تجسيد دور الدولة كسلطة تشريعية وطرف في العقد في تعديل القواعد القانونية النافذة بينها وبين المستثمر الأجنبي وقت إبرام هذا العقد أي عقد الاستثمار على نحو قد يؤثر على حقوق والتزامات أطراف عقد الاستثمار¹ وبالتالي يعتبر هذا الشرط بمثابة تنازل من الدولة على جزء من سيادتها في مجال التشريع لصالح المستثمر².

2-1-2 الضمانات المرتبطة بإرادة المستثمر:

احتراما وتقديسا لإرادة المستثمر في إنجاز مشروعه الاستثمار بنجاح على أحسن وأكمل وجه، ومن أجل ذلك فقد أقرّ المشرع الجزائري للمستثمرين مبدأين هما ضمان حرية الاستثمار وضمن حرية تحويل رؤوس الأموال.

2-1-2-1-2 ضمان حرية الاستثمار:

إن منح المستثمر الحرية من أجل إنجاز استثماراتهم كضمان لنجاحه له قواعد التي تضمن تكريسه، لكن هذه الحرية ليست مطلقة وإنما مقيدة بضوابط، كما يلي:

أ- تكريس مبدأ حرية الاستثمار:

يقصد بحرية الإستثمار ترك المستثمر يعمل بحرية في مجاله الإستثماري في إطار القانون ولا يجوز أن تتدخل الدولة سواء كانت جهة حكومية أو إدارية أو قضائية لإعاقة أو إيقاف مشروعه أو تفرض عليه شروط غير قانونية³، بحيث تم تكريس مبدأ حرية الاستثمار لأول مرة في القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، كما أقره المرسوم التشريعي رقم 12/93 من خلال تقديمه للملكية الخاصة، وفتح المجال أمام رأس المال الوطني والأجنبي لإنجاز الإستثمارات في مختلف المجالات، وقد كرس هذا التوجه بشكل ملموس في دستور 1996 بموجب المادة 37 منه التي نصت على أن حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون⁴.

والملاحظ أن المشرع الجزائري من أجل تكريس حرية الاستثمار وتشجيعه أقرّ مبدأ التجارة والصناعة الذي يعد من ركائز إقتصاد السوق، بحيث يمنح للأشخاص إمكانية ممارسة الأنشطة ذات الطابع الإقتصادي بكل حرية في إطار القواعد القانونية، وذلك إثر الإعراف بالحق في المبادئ الخاصة،

¹ عمر زغودي، شرط الثبات التشريعي في قانون الاستثمار الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، الجزائر، سنة 2020، ص 18.

² محمد بن يطو، ضمانات ثبات قانون الاستثمار الجزائري المقررة للمستثمر الأجنبي، مجلة العلوم القانونية والسياسية، بدون مجلد، بدون عدد، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر، سنة 2019، ص 05.

³ امقران راضية، المرجع السابق، ص 3414.

⁴ حميدة دعاس، وردة بوقطوشة، المرجع السابق، ص 180.

وتم تأكيد مبدأ حرية الاستثمار بشكل واضح في الأمر رقم 03/01 المعدل بالأمر رقم 08/06 بحيث أقر مبدأ الحرية التامة في إنجاز الاستثمارات مع مراعاة الأنظمة القانونية للأنشطة المقننة وحماية البيئة وهذا مانصت عليه المادة 04 منه¹.

فقد جاء ذلك كنتيجة حتمية بسبب عدم توصل قانون الاستثمار لسنة 1993 إلى تحقيق الأهداف المرجوة منه وفشله في استقطاب الاستثمار الأجنبي.

إذ يعتبر مبدأ حرية الاستثمار مبدأ دستوريا لا يجوز المساس به حيث نصت المادة 61 من دستور 2020 على: حرية التجارة والاستثمار والمقولة مضمونة وتمارس في إطار القانون.

كما أكد المشرع ذلك من خلال نص المادة 3 من القانون 18/22 "يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية: حرية الاستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل إحترام التشريع والتنظيم المعمول بهما".²

ب- القيود الواردة على مبدأ حرية الاستثمار:

إن مبدأ حرية الاستثمار ليس مطلقا وإنما هو حرية منظمة ومقيدة بشروط معينة واتباع إجراءات محددة بهدف حماية النظام العام، حيث تتمتع الدولة بالسيادة على إقليمها بما فيه من ثروات طبيعية وموارد إقتصادية وهو ما يعطيها سلطة منع الاستثمار في جميع قطاعاتها الإقتصادية أجزء منها، فالمشرع قد نظم شروط ممارسة التجارة والاستثمار وأي منع لها يجب أن يجد مصدره القانون وهو ما تضمنته المادة 61 من دستور 2020 فبناء على ذلك يمكن للسلطة العامة التدخل بتنظيم بعض الأنشطة الإقتصادية نظرا لخصوصيتها فلا يسمح بممارستها إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق أو اعتماد تمنحه السلطات المختصة³.

فلقد وضع المشرع الجزائري على مبدأ حرية الاستثمار قيودا من خلال المرسوم التشريعي رقم 12/93، بحيث استثنى من مجال نشاط الإستثمار الخاص الوطني والأجنبي قطاعات النشاط أي إنتاج السلع والخدمات المخصص صراحة للدولة أولأي شخص معنوي لكن الأمر رقم 03-01 لم يورد أي نص صريح يؤكد وجود قطاعات مخصصة للدولة أو فروعها⁴، والهدف من ذلك هو تحقيق الإنسحاب التدريجي للدولة من الدائرة الإقتصادية وفسح مجال للقطاع الخاص الوطني والأجنبي في إطار قواعد

¹ المادة 04 من الأمر رقم 01/03 المعدل والمتمم، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد رقم 47، الصادرة في 2006.

² امقران راضية، المرجع السابق، ص 3414.

³ موشارة حنان، نظام الاستثمار، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق جامعة قالم، الجزائر، 2021/2020، ص 55.

⁴ قدواري فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص 33.

المنافسة، وهذا ما يتماشى مع مبادئ اقتصاد السوق التي تبنتها الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية والسياسية، فقد ألغى المشرع الجزائري القيد الذي وضعه المرسوم التشريعي رقم 93-12 وهذا بموجب الأمر رقم 01-03 بخصوص القطاعات الإستراتيجية، ونجد أن مفهوم القطاعات الإستراتيجية غير واضح بشكل دقيق خاصة في ظل التطور الاقتصادي لكنه كان مفتوحاً أمام الاستثمار¹.

غير أنه يجب على المشرع عدم عرقلة الاستثمار وذلك بإحداث التوازن بين المحافظة على المصالح الوطنية للدولة وتوفير المناخ المناسب للاستثمار من خلال تحديد القطاعات والأنشطة التي يمكن للمستثمر الأجنبي الاستثمار فيها².

2-2-1-2- ضمان مبدأ حرية تحويل رؤوس الأموال:

إن من أهم الركائز التي تهم المستثمر والتي يسعى للحصول عليها هي حرية تحويل رأسماله والعائدات الناجمة عنه إلى الخارج، فلا تكون هناك أي فائدة إذا تم حرمان المستثمر من تحويل رأس المال والأرباح الناتجة عنه³، والمقصود من التحويل خروج رؤوس الأموال في الجزائر نحو الخارج من قبل الأشخاص المقيمين في الجزائر من أجل تمويل الإستثمارات المزمع إنجازها في الخارج، وكذلك دخول رؤوس الأموال من الخارج إلى الجزائر من قبل الأشخاص غير المقيمين في الجزائر من أجل ممارسة نشاطات إستثمارية في الجزائر، كما يدخل ضمن عملية التحويل تلك المبالغ المالية الناتجة عن التنازل عن الاستثمار المنجز في الجزائر، سواء كان ذلك بشكل إرادي أو بسبب نزع الملكية للمنفعة العامة⁴.

وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ الممنوح للمستثمر في قانون الإستثمار 09/16 المعدل بالقانون 18/22 ضمن المادة 8 منه التي نصت على أنه " تستفيد من ضمان تحويل رأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات..."

ويتولى مجلس النقد والقرض تنظيم هذه العملية ووضع الإجراءات والقواعد الخاصة بها بموجب أنظمة وتعليمات خاصة، ومن بينها النظام رقم 03/05، وكذا النظام رقم 04/14 فالمستثمر الأجنبي

¹ سارة محمد، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص 44.

² نبيل ونوغي، الضمانات القانونية الموجهة للاستثمار وفق التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد الأول سبتمبر 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، الجزائر، ص 79.

³ عبد النور مبروك، ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة لعلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 11، العدد 02، سنة 2018، ص 297.

⁴ بشير جعيرن، الطاهر براهيم، ضمانات تحويل رؤوس الأموال و الأرباح المحققة في عقود الدولة الاستثمارية، مجلة الحققة و العلوم الانسانية، المجلد 10، العدد 02، 2017، ص 46.

يولي أهمية خاصة لاعتراف البلد المضيف بحق حرية التحويل لتحقيق مصالحه المالية، إذ ما الفائدة التي يجنيها المستثمر إذا كان محروما من حق تحويل أرباحه وعائدات استثماره ونتائج التنازل عن مشروعه الاستثماري أو تصفيته.

وقد أعطى للمستثمر حق تحويل رؤوس الأموال من الخارج إلى الجزائر من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية وكذا إعادة تحويل رؤوس الأموال والعائدات الناتجة عنه من الجزائر نحو الخارج بشرط أن يكون رأس المال قد تم استيراده بموجب عملة صعبة يقوم بتسجيرها بنك الجزائر ويكون ذلك في صورتين، إما في شكل مساهمات نقدية مستوردة بعملة حرة يسعرها بنك الجزائر¹، ويتم التنازل عنها لصالحه والتي تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع، وإما أن تكون في شكل حصص عينية منجزة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به شريطة أن يكون مصدرها خارجيا وأن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات.

فالبند 300/22 في المادة 8 ب 25% من مبلغ الاستثمار لأجل الاستفادة من ضمان التحويل المحتسب على أساس حصة التمويل ذات المصدر الخارجي التي تقع على المستثمرين في التكلفة الإجمالية للاستثمار.

وبذلك يحرم من الاستثمار التي لا يتوفر على الحد الأدنى المحدد في هذا المرسوم من حق ضمان التحويل دون حرمانه من الاستفادة من المزايا.²

بحيث يمكن للمستثمر الأجنبي الراغب في عملية التحويل تقديم طلب بذلك، للبنوك والمؤسسات المالية الوسيطة المعتمدة التي لها أهلية دراسة طلبات التحويل، ويجب عليه أن يكون مرفقا بمجموعة من الوثائق القانونية اللازمة، مع ضرورة أن يتم التحويل دون تأخير وباحترام السرعة في الآجال.

كما تخضع التحويلات إلى تصريح مسبق لدى المصالح الجبائية المختصة إقليميا بتحويل الأموال، والهدف من هذا الإجراء هو مراقبة مدى احترام المستثمر لالتزاماته اتجاه المصالح الجبائية والضريبية³.

2-2- الضمانات المالية للاستثمار:

تعدّ الضمانات المالية آلية حيوية لزيادة حجم الاستثمارات وجذب رؤوس الأموال للمستثمرين، وذلك من خلال الموازنة بين عنصرى الحماية من جهة والتشجيع من جهة أخرى، ومن أجل تحقيق هذا

¹ عميروش فتحي، الإطار القانوني للاستثمار في ظل الأمر 09/16، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 02، 2020، ص 574.

² امقران راضية، المرجع السابق، ص 3415.

³ عبد النور مبروك، المرجع السابق، ص 298.

التوازن أقرّ المشرّع الجزائري ضمانات تتعلق بحماية حق ملكية المستثمر وضمانات تتضمن منح حوافز مالية.

2-2-1- ضمانات حماية حق ملكية المستثمر:

تشكّل حماية حقوق الملكية المحور الأساسي الذي يضمن استدامة الاستثمار، سواء للموجودات الملموسة المادية أو غير المادية والتي تعتبر كنّات فكري، وتتمثّل هذه الضمانات في ضمان حق الملكية الفكرية وضمن حق الملكية العقارية.

2-2-1-1- ضمان حماية حق الملكية الفكرية للمستثمر:

يقصد بحقوق الملكية الفكرية هي ذلك الحق الذي يرد على شيء معنوي غير مادي نتيجة أعمال الفكر الإبداعية التي تندرج إما في إطار الملكية الأدبية والفنية كحق المؤلف على مصنفه أو الملكية الصناعية كحق التاجر في الاسم التجاري وحق المستثمر في ثقة العملاء.

بحيث تصنّف هذه الحقوق ضمن الأموال المعنوية التي يحتاجها المستثمر لانجاح مشروعه الاستثماري ترقيةً للاستثمار والتي تدخل في طائفة الأموال المستثمرة، والتي يتم بواسطتها توظيف رؤوس أمواله المادية من معدات وآلات¹، وهو ما أكدت عليه المادة 04 من قانون الاستثمار على ما يلي: " تخضع لأحكام هذا القانون الاستثمارات المنجزة من خلال: اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل الإنتاج... ".

ولعلّ هدف المشرّع الجزائري من اعتماده هذه الضمانة في قانون الاستثمار الجديد هو محاربة كل تقليد أو تزيف يحول دون تحقيق منافسة مشروعة، كون أن تمتع الدولة بمركز تنافسي موثوق هو ما يزرع الطمأنينة في قلوب المستثمرين ويشجّعهم على انجاز المشاريع الاستثمارية الوطنية أم الأجنبية، باعتبار أنه من بين أهداف تشجيع الاستثمار هو إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة.²

وعلى هذا نص المشرّع الجزائري بموجب المادة 09 من قانون الاستثمار 18/22 على أنه: تضمن الدولة حماية حقوق الملكية الفكرية طبقاً للتشريع المعمول به " والذي يقصد به الأمر رقم 05/03 المتعلق

¹ فتحي بن زيد، حماية حقوق الملكية الفكرية للمستثمر كضمانة جديدة في قانون الاستثمار 18/22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 631

² البند 04 من المادة 02 من قانون الاستثمار رقم 18/22.

بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة¹، الأمر رقم 06/03 المتعلق بالعلامات² والأمر رقم 07/03 المتعلق ببراءة الاختراع...³، واستنادا على ذلك يتمتع المستثمر بحقوق الملكية الفكرية دون أي تمييز من حيث مكان تسجيل الاختراع أو من حيث المجال التكنولوجي المستثمر فيه مهما كان مصدر المنتجات محل حق المستثمر في الملكية الفكرية سواء كانت محلية أو مستوردة.⁴

بحيث تعتبر العلامة التجارية هوية المستثمر بالنسبة للعالم الخارجي، كما تساهم براءة الاختراع التي يملكها المستثمر في تقليل المخاطر وعلى إدراك قيمة جهود المشروع الاستثماري التقنية وتقديرها وإثبات حقوقها وتعزيز الجدية في المجالات التقنية ذات القيمة الإستراتيجية.

وكضمانة لحماية حقوق الملكية الفكرية للمستثمر تكريسا للمادة 09 من قانون الاستثمار السالفة الذكر، فقد أسند المشرع الجزائري بموجب المادة 536 مكرر الاختصاص القضائي النوعي لمنازعات الملكية الفكرية إلى المحكمة التجارية المتخصصة.⁵

2-2-1-2- ضمان حماية حق الملكية العقارية في الاستثمارات:

وهو تمتع المستثمر الذي تنزع ملكيته اتجاه الإدارة نازعة الملكية⁶، سواء بسبب نزع الملكية للمنفعة العامة أو بسبب أي إجراء ذي نفس النتائج بالتعويض المادي للمستثمر لإضفاء الشرعية على إجراءاتها⁷. ويعرف التعويض بأنه إلزام قانوني تقوم به الدولة المضيفة بأدائه بطرق قانونية مختلفة، وبمقتضى القوانين الدولية والداخلية وذلك نتيجة الضرر الذي لحق بالمستثمر بحرمانه وخسارته من أمواله المستثمرة. وقد كرسه دستور 1996 في المادة 20 منه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه تعويض قبلي عادل ومنصف".⁸

¹ الأمر رقم 05/03 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 2003/07/23.

² الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بالعلامات، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 2003/07/23

³ الأمر رقم 07/03 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق ببراءة الاختراع، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 2003/07/23.

⁴ زيرق عبد الرحمان، جعيرن بشير، حقوق الملكية الفكرية والاستثمار على ضوء القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، جوان 2023، ص 330 و 331

⁵ فتحي بن زيد، المرجع السابق، ص 637، 638.

⁶ إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 01، العدد 02، 2016، ص 251

⁷ عبد النور مبروك، المرجع السابق، ص 299 .

⁸ المرجع نفسه، ص 299.

وقد أكدت على ذلك المادة 10 من قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22 بأنه: " لا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف طبقا للتشريع المعمول به ".

ونلاحظ أن المشرع الجزائري قد استبدل كلمة " نزع الملكية " بلفظ " تسخير "، كما لم يتضمن تفاصيل ومعايير حساب ودفع التعويض في قوانين الاستثمار بل إكتفى بوصفه بالعادل والمنصف¹. فيقصد بالتعويض العادل والمنصف هو الذي يغطي كافة الأضرار اللاحقة بالمستثمر الذي نزعت ملكيته وأن يكون مساويا للقيمة الحسابية للاستثمار.

ومنه يمكن القول بأن التعويض هو التزام يقع على عاتق الدولة المقام على ترابها الاستثمار في حالة مباشرتها لاجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، جبرا للضرر الذي لحق المستثمر².

2-2-2 الضمانات المتعلقة بمنح حوافز مالية للمستثمر:

تتمثل الضمانات التي تمنح حوافز مالية للمستثمرين في ثلاث أنواع من الأنظمة التحفيزية هي:

2-2-2-1 النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية:

وهي الاستثمارات التي تُنجز في قطاعات نشاطات المحددة في نص المادة 26 من قانون الاستثمار وهي المناجم والمحاجر، الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري، الصناعة والصناعات الغذائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية، الخدمات والسياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيا الإعلام والاتصال، كما تستفيد هذه الاستثمارات على العديد من الإعفاءات المالية التي من شأنها إزالة أي حاجز يمنع المستثمر من الإنفاق وإنجاز مشروعه الاستثماري وذلك في كل من مرحلة الانجاز ولا سيما الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري والإعفاء من الرسم العقاري ومرحلة الاستغلال الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات والرسم على النشاط المهني³، أما عن النشاطات غير قابلة للاستفادة من نظام القطاعات فهي المحددة في الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 303/22 المحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير قابلة للاستفادة من المزايا طبقا لما نص عليه البند ب من المادة 03 من ذات المرسوم.

2-2-2-2 النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة:

وهو ما يسمى بنظام القطاعات وهي الاستثمارات المنجزة على المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير، والتي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة، والتي تتوفر على إمكانيات

¹ عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص 332.

² عبد النور مبروك، المرجع السابق، ص 299.

³ أنظر المادة 27 من قانون الاستثمار رقم 18/22.

الموارد الطبيعية القابلة للثمين وتعزيز وترقية الاستثمار بالإعتماد على عدة معايير أساسية تتمثل في المعطيات الطبيعية، المعطيات المالية، درجة التجهيز والمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية، وهي المواقع المحددة في كل من الملاحق 01، 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 301/22 المحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار.

2-2-2-3- النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات المهيكل:

ويقصد بالاستثمارات المهيكل وهي الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق مناصب الشغل والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم، وتكون ذات قوة دافعة للتنمية المستدامة، ويستفيد هذا النوع من الاستثمارات من نفس المزايا بعنوان مرحلة الانجاز ومرحلة الاستغلال السالفة الذكر المذكورة في المادة 27 من ذات القانون، وزيادة على ذلك يمكن أن تستفيد الاستثمارات المهيكل من مرافقة الدولة عن طريق التكفل جزئيا أوكلها بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيدها على أساس اتفاقية تعد بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة، وتبرم هذه الاتفاقية بعد موافقة الحكومة.¹

وعلى خلاف الاستثمارات ذات نظام القطاعات والمناطق التي تخضع لاستثناءات التي تجعلها غير قابلة للاستفادة من بعض الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 303/22 السابق ذكره، فإن ذلك الاستثناءات لا يخضع لها نظام الاستثمارات المهيكل.²

ثانيا: أبعاد الاستثمار:

بعد تأصيل المفاهيم الأساسية، يبرز تحليل الأبعاد الجوهرية للاستثمار كمرحلة حاسمة لفعالية القرارات المتعلقة بالاستثمار وتتكامل في هذا الإطار وجهان متلازمان يتمثل الأول في أهداف الاستثمار وهي الفوائد التي يسعى المستثمر للوصول إليها من وراء إنجاز مشاريعه الاستثمارية، غير أنه يكون في ذات الوقت معرض لمخاطر التي قد تقع له حين قيامه بعمليات الاستثمار.

1- أهداف الإستثمار:

يعدّ تحديد أهداف البوصلة الأساسية لتوجيه القرارات الاستثمارية وقياس نجاحها، حيث تتجاوز السعي لتحقيق الربح إلى أبعاد شاملة تخدم التنمية الشاملة المستدامة ولرصد هذه الأبعاد سيركز على ثلاث أهداف هامة هي:

¹ أنظر المادة 31 من قانون الاستثمار رقم 18/22

² أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 22/303 المؤرخ في 2022/09/08 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم إحترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر العدد 60 الصادرة في 2022/09/18.

1-1- الأهداف الاقتصادية للاستثمار:

- زيادة قدرة الاقتصاد الوطني على تشغيل عامل الإنتاج وإيجاد فرص التوظيف من القوى العاملة ورأس المال والأرض والادارة بالشكل الذي يحارب مشكل البطالة في كافة صورها وأشكالها.
- تعظيم الربح باعتباره الهدف الذي يسعى المستثمر لتحقيقه كعائد على رأس ماله ولزيادة نموه وتطوره.
- تعاظم قدرة المستثمر على الاستخدام الكافي لعوامل الإنتاج باستخدام الطرق التشغيلية والتكنولوجية المتقدمة.
- رفع القيمة الاقتصادية للموارد المتوفرة بالدولة.
- رفع مستوى التصنيع المحلي للخدمات المحلية والسلع الوسيطة المنتجة محليا لمضاعفة قيمتها المضافة وبالتالي زيادة العائد والمردود الاقتصادي.
- تقوية أساس الاقتصاد الوطني بالشكل الذي يعمل على تصحيح واستدراك النقائص والإختلالات الحقيقية القائمة مع إعادة توزيع المساهمة ومشاركة القطاعات الانتاجية المختلفة.¹
- توفير الخدمات للمواطنين والمستثمرين.
- إنتاج السلع والخدمات التي تشبّع حاجات المواطنين وتصدير الفائض منها للخارج مما يوفر العملات الأجنبية اللازمة لشراء الآلات والمعدات وزيادة التكوين الرأسمالي.
- الوصول إلى أكبر قيمة من الدخل الجاري الذي يتحقق بتركيز المستثمرين على الاستثمارات التي تحقق له أكبر العوائد المالية دون الإهتمام بأي اعتبارات أخرى.
- المحافظة على استمرار التنمية في الثروة المالية بتحقيق زيادة على رأس المال العوائد المالية الناتجة عن المعاملات الإستثمارية.
- حماية حقوق وممتلكات المستثمرين.
- تشجيع القطاع الخاص المحلي والأجنبي للاستثمار من خلال توفير التسهيلات اللازمة.²

1-2- الأهداف التكنولوجية:

- تطوير التكنولوجيا وطرق الإنتاج المحلية لتصبح قادرة على الوفاء وتلبية احتياجات الدولة والأفراد
- تطوير واستيعاب العصرنة لأساليب الإنتاج المستوردة من الخارج لتصبح مناسبة للظروف المحلية.

¹ العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012/2011، ص 15 .

² بهوري نبيل، أهمية الاستثمار في تطوير التنمية الاقتصادية، مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 10، العدد 01، 2019، ص409.

- المساعدة في التطور التكنولوجي بتقديم النموذج الأمثل والأفضل الذي يتم الإقتداء به من جانب باقي المشاريع المنافسة له.

- اختيار أساليب العصرية الحديثة المواكبة والقادرة على تلبية الاحتياجات وتحقيق التنمية المحلية.

1-3- الأهداف الإجتماعية:

- القضاء على مشكل البطالة وما تفرزه من العديد من أشكال الفساد الاجتماعي وتحقيق الأمن والاستقرار الاجتماعي ولا سيما التقليل من حالة التوتر والقلق الاجتماعي وتوفير القدره الشرائية للمواطن.

- القضاء على كافة الجرائم المرتكبة جراء نقص الموارد المالية كالسرقة والقتل وغيرها.

- إرساء روح التعاون والعمل في حلقة واحدة متكاملة وبعث علاقات متطورة بين العاملين في المشاريع الاستثمارية المماثلة سواء بالنسبة للمستثمرين المحليين أوالأجانب.

- تحقيق التنمية الاجتماعية المتوازنة داخل الدولة، وذلك باعتبار أن الاستثمار هو أداة لتحقيق التنمية الاقتصادية وأن التنمية الاقتصادية هي أداة لتحقيق التنمية الاجتماعية.¹

- تحفيز الإنتاج في جميع الأنشطة في مناطق ذات مردود اقتصادي أوصناعي عن طريق بناء مدن جديدة أو مجتمعات سكنية.

- تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان.

- تمكين المستثمرين من تنفيذ المشاريع العقارية الاستثمارية في الدولة ولا سيما بناء وحدات سكنية بطرق مختلفة من السكن لتلبية كافة متطلبات المواطنين على حسب امكانياتهم المادية مع تحديد عائدات الدولة من المشاريع الاستثمارية التي تقام عليه.²

- تخفيف التكاليف على المواطنين لتمكينهم من تملك العقار والمساهمة في حل أزمة السكن.

2- مخاطر الإستثمار:

إن مخاطر الاستثمار مرتبطة بحالة عدم التأكد المصاحبة للتدفقات الداخلية كعوائد متتابعة الحدوث وقد تشمل رأس المال إضافة إلى العوائد ومعنى ذلك أنه إذا كان العائد المحقق يتساوى مع العائد المتوقع فإن المخاطرة تساوي الصفر أي منعدمة، كما أن مخاطر الاستثمار هي من تعبر عن درجة الانحرافات في التدفقات النقدية الداخلية عن القيمة المتوقعة لها، ومن هذا فإنه ترتفع مخاطر الاستثمار كلما زادت درجة الانحراف ارتفعت والتي تكون بسبب رغبة المستثمر في الحصول على عوائد مالية سريعة ومؤكدة من خلال التدفقات النقدية الداخلية المتوقعة الحصول عليها.

¹ العمودي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص 15 و 16.

² بهوري نبيل، المرجع السابق، ص 411.

2-1- أنواع مخاطر الاستثمار:

يعدّ تصنيف المخاطر مدخل أساسي لبناء استراتيجيات لمواجهتها، إذ تختلف طبيعة كل نوع وآليات التحكم به، على حسب مصدر الخطر ومدى تأثيره، وعلى هذا الأساس تنقسم مخاطر الاستثمار إلى نوعين مخاطر نظامية ومخاطر غير نظامية كما يلي بيانه:

2-1-1- مخاطر الاستثمار النظامية: وهي تتمثل في ثلاثة مخاطر:

2-1-1-1- مخاطر الأسعار: وهي المتعلقة بأسعار الفائدة لما لتقلبات أسعار الفائدة إنعكاس على أرباح المستثمر، فلوفرصنا أن شخصا وظف أمواله في مشروع استثماري وبعد مدة زمنية معينة ارتفعت أسعار الفائدة، فإن ذلك سوف يؤثر سلبا على حجم العائد، ومن هنا فإن كثرة التذبذب في أسعار الفائدة يعمل على زيادة الفجوة والفارق في العوائد التي سيحصل عليها المستثمر بين انخفاض وارتفاع سعر الفائدة، مما ينصح بثبات سعر الفائدة.

2-1-1-2- مخاطر السوق: وهو أن تتعرض السوق للهزات والانهيئات المفاجئة وتقلب أسعارها بشكل مفاجئ بالانخفاض، والذي سينعكس مباشرة على المتعاملين نتيجة نشاطات المضاربة المشروعة وغير المشروعة التي تعمل على عدم الاستقرار وتؤثر على حجم التداول وبالتالي حجم الاستثمارات تبعا لمعاملات المستثمرين.¹

بحيث يمكن أن تتأثر قيمة العقار خاصة والسوق العقارية عامة بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي قد تتسبب تقلباتها في التأثير في أسعارها مما يؤدي إلى انخفاض أسعارها، وبالتالي يحول دون تحقيق هدف المستثمر في تحقيق الربح ببيعها بسعر أعلى من تكلفة الاستثمار، وتشمل هذه الأخيرة جميع التكاليف من مبلغ شراء العقار وباقي التكاليف المباشرة وغير المباشرة المتعلقة بالاستثمار من تكلفة الشراء والصيانة والرّسوم والضرائب المتعلقة بملكية العقار الاستثماري، والتي بموجبها يتم تحديد صافي الربح.

2-1-1-3- مخاطر صعوبة الإدارة: وهي التّحديات والمشاكل التي يُواجهها المستثمر أثناء إدارته للعقار الاستثماري وهي مايلي:

أ- مخاطر التكاليف التشغيلية: وهي تكاليف الصيانة والإصلاحات والضرائب وتكاليف إدارة العقار والتأمين التي يواجهها المستثمر بسبب عدم تحديد رأس المال قبل الشروع في عملية الاستثمار.²

¹ ناظم محمد نوري الشمري، طاهر فاضل البياتي و أحمد زكريا صيام، أساسيات الاستثمار العيني و المالي، الطبعة 1، دار وائل للطباعة و النشر، عمان الأردن، 1999، ص322.

² مسعي سمير، المحاسبة عن تكاليف التشغيل في البنوك دراسة حالة بنك الفلاحة و التنمية الريفية بالجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 06، العدد 02، 2016، 438.

ب- مخاطر التضخم والائتمان: إنّ التضخم وما ينجر عنه من انخفاض للقدرة الشرائية للأوراق المالية سيؤدي إلى انخفاض القيم الحقيقية للموجودات والأصول الاستثمارية وهو الأمر الذي يخلق أزمات مالي وربما غير مالية جراء عدم تمكّن صاحب المشروع من سداد ما عليه من التزامات مالية.

2-1-2- مخاطر الاستثمار غير نظامية: هي مخاطر ذات طبيعة قانونية واجتماعية وأخرى مخاطر ذات طبيعة إدارية ومالية:

2-1-2-1- مخاطر قانونية واجتماعية: ولهذا نجد الكثير من الدول تلجأ لعملية التأمين فتقوم بتأمين بعض المشاريع مما يؤثر على مصالح المستثمرين، هذا بصرف النظر عن بعض الأعراف الاجتماعية والقوانين المكرّسة في الكثير من الدول كطبيعة الاستهلاك أو الاستعمال.

2-2-1-2- مخاطر إدارية ومالية: تنجم هذه المخاطر عن سوء التخطيط والتنبؤ لعدم كفاءة قائمين على إدارة المشروعات واتخاذ القرارات العشوائية غير الصائبة والتي تؤثر سلبا على نسبه السيولة.

2-3-1-2- مخاطر النشاط الاجتماعي: إنّ تعرّض الأنشطة الصناعية لمخاطر الأسهم الخاصة بذلك المشروع كتطور التكنولوجيا وظهور أنواع متطورة منافسة للآلات والمعدات هذا ما يؤثر على المشروع وإنتاجيته بالمقارنة مع غيره من المشاريع.¹

2-2- ضوابط تجنب مخاطر الاستثمار:

ومن أجل تجنب هذه المخاطر فلا بد من دراستها قبل تحقيقها، كالآتي:

- يوجد بعض المشاريع الاستثمارية التي توصف بأنها استثمارات آمنة ولكنها تحقق في نفس الوقت عائدا اقتصاديا محدودا أو متوسطا .
- نجد بعض المستثمرين يفضلون المشاريع الاستثمارية التي توصف بأنها استثمارات آمنة إلى كونها تحقق عائدا اقتصاديا كبيرا ويصاحبها درجة عالية من المخاطر .
- يساعد تصنيف المشاريع الاستثمارية وفقا لدرجة المخاطر المصاحبة لها والتي تؤثر على العائدات الاقتصادية المتوقعة منها على القيام بما يلي:
- اختيار المشروع الاستثماري الذي يحقق عائدا اقتصاديا يتلائم مع رغبة المستثمر وقدراته على تجنب أوقبول مخاطر .
- تحديد المشاريع التي تصاحب درجة عالية من المخاطر ويجب تجنبها إذا كانت تهدد كيانه المالي وبقائه في مجال الأعمال .

¹ معيشي هشام، زايد مراد، المخاطر الاجتماعية للمؤسسات (المفهوم و استراتيجيات الوقاية)، مجلة المعيار، المجلد 28 العدد 5، 2024، ص 627.

- القيام بتدبير مسبق لاحتمالات النجاح أو الفشل عند المفاضلة بين المشاريع الاستثمارية مع الأخذ في الاعتبار تقدير المتغيرات المحتملة الحدوث، تقدير نوعية وطبيعة المخاطر المصاحبة للمشروع الاستثماري والتي يمكن تنقسم إلى نوعين:
- مخاطر أعمال: وهي مرتبطة بالنشاط الإنتاجي وفقا لحالة العرض والطلب على المنتجات الاستثمارية.
- مخاطر مالية: والتي ترتبط بالنشاط وبقدرة المستثمر على توفير الأموال المطلوبة من مصادرها المختلفة لتنفيذ المشروع بتكلفة أقل.¹

المطلب الثاني: ماهية الاستثمار العقاري:

إن الاستثمار العقاري ليس مجرد أحد أنواع الاستثمار فحسب، بل هو أداة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها في إنجاز المشاريع الاستثمارية، وليس هذا فقط يعتبر الاستثمار العقاري العمود الفقري للقطاع الاقتصادي بوصفه نشاط يجمع ما بين الثراء النظري والتعقيد التطبيقي، ولا يكتمل فهمه ماهيته بدقة دون التّطرق إلى مفهومه الجوهرى (الفرع الأول)، مع التركيز على تحليل الواقع العملي بدراسة تفاعله مع الضوابط التنظيمية من جهة والعقبات الواقعية من جهة أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الاستثمار العقاري:

يستلزم فهم الاستثمار العقاري تحليلا متعدّد الجوانب يبدأ بتأصيله المفاهيمي لينتهي عند بلورة رؤية شاملة عنه، وهذا يكون بتعريف الاستثمار العقاري أولا، إبراز أهمية العقار كأصل استثماري ثانيا، تصنيف أنواع العقارات القابلة للاستثمار ثالثا وأخيرا رابعا تحديد تقسيماته وفق معايير الغرض والمدة والملكية.

أولا: تعريف الاستثمار العقاري:

وهو استغلال العقار بين وظيفة السكن أو الفلاحة أو التأجير أو الصناعة أو السياحة وغيرها. أما بالنسبة للعقار الموجه أو المخصص للاستثمار وهو الأرض المخصصة أو القابل تخصيصها لاحتضان المشاريع الاستثمارية مهما كانت طبيعة النشاط الذي يمارس المشروع سواء صناعي أو سياحي أو فلاحى...²

كما يعرف الاستثمار العقاري على أنه: " عملية شراء وامتلاك العقارات بهدف الحصول على عوائد مالية سواء من خلال تأجيرها أو بيعها بعد فترة زمنية معينة لتحقيق الربح، كما يشمل استخدام العقار لإنشاء مشروع استثماري معين الذي يولد دخلا، وبالتالي فإن الاستثمار العقاري يشمل جميع الأنشطة

¹ العمودي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص 54 و 55.

² بن عشي حفصية، بن عشي حسين، المرجع السابق، ص 47.

التي تهدف إلى تحقيق الربح من خلال العقارات سواء عن طريق البيع أو التأجير أو إقامة مشاريع استثمارية.¹

فالاستثمار العقاري لا ينحصر في صورة الاستثمار العيني وفقط في صورة تملك العقار، بل أن الاستثمار العقاري يعني توظيف الأموال لاستثمارها في المعاملات العقارية العينية والمالية العينية مثل بناء أو شراء العقارات ومالية مثل التوريد الذي يعد تعبيراً عن الاستثمار العقاري المالي.²

ويعرفه البعض على أنه: " كل استثمار يتم من خلاله تطوير الأراضي المخصصة للبناء سواء كانت منشآت صناعية إنشائية أو سكنية أو البنى التحتية والشيء الذي يشغل بال المطورين العقاريين هو تشييد المباني السكنية التي أصبحت الشغل الشاغل للدول النامية وأذات الفائض المالي الناتج على العوائد من التجاره الالكترونية وعليه فإن الاستثمار العقاري يمثل ذلك الإنفاق الاستثماري الذي يوجه على تشييد المباني السكنية وتسويقها، وعليه فإن سوق المباني السكنية خاصة والاستثمار العقاري عامة متوقفا على ثلاث عوامل تحدد مستوى الطلب على الأوعية العقارية وهي:

- الطلب على المساكن باعتباره رصيد رأس مال فإنه يتوقف طلبه على نسبه العائد المتوقعة مقارنة بالأرصدة الأخرى كالسندات والأسهم، حيث يزداد الطلب على المساكن كلما كان العائد المتوقع من رصيد رأس المال أكبر من السائد في السوق بالنسبة لأنواع الأرصدة الأخرى.
- كلما كانت نسبة امتلاك الأفراد للثروة أو الادخار كلما كان الطلب على المساكن كبيرا، حيث تزداد رغبتهم في امتلاك المساكن.

- تكلفة امتلاك المساكن تخضع إلى عنصرين هامين وهما تكلفة رهن العقار وتكلفة الضريبة العقارية والاستهلاك، إذ يعتبر هذا الأمر عنصر ذات أقساط ضئيلة مقارنة بتكلفة رهن العقار الذي يمتد إلى العديد من السنوات تسمح بتسهيل حساب العائد المتوقع لرأس المال المرغوب فيه مقارنة بالرصيد الحالي.³

ثانيا: أهمية العقار في مجال الاستثمار:

للعقار دور محوري في ديناميكيات الاستثمار، وتتجلى هذه الأهمية في ثلاث نقاط التالية:

¹ محمد ندا ندا لبد، الاستثمار العقاري ودوره في حدوث الأزمة المالية العالمية، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، 2013، ص 98.

² الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري - دراسة مقارنة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2012، ص 22 و 23.

³ العمودي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص 12.

1- تشجيع المستثمرين على الاستثمار: إن تشجيع الاستثمارات بواسطة منح أوعية عقارية سوف يؤدي إلى توسيع حجمها ومجالاتها، وهذا ما تجلّى في المرونة التي وضعتها الدول في تنظيم مختلف الأوعية العقارية، والذي تجسد في عقود الشراكة التي أبرمت بين مختلف المؤسسات الاقتصادية العمومية، والمستثمرون الأجانب لتسيير المؤسسات في مختلف أملاكها العقارية والمنقولة.

وقد ظهر جلياً أن توفير الأوعية العقارية سواء سياحية أو صناعية أو حضرية أو فلاحية للمستثمرين سواء وطنيين أو أجانب هو ما خلق جومن المنافسة التي أثرت بشكل مباشر على الأسعار، وعلى أساليب الاستهلاك، مما أدى إلى ترقية وتحسين الاستثمار.

بحيث يعتبر العقار كعامل حاسم في الاستثمار وهو الذي يعطي للمستثمرين كافة الضمانات للإقدام على الاستثمار والمخاطرة برؤوس أموالهم واستغلالها لتحقيق التنمية المستدامة في كافة مجالات الاستثمار أي الاستثمار السياحي وصناعي وفلاحي والتجاري، ولا سيما عن طريق تحويل رؤوس أموالهم من وإلى الخارج التي يعتبر هذا ضماناً من ضمانات المستثمر في إنجاز مشروعه الاستثماري، وهذا ما ينعكس إيجاباً على كافة المستثمرين في السوق العقارية.

2- تنظيم السوق العقارية: بسبب تضخم حجم الاستثمارات الدولية وعولمة القطاع الاقتصادي، أصبحت الدول تعتمد على تنظيم السوق العقارية كوسيلة لتخفيف الضغط على القطاع، خدمة لمصالحها وتحقيقاً لأهدافها وديمومتها، إذ تعتبر الأشغال المرتبطة بالمنشآت وبناء المصانع ذات أهمية كبرى في السوق التي استطاعت تحقيق الأهداف الاستثمارية، ولهذا عملت الدول على تكريس سوق حقيقية للعقار من حيث الضبط والتنظيم والمراقبة، وهذا ما أدى إلى رفع الإحتكار والقضاء على أزمة ندرة الأوعية العقارية وخلق منافسة مشروعة ذات مستوى عالي بين المتعاملين العقاريين.¹

3- تنوع مصدر الاستثمارات المحلية والأجنبية: إنّ وفرة الأوعية العقارية المحلية هي التي تؤدي إلى تدفق الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وذلك بفتح المجال أمام المستثمرين الأجانب لإقامة مشاريع على الوعاء العقاري المحلي ومنحها لهم في إطار الامتياز من أجل الانتفاع بها وهذا تكريساً لمبدأ المساواة بينهم وبين المستثمرين المحليين، وهذا ما سمح بدخول العديد من المؤسسات الأجنبية لغرض الاستثمار في مختلف الميادين²، والأكثر من ذلك هو استفادة المستثمرين المحليين من خبرة هؤلاء الأجانب وحتى العاملين عندهم وهذا إلى تدفق الاستثمارات وتطويرها.

¹ بشير جعيرن، الطاهر بن قويدر، العقار كآلية لجذب الإستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 54، 55 و 56.

² مريم حسام، مقياس العقار الاستثماري، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون البيئة، دون ذكر الكلية والجامعة والسنة الجامعية، ص 09.

ثالثاً: أنواع العقار الاستثماري:

نظراً لأهمية العقار في توفير فرص استثمارية متنوعة وتلبية حاجيات الاستثمار المتعددة، والتي تختلف قيمتها ومخاطرها على حسب طبيعة استخدام هذه الأوعية العقارية المستخدمة في مجال الاستثمار، والتي تنقسم إلى أربعة أنواع رئيسية هي العقارات السكنية، العقارات الفلاحية، العقارات الصناعية والعقارات التجارية.

1- العقارات السكنية: وهي عبارة عن الاستثمار في المنازل والشقق السكنية والعمارات والقصور المعدة للسكن، بحيث أصبحت الاستثمارات في العقارات السكنية هي الاستثمارات الأكثر شيوعاً والأكثر ربحاً نظراً للإقبال الكبير عليها، باعتبار أن السكن من الاحتياجات الأساسية التي لا يمكن لأي شخص الاستغناء عنها، ويتميز الاستثمار في هذا النوع من العقارات بالبساطة وعدم التعقيد بحيث نجده مضمون أكثر من باقي العقارات الاستثمارية، بحيث يلزم المستثمر بصفته مؤجر السكن بتمكين الغير المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل التزام هذا الأخير بدفع له بدل الإيجار الشهري مهما كانت طريقة دفعه التي ترجع حسب اتفاقهم طبقاً لمبدأ سلطان الإرادة، فقد يتم دفعه قبل بداية مدة الإيجار كله أو جزء منه، فمثلاً يتم دفع بدل إيجار عن ستة أشهر أو سنة من أصل سنتين وأكثر، وقد يكون دخله ثابت ومضمون بدفعه في بداية أونهاية كل شهر.

إن عملية استثمار العقارات السكنية تتم من خلال شراء وتملك قطعة أرضية، من أجل أن يقوم المستثمر بعد فترة زمنية بتأجيرها أو بيعها بثمن أعلى من التي تم شرائها به أو بثمن مضاف لثمن شرائها الأصلي، ويكون سعر بيعها من قبل المستثمر حسب الأسعار المتداولة في السوق¹، بحيث أن أسعار العقار من ثمن بيع أو بدل إيجاره تتغير بالاعتماد على عدة عوامل منها الموقع، الخدمات المتاحة التي بجانبه، والتطور السكني والأنشطة التجارية المتواجدة بالمنطقة الواقع بها المسكن.

1-1- تأجير العقار السكني: إن تضخم عدد السكان بشكل مستمر وظهور الأزمات الاجتماعية كالبطالة وغيرها هو ما أدى إلى إزدياد الطلب على العقارات السكنية، بحيث يعتبر تأجير الشقق والمنازل من الاستثمارات التي تحكمها أحكام عقد الإيجار المنصوص عليها بموجب المادة 467 وما يليها من القانون المدني وتتم عن طريق إبرام عقد الإيجار كتابة بين المؤجر المستثمر والمستأجر، وتعتبر من الاستثمارات البسيطة غير معقدة الإجراءات وخاصة بعد إلغاء حق البقاء في الأمكنة بموجب القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، بحيث أنها تولد مردود ودخل مادي ثابت لمالك العقار ويتحكم في هذا الدخل أي عامل يحدث في السوق العقارية، كما أنه على المستثمر دراسة العقار المراد استثماره عن طريق التأجير قبل شراؤه له، لأن الاستثمار عن طريق تأجير المنازل في منطقة تكون أكثر حركة

¹ يشير جعيرن، الطاهر بن قويدر، المرجع السابق، ص 57.

والمتواجد بها المرافق الأساسية للحياة والتي تكون قابلة للتطور هو ما يضمن استمرارية تأجيده دون توقف وارتفاع بدل الإيجار مع مرور الوقت.

1-2- بيع العقار السكني: وتتم عن طريق بناء أو شراء الوحدات السكنية وإعادة بيعها وتكون إما بشراء أرض والقيام ببناء عليها عمارة أو مجمع سكني أو مبنى سكني كامل والقيام بإعادة بيعه كاملاً أي جملة واحدة أو على أجزاء أي وحدات سكنية، سواء لنفس الشخص الذي اشترى منه العقار أو لشخص آخر أو عدة أشخاص أي بشكل منفصل كما هو الحال في خدمات المرقى العقاري، لكن من الشائع أن شراء أرض بثمان جد عالي ثم القيام بالبناء عليها لمجمع سكني أو عمارة هذا يتطلب رأس مال كبير، ويمكن أن يتطلب كذلك وجود أكثر من مستثمر ولهذا يمكن أن يتشارك أكثر من مستثمر في هذا المشروع ثم تتم مقاسمة الأرباح بنسب محددة، كما يمكن الحصول على قرض من أجل الاستثمار في العقار السكني.

وإما أن يكون عن طريق شراء وحدة سكنية جاهزة وإعادة عرضها للبيع بثمان أعلى من ثمن الشراء، وفي هذه الحالة عادة ما يستعين المستثمر من أجل تسريع المعاملات العقارية بسمسار عقاري سواء في عملية شراء المستثمر للعقار من أجل إيجاد له أفضل الشقق والوحدات السكنية بأفضل سعر أو في عملية البيع بإيجاد له مشترين للعقار من أجل بيعه وتحصيل الربح من فارق سعر شراء وبيع العقار.

كما يمكن أن يكون عن طريق شراء شقق أو وحدات أو مجمعات سكنية قديمة ومستعملة وهنا يبرز دور المستثمر في ترميمها وتجديدها وإدخال إصلاحات وتحسينات عليها كالقيام بطلائها وإعادة إصلاح ما هو غير صالح للاستعمال، تركيب الأرضيات، تغيير النوافذ والأبواب مع تحسين شكلها وإضافة لمسات إبداعية لتصبح جاهزة للاستعمال السكني وتجذب المشتري وبذلك تصبح محل طلب للإقبال الكبير عليها من قبل المشترين والتي من شأن هذه التحسينات وزيادة الطلب التأثير في سعر الوحدة السكنية بارتفاعه.¹

ويعتبر هذا الأسلوب من الاستثمار في العقارات السكنية سريعاً وغالباً ما يكون العقار المراد ترميمه قديم وبحالة سيئة عند شرائه من طرف المستثمر بسعر ضئيل نسبياً بحيث يقوم هذا الأخير بعد تصليحه وصيانتها بإعادة بيعه وتحقيق الربح المادي من وراء ذلك، كما أنه ممتازا للمستثمرين الذين يريدون كسب المال بشكل أسرع حتى ولو كان مبلغاً بسيطاً من المال، كما يحمل هذا النوع من المشاريع الاستثمارية في طياته نوع من الإبداع والتصميم ويعبر عن بصمة المستثمر واستخدامه الذكي للعقار المراد استثماره.²

¹ dream homes، ما هو الاستثمار العقاري وكيفية الاستثمار في العقارات 2024، أطلع عليه بتاريخ 2024/12/25، 23:32، على الرابط الإلكتروني: www.dreamhomesg.com.

² ماي بيوت، أنواع الاستثمار العقاري ونصائح تهلك عند الاستثمار في العقار، أطلع عليه بتاريخ 2024/12/26، 00:07، على الرابط الإلكتروني: www.bayut.sa.

2- العقارات الفلاحية:

عرّفه المشرّع الجزائري بموجب المادة 04 من قانون التوجيه العقاري على أنه: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يتم استهلاكه في الصناعة استهلاك مباشر أو غير مباشر بعد تحويله ".¹

وقد عرّفه الفقه بأنه: " ذلك الحق العيني الأصلي الذي يرد على أرض زراعية ويعطي لصاحبه سلطة الاستعمال، الاستغلال والتصرف، إذن فغرض الأرض هو الذي يعطيها صفة الفلاحية.¹ كما يعتبر من قبيل استثمار في هذا النوع من العقار هي أوعية العقار الفلاحي الذي يتم منحها من طرف الدولة إلى الشخص الراغب في استغلالها سواء في إطار الاستصلاح من أجل تهيتها وجعلها صالحة للزراعة، أو في إطار الامتياز من أجل استثمارها مباشرة.

ويطلق على العقار الفلاحي الذي يتم استثماره مصطلح المستثمرة الفلاحية التي عرّفها المشرّع الجزائري بموجب القانون 19/87 على أنها آلية جديدة للاستغلال تهدف إلى إضفاء قيمة على الوحدة الفلاحية لاعتبارها تزيد من قيمة وسائل الإنتاج وتحفز الفلاحين على الاستثمار وذلك بتوظيف أموالهم وخبراتهم في خدمة الأرض الفلاحية ودعم مستوى إنتاجياتها.²

3- العقارات الصناعية: هي تلك الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية.

وهناك من يعرفه على أنه: " تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري، أو هو الرقعة أو الأرضية التي يمكن استغلالها في توطين منشآت يمكن أداء نشاطات صناعية له ".³

إذن فالاستثمار العقاري الصناعي هي تلك الأصول العقارية التي يتولّى المستثمر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة استغلالها من أجل إقامة وإنجاز مشاريع استثمارية في قطاع التصنيع بصفة عامة والصناعة بمختلف أنواعها بصفة خاصة، وهذا ما يتطلب من المستثمر ضرورة الحصول على الأوعية

¹ عبدالله بدعيدة، العقار الفلاحي و أثره على التنمية الزراعية، مجلة جديد الاقتصاد، المجلد 7، العدد 01، 2012، ص 20.

² مقالاتي مونة، النظام القانوني للعقار الاستثمار، محاضرات أقيمت على طلبية السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2018/2019، ص 21.

³ لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 07، العدد 02، 2019، ص 70.

العقارية المهيّئة لاحتضان المشاريع، سواء كانت مبنية أو غير مبنية المخصّصة لإقامة المنشآت ومناطق نشاطات تؤدي شتى المهام من أجل تحقيق أغراض التنمية الاقتصادية خلال مدة زمنية محددة قانوناً.¹ ويكمن استثمار العقاري الصناعي في شراء أو تمويل أو تأجير العقارات الصناعية مثل المصانع والمستودعات بهدف تأجيرها للشركات أو الأفراد أو بيعها لاحقاً بسعر أعلى، ويعتبر هذا النوع من العقارات مغري للمستثمرين لكون عائد استثماره يكون مرتفعاً مقارنة بالاستثمارات العقارية الأخرى، لكن هذه الاستثمارات تكون تحتاج إلى أراضي ومساحات صناعية كبيرة جداً من أجل إنجاز المشاريع الصناعية وما تستلزمه من نشاطات كتخزين السلع والخدمات وغيرها، والتي يمكن أن تزيد قيمة هذا الاستثمار في ظل التطورات الصناعية والتجارية المستمرة²، أي أن المشروع المقام على العقار الاستثماري الصناعي عندما يصبح ذوفائدة وأهمية كبيرة ومحل طلب متزايد في السوق فإن ذلك يؤثر على طلب العقار المقام عليه هذا النشاط في السوق وهو ما يؤثر على العوائد المالية التي تعود من وراء استثماره، ليصبح محل إقبال كبير على شرائه من المستثمر أو استئجاره من المستثمر.

4- العقارات التجارية:

هي المساحة المخصّصة لممارسة الأعمال التجارية وهي الأكثر ربحاً من بين أنواع الاستثمار العقاري، سواء كان العقار التجاري عبارة عن محل تجاري أو مكاتب ووكالات، وكذلك المساحات الصناعية والتجارية، وبما أن التاجر سواء كان شخص طبيعي أو اعتباري يهتم بسمعته التجارية وتقوم ممارسته لأعماله على السرعة والائتمان من أجل تحقيق أكبر قدر من الربح، وبالتالي فإنه سيقوم بالاهتمام بالعقار التجاري وإدارته وتسييره بشكل صحيح، كما أنه أغلب التجار يميلون إلى دفع بدل الإيجار في الوقت المحدد، لأنه لا يريد أن يفقده أو تحويل محله التجاري خوفاً من فقد زبائنه³، ينقسم العقار التجاري الاستثماري إلى أنواع عديدة هي:

4-1- الأراضي الفارغة: طريقة استثمار الأراضي تشمل على المساحات الأرضية الشاغرة الخام المخصصة أو قابلة لتخصيصها للاستثمار والاستغلال والتي قد تكون غالباً في المناطق الريفية المهيّئة للتنمية.

¹ مكمشة غوتي، فني سعدية، الإطار التشريعي والمؤسسات للاستثمار العقاري الصناعي في التشريع الجزائري - دراسة في ظل النظام الاشتراكي -، مجلة الحقيقة، المجلد 17، العدد 2، 2018، ص 31 و 32.

² بروبييرتي فايندر، كل ما تريد معرفته عن الاستثمار العقاري، أطلع عليه بتاريخ 2024/12/26، 00:34، على الرابط الإلكتروني: www.propertyfinder.eg.

³ أحمد السيد كردي، مفهوم الاستثمار العقاري: التفاصيل الكاملة عن الإستثمار العقاري، أطلع عليه بتاريخ 2024/12/22، 10:43، على الموقع الإلكتروني: www.kenanaonline.com.

4-2- محلات البيع بالتجزئة والمطاعم: تشمل العقارات الموجودة داخل المدن القريبة من الأماكن كثيرة الحركة الموجودة على الطرق، كالمطاعم الشعبية ومراكز التسوق وعادة ما تكون صغيرة الحجم وتتواجد بكثرة داخل منطقة أو مناطق معينة.

4-3- المباني الصناعية: تكون هذه المباني عادة في مناطق نائية بعيدة على السكان لمخاوف الأضرار التي قد تنجر عنها كالتلوث وتجهز باحتياجات أمنية خاصة، وتكون مساحات كبيرة مجهزة لتحمل والقيام عليها كافة الأعمال الصناعية.

4-4- العقارات التجارية المتنوعة: وتشمل باقي الأوعية العقارية غير الصناعية من فنادق ومستشفيات خاصة¹، ومحلات تجارية ومشاريع التخزين والتطوير وتكون تكاليفها مرتفعة جداً، إلا أنه عوائدها وفيرة وضخمة، ويبدأ دور المستثمر في تملك العقارات وتأجيرها للغير من أجل الحصول على عوائد مالية يحقق من خلالها الربح مع مرور الوقت، ويجب أن يكون المستثمر جاهزاً لتحمل المخاطر التي قد تواجهه جراء المنافسة السوقية

4-5- مباني مخصصة للمكاتب التجارية: تتركز عادة داخل المدن وتشمل المباني التجارية والمكاتب والوكالات كوكالة الأسفار والسياحة باعتبار أعمالها تجارية بحسب الشكل طبقاً للمادة 03 من القانون التجاري².

رابعاً: تقسيمات الاستثمار العقاري:

تتعدد أوجه الاستثمار العقاري، وهو ما يستدعي تصنيفها وفق معايير تحليلية دقيقة التي تسهل فهم آليات عمله التي تحدد طبيعة الأداء والمخاطر، وهو ما يُستعرض على ثلاث زوايا تصنيفية التي تتمثل في المصدر، الهدف وطبيعة أصل الاستثمار العقاري:

1- تقسيم الاستثمار العقاري من حيث المصدر:

يُقسّم الاستثمار العقاري في إطار هذه الزاوية إلى استثمار وطني واستثمار أجنبي كما يلي:

1-1- الاستثمار الوطني: وهو توظيف أشخاص طبيعية أو اعتبارية لأوعيتهم العقارية أو توظيف كافة رؤوس أموالهم المحلية على وعاء عقاري بغرض الحصول على أرباح مالية.

¹ تعتبر أعمال المستشفيات الخاصة أعمالاً تجارية بحسب الموضوع لتوافر عنصر المقاوله لأنها تمارس عملها على سبيل التكرار وتعتمد على العنصر المادي والبشري طبقاً للمادة 02 من القانون التجاري رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975، الجريدة الرسمية العدد 101، الصادرة بتاريخ 19/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/22، المؤرخ في 05/05/2022، الجريدة الرسمية العدد 32، 14/05/2022.

² ماي بيوت، ماهي طرق الاستثمار العقاري التجاري، أطلع عليه بتاريخ 22/12/2024، 11:48، على الرابط الإلكتروني: www.bayut.sa.

أوهي التي يكون مشروعها يتم داخل حدود الوطن ولا ينتقل إلى الخارج، كما أن رأس المال فيها يكون وطني، ويتم من طرف شخص يتمتع بجنسية دولة المستثمر فيها لأمواله والتي لا تتحول إلى الخارج، وتتسم بعدم قابلية قيمها المادية أو المعنوية إلى خارج الحدود الإقليمية.

وما يلاحظ أن أغلبية الفقهاء يطلق تسمية الاستثمار المحلي للتعبير عن الاستثمار الوطني الداخلي غير الأجنبي، غير أنه هناك من يفرق بينهما ويعتبر أن الاستثمار المحلي هو جزء من الاستثمار الوطني ويندرج ضمنه، كون أن الاستثمار المحلي هو الذي تمارسه الجماعات المحلية غير المركزية أي الولاية والبلدية، وهي وحدة قاعدية للدولة وخاضعة لها وتحت وصايتها، ولهذا فإن الاستثمارات المحلية غير مستقلة وتابعة للاستثمارات الوطنية المركزية المنجزة من طرف الدولة، لهذا فإن عائدها يعود على جميع المواطنين في الدولة ككل وعوائده المالية تودع بالخزينة العمومية لتوزع فيما بعد في الميزانية العامة للدولة، غير أن الاستثمار المحلي ينتفع بعوائده المواطنين التابعين لتلك الولاية أو البلدية المستثمرة دون باقي مواطني الدولة التابعين لجماعات إقليمية أخرى¹، إلا أنه وبالرغم من ذلك يبقى لكلا الاستثمارين المحلي والوطني علاقة تأثير وتأثر.

1-2- الاستثمار الأجنبي: هو انتقال لرؤوس الأموال بين بلدين بقصد توظيفها في عمليات اقتصادية مختلفة كسواء الأوراق المالية أو أموال منقولة تدريجيا أو امتلاك عقارات تعطي ربحاً أو بقصد توظيفها في عملية استثمارية مثمرة أو في عملية غير مثمرة كحفظ النقود في البنوك المصرفية تقاديا الأخطاء التي قد تتعرض لها بظروف التوتر السياسي والاقتصادي.

كما يعرف على أنه انتقال لرأس المال عبر الدول بقصد التوظيف في عمليات اقتصادية مختلفة كإنشاء مشاريع إنتاجية أو المساهمة فيها أو الإكتتاب في الأسهم والسندات والعقارات أو القروض بهدف الحصول على عوائد مجزية بشرط أن يتم ذلك في الدولة المضيفة أي خارج النظام القانوني والنقدي والمالي والاقتصادي لدولة المستثمر أو للدولة المستثمرة.²

بحيث يلاحظ أن المعايير المعتمدة في تحديد ما إذا كان الاستثمار أجنبي هو المعيار المادي المتمثل في مصدر رؤوس الأموال التي يتم توظيفها على الوعاء العقاري والتي يجب أن تكون هذه الأموال أجنبية حتى يعتبر استثمار أجنبي، كما أنه يعتبر من قبيل ذلك كل استثمار من طرف شخص أجنبي سواء طبيعي أو اعتباري، أي المعيار الثاني هو المعيار الشخصي، كما يعرف على حساب هذا

¹ تفرات يزيد، صيد تونس، بن زعمة سليمة، الاستثمار المحلي مسار لتحقيق التنمية المحلية على ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة في الجزائر. دراسة نظرية تحليلية، مجلة دفاتر بواذكس، المجلد 08، العدد 01، 2019، ص 55.

² خليف فاطمة، عثمان علي، الإدارة الإلكترونية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر - المنصة الرقمية نموذجاً -، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 01، 2024، ص 285.

المعيار على أنه: " السماح للمستثمرين من خارج الدولة بتملك أصول ثابتة ومتغيرة، بغرض التوظيف الإقتصادي في المشروعات المختلفة.¹

2- تقسيم الاستثمار العقاري من حيث الهدف:

يُقسّم الاستثمار العقاري في إطار هذه الزاوية إلى استثمار مباشر واستثمار غير مباشر كالتالي:

2-1- الإستثمار المباشر: هو عبارة عن انتقال وسائل الإنتاج بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية وبما يعود بالربح على المستثمر، وهو الإستثمار الذي يستلزم السيطرة أو الإشراف على المشروع، بحيث يأخذ شكل إنشاء مؤسسة من قبل مستثمر واحد أو أكثر وبالمشاركة المتساوية أو غير متساوية مع رأس المال المحلي، كما يمكن أن يأخذ شكل إعادة شراء كلي أو جزئي لمشروع قائم.

2-2- الاستثمار غير مباشر: هو استثمار قصير الأجل حيث يطلق على هذا النوع من الاستثمار باستثمار المحفظه نظرا لتعلق هذا النوع من الاستثمار بشراء الأسهم والسندات والاكتتاب في أسهم وسندات مشروعات قائمه دون قصد ممارسة إشرافها عليها.²

3- تقسيم الاستثمار العقاري من حيث طبيعة الأصل:

يُقسّم الاستثمار العقاري في إطار هذه الزاوية إلى استثمار عيني واستثمار مالي كما يلي:

3-1- الاستثمار العيني أو الحقيقي: يشير إلى إقامة أصول مادية ليس بغرض الاستهلاك المباشر ولكن بغرض الاستخدام في إنتاج السلع والخدمات الإستهلاكية أو الإنتاجية وذلك مثل تركيب الآلات وإقامة المصانع والمباني السكنية والادارية وإنشاء الطرق والمدارس والمستشفيات وغيرها.

3-2- الاستثمار المالي: يشير إلى شراء وبيع الأسهم والسندات المتداولة في سوق الأوراق المالية وقد لا يترتب على هذا الاستثمار في الغالب أي نوع من أنواع الاستثمار الحقيقي.³

الفرع الثاني: الاستثمار العقاري بين الضوابط التنظيمية والعقبات الواقعية:

لا ينفصل نجاح الاستثمار العقاري عن محددتين جوهريين وهما الإطار التنظيمي الحاكم له، والتحديات العملية التي تواجهه في الميدان، ولتحليل هذه الثنائية لكشف تفاعل النظرية مع الواقع لا بد أولاً استعراض قواعد الاستثمار العقاري، ثانياً دراسة أدواته، ثالثاً تحليل معيقاته الواقعية ورابعاً تقييم عيوب الاستثمار العقاري.

¹ تيتوش فاطمة الزهراء، سعادة فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 127.

² لمزري مفيدة، المرجع السابق، ص 70.

³ الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 22 و 23.

أولاً: قواعد الاستثمار العقاري:

يخضع الاستثمار العقاري الناجح لمراحل منهجية صارمة تُجَنَّبُ المستثمر المخاطر القانونية والمالية، وتعدّ التزامها ضماناً لتحقيق العوائد المستهدفة، ويمُرُّ هذا المسار بسبع قواعد متتابعة تمثلت في:

1- البحث والتقصي: وذلك بإتباع هذه القاعدة عن طريق اكتساب جميع المعلومات المتعلقة بالعقار المراد استثماره مثل نوع الاستثمار سواء كان شخصي أو مؤسسي أو غيره وأن يكون لديه المعلومات والخبرة الكافية التي تؤهل هذا المستثمر لاتخاذ قراره الاستثماري سليماً تتوافر فيه جميع مقومات الاستثمار وعوائد الربح ويكون محل طلب في السوق وغيرها من الأمور التي تتطلب بحث لمعرفة.

2- معاينة واختيار الموقع المناسب للاستثمار العقاري: إذ يجب على المستثمر القيام بزيارة العقار والموقع المراد استثماره ورؤيته مادياً على الطبيعة وإجراء دراسة مفصلة قبل شراء العقار فهذه القاعدة هي التي ستحميه من المخاطر التي قد يتعرض لها والتي قد تكون جسيمة في المستقبل تفادياً لاتخاذ قرار خاطئ لا يصوب في مصلحته ولا في مصلحة المشروع الاستثماري ولا سيما أهم خطر هو عدم القدرة على إعادة بيع العقار بسبب وجود عيب فيه.¹

ونظراً لكون أن عامل حسن اختيار العقار بعد معاينته يعتبر من أهم العوامل المؤثرة على نجاح الاستثمار العقاري لأنه يؤثر بشكل مباشر على قيمة العقار، فكلما كان العقار ذو موقع جيد ومميز زادت فرص استثماره وبيعه أو تأجيره بأسعار جد مرتفعة، ويكون مميزاً عندما يكون قريباً من المرافق الأساسية سواء كانت مرافق عمومية أو محلات وغيرها من الأماكن التي تلبي احتياجات المواطن وهو الشخص المستأجر أو المشتري الذي يتعامل معه المستثمر.²

3- التحقق من ملكية العقار: والمقصود من ذلك هو التحقق من أن العقار المراد شراؤه بقصد الاستثمار فيه لمن تعود ملكيته أي من مالكة، وذلك يتم من خلال الرجوع إلى جهات الحفظ العقاري من خلال طلب البطاقة العقارية لهذا العقار من المصالح المختصة والتي هي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري وذلك بالتحقق أولاً من ملكية بائع العقار للمستثمر وكذلك من الحقوق العينية التي قد تنقله مثل حق الرهن أو حق الإنتفاع كأن يكون هذا العقار محلاً لعقد إمتياز أو حق الارتفاع، وبالتالي فإن هذه العملية تعتبر رصد قانوني وتحقق عنصر الأمان للمشتري الذي هو المستثمر في مجال الاستثمار العقاري المتنوع ليُحقّق التكامل ونجاح الاستثمار العقاري والمطابقة الحقيقية للمواصفات المرغوب توافرها في هذا العقار.

¹ أنواع الاستثمار العقاري ونصائح تهمك عند الاستثمار في العقار، المرجع السابق.

² كل ما تريد معرفته عن الاستثمار العقاري، المرجع السابق.

4- دراسة العقد: والعقد المقصود في هذا الصدد هو عقد شراء المستثمر للعقار التي بموجبه تنتقل إليه ملكية العقار والذي ينبغي عليه دراسة كافة بنوده لتجنب أي إشكال أوتبعات مستقبلية قد تحدث، وكما سلف ذكره أنه قد يكون العقار مرهون أو متنازع عليه أو يمثل حصة من الملكية الشائعة وليس ملكية تامة.

5- استشارة خبير عقاري: على المستثمر قبل عملية الشراء استشارة خبير حول العقار المراد شرائه، نظرا لما له من دراية أكثر منه سواء باستشارته فيما يتعلق بالعقار بموقعه وكتلته أي عدد الطوابق والنشاطات التي يستطيع تحملها وإقامتها عليه، والتصورات التي قد ترد مستقبلا، واستشارته بخصوص التقييم الصحيح للعقار¹ من أجل تقدير القيمة الحقيقية للعقار والتأكد من اتخاذ القرار المناسب ومن ما إذا كان ثمن الشراء مناسب للعقار وهذا حتى لا يقع المستثمر في عيب من عيوب الإرادة ولا سيما عيب التدليس²، أو عيب الغبن³، فضلا عن الخبير التقني يجب الاستعانة بمستشار قانوني فيما يخص اجراءات البيع لقيام العقد صحيحا ومستوفيا لجميع أركانه، وخاصة استشارته عن العقد والإجراءات الناقلة للملكية والتي تتمثل في إجراء الشهر العقاري التي لا يمكن أن تنتقل الملكية بدونه طبقا للنص المادة 793 من القانون المدني⁴، لأنه لا يمكن للمستثمر تحقيق أرباح كما يرغب في حالة ما إذا قام بشراء العقار بعقد عرفي أو رسمي ولكنه غير مشهر بالمحافظة العقارية أو عقد غير مستوفي لبقية الأركان، لأنه عند تخلف مثلا ركن الشكلية فيتعذر على المشتري والمواطنين الذي يريد التعامل معه شراء هذا العقار نظرا للمخاطر التي قد تتجرب عن هذا البيع وهو بطلان عقد البيع بطلان مطلق وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها سابق قبل التعاقد⁵، وبالتالي فإن المستثمر يكون قد عرض عقاره للخطر وهو عدم استثمار هذا العقار بإعادة بيعه وتحقيق الربح.

¹ التقييم أو التثمين العقاري هو عملية تقييم وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية وغير المبنية بهدف تثمينها للبيع أو الشراء أو الإيجار وغيرها.

² يعتبر التدليس عيب من عيوب الإرادة التي تجعل العقد قابل للإبطال وقد نص عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 86 من القانون المدني على أنه: " السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة".

³ عرّف المشرع الجزائري عيب الغبن بموجب المادة 358 من القانون المدني على أنه: " هو بيع العقار بسعر يزيد عن خمس ثمن المثل والذي يتم تقدير العقار بحسب قيمته وقت البيع ".

⁴ تنص المادة 793 من القانون المدني على أنه: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

⁵ أنظر المادتين 102 و 103 من القانون المدني.

6- تحديد مصدر رأس المال: بحيث يجب على المستثمر تحديد ميزانيته المتاحة له للاستثمار في العقار، أي أن المقصود منه هو المبلغ أو القيمة المالية المتاحة للاستثمار والتي قد تكون ملك للمستثمر أو عبارة عن قرض أو تمويل أو مشاركة مع شخص مستثمر آخر، وهذا التحديد يساعده في إدارة أمواله واستثماره بما يتعلق بشراء العقار ثم البيع، مع الأخذ بعين الاعتبار رسوم البحث عن العقار والأموال التي قد يتم دفعها للوسيط العقاري وكذلك رسوم تسجيل العقار لدى مصلحة التسجيل والطابع المفروض دفعها لغرض تحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية، وتكاليف الضرائب وحتى رسوم إعادة بيعه في المستقبل مع تحديد الدخل الشهري والسنوي كنتاج للاستثمار العقاري مع وجوب تقديره جيدا وحساب وتوقع أي مخاطر أو مفاجآت فيما يتعلق بإدارة الميزانية ونفقات.

7- حسن استخدام مصدر الأموال: وبعد تحديد الأموال يجب على المستثمر حسن اختيار استثماره العقاري من حيث موقع العقار المراد استثماره ومواصفاته الجوهرية والثانوية وثمان الشراء المطلوب مقابل الحصول على العقار، والذي يُفرض أن يكون منخفض نوعا ما عن السوق، حتى يتم تحصيل الأرباح عند إعادة بيعه تحقيق الأرباح، مع التركيز على الغرض المحدد من وراء هذا الاستثمار والنشاط المسموح بممارسته بالعقارات المبنية سواء كان تجاريا أو سكنيا أو فلاحيا أو اقتصاديا وغيرها، أما بالنسبة للأراضي فيجب الاختيار ما بين المساحات وواجهات الوصول إليها، والأراضي القابلة للتجزئة، على أنه يجب على المستثمر عند الاستثمار في العقار الفلاحي أن يكون على دراية بخصوصيته وخاصة عندما يكون ذوملكية شائعة الذي لا يمكن التصرف فيها أوتجزئتها لكون هذه المعاملة العقارية الواردة عليه تلحق ضررا بقابليتها للاستثمار وتسبب في تكوين أراضي فلاحية صغيرة الحجم¹، والتي تتعارض مع أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 ولا سيما المادة 03 منه المحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية²، وإلا أعتبر العقد باطلا وعديم الأثر³، ومعنى ذلك أنه لا تنتقل ملكية العقار الفلاحي للمستثمر حتى ولو تم شهر عقد البيع وهذا ما يعتبر مخاطرة بمشروعه الاستثماري ونشاطاته الإنتاجية المقامة عليه.

ويعتبر كل مشروع استثماري يختلف عن الآخر فهناك العمارات والأراضي الزراعية والأراضي الصناعية والمباني والسكنية والتجارية وغيرها، كما يجب في هذه الحالة على المستثمر عند اتخاذ القرار

¹ أنظر المادة 55 من قانون التوجيه العقاري.

² المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة رسمية العدد 84، الصادرة في 21 ديسمبر 1997.

³ أنظر المادة 66 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

الصائب عدم التأخير في اتخاذه لكون عمله تجاري بحسب الموضوع ويتطلب السرعة لتحقيق أكبر قدر من الربح طبقا للمادة 02 من القانون التجاري.¹

ثانيا: أدوات الاستثمار العقاري:

تمثل الأدوات المالية والمؤسسية عصب التنفيذ الفعلي للاستثمار العقاري، حيث تُحوّل الخطط النظرية إلى مشاريع قابلة للتطبيق مع إدارة المخاطر، وتتوّع هذه الآليات لتناسب أحجام رؤوس الأموال ودرجات خبرة المستثمرين، وتبرز هذه الأدوات في صناديق الاستثمار العقارية، التطوير العقاري والتمويل العقاري.

1- صناديق الاستثمار العقارية : تعتبر صناديق الاستثمار العقاري Reits وسيلة استثمارية شائعة بشكل متزايد تعمل على الانكشاف على العقارات الواسعة والكثيرة للدخل المالي فهي أداة استثمارية منظمة و جذابة تسمح بالاستثمار الجماعي في العقارات، إذ تسمح للمستثمرين بتجميع أموالهم وإنجاز مختلف أنواع المشاريع الاستثمارية في إطار صندوق استثماري بهدف تحقيق أكبر عائد من الربح.² و هي عبارة عن صناديق تستثمر في المجال العقاري متاحة لجمهور المتعاملين و يتم تداول وحداتها في الأسواق المالية و تهدف أساسا إلى تسهيل الاستثمارات في قطاع العقارات المطوّرة و الجاهزة للاستخدام و التي تعود بدخل دوري.

و قد حظيت صناديق الاستثمار العقارية باهتمام أغلب التشريعات المقارنة و الهيئات ، فقد عرّفته هيئة الأوراق المالية الماليزية على أنها أداة استثمار تهدف إلى استثمار ما لا يقل عن 50% من اجمالي الأصول في القطاع العقاري سواء من خلال الملكية المباشرة أو من خلال شركة ذات غرض خاص، فصناديق الاستثمار العقارية عبارة عن أوعية استثمارية يتم فيها تجميع الأموال من المستثمرين لاستخدامها في شراء و بيع و إدارة أصول القطاع العقاري، بحيث يعتبر الصندوق العقاري أداة و فرصة هامة للمستثمر من أجل القيام بمشروعه الاستثماري في الأوراق العقارية لأنه يستثمر في العقارات المضرة للدخل مثل الوحدات السكنية و التي يكون فيها الاستثمار مباشر و مكلف للغاية، إذ يعتبر مالك وحدة الصندوق العقاري مالك لجزء من مجموع العقارات التي يديرها الصندوق و ينتج دخل هذه العقارات من تأجيرها أو بيعها و يتم توزيع الأرباح بشكل دوري على وحدات الصندوق و على هذا الشكل يحصل المستثمر في الصندوق على عوائد في شكل أرباح موزعة أي الأرباح الناتجة عن تحسّن أو تغيّر أسعار الأوراق المالية المُستثمر بها العقارات، و تعتبر هذه الصناديق الاستثمارية كوسيط بين مالكي الوحدات و

¹ أنواع الاستثمار العقاري ونصائح تهمك عند الاستثمار في العقار، المرجع السالف الذكر.

² دار للتنمية وإدارة المشروعات، مفهوم الإستثمار العقاري، أطلع عليه بتاريخ 2024/12/26 ، 00:24 على الرابط

الإلكتروني : www.darmisr.com .

إدارة الصندوق و يحكم هؤلاء عقد الذي يُحدّد الأهداف و المبادئ و حقوقهم و مسؤولياتهم و يُدير الصندوق عادة شركة متخصصة و الذي يجب أن يكون مُرخص لها من قبل الجهة المنظمة ، بحيث يقوم مدير الصندوق بوضع الاستراتيجية العامة لهذا الصندوق ، و يقدم تصفيات بمجلس الصندوق حول تصفية الاستثمارات أو السياسات المتعلقة بضمان مصالح مالكي الصندوق الذي يعتبر المستثمر العقاري أحدهما ، و إلى جانب ذلك يجب أن يكون للصندوق العقاري وصياً يقوم بحفظ أصوله و حماية مصالح حاملي وحداته و بالإشراف و مراقبة أداء مدير الصندوق، و فضلا عن مدير الصندوق و الوصي، فيكلف شخص عقارات برتبة مدير عقارات الصندوق باعتباره أحد أبرز الشركاء في نجاح الصندوق العقاري بتقديم خدمات إدارة عقارات الصندوق مقابل رسوم و يلزم بتقديم المشورة بشأن قرارات المعاملات العقارية و الحفاظ على السجلات المالية للعقارات و إدارة و مراقبة أصول الصندوق و إعداد الميزانيات.¹

2- التطوير العقاري: يعتبر المفهوم الأعم و الأشمل في مجال العقارات لأنه يُعبّر عن العملية التي يتم خلالها رفع قيمة العقار للخروج في النهاية بوحدات عقارية ناجحة تتناسب مع احتياجات المجتمع و تعود بالنفع على المُطوّر.²

1.2. أحكام التطوير العقاري: قد تمّ تعريفه في قانون التطوير العقاري لدولة البحرين في المادة الأولى منه على أنه أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها وفقا لأحكام هذا القانون أيا كان طبيعتها (بنية أساسية أو تشييد المباني)، وأغراضها تجارية أو صناعية سكنية خاصة أو عامة أو طرق تمويلها كالبيع على الخريطة أو التأجير المنتهي بالتمليك أو البناء والتشغيل وإعادة الملكية سواء كان القائم بها شخص طبيعي أو اعتباري.

كما عُرّف على أنه إقامة مباني أو تنفيذ أية أعمال هندسية أو إنشائية على سطح الأرض أو فوقها أو تحتها أو أحداث أي نوع من التغيير في استخدام مباني أو أرض معينة بصورة كاملة أو جزء منها في إطار مخطط تطوير معيّن.³

كما أن المطوّر العقاري هو الشخص المسؤول عن الإتيان بفكرة التطوير العقاري و عمل دراسات الجدوى المناسبة، كما يقوم باختيار المقاولين و عمل دراسات شاملة و مفصلة عن حالة السوق العقاري و متطلباته، مع قيامه بعمل دراسات دقيقة عن الربح و عن عملية التطوير و النفع الذي تعود عليه و على

¹ شعيب فيلالي، ضوابط الاستثمار في المالية الإسلامية - حالة صناديق الاستثمار العقارية المتوافقة مع الشريعة - مجلة دراسات في المالية الإسلامية ، المجلد 05 ، العدد 01 ، 2024 ، ص 21 .

² ياسر عوض عبد الرسول ، تصدير العقارات كآلية لدعم الاستثمار العقاري في مصر في ظل الفقاعة العقارية المحتملة، مجلة مصر العربية، مصر، دون ذكر العدد والسنة ، ص 147 .

³ عمرو طه بدوي محمد، النظام القانوني للتطوير العقاري - دراسة مقارنة - مجلة القانون والاقتصاد - ملحق 04، العدد 92، القاهرة، مصر، دون سنة النشر، ص 141 و 142.

المستثمر و على كافة المجتمع، مع ضرورة تحديده ميزانيات العمل و الإشراف على العمال باعتباره مسؤول عن جميع عمليات التنفيذ و تسويق العقار و القيام بالحملات الاعلانية لبيع العقار¹، كما يجوز له استخدام الوساطة العقارية و ذلك بالإستعانة بوسيط عقاري.²

هو عملية تحويل الممتلكات العقارية من أراضي وسكنات والمحلات غير المستغلة بشكل تام إلى مشاريع عقارية جاهزة لتلبية احتياجات السوق بإستغلالها عن طريق البيع أوالتأجير وتحقيق أرباح مجزية للمستثمرين، ويتمثل التطوير العقاري في العديد من الأنشطة التالية:

- شراء الأراضي والممتلكات العقارية
- تحليل الاراضي وتقييمها بشكل دقيق
- تطوير خطط التصميم والهندسة المعمارية للمشاريع العقارية
- إنشاء المشاريع العقارية وتطويرها بشكل كامل
- إدارة المشاريع العقارية وصيانتها وتشغيلها.

وبشكل عام يساهم التطوير العقاري في تحسين البنية التحتية للعقار المراد استثماره من أجل جعله جاهزاً ومطلوب على النحوالذي يسهل عملية استثماره وتحقيق الهدف المنشود منه، ويعمل التطوير على تحسين الاقتصاد المحلي بصفة عامة وزيادة الاستثمارات بصفه خاصة، وهو أداة لتوفير فرص الاستثمار وفرصة استثمارية بحد ذاته جيدة للمستثمرين التي تمكنهم من تحقيق أرباح عالية من خلال المشاريع العقارية المطوّرة.³

ويسمى الشخص القائم بعملية التطوير العقاري بالمُطوّر العقاري الذي يكون هدفه تحقيق الربح من بيع العقارات المنتجة التي تم تطويرها وتحقيق قيمة مضافة من خلال تنفيذ وإدارة عملية التطوير أي أن ثمن بيعها أو بدل الإيجار الإجمالي يكون يغطي جميع المبالغ التي تم إنفاقها عليه إضافة إلى قيمة ربحية (الأسعار المحصلة من الاستثمار = ثمن شراء العقار + تكاليف تطويره + قيمة مضافة).

و يتمثل دور المُطوّر العقاري في إدارة العقار و وضع بصمته على العقار المراد استثماره عن طريق قيامه بإعداد دراسة شاملة للمشروع العقاري و السعي من وراء ذلك لبناء الأرض و إحيائها بجميع خدماتها و مستلزماتها حتى تكون صالحة للاستخدام سواء في أعمال البنية التحتية أو الفوقية بما فيها

¹ ياسر عوض عبد الرسول ، المرجع السابق ، ص 147 و 148 .

² الوساطة العقارية هي عملية يقوم بها شخص يسمى الوسيط العقاري بالتقريب بين البائعين والمشتريين في ابرام العقود واتمام صفقات البيع والإيجار وغيرها الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية تجارية كانت أو سكنية ...

³ Nile développements، الفرق بين الاستثمار العقاري والتطوير العقاري، أطلع عليه بتاريخ: 2024/12/27،

19:18، على الرابط الإلكتروني: <file:///storage/emulated/0/Download/>

تلبية جميع احتياجاتها، ثم القيام فيما بعد بتسويقه و بيعه، و لذا عرّف الفقهاء المطور العقاري على أنه المهني الذي يتخصّص في ابتكار التطورات الجديدة أو تطوير القائم بها و تسويقها و بيعها بنجاح . تختلف عملية التطوير العقاري كونها تهدف لتحويل الأرض الفارغة إلى مشروعات عقارية متميزة أو تغيير حالتها من حالة إلى حالة أما المقاولات فهي عملية تنفيذ العمل في إنشاء الأبنية و البنية التحتية والمرافق.¹

غير أنّه لا يمكن للمطور العقاري ممارسة أعماله دون الحصول على رخص التعمير المطلوبة قبل الشروع في الدراسات و لا سيما رخصة البناء أو الترميم المسماة برخصة البناء المنصوص عليها بموجب المادة 52 من القانون رقم 29\90 المتعلق بالتهيئة و التعمير² التي نصت على أنه : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدران صلب للتدعيم أو التسييج³، كما نص المرسوم التنفيذي له رقم 19\15 المحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁴ في المادة 41 منه على أنه: " يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 ، 52 و 55 من القانون المذكور أعلاه ... " .

2.2. فوائد الاستثمار عن طريق التطوير العقاري :

يعدّ التطوير العقاري أداة استراتيجية لخلق قيمة مضافة عن طريق تحويله الأصول المهملة إلى مشاريع مربحة و تبرز أهم مزاياه في :

2-2-1- عائدات مالية مرتفعة: إن القيام بالتطوير العقاري كآلية للاستثمار من شأنه تحقيق عائدات مالية مرتفعة على المدى الطويل ، بحيث أن قيمة العقارات ترتفع مع مرور الوقت حسب توقع الخبراء عن نسبة النمو السكاني .

¹ مكين Makeen ، دليل شامل للتطوير العقاري الأهمية والفوائد وأفضل الاستراتيجيات، أطلع عليه بتاريخ 12/01/2025 ، 18:24 ، على الرابط الإلكتروني : <https://www.asasmakeen.com/ar/news> .

² القانون رقم 29\90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، المؤرخ في 01\12\1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية 52 ، الصادرة في 02\02\1990 .

³ عمروطه بدوي محمد ، المرجع السابق ، ص 142 و 145 .

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 19\15 المؤرخ في 25\01\2015 ، المحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12\02\2015 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24\24 المؤرخ في 23\07\2024 ، الجريدة الرسمية العدد 51 ، الصادرة بتاريخ 28\07\2024 .

2-2-2- تنويع المحفظة العقارية : و هذا يتم من خلال الاستثمار في مشاريع عقارية في مكان معيّن ، بحيث يمكن من خلالها للمستثمرين التقليل من المخاطر و تحقيق عوائد مستقرة و ذات قيمة عالية، و هذا يكون بمساعدة شركة ذات خبرة واسعة في المجال التي توفر أفضل فرص الاستثمار في العقار .

2-2-3- توفير الاستقرار المالي : باعتبار أن العقارات هي من الأصول الثابتة التي تحافظ على قيمتها مع مرور الزمن، هذا من شأنه توفير أمان مادي للمستثمرين مقارنة بالاستثمار في الأسهم و هذا يتحقق بدراسة مواقع عقارات لها مستقبل رائد، و هذا يكون بالإستعانة بالخبراء العقاريين المتمكنين.¹

3- التمويل العقاري:

إن دراسة التمويل العقاري كأداة من أدوات الاستثمار العقاري يستوجب بداية إعطاء تعريفا له ثم استعراض أهميته، كما يلي:

3-1- تعريف التمويل العقاري: هو ائتمان طويل الأجل تقوم المؤسسات المالية بمنحه للأشخاص بهدف شراء أوبناء أو تجديد عقار، وهذا التمويل باعتباره إعتقاد فإنه يفترض وجود ثلاثة عناصر النقود والعقد والزمن، لذلك لا بد من ارتباطه بفكرة الضمان الخاص أيا كان.

و يعرفه الدكتور مشنف أحمد على أنه: " كل عملية مالية و قانونية بموجبها يتوافر مايلزم من مال للقيام بعمل عقاري استثماري أو إتمامه أو عمل عقاري غير استثماري بواسطة أشخاص معينين يمارس ذلك النشاط".²

وهناك من عرّفه بأنه اتفاق بين أطراف ثلاثة هم المُمَوِّل والمستثمر وهو المقترض والمستفيد بمقتضى هذا الاتفاق يلتزم المُمَوِّل بأن يضع تحت تصرف المستثمر المفترض مبلغاً من المال للوفاء بالتزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار إلى المستفيد في مقابل التزام المستثمر المقترض بسداد مبلغ التّمويل بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق المُمَوِّل.

و عرّفه البعض الآخر بأنه الائتمان الذي يمنح لتمويل العقارات التي تنتوّع في طبيعتها وأغراضها والجهات المالكة لها، ويتم التمويل العقاري في مجال شراء العقارات بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة وبائع العقار.

و الملاحظ على هذا التعريف أنه يحصر العملية التمويلية في إطار محدّد، غير أنه في الواقع شملت كافة مجالات التمويل العقاري البناء و الشراء و الترميم و التحسين و البيع.

¹ دليل شامل للتطوير العقاري الأهمية والفوائد وأفضل الاستراتيجيات ، المرجع السابق .

² مشنف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون، العدد 04، ديسمبر 2014، ص 234.

و يسمى القلب الذي يتم إفراغ الإتفاق بعقد التمويل العقاري، و يعدّ الإطار القانوني العملي و الواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان تلك العقارات و تبسيط الاجراءات المتصلة بهذا النظام و إقامة توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة.¹

و بالتالي يمكن القول أن التمويل العقاري بوصفه أداة للاستثمار العقاري هو تصرف قانوني مركب تلتزم بمقتضاه إحدى جهات التمويل أي المُمَوِّل بتمويل شخص آخر يسمى المستثمر بمبلغ نقدي في حدود معينة لغرض استثماره بطريقة تعاقد المستثمر مع الغير في شراء أو تشييد أو ترميم أو تحسين سكن أو وحدة عقارية إدارية أو عقار تجاري و ذلك بضمان ذلك العقار أو غير ذلك من الضمانات التي تكفل الوفاء بالدين .و بالتالي فإن التمويل العقاري يقتصر على توفير الموارد المالية اللازمة للقيام بالنشاط الاستثماري على خلاف الاستثمار الذي يهدف إلى خلق قيمة اقتصادية جديدة.²

3-2- إجراءات عملية التمويل العقاري:

بعدما يحدّد المستثمر احتياجاته و الشّروط التي يقبل أن تتم بها العملية العقارية المراد القيام بها يسعى إلى المُمَوِّل لطلب تمويل هذه العملية و يقوم المُمَوِّل بدراسة هذا الطلب و البت فيه بالقبول أو الرّفْض، فإذا قبل المُمَوِّل - المتمثل في البنك - هذا الطلب يتم توقيع المستثمر لإتفاق التمويل العقاري، وبذلك يتم إبرام هذا الإتفاق بعد موافقة الأطراف الثلاث و هم البنك المُمَوِّل³، المقترض المُمَوِّل له أي المستفيد من التمويل و الذي يكون بمركز مشتري للعقار والطرف الثالث هو بائع العقار.

و في حالة ما إذا قُوبِلَ طلب تمويل البيع، فإن هذا البيع بالنسبة للبائع سيكون بيعاً فورياً لحصوله على الثمن كاملاً نقدًا من المُمَوِّل في مقابل حوالة حقوقه في أقساط الثمن قبل المشتري إلى المُمَوِّل.

و طلب التمويل لا يعدو أن يكون طلب للدخول في المفاوضات حول التمويل المزمع منحه لطالب التمويل، و على ذلك رفض المُمَوِّل لهذا الطلب أو عدول المستثمر عن أخذ القرض لا يترتب أي مسؤولية على أي منهما، ما لم يقترن هذا أو ذاك بفعل مستحق التعويض إذا ما توافرت باقي أركانها، و يترتب على رفض المُمَوِّل أو عدول المستثمر عدم إتمام إتفاق التمويل و تغدو المرحلة الأولى لا قيمة لها دون هذا التمويل.⁴

¹ مصطفى محمد حسين، التمويل العقاري كآلية لتنشيط السوق العقارية بين النظرية والتطبيق - دراسة مقارنة -، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2019، ص 23 - 28 .

² الصغير محمد مهدي، المرجع السابق، ص 22 .

³ مشنف أحمد، القرض الإيجاري العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 235.

⁴ مشنف أحمد، تمويل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 60 - 61 .

- 3-3-3- أهمية التمويل العقاري:** تكمن أهمية التمويل العقاري في الوظائف التي يؤديها و التي تعود بالفائدة على الاستثماري العقاري كما يلي بيانه:
- 3-3-1-** يساعد التمويل العقاري في توسيع قاعدة الملكية في المجتمع بدلا من الإيجار، و ذلك بمساهمته في امتلاك المسكن و خاصة لمحدودي و متوسطي الدخل و منه فإنه يساعد على تحقيق الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي و الأمني للمستثمر.
- 3-3-2-** يساعد نشاط التمويل العقاري على تحقيق الرفاهية لشرائح كبيرة من المستثمرين عن طريق تحسين وضعهم الاجتماعي و المعيشي و الاقتصادي عن طريق القيام باستثمار العقار المُمُول في سوق العقارات، و هو ما يؤدي إلى توازن في الأسعار.
- 3-3-3-** يعمل على تطوير و تنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيرة للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري و تشجيعهم على بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق خاصة الإسكان الاقتصادي و المتوسط.¹
- 3-3-4-** يعتبر عاملا مساندا و مساعدا في دعم و تشجيع الاستثمار في استخدام مكوناتها المتمثلة في السياسة الانفاقية والسياسة الضريبية، و يبرز دور السياسة الانفاقية في الإنفاق على الجوانب والمجالات التي توفر و تهئ مناخا استثماريا ملائما و مساعدا على الاستثمار، أما دور السياسة الضريبية يظهر من خلال التحفيزات المقدمة للمستثمرين لجعلهم يفضلون رؤوس أموالهم في العقار على غيره من الميادين.²
- 3-3-5-** المساعدة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة عن طريق توفير فرص عمل متعددة و متنوعة للعديد من الحرفيين و غيرهم في مجال النشاطات المختلفة ، مما يؤدي إلى التقليل من معدلات البطالة لارتباط الأنشطة العقارية بأكثر من 100 نشاط كما أن الاستثمارات في مجال التشييد و البناء تمثل أكثر من 50% من استثمارات الدولة .
- 3-3-6-** يعمل على رواج و تنشيط السوق العقارية نتيجة ازدياد الطلب على الوحدات السكنية التي يحتاجها المواطنين و هذا الأداء يمثل ركنا أساسيا في الاقتصاد القومي، فلا يمكن لشخص طبيعي أو اعتباري أن يستغني عن المباني بأي حال من الأحوال، لذلك فقد شكلت مجالا من مجالات الاستثمار و دفعت أصحاب الأموال على اختلاف مستوياتهم إلى استغلال هذا المضمار تحقيقا لمنفعتهم، و ذلك عن طريق العائد الذي سيحصلون عليه من استثماراتهم في هذا المجال و الذي سيحقق في نفس الوقت النفع العام للمجتمع ككل بتوفير المساكن اللازمة لإيوائهم وغيرها من وسائل النفع الأخرى في كافة المجالات.

¹ مصطفى محمد حسين، المرجع السابق، ص 30 .

² مشنف أحمد، تمويل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 70.

3-3-7- مساعدة السوق العقارية من جديد على تنشيط عملية العرض و الطلب مما يؤدي إلى تصريف العديد من غير المستعملة فهو جاء لانقاذ قطاع العقارات من حالة الركود التي يشهدها مجال الاستثمار العقاري علاوة على تلبية حاجات مستفيديه الأول من هذا المشروع من طالب الوحدات السكنية الاقتصادية الذين لا يملكون القدرة الشرائية على تملك هذه الوحدات أو استثمارها .

3-3-8- يساعد على تنشيط مجالات أخرى كمجال السياحة .

3-3-9- يساعد على زيادة الاستثمارات الاقتصادية مما يؤدي إلى إيجاد حلول فعالة لازمة السيولة عن طريق فتح استثمارات متتالية في صورة مشروعات عقارية جديدة تساعد على سرعة دوران رؤوس الأموال التي بدورها تساهم في تحريك سندات التمويل العقاري و هذا بدوره يساعد على حل أزمة السيولة¹، التي تعتبر المحرك الرئيسي للمستثمر لإنجاز مشاريعه الاستثمارية .

ثالثاً: معوقات الاستثمار العقاري:

يواجه الاستثمار العقاري تحديات هيكلية تعيق كفاءة السوق و تضبط جاذبيته، و تنقسم هذه العوائق إلى ثلاث فئات رئيسية تمثلت في:

1- الصعوبات المتعلقة بالعقار و الصعوبات المتعلقة بالفساد: في هذا الإطار يتم دراسة على كل مجال من الصعوبات على حدى، بحيث بداية يتم التركيز على الصعوبات المرتبطة بالعقار، ليتم التعرف فيما بعد على الصعوبات المتعلقة بالفساد .

1-1- الصعوبات المرتبطة بالعقار :

- صعوبة الحصول على قطعة أرض مهيئة بمزاولة النشاط الاستثماري .
- تعدد و تعقد الإجراءات الادارية و القضائية
- جمود سوق العقار والارتفاع الفاحش في أسعار الأراضي بسبب جشع الوسطاء والمضاربين العقاريين.
- عدم ملائمة بعض مناطق إقامة المشاريع الاستثمارية للمعايير الأساسية نظراً لكون هدفها الإقتصادي و هو الإستثمار إلا أنها أقيمت غير ذلك لأهداف سياسية و إجتماعية .
- عدم امتلاك العديد من المؤسسات العمومية لشهادة الملكية وهو الأمر الذي لا يمكن بدونه خوصصتها أو نقل ملكيتها.

1-2- الصعوبات المرتبطة بالفساد:

- انتشار جرائم التزوير والغدر كوسيلة للحصول على المشاريع والتسهيلات والمزايا الضريبية غير المبررة.
- زيادة معدلات الابتزاز والرشوة والاختلاس خاصة في قطاعات حيوية كقطاع المحروقات والسكن.

¹ مصطفى محمد حسين ، المرجع السابق ، ص 30 - 34 .

- الاستيلاء على الممتلكات العامة وتغيير وجهة المشروع الاستثماري للإنفاق الشخصي.
- استغلال النفوذ وسلطة المنصب من طرف موظفي الهيئات المكلفة بالإستثمار.
- شيوع ظاهرة الغش والتهرب الضريبي.

2- الصعوبات المتعلقة بمصدر أموال الاستثمار العقاري :

تعتبر معضلة التمويل العقاري حاجزاً حاسماً يهدد جدوى المشاريع، حيث تفرض الآليات التمويلية شروطاً معقدة تتناقض مع طبيعة الأصول غير المنقولة ، و ينصب التركيز في هذا الإطار على تحليل تحديات أبرز وسيلتين تمويليتين :

2-1- الصعوبات المتعلقة بالتمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري :

يعرّف الاعتماد التجاري على أنه عبارة عن اتفاق تقوم بمقتضاه المؤسسات المالية بشراء عقارات أو منقولات يغلب عليها الطابع المادي من الأدوات و التجهيزات ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد نظير أجرة ضرورية و عند انتهاء مدة الإيجار للمستفيد اختيار تملكها نظير مبلغ معين أو إعادة استئجارها أو ردّها و قد يكون محلّها منقولات من عتاد و تجهيزات و أدوات ذات الاستعمال المهني أو عقارات مؤجرة للاستعمال المهني، و من أهم العوائق التي يواجهها اقتناء العقارات و المنقولات و التي أصبحت مرهقة للقائم بالمشروع الاستثماري نتيجة علاقته القانونية المعقدة التي ترتبط بالحفاظ على المُعدّات و التجهيزات، إضافة إلى الاجراءات الادارية المعقدة و ارتباطها بالنظام المصرفي في الجزائر الذي يعاني من المشاكل الادارية و قلة الخبرة .

2-2- الصعوبات المتعلقة بالتمويل المصرفي عن طريق الائتمان المستندي :

يعرّف هذا الأسلوب على أنه عبارة عن إبرام البائع و المشتري لعقد بيع دوري في إطار تنفيذ التزام المشتري بدفع الثمن ثم إبرام المشتري لعقد فتح الاعتماد المستندي في بنك محلي ببلده ليلتزم البنك على إثر ذلك بإصدار خطاب اعتماد مستندي يلزمهم مباشرة بدفع قيمة الاعتماد للبائع المستفيد الذي يكون غالباً أجنبياً، و تتمثل صعوبات تطبيق هذا الأسلوب المعارضة القوية من قبل المتعاملين الاقتصاديين الخواص و العموميين، الأجانب و المحليين بسبب التأخر المسجل في عملية الاستيراد بما يؤثر على عمل المؤسسات المستثمرة، باعتبار أن التسليم المستندي هو بديل لتمويل الواردات وهو مصدر بديل عن الاعتماد المستندي.¹

¹ بن عشي حفصية، بن عشي حسين، المرجع السابق، ص 54 ، 55 .

رابعاً: عيوب الاستثمار العقاري:

رغم مزايا الاستثمار العقاري، إلا أنه لم يسلم من التحديات الهيكلية التي تصدر من طبيعة الأصول غير المنقولة و تعقيدات إدارتها ، مما يقلل جاذبيته مقارنة بالأصول السائلة، و تتمثل أبرز هذه العيوب في خمسة ثغرات جوهرية هي:

1- صيانة و نفقات عالية : بما أن الاستثمار العقاري هو شراء أصل مادي سواء عقار مبني أو غير مبني و تملكه لزمان غير مسمى و الانفاق على صيانتها، فهذا يتطلب من المستثمر أن يكون لديه مبالغ ضخمة ، كما يتطلب إدارة مصدر الدخل الناتج عن ذلك.

2- تكلفة المعاملات ضخمة: إن مسالك شراء العقارات و إعاده بيعها هي مكلفة جداً و خاصة على أن هذه المعاملة لا تتوقف على شراء العقار فقط، بل يجب دفع رسوم التسجيل و الضرائب و أقساط التأمينات وما إلى ذلك و هي مرتفعة للغاية إلى درجة أنها تزيد من تكلفة الاستثمار بالنسبة للمشتري.

3- ترتيب المسؤولية المالية و القانونية: نظرا للتكلفة العالية للمعاملات العقارية فإنه قد يلجأ المستثمر إلى الإقتراض من أجل شراء العقار و هذا ما يخلق التزام قانوني و يصبح المستثمر مدين، بحيث يتوجب عليها الوفاء برد دينه في الأجل المحدد في عقد القرض، و حتى أن نقل الملكية في وقت شراء العقار يخلق التزامات قانونية المتمثلة في وجوب دفع ثمن العقار وقت إنتقال الملكية له ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، و يلزم المستثمر عند استثماره في العقار أي عند إعادة بيعه بنقل الملكية إلى المشتري، و هو كذلك ما يخلق التزاما قانونيا ناشئ عن بنود العقد باعتباره محل لعقد بيع العقار.

4- قلة السيولة نسبيا : إذ أن العقارات لا يمكن شرائها و بيعها بسهولة على عكس الاستثمارات الأخرى التي تكون أكثر سهولة مثل الأسهم، فقد لا يكون خيارا استثماريا مناسباً للمستثمرين الذين يسعون لتحقيق أرباح في مدة وجيزة.

5- عدم تحديد المدة و القيمة الزمنية للاستثمار العقاري: إن عملية الاستثمار العقاري ليس لها معدل ثابت في فترة محددة، فيمكن أن تكون طويلة الأجل، كما يمكن أن تكون قصيرة الأجل، فغالبية الاستثمارات العقارية نجدها طويلة الأجل كون المتعاملين مع المستثمر يرغبون في أخذ كل وقتهم في التفكير و الاستشارة عن مدى مناسبة العقار المستثمر لرغباتهم سواء كان هذا الشخص تاجر يشتري محل تجاري أو شخص عادي يشتري العقار من أجل استعماله للسكن و غير ذلك، و هذا بسبب مدة الاستثمار غير المحددة مسبقاً.¹

¹ arab berg ، ما هو الاستثمار العقاري وما هي أفضل أنواع الاستثمار العقاري ، أطلع عليه بتاريخ : 2024/12/29 ، 21:31 على الرابط الإلكتروني : www.arabberg.com .

الفصل الثاني:

النظام القانوني للإدارة الإلكترونية
في مجال الإستثمار العقاري

يشهد العالم تحولاً جوهرياً نحو الرقمنة، تدفع به الحاجة الملحة لتحسين الكفاءة الإدارية تحقيقاً للأهداف التي تسعى لتحقيقها، ولم يعد مجال الاستثمار العقاري بمنأى عن هذه الثورة الرقمية، بل يشكل أحد القطاعات الحيوية التي تتطلب تسريع التحول الإلكتروني نظراً لتعقيد معاملاته، وحساسية حقوق الملكية، وأهميته الاقتصادية والاجتماعية البالغة.

ويمثل تطبيق مفاهيم الإدارة الإلكترونية في المجال العقاري تحدياً قانونياً كبيراً، فهو يتطلب إعادة هندسة الإجراءات وخلق بيئة تشريعية داعمة تضمن الأمن القانوني للمعاملات، وسهولة الإجراءات، مع الحفاظ على المبادئ القانونية الراسخة، وعلى هذا النحو يتناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل التجسيد القانوني للإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري، سعياً لفهم مدى تجسيد المشرع لهذا التحول الرقمي وتكريسه قانوناً.

بحيث أن هذا لن يتأتى إلا عن طريق تقسيم الفصل إلى مبحثين رئيسيين، يعالج كل منهما جانباً محورياً من جوانب الاستثمار العقاري يحدّد على حسب أصناف الملكية العقارية المذكورة أعلاه، فيأتي المبحث الأول ليتناول التجسيد التشريعي للرقمنة في استثمار العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، أما المبحث الثاني، فينصب على التكريس القانوني للإدارة الإلكترونية في قطاع الأملاك العقارية الوقفية والتابعة للخواص، مع التركيز في الدراسة على الخصوصية القانونية والفنية للعقارات التي تفرض قيوداً وحوكمة مميزة، وكيفية استيعاب الأنظمة الإلكترونية لهذه الخصوصية لضمان الاستثمار أمثل الأصول العقارية وفقاً لأحكام القانون.

ومن خلال هذين المبحثين، يسعى الفصل إلى تقديم رؤية تحليلية متكاملة لمدى تطور الإطار القانوني الحاكم لرقمنة الإدارة العقارية في سياق الملكية العقارية المختلفة، مبيناً الإنجازات التشريعية التي أقامها المشرع الجزائري في هذا الإطار، سعياً منه لتعزيز البيئة القانونية الداعمة للاستثمار العقاري الرقمي.

المبحث الأول: التجسيد التشريعي للرقمنة في استثمار العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة:

تشكّل العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة رافداً استراتيجياً للاقتصاد الوطني، ووعاءً حيوياً للاستثمار في القطاعين الاقتصادي والفلاحي، ومع تعاظم التحديات المرتبطة بالإدارة التقليدية من تعقيد إجرائي وبطء في الأداء واشكاليات في الرقابة برزت الحاجة الملحة لتبني نموذج إلكتروني يُحدث نقلة نوعية في حوكمة هذا المورد الحيوي، فالإدارة الإلكترونية لم تعد ترفاً تكنولوجياً، بل ضرورة قانونية تقنية واقتصادية تفرضها متطلبات تعزيز جاذبية البيئة الاستثمارية للمشاريع المقامة على الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من أجل تحقيق التنمية المستدامة ولاسيما في القطاعين الفلاحي والاقتصادي، وتأتي هذه الدراسة لرصد التجسيد التشريعي لهذا التحول الرقمي في مجال استثمار عقارات

الدولة، بوصفه أداة لإعادة هندسة جميع الإجراءات استجابةً لتوجيهات الاستراتيجيات الوطنية الرامية إلى تجسيد الرقمنة الشاملة والمستدامة بكافة القطاعات لتنفيذ جميع الأعمال والنشاطات، وضبط العمليات الواردة على هذا النوع من العقارات عبر آليات مقررة قانوناً.

غير أن خصوصية العقار الاستثماري اقتصادياً كان أوفلاًحياً تفرض تمييزاً تشريعياً في نظامهما القانوني بما يشمل الآليات التقنية المُقرّر استخدامها لتعزيز الاستثمار العقاري في الأملاك الخاصة للدولة، كون أن العقار الاقتصادي يتطلب نظاماً رقمية داعمة لترقية عملية استثماره (المطلب الأول)، بينما يستدعي العقار الفلاحي في عملية استثماره آليات رقمية تراعي إدارة وحماية الأراضي الزراعية، وهو ما يستلزم تكريساً قانونياً مخصوصاً (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإدارة الرقمية في مجال استثمار العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة:

عرّف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي بموجب المادة 04 من القانون المحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹ على أنه: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك عقاري آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، وينقسم العقار الاقتصادي حسب المادة 07 من نفس القانون إلى ثلاث أنواع هم عقار صناعي، سياحي وحضري، ويلاحظ على المشرع الجزائري أنه جمع عدّة أنواع من العقارات الموجهة للاستثمار تحت تسمية واحدة وهي العقار الاقتصادي وتبعاً لذلك أخضعها لقانون واحد وهو القانون المذكور رقم 17/23. وعلى عكس ما كان معمولاً به في التشريعات السابقة، التي كانت تمنح كل المهام من تهيئة ومنح العقار الاقتصادي ومتابعته لهيئة واحدة²، وهو الأمر الذي عرقلها من بلوغ هدفها المتمثل في توفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار تشجيعاً للاستثمار العقاري، فمن أجل تخطي هذه العراقيل صدر هذا القانون الذي قسّم المهام السالفة الذكر على عدّة هيئات، بحيث كلّف أجهزة معيّنة للقيام بمهمة تهيئة العقار الاقتصادي فقط (الفرع الأول)، وإلى جانبها كلّف كذلك أجهزة أخرى مستقلة عنها للقيام بمهمتي منح العقار الاقتصادي ومتابعة الاستثمار المحدّد إنجازاً عليه (الفرع الثاني).

¹ القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 73 الصادرة في 2023/11/16.

² أبرز مثال عن تكليف هيئة واحدة بجميع المهام المتعلقة بالاستثمار العقاري هو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 والمُنحَلّة التي كانت تتوط لها مهمة تهيئة العقار الصناعي ومنحه للمستثمر ومتابعة الاستثمار.

الفرع الأول: تكريس الرقمنة بالهيئات المكلفة بتهيئة العقار الإقتصادي:

تطبيقا لنص المادة 10 من القانون 17/23 أُوكلت مهمة تهيئة العقار الإقتصادي إلى ثلاث وكالات التي يحدد إختصاصها على حسب نوع العقار الإقتصادي، والتي تم إنشاءهم بموجب المراسيم التنفيذية الصادرة على التوالي وذلك كما يلي: المرسوم رقم 488/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي¹، المرسوم رقم 489/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي²، والمرسوم رقم 490/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري³، والتي تضمنت نصوصها على أحكام مشتركة مابين الوكالات وأحكام خاصة بكل وكالة وذلك كما يلي بيانه:

أولا: الأحكام المشتركة للوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الإقتصادي:

تكتسي الوكالات الوطنية المسند لها مهمة تهيئة العقار الإقتصادي أهمية بالغة ودور فعال في تفعيل السياسات العمومية القانونية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، بحيث أن فهم آليات عملها وضبط إطارها القانوني وتحديد القانون الواجب التطبيق عليها والإختصاص القضائي في منازعاتها يستلزم تعريفها ثم تحديد طبيعتها القانونية.

1- تعريف الوكالات الوطنية:

عرّف المشرّع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المادة 02 من المراسيم التنفيذية السالفة الذكر التي أنشئت الوكالات المتضمنة " إنشاء الوكالة وتنظيمها وتسييرها "⁴على أنها: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال، ويترتب عن ذلك نتائج قانونية هامة منها:

- قدرة الوكالة على إكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات.
- تمتع الوكالة بأهلية التعاقد والتصرف باسمها ولحسابها بواسطة نائب يعبر عنها وهو مديرها العام.
- موطن وهو مقرها ومركز إدارتها الكائن بولاية الجزائر
- تمتع الوكالة بأهلية التقاضي.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 488/23، المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادر في 2023/12/30.

² المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادر في 2023/12/30.

³ المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادر في 2023/12/30.

⁴ حسب نص المادة 30 من المرسوم 488/23 تم حلّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 2007/04/25 .

- قدرتها على تحمل مسؤولية أعمالها.¹

ويتضح من النص أن الوكالات الوطنية ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كما يظن البعض وإنما هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والكائن مقرها في ولاية الجزائر²، وهذا نظرا لأنها وطنية وليست جهوية موجودة في عدة ولايات أو محلية موجودة على مستوى كل الولايات. كما تخضع الوكالة لرقابة الدولة مادام أنشئت هذه الوكالة كتطبيق لأحكام القانون 17/23 المتعلق بكيفية منح العقار الإقتصادي، والمرسوم التنفيذي له رقم 23/486 المحدد مكونات العقار الإقتصادي³، والذي جاء في أحكامهم أن هذه الوكالة تكلف بتهيئة وتوفير العقار الإقتصادي حتى تمكن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار المفوضة من طرف الدولة والتي تعتبر الوسيط بين المستثمر والدولة بمنحه الأراضي التي تمتلكها الدولة ملكية خاصة.⁴

2- الطبيعة القانونية للوكالات الوطنية:

حدّد المشرع الجزائري من خلال تعريفه لها بموجب المواد 02 السالف ذكرهم الصبغة التي تتميز بها الوكالة بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ومن خلال إستقراءنا نص المادة يتضح أن الوكالة من جهة لها صفة الإدارة العمومية، ومن جهة أخرى لها صفة التاجر وهذا مفاده أنها ذات طبيعة مزدوجة.

2-1- خضوع الوكالة إلى أحكام القانون الإداري:

يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وهو مصطلح من مصطلحات القانون الإداري خضوع الوكالة لأحكام القانون الإداري في علاقاتها مع السلطات الإدارية المركزية للدولة والمتمثلة في رئاسة الجمهورية، الوزارة الأولى، الوزارات والمديريات وكذا المؤسسات العمومية ذات طابع إداري ولا سيما الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار⁵، وألسلطات الإدارية اللامركزية مثل الولاية والبلدية، كما تجب الإشارة أن مشروع القانون التمهيدي للبلدية التي أعدته وزارة الداخلية

¹ المادة 50 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني.

² المادة 03 من المراسيم التنفيذية الصادرة في 2023 تحت رقم 488، 489 و 490 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن تحديد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية والقابل لمنح الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 2023/12/30.

⁴ المادة 05 من المرسوم 488/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها.

⁵ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 298/22 المؤرخ في 2022/09/08، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة في 2022/09/18، المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/24، المؤرخ في 2024/03/13، الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 2024/03/18.

يستبعد خضوع أملاك البلدية الخاصة إلى أحكام القانون 17/23 السالف ذكره¹، والمراسيم التطبيقية له بما فيها منشئي هذه الوكالات.

كما يجب إيضاحه فيما يخص الإختصاص القضائي، أنه يؤول الإختصاص النوعي للوكالات الوطنية في علاقاتها مع الدولة، الولاية، البلدية والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري إلى القضاء الإداري المتمثل في المحكمة الإدارية الابتدائية وهذا طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، وهذا إعمالا بالمعيار العضوي المعتمد عليه في تحديد إختصاص النوعي للقضاء الإداري وهو من النظام العام، أما في حالة ما إذا رفعت الوكالات الوطنية دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية القرارات الإدارية المركزية فإن المحكمة الإدارية للإستئناف بالجزائر العاصمة هي المختصة بالفصل في النزاع كدرجة أولى أي الحكم التي تصدره قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة وهذا إعمالا بالمادة 900 مكرر المستحدثة بموجب القانون 13/22 المعدل لقانون الإجراءات المدنية.

وكذلك الإختصاص الإقليمي للوكالة من النظام العام طبقا للمادة 807 من القانون السالف ذكره، ويتحدد الإختصاص طبقا للمواد 37، 38 و 804 من نفس القانون.

2-2- خضوع الوكالة إلى أحكام القانون التجاري:

تعدّ الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير، ويقصد بـ "الغير" الأشخاص الخاضعين لأحكام القانون الخاص ويتمثل في التجار، المستثمرين الصناعيين وغيرها، أما عن الأساس القانوني الذي إعتبر أعمالها أعمال تجارية بحسب الشكل وبالتالي خضوعها لأحكام القانون التجاري يتمثل في الفقرة الثالثة من القانون التجاري الجزائري على أنه "وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها" وهي أعمال تجارية بحسب الشكل، فنشاط الوكالات الوطنية يهدف إلى تحقيق الربح عن طريق أداء خدمات للجسمور لقاء أجر معين أو مقابل تهيئة الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار، أو مقابل إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة من العقار أو مكافآت تبغات الخدمة العمومية التي أوكلتها الدولة لها.²

كما تجدر الإشارة في هذه الحالة، بما أن الوكالات الوطنية تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير الخاضعين للقانون الخاص، فإنه في حال قيام نزاع تجاري بينهما فإن القسم التجاري بالمحكمة الابتدائية العادية هو المختص بالنظر في النزاع عملا بالمادة 531 من قانون الإجراءات المدنية 09/08 المعدل والمتمم بموجب القانون 13/22، باستثناء تختص المحكمة التجارية المتخصصة المستحدثة بالنظر في النزاع عندما يكون قائما بين الوكالات الوطنية وأحد البنوك أو المؤسسات المالية أو الشركات التجارية هذا

¹ وكالة الأنباء الجزائرية، استغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة، أطلع عليه بتاريخ 11 فبراير 2024، الساعة 22:46 على الرابط الإلكتروني <https://share.google/D4vw1NW6XDaH8QWTt>.

² أنظر نص المادتين 26 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 23/488 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي، السالف الذكر.

إعمالاً للبند الثاني والرابع من المادة 536 مكرر من القانون 13/22 المعدل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، هذا بالنسبة للإختصاص القضائي النوعي.¹

أما عن الإختصاص الإقليمي التي تخضع له الوكالة فإن طبقاً للمادة 532 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تطبق عليها أحكام القانون السالف الذكر والمتمثلة في المادة 37 منه وبذلك يؤول الإختصاص الإقليمي للمحكمة التي يقع بدائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وكذلك المواد 38 و39 من نفس القانون، إضافة إلى تطبيق أحكام القانون التجاري.

ثانياً: الأحكام الخاصة بالوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي:

إن إنشاء أي وكالة بموجب التشريع أو التنظيم المتضمن إنشاءها وسيرها يستوجب تضمين أحكام خاصة بها تتعلق بالمهام المسندة للوكالة من أجل تحقيق الغرض الذي أنشئت من أجل وكذا أجهزتها التي بموجبها تستطيع أداء مهامها بانتظام واستمرار، وعلى هذا النحو تتمثل الأحكام الخاصة بكل وكالة من الوكالات الثلاث في المهام وأجهزتها أو ما يسمى بالضبط الإداري وذلك كما يلي بيانه:

1- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

في هذا الصدد سيتم تناول بداية مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ثم الضبط الإداري للوكالة كالتالي:

1-1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

باستقراءنا النصوص القانونية التي تضمنتها المراسيم التنفيذية ولا سيما المرسوم المنشئ للوكالة الوطنية للعقار الصناعي يتبين أن الوكالة تتولى القيام بمهام بعضها لفائدة الدولة (الفرع الأول) والأخرى لصالح الغير (الفرع الثاني) وهذا راجع إلى طبيعتها القانونية المزدوجة، ويتمثل ذلك في:

1-1-1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لفائدة الدولة:

تتولى الوكالة بطلب من السلطات العمومية القيام بمجموعة من المهام التالي ذكرها بعنوان نشاط الدولة والتي تهدف جلها إلى توفير العقار الصناعي الموجه للاستثمار للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تقوم هذه الأخيرة بدورها في منحه للمستثمر والتي نص عليها المشرع الجزائري من خلال نصوص المرسوم التنفيذي الذي أنشأها وكذلك تم النص عليها في ملحق ذات المرسوم:

¹ حاج عمار محمد، أسس توزيع الاختصاص النوعي بين القضاء العادي و الإداري في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 11، العدد 01، 2025، ص 260.

1-1-1-1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في إطار أحكام نصوص المرسوم التنفيذي 23/488: تكمن في:

- القيام بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي المتصل بموضوعها بصفاتها الأصلية لصالح الدولة أو كصاحب مشروع منتدب بصفة مفوض إليها من الدولة.

- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية.

- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- المحافظة على العقار الصناعي وحمايته التي تُسيّر مساحاته المشتركة.

- تسيير واستغلال و مراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.¹

- القيام بتبعات الخدمة العمومية وفقا لدفتر الأعباء بناء على تعليمات الدولة.

- إعداد جرد الأراضي المهيأة التابعة للأماكن الخاصة للدولة والقابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية.²

1-1-2- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في إطار نصوص دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم:

وتتعلق بتبعات الخدمة العمومية التي تقوم بها الوكالة بناءً على تعليمات الدولة³، وتتمثل في:

- إقتراح جميع الدراسات من أجل تعزيز عمل الدولة في مجال تحسين العروض الخاصة بالعقار الصناعي: وذلك من خلال قيام الوكالة بإقتراح مثلا تسوية أرضية العقار الصناعي وجعلها مستقيمة من أجل تمكين المستثمر أو المستفيد من إنجاز مشروعه مباشرة دون أي عرقلة تؤخره على إنجازه.

- ملاحظة سوق العقار الموجه للنشاط الصناعي.

- إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط والعقار الصناعي

- إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار الموجه للنشاط الصناعي

- إعداد ونشر أي دراسة تتعلق بالعقارات الموجهة للنشاط الصناعي من خلال قيام الوكالة باختيار عقار صناعي ما أو مجموعة من العقارات الصناعية ودراسته ببيان كل المعلومات التي تخص العقار الصناعي

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي 486/23 المحدد مكونات العقار الاقتصادي .

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

مع بيان النشاط الصناعي الملائم لممارسته عليه وكل الطرق الملائمة لنجاح المشاريع الاستثمارية، مع نشرها عبر وسائل الإعلام أوفي الأماكن المخصصة للجمهور للإقبال عليها.

1-1-2- مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لصالح الغير:

- إنشاء العقارات للإستخدام الصناعي والتجاري: ومفاد ذلك هو قيام الوكالة بالبحث عن الأراضي الصناعية وتهيئتها بالقيام بكل ما هو لازم لجعلها صالحة للإنجاز عليها مشاريع الصناعة كصناعة الحديد أو مواد البناء أو إستخدام تجاري كتهيئتها وبناء محلات تجارية لممارسة الأنشطة التجارية.

- تطوير فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل أوبنايات صناعية موجهة للتأجير وذلك حسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين سواء كان ذلك بمفردها أو بموجب شراكة: يكون ذلك عن طريق تهيئة عقار صناعي لإقامة مشروع صناعة السيارات وبالإضافة إلى ذلك تقوم ببناء محلات لصناعة معدات وعتاد السيارات وتقوم بتأجير هذه المحلات.¹

- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين الكائنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.²

1-2- الحوكمة الإدارية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

حيث نص المشرع الجزائري بموجب المادة 10 من المرسوم المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي على تسييرها وإدارتها والتي يتضح من خلالها أنها تتكوّن من جهازين يتمثلان في مجلس الإدارة والمدير العام للوكالة والتي سنفصلهما فيمايلي:

1-2-1- تنظيم وتسيير مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

سننتطرق أولا إلى تنظيم مجلس الإدارة للوكالة أما ثانيا إلى تسييرها كمايلي:

1-1-2-1- تنظيم مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

يدخل في إطار تنظيم المجلس تشكيلته وتعيين أعضائه وكذا رئاسة هذا المجلس، بحيث يتشكل مجلس إدارة الوكالة طبقا لما ورد في المادة 11 من نفس المرسوم من مجموعة من ممثلي الوزراء وإحدى المؤسسات والوكالات والمتمثلة في:

- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية
- ممثل وزير الطاقة

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 488/23.

² البند 05 من المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- ممثل وزير المواصلات السلكية واللاسلكية
- ممثل وزير السياحة
- ممثل وزير البيئة
- وأخيرا ممثل وزير الصناعة وهو من يتولى رئاسة مجلس الإدارة¹، وتعيين أعضائه لعهددة مدتها 03 سنوات قابلة للتجديد² باعتباره أحد أعضائه وباعتباره هو الشخص الأكثر دراية بشؤون الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من بين تشكيلة مجلسها.

1-2-1-2- تسيير مجلس الإدارة:

يقوم رئيس مجلس الإدارة باستدعاء أعضاء المجلس مع إرفاق الملفات المدرجة في جدول الأعمال قبل إنعقاد الاجتماع بعشرة أيام على الأقل لاجتماعه³ في دورة عادية والذي يجتمع ثلاث مرات في السنة⁴، وينتهي الاجتماع بعد مداولاته التي لاتصح إلا بحضور ثلثي أعضائه⁵، والتي تتم المصادقة عليها بالأغلبية⁶ والأغلبية المطلوبة هي أغلبية أعضائه الحاضرين ويتضمن إجتماع المجلس والمداولة حول المجالات المحددة التي سنعددتها على سبيل المثال لا الحصر لأنه يمكن للمدير العام للوكالة من أجل تحسين تنظيم وسير الوكالة أن يعرض عليه مسألة أخرى وذلك طبقا لموجبات نص المادة 14 من نفس المرسوم في:

- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء الملحقات
- استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية
- إنشاء شركات
- مخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها
- مخطط تنمية الوكالة أيا كان سواء على المدى الطويل أو المتوسط أو القصير.
- تقرير التسيير السنوي
- تقارير محافظي الحسابات
- تقارير حسابات النتائج واقتراحات تخصيصها وكذا تقارير النشاطات
- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة

¹ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 488/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .

² راجع المادة 13 من المرسوم نفسه.

³ المادة 17 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 15 من المرسوم نفسه.

⁵ المادة 16 من المرسوم نفسه.

⁶ المادة 18 من المرسوم نفسه.

- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وكذلك القروض المزمع إبرامها باعتبارهم من بين إيرادات ميزانية الوكالة.¹

- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاط الوكالة.

1-2-2- المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

بعد إجتماع مجلس الإدارة بحضور أعضائه والمصادقة على المداولات طبقا للنصاب المطلوب قانونا، يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي في هذا الإطار وضع التوجيهات التي إنتهت إليها المداولات ليدخلها حيّز التنفيذ مع تمتّعه بسلطات لضمان الإدارة وتسيير الوكالة في جميع جوانبها الإدارية والمالية والتقنية والذي يتولى القيام بالمهام التالية:

- إعداد واقتراح للمجلس:

1- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء الملحقات.

2- مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها.

3- مشاريع برامج نشاطات الوكالة وإعداد الوضعيات المتوقعة

- أداء جميع الأعمال ذات صلة بموضوع الوكالة منها:

- إبرام وتوقيع العقود والصفقات والإتفاقيات والإتفاقيات وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- أداء جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية

- تطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة لعمل الوكالة.

- السهر على إحترام التنظيم والنظام الداخلي.

- تمثيل الوكالة أمام القضاء

- تبليغ وزارة الصناعة باعتبارها الجهة الوصية للوكالة بحالة تنفيذ البرامج التنموية للوكالة.²

2- الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

تخضع الوكالة الوطنية للعقار السياحي لوصاية الوزير المكلف بالسياحة،³ وفي هذا السياق المتعلق بالأحكام الخاصة بها، سنتناول مهام الوكالة ثم حوكمتها الإدارية.

1-2- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

باعتبار الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أُوكِل لها المشرع الجزائري على هذا الأساس جملة من المهام تتعلق بعضها لفائدة الدولة وبعضها للخواص.

¹ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 488/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي .

² المادة 22 من المرسوم نفسه.

³ المادة 03 من المرسوم رقم 489/23 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

2-1-1- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي لفائدة الدولة:

تتولى الوكالة بطلب من السلطات العمومية القيام بمجموعة من المهام التالي ذكرها بعنوان نشاط الدولة والتي تهدف جلّها إلى توفير العقار السياحي الموجه للاستثمار للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تقوم هذه الأخيرة بدورها في منحه للمستثمر والتي نص عليها المشرع الجزائري من خلال نصوص المرسوم التنفيذي الذي أنشأها وكذلك تم النص عليها في ملحق ذات المرسوم:

2-1-1-1- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي لفائدة الدولة في إطار أحكام نصوص المرسوم التنفيذي 23/489: تكمن في:

- التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمناطق السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتأهيلها.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي وبالمعاملين الاقتصاديين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.¹
- القيام بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية.²

2-1-1-2- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي لفائدة الدولة في إطار أحكام نصوص دفتر

الأعباء الملحق بالمرسوم: ويتعلق دفتر الأعباء بتبعات الخدمة العمومية للوكالة:³

- تنفيذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي وتسيير أجزائه المشتركة.
- إنشاء وتسيير وتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقار والاستثمار السياحيين.
- إعداد وتحيين بطاقات مناطق التوسع والمواقع السياحية والمنشآت السياحية.

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار السياحي.

² المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- اقتراح تصنيف مناطق التوسع السياحي الجديدة بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- 2-1-2- مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي لفائدتها الخاصة:**
- القيام بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للخواص.¹
- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل أبنائات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والخدمات.
- إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.²
- 2-2- الحوكمة الإدارية للوكالة الوطنية للعقار السياحي:**
- يقصد بالضبط الإداري في هذا الصدد بالأجهزة الإدارية المتواجدة بالوكالة والتي تتمثل في مجلس الإدارة والمدير العام، كمايلي:
- 2-2-1- مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي:**
- إن دراسة جهاز مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي يقتضي التطرق أولا إلى تنظيمها ثم تسييرها كالتالي:
- 2-2-1-1- تنظيم مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي:**
- يدخل في إطار تنظيم مجلس الإدارة للوكالة رئيسه وأعضاءه، بحيث نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالوكالة على أنه يرأس مجلس الإدارة ممثل الوزير المكلف بالسياحة والتي يلاحظ أن المشرع الجزائري هو من حدّد بموجب المرسوم رئيس مجلس إدارة الوكالة بصفته ينتمي إلى وزارة السياحة وليس كعضوا من أعضاء المجلس الذي يتم تعيينه من قبل الأعضاء كما هو الحال في الشركات التجارية.
- أما عن أعضاء مجلس الإدارة والذي يشكلونه يتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد بناء على السلطات التي يتبعونها،³ والذي يجب أن يكون بمرتبة مدير إدارة مركزية على الأقل⁴ ويتمثل هؤلاء الأعضاء لمجلس الإدارة في:
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة
- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية
- ممثل وزير الصناعة
- ممثل الوزير المكلف بالعمارة

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار السياحي.

² المادة 07 من المرسوم نفسه.

³ المادة 12 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 13 من المرسوم نفسه.

- ممثل الوزير المكلف بالبيئة
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة
- ممثل الوزير المكلف بالري
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- وممثلين عن وزير المالية بالمديرية العامة للأموال والدولة والمديرية العامة للميزانية
- كما يمكن لمجلس الإدارة الإستعانة بأي شخص له خبرة تساعد مجلس في أداء أعماله.¹
- 2-2-1-2-2- تسيير مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي:**
- يقصد بتسيير مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي الاجتماعات والمداولات التي تصدرها على إثر إجتماعاتها سواء في الدورة العادية أو غير العادية للمجلس.
- فبالنسبة لانعقاد الدورة العادية للمجلس تتعقد 03 مرات في السنة عن طريق قيام رئيسها باستدعاء أعضاء المجلس² قبل إنعقاد الدورة بـ 10 أيام على الأقل بإرسال لهم استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة³، وحتى تصح مداولات المجلس يجب توفر نصاب ثلثي أعضائه على الأقل، أما إذا لم يكتمل النصاب فيجب خلال 8 أيام الموالية لانعقاد الدورة أن تجتمع مرة أخرى والتي تكون مداولاته بأي عدد من الحاضرين⁴، ويتداول المجلس في المجالات التالية:
- إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني
- التنظيم الداخلي للوكالة ونظامها الداخلي.
- الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة
- تقرير التسيير السنوي لنشاط الوكالة والوضعيات المالية للوكالة
- مشروع ميزانية الوكالة
- مخططات العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة.
- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاطها
- أعمال الترقية العقارية المرتبطة بمجال نشاطها وتطوير الأنشطة المرتبطة بموضوع الوكالة
- شروط قبول الهبات والوصايا وتخصيصها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- كل مسألة من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق أهدافها في تهيئة العقار السياحي.⁵

¹ المادة 11 من المرسوم رقم 489/23 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها.

² الفقرة الأولى من المادة 17 من المرسوم نفسه.

³ المادة 19 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 18 من المرسوم نفسه.

⁵ المادة 16 من المرسوم نفسه.

- إعداد مشروع نظام الأجور لمستخدمي الوكالة التي يوافق عليه الوزير المكلف بالسياحة بعد مداولة مجلس الإدارة.¹

أما بالنسبة للدورات غير العادية على خلاف الدورات العادية فهي تتعقد بناء على طلب صادر من رئيس مجلس الإدارة أو المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضاء المجلس لما يرى هؤلاء أنه هناك أمور يجب الإجتماع والتداول عليها²، بمعنى ليس هناك عدد معين لانعقادها خلال السنة الواحدة، أما عن صحة مداولات المجلس في الدورة غير العادية مثلها من الدورات العادية يشترط حضور على الأقل ثلثي أعضاء المجلس.³

أما عن مداولات مجلس الإدارة في كلا الدورتين العادية وغير العادية تتم المصادقة عليها في حالة التصويت عليها بالأغلبية البسيطة أي بأغلبية الحاضرين، وفي حالة التساوي فيرجح صوت رئيس المجلس⁴، وعلى إثر ذلك يتم تحرير هاته المداولات في محاضر وكذلك في سجل خاص يكون مرقما ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، وهذه المداولات لا تكون نافذة إلا بعد إرسالها في غضون 10 أيام إلى الوزير المكلف بالسياحة باعتباره الوزارة الوصية والموافقة عليها من قبله في أجل 30 يوما من إرسالها.⁵

2-2-2- المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي:

إن المدير العام للوكالة هو من يتولى مهمة تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة التي تستعملها في القيام بمهامها ولا سيما مهمة تهيئة العقار السياحي⁶، كما يكلف بعد موافقة مجلس الإدارة على النظام الداخلي باقتراحه على وزير السياحة⁷، وتخضع أعماله لرقابة مجلس الادارة التي في حالة المصادقة عليها يتم ارسالها إلى الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليها، كما يتخذ المدير مهمة التدابير اللازمة ذات العلاقة بتنظيم وسير الهيئات الموضوعة تحت سلطته، وبناءً على ذلك تخول له القيام بالمهام التالية:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة

- إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة السنوات

¹. المادة 25 من المرسوم رقم 489/23 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها.

². الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم نفسه.

³. المادة 18 من المرسوم نفسه.

⁴. المادة 20 من المرسوم نفسه.

⁵. المادة 21 من المرسوم نفسه.

⁶. المادة 23 من المرسوم نفسه.

⁷. المادة 24 من المرسوم نفسه.

- تحضير وتنفيذ مشروع ميزانية الوكالة
- تحضير مشاريع الوضعيات المالية
- اقتراح انشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني
- تمثيل الوكالة أمام القضاء باعتبارها شخص اعتباري لها الشخصية القانونية وباعتبار مديرها هو أمين وممثل الوكالة والتي يمثلها أمام القضاء ليعبر عن إرادتها في الدفاع عنها سواء بنفسه وتفويض موظف آخر بالوكالة أو توكيل محامي.

- إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات.¹

3- الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

يُعرف العقار الحضري على أنه: " مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية.

وبالتالي فإن العقار الحضري الاقتصادي يعرف على أنه: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.²

3-1- مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

تتعدد مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري لتشمل اختصاصات عامة مشتركة مع هيئات مماثلة، ووظائف خاصة تتميز بها عن غيرها.

3-1-1- المهام العامة للوكالة:

وهي الواردة في نص المادتين 06 و 07 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري، وتتمثل مهام هذه الأخيرة فيما يلي:

- تحديد العقار الحضري وتعبئته وتجهيزه وفقا لتوجيهات تهيئة الإقليم الواقع فيه العقار الحضري مع ضرورة احترام ومراعاة قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له رقم 29/90 المعدل والمتمّم.
- القيام بأشغال التهيئة بهدف إنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عائق أوقيود.

¹ المادة 23 من المرسوم رقم 489/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار السياحي.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

3-1-2- المهام الخاصة للوكالة:

تكمّن المهام الخاصة للوكالة الوطنية للعقار الحضري في ثلاث وهي مهمة التقصي، التهيئة والتسيير كالتالي:

3-1-2-1- مهمة التقصي: يقصد بالتقصي في هذا السياق إلى عملية البحث والتحقق والاستعلام التي تقوم بها الوكالة للتأكد من الوضع القانوني والإداري والفني للعقار الحضري الموضوع تحت إدارتها أضمن نطاق مسؤولياتها وعلى هذا كُلفت الوكالة الوطنية للعقار الحضري بهذه المهمة بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 490/23 للقيام بما يأتي:

- وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.
- إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجهاته بما يسمح باستباق أي تشعب أو نزعة توسع، بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة.
- إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري، على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير، المحددة كما ينبغي وفقاً لبيانات مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري.

3-1-2-2- مهمة التعبئة: يقصد بالتعبئة في هذا الصدد مجموع الإجراءات التي يتم إتخاذها لتجهيز قدراتها من أجل تنفيذ مهامها بوضوح المحددة بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 490/23 والمتمثلة في إنشاء الحافظة العقارية وتهيئة الحافظة المعبأة وتنفيذها¹، وذلك عن طريق ما يأتي:

- إنشاء حافظة عقارية لحساب الدولة: وهذا لن يتسنى إلا من خلال القيام بمايلي:
 - تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحوّل للتعمير.
 - إجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة ذات منفعة عمومية.
 - استفادة الوكالة عند الاقتضاء من الآثار المباشرة لعمليات إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لتجسيد عمليات التدخل من أجل تعبئة العقار الحضري و/أو تهيئته².
- تهيئة الحافظة العقارية المعبأة: من خلال تنفيذ مايلي:
 - مخططات التهيئة المتعلقة بكل عملية حضرية موجهة للانفتاح على التعمير من خلال توسيع أو إنشاء مجمعات بشرية جديدة أو تجزئات عقارية.

¹ تُعرّف الحافظة العقارية بأنها جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسيّرّها الوكالة لحساب الدولة، وكذا الأراضي التي تقتنيها الوكالة لفائدة الدولة.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

■ مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري والتأهيل وتكثيف الأحياء أو التجزئات العقارية المتدهورة وغير المهيكلة و/أو قليلة التجهيزات أو التجديد الحضري للمناطق المهجورة وغير المستغلة.¹

- تنفيذ أشغال تهيئة الحافظة العقارية: وذلك من خلال تنفيذ أشغال التهيئة وأشغال الطرقات والشبكات المختلفة على العقار المعبأ، وتسهر على ذلك وفق المخططات والأنظمة المعتمدة في هذا الإطار بهدف توفير كل سبل الراحة فيها من حيث الإمدادات والطرق ومختلف الشبكات الضرورية لوضعه في حالة استعمال، كما تقوم بإعداد برنامجها المتعدد السنوات وخطة تمويله اللازمة لتخطيط وتنفيذ عمليات التهيئة والتدخل.²

3-1-2-3- مهمة تسيير العقار الحضري:

باعتبار أن الوكالة الوطنية للعقار الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإنه يمكن أن تمارس المهام المفوضة لها من الدولة والتي تخولها هذه الصفة القيام بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل البرامج والعمليات المتعلقة بنشاطها وتقديم الخدمات العمومية³، ونظرا لاختصاصها في تهيئة العقار الحضري طبقا لنصوص القانون رقم 17/23 فإن المادة 13 من المرسوم رقم 490/23 خولتها في إطار تسيير عملية التهيئة القيام بالمهام التالية:

- تسيير عمليات الترقية الأوعية العقارية والتهيئة الحضرية العقارية لحساب الدولة لإنجاز العمليات المحددة في برامج التدخل المتعددة السنوات.
- وضع الحافظة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المراد تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- القيام بأشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المعبأ أو المقتنى من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

كما تكلف الوكالة بعد تهيئة العقار الحضري أن تضع تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كل معلومة تتعلق بوفرة العقار الحضري الاقتصادي المهيأ، لكي يتسنى للوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار إدراجه ضمن الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار،⁴ بما في ذلك برامج السكن والتجهيزات العمومية

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ المادة 14 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المتواجدة بالمنصة الرقمية للمستثمر، وذلك من أجل منحه عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كما يطبق ذلك حتى على مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.¹

3-2- أجهزة الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

تقوم الوكالة بوظائفها عبر هيكلية مؤسسية محكمة، تشمل أجهزة حاكمة وهي مجلس إدارتها وأخرى فنية وهي اللجنة التقنية.

3-2-1- مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الحضري:

لم يكتفي المشرع الجزائري بإخضاع الوكالة الوطنية للعقار الحضري لوصاية الوزير المكلف بالعمران أو ممثله فحسب،² بل كلف هذا الأخير برئاسة مجلس إدارة الوكالة بموجب المادة 19 من المرسوم رقم 490/23، كما كلفه أيضا بمهمة تعيين أعضاء المجلس لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد وذلك بعد اقتراحهم من السلطات التي ينتمون إليها³، ويتمثل هؤلاء الأعضاء في:

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

- ممثل وزير المالية

- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

- ممثلين عن مستخدمي الوكالة.

كما يمكن للمجلس زيادة على ذلك الاستعانة بأي شخص يكون خبير يرتبط اختصاصه بنشاطات الوكالة أو الأعمال التي تدرج في جدول أعمال⁴ الدورات التي يعقدها مجلس الإدارة ثلاث مرات في السنة والتي يقوم رئيس المجلس بإرفاق جدول الأعمال بالاستدعاء الذي يرسله إلى الأعضاء قبل انعقاد الدورة بـ 10 أيام على الأقل هذا بالنسبة للدورات العادية، أما بالنسبة للدورات غير العادية التي تتعقد بطلب من رئيس المجلس أو ثلثي أعضائه أو المدير العام للوكالة فيمكن تخفيض أجل إرسال الاستدعاء إلى 05 أيام على الأقل، وعند انعقاد الدورة يجب حضور ثلثي أعضاء المجلس على الأقل تحت طائلة عدم صحة المداولات التي يصدرها، ولذلك فإنه في حالة عدم إكمال هذا النصاب فيتم في أجل 8 أيام الموالية للإجتماع من جديد وتكون المداولات صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، وتتم المصادقة على المداولات بالتصويت عليها من قبل أغلبية الأعضاء الحاضرين أي بالأغلبية البسيطة، وعلى إثر ذلك يتم تحرير المداولات في محاضر وتدون في سجل خاص المرقم والمؤشر عليه من طرف رئيس المجلس

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 20 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ تكون الأعمال المدرجة في الجدول التي يتداول فيها المجلس وفقا لما نصت عليه المادة 21 من المرسوم نفسه.

بصفته الوزارة الوصية التابعة لها الوكالة، وبناءً على هذه الصفة ترسل له المحاضر للموافقة عليها¹، لكي تصبح بعد ذلك قابلة للتنفيذ.²

3-2-2- اللّجنة التقنية للوكالة الوطنية للعقار الحضري:

نظرا لما تتطلب عملية تهيئة العقار الحضري من أعمال تقنية هو مادفع المشرع الجزائري يزود الوكالة بلجنة تقنية يرأسها الوزير المكلف بالعمران والذي يكلف بتعيين أعضاء اللجنة بموجب قرار صادر عنها لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بناء على اقتراحهم من السلطات التابعة لها، ويتمثل هؤلاء في:

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية
- ممثل عن وزير المالية
- ممثل عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي
- المدير العام للتعمير والهندسة المعمارية بوزارة العمران.
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار³
- بحيث أن اللجنة التقنية غير ملزمة بعقد إجتماعات معينة، لكنه عند الحاجة يمكنها أن تجتمع بناء على استدعاء من رئيسه من أجل التقييم وإبداء رأيها التقني في:
- تحديد المشاريع ذات المصلحة العامة و/أو المصلحة الوطنية للتهيئة والتجديد الحضري اللازمة لتنفيذ استراتيجية السكن والتجهيزات العمومية.
- محيط التدخل بالنسبة لمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو العامة أو المنفعة العمومية
- إبداء الرأي في عمليات التخصيص أو منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة:
 - التي تقع خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير وتفتقر إلى التهيئة
 - المبرمجة بصفة أولية ضمن أدوات التعمير لإنجاز التجهيزات العمومية والمقترحة لاتخاذ آخر
 - المدرجة ضمن أداة تعمير قيد المراجعة و/أو لم تتم الموافقة عليها بعد.
 - ذات قيمة حضرية عالية تم تحديدها وفقا للإجراءات المطبقة على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة.
- التي لها استمرارية متجانسة وتقع ضمن إقليم ولايتين أو أكثر.⁴

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

² حسب مفهوم المادتين 24 و 25 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 27 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ المادة 26 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3-2-3- المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الحضري:

إن المدير العام يعتبر جهاز من أجهزة الوكالة الذي يتولى تنفيذ التنظيم الداخلي للوكالة بعد الموافقة عليها من قِبَل وزير العمران¹، وفي هذا الإطار له سلطة اتخاذ جميع التدابير المتعلقة بتنظيم الهياكل الخاضعة له، كما يكلف بتسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، وبهذه الصفة يقوم بالمهام التالية:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة
- عرض الأعمال المتعلقة بالأراضي العقارية الواجب تنفيذها على اللجنة التقنية طبقا للاستراتيجية العقارية المحددة من قبل القطاع.
- اقتراح إنشاء ملحقات وفروع تابعة للوكالة عبر التراب الوطني
- إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة السنوات
- عرض برنامج التدخل المتعدد السنوات ومخطط تمويله على مجلس الإدارة.
- إعداد وتنفيذ ميزانية الوكالة
- إعداد مشاريع الوضعيات المالية وتعيين مستخدمي الوكالة
- تمثيل الوكالة أمام القضاء وإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات
- ممارسة السلطة السُّلمية على جميع مستخدمي الوكالة
- اقتراح التنظيم الداخلي للوكالة على مجلس الإدارة
- تقديم تقرير سنوي عن نشاط الوكالة مرفقا بالحصائل وحسابات النتائج في آخر كل سنة، وإرساله إلى وزير العمران بعد مداولة مجلس الإدارة بشأنه.²

الفرع الثاني: الجهاز المكلف بإدارة العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار:

طبقا للمواد 18، 20 و 21 من قانونا الاستثمار تتمثل المؤسسات المكلفة بمنح العقار الاقتصادي ومتابعة الاستثمارات المقرّر إنجازها عليه في جهاز واحد وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي أعيد تنظيمها بموجب قانون الاستثمار رقم 18/22 والمرسوم التنفيذي الذي يحدد تنظيم الوكالة وسيرها المعدّل والمتّم، وعلى هذا الأساس جاءت هذه الدراسة لإبراز دور الوكالة الاستراتيجي في إدارة العقار وجذب الاستثمار عن طريق التطرق أولا إلى مفهومها، ليتسنى ثانيا تعداد آليات الوكالة في أداء مهامها مع إرساء قواعد الرقمنة.

¹ المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المتعلق بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

² المادة 24 من المرسوم التنفيذي نفسه.

أولاً: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

لقد ورد النص على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المادة 16 من قانون الاستثمار رقم 18/22 وتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 298/22 المعدل والمتمم المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، وليس هذا فقط، بل تم النص على الدور الفعال للوكالة بموجب القانون رقم 17/23 والمراسيم التنفيذية له ولاسيما منها المرسومين رقم 486/23 و 487/23، وبموجب ذلك سيتم تعريف الوكالة ثم تعداد تفصيل مهامها.

1- تعريف الوكالة: بموجب المادة 18 من قانون الاستثمار الجديد تم تغيير تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي أصبحت تسمى بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذا مفاده أن هذه الأخيرة بصفتها هيئة مكلفة بالاستثمار نشأتها غير حديثة¹، وبالنسبة لطبيعتها القانونية فحسب المادة 02 من المرسوم المنظم الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير الأول.

إنه سابقا كانت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تحت وصاية الوزير المكلف بالإستثمارات الذي كان يوجه مراسلاته إلى وزارات أخرى على نفس المستوى والقوة، بينما حاليا أصبحت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تخضع لوصاية الوزير الأول وهو الأمر الذي منحها قوة أكثر بسبب مهامها المتضمنة التنسيق مع الإدارات، بحيث جعل جميع الإدارات المعنية بالاستثمار على قدم المساواة في تقديم المعلومات والإستفادة منها من أجل تطوير الاستثمار، والعبرة من التعديل الذي طرأ على المؤسسات المكلفة بالاستثمار هو أن تكون هذه الأخيرة مخاطبة من سلطة أعلى، وليس سلطة من نفس الدرجة هذا من جهة، ومن جهة أخرى للأهمية التي توليها الدولة الجزائرية للاستثمار التي ترغب في إظهارها ولضرورة الاهتمام بالمجال الاستثماري، وكذا تهيئة مناخ استثماري يتوافق مع التطلعات الجديدة للسياسة الاقتصادية الهادفة إلى النهوض بالإقتصاد الوطني وتنمية المجتمع، ولهذا كان من الضرورة الملحة جعل الوكالة تخضع لوصاية الوزير الأول.²

2- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في دعم المستثمر:

تتخذ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب التشريعات المذكورة أعلاه حزمة متكاملة من المهام لضمان دعم فعال للمستثمرين تتجسد في ثلاث ركائز أساسية هي منح العقار الاقتصادي المهيأ، مرافقة

¹ أنظر المادة 18 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالإستثمار.

² حمصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 06، العدد خاص، 2023، ص 107.

المشاريع الاستثمارية وانتهاءً بإجراءات التنازل القانوني عن العقار وبهذا تشكل هذه المهام سلسل متلاحقة تذلل عقبات الاستثمار وتحول التسهيلات إلى واقع ملموس في البيئة الاقتصادية بالجزائر.

2-1- منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي:

بعد انتهاء الوكالات الوطنية كل حسب اختصاصها المفصلة أعلاه بتهيئة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة القابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية تكلف بإعداد جرد هذه الأراضي المهيأة¹ وإرساله إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً²، وتبعاً لذلك تكلف مصالح أملاك الدولة بإعداد جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسلمة لها، ويجب أن يحتوي هذا الجرد عدد الحصص المتوفرة، مساحة كل حصة والمراجع المسحية إذا كانت ممسوحة (القسم، مجموعة الملكية والموقع بالتحديد) ووضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير³، وبعد ذلك تقوم مصالح الأملاك الدولة بإرسال قائمة الأوعية العقارية المتوفرة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار⁴.

بحيث تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتفويض من الدولة بمنح العقار الاقتصادي المسلم لها من طرف مصالح أملاك الدولة إلى المستثمر، وذلك عن طريق إعلان الوكالة بالأوعية العقارية المتوفرة عبر المنصة الرقمية للمستثمر بذكر الرمز، نوع العقار إن كان صناعي أم سياحي أم حضري، المساحة الإجمالية، المساحة المبنية، الولاية، البلدية، العنوان، طبيعة النشاط أي وجهة العقار، تاريخ عرض العقار على المنصة وتاريخ انتهاء العرض، لأن المشرع الجزائري بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23⁵ حدّد مدّة عرض العقار على المنصة بشهر واحد، وعلى المستثمر الراغب في الحصول على عقار⁶ معيّن تقديم طلب عبر ذات المنصة التي تعتبر السبيل الوحيد لإيداع الطلب وذلك

¹ الفقرة الأولى من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز.

² الفقرة 04 من المادة 11 من المرسوم نفسه.

³ الفقرتين 02 و 03 من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، المحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز.

⁴ الفقرة الأخيرة من المادة 11 من المرسوم نفسه.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 2023/12/28، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 2023/12/30.

⁶ من حق كل مستثمر سواء كان وطنياً أو أجنبياً، طبيعياً أو اعتبارياً الراغب في الاستثمار بالجزائر أن يحصل على وعاء عقاري إقتصادي لتجسيد مشروعه الاستثماري طبقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 والمادة 06 من قانون الاستثمار 18/22 على أنه " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية من أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة "

وفقا للكيفية المنصوص عليها في نص المادة 06 من نفس المرسوم، كما أن معالجة الطلب تتم بطريقة رقمية عبر شبكة تقييم المشاريع المحدد نموذجا قانونا من طرف الوكالة بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات¹، وعلى إثر ذلك يتم إعداد مقرر مؤقت الذي لا يصبح نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المحدد في المرسوم التنفيذي المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها²، وأبعد الفصل في الطعن في حالة تقديمه إلى الوكالة ثم إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون، وبناءً على قرار منح الامتياز يقوم الشباك الوحيد للوكالة باستدعاء المستثمر المستفيد للاكتتاب في دفتر شروط والذي يترتب عليه إلزامية المستثمر احترام ماتضمنته بنوده من شروط، وبعد ذلك تقوم الوكالة بواسطة شبكها الوحيد بتقديم طلب إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا يتضمن إعداد عقد الإمتياز لفائدة المستثمر³، وبعدها يتم شهره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة، كما يجب على المستثمر من أجل الاستفادة من المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار تسجيل استثماره عن طريق تقديم طلب أمام الشباك الوحيد أو عبر المنصة الرقمية⁴، ولقد حدّد المشرع الجزائري مدة عقد الامتياز بثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرة واحدة⁵.

2-2- مرافقة ومتابعة الاستثمار:

إنّ التسهيل على المستثمر لإنجاز مشروعه الاستثماري من خلال حصوله على العقار عن طريق الامتياز يعتبر من أهم ضمانات الاستثمار التي تستقطب المستثمرين سواء وطنيين أو أجانب، وبعد إتمام إجراءات منح الوكالة العقاري الاقتصادي للمستثمر ولاسيما بعد تسجيل المستثمر مشروعه في الشباك الوحيد المختص أو عبر المنصة الرقمية للمستثمر⁶، تكلف الوكالة بإدارة الاستثمارات خلال مدة عقد

¹ المادة 09 من القانون رقم 17/23 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

² المرسوم التنفيذي رقم 296/22، المؤرخ في 2022/09/04، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

³ الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي.

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22، المؤرخ في 2022/09/08، المحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات والتنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.

⁵ الفقرة 03 من المادة 14 من القانون 17/23 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

⁶ أنظر الفقرة 02 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 المذكور.

الامتياز وذلك بمتابعة ومرافقة المستثمرين ومساعدتهم حتى انتهاء المشروع، من أجل ضمان إنجاز المشروع الاستثماري حسب ما هو متفق عليه بكل جدية وفقا لإجراءات بسيطة وشفافة لتشجيع المستثمرين وهذا عبر الشبائيك الوحيدة المتواجدة على مستواها¹.

غير أنه من الصعب تحقيق الهدف المنشود من منح العقار الإقتصادي وكافة الخدمات المقدمة من الوكالة للمستثمرين لإنجاز الاستثمارات دون متابعته عن طريق الترويج، التوليد، تسيير والإحتفاظ بالاستثمار.

2-2-1- مهمة الترويج للاستثمار:

يعتبر الترويج حزمة من الجهود المنظمة التي تتوخى العلاقة بين الأطراف المعنية بتحقيق المنفعة المشتركة، وخلق الثقة بالفرص المتاحة والتشريعات النافذة، والقناعة بالامتيازات الممنوحة، وجاذبية بيئة الأعمال والمقومات المحلية.

ويقصد بترويج الاستثمار في هذا الصدد ببناء سمعة الاستثمار والتي أوكلت هذه المهمة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعمل على تثمين الاستثمار وجاذبيته وتحسينه بالجزائر وذلك بتكريس مبدأ المساواة بين المستثمرين ولاسيما بين المستثمر المحلي والأجنبي، حيث تهدف أنشطة بناء السمعة إلى زيادة وعي المستثمرين المحتملين بنقاط القوة في البلد المضيف والترويج له كوجهة استثمارية جذابة.

وتعتبر مهمة الترويج للاستثمار من أهم أدوار الوكالة، والتي تنطوي على التعريف بجاذبية الجزائر في الاستثمار قبل المستثمرين الأجانب وإحاطتهم بمعطيات الإقتصاد الوطني، بما يسمح لهؤلاء بالإقبال على إنجاز استثماراتهم بالجزائر.

وتتم عملية الترويج وبناء السمعة عبر أنشطة التسويق العامة عبر الوسائط التكنولوجية خدمات الويب والمواقع الإلكترونية أو من خلال صفحتها الإلكترونية **algeria invest** أو التلفزيون والكتيبات من خلال القيام بالعلاقات العامة الأساسية مثل العروض المتنقلة والمننديات وغيرها، التي تهدف في مجملها إلى التعريف بالبلد المضيف للاستثمار مما يخلق في نفس المستثمر الثقة والاطمئنان اتجاهه واختياره كوجهة استثمارية.

2-2-2- مهمة توليد الاستثمار:

يتضمن توليد الاستثمار الوصول المباشر إلى المستثمرين المحتملين للحصول على المعلومات وخلق المشاريع في الاقتصاد المضيف، والتواصل معهم عبر مختلف الهيئات الممثلة للدولة من رئيس الدولة أو الوزراء...إلخ.

¹ حمصي ميلود، مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص 106 و107.

2-2-3- مهمة تسيير الإستثمار والاحتفاظ به:

تعمل الوكالة في إطار تسيير الإستثمار والاحتفاظ به على المساعدة في تحديد المشروع (معلومات عن الموردين والعملاء المحليين واجتماعات العمل والزيارات الميدانية والاستقبال)، والمساعدة في الاجراءات الإدارية مثل الدعم للحصول على تأشيرات الزيارة، والحصول على التمويل وخدمات الرعاية اللاحقة (استكشاف الأخطاء وإصلاحها بشكل مُنظم، وديوان الشكاوى والتدخل وتخفيف حد النزاع)، وبرايم دعم قطاعات أعمال محدّدة.

ويشمل تسيير الإستثمار والاحتفاظ به من الخدمات المُصمّمة لمرافقة المستثمر في تحديد المشروع خلال مرحلة التأسيس، بالإضافة إلى تقديم مساعدات إضافية عند تنفيذ المشروع وتشجيع التوسعات فيه وإعادة الإستثمار من خلال الرقابة والمتابعة الدائمة¹، والتي تستمر إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والتي يتجرّد عندها المستفيد من العقار الإقتصادي من صفة المستثمر حسب ما يفهم من إجراءات منح الإمتياز وتحويله إلى تنازل من خلال إتاحة استخدام المنصة الرقمية للمستثمر في إجراءات منح الإمتياز دون استخدامها في إجراءات تحويل الإمتياز إلى تنازل، أي بعد معاينة إنجاز المستثمر المشروع فعليا.

2-3- مهمة التنازل عن العقار الإقتصادي الممنوح للمستثمر:

بموجب الأمر رقم 04/08 المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية² كان ينصّ المشرع الجزائري ولا سيما من خلال المادة 04 منه على أن الإمتياز قابل للتجديد على الأكثر مرتين وهو غير قابل للتنازل، لكن بصدور القانون رقم 23/17 المذكور أعلاه أصبح الإمتياز قابلا للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي بالنسبة لعقود الإمتياز المبرمة خلال مدة سريانه وحتى المبرمة قبل صدور هذا القانون أي أنه يسري بأثر رجعي وفوري³، وهذه المساعي تعتبر كضمانة من ضمانات استغلاله على أحسن وجه وفقا لبنود دفتر الشروط وفي ذات السياق من ضمانات التسيير الحسن للوعاء العقاري وذلك لأنه لا يمكن للوكالة التنازل عليه إلا بتوافر الشروط المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23/487 والمتمثلة فيما يلي:

2-3-1- الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري:

نصّت على هذا الشرط المادة 17 من القانون 23/17 وكذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي له رقم 487/23 والمقصود منه هو دخول المشروع حيّز الاستغلال من خلال إنجاز المستثمر المستفيد من

¹ أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 18/22، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، 2022، ص 107، 108 و 109.

² الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 03/09/2008.

³ الفقرة 02 من المادة 17 من القانون رقم 17/23، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23.

العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز مشروعه الاستثماري خلال مدة عقد الإمتياز وفقا لبنود وشروط دفتر الشروط وعدم مخالفته كتغيير وجهة العقار¹ التي من أجلها مُنح العقار الاقتصادي للمستثمر عن طريق الامتياز المُراد تحويله إلى تنازل والذي تمنح شهادة المطابقة عند إنجازها طبقا لدفتر الشروط، والتي تعتبر دليلا للمستثمر على إنجازها الفعلي للمشروع الإستثماري²، والتي لا تُسَلَّم إلا بعد تقديم المستثمر طلب للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتضمن تحويل الامتياز إلى تنازل، والتي تقوم الوكالة بدورها ممثلة في اللجنة المختصة المتواجدة على مستواها بالإنقال إلى عين المكان أي إلى العقار الإقتصاديومعاينة المشروع الاستثماري المقام عليه، فإذا كانت النتائج سلبية أي عدم إنجاز المستثمر للمشروع فعليا لا يمكن تحويله إلى تنازله ويتم رفض الطلب، والمستثمر أمام هذه الوضعية ما عليه سوى تقديم طلب تجديد عقد الإمتياز لكي يتم منحه 33 سنة أخرى لانجاز مشروعه فعليا، وفي حالة عدم الإنجاز الفعلي للمشروع وعدم تجديد مدة عقد الإمتياز يكون المستثمر ملزم بتمكين الوكالة من العقار الإقتصادي، وإلا أعتبر شغله للعقار غير مشروع، وهو ما يُخوّل الوكالة القيام بالإجراءات القانونية لاسترجاع العقار الإقتصادي حسب ماتخوّلها لها المادة 11 من القانون 17/23، وذلك يتم عن طريق لجوء الوكالة إلى المحكمة الإدارية المختصة³ لرفع دعوى إخلاء العقار الاقتصادي ضد المستثمر المستفيد.

2-3-2- رفع الرهن العقاري عن حق الامتياز بالعقار الإقتصادي:

يخوّل عقد الامتياز للمستفيد منه حقا عينيا على العقار الإقتصادي ألا وهو حق الإنتفاع الذي يتم شهره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميا، كما يخوّل له الحق في تأسيس الرهن على حقه في الامتياز أي في الإنتفاع بالعقار⁴، ومادام الرهن واقع على حق عيني عقاري فيجب كذلك شهره، وفي هذا الإطار يجب أن تكون مدة عقد القرض المترتب عنه عقد الرهن العقاري محدّدة شريطة أن

¹ البند 03 من المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الوارد على العقار الاقتصادي، الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي...

² طبقا لمفهوم البند الأول من المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ باعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري فإنه طبقا للمعيار العضوي المعتمد في تحديد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري المنصوص عليه بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحكمة الإدارية المختصة إقليميا هي التي تكون مختصة نوعيا في النظر والفصل في النزاعات التي تكون هذه الوكالة طرفا فيها.

⁴ الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي...

لا تتجاوز هذه المدة لمدة عقد الامتياز الوارد على العقار الإقتصادي، وتبعا لهذا الحق المخول للمستثمر والوارد على محل عقد الإمتياز، فإن المشرع الجزائري اشترط بموجب المادة 15 من المرسوم 487/23 السالف الذكر حتى يمكن تحويل عقد الامتياز إلى تنازل زيادة على شرط الإنجاز الفعلي للمشروع، أن يكون حق الإمتياز على العقار المخول للمستثمر غير مثقل بأي رهن عقاري، والذي يتم التأكد من ذلك إما بقيام المستثمر بتقديم البطاقة العقارية للعقار الاقتصادي للوكالة تكون مرفقة بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل أو عن طريق قيام الوكالة بتقديم طلب الحصول على البطاقة العقارية لهذا العقار أمام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري الواقع بدائرتها العقار، والتي تسجل عليها جميع التصرفات والحقوق العينية المشهورة الواردة على العقار محل البطاقة، بما فيها عقد الرهن العقاري المشهر، ففي حالة ما إذا كان حق الامتياز مثقلا بالرهن على المستثمر الرأهن رفع الرهن الذي يُثقل حقه في الإنتفاع بأي طريقة إما أن تنتهي مدة الرهن قبل إنجاز المشروع أو قبل تقديم طلب التحويل إلى تنازل، وإما أن يتم تسديد الدين الذي كان سببا في عقد الرهن، والواجب شهر ذلك أي شهز رفع الرهن العقاري بمصالح الحفظ العقاري، والعبرة من هذا الشرط هو التأكد من مدى جدية هذا المستثمر في إنجاز المشاريع والأعمال في القطاع الإقتصادي وقدرته على المساهمة في ترقية الاستثمار وتنمية الإقتصاد الوطني.

2-3-3- دفع إتاوة إيجارية سنوية وتسديد سعر التنازل:

يُكَيَّف عقد الإمتياز الوارد على العقار الاقتصادي على أنه من العقود الملزمة لجانبين والتعويضية التي يترتب عليه التزامات على عاتق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تلتزم بمنح العقار الإقتصادي للمستثمر المتعاقد وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع إتاوة إيجارية سنوية ابتداءً من دخول المشروع حيّز الاستغلال¹، أي منذ حيازته الملك العقاري الذي يثبت ذلك في محضر تعدّه مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة²، ففي حالة إخلال المستثمر بهذا الإلتزام فلا يمكن تحويل إمتيازه إلى تنازل، لأن ذلك يعتبر إخلال ببند من بنود دفتر الشروط، مع العلم أنه في حالة عدم دفع المستثمر الإتاوة الإيجارية السنوية يمكن للوكالة فسخ العقد إنفراديا³ باعتبار أن الفسخ هو جزاء عدم تنفيذ المتعاقدين للالتزاماتهما التعاقدية⁴. ونتيجة لهذا التكييف إشتراط المشرع صراحة بموجب المادة 22 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي من المرسوم التنفيذي 23/487 أنه لكي يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل لا بد أن يسدد

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، المؤرخ في 2023/12/28، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 2023/12/30.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، راجع أيضا الفقرة الثالثة من المادة 14 من القانون رقم 17/23.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ المادة 119 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني .

المستثمر سعر التنازل الذي تحدده مصالح أملاك الدولة التابعة لها الوكالة مانحة الامتياز وفقا للمعايير التالية:

- أن يكون السعر معادل للقيمة التجارية.
- أن يحدد السعر بالوقت الذي تم فيه منح الامتياز لا بوقت التنازل.
- أن يتم تحديده بعد خَصم الأتاوى المدفوعة من قبل المستفيد بعنوان منح الامتياز.¹

وفي حالة استيفاء جميع الشروط المذكورة تقوم الوكالة الجزائرية لترقية بواسطة شباكها الوحيد المختص بتقديم طلب إلى مصالح أملاك الدولة المختصة باعتبارها موثق الدولة يتضمن إعداد عقد التنازل لفائدة المستثمر وذلك خلال أجل لا يتعدى 15 يوم من استلامها الطلب²، ومادام عقد التنازل يترتب عليه نقل ملكية العقار الاقتصادي من الأملاك الخاصة للدولة إلى المستثمر المستفيد فيجب شهره بمصالح الحفظ العقاري المختصة إقليميا تحت طائلة البطلان المطلق لعقد التنازل.³

ثانيا: آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إرساء قواعد الرقمنة:

تتبنى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الرقمنة كركيزة فعّالة في تحسين بيئة الاستثمار، عبر آليتين متكاملتين هما الشبائيك الوحيدة المنتشرة على مستوى الوطن الجزائري، ومنصتها الرقمية الواحدة والمُوَحَّدة لدعم المستثمرين عن طريق تكفلها بكافة إجراءات المتعلقة بحصول المستثمر على العقار الاقتصادي وإنجاز استثماره بما يضمن الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري في وقت قياسي.

1- الشبائيك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

تُعَدُّ الشبائيك الوحيدة للوكالة الاستثمار النموذجي والعملي، حيث تجسد وحدتها الوظيفية في الاختصاصات بنوعيتها الإختصاص النوعي والإقليمي، هذه البنية المتكاملة تشكل قاعدة صلبة لدراسة تعريفها واختصاصها العملي الموزّع ومهامها التشغيلية، كحلقة وصل حيوية بين المستثمر ومؤسسات الدولة الداعمة للاستثمار.

1-1- تعريف الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:

قام المشرع الجزائري بموجب قانون الاستثمار الجديد بإنشاء نوع جديد من الشبائيك على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وباطلاعنا على المرسوم التنفيذي المتعلق بذات الوكالة المعدل والمتمم في المادة 18 منه يتضح لنا أن هناك نوعين من الشبائيك متواجدين على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، النوع الأول يوجد على مستوى الوكالة المركزية والثاني على مستوى الوكالة اللامركزية.

¹ المادة 16 من المرسوم رقم 487/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية.

² المادة 18 من المرسوم نفسه.

³ المادتين 102 و 793 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

ومن أجل تحديد ما إذا كان المشروع الاستثماري يصنف ضمن المشاريع الكبرى فإن المشرع بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتسجيل الاستثمارات إعتد على مبلغ الإستثمار والذي قدره بـ ملياري دينار جزائري، فإذا كان المشروع يساوي أو يفوق هذا المبلغ فيعد من المشاريع الكبرى وتختص شبابيك الوكالة المركزية به، أما إذا كان أقل من ملياري دينار جزائري فلا يعتبر من قبيل المشاريع الكبرى.

أما الاستثمارات الأجنبية فهي التي يمتلك رأسمالها كلياً أجزئياً أشخاص طبيعياً أو اعتبارياً أجنبياً، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه.¹

1-2- الإختصاص الإقليمي والنوعي للشبابيك الموحدة على المستويين المركزي واللامركزي:

يحدّد نظام عمل الشبابيك الوحيدة للوكالة إختصاصها عبر مستويين هما المركزي واللامركزي:

1-2-1- على المستوى المركزي: استحدث المشرع الجزائري الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ليكون المفاوضات الوحيد دون غيره على المستوى الوطني فيما يتعلق بنوعين من الإستثمار، وهي عندما يتعلق الأمر بالمشاريع الكبرى² والاستثمارات الأجنبية³، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من قانون الإستثمار 18/22، ومن حيث التبعية فهو يمارس مهامه تحت سلطة الوكالة على المستوى الوطني هذا بالنسبة للإختصاص الإقليمي.

أما بالنسبة للإختصاص النوعي فيكون مختص في الإستثمارات الأجنبية والمشاريع الكبرى. بحيث يلاحظ من خلال الإختصاصات المنوطة بالوكالة على المستوى المركزي أن المشرع الجزائري يولي أهمية كبيرة للإستثمار الأجنبي ويعتبره أداة لتطوير الإستثمار والإقتصاد الوطني مثله مثل الإستثمار الوطني وهو ما يعد تكريسا لمبدأ المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي المنصوص عليه بموجب المادة 03 من قانون الإستثمار والمكرس بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 487/23⁴

¹ محمد شعبان، الآليات المستحدثة في ظل قانون الإستثمار الجزائري 18/22 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للمستثمر، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 1831.

² عرّف البند الأول من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 299/22 المتعلق بتسجيل الاستثمارات... المشاريع الكبرى على أنها الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري دينار جزائري (2.000.000.000 دج).

³ عرّف البند الثاني من نفس المادة الاستثمارات الأجنبية على أنها الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كلياً أجزئياً أشخاص طبيعياً أو معنويين أجنبياً، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه.

⁴ تنص الفقرة الأولى من المادة 06 من المرسوم 487/23 على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 18/22، يحمل مشروعاً استثمارياً، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة ".

الذي خول لكل الأشخاص سواء الوطنية أو الأجنبية على حد سواء الحق في الحصول على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية بالجزائر والأكثر من ذلك خول كلاهما الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل ليصبح المستثمر الأجنبي مالكا للعقار الإقتصادي، بالرغم من أن ذلك يعتبر مخالفا لمبدأ السيادة الوطنية إلا أنه في ذات يخدم ويشجع الاستثمار الجزائري، ولعل السر في تكريس مبدأ المساواة كضمان من ضمانات الاستثمار هو الاستفادة من خبرات هذا المستثمر الأجنبي وتجديد أعمال القطاع الإقتصادي.

1-2-2- على المستوى اللامركزي: حدّد المشرع الجزائري من خلال المادة 20 من قانون الاستثمار الشبائيك الوحيدة اللامركزية وجعلها المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، هذا فيما يخص الإختصاص الإقليمي.

أما بالنسبة للإختصاص النوعي فبمفهوم المخالفة لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم الوكالة فيشمل كل الاستثمارات الصغرى التي لا تدخل ضمن إختصاص الشباك الوحيد المركزي أي التي لا تدخل ضمن الإستثمارات الأجنبية والمشاريع الكبرى.¹

1-3- مهام الشبائيك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

بموجب المادة 19 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتحديد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها حدّد المشرع الجزائري مهام الشبائيك الوحيدة دون التفرقة بين المهام الواقعة على عاتق الشباك المركزي والشبائيك الوحيدة اللامركزية مقتصرًا بذلك بتكليفها بنفس المهام والتي ذكرها على التوالي، كما فصلها في نص المادة 04 من نفس المرسوم تحت عنوان مهام الوكالة وتتمثل فيمايلي:

أ- إستقبال المستثمر

ب- تسجيل الاستثمارات

ت- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار

ث- مرافقة المستثمرين

من هذه المهام يتضح لنا أن تكليف الوكالة للشبائيك بهذه المهام كان بهدف تدعيم المستثمر وحمايته وجعله في بر الأمان، لأن الهدف من مهمة إستقبال الشباك للمستثمر هو تبصرة المستثمر وإحاطته علما لما هو متاح له من استثمارات والعقارات الموجهة لذلك التي يمكن أن يتحصل عليها المستثمر.

بالنسبة لمهمة تسجيل الاستثمارات تجعل المستثمر يتعرف على طموحات الاستثمار ولا يكتمل ذلك إلا بتسيير ومتابعة ملفات الاستثمار.

¹ حمصي ميلود، مقالاتي مونة، المرجع السابق، ص 111 و112.

كما نلاحظ أن الاهتمام الشديد للمشرع بالاستثمار جعله يكلف الوكالة بواسطة شبائيكها بمهمة مرافقة المستثمر وذلك بتزويده بالمعلومات والتوجيهات اللازمة للاستمرار والنجاح في إنجاز مشروعه الاستثماري ومرافقته حتى لدى الإدارات المعنية التي لها علاقة بمجال الاستثمار، وهذا بغرض تذليل الصعوبات التي تقف في وجه المستثمر، وعلى هذا النحو يكون المشرع جعل من الشبائيك الوحيدة تضطلع بكل الإجراءات بداية من استقبال المستثمر إلى غاية تجسيد الاستثمار.¹

2- المنصة الرقمية للمستثمر:

تعد المنصة الرقمية للمستثمر التابعة للوكالة الأداة والركيزة الأساسية في إحداث ثورة في تسيير وإدارة العقار الإقتصادي بهدف ترقية الاستثمار، ونظرا لفعاليتها الحيوية يستوجب تعريفها ثم استعراض دورها المحوري في تشجيع الاستثمار العقاري، وأخيرًا ذكر التحديات التي تواجهها في أداء مهامها والوصول إلى أهدافها المُسطرة أي كعقبات توازن بين الطموح والواقع.

2-1- تعريف المنصة الرقمية للمستثمر:

تم استحداث المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة 23 من قانون الإستثمار التي نصت على أنه: "تتشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة، وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة ببيئًا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالإستثمار²، وقد عرفها المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم الوكالة المعدل والمتمم بأن المنصة هي الوسيلة الإلكترونية التي تهتم بالاستثمارات الموجودة في الجزائر منذ تسجيلها على المنصة وخلال فترة استغلالها أي أن المنصة ترتقي إلى خاصية التخلي عن الإجراءات المادية الكلاسيكية المعتادة، وعليه فهي أداة مستحدثة وفعالة للمستثمرين الذي يسعون لتحقيق أهدافهم الإستثمارية، باعتبار أن استخدام تكنولوجيا المعلومات الرقمية في إنجاز المعاملات الاستثمارية والتواصل مع المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين.

ومنه يمكن القول أن المنصة أصبحت همزة وصل رسمية بين المستثمر والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الهيئة المكلفة بمنح العقار الإقتصادي ومتابعة الاستثمار، وهو ما يضمن له سهولة الوصول والتوفر الدائم، إذ يمكن للمستثمر الاتصال بالإدارة في أي وقت ومن أي مكان يتواجد فيه

¹ حمصي ميلود، مقالاتي مونة، المرجع السابق، ص 111 و 112.

² حرفوش مداني، كريبش نبيل، الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر: المنصة الرقمية للمستثمر نموذجًا، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 06، العدد خاص، 2023، ص 13 و 14.

بالولوج الصفحة الإلكترونية وتفعيل حسابه البريدي، مما يزيد من سهولة إدارة استثماراته، وكنتيجة لذلك تكون المنصة قد خلّصت المستثمر من عامل الزمان وعناء التنقل إلى مقر الوكالة وشبابيكها وهو ما كان يشكل عائقا يقف أمام المستثمر.

كما تمكن المستثمر من فهم واتخاذ القرارات الاستثمارية مستندا إلى المعلومات الدقيقة المقدّمة له عبر المنصة في شكل بيانات وإحصائيات وتقارير، مما يوفر له ربحا للوقت والتكلفة.

فالمنصة لها شقان، شق إعلامي لاعتبارها أداة يتم عبرها الإعلان عن الفرص الاستثمارية والأوعية العقارية المتوافرة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، كما لها شق إجرائي باعتبارها المسار الإلكتروني لتتبّع المشاريع الاستثمارية من تسجيلها إلى غاية إنجازها فعليا وفق لبنود دفتر الشروط.

وزيادة على ذلك تعنى المنصة بالتوجيه والمرافقة ومتابعة المشاريع عبر جميع المراحل دون استثناء، والتي ترتبط لا محالة بنوع الاستثمار إن كان وطنيا أو أجنبيا، وتشترك المنصة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بمختلف المؤسسات الإدارية ذات علاقة بالاستثمار والعقارات الموجهة له كمديرية الضرائب، أملاك الدولة، مسح الأراضي والحفظ العقاري، مصالح التهيئة والتعمير، الجمارك وغير ذلك، وهذا الإرتباط والإشتراك أمر ضروري ومهم لقيام المنصة بالدور المنوط بها على أحسن وأكمل وجه.¹

مع الملاحظة أنه وعلى عكس الشبابيك الوحيدة للوكالة الموجودة على المستوى المركزي واللامركزي، فإن المنصة الرقمية للمستثمر ذات إختصاص وطني أي أنه تتم عبرها الإعلام بجميع الأوعية العقارية المتوافرة على المستوى الوطني وتتم عبرها متابعة الاستثمارات سواء كانت أجنبية أو محلية، كبرى أو صغرى.

2-2- دور المنصة الرقمية للمستثمر في تشجيع الاستثمار العقاري:

يكمن دور المنصة الرقمية للمستثمر في ترقية الاستثمار العقاري المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تسهيل الحصول على العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار، إذ تعد السبيل الوحيد لإعلام المستثمر بالأوعية العقارية المتوافرة لدى الوكالة ولإيداع المستثمر طلبه للحصول على العقار الراغب في الحصول عليه لإنجاز مشروعه الإستثماري على هذا العقار الممنوح له وتحقيق أرباح من وراء ذلك بفضل وفرة الوعاء العقاري الذي عجز المستثمر من استغلال قدراته وإنجاز مشروعه دون وجود وعاء عقاري لإقامة عليه مشروعه الاستثماري، ولذلك يلاحظ أن إستحداث المشرع الجزائري للمنصة كان بهدف عصرنه قطاع الإستثمار²، وتطويره وتحقيقا لأهداف الحكومة الجزائرية المتمثلة أساسا في

¹ بن ياني عائشة، عطار نسيم، المنصة الوطنية للمستثمر بين آليات التفعيل وتحديات الواقع: قراءة في المرسوم رقم 298/22، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص 03 و 04.

² جمال بوسته، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، 2024، ص 606.

عصرنة جميع القطاعات لإضفاء الشفافية وتبسيط الإجراءات وتحسين الخدمات العمومية وكذا تحقيق التنمية الإقتصادية وبالتالي تنمية المجتمع الجزائري.

بحيث تعمل المنصة الرقمية للمستثمر على إرساء تقاليد جديدة بين المستثمر والمؤسسات الإدارية أساسها الثقة المتبادلة والتواصل المنتظم كشرط أساسي لتعزيز مناخ الأعمال، وهو الأمر الذي يسهل ويسرع الحصول على الحلول لجل المشاكل والعقبات التي تحول دون تحقيق أهداف المستثمر والإدارة على حد سواء، ولاسيما منها مشكل تعقيد الإجراءات والبيروقراطية التي كان ولايزال يعرقل كافة الأعمال والمشاريع على وجه العموم والمشاريع الإستثمارية على وجه الخصوص¹.

أما بالنسبة للإدارة والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فإنها من خلال المنصة الرقمية المسيرة من طرفها يخفف الضغوطات عليها ويحقق أهدافها في منح العقار الإقتصادي للمستثمر الذي يكون فعلا يستحقه وجديا في إقامة مشروع إستثماري على العقار الممنوح له، ودون أن يشعر أي شخص طالب العقار بالتمييز وعدم المساواة بينه وبين مستثمر آخر، وهذا تحقيقا لمبدأ المساواة باعتباره ضمانة أساسية من ضمانات الاستثمار المنصوص عليه بموجب المادة 03 من قانون الاستثمار رقم 18/22 بنصها "يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية: الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات".

إن الإرتباط الوثيق بين المنصة الرقمية للمستثمر وتطوير مجال الاستثمار عامة والاستثمار العقاري خاصة يتجلى في المهام التي تقام عبر هذه المنصة في تسيير العقارات الموجهة للاستثمار والتيسير على المستثمرين لإقامة مشاريعهم الإستثمارية، وهذا من خلال مايلي:

- إعلام المستثمرين بجميع ما يتعلق بالاستثمار الذي يكون ضروري ويخدمهم.
- العمل على تحسين التواصل بين المستثمرين والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- ضمان شفافية الإجراءات المكلفة بها الوكالة وفحص المعلومات ومعالجة ملفات المستثمرين والتحقق فيها من قبل المصالح المعنية.
- الإسراع في معالجة طلبات المستثمرين للحصول على العقار الموجه للاستثمار ووجيها من الطلباتودراسة الملفات من قبل الإدارات المعنية.
- آلية تمكن المستثمرين من متابعة ملفاتهم عبرها.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.

¹ منير براج، رضا مهدي، رقمنة قطاع الاستثمار في الجزائر طريق للحكومة " المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا "، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 09، العدد 02، 2024، ص 200.

- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها متاحة للمستثمرين في كل وقت وتسهيل اللجوء إلى الوكالة باعتبارها مرفق عام¹ من منصتها الرقمية التي تُسيرها.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين وتسريع تبادل المعلومات والخدمات بين المصالح المتواجدة داخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- السماح لأعوان الإدارات والهيئات المعنية بالتبادل المباشر والفوري لكافة الخدمات بينهم².
- التخلص من الطابع التقليدي المادي للخدمات من خلال بيان الأنظمة المعلوماتية للهيئات الإدارية المكلفة بالاستثمار وجميع الإجراءات المتعلقة بها، حيث تتم هذه الإجراءات إلكترونياً عبر المنصة الرقمية للمستثمر وهو ما يساهم في القضاء على جميع أشكال الفساد التي يمكن أن تكون بالوكالة والتي بدورها تشكل عقبات تواجه المستثمرين في كافة العملية الاستثمارية ولا سيما مشكل المحسوبة والبيروقراطية.
- إزالة الغموض واللبس عن العمليات الاستثمارية والإجراءات المتبعة من طرف الوكالة لمنح العقار الإقتصادي للمستثمر³.
- مراقبة تنفيذ المشروع منذ إنشائه إلى غاية مرحلة الاستغلال من خلال البيانات والمعلومات المقدمة من مختلف أصحاب المصلحة (إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والإدارات الممثلة على مستوى الشباك الوحيد، الخدمات الجمركية والضريبية والتأمينات)⁴.
- أداة للاستقبال طلبات تسجيل الاستثمار الذي يقدم وفق النموذج الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي المتعلق بتسجيل الاستثمارات⁵.

2-3- تحديات المنصة الرقمية للمستثمر:

- لا يمكن إنكار الدور الفعال والإيجابي للمنصة الرقمية للمستثمر في تحسين مناخ الإستثمار عامة والاستثمار العقاري خاصة كما سبق ذكره أعلاه، لكن بالرغم من كل ذلك واجهت جملة من المعوقات التي حالت دون تحقيق هدفها على أحسن وأكمل وجه، والتي تتمثل فيما يلي:

¹ تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مرفقاً عاماً حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22/298 المتعلق بالوكالة المعدل والمتمم التي نصت على أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

² المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22/298 المتعلق بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المعدل والمتمم.

³ منير برايج، رضا مهدي، المرجع السابق، ص 201.

⁴ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المنصة الرقمية للمستثمر، أطلع عليه بتاريخ 2025/07/03، 21:57، على الرابط

الإلكتروني: <http://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar/>

⁵ الفقرة 02 من المادة 03 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتسجيل الاستثمارات...

- ضعف البنى التحتية للإدارة الإلكترونية من أجهزة إلكترونية وشبكة الإنترنت وارتفاع تكاليف تجهيزها.
 - ضعف التنسيق والتخطيط لدى الإدارة العليا لبرامج الرقمنة وبين مختلف الإدارات المرتبطة بالإستثمار.
 - ضعف الموارد المالية لتقديم برامج تدريبية والاستعانة بخبرات معلوماتية واستخدام تكنولوجيا المعلومات في تنفيذ الأعمال في المجال الإقتصادي.
 - مشكل الصيانة التقنية لبرامج الرقمنة وتعرض المنصة للأخطار المعلوماتية والفيروسات.
 - الأمية الإلكترونية لدى العديد من الموظفين وحتى المستثمرين، وهو ما عرقل عملية التواصل عبر المنصة الرقمية.
 - عدم رقمنة القطاع العقاري وعدم وجود إحصاء حقيقي للعقارات القابلة للإستثمار وصعوبة الحصول على المعلومات المتعلقة بالعقار¹.
 - ضرورة مسايرة التطور الرقمي الحاصل على المستوى، حتى لا تقع ضحية لوسائل إلكترونية تقليدية قد تكلف الدول ليس خسارة مادية فحسب، بل سمعتها كدولة رائدة في مجال المشاريع الإستثمارية واستقطاب المستثمرين، وهذا لا يمكن أن يتحقق إلا بتتبع كل جديد يتعلق بالمنصات الإلكترونية وتحديث هذه المنصة وفقا للمستجدات الحاصلة في المجال الرقمي.
 - أيضا هناك عقبة الفساد الإلكتروني، والتي تستدعي الحد منها لتوفير وسائل تهدف إلى الحوكمة في التسيير ووضع آليات موازية تتماشى مع التطورات الحاصلة التي من شأنها المحافظة على الثقة في المنصة الرقمية للمستثمر بغرض التسيير الحسن والشفاف لأعمالها وخدماتها العمومية.²
- المطلب الثاني: الإدارة الإلكترونية في مجال استثمار العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة:**
- يُشكل تطبيق الإدارة الإلكترونية في قطاع استثمار العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة منعطفاً حاسماً لتحفيز الاستثمار الزراعي وترشيد الحوكمة الإدارية، ويأتي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كفاعل مركزي في هذه المعادلة، حيث يُكلف بإدارة وتسيير هذا المورد الاستراتيجي الذي تتحقق بموجبه تنمية القطاع الفلاحي ومن ثمة تنمية الاقتصاد الوطني، وعلى هذا الأساس تستهدف هذه الدراسة إلى تحليل الآليات القانونية والتقنية التي تحكم عمل الديوان ودورها في جذب المستثمرين وترقية الاستثمار العقاري الفلاحي، وهذا من خلال استعراض النظام القانوني المنظم للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بما يشمل الأسس التي يقوم عليها (الفرع الأول)، ثم التركيز على دور رقمنة خدمات الديوان كرافعة أساسية

¹ حرفوش مداني، كريش نبيل، المرجع السابق، ص 18.

² منير برايح، رضا مهدي، المرجع السابق، ص 204.

لتعزيز استثمار العقار الفلاحي بالشكل الذي يتّضح معه كيفية مساهمة التحولات التقنية في تجاوز هذا النوع من الاستثمارات للعقبات التي تقف أمامه وخلق بيئة استثمارية جاذبة وفعالة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يُمثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية جهازا عموميا استراتيجيا أنشأه المشرع الجزائري كأداة قانونية لإدارة وحماية العقار الفلاحي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لاستغلاله بمختلف الطرق المقررة قانونا من أجل تحقيق الهدف المراد الوصول إليه من وراء عملية الاستغلال نظراً لما لها أهمية وتأثير على الحياة الاقتصادية والاجتماعية بكافة الوطن الجزائري، بحيث أن فهم دور الديوان الذي يلعبه في هذا القطاع يتطلب أولاً تحديد مفهومه القانوني، ثم استعراض ثانياً هيكله الإداري وآليات عمله.

أولاً: المفهوم القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يُعدّ فهم ماهية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أساساً لتحديد دوره في حماية العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، فالتعريف القانوني للديوان يحدد طبيعته ونشأته ومركزه النظامي، بينما تُبرّر مهامه الآليات العملية لتحقيق أهدافه، وهذا التحليل المشترك يوضح كيفية موازنة الديوان بين حماية الأراضي الفلاحية من التعديات من جهة وتشجيع الاستثمار المنتج فيها من جهة أخرى.

1- تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي للتكفل بالأراضي الشاغرة في بدايات الإستقلال ولتنظيم العلاقة مع تعاونيات التسيير الذاتي، لكن الجزائر تخلّت عنه سنة 1966 بعدما تحول لجهاز بيروقراطي أعاق ديناميكية التطور الفلاحي، وبعد إجراء إصلاحات هيكلية لقطاع الفلاحة أعادت السلطات العمومية التفكير في إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل مراقبة وتسيير الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ولهذا نص المشرع الجزائري على إنشاء مؤسسة عمومية بموجب قانون التوجيه العقاري لتتولى القيام بهذه المهمة.

وعليه تم إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 ومع إصرار السلطات العمومية على تفعيله عن طريق الإعتماد على الإمتياز كطريق لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بموجب قانون التوجيه الفلاحي¹ هو ما دفع المشرع الجزائري إلى تعديل وتنظيم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 السالف الذكر² بالمرسوم التنفيذي رقم 1339/09.

¹ القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 2008/08/10.

² بوعافية رضا، إجراءات منح الإمتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، العدد 08، جوان 2017، ص 292 و 293.

ويعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أداة تابعة للدولة ويتصرف لحسابها وبالتفويض² ويوضع تحت وصاية وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وبالتالي فإن الديوان ذات طبيعة مزدوجة يخضع لقواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة، ويخضع لقواعد القانون التجاري في علاقته مع الغير، ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي³، وتتمثل ميزانية الديوان من إيرادات ونفقات وتتمثل الأولى في:

- إعانات الدولة المرتبطة بتبعات الخدمة العمومية
- عائدات ممتلكات الديوان وأمواله
- الأموال التي يفترضها الديوان طبقا للتنظيم المعمول به.
- الهبات والوصايا المقبولة⁴
- أما نفقات الديوان تكمن في نفقات التسيير، التجهيز وكل النفقات الضرورية لإنجاز مهامه.⁵

2- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

تتعدد مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بين مهام الخدمة العام ومهام تنفيذية استثمارية:

2-1- مهام الخدمة العامة المسندة للديوان بموجب أحكام المرسوم المنشئ للديوان:

- يضع الأراضي المصرح بها غير المستغلة قيد الاستغلال أو الأيجار أو البيع، بموجب المادة 51 من قانون التوجيه العقاري.
- يمارس حق الشفعة لامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع بموجب المادة 52 من قانون التوجيه العقاري.
- يحوز بموجب المادة 56 لنفس القانون، الأراضي التي كانت موضوع معاملات جرت خرقا للمادة 55 منه.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 28/02/1996، المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 22/10/2010، الجريدة الرسمية 61 الصادرة في 25/10/2009.

² الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، التعريف والتنظيم والمهام، أطلع عليه بتاريخ 06/09/2024، 19:57، على الرابط الإلكتروني: <https://www.onta.dz>.

³ مقراني عبد العزيز، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور ورقلة، الجزائر، 2016/2015، ص 8.

⁴ مقراني عبد العزيز، المرجع السابق، ص 6.

⁵ سفيان ذبيح، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، المجلد 06، العدد 01، أبريل 2019، ص 89.

- يُطور بموجب المادة 58 من قانون التوجيه العقاري الوسائل التقنية والمالية التي تشجع تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات الودية وعمليات إعادة ضم قطع الأراضي إلى بعضها مهما تكن الفئة القانونية التي تتبعها.
 - يعد بطاقةية المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار.
 - ينشئ بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي ويسيره ويقوم بتطويره.
 - ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة عن طريق الامتياز، ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من طرف أصحاب الامتياز.
 - الحرص على أن لا تؤدي أية معاملة متعلقة بالأراضي الفلاحية إلى تغيير طبيعتها الفلاحية.
 - متابعة حركة أصول المستثمرات الفلاحية قصد الحيلولة دون المساس باستمرارية نشاطها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
 - دراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة.
 - ضمان متابعة شروط استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة للامتياز ووضع أدوات تقييم استعمالها المستدام والأمثل من أصحاب الامتياز.
 - السهر على ألا تؤدي أية صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.¹
- 2-2- المهام الموكلة في إطار أنشطة الديوان:**
- يجب أن تسهم أنشطته في الاستخدام الأمثل للتراث الوطني للأراضي الفلاحية وكذا في الحفاظ عليها.
 - في إطار مهامه المتعلقة بالخدمة العامة، يقوم الديوان الوطني رفقة مصالح أملاك الدولة بالتعويض بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها لهذا الغرض.
 - ضمان دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز
 - التكفل بدراسة الملفات بعد تغيير صاحب عقد التنازل لذوي الحقوق وفقاً لأحكام المادة 15 من القانون المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.²
 - معالجة ملفات التحويل حق الامتياز لأحد ذوي الحقوق في إطار المادة 14 من نفس القانون.

¹ المادة 05 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

² القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 2010/08/18.

- التكفل بدراسة ملفات تكوين مستثمرة فردية (الخروج من الشبوع)، وفقا لأحكام المادة 11 من نفس القانون المذكور.
- متابعة المستثمرين الفلاحيين المخلين بواجباتهم، خاصة في حالة عدم استغلال الأرض أو تحويلها عن وجهتها.
- إنشاء وتطوير قاعدة بيانات لتحديث البطاقية الوطنية للمستثمرات الفلاحية للأمولاك الوطنية، بالإضافة إلى الأراضي ذات ملكية خاصة.
- تسيير ملف الأراضي الفلاحية الشاغرة أي المتاحة وفقا لأحكام المادة 17 من نفس القانون والمرسوم الوزاري رقم 1433 المؤرخ في 2012/11/11 المعدل المعدل بالقرار الوزاري الصادر في 2025/05/06¹.
- تسيير ملف الإنجاز للأراضي الشاغرة وفقا لأحكام المادة 17 من نفس القانون وقرار وزارة الفلاحة رقم 1433 المعدل والمتمم.
- التكفل بدراسة ملفات الامتياز في إطار التعميم المشترك بين الوزارات رقم 108 المؤرخ في 2011/02/23 والمتعلق بإنشاء مزارع زراعية وتربية جديدة وكذلك التعميم المشترك بين الوزارات رقم 1839 الاستثمار في سياق تطوير الأراضي من خلال امتياز 2017/12/14.
- متابعة عقود الشراكة والاستثمارات المحققة طبقا للمادة 21 من القانون 03/10، والمادة 26 من المرسوم 326/10².
- التكفل بدراسة ملفات الامتياز في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 750 المؤرخ في 2018/07/18، المتعلقة بتطهير العقار الفلاحي وتفعيله³.
- تسجيل المستثمرات الفلاحية في بطاقية المستثمرات الفلاحية بناء على دفتر الشروط عقد الامتياز، الموقع من طرف المستثمر والديوان⁴.

¹ القرار الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1433، المؤرخ في 2012/11/11، المحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 2013/09/15، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري الصادر في 2025/05/06، الجريدة الرسمية العدد 28 الصادرة في 2025/05/07.

² المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، المحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة في 2010/12/29.

³ التعريف والتنظيم والمهام، المرجع السابق.

⁴ المادة 10 من القانون رقم 03/10 المحدد شروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

ثانيا: التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي المنشئ للديوان فإن يتولى إدارة الديوان مجلس إدارة ويتولى تسييره مدير عام:

1- مجلس إدارة الديوان:

يتكون مجلس الإدارة من رئيس وهو ممثل الوزير المكلف بالفلاحة وأعضاء الذي يعينهم وزير الفلاحة بموجب قرار بناءً على اقتراحهم من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات،¹ ويتمثل هؤلاء الأعضاء في:

- ممثل وزير العدل
- ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ممثل الوزير المكلف بالمالية
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية
- ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة
- ممثلين عن المنظمات النقابية الأكثر تمثيلا

كما يمكنه الإستعانة بأي شخص له خبرة في الأعمال التي يتداول فيها المجلس في اجتماعاته، التي تكون إما في دورتين عاديتين تتعقد خلال كل سنة والذي يحضر ضمنها المدير العام للديوان،² الذي يقوم هذا الأخير باقتراح جدول أعمال الاجتماعات على الرئيس من أجل إعداده وإرفاقه باستدعاءات الموجهة لأعضاء المجلس قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، الذي يكون إما في دورة عادية التي تتعقد مرتين كل سنة أو دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو المدير العام للديوان أو بطلب من ثلث (1/3) أعضائه³، وتصح مداوات مجلس الإدارة بحضور نصف عدد أعضائه على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب، فيعقد إجتماع آخر في أجل 08 أيام على الأقل، ويتخذ قراراته بأغلبية الحاضرين ويرجح صوت الرئيس في حالة تعادل الأصوات⁴، والتي تكون تتعلق بالمسائل المحددة قانونا، وهذا بصفة مجلس الإدارة هو الجهاز المكلف بدراسة أي تدبير يرتبط بتنظيم الديوان وعمله ويقترحه على السلطة الوصية، وتتمثل هذه المسائل في:

- تنظيم الديوان وسيره العام ونظامه الداخلي

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

² المادة 13 من المرسوم نفسه.

³ المادة 16 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 17 من المرسوم نفسه.

- برنامج عمل الديوان السنوي أو المتعدد السنوات وحصيلة نشاطاته
- برنامج استثمارات الديوان، وقروضه المحتملة.
- الشروط العامة لإبرام الإتفاقيات والصفقات والمعاملات الأخرى التي تلزم الديوان.
- مدى ملائمة حيازة الديوان أراض فلاحية وشروط ذلك.
- جداول تقدير إيرادات الديوان ونفقاته.
- نظام الديوان المحاسبي والمالي والقانون الأساسي لمستخدميه وشروط دفع مرتباتهم.
- قبول الهبات والوصايا التي تقدّم للديوان وتخصيصها.¹

2- المدير العام للديوان:

إن المدير العام يعتبر جهاز مهما في سير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولهذا يتم تعيينه بناءً على إقتراح من وزير الفلاحة بموجب مرسوم تنفيذي²، ويتصرف في إطار التنظيم المعمول به، وبهذه الصفة يكلف بما يلي:

- يمارس السلطة السلمية على مستخدمي الديوان.
- تحضير اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد التقارير الواجب عرضها عليه ليتداول بشأنها ثم يعرضها على السلطة الوصية لتوافق عليها.
- يعد الميزانية التقديرية للديوان وينفذها.
- ينفذ نتائج مداولات مجلس الإدارة التي صادقت عليها السلطة الوصية.
- يعتبر مسؤولاً عن السير العام للديوان في ظل احترام صلاحيات مجلس الإدارة.³

3- أقسام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

يتبنّى الديوان هيكلًا إداريًا هرميًا يضم المديرية العامة المحددة للسياسات المركزية والتخطيط الاستراتيجي، والمديريات الولائية المنفّذة للمهام الميدانية بالولايات لضمان توحيد المرجعية وتقريب الخدمات المستثمرين الفلاحين.

3-1- المديرية العامة:

يتكوّن الديوان من مديرية عامة ويدور تنظيم الديوان من ثلاث (03) مديريات مركزية تشرف على ثمانية وأربعون (48) مديرية لا مركزية عبر جميع أنحاء التراب الجزائري، وتتدعم المديرية العامة للديوان

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

² المادة 19 من المرسوم نفسه.

³ المادة 18 من المرسوم نفسه.

من فريق يتكون من المديرية التقنية المكلفة بإدارة العقار الفلاحي، مديرية إدارة الوسائل، مديرية المالية والمحاسبة، المفتشية العامة.

3-2- المديرية الولائية:

وهي تتألف من ثلاث (03) خدمات تتمثل في مصلحة إدارة العقار الفلاحي، مصلحة المنازعات العقارية، مصلحة مراقبة الصفقات العقارية.¹

الفرع الثاني: دور رقمنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في دعم الاستثمار العقاري:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار ترقية الاستثمار العقاري بإدارته عن طريق مراقبته بعد منح الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة سواء الموجهة للاستصلاح أو للاستثمار وذلك عن طريق صيغة الامتياز بالتراضي والتي يطلق عليها في هذا الإطار بالامتياز الفلاحي، وقد عرّفته نص المادة 17 من قانون التوجيه الفلاحي على أنه: "يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة بموجب نص تشريعي".

كما عرفت المادة الثانية من نفس القانون الامتياز على أنه: عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية.

ونلاحظ من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري عرف الإمتياز كآلية لمنح العقار الفلاحي المستحدثة بموجب قانون التوجيه الفلاحي بأنها عبارة عن عقد تمنح بموجبه السلطة المختصة لشخص ما أحقية استغلال العقار الفلاحي لمدة محددة، مقابل إتاوة سنوية، فالمشرع بموجب هذا القانون الذي يعد بمثابة الإطار المرجعي للسياسة العقارية الفلاحية تخلق عن فكرة تأييد مدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، وجعلها لمدة محددة، تحدد حسب الهدف المبرم من أجله عقد الامتياز أي الاستصلاح أو الاستثمار.

أولاً: دور رقمنة الديوان في ترقية الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح:

تمثل رقمنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية رافعة استراتيجية لتحفيز الاستثمار في الأراضي المستصلحة، وفقاً للتوجيهات والقواعد القانونية المقررة والقرارات الوزارية الحديثة، وتسعى هذه الدراسة إلى تحليل دور التحول الرقمي في إدارة الاستثمار في هذا النوع من العقار الفلاحي من خلال التعرف على المنصة الرقمية المنشأة لهذا الغرض ثم تقييم آليات الديوان المقررة لضمان استغلال هذه الأراضي وفق الأهداف الزراعية الوطنية المسطرة.

¹ التعريف والتنظيم والمهام، المرجع السابق.

1- المنصة الرقمية في مجال الاستثمار العقاري الفلاحي عن طريق الاستصلاح:

تطبيقا للمادتين لنص 13 و 14 من المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة¹ التي تضمنت أحكامه استخدام نظام الإدارة الإلكترونية على إجراءات منح العقار الفلاحي عن طريق صيغة الامتياز من أجل استصلاحه، فقد تم تعديل وتتميم المرسوم المذكور ولاسيما المادة 14 منه بالمرسوم التنفيذي رقم 55/24 والذي بموجبه تم استحداث المنصة الرقمية في كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للأراضي غير صحراوية وديوان تنمية الزراعة الصناعية لأراضي الصحراوية، بحيث أن المشرع الجزائري قد ضيق من مجال استخدام المنصة الرقمية للحصول على الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق الاستصلاح، بحيث يُعنى استخدامها فقط بعمليتي الإعلان والتسجيل للحصول على المساحات الصغرى للأراضي الفلاحية للأشخاص الحاملين مشاريع مصنفة ذات طابع استراتيجي، والذي تم تصنيفها بموجب مقرر من وزير الفلاحة، أما المساحات الكبرى لا يتم الإعلان عنها وتسجيلها عبر المنصة الرقمية وإنما أمام شبك الديوان حسب الحالة²، بحيث أن استحداث المنصة الرقمية باعتبارها أداة لتكريس الإدارة الإلكترونية يعتبر توجهًا وتطبيقًا فعليًا للرقمنة الإدارية بالديوان الوطني للأراضي الفلاحي، هذا الأخير الذي يعمل على إدارة المنصة وحمايتها وحماية المعلومات الشخصية المتواجدة بها من أي تعدي، غير أنه استخدام المنصة الرقمية للإعلان والتسجيل وفي المساحات الصغرى دون الكبرى لا تحقق قدرًا كبيرًا من الشفافية التي من شأنها منع الفساد كون أن عملية دراسة الطلب والفصل فيه والطعن تتم ماديًا أي ورقيا وتتدخل العنصر البشري.

2- دور الديوان في إدارة الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار عن طريق الاستصلاح:

تطبيقا لأحكام المادة 18 من قانون التوجيه الفلاحي التي نصت على أنه: "لا يمكن استغلال الأراضي الواجب استصلاحها والتابعة للأماكن الخاصة للدولة إلا في شكل امتياز بالنسبة للأراضي التي استصلحتها الدولة" قام المشرع الجزائري بإصدار المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز، المعدل والمتّم.

ويقصد بالاستصلاح كل عمل يرمي إلى وضع حيز الإنتاج وتنمين قدرات الأملاك العقارية ذات الوجهة الفلاحية للسماح بإنتاج سنوي أو متعدد السنوات، الموجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي

¹ المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 2021/11/04 المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 2021/11/07 المعدل والمتّم بالمرسوم رقم 55/24 المؤرخ في 2024/01/23، الجريدة الرسمية العدد 04 الصادرة في 2024/01/23.

² الفقرة 02 من المادة 13 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/24.

مباشرة أوبعد تحويله، ويمكن أن تخص هذه الأعمال على الخصوص الأشغال المتعلقة بتعبئة المياه والطاقة والتهئية والتجهيز والسقي وصرف المياه والغرس والمحافظة على التربة.¹

ونستشف من خلال تعريف المشرع الجزائري للاستصلاح أن الأراضي المعنية به تلك الأراضي العاجزة عن استغلالها واستثمارها غير المنتفع بها وغير المخصصة²، ولهذا فإن الغرض منه هو تحقيق الأهداف التالية:

- إنتاج فلاحي سنوي أو متعدد السنوات، موجه للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي مباشرة أوبعد تحويله.

- أعمال التهئية التي ترمي إلى تعبئة المياه والطاقة، التجهيز، السقي، صرف المياه، الغرس والمحافظة على التربة.

بحيث أن هذه الأعمال تتماشى مع ما حدده المشرع من أهداف إستراتيجية ضمن القانون رقم 16/08، وأمكن من خلال هذا المرسوم رقم 432/21 أن تبادر الدولة بأعمال الاستصلاح ذات الوجهة الفلاحية في إطار برامج التنمية الفلاحية وأن تعهد بها الأشخاص الطبيعية أو اعتبارية تتمتع بجنسية جزائرية خاضعة للقانون الجزائري بمساهمة من الدولة.

ومنح العقار الفلاحي للاستصلاح عن طريق الامتياز قد يشمل الأراضي الصحراوية أو غيرها وأي نظام مخالف لا يعتد به، ولهذا نصت المادة 30 منه على إلغاء الأحكام المخالفة له³، ولاسيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية الذي كان يمنح حق الانتفاع على الأراضي الفلاحية من أجل استصلاحها.⁴

بحيث أن منح العقار الفلاحي للاستثمار من أجل استصلاحه لا يكون عبثا وتلقائيا وإنما يتم في إطار قواعد المقررة قانونا تتضمن شروط وإجراءات مُحَكَّمة:

2-1- شروط منح العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح:

- أن يكون الشخص طبيعي ذوجنسية جزائرية أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
² عبد المجيد بن موسى، ملكية الأرض عن طريق الإستصلاح بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، مجلة الحقيقة، العدد 40، 2017، ص 330.

³ سايح عبد القادر، حميدة جميلة، النظام القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للدولة عن طريق الاستصلاح، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 01، 2022، ص 491 و 492.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 1997.

- تحقيق مشروع يتعلق بوجهة المحيط
- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح يبرز مخطط الاستثمار، رزنامة الإنجاز والتركيب المالية للمشروع.
- مخطط الأعمال مصادق عليه من طرف مكتب الدراسات
- يجب أن تتماشى المساحة المطلوبة مع الأهداف المرجوة وبرنامج الأعمال والقدرات المالية
- تأكيد القدرات التقنية والمالية
- تكاليف العرض مبررة وقدرها عشرين ألف دينار جزائري.¹

2-3- إجراءات منح العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح:

يتم منح العقار الفلاحي الموجه للاستثمار بصيغة الامتياز على الأراضي الصحراوية والتي يتولى إدارتها ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، وكذلك على الأراضي غير الصحراوية التي يتولى إدارتها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية²:

2-2-1- إجراءات منح الامتياز لاستصلاح الأراضي الصحراوية:

وهي الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 234/20، بحيث يتولى منحها هيئة أنشئت لهذا الغرض وهي ديوان تنمية الأراضي الزراعية الصناعية بالأراضي الصحراوية، وتتولى منحه وفق الإجراءات التالية:

- إرسال طلب إلكتروني بعد إطلاق إشعارات بالإعلان عن الترشح إلكترونيا من ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية³.
- تقديم الملف إلى الشباك الوحيد المنشأ بموجب المادة 38 من المرسوم التنفيذي.
- دراسة الملف من لجنة الخبرة والتقييم التقني المنصوص عليها بالمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 265/20 المتضمن إنشاء ديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية⁴.
- إعداد عقد الامتياز من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وتسجيله بمصلحة الضرائب وشهره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إجراءات معالجة طلب استصلاح، أطلع عليه بتاريخ 2024/10/11، 19:21 على الرابط الإلكتروني: <https://onta.dz/perimetres-onta-432-ar>.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المحدد شروط وكيفية منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

³ أنظر المادتين 13 و 14 من المرسوم نفسه.

⁴ الفقرة 02 من المادة 15 من المرسوم نفسه.

- تبليغ عقد الإمتياز للمعني به المستفيد وتسليمه له من طرف الشباك الوحيد لذات الديوان.¹

2-2-2- إجراءات منح الامتياز لاستصلاح الأراضي غير الصحراوية:

وهي الكيفيات المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، للاستصلاح في إطار الإمتياز، المعدل والمتمم بالمرسوم 55/24، بحيث أنه وفقا لمتطلبات الإنفتاح واللامركزية والشفافية في إطار الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح يجب إطلاق إشعارات بالإعلان عن طريق الترشح إلكترونيا عبر المنصة الرقمية المخصصة لذلك²، التي نصت عليها الفقرة 03 من المادة 14 المعدلة بنفس المرسوم وتتم هذه الإجراءات عبر المراحل التالية:

2-2-2-1- مرحلة تقديم الملف:

بحيث يجب إطلاق إشعارات بالأوعية العقارية الفلاحية المتوافرة بالإعلان عن الترشح إلكترونيا من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³، عبر المنصة الرقمية بهدف تمكين الأشخاص الراغبين في الحصول على العقار الفلاحي عن طريق الاستصلاح من تقديم طلبهم وإرساله عبر المنصة الرقمية الواجب ملئها بالمعلومات الشخصية مع اختيار محيط الاستصلاح، مع إرفاقه بالوثائق التالية:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- مخطط الأعمال لمشروع الاستصلاح، يبرز مخطط الاستثمار ورزنامة الإنجاز والتركيب المالية للمشروع.
- إثباتات القدرة المالية لطالب الاستصلاح عن طريق الامتياز
- مؤهلات وتخصص طالب الاستصلاح عن طريق الامتياز
- تقديم وثائق أخرى ذات صلة بالمشروع
- تكاليف العرض مبررة وقدرها عشرين ألف دينار جزائري.⁴
- تبريرات القدرة المالية لحامل المشروع والقوانين الأساسية المسيرة للأشخاص المعنويين.⁵

¹ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

² أحمد دحه، السعيد كليوات، منح الأراضي الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز وفقا للمرسوم التنفيذي 432/21 المؤرخ في 04-11-2021، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 08، العدد 02، 2023، ص 321.

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21.

⁴ وكالة الأنباء الجزائرية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يطلق منصة رقمية لتقديم طلبات الاستفادة من عقار فلاحي،

أطلع عليه بتاريخ 2024/10/28، 14:22 على الرابط الإلكتروني: <https://www.aps.dz>

⁵ جديلي نوال، الإستصلاح عن طريق الإمتياز وفق المرسوم التنفيذي 432/21، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، جوان 2022، ص 169.

وحين إرسال هذا الطلب المتضمن منح الامتياز على الأرض الفلاحية من أجل استصلاحها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يحصل المترشح مقدم الطلب على وصل الإستلام من ذات المنصة الرقمية.¹

2-2-2-2 - مرحلة دراسة الملف والفصل فيه:

نصّت المادة 15 من نفس المرسوم على أن الملفات يتم دراستها من طرف اللجنة التقنية لترقية الاستثمار الفلاحي المنشأة لدى الهياكل الولائية لهذا الديوان² والتي يرأسها المدير العام للديوان وهو الذي يحدد القائمة الإسمية لأعضاءها للولاية بعد تحديد تشكيلتها بموجب قرار من وزير الفلاحة³، وتعتبر هذه اللجنة أداة للتشاور والتنفيذ ومرافقة حاملي المشاريع في إطار ترقية الاستثمار الفلاحي على المستوى المحلي، وبهذه الصفة تكلف بما يأتي:

- توجيه المشاريع على أساس سياسة قطاع الفلاحة
 - ضمان توجيه أمثل لوجهة محيطات الاستصلاح على مستوى الجدوى الإقتصادية والمحافظة على الموارد الطبيعية، لا سيما الأراضي الرعي السهبية والصحراوية منها.
 - المصادقة على الدراسات التقنية للمحيطات موضوع المنح، بالتشاور مع المصالح المعنية للولاية.
 - دراسة مشاريع الاستثمار في إطار الإستصلاح، على أساس مخططات الأعمال والفصل فيها.
 - الفصل في طلبات تعديل مخططات الأعمال وتمديد أجل الإنجاز ومراجعة المساحة والتنازل عن الأراضي الممنوحة.
 - المصادقة على تقارير المراقبة والمتابعة والفصل في إلغاء مقرر المنح وفسخ عقد الإمتياز.
 - دراسة التظلمات التي يودعها صاحب الامتياز والفصل فيها.⁴
- وتقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات بالإضافة إلى مهام أخرى، المتعلقة بالإمتياز في المناطق الاستصلاحية وتقرّر إما قبول الطلب أو رفض ذلك، بحيث تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة، وتدون قرارات اللجنة في محاضر موقعة من طرف أعضاءها وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل المدير العام للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.⁵

¹ أحمد دحه، السعيد كليوات، المرجع السابق، ص 322.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

³ المادة 17 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ المادة 16 من المرسوم التنفيذي نفسه .

⁵ جديلي نوال، المرجع السابق، ص 170.

2-2-2-3 - مرحلة إعداد عقد الإمتياز وشهره:

إن موافقة اللجنة المختصة على منح العقار الفلاحي للمترشح بعد دراسته يستوجب إصدار مقرر القبول وبناءً عليه يتم إعداد سند يثبت تجسد من خلاله إستفادته من استصلاح وعاء العقار الفلاحي، ويتمثل هذا السند في عقد الامتياز الذي تنوط مهمة إعداد لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً¹، أما عن شهر عقد الامتياز فلم ينص عليه المشرع الجزائري لكن طبقاً للقواعد العامة ولا سيما منها المادة 793 من القانون المدني فلا بد من شهره مادام العقد وارد على حق عيني عقاري والمتمثل في حق الإنتفاع، ولذلك بعد تسجيله بمصلحة الضرائب ووشهره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري يتم تسليمه للمستفيد.

كما تجب الملاحظة أن عملية إعداد عقد الإمتياز وشهره تتطلب أن تسبقها عملية إصدار شهادة التأهيل التي يصدرها الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لفائدة المستثمر التي مفادها أن هذا المستثمر المستفيد مؤهل للإمتياز أي إستغلال العقار الفلاحي، وبعد ذلك يجب على الديوان الإنتقال إلى القطعة الأرضية من أجل تحديد معالمها وحدودها التقنية مع إخطار المستثمر بقرار قبول طلبه من أجل تقرره لشباك الديوان من أجل إمضاء دفتر الشروط ومن هذا التاريخ يمكنه الإنطلاق في الأشغال التي تتطلبها عملية الاستصلاح.²

ثانياً: دور رقمنة الديوان في مجال إدارة الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار:

تمثل رقمنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية نقلة نوعية في إدارة المستثمرات الفلاحية، حيث يدمج بين توظيف المنصة الرقمية لربط المستثمرين بالمستثمرات الفلاحية وتفعيل آليات الديوان الإدارية التقنية لضمان توافق الاستثمار مع الأولويات الفلاحية الوطنية، تحقيقاً للتوازن بين كفاءة التشغيل الرقمي وحوكمة المورد العقاري الفلاحي.

1- المنصة الرقمية للأراضي الفلاحية الموجهة للإستثمار:

بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2025/05/06 الصادر عن وزارة الفلاحة، استحدثت هذه الأخيرة منصة رقمية ليتم عبرها إجراءات منح الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار أي المستثمرات الفلاحية، وقد جاءت هذه الخطوة الملموسة كمساواة مع الإجراءات المقررة قانوناً للحصول على العقار الاقتصادي، بحيث أن القرار الوزاري نص على أن المنصة الرقمية الممسوكة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يتم عبرها الإعلان عن الترشح وكذا تقديم ملف الترشح وحتى اعتبرها وسيلة لتبليغ

¹ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
² الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إجراءات معالجة ملف الطلب، أطلع عليه بتاريخ 2024/10/28، 17:38 بتاريخ

2024/10/28، 17:38 على الرابط الإلكتروني: www.onta.dz.

القرار الفاصل في ملف الترشيح، كما أتاح إمكانية تقديم الطعن عبرها، وبهذا تكون هذه المنصة الرقمية المستحدثة أداة تتم عبرها جميع إجراءات منح المستثمرات الفلاحية، كونها توفر قاعدة بيانات مركزية للأراضي الفلاحية المتاحة للاستثمار، كما تهدف إلى تبسيط إجراءات استغلال هذه الأراضي وتعزيز الشفافية وزرع الثقة في الأشخاص الراغبين في الاستثمار الفلاحي عن طريق تزويد المستثمرين بالبيانات اللازمة لاتخاذ قراراتهم الاستثمارية والحصول على العقار الفلاحي¹، غير أنه عدم معالجة الملفات إلكترونياً لتدخل العنصر البشري في هذه العملية وهي اللجنة المنشأة لهذا الغرض من شأنه أن يحول دون تحقيق الشفافية المرغوب فيها ولا تنقص من البيروقراطية وانتشار الفساد في تقرير مدى استحقاق المترشح للمستثمرة الفلاحية التي يطلبها.

2- دور الديوان في إدارة الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار:

يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية دوراً حيويًا في إدارة الأراضي الموجهة للاستثمار عبر آليتين متلازمتين هما منح حق الانتفاع أي الامتياز للمستثمرين على المستثمرات الفلاحية، ومراقبة استغلال هذه المستثمرات لمواجهة أي إخلال في استغلالها.

2-1- دور الديوان في منح العقار الفلاحي عن طريق الإمتياز:

نصّ المشرع الجزائري بموجب المادة 04 من القانون 03/10 على أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصاً طبيعياً من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

ويتضح من خلال هذا النص أنه جاء أكثر دقة بتحديد عناصر صيغة الامتياز للأراضي الفلاحية المهيئة الموجهة للاستثمار من أطراف عقد الامتياز وهي الدولة مالك الرقبة والمستثمر المستفيد من ذات العقار وهو الفلاح، العضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية.

كما حدّد قواعد منح العقار الفلاحي عن طريق الامتياز من شروط وإجراءات وآثار محدّدة:

2-1-1- شروط منح العقار الفلاحي عن طريق صيغة الامتياز:

تتعدّد شروط الواجب توافرها مجتمعة من أجل تمكين المستثمرين من استغلال العقار الفلاحي بصيغة الامتياز، إذ نجدها تتعلق بكل من الشخص المستثمر والأرض محل عقد الإمتياز.

¹ أحمد دحه، السعيد كليوات، المرجع السابق، ص323.

2-1-1-1-2- الشروط المتعلقة بالمستثمر:

- أن يكون المستثمر شخصا طبيعيا فقط وبالتالي فلا يجوز للشخص المعنوي أن يستفيد من المستثمرة الفلاحية.
- أن يكون زوجسية جزائرية وليس أجنبية وهذا على خلاف ما هو مقرر في منح العقار الاقتصادي.
- أن يكون المستثمر من أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من القانون 19/87 المذكور أعلاه، وفي هذا الإطار يكون قد وفى بالتزاماته وله عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو قرار من الوالي¹، هذا حتى يحق له تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز.
- كما يمكن منح الشخص العقار الفلاحي بالامتياز على الرغم من إنعدام الشرط السابق وهذا يكون عن طريق الترشح بعد صدور القانون 03/10 أي بعد سنة 2010.
- أن لا يكون من المستثمرين المستفيدين من الأراضي الفلاحية الذين أجروا معاملات واكتسبوا حقوق انتفاع و/أو أملاك سطحية مخالفة لأحكام القانون.
- أن لا يكون ممن ألغى الولاية قرارات استفادتهم.
- أن لا يكون موضوع إسقاط حق صادر عن طريق القضاء².

2-1-1-2- الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

- يطلق المشرع الجزائري على الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار التي يتم منحها بصيغة الامتياز مصطلح " المستثمرات الفلاحية "، وبموجب المادة 04 من القانون 03/10 المذكورة أعلاه اشترط المشرع أصل ملكية الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار وهي:
- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك السطحية المتصلة بها ويقصد بهذه الأخيرة مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولا سيما منها المباني، الأغراس ومنشآت الري.
- أن تكون الأرض موجهة للاستثمار صالحة للفلاحة، وهذا الشرط هو الذي يُحدّد معه مآل الأرض إن توجّه للاستثمار أو الاستصلاح.

2-1-2- إجراءات منح المستثمرات الفلاحية بصيغة الإمتياز:

- كان المشرع الجزائري بموجب القانون 19/87 يمنح العقار الفلاحي للمستثمرين بصيغة حق الانتفاع الدائم، وبصدور القانون 03/10 تم تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وذلك بعد دفع المستثمر المستفيد الملف المطلوب خلال المدة التي حدّدها بثمانية عشر (18) شهراً تسري من تاريخ

¹ المادة 05 من القانون رقم 03/10 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

² المادة 07 من القانون نفسه.

نشر القانون¹، هذا فيما يخص الأوعية العقارية الفلاحية الممنوحة خلال سريان القانون 19/87، لكن بالنسبة للأوعية الممنوحة بعد صدور القانون 03/10 أصبحت تمنح مباشرة بصيغة الامتياز عن طريق الترشيح لمنح الأراضي الفلاحية التي نصّت عليها المادة 17 من القانون 03/10 والمادة 25 من المرسوم التنفيذي المحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وتطبيقا لهذا النص الأخير صدر قرار وزاري عن وزارة الفلاحة المعدّل المذكور أعلاه والذي حدّد بموجبهم إجراءات صيغة الامتياز عن طريق الترشيح للعقار الفلاحي التالية:

2-1-2-1- تقديم الطلب: تضمّنت المادة 03 من القرار الوزاري المعدّلة على أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يقوم عبر المنصة الرقمية المسيّرة من طرفه بإطلاق الإعلانات عن الترشيح، على أن تتضمن كافة المعلومات والعناصر وهي الولاية المعنية، البلدية المعنية، المستثمرة الفلاحية المعنية، عدد ومساحة القطع المتوفرة، مكونات ملف الترشيح، شروط العرض، مصاريف إيداع العرض، آجال إيداع الملف، وعلى الراغب في الحصول على مستثمرة فلاحية معيّنة تقديم ترشّحه عبر ذات المنصة الرقمية بملئ كافة البيانات المطلوبة ولاسيما تحديد الولاية والبلدية والمستثمرة الفلاحية مع إيداع ملف الترشيح المحدد إلكترونيا عبر المنصة مقابل حصوله على وصل إيداع إلكتروني²، ويجب إرفاق الملف بمشروع تعزيز وعصرنة المستثمرة الفلاحية إذا ما كان المترشح لديه مؤهلات علمية و/أو تقنية.³

2-2-1-2- دراسة ملف الترشيح والفصل فيه: بعد تقديم المرشح للامتياز طلبه والملف للحصول على مستثمرة فلاحية، يتم دراسة الملف من طرف لجنة خاصة تتشكل من: مدير الديوان كرئيسا لها، الأمين العام للغرفة الفلاحية الولائية، رئيس مصلحة التهيئة الريفية وترقية الاستثمار على مستوى مديرية المصالح الفلاحية، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة المختص إقليميا⁴، بحيث تتأكّد اللجنة من مدى توافر المستثمر على الشروط المذكورة أعلاه وشروط العرض المعلنة عبر المنصة، وتقوم بتحرير محضر عن كافة أشغالها القائمة بها في هذه المهمة، وإضافة إلى ذلك تصدر اللجنة فصلا في طلب الترشيح للامتياز

¹ أنظر المادة 30 من القانون رقم 03/10 المحدد شروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

² المادة 04 من القرار الوزاري الصادر في 2012/11/11 عن وزارة الفلاحة المحدد كليات إعلان الترشيح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية المعدّلة بالقرار الوزاري الصادر في 2025/05/06 .

³ المادة 06 من القرار الوزاري نفسه.

⁴ المادة 05 من القرار الوزاري نفسه.

قرارًا يتم تبليغه إلى المترشح المعني به إلكترونياً¹ الذي إما أن يتضمن قبول منح المستثمرة الفلاحية للمرشح وإما رفض الطلب على أن يكون معللاً، وفي هذه الحالة يجب على المترشح خلال خمسة أيام الموالية لتبليغه تقديم طعن مع وثائق أخرى مؤيدة له إن وجدت لدى اللجنة الخاصة عبر المنصة الرقمية²، وفي حالة الفصل في الطعن بالقبول تقوم اللجنة بإرسال القائمة النهائية للمقبولين إلى المديرية العامة للديوان، ليعرضها هذا الأخير على الوالي المختص إقليمياً للموافقة عليها³، وبناءً على ذلك يقوم مدير الديوان بتوقيع دفتر الشروط مع المرشح المقبول أي المستفيد⁴.

2-1-2-3- إعداد عقد الإمتياز وشهره: بعد اكتتاب المستفيد على دفتر الشروط يرسل مدير الديوان دفتر الشروط مرفقاً بملف الترشح المذكور في المادة 04 من نفس القرار الوزاري، إلى مدير أملاك الدولة الولاية المختصة إقليمياً من أجل إعداد عقد الإمتياز⁵، وبعد قيام هذه الأخيرة بإعداده ترسله إلى الديوان الذي يسعى بدوره إلى تسجيل وإشهار العقد بمصالح الحفظ العقاري المختصة، حتى يتسنى لها في الأخير تبليغه إلى المستفيد صاحب الامتياز⁶، وبالنسبة لمصاريف هذه الإجراءات من إعداد، تسجيل وإشهاره عقاري فهي معفاة من الدفع⁷.

2-1-3- آثار منح المستثمرات الفلاحية عن طريق الامتياز: يترتب على الانتهاء من كافة إجراءات عقد الامتياز الوارد على المستثمرة الفلاحية حصول المستفيد على هذه الأخيرة، بحيث يمنح له الحق في استغلال المستثمرة وفقاً لما هو محدد في دفتر الشروط الموقع عليه طوال سريان مدة عقد الامتياز المحددة بـ 40 سنة قابلة للتجديد، وذلك مقابل دفعه أتاوى التي تكون على شكل ضريبة فقط وليس بدل إيجار، وهي تختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانات الفلاحية، وأصناف الأراضي فيما إذا كانت

¹ الفقرة 01 من المادة 07 من القرار الوزاري الصادر في 2012/11/11 عن وزارة الفلاحة المحدد كليات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية المعدل بالقرار الوزاري الصادر في 2025/05/06.

² الفقرة 02 من المادة 07 من القرار الوزاري نفسه.

³ الفقرة 03 من المادة 07 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة المحدد كليات إعلان الترشح ومعايير اختيار المترشحين لامتياز الأراضي الفلاحية المعدل .

⁴ المادة 08 من القرار الوزاري نفسه.

⁵ المادة 08 من القرار الوزاري نفسه.

⁶ طبقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم 326/10 المحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

⁷ المادة 08 من القانون 03/10 المحدد شروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدول.

مسقية، أوغير مسقية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 124/12¹، وهي مبلغ معتدل يتراوح بين 15000 دج كحد أقصى و 800 دج كحد أدنى، والغرض من ذلك هو تحفيز المستثمر على الأرض الفلاحية من أجل تنمية الإقتصاد الوطني، ومنه يمكن القول أن عقد الامتياز الوارد على المستثمرات الفلاحية من العقود المستمرة المحددة مدتها ب 40 سنة الذي يكون فيها للمستثمر الحق في استغلال الأرض أي يخول له الحق في الإنتفاع بها وليس عقد أبدي أوتنازلا وبالتالي تبقى الدولة هي مالكة الرقبة للعقار الفلاحي²، لكن بشأن عدد مرات تجديد مدة الانتفاع لم يحددها المشرع الجزائري، مما يفيد أن هذه المدة مفتوحة، ورجوعا إلى قواعد القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، نجد أنه في حالة عدم تحديدها تكون مدة الانتفاع 99 سنة، على خلاف الأمر في 19/87³ الذي أعطى للمستثمر حق الانتفاع الدائم أي أي المؤبد على هذه الأراضي.

2-2- دور الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في مراقبة إستغلال العقار الفلاحي:

إن الديوان بصفته الهيئة المخول لها مهمة منح وتسيير الأوعية العقارية الفلاحية، وهذا مايسمح لها بممارسة حق مراقبة المستفيدين عن مدى إستغلالهم الجدي والفعلي للأرض وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي أوإيجارها أوإهمالها.

وعلى هذا الأساس خولت المادة 04 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة مهمة الرقابة للديوان على المستثمرات الفلاحية وتتمثل فيما يلي:

2-3-1- مراقبة مدى احترام المستفيد للإلتزامات التعاقدية:

تتأسس رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية على عقود الامتياز على مرحلتين متكاملتين، تتعلق أحدهما بالرقابة السابقة للتحقق من شروط استقاء الشروط القانونية وجديّة المشروع، بينما تتعلق الأخرى بالرقابة اللاحقة لضمان التزام المستفيد بالبنود التعاقدية.

2-2-1-1- الرقابة السابقة لإبرام عقد الامتياز:

إن المشرع الجزائري في إطار تحويل حق المستثمر في الإنتفاع إلى حق إمتياز أوجب من خلال نص المادة 09 من القانون المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 المحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوى أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 2012/03/25.

² مونة مقالاتي، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 123.

³ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 1987/12/09.

للدولة على أعضاء المستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم 19/87 الحائزين على عقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أقرار من الوالي، ابتداء من تاريخ 2010/08/18 الموافق لنشر القانون رقم 03/10 بالجريدة الرسمية، بإيداع طلباتهم المتضمنة تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لدراستها وتوقيعها على دفتر الشروط، وعلى هذا الشكل يكون الديوان قد مارس الرقابة القبلية لعملية منح عقود الإمتياز.¹

2-2-1-2- الرقابة اللاحقة لإبرام عقد الإمتياز:

يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في هذا السياق بالتعاون مع إدارة الأملاك الوطنية بمراقبة مدى إلتزام المستثمرين الفلاحيين في مجال الأراضي التابعة للدولة، بالواجبات القانونية الملقاة على عاتقهم بموجب دفتر الشروط المجسد لنظام الإمتياز المعمول به حالياً.

والقيام بالتدخل باسم الدولة ولحسابها، تطبيقاً للنصوص العقارية السارية المفعول لا سيما المواد التي تؤكد على ضرورة عدم تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، وعدم القيام بأي تصرف يقلل من حجم المستثمرة الفلاحية، وعدم استغلال الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة لها خلال فترة سنة واحدة، والقيام بتأجيرها من الباطن، وعدم دفع الإتاوة بعد سنتين متتاليتين²، إذ يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الإمتياز بالتزاماته المحددة في النصوص القانونية ولا سيما المذكورة في نصوص المواد من 22 إلى 25 من القانون المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي يقوم الديوان في هذه الحالة بتوجيه إعداري للمستثمر لأجل تصحيح المخالفات وتداركها الحاصلة على الأراضي الفلاحية خلال أجل.

وفي حالة عدم تصحيح المخالفات بعد إنقضاء الأجل المحدد في الإعدار فيقوم الديوان بإخطار مديرية أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة من أجل إعداد فسخ عقد الإمتياز إنفرادياً بالطرق الإدارية، وما على المستثمر الذي يعترض على فقدان حقه، إلا اللجوء في أجل شهرين من تاريخ تبليغ عقد فسخ عقد الإمتياز إلى رفع دعوى قضائية تتعلق بإلغاء عقد الفسخ أمام الجهات القضائية المختصة بمراجعة أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.³

وقد حوّل قانون التوجيه العقاري في المادتين 52 و 55 منه للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة حق الشفعة⁴ لاكتساب ملكية العقار الفلاحي الذي خالف صاحبه نص المادة 55 من نفس

¹ ذبيح سفيان، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، المرجع السابق، ص 91.

² المادة 29 من القانون 03/10 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

³ المادة 28 من القانون نفسه.

⁴ يمارس الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حق الشفعة طبقاً للشروط والكيفيات المحدد في الفصل الثالث المتعلق بالتنازل عن حق الإمتياز من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية

القانونالتي تنص على أنه: " تنجز المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية ويجب ألا تلحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين أرضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه.

2-3-2- مراقبة المستفيد في ممارسته لالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط:

تضمن دفتر شروط الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة الوارد في ثالث ملحق بالمرسوم التنفيذي المحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في نص المادة 04 منه على أنه يمكن للديوان أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها لمختلف النصوص القانونية التي تحكم عملية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والتي تتمثل في مجموعة من الالتزامات والأعباء تقع على عاتق المستثمر الفلاحي صاحب الامتياز والتي يترتب عند الإخلال بها آثار قانونية معينة.

2-2-2-1- التزامات المستثمر صاحب الامتياز وفقا لدفتر الشروط:

نص المشرع الجزائري في دفتر الشروط السالف الذكر في المادة 03 منه على أنه يقع على المستثمر الفلاحي إلتزامات تضاف إلى الإلتزامات الملقاة على عاتقه وتتعلق هذه الإلتزامات بضرورة الإحترام الصارم لأحكام القانون 03/10 والمراسيم المنظمة له، وتتمثل الإلتزامات فيمايلي:

- يفترض في المستثمر صاحب الامتياز أن يكون مطلعاً إطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية الممنوحة له.
- يتعهد المستثمر صاحب الامتياز بما يأتي:

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة.
- الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها.
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية
- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أويلغيها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- دفع مبالغ الإتاوة السنوية المستحقة للإمتياز.

التابعة للأمالك الخاصة للدولة المحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

- تسديد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الامتياز .
- إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

2-2-2-2- نتائج إخلال المستثمر الفلاح بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط:

يُفرض التجريد من حق الامتياز أوفسخ العقد كجزاء رادعة عند إخلال المستثمر بالتزاماته المكتتبه في دفتر شروط عقد الامتياز، ومن خلال ذلك سيتم تحليل هذين الإجراءين:

أ- التجريد من حق الامتياز:

ألزم المشرع الجزائري المستثمر من أجل تحويل حقه في الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز أن يشتمل ملفه على تصريح شرفي منه يكون مصادق عليه يتضمن جرداً لمحينا لأملاك المستثمرة وعلى تعهده بالوفاء بالتزاماته بمفهوم القانون 19/87 السالف الذكر، وعلى هذا الأساس يتم تجريد المستثمر في حالة الإخلال بالتزاميه المتمثلان في:

أ-1- الإلتزام بعدم التصريح الكاذب: نصت المادة 03 من المرسوم السالف الذكر على مجموع الوثائق المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز وكل هذه الوثائق والتصريحات لابد أن تكون مطابقة للوقائع من حيث صحتها وإثباتها وكذلك من حيث المخططات وأي تصريح كاذب أوتزوير في الوثائق من طرف المستثمر ينتج عنه تحرير محضر ويوجه الوالي قرار رفض منح الامتياز ويرسل نسخة منه إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وقد يتعرض المستثمر لمتابعات جزائية طبقاً لقانون العقوبات.

أ-2- الإلتزام بعدم استعمال مباني الأراضي الفلاحية لأغراض أخرى: نصت المادة 03 في فقرتها الخامسة على أنه لا يجوز للمستثمر صاحب حق الامتياز أن يستعمل مباني المستثمرة الفلاحية لأغراض غير التي أنشأت من أجلها التي لا تحقق أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية من قبل المستثمر مع توفر العلم، فالمادة جعلت العلم بالمخالفة أوالتجاوز الذي قام به المستثمر أساسياً لتوقيع العقوبة عليه، وهذا العلم يعد إخلالاً بالتزامات المفروضة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم وتفقده صاحبه هذا الحق بالتجريد منه.

ب-فسخ عقد الامتياز:

يكون فسخ عقد الامتياز في حالة البناء دون الحصول على رخصة من طرف الديوان، لأنه في حالة رغبة المستفيد صاحب حق الامتياز في إقامة بنايات عليه الحصول على رخصة من الديوان تتضمن موافقة مديرية أملاك الدولة،¹ حيث أن البناء سواء كان بناءاً للتجهيز أوالسكن لابد أن يكون بناء

¹ جبدل كريمة، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03\10، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، المجلد

على رخصة ومراعيًا للحدود القصوى للبناءات على أن لا يفوق علوالبناية من أي نقطة على الأرض 09 أمتار، أما بالنسبة للمساحات المسموح بها فإنه لا يوجد تنظيم دقيق يحدد هذه المساحات باستثناء ما ورد في القرار الوزاري المشترك أي الفلاحة والسكن المؤرخ في 13/09/1992 الذي يحدد المقاييس المطبقة على البناء.

وفي حالة عدم إحترام الرخصة أوغيابها يعتبر المستثمر مخلا بالتزاماته ويسمح للإدارة بفسخ عقد الإمتياز، وهو ضمان إضافي لعدم تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها.¹

المبحث الثاني: تكريس الإدارة الإلكترونية في الأملاك العقارية الوقفية والتابعة للخواص:

إنَّ التَّحوُّلَ الرِّقْمِي الذي شهده القطاع العقاري عامة والاستثمار العقاري خاصة لم يمس الأملاك الوطنية الخاصة فحسب، بل شمل أيضا الاستثمار في الأملاك العقارية الوقفية والتابعة للخواص، وهذا نظرا للدور المحوري الذي تلعبه الإدارة الإلكترونية كأداة فاعلة لمعالجة الإشكاليات التي تواجهها عملية استثمار هذين الصنفين من الملكية العقارية، بحيث تستطيع الرقمنة كأداة ونمط جديد للتسيير استغلال هذه الأملاك بكفاءة لتحقيق أقصى عوائد مالية من الرِّيح، مراعيًا ومُجْتَنِبًا جميع المخاطر المتوقعة التَّعرض لها المستثمر في إدارة استثماره العقاري، وعلى هذا النحو جاءت هذه الدراسة لاستكشاف السَّبل والأدوات التي نصَّ عليها المشرع الجزائري لتكريس الرِّقْمَة لتحسين وتطوير استثمار الأملاك العقارية، وفي هذا الإطار سيركز المطلب الأول على نقاط التطبيق القانوني للرِّقْمَة في استغلال واستثمار الملكية العقارية التابعة للخواص، بينما يركز المطلب الثاني على التجسيد القانوني للرِّقْمَة كأداة لاستثمار الملكية العقارية الوقفية، مع التَّطَرُّق أيضا للتكريس القانوني لرقمنة الهيئات المتعلقة وذات تأثير على شؤون الاستثمار العقاري، باعتباره الركيزة التنظيمية والتقنية التي تنطبق مبادئها المشتركة وأحكام عملها الرقمي على كافة الاستثمارات في شتى أصناف الملكية العقارية المنتزقة لها في هذا الفصل الملكية الوطنية الخاصة، الوقفية والتابعة للخواص على حدٍّ سواء.

المطلب الأول: تكريس الرقمنة لاستثمار الملكية العقارية التابعة للخواص:

إنَّ التَّحوُّلَ الجوهري الذي شهده القطاع العقاري بفعل إدخال نظام الرِّقْمَة عليه لأداء جميع الأعمال والمعاملات الواردة على الأوعية العقارية هو ما فرض ضرورة استخدام آليات التَّحوُّل الرقمي لتعزيز وضمان فاعلية استثمار الملكية العقارية التابعة للخواص سواء كان شخص طبيعي أو شخص اعتباري خاص كالمركبي العقاري الذي يستخدم الأدوات الإلكترونية للقيام بنشاط الترقية العقارية (الفرع الأول) والمقاوّل الذاتي في أداء نشاطاته (الفرع الثاني).

¹ سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 92، 93.

الفرع الأول: التنظيم القانوني لرقمنة نشاط الترقية العقارية:

يعدُّ نشاط الترقية العقارية الركيزة الأساسية في تنمية القطاع العقاري، بحيث رقمنته كضرورة عصرية لتحسين فعاليته تحقيقاً لأهدافه، بحيث أن التّطّرق إلى رقمنة نشاط الترقية العقارية يستوجب أولاً التّعرف على الإطار القانوني المُنظّم لهذا النشاط، للتّمكن من دراسة النظام القانوني لرقمنته ثانياً.

أولاً: النظام القانوني لنشاط الترقية العقارية:

يمثّل الإطار القانوني لنشاط الترقية العقارية حجر الزاوية في ضبط هذا القطاع الحيوي وحماية مصالح أطرافه، ومن خلال ذلك تهدف هذه الدراسة إلى رصد الأسس التشريعية المنظمة له من خلال محورين رئيسيين يتمثلا في المفهوم القانوني لنشاط الترقية العقارية بينما يُعنى الثاني بالنظام القانوني لمهنة المرقّي العقاري كفاعل محوري القائم بالنشاط.

1- المفهوم القانوني لنشاط الترقية العقارية:

يشكّل الفهم الدقيق المنصوص عليه قانوناً لنشاط الترقية العقارية المنطلق الأساسي لرقمنته الفاعلة وضبطه التشريعي، ولتحقيق هذه الغاية لابد من تفكيك أركان هذا النشاط عبر مقارنة شاملة تبدأ بتعريفه القانوني وتمييزه عن الأنشطة المشابهة، ثم رصد العمليات العقارية التي يشملها، كما يتناول كافة العقود الممكن إبرامها في إطاره، وأخيراً آليات تمويله التشريعية التي تدعم استدامته.

1-1- تعريف نشاط الترقية العقارية:

عرّف المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 02 من القانون المتعلّق بها¹ على أنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، كما تولى تحديد نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

لقد حاول المشرع الجزائري في تعريفه للترقية العقارية الواردة في قانون 04/11 أن يستدرك الانتقاد الموجه للتعريف الوارد في المرسوم التشريعي 03/93²، حيث لم يفصل المشرع في تعريفه بموجب المادة 02 بين الترقية العقارية والنشاط العقاري، على اعتبار أن النشاط العقاري يشمل جميع المعاملات والتصرفات من بيع وشراء وإيجار وهبة والعمليات القانونية مثل البناء والتجزئة والهدم الواردة على عقار بغض النظر عن طبيعته، وبالتالي فإن الترقية العقارية لا تعتبر إلا مظهراً من مظاهر النشاط العقاري ولا

¹ القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد القواعد التي تنظم بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 06/03/2011

² المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 03/03/1993.

تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات وهو البيع والإيجار فقط ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات ونوع معين من الملكية العقارية وهي التي قد تكون مملوكة للخواص أوتابعة للأملك الخاصة للدولة.

كما أن المشرع الجزائري من خلال المادة 02 من القانون 04/11 بالرغم من تحديده لمفهوم كل من الترقية العقارية والمشروع العقاري إلا أنه يلاحظ من خلال تعريفه للمركي العقاري قد اعتبر هذا الأخير هو الشخص المكلف بالقيام بالمشروع العقاري¹، وهذا دون التلميح لقيامه بالعمليات التي تشمل الترقية العقارية، وبالتالي فإنه يلاحظ من خلال مضمون القانون 04/11 أن المشرع الجزائري أنه لم يفرق بين عمليات المشروع العقاري وبين عمليات الترقية العقارية، ومادام الحال ذلك يمكن اعتبار أن كل عمليات المشروع العقاري تعتبر من قبيل الترقية العقارية أي أنه اعتبر المشروع العقاري جزء من الترقية العقارية، وبالتالي فإن قيام المركي العقاري بعمليات المشروع العقاري يعتبر قياما بعملية الترقية العقارية.

بحيث يعتبر صفة القائم بنشاط الترقية العقارية هو معيار التمييز عن باقي أنواع الأنشطة العقارية الأخرى، وهو تولي المركي العقاري زمام المبادرة بالمشاريع العقارية، وبدون هذا المعيار لا يمكن التفرقة بين الترقية العقارية والمقولة التي لا يتولى فيها المقاول زمام المبادرة وإنما يكون القيام بالنشاط العقاري بناء على طلب صاحب العقار ووفقا ما يمليه عليه هذا الأخير.

و يتم إنجاز مشاريع الترقية العقارية وفق قواعد التهيئة و التعمير و التي نصّت على مجموعة من الأدوات تمثلت في الرخص مثل رخصة البناء ، الهدم، التجزئة، و الشهادات كشهادة المطابقة و شهادة التقسيم، على أن يتم ذلك وفق الأدوات الأخرى المتمثلة في مخططات التعمير وهما مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي التهيئة و التعمير، والتي تتم بموجبها عملية التخطيط العمراني و التسيير الحضري بشكل قانوني.²

والملاحظ أن المشرع عند تعريفه للترقية العقارية لم يحدّد مفهومها بدقة وإنما اكتفى بتعداد الأنشطة المشكّلة لها والتصرفات التي تدخل في إطارها، ثم ذهب لتعريف المشروع العقاري والمركي العقاري وبذلك فإنه كان يستهدف من خلال ذلك تفرقة نشاط الترقية العقارية عن ما يشابهها من أنشطة عقارية.³

¹ عرّفت المادة 03 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية المشروع العقاري على أنه مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

² مشنف أحمد، الاستثمار في النشاط العقاري للسكنات الذكية - دراسة قانونية-، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 2946.

³ نوي عقيلة، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 19، جوان 2018، ص 770.

1-2- العمليات موضوع الترقية العقارية:

تكمُن العمليات التي يقوم بها المرقى العقاري في إطار قيامه بنشاط الترقية العقارية فيما يلي:

1-2-1- عملية إنجاز البناءات الجديدة:

هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، وقد اعتبر المشرع الجزائري هذه العملية هي المهمة الأساسية للمرقى العقاري من خلال نص المادة 18 من قانون نشاط الترقية العقارية التي نصت على أنه: "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء والتجديد العمراني قصد بيعها".¹

وتخضع عملية تشييد البناء لقواعد التهيئة والتعمير المحددة لتنظيم ورقابة النشاط العمراني وبالتالي فإنه يجب على المرقى قبل الشروع في عملية البناء الحصول على رخصة البناء تسلّم له بموجب قرار إداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان عدد السكنات المراد بناءها يساوي أو أقل من 200 وحدة سكنية، أما إذا كان أكثر من ذلك فيكون تسليم رخصة البناء من اختصاص والي الولاية التابع لها العقار²، مع وجوب مطابقة البناء المرخص به لمخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها قانونا والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا كون أن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أوفي حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهذا فإن صلاحية رخصة البناء مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وفي حالة وجوده ترتبط صلاحيتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

1-2-2- التهيئة: هي كل عملية إنجاز أوتهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، إذ أن عملية تهيئة الأراضي في إطار نشاط الترقية العقارية تتم وفقا لتشريعات التهيئة العمرانية ولاسيما القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبذلك فإنه في إطار عملية التهيئة يجب على المرقى العقاري الحصول على الرخص والشهادات المطلوبة التي تمثل أدوات لتنظيم النشاط العمراني⁴ ولاسيما رخصة التجزئة إذا كانت الأرض غير مبنية وشهادة التقسيم إذا كانت الأرض مبنية وشهادة قابلية الاستغلال... إلخ.

¹ زيتوني زكريا، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، 2015، ص 27.

² المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

³ أنظر المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ مشنف أحمد، الاستثمار في النشاط العقاري للسكنات الذكية - دراسة قانونية-، المرجع السابق، ص 2947.

1-2-3- الترميم العقاري: هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹، ويجب الحصول على الترخيص الإداري المسبق²، والمتمثل في رخصة البناء وكذلك مع وجوب احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة³، وهي المخططات المنجزة من طرف المرقى العقاري والتي يقوم بإرفاقها ضمن الملف المرفق بطلب أحد رخص التعمير الإدارية التي تم الحصول عليها للقيام بعملية الترميم.

1-2-4- التجديد العمراني: عرّفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 03 من قانون نشاط الترقية العقارية على أنها كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

1-2-5- إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

1-2-6- إعادة الهيكلة: تخص شبكات التهوية وكذا البنايات أو مجموعة البنايات ويمكن أن تكون شاملة أو جزئية، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

1-2-7- الإصلاح: وهي القيام بأشغال ثانوية من أجل استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية.

1-2-8- تدعيم البنايات: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من أجل جعلها تتوافر على المتطلبات التنظيمية الجديدة، وفي إطار ذلك صدر المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة والذي يتم التدخل عن طريق مجموع أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد و/أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية والريفية للعمارات والبنايات التي هي في حالة تدهور وقدم ولا تتوفر فيها شروط النظافة وبها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمن والهيكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية⁴، والتي تهدف هذه العملية إلى إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني وإلى تجديد

¹ المادة 03 من القانون رقم 04/11 المتضمن نشاط الترقية العقارية، القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1994، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة في 17/06/1994.

² المادة 06 من القانون نفسه.

³ المادة 09 من القانون رقم 04/11 المتضمن نشاط الترقية العقارية.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المؤرخ في 01 فبراير 2016، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 07/02/2016.

الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة وإعادة تأهيل وتجديد حالة الشبكات والعمارات والبنائيات والهياكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية.¹

1-3- العقود المبرمة في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية:

حدّد المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية على سبيل الحصر العقود هي التي يهدف المرقى العقاري لإبرامها بعد قيامه بعمليات الترقية السابق ذكرها.

1-3-1- عقد بيع العقار المبنى: عرّفته الفقرة الأولى من المادة 26 من القانون 04/11 على أنه: "عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحوّل بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبنى موضوع الصفقة".

إذ يخضع هذا البيع للأحكام العامة لعقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني بصفة شاملة ولا سيما المادة 351 منه التي تعرّف عقد البيع على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أَوْحق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري.

بحيث يرثّب عقد البيع إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري ومادام عقد البيع المبرم في إطار نشاط الترقية العقارية وارد على عقار فإنه لا يكفي فيه التراخي لانعقاده وإنما هو عقد شكلي يجب إفراده في شكل رسمي ودفع الثمن لدى الموثق محرّر العقد²، مع ضرورة إشهار عقد البيع لدى مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري.³

وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 26 من نفس القانون شرط إضافي يتعلق بركن المحل لعقد بيع المرقى العقاري للعقار المبنى زيادة على ما هو مقرر في أي عقد بيع وارد على عقار ولا سيما الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه وهو ضرورة استجابة العقار للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهئية المحلات ذات الاستعمال السكني أوالمهني أوالتجاري أوالحرفي.

وبالتالي يلاحظ أن المشرّع الجزائري قد وضع هذا الشرط للتمييز بين العقار المبنى من طرف الأشخاص العاديين والمرقى العقاري كون أن هذا الأخير يحمل صفة المرقى العقاري الذي اشترط عليه للحصول عليها حيازته لشهادة عليا ويعتبر شخص مشيّد وذو خبرة في نشاط البناء يتمثل دوره الأساسي في بناء وإتمام إنجاز المباني، على عكس الشخص الذي يقوم ببناء مبنى خاص به دون خبرة أو شهادة.⁴

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 55/16 المحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

² المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

³ المادة 793 من القانون نفسه.

⁴ بولحية سمية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04/11، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، 2018، ص 65 و66.

1-3-2- عقد البيع بناءً على التصاميم: عرّفه المشرّع الجزائري بموجب المادة 28 من قانون نشاط الترقية العقارية على أنه: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أجزء من بناية مقرر بناؤها أوفي طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

ويلاحظ أن عقد البيع بناءً على التصاميم هو عقد يبرمه المرقى العقاري البائع مع المكتب المشتري يتضمن نقل ملكية عقار قبل إنجازه أوفي طور الإنجاز، بشرط تقديم هذا الأخير ضمانات مالية خلال مرحلة الإنجاز والتي يجب أن يتم توضيحها في العقد تحت طائلة البطلان والمتمثلة في تحديد تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال¹، أي أن يتم تحديد مثلا النسبة التي يتم دفعها من سعر البيع والتي يتم دفعها على دفعات بالموازاة مع نسبة التقدّم في الأشغال، ويتم خصم هذه الدفعات المالية من ثمن البيع، وهذا حسب ما نصّت عليه المادة 38 من القانون 04/11 على أنه: "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أولا وفي حالة الإيجاب يتم ذكر كيفية المراجعة"، وفي المقابل يلتزم المرقى العقاري بتشييد وتسليم البناية له في الأجل المتفق عليه.

ويجب الملاحظة على أنه بالرغم من أن عقد البيع بناءً على التصاميم يكون دفع الثمن على دفعات ويكون فيه تسليم البناية مؤجل إلا أنّ هذا لا يغيّر طبيعته كعقد فوري غير مستمر.

وخروجا عن القواعد العامة، فإن عقد البيع على التصاميم لا يتم بمجرد إفراغه في عقد رسمي وتسجيله وإشهاره بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، وإنما يجب إتمامه بإعداد محضر في نفس مكتب التوثيق بحضور طرفي العقد المرقى العقاري البائع والمكتب المشتري قصد معاينة واقعة الحياة الفعلية من طرف هذا الأخير وتسليم البناية المنجزة له من طرف المرقى العقاري حسب الأوصاف وكافة بنود العقد المتفق عليها²، والذي لا تتم هذه الحياة الفعلية والتسليم إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون التعمير والتي يقصد بها مطابقة البناء للعقار محل العقد لمخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

1-3-3- عقد حفظ الحق: عرّفته المادة 27 من القانون المنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أوفي طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في

¹ المادة 37 من القانون 04/11 المنظم نشاط الترقية العقارية.

² المادة 34 من القانون نفسه

³ المادة 39 من القانون نفسه.

حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من ذات القانون ".

بحيث يلاحظ أن عقد حفظ الحق يتم بين طرفين أحدهما يسمى البائع والذي يجب أن تكون له صفة المرقى العقاري¹، وآخر المشتري ويسمى صاحب حفظ الحق وهو عقد ملزم لجانبين الذي يلتزم فيه صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق مقابل تسلّمه العقار المتفق على بناؤه فور إنجائه.

كما يتميز بأنه عقد شكلي وناقل لملكية العقار موضوع العقد والتي لا يتم تحويلها إلا عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، وإذ أن لا تتم نقل ملكية العقار المحفوظ بتحرير عقد حفظ الحق المحدد نموذجه عن طريق التنظيم²، بل لابد زيادة على ذلك تحرير عقد بيع رسمي أمام الموثق³، والذي يجب أن يتضمن أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري وتاريخ ورقم رخصة البناء وعند الاقتضاء مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، مع ضرورة اشهار عقد البيع بمصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري طبقا لما توجبه المادة 793 من القانون المدني.

1-3-4- عقد البيع بالإيجار: نظم المشرع الجزائري أحكام عقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/24 المحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار⁴، بحيث عرّفته المادة 02 منه على أنه: " البيع بالإيجار صيغة تسمح للمستأجر بامتلاك المسكن المستأجر بعد تسديد ثمنه كاملا عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد البيع بالإيجار المحرر أمام موثق، مسجلا ومشهرا ".

وقد عرّفه الفقه على أنه ذلك العقد الذي تتجه فيه إرادة المتعاقدان إلى الإيجار والبيع معا، فهو إيجار وتترتب عليه آثار عقد إيجار بحيث يلتزم صاحب العقار المؤجر وهو المرقى العقاري في نشاط الترقية العقارية بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع له بدل

¹ أنظر المادة 29 من القانون 04/11 المنظم نشاط الترقية العقارية.

² الفقرة 03 من المادة 27 من القانون نفسه.

³ المادة 31 من القانون نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، المحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 2001/04/29، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/24 المؤرخ في 2024/06/25 المحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة بتاريخ 2024/06/25.

إيجار الذي يكون عبارة عن أقساط وعند الوفاء بثمن العقار من خلال مجموع الأقساط المدفوعة يتحوّل الإيجار إلى بيع وبالتالي تنتقل فيه ملكية العقار من المرقى العقاري الذي تتحوّل صفته بالتبعية لذلك من مؤجر لبائع إلى المتعاقد معه الذي تتحوّل صفته من مستأجر كمنتفع بالعقار إلى مشتري كمالك للرقبة. وقد أكّدت على هذا الفقرة الأولى والأخيرة من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97¹ المنظم عقد البيع بالإيجار المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية على أنه ذلك: "العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحوّل ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدّد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم.

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لا سيما الأعباء المشتركة".

بحيث يترتب على قبول المستأجر شروط البيع بالإيجار ضرورة قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطه بالمستأجر وبالنسبة لذلك يجب عليه تحرير عقد البيع بالإيجار²، وقد أوجبت كل من الفقرة الثانية من المادة 06 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 إلى ضرورة إفراغ هذا العقد الأخير في شكل رسمي وإخضاعه للتسجيل والإشهار العقاري من أجل انتقال الملكية إلى المشتري كونه عقد شكلي ناقل لملكية العقار فإنه يترتب على عدم إشهاره عدم انتقال الملكية للمشتري.

وفيما يخص تسيير وإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة لمساكن البيع بالإيجار كسلاّم أو مصعد العمارة المتواجد بها المسكن فتخضع لقواعد الملكية المشتركة المنصوص عليها بموجب المواد 743 وما يليها من القانون المدني³.

وقد قيّدت المواد 06 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 السالف الذكر المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم 203/24 من سلطان إرادة الشخص في إبرام عقد البيع بالإيجار من خلال نصّها على مجموعة من الشروط التالية:

- أن يكون المستفيد هو و/أو زوجه لا يملك ولم يسبق له أن تملك عقارات ذات استعمال سكني عن طريق الحيازة أي التقادم المكسب للملكية طبقا للمادة 827 من القانون المدني أو عن طريق الملكية بجميع

¹ المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997، المحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 04، الصادرة بتاريخ 15/01/1997.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97.

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم 203/24.

أشكالها أي شائعة أو مشتركة أو مجزأة أو تامة، وأبقرار صادر عن هيئة تابعة للدولة شريطة أن يكون ذلك قبل إبرام عقد البيع بالإيجار وتسجيله وشهره بعد ذلك.

- أن يكون المستفيد هو و/أو زوجه لم يسبق له تلقي أي مساعدة من الدولة لبناء سكن أولشائه
- أن يكون مستوى المدخل الصافي للطالب و/أو دخل زوجه المتراكمين أي دخلهما الصافي معا يتراوح ما بين مبلغ أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) ولا يتجاوز ست (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون المحدد قيمته بعشرين ألف دينار جزائري والذي يكون مصرّحا به لدى الهيئات المختصة.¹

- أن لا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط.²
- أن يسدد المستأجر المشتري للمؤجر البائع المبلغ المستحق شهريا حسب الرزنامة المتفق عليها لاستحقاق الأقساط في الأجل المحدد تحت طائلة تطبيق غرامة التأخير قدرها 5% عن كل قسط شهري وعلى التكاليف وأعباء تسيير الأجزاء المشتركة.³

- أن يدفع طالب الشراء في الآجال المحددة دفعة مالية أولية لا تقل عن 38% من ثمن المسكن.⁴
- أن يتمتع المستفيد من إبرام أي عقد سواء بيع أو تنازل أو تأجير أو استبدال السكن محل البيع بالإيجار قبل أن تنتقل إليه ملكيته، كما لا يمكنه أن ينقل الحق الثابت في العقد المحرر لمصلحته إلى الغير قبل انتهاء مدة التنازل لافتقار يده إلى سند ملكيته.

- أن يتمتع عن تغيير الطابع السكني للمسكن محل عقد البيع بالإيجار أي لا يمكن تغيير غرضه لممارسة نشاط تجاري أو مهني.⁵

1-3-5- عقد الإيجار: عرّفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 467 من القانون المدني على أنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ونصّت المادة 14 من القانون المتعلق بنشاط الترقية العقارية على إمكانية المرقى العقاري إبرام عقد الإيجار في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية والتي يلاحظ أنها جاءت على وجه العموم، فمهما كان الغرض الموجه له العقار المنجز من طرف المرقى العقاري سواء لإعادة بيعه من طرف المستفيد المشتري أو استغلاله أو استعماله للسكن أو لممارسة نشاط تجاري أو مهني .

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم 203/24.

² المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم نفسه 203/24.

³ المادة 12 من المرسوم نفسه المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 203/24.

⁴ المادة 07 من المرسوم نفسه المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 203/24.

⁵ المادة 21 من المرسوم نفسه المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 203/24.

غير أنه في هذا الإطار يلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 35/97 جاء على وجه الخصوص لتعلقه بتحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري ومن خلال المادة 02 منه قد قيّد من حرية دواوين الترقية والتسيير العقاري من إبرام عقد الإيجار في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية، وقد أجاز إبرامه في العقار ذو الاستعمال السكني فقط دون العقار الموجه لاستعمال آخر، وقد نصّت المادة 02 منه على أنه: "تؤجر أوتباع الأملاك ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة الأولى والتي حدّدت العنوان المذكور أعلاه لهذا المرسوم.

وقد إشتطت الفقرة 02 من المادة 03 إفراغ عقد الإيجار في النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.¹

ويلاحظ أن عقد الإيجار المبرم في إطار نشاط الترقية العقارية هو عقد شكلي والكتابة فيه هي شرط للانقضاء يترتب على تخلفها البطلان المطلق للعقد وهذا ما أكّده المشرّع في نص المادة 467 مكرر من القانون المدني.

1-3-6- تلبية الحاجات الخاصة: فضلا عن إبرام المرقى العقاري عقدي البيع و/أو الإيجار مع الغير لتلبية حاجاتهم، فإن القيام بعمليات الترقية العقارية يهدف إلى تلبية الحاجات الخاصة حسب ما نصّت عليه المادة 14 من القانون المتعلق بالترقية العقارية والمقصود منه هو قيام المرقى العقاري بالقيام بعمليات نشاط الترقية العقارية بغرض تلبية ما يستلزمه لشخصه كأن يقوم بتشييد بناء أو تجديده لنفسه²، ويلاحظ أن هدف نشاط الترقية العقارية هو الذي يحدد طبيعته والتي تتميز بالازدواجية كون أنه تكون طبيعة نشاط الترقية العقارية مدنية إذا كانت تهدف إلى تلبية الحاجات الخاصة للمرقى العقاري كون أن عمله يعتبر مدني على عكس الحالة التي يكون يهدف من وراء القيام بعمليات الترقية العقارية إلى إبرام عقد إيجار و/أو بيع وتحقيق الربح من وراء ذلك التي يكون فيها طبيعة نشاطه تجارية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 18/03/1994.

² النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، 2019، ص 252.

ويتجلى أهم نموذج عن أشكال الترقية العقارية التي تهدف إلى تلبية الحاجات الخاصة في التعاونيات العقارية المنظم بموجب القانون المتعلق بالتعاون العقاري¹ الملغى بموجب المادة 80 من قانون الترقية العقارية، وفي هذا الإطار تم إحداث شركات عقارية في فرنسا على شكل شركة تعاونية للبناء أو شركة عقارية للمنح وهذا تجسيدا لصيغة السكن المجمع الذي يهدف إلى التغلب على مشكل إرتفاع ثمن العقار وندرته.²

1-4- تمويل نشاط الترقية العقارية:

أجاز المشرع الجزائري من خلال نصوص متفرقة للمركبي العقاري أن يحصل على تمويل لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية من خلال توفير المال اللازم له القيام بعمليات الترقية العقارية ولا سيما البناء أو التجهيز أو الصيانة أو الإصلاح وتدعيم المساكن القائمة أو المخصصة لإنجاز المشاريع العقارية و إبرام عقود الإيجار و/أو البيع،³ غير أنه أورد المشرع بموجب المادة 36 من قانون المنظم نشاط الترقية العقارية استثناء يتعلق بعدم إمكانية المركبي العقاري إبرام عقد البيع على التصاميم في حالة ما إذا كانت الأموال المخصصة للبناء تنفيذا لعقد البيع على التصاميم قد حصل عليها عن طريق عقد قرض في إطار تمويل البناء، أما فيما عدا عقد البيع على التصاميم فيمكن للمركبي العقاري الحصول على قروض لتمويل مشروعه العقاري عن طريق آليتي البنوك والصناديق باعتبارها أجهزة مصرفية و تمويلية لمختلف النشاطات لها طابع نمطي تتم بأسلوب موحد لكل عملية في نموذج لا يخرج عنه البنك و تلتزمه جميع البنوك الآتية:⁴

1-4-1- بنك التنمية المحلية: أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي 85/85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية⁵، وقد نصت المادة الأولى منه على أنه: " ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعد تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع لكل

¹. الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في 1977/02/09.

² بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2021/2020، ص 53 و 54.

³ مشنف أحمد، تمويل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2، الجزائر، 2017\2016، ص 20.

⁴ مشنف أحمد، الرقابة المصرفية على عمليات البنوك التجارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009\2008، ص 59.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 1985/05/01.

القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض في جميع الأعمال التي يقوم بها " وتتمثل مهمته على وجه الخصوص في تنفيذ جميع العمليات المصرفية¹ بما فيها تمويل نشاط الترقية العقارية أو ما يسمى بالتمويل المصرفي العقاري ومفاده هو أن يقوم البنك بمنح قروض للمركبي العقاري والذي قد تصل قيمته إلى 70٪ من قيمة مشروع الترقية العقارية وتبلغ مدة عقد القرض أي يجب على المركبي العقاري المقترض تسديده خلال مدة 05 سنوات كأقصى تقدير ذلك وعلاوة على ذلك يتم حصوله على نسبة فائدة تحدد في عقد القرض على أساس الشروط العامة المعمول بها في البنك وقت التمويل.²

1-4-2- البنك الوطني الجزائري: أنشئ بموجب الأمر رقم 178/66³، ويمارس البنك الوطني الجزائري كل أنشطة بنك الودائع مع تقديم الخدمات المالية للمؤسسات ومعالجة كل العمليات البنكية ولا سيما استقبال الودائع وكل المدفوعات النقدية، أداء دور الوسيط لشراء واكتتاب أو بيع كل الأوراق العمومية، تأمين خدمات الوكالات البنكية⁴، ومنح قروض لأصحاب المشاريع ولا سيما للمركبين العقاريين لإنجاز مشاريعهم الخاصة بالترقية العقارية بما يلبي احتياجاتهم⁵، وتصل نسبة التمويل إلى 70٪ من التكلفة الإجمالية للمشروع العقاري، وتكون مدة القرض متوسطة الأجل تمتد من خمس (05) إلى سبع (07) سنوات.⁶

1-4-3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 277/64⁷، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁸، وقد تم تغيير طبيعته القانونية

¹ جروني فايزة، بوساحة نجاة، المركز القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد 05، العدد 01، 2021، ص 280.

² بنك التنمية المحلية، تمويل الترقية العقارية، أطلع عليه بتاريخ 2025/01/26، 14:33 على الرابط الإلكتروني: www.bdl.dz

³ الأمر رقم 178/66 المؤرخ في 13/06/1966، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة في 14/06/1966.

⁴ جروني فايزة، بوساحة نجاة، المرجع السابق، ص 282.

⁵ مشنف أحمد، الرقابة المصرفية على عمليات البنوك التجارية، ص 60.

⁶ البنك الوطني الجزائري، تمويل الترقية العقارية، أطلع عليه بتاريخ 2025/01/26، 18:30 على الرابط الإلكتروني: www.bna.dz

⁷ القانون رقم 277/64 المؤرخ في 10/08/1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادر بتاريخ 25/08/1964.

⁸ نعمون يونس، المرجع السابق، ص 283.

من صندوق إلى بنك سنة 1997¹، ويعتبر من أهم الممولين لنشاط الترقية العقارية ومنذ إنشائه تخصص في تمويل عمليات الترقية العقارية واقتناء سكنات جديدة من متعاملين أخواص وعلى الرغم من تحويله وعلى الرغم من أن مقرر اعتماده كبنك لم ينص على احتكاره مجال التمويل العقاري إلا أنه واصل في منح القروض العقارية إلى جانب ممارسة العمليات المصرفية، بحيث أنه يقوم بمنح قروض لفائدة المرقين العقاريين وهي قروض متوسطة الأجل²، ويتميز التمويل العقاري للصندوق لنشاط الترقية العقارية بالتسعية التنافسية الهادفة إلى تحسين ربحية المشروع العقاري، ويمكن أن تصل نسبة التمويل إلى 80% من التكلفة الإجمالية لتنفيذ المشروع، ويتم سداد الأقساط فصليا مع إمكانية تراوح مدة السداد من 18 إلى 42 شهرا³.

1-4-4- الصندوق الوطني للسكن: هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 111/94⁴، ويختص بتسيير المساهمات والإعانات التي تقدمها الدولة لصالح السكن كالسكن العمومي والإيجار والسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم وهذا من أجل امتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل وترقية المباني، ترقية كل أشكال تمويل السكن وبناء على ذلك يكلف الصندوق بالمشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن واستلام الموارد المؤسسة لصالحه⁶.

2- النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري:

يعد تنظيم مهنة المرقى العقاري ضمانا أساسية لشفافية قطاع الترقية العقارية وحماية المستثمرين، والتي اهتم بها المشرع الجزائري ونظمها في عدة تشريعات والتي سنحاول من خلالها رصد إطارها القانوني عبر ثلاث محاور وهي تعريف المرقى العقاري، تصنيف أنواعه وشروط ممارسة هذه المهنة.

¹ مقرر رقم 01/97 المؤرخ في 06/04/1997، يتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة في 07/04/1997، ص 30.

² محمد ضويبي، دور البنوك العمومية في تمويل برامج إنجاز السكن، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021، ص 49.

³ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، قروض للمرقين العقاريين، أطلع عليه بتاريخ 26/01/2025، 20:56 على الرابط الإلكتروني: <https://www.cnepbanque.dz>

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة في 29/05/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 18/05/1994، الجريدة الرسمية العدد 32، الصادرة في 25/05/1994.

⁵ مشنف أحمد، تمويل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 36.

⁶ وزير السكن والعمران والمدينة السيد محمد طارق بلعربي، الهيئات تحت الوصاية، أطلع عليه بتاريخ 26/01/2025، 21:53 على الرابط الإلكتروني: <https://www.mhuv.gov.dz>

2-1- تعريف المرقى العقاري: لقد عرّفه المشرع الجزائري من خلال المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على أنه على أنه يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 متعاملا في الترقية العقارية .

غير أنه بصدر القانون رقم 04/11 فقد عرفته المادة 02 منه على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

وبلاحظ أن رغبة المشرع الجزائري في التأكيد على ارتكاز نشاط الترقية العقارية على المبادرة دون اقتصره على الممارسة هو ما جعله من خلال تعريفاته المتتالية للمرقى العقاري يستبدل كلمة " يمارس " بكلمة " يبادر "، ولعل السبب في ذلك هو أن ممارسة نشاط البناء والترميم وغيرها من أشغال البناء هي من اختصاص المقاول الذي تقتصر مهمته على القيام بأشغال البناء الموكلة له من طرف المالك أوالمنتفع بالعقار، أما المبادرة من أجل القيام بأشغال البناء وغيرها من أنشطة الترقية العقارية فإنها من اختصاص المرقى العقاري وحده على اعتباره مالكا أو منتفعا من العقار وهو صاحب القرار في المبادرة بعمليات الترقية العقارية.¹

2-2- أنواع المرقى العقاري:

لقد أكد المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية من خلال نصوصه ولاسيما المواد 02، 16 و 19 منه على أن المرقى العقاري يمكن أن يكون شخصا طبيعيا، كما يمكن أن يكون شخصا معنويا.

2-2-1- المرقى العقاري العام:

وهو الشخص الذي يمارس نشاط الترقية العقارية ويكون تابعا للدولة أو إحدى مؤسساتها ويتمثل في:

2-2-1-1- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 143/76، وكان عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ثم بصدر المرسوم التنفيذي رقم 147/91 تم تغيير طبيعته القانونية ليصبح عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية، وقد أسند للديوان مهمة الترقية العقارية على سبيل

¹ معمري أمينة، بودريعات نوال، دور المرقى العقاري في تحقيق البعد البيئي الحضري، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية،

المجلد 18، العدد 01، 2025، ص291.

التبعية في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة وترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لا سيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً.¹

2-2-1-2- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي ونظرا لأنها لم تحقق الأهداف التي ترمي إليها فقد تم حلها ودمجها في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وتختص باقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم وتمويل وانجاز مجموعات عقارية، وبغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتناءها قصد الترقية العقارية بإعادة تأهيلها وترميمها وإعادة هيكلتها على أن تكون موجهة للبيع، زيادة على تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.²

2-2-1-3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تهدف إلى ترويج السوق العقارية وتطويرها وتأطير وتنشيط الأعمال المتمثلة في القضاء على السكن غير الصحي، تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها، تغيير البنية الحضرية، إنشاء مدن جديدة، إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها، تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية من مقاولين ومواطنين ومؤسسات مالية وسلطات عمومية محلية ومنتجي مواد البناء ومكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز...³

2-2-2-4- الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري:

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المعدل والمتمم المحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري وتسييرها المجالس الشعبية الولائية كونها تتمثل مهمتها في ترقية

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 30/05/1991 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 13/10/1976، المتعلق بإنشاء مكاتب الترقية التسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة في 17/10/1976.

² سهام بختي، محمد أحميدانو، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على اقتناء السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 324، 325.

³ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 30/05/1991.

الأراضي المفروزة والمناطق المختلفة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة، هذا فضلا عن مهمتها في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية مع القيام بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.¹

2-2-2- المرفقي العقاري الخاص:

وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يأخذ إما في شكل شركة تجارية مهما كان شكلها وإما أن يأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح، وحاليا يشكل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص أي شركات الترقية العقارية التي تم انشاؤها منذ سنة 1993 الموافق لصدور المرسوم التشريعي 03/93 ما يقارب الخمسة والتسعين بالمائة من سوق السكن، وهي نسبة معتبرة وتدل على أهمية نشاط الترقية العقارية في القضاء على أزمة السكن.²

2-3- شروط ممارسة مهنة المرفقي العقاري:

وتتمثل في جملة من الشروط التالية:

2-3-1- شرط اكتساب صفة التاجر:

نصت على هذا الشرط المادة 04 من القانون المتضمن نشاط الترقية العقارية على أنه يرخّص للمرفقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية. كما أكدت عليه المادة 19 من نفس القانون على أنه يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية... "

وقد نصت على ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد لقياسات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرفقي العقاري وكذا لقياسات مسك الجدول الوطني للمرفقين العقاريين³ على أن تخضع مهنة المرفقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري... " ومن هنا يستفاد أنه يجب أن تتوفر في الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا صفة التاجر مسبقا بصفة رسمية بقيده في السجل التجاري لدى المركز الوطني للسجل التجاري حتى يمكنه ممارسة مهنة المرفقي العقاري أي أن اكتساب الشخص لصفة التاجر شرط لممارسة مهنة المرفقي العقاري ومنه فإنه كل مرفقي عقاري يعتبر تاجرا، ولا يمكن لغير التاجر ممارسة نشاط الترقية العقارية، وتبعا لذلك فإنه لا يمكن

¹ أنظر المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، المحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56 الصادرة في 1990/12/26.

² بوعتية فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرفقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 02، 2015، ص 116.

³ المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20، المحدد لقياسات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرفقي العقاري وكذا لقياسات مسك الجدول الوطني للمرفقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة في 2012/02/26.

للشخص الطبيعي الذي لم يبلغ سن الرشد المدني المحدد بتسعة عشر سنة أن يمارس مهنة المرقى العقاري كون أن الأهلية شرط لاكتساب صفة التاجر، غير أنه طبقا لنص المادة 05 من القانون التجاري فإنه يمكن لمن لم يكن بالغاً سن 19 سنة أن يمارس عملاً تجارياً أن يكتسب صفة التاجر بتوافر مجموعة من الشروط وهي:

- بلوغ سن 18 سنة كاملة.
- الحصول على إذن من الأب أو الأم أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة.
- تقديم الإذن عند طلب القيد في السجل التجاري، والغرض من هذا الإجراء هو إعلام الغير بأن التاجر هو قاصر ومرشد لممارسة العمل التجاري موضوع الترخيص.
- وتطبيقاً لنص المادة 19 من القانون المنظم نشاط الترقية العقارية المذكورة أعلاه فإنه لا يمكن للشخص ممارسة نشاط الترقية العقارية إذا ما توافرت حالة من حالات المنع من ممارسة النشاط التجاري والتسجيل في السجل التجاري المذكورة في المادة 08 من القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم¹ المتعلقة بصدر حكم يقضي بإدانة الشخص عن ارتكابه الجنايات والجنح التالية دون رد اعتباره في مجال:
- حركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج
- انتاج و/أو تسويق المنتجات المزورة المغشوشة الموجهة للاستهلاك
- التقليل والرشوة
- التقليد و/أو المساس بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة
- وفي غياب هذه الشروط فلا يكتسب الشخص صفة التاجر ولا يجوز له ممارسة أي نشاط تجاري²، غير أنه بالرجوع إلى المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي نجدها تشترط بلوغ سن 25 سنة لاكتساب صفة المرقى العقاري على اعتبار أن بلوغ المرقى العقاري هذا السن هو دليل على بلوغه السن المشترط لاكتساب صفة التاجر، ولعلّ السبب في ذلك راجع لأهمية نشاط الترقية العقارية ورغبة المشرع في ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تكلف أموال باهظة والذي يكون فيها المرقى العقاري مثل أي تاجر معرض للربح والخسارة، ولذا خرج عن القواعد العامة.

¹ المادة 08 من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 18/08/2004.

² الموسوس عتو، محاضرات في القانون التجاري، ألفت على طلبه السنة الثانية حقوق جذع مشترك، السداسي الثالث، كلية الحقوق، جامعة غليزان، الجزائر، 2021/2022، ص 47 و 48.

2-3-2- شرط الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

نصّت على هذا الشرط الفقرة الثانية من المادة 04 من القانون المتعلق بنشاط الترقية العقارية بنصّها على أنه: " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين... ".¹

وقد نصّت عليه أيضا المادة 04 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد... والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ".²

وحسب نص المادة 23 من القانون المتعلق بنشاط الترقية العقارية فإن منح الاعتماد للمرقى العقاري¹، والذي تتم تبعا له عملية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والذي ويترتب عليها منح المرقى العقاري لشهادة التسجيل يعتبر بمثابة ترخيص لممارسة المهنة ويترتب عليها هي الأخرى انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.²

بحيث أنه لا يكفي توافر الشخص على صفة التاجر لمنحه الاعتماد كمرقى عقاري، والذي يعتبر هذا الأخير شرط جديد جاء به القانون المتعلق بنشاط الترقية العقارية لمراقبة وتنظيم ممارسة مهنة المرقى العقاري، بل لابد زيادة على ذلك توافر مجموعة من الشروط وتقديم طلب بذلك والذي يجب الموافقة عليه من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين وتسليمه بعد ذلك من قِبَل الوالي.³

ويجب أن يكون المرقى العقاري متمتعا بكافة حقوقه المدنية ولا يتوافر على حالة من حالات المنع من ممارسة نشاط الترقية العقارية التي نصت عليهم المادة 20 من القانون المتعلق بالترقية العقارية للمحكوم عليه بإحدى العقوبات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أوالتجارية أوالبנקية.
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أوالقيم أوالتوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد
- رشوة موظفين عموميين وقد وضع المشرّع آليات قانونية لضمان السير الحسن لنشاط الترقية العقارية
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والعش الضريبي.

¹ سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 01، 2020، ص 188.

² أنظر المادتين 24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

³ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 2019/09/08، المعدّل والمتمّم للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة في 2019/09/15.

- الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة نشاط الترقية العقارية الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

وفي غياب ذلك لا يمكن منح اعتماد المرقين العقاريين وفي سبيل حماية الاعتماد من أي احتيال واستغلال من طرف أشخاص آخرين فقد أقر المشرع آلية عدم إمكانية التنازل عنه أو تحويله، ولا يتم سقوط الإعتماد الممنوح للمرقي العقاري إلا عن طريق البطلان القانوني أي دون الحاجة للجوء إلى القضاء واستصدار حكم قضائي وذلك في حالة أي تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال ممارسة نشاطه وكذا في حالة تغيير المسير¹.

وقد أورد المشرع الجزائري بموجب نصوص المرسوم التنفيذي المنظم لمهنة المرقي العقاري قواعد منح الإعتماد للمرقي العقاري وفرق بين الحالة التي يكون فيها شخص طبيعي أو شخص معنوي.

2-3-2- شروط منح اعتماد المرقي العقاري الشخص الطبيعي وتسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

بالنسبة لشروط منح الاعتماد هي مجموعة من الشروط التي نصّ عليها البند رقم 1 من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتمثلة في ما يلي:

- أن يكون يبلغ من العمر خمسة وعشرين (25) سنة على الأقل وقت تقديم طلب الاعتماد.
- أن يكون يحمل جنسية جزائرية
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المذكورة أعلاه المنصوص عليها في نص المادة 20 من القانون 04/11.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، ويستوي الأمر أن تكون الأموال من ملكيته الخاصة أو تحصل عليها بموجب قرض من أحد البنوك في إطار تمويل نشاط الترقية العقارية.

- أن يكون متمتعاً بكافة حقوقه المدنية
- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط وذلك بضرورة حيازته شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال له علاقة بالنشاط الذي يسمح له بممارسته، وفي غياب ذلك يجب عليه إثبات الاستعانة بمسير وذلك بصفة دائمة وفعلية.

¹ المادة 22 من القانون رقم 04/11 المتضمن تنظيم نشاط الترقية العقارية.

أما فيما يخص شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يتمثل في شرط إثبات توافر محلات ذات استعمال تجاري ملائمة لممارسة نشاط الترقية العقارية التي تسمح له بممارسة لائقة ومعقولة ومعقولة وتكون مجهزة بوسائل الإعلام.¹

2-2-3-2- شروط منح اعتماد المرقى العقاري الشخص الطبيعي وتسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المذكورة أعلاه.
- وبالنسبة لمسير الشخص المعنوي يجب تتوفر فيه الشروط المتعلقة بحسن السلوك ويجب أن يكون حائزا شهادة عليا في أحد التخصصات المحددة أعلاه بالنسبة للشخص الطبيعي.

وإضافة إلى هذه الشروط الواجب توافرها عند تقديم طلب منح الاعتماد، يجب على الشخص المعنوي بعد منحه الاعتماد ومن أجل تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إثبات توافر محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة لمهنة المرقى العقاري تكون مجهزة بوسائل الاتصال.²

ثانيا: مظاهر التكريس القانوني للرقمنة ضمن نشاط الترقية العقارية:

باعتبار الرقمنة أداة فعالة للارتقاء بالقطاع العقاري، فقد استحدثت المشرع الجزائري في انطلاقاته عدة أسس تشريعية تنص على استخدام الأدوات الرقمية في قطاع النشاط الترقية العقارية بصفة خاصة والتي تمثلت في المنصة الإلكترونية في عقد البيع بالإيجار والمنصة الرقمية للتنازل عن الأملاك العقارية المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

1- المنصة الإلكترونية في عقد البيع بالإيجار:

تنفيذا لمشروع الحكومة المتضمن تطبيق الرقمنة في كافة المجالات فقد تم استخدام المنصة الإلكترونية ضمن اجراءات عقد البيع بالإيجار، ونظرا للإقبال الكبير على إبرام عقد البيع بالإيجار ونظرا للدور الفعال الذي يؤديه في مساعدة الأشخاص ذوي الدخل المحدود في امتلاك أوعية عقارية، وبالنتيجة لذلك يساعد من جهة ثانية المرقين العقاريين في تحسين جودة الخدمات والمعاملات تحقيقا لأكبر عائد مالي من الاستثمار في العقار موضوع عقد البيع بالإيجار ومن أجل إضفاء المشروعية على مجموع

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

العمليات المتخذة لإبرام هذا العقد هذا ما دفع المشرع الجزائري للنص على استخدام المنصة الإلكترونية في تسير إجراءات عقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/24 المعدل والمتمم¹ للمرسوم التنفيذي 105/01 المتعلق شروط وكيفيات شراء المساكن... في إطار البيع بالإيجار المذكور أعلاه وتماشيا مع ذلك ومن أجل تحديد كيفيات ومجال استخدام المنصة الإلكترونية أصدرت وزارة السكن والعمران قرارا يلغي القرار الصادر عنها المؤرخ في 23 جويلية 2001 المحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك²، وهو القرار المؤرخ 26 ديسمبر 2024³، والذي أصبح ينص على تسير إجراءات تقديم الطلب ودراسته والفصل فيه المتعلق بإبرام عقد البيع بالإيجار عبر المنصة الإلكترونية، فقد نصت المادة 02 منه على أنه يقدم طلب الشراء عبر المنصة الإلكترونية وذلك بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب في برنامج البيع بالإيجار عبر وسائل الإعلام في الآجال المحددة".

وقد جاء هذا النص تطبيقا لنص الفقرة الأولى من المادة 15 من المرسوم 105/01 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 203/24، التي نصت على أنه: "يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المرقى العقاري عن طريق التسجيل في المنصة الإلكترونية المخصصة لهذا الغرض". ويلاحظ من خلال نص المادتين أن المشرع الجزائري قد استغنى تماما على تقديم طلب شراء المساكن ماديا أي ورقيا بعد استحداثه المنصة الإلكترونية التي تفتح لمدة زمنية محدّدة لاستقبال طلبات الشراء أو ما يسمى بطلب التسجيل أو الاكتتاب المتواجد على مستوى المنصة الإلكترونية والمحدّد نموذجة في الملحق الأول من نفس القرار الوزاري، ويتم ترتيب طلبات تسجيل الشراء على حسب زمن تقديمه والذي يتحصّل في مقابل ذلك يتحصل طالب الشراء على وصل التسجيل إلكترونيا فور انتهاءه من عملية التسجيل عبر المنصة الإلكترونية يحتوي على تاريخ وساعة الاكتتاب أي التسجيل والرقم التسلسلي للتسجيل⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 203/24، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

² القرار الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 2001/07/23 المحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 2001/09/16، المعدل بالقرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 26 ديسمبر 2024، الجريدة الرسمية العدد 03 الصادرة بتاريخ 2025/01/22.

³ المادة 20 من القرار الوزاري نفسه.

⁴ المادة 03 من القرار الوزاري نفسه.

كما يلاحظ أن طلب التسجيل لم ينص المشرع على إرفاقه بالملف الذي يحتوي على الوثائق المطلوبة وهذا كون أن الفصل فيه يكون بصفة مؤقتة، وإذا تم قبول الطلب مؤقتا يصبح على الطالب المقبول إرفاق الملف بتحميله عبر المنصة الإلكترونية والمتكوّن من الوثائق المحدّدة في الملحق الثاني من القرار الوزاري¹، ولا سيما منها التصريح الشرفي الذي يتم تحميله من ذات المنصة الإلكترونية وطباعته وامضاءه والمصادقة عليه² وهذا في الأجل التي يحدّده المرقّي العقاري عبر المنصة حتى يتم قبول طلب الشراء³ بعد معالجته ودراسته من طرف اللجان المنشأة لهذا الغرض المكوّن من مجموع الأعضاء المعيّنين من وزير السكن والعمران⁴، ولا يعتبر القرار الصادر من اللجان على إثر دراستهم والفصل في الطلب على أنه قرار نهائي، وبالتالي فإنه لا يعطي الحق في الاستفادة من المسكن إلا بعد التأكد على شروط قبول طلبه من خلال التحقيقات المنجزة⁵، فإن كانت التحقيقات على مستوى البطاقات سلبية فإنه يعتبر طلب الشراء مقبول نهائيا⁶، ويتم توجيه أوامر للمستفيد بدفع الدفعة الأولى من ثمن المسكن وبعد تسديد الشطر الأخير منها يتم إعداد عقد البيع بالإيجار بين الطرفين أمام الموثق وإعلام المستفيد عبر المنصة الإلكترونية عن موعد مثوله أمام الموثق لإمضاء العقد وموعد استلامه مفاتيح المسكن⁷، وبموجب ذلك يعتبر الطالب مستفيدا من المسكن⁸، أما في إذا كانت التحقيقات المنجزة إيجابية إيجابية أو أيّة أمر يثبت عدم شروط القابلية فلا يتم الفصل الطلب لا بالقبول ولا بالرفض، بل توقف عملية دراسة الملف مع ضرورة تبليغ المعني بعدم استيفاء شروط القابلية وأن عملية دراسة ملفه تم توقيفها وأنه له الحق في الطعن خلال أجل محدّد مع ضرورة إرفاق طعنه بالوثائق المطلوبة وهذا كلّه يتم عبر ذات المنصة الإلكترونية⁹ طبقا لما توجبه أحكام الفقرة 02 من المادة 16 من المرسوم 203/24 المذكور أعلاه.

¹ المادة 04 من القرار الوزاري المحدّد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

² أنظر الملحق الثاني من القرار الوزاري نفسه .

³ أنظر المادتين 04 و 05 من القرار الوزاري نفسه .

⁴ المادة 06 من القرار الوزاري نفسه.

⁵ المادة 08 من القرار الوزاري نفسه.

⁶ بمفهوم المخالفة لأحكام نص المادة 09 من القرار الوزاري نفسه.

⁷ المادة 18 من القرار الوزاري نفسه.

⁸ طبقا لمفهوم نص المادة 08 من القرار الوزاري نفسه.

⁹ المادة 09 من القرار الوزاري نفسه.

ويتم معالجة الطعن من طرف اللجان المختصة التي تفصل فيه بموجب قرار نهائي غير قابل لطعن ثان¹، ويترتب على قبول الطعن إمضاء على عقد البيع بالإيجار من طرفيه أي المرقى العقاري والمستفيد، أما إذا رُفض الطعن أولم يقدم و/أولم يستكمل وفقا للاجراءات والوقت المحدد إلغاء طلب الإكتتاب (طلب التسجيل) كونه لم ينتج أية آثار قانونية²، كما يترتب هذا في حالة عدم تسديد المستفيد المكتتب الدفعة الأولى من ثمن المسكن المحدد نسبتها 38% في الميعاد المحدد³ في أمر الدفع المرسل له عبر المنصة الإلكترونية، والذي يعتبر إرسالها قرينة على تفحصها والذي يتعين في هذه الحالة على المرقى العقاري توجيه إعدارين متتاليين مدة كل واحد منهما 15 يوم عبر المنصة الإلكترونية وفي حالة عدم الاستجابة يتم إلغاء الأمر بالدفع وكذا الاكتتاب ويعتبر لاغيا وعديم الأثر⁴، وكذلك يتم اعتبار جميع إجراءات الاكتتاب ملغاة في حالة تخلف المستفيد عن الحضور أمام الموثق لإمضاء العقد واستلام المفاتيح مع عدم استجابته للإعدارين الموجهين له بشأن ذلك عبر المنصة الإلكترونية البالغ مدة كل منهما 15 يوم، والذي يتم كذلك تبليغ قرار الإلغاء هذا عبرها دون إمكانيته توجيه طعن للمرقى العقاري عبر المنصة، ومادام في هذه المرحلة من الاكتتاب يكون فيها المستفيد قد دفع مبلغ الدفعة الأولى، فيكون بإمكانه استرجاعه بعد إيداعه للملف ولكن بنسبة 28% فقط أما نسبة 10% الأخرى يتم اقتطاعها وترجع للمرقى العقاري⁵.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعتبر المنصة الإلكترونية هي وسيلة الاتصال الوحيدة والتي تتم عبرها كافة الإجراءات المطلوبة لمعالجة طلب شراء المساكن ابتداءً من مرحلة تقديم طلب الشراء عند افتتاح عملية الاكتتاب انتهاءً بمرحلة إعداد وإمضاء عقد البيع بالإيجار.

كما يستشف من خلال نص المادة 02 من نفس القرار الوزاري أنها لم تكرر نظام الرقمنة في عقد البيع بالإيجار من خلال المنصة الإلكترونية فقط، بل نصت كذلك فيما يخص عملية الإعلان عن افتتاح عملية التسجيل (الاكتتاب) على استخدام وسائل الإعلام الذي تكون مادية مثل الجرائد والملصقات أو الإلكترونية عبر مواقع التواصل الاجتماعي مثل فيسبوك ومحرك قوقل وغيرها.

غير أنه يستخلص من خلال نص الفقرة 02 من المادة 15 من المرسوم 105/01 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم 203/24 أن وسيلة الاعلام هي وسيلة اتصال أي ذات طابع إلكتروني وذلك

¹ المادة 10 من القرار الوزاري المحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك.

² المادة 10 من القرار الوزاري نفسه.

³ راجع المادة 07 من المرسوم رقم 105/01 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 203/24.

⁴ راجع الفقرة 04 من المادة 14 والفقرة الثانية من المادة 15 من القرار الوزاري المتعلق بتحديد شروط معالجة طلبات شراء مساكن في إطار البيع بالإيجار وكفاءات ذلك، المعدل والمتمم.

⁵ أنظر المادة 18 من القرار الوزاري نفسه.

بنصّها على ما يلي: " يقدم الطلب عند افتتاح التسجيل المعلن عنه بأي وسيلة اتصال وفقا للمواعيد التي يحددها المرقى العقاري".

2- المنصة الرقمية للتنازل عن الأملاك العقارية المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري:

لقد أتاح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي المحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري¹ إمكانية الحصول على هذه الأملاك والتي بموجبها يتم تحويل الملكية من الدولة إلى الخواص وهذا تكريسا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لهاته الأملاك وتتم عملية التنازل وفقا ضوابط موضوعية وأخرى إجرائية.

2-1- شروط التنازل عن الأملاك العقارية المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري:

- أن يكون المشتري المتنازل له شاغلا شرعياً للعقار محل التنازل.
- أن يكون منتميا للدولة الجزائرية وهو أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية إذا كان شخص طبيعي، وأخاضع للقانون الجزائري إذا شخص معنوي.²
- أن يتم دفع الثمن كاملا سواء فورا أو بالتقسيط.³

2-2- إجراءات التنازل عن الأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري:

تتم عملية التنازل على الأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال سلسلة من الإجراءات تتم عبر عدّة مراحل التالية:

2-2-1- إيداع طلب التنازل: بموجب المادة 02 مكرر من المرسوم 153/18 المدرجة بموجب تعديله بالمرسوم رقم 135/25 المذكور، استحدث المشرع الجزائري منصة رقمية لإيداع شاغل العقار طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وذلك من خلال نصّها على أنه: " يتم إيداع ملف طلب شراء الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية المنشأة لهذا الغرض ".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 2018/06/04، المحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة في 2018/06/06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 135/25 المؤرخ في 2025/04/27، الجريدة الرسمية 28 الصادرة في 2025/05/07.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

³ المادة 04 من المرسوم نفسه.

ويلاحظ من خلال النص أن المشرّع قد منح لطالب الشراء الخيار في الطريقة التي يسلكها في تقديم طلب الشراء فقد يتم إلكترونياً عبر المنصة الرقمية أو يتم تقديمه ورقياً لدى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، وفي كلا الحالتين يجب إرفاق الطلب بملف يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من عقد إيجار الملك العقاري
 - وثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة.
 - نسخة من بطاقة هوية الطالب أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.¹
- 2-2-2-دراسة طلب التنازل والفصل فيه:** بعد إيداع طلب الشراء لمصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري من طرف شاغل العقار يكلف مدير الديوان بدراسة طلب الشراء وفقاً لطريقة إيداعه² والفصل فيه خلال أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ إيداعه³، بحيث يتم الفصل في الطلب بموجب قرار على عدة اعتبارات ولا سيما منها تسديد مبالغ الإيجار المقرر دفعها ابتداءً من تاريخ شغل السكن محل طلب التنازل والذي يتم على أساس ذلك منحه شهادة استيفاء الإيجار التي تعدها مصلحة الديوان⁴، فإذا كان القرار بالقبول تعيّن عليه تبعاً لذلك تحديد ثمن التنازل⁵، وتبليغ الطالب بالقرار مع وثيقة الالتزام بالشراء عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وفي أجل شهر واحد من تاريخ استلامه التبليغ يتعيّن عليه تأكيد طلبه لدى مصالح الديوان وتسديد ثمن التنازل المحدّد كاملاً حسب صيغتي الشراء فوراً أو بالتقسيط، أما إذا كان بالرفض يجب أن يكون معلّلاً ويتم تبليغ القرار للطالب المعني كذلك.⁶، و على أساس هذا القرار يتم إعداد عقد بيع رسمي و شهره بمصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري لينتقل إلى ملكية المستفيد المشتري، و تبعاً لذلك يتم منحه الدفتر العقاري الإلكتروني تسجّل فيه كافة المعلومات

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

² يتم دراسة ملف طلب الشراء إلكترونياً إذا تم إيداعه عبر المنصة الرقمية، أما إذا تم إيداع الملف على شكل ورقي فتتم دراسته ورقياً.

³ المادتين 19 و 1/20 من المرسوم التنفيذي 153/18 المعدّلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 135/25.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 153/18 المعدّلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 135/25.

⁵ يحدد ثمن التنازل بعد خصم مبالغ الإيجار المدفوعة منذ تاريخ شغل السكن إلى غاية تاريخ تبليغ مقرر التنازل.

⁶ الفقرات 02، 03 و 04 من المادة 20 من المرسوم التنفيذي 153/18 المعدّلة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 135/25.

المتعلقة بالعقار طبقا لما نصّت عليه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15\26 المعدّل و المتمم للمرسوم 63\76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

2-2-3- الطعن في القرار الفاصل في طلب التنازل:

خوّل المشرع الجزائري للطالب المعني المُبلّغ بالقرار إمكانية الطعن فيه خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ يقدم لدى لجنة الطعون التابعة لمديرية السكن بالولاية² التي تتكون من المدير الولائي المكلف بالسكن والمدير الولائي لأملاك الدولة، وتكلف اللجنة بدراسة الطعن والفصل فيه خلال أجل 15 يوم تحتسب من تاريخ إخطارها أي من استلامها الطعن³، وبعد فصلها في الطعن بموجب قرار فيجب عليها تبليغه للمعني.

وبالتالي فعلى عكس المنصة الإلكترونية في عقد البيع بالايجار التي تتم عبرها كافة الإجراءات، فإنه يلاحظ أن المنصة الرقمية المستحدثة لا تتم عبرها كافة إجراءات التنازل ابتداءً من إيداع الطلب، دراسته والفصل فيه، تبليغ القرار، تقديم الطعن وانتهاءً بتبليغ القرار الفاصل في الطعن، بل هي وسيلة يتم عبرها إيداع طلب الشراء فقط، وليست هي الوسيلة الوحيدة لذلك وإنما اختيارية توجد إلى جانب الطريقة المادية أي على الشكل ورقي، بحيث حدّد المشرع صراحة طريقة تبليغ القرار المذكورة أعلاه والتي تعتبر الطريقة الوحيدة والذي يستفاد منها عدم جواز إتخاذ المنصة الرقمية كوسيلة لتبليغ القرار، كما أن عدم نص المشرع على تقديم الطعن عبر المنصة يُفهم منه خضوعه للطريقة التقليدية أي إيداع الطعن ورقيا لدى اللجنة المعنية، وتبعا لذلك فإنه يكون تبليغ القرار الفاصل في الطعن بنفس طريقة تبليغ القرار الأولي المطعون فيه.

الفرع الثاني: النظام القانوني لرقمنة نشاط المقاول الذاتي كآلية لترقية الاستثمار العقاري:

يبرز نشاط المقاول الذاتي كآلية مبتكرة لتحفيز الاستثمار العقاري المباشر، خاصة مع تصاعد اعتماد الرقمنة في القطاع، وبهدف تحليل النظام القانوني المُكرّس لرقمنة هذا النشاط الحيوي سيتم استعراض أولا المفهوم القانوني لنشاط المقاول الذاتي، بينما يتم رصد مظاهر التكريس التشريعي للرقمنة في ممارسة هذا النشاط ودوره في ترقية الاستثمار العقاري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15\26 المؤرخ في 07\01\2026، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 22\01\2026، المعدّل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63\76 المؤرخ في 25\03\1976، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في 13\04\1976.

² المادة 21 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 22 من المرسوم نفسه.

أولاً: المفهوم القانوني لنشاط المقاول الذاتي:

إن الفهم الدقيق لنشاط المقاول الذاتي بالاستناد إلى ما جاء في النصوص التشريعية يتطلب إعطاء تعريفاً له مع استعراض كافة الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة المقاول الذاتي.

1- تعريف المقاول الذاتي:

عرّفه المشرع الجزائري بموجب المادة 02 من القانون رقم 23/22 المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي¹ على أنه: " كل شخص طبيعي يمارس بصفة فردية نشاطاً مريحاً ضمن قائمة النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي ولا يتعدى رقم أعماله السنوي حداً يحدد طبقاً للتشريع المعمول به ".

كما عرّفته اللجنة الأوروبية على أنه ذلك الفرد الذي يأخذ ويتحمل الأخطار بجمع الموارد بشكل فعال، يبتكر في إنتاج خدمات ومنتجات بطرق إنتاج جديدة، يحدد الأهداف التي يريد بلوغها، وذلك بتخصيصه الناجع للموارد.²

2- شروط اكتساب صفة المقاول الذاتي:

أوردت التشريعات المتعلقة بالمقاول الذاتي جملة من الشروط القانونية الواجب توافرها لاكتساب هذه الصفة والتي تكمن في:

2-1- أن يكون شخص طبيعي: وهو ما اشترطته المادة 02 من القانون الأساسي للمقاول الذاتي المذكورة أعلاه وأكدت عليه المادتين 03 و 04 من ذات القانون، وهذا مفاده أنه لا يمكن بأي حال أن يكون المقاول الذاتي شخص معنوي لا اعتبار أن هذا الأخير هو مجموعة من الأشخاص ومجموعة من الأموال تمارس نشاط معين وهو الأمر الذي يشكل مخالفة لشروط ممارسة المقاول الذاتي نشاطه بصفة انفرادية.

ولا يمكن لأي شخص طبيعي الاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي بل يجب توافر شرطين للذات يتعلقان بشخصيته وهما:

2-2- الإقامة بالجزائر: تطبيقاً لمبدأ إقليمية القوانين على القانون الأساسي للمقاول الذاتي بُغية تطبيق هذا الأخير على النشاطات التي يقوم بها المقاول الذاتي على الإقليم الجزائري فقط، فقد اشترط المشرع الجزائري من خلال البند الثاني من المادة 03 من المرسوم المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي أن يكون الشخص الطبيعي المرشح لأن يكون مقاول ذاتي أن يكون مقيماً بالجزائر سواء كان جزائرياً يحمل

¹ القانون رقم 23/22 المؤرخ في 2022/12/18، المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 2022/12/19.

² زهية بن طيب، بن رجدة أمال، قراءة في القانون رقم 23/22 المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 1، المجلد 38، العدد 04، 2024، ص 67.

جنسية جزائرية أو أجنبية مقيما وفقا لما نصّ عليه القانون رقم 11/08 المتعلق بشروط دخول إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها¹، ولا سيما الفصل الرابع منه المتعلق بشروط إقامة الأجانب المقيمين، بحيث عرّفته المادة 16 منه على أنه: " يعتبر مقيما الأجنبي الذي يرغب في تثبيت إقامته الفعلية والمعتادة والدائمة في الجزائر، والذي رخص له بذلك بتسليمه بطاقة المقيم من قبل ولاية مكان إقامته مدة صلاحيتها سنتان، تشترط بطاقة المقيم على الأجنبي بمجرد بلوغه ثمانية عشرة (18) سنة كاملة ما لم تنص اتفاقات المعاملة بالمثل على خلاف ذلك... ".

ومنه يمكن القول أن ما يميّز الشخص الطبيعي الأجنبي المقيم عن الجزائري الراغب لأن يكون مقاول ذاتي هو عدم الاكتفاء ببلوغ سن العمل المحدد بستة عشر (16) سنة بل لابد من بلوغه سن ثمانية عشر (18) سنة حتى يستطيع الحصول على بطاقة المقيم ويعتبر

2-3- بلوغ سن العمل القانوني: وهو أن يكون الشخص الطبيعي تتوافر فيه أهلية العمل المحددة بستة عشر (16) سنة²، وهذا يعتبر خروجاً عن القواعد العامة لأهلية الشخص الطبيعي المحددة بتسعة عشر (19) سنة³ التي تشترط لصحة ممارسة أي نشاط وإبرام العقود تحقيقاً للريح، ويرجع السبب في ذلك إلى أن نشاطات التي يمارسها المقاول الذاتي المحددة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 197/23 المحدد قائمة النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي وكيفيات التسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي⁴ تعتبر عمل مدني وليس عمل تجاري وتبعاً لذلك فإن المقاول الذاتي لا يكتسب صفة التاجر وغير ملزم بالقيد في السجل التجاري⁵، إلا في حالة تجاوز رقم أعماله السنوي الحد المحدد قانوناً، وهذا ما يعتبر سبباً لشطبه من السجل الوطني للمقاول الذاتي، وكنتيجة لذلك فإن القيد في السجل التجاري يعتبر حالة من حالات الشطب من ذات السجل.

وتجب الملاحظة على توافر شرط بلوغ سن العمل القانوني لا يعني الاكتفاء دائماً ببلوغ سن 16 سنة لأن الاكتفاء بهذا السن يطبق على الشخص الطبيعي الجزائري فقط، أما الشخص الأجنبي المقيم فلا

¹ القانون رقم 11/08 المؤرخ في 25 جوان 2008، المتعلق بشروط دخول إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادرة بتاريخ 2008/07/02.

² المادة 15 من القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21/04/1990، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية العدد 17، 1990/04/25.

³ المادة 40 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 197/23، المؤرخ في 25/05/2023، المتعلق بتحديد قائمة النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي وكيفيات التسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 2023/06/04.

⁵ المادة 09 من القانون رقم 23/22 المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي.

يكفي ذلك بل يجب أن يكون بالغاً سن 18 سنة حتى يستطيع الحصول على بطاقة المقيم ليتم اعتباره أجنبياً مقيم¹، ويُسمح له من الاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي طبقاً لما تقتضيه المادة 04 من هذا القانون.

2-4- الانفرادية: ورد هذا الشرط في المادة 02 المذكورة أعلاه، ومفاده هو أن يمارس المقاول الذاتي نشاطه بصفة فردية دون مشاركة أو الاتكال على شخص آخر، أي أن يقوم المقاول الذاتي بالنشاط بنفسه دون أن يبرم عقد عمل لتشغيل العامل للقيام بالنشاط، وهذا الشرط هو ما يمنع من توافر معيار المقاوله الذي يقوم عند تكرار النشاط مع الاتكال على العنصر المادي والبشري معاً، والذي يترتب على توافره اعتبار نشاط المقاول الذاتي نشاطاً تجارياً ويلزم بالقيد في السجل التجاري وهو الأمر الذي يترتب عليه الشطب من السجل الوطني للمقاول الذاتي، كما يتطلب أن يقوم الشخص المقاول الذاتي بالنشاط لحساب الخاص دون أن تكون علاقة تبعية وإشراف أو توجيه، أي أن يتولى إدارة نشاطه بمفرده.²

2-5- أن يكون نشاطاً مربحاً: وهو أن يقصد المقاول الذاتي من وراء ممارسة نشاطه الحصول على مقابل مالي.

2-6- أن لا يتجاوز رقم الأعمال السنوي الحد القانوني: لقد نصّ المشرع الجزائري في تعريفه للمقاول الذاتي بموجب المادة 02 من القانون الأساسي له والمذكورة أعلاه على شرط عدم تجاوز رقم الأعمال السنوي المحدد قانوناً بموجب المادة 51 من القانون رقم 24/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 بمبلغ خمسة ملايين دينار جزائري (5.000.000 دج)³، ومن أجل معرفة ذلك ألزم المقاول الذاتي على التصريح برقم أعماله لدى المصالح الجبائية⁴، ولكن هذا الشرط المتضمن عدم الاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي لا يتحقق بمجرد تجاوز رقم الأعمال السنوي لسنة واحدة فقط للمبلغ المذكور وإنما يجب أن يستمر هذا التجاوز لمدة 03 سنوات متتالية حتى يحرم المقاول الذاتي الممارس النشاط من القانون الأساسي ويتم شطبه من السجل الوطني للمقاول الذاتي طبقاً لمفهوم البند الرابع من المادة 14 من نفس القانون، كون أن تجاوزه لرقم الأعمال السنوي المحدد قانوناً لمدة 03 سنوات متتالية يترتب عليه

¹ تنص الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون رقم 11/08 المتعلق بشروط دخول إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها.

² زهية بن طيب، بن رجدال أمال، المرجع السابق، ص 67.

³ القانون رقم 24/22 المؤرخ في 2022/12/25، المتضمن قانون المالية لسنة 2023، الجريدة الرسمية العدد 89 الصادرة بتاريخ 2022/12/29.

⁴ البند 04 من المادة 11 من القانون رقم 23/22 المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي.

التزامه بالقيود في السجل التجاري والذي يترتب على هذا القيد اكتساب صفة التاجر¹، وبالتالي يصبح خاضعا لأحكام القانون التجاري وهذا ما يمنعه من الاستفادة والخضوع لأحكام القانون الأساسي للمقاول الذاتي لاختلاف أحكامهما وقواعدهما ولا سيما ما تعلق بالضريبة.

2-7- أن يكون من النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي: ورد هذا الشرط ضمن نص المادة 02 من القانون الأساسي للمقاول الذاتي، وقد حددت النشاطات المؤهلة للاستفادة من هذا القانون بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 197/23 المتعلق بها والتي نصت على أنه: "تنظم قائمة النشاطات في سبعة ميادين نشاطات ويحتوي كل ميدان من ميادينها على نشاطات مفردة تنتمي إلى نفس الميدان والتي تتمثل في:

- الاستشارة والخبرة والتكوين
- الخدمات الرقمية والأنشطة ذات الصلة
- الخدمات المنزلية
- الخدمات الموجهة للأشخاص
- الخدمات الموجهة للمؤسسات
- خدمات الترفيه والتسلية
- الخدمات الثقافية والاتصال والسمعي البصري
- ممارسة نشاط الاستيراد المصغر وفق الشروط والكيفيات المحددة قانونا².

2-8- أن لا يكون من المهن الحرة والنشاطات المقننة والحرفية: اعتبر المشرع الجزائري بموجب الفقرة 02 من المادة 02 من القانون 23/22 والمادة 03 من المرسوم رقم 197/23 المذكور أعلاه أن أنشطة المهن الحرة والنشاطات المقننة والحرفية لا تعتبر من قبيل النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي وهذا راجع لعدة اعتبارات تتعلق بقواعد ممارسة هذه الأنشطة المستثناة.

بالنسبة لأنشطة المهن الحرة لا يمكنها الاستفادة والخضوع للقانون الأساسي للمقاول الذاتي كونها أن كل مهنة حرة تخضع لقانونها الخاص الذي يتضمن قواعد تختلف قواعد ممارسة المقاول الذاتي لنشاطه فمثلا مهنة المحضر القضائي تخضع للقانون المنظم لها رقم 13/23 المعدل والمتمم للقانون

¹ نصت المادة 21 من القانون التجاري المعدلة بموجب الأمر رقم 27/96 على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا صفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة".

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 170/25 المؤرخ في 2025/06/28، المحدد شروط وكيفيات ممارسة نشاط الاستيراد المصغر من طرف المقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة في 2025/06/29.

03/06¹ التي لا تخضع صاحبها إلى الالتزام بالقيد في السجل التجاري مهما بلغ رقم أعماله السنوي وهذا على عكس المقاول الذاتي.

بالنسبة للنشاطات المقننة أو المنظمة عرّفتها المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 234/15 المحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاصة للتسجيل في السجل التجاري² على أنها أنشطة ومهن لها طابع خصوصي ولا يسمح بمباشرتها إلا إذا توافرت الشروط المحددة وهي تلك التي تكون ممارستها من شأنها أن تمس مباشرة بانشغالات ومصالح مرتبطة بالنظام العام، أمن الممتلكات والأشخاص، الحفاظ على الثروات الطبيعية والممتلكات العمومية التي تشكل الثروة الوظيفية، الصحة العمومية والبيئة، ونظرا لالتزام الشخص الممارس النشاطات المقننة للقيد في السجل التجاري ونظرا لعدم خضوع نشاط المقاول الذاتي للقيد في السجل التجاري هو ما جعل المشرع يستثني النشاطات المقننة من النشاطات التي يمارسها المقاول الذاتي كون أن ممارسة تلك الأنشطة المقننة تتطلب التسجيل في السجل التجاري حسب مفهوم أحكام المادتين 24 و 25 من القانون المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية وكذا أحكام المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري.

أما النشاطات الحرفية التي يمارس الحرفي والمحددة بموجب المادة 05 من الأمر رقم 01/96 المحدد القواعد التي تحكم الصناعات التقليدية فقد استثنيت من الاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي نظرا لطبيعتها التي تتنافى مع طبيعة نشاط المقاول الذاتي.³

ثانيا: التكريس القانوني للرقمنة في ممارسة نشاط المقاول الذاتي ترقية للاستثمار العقاري:

أورد المشرع الجزائري من خلال التشريعات المنظمة لنشاط المقاول الذاتي عدّة نصوص قانونية تركز نظام الرقمنة في جميع المراحل بهدف تسهيل الإجراءات ومساعدة المقاول الذاتي على أداء نشاطه وأنشطته من أجل تقديمه للخدمات بجودة عالية للمتعاملين معه المنتمين لمختلف المجالات ولا سيما المستثمرين العقاريين، والذي تلعب فيه نظام الرقمنة المكرّسة في نشاط المقاول الذاتي دور كبير والتي تؤدي ودون شك إلى ترقية الاستثمار العقاري بصفة خاصة وتطوير القطاع العقاري بصفة عامة.

القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 08/03/2006، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/23 المؤرخ في 05/08/2006، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 09/08/2006.

² المرسوم التنفيذي رقم 234/15 المؤرخ في 29/08/2015، المحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 09/09/2015.

³ راجع المادة 10 و 05 من الأمر رقم 01/96، المؤرخ في 10 يناير 1996، المحدد القواعد التي تحكم الصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 03، الصادرة بتاريخ 14/01/1996.

بحيث أنه في مرحلة ما قبل ممارسة المقاول الذاتي لنشاطه تم رقمنة الوكالة الوطنية للمقاول الذاتي التي تعتمد على المنصة الرقمية للتسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي مع الحصول على بطاقة المقاول الذاتي الإلكترونية¹، كما يعتمد المقاول الذاتي على الرقمنة أثناء أداء نشاطه وأنشطاته بل وزيادة على ذلك تعتبر نشاط تقديم الخدمات الرقمية والأنشطة ذات صلة بها من ضمن قائمة النشاطات المؤهل بممارستها²، وحتى عند رغبته في شطبه من السجل الوطني بتقديمه طلب يتضمن ذلك يقدم عبر المنصة الرقمية³.

1- دور رقمنة الوكالة الوطنية للمقاول الذاتي في ترقية الاستثمار العقاري:

نصّت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المحدّد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للمقاول الذاتي على أن الوكالة تتضمن ثلاث مديريات تتمثل في مديرية أنظمة المعلومات، مديرية المرافقة والمراقبة، مديرية الإدارة العامة والوسائل.

وقد أسندت مهام الرقمنة بالوكالة لمديرية أنظمة المعلومات التي تضم مصلحتين أولهما مصلحة التطوير الذاتي والتسيير الإلكتروني وثانيهما مصلحة قاعدة المعطيات والشبكات.

وتتجلى هذه المهام عن كل الأعمال والاجراءات التي نصّ المشرّع على القيام بها إلكترونياً أو عبر المنصة الرقمية للمقاول الذاتي التي تتولى المديرية مهمة مسكها وتسيير السجل الوطني للمقاول الذاتي والتي تكلف بهذه الصفة بالقيام بالمهام التالية:

- استلام ومعالجة طلبات التسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي.
- وضع ومسك السجل الوطني للمقاول الذاتي وضمان تحيينه.
- مسك وإدارة المنصة الرقمية للتسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي
- وضع وتطوير وتسيير أنظمة وشبكات المعلومات وكذا المنصة الرقمية والبريد الإلكتروني للوكالة، وضمان أمنها.
- القيام بالشطب وإعادة التسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي.
- ضمان تسليم بطاقة المقاول الذاتي بعد إصدارها وإلغاؤها في حالة شطب المقاول الذاتي من السجل الوطني⁴.

¹ أنظر المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 197/23 المحدد قائمة النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي...

² المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 197/23.

³ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 197/23.

⁴ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المحدد التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للمقاول الذاتي.

وقد جاء في فحوى نص المادة 14 من المرسوم 197/23 على أنه يتم عبر المنصة الرقمية للسجل الوطني للمقاول الذاتي كل من طلبات التسجيل والتعديل والشطب وإعادة التسجيل في هذا السجل، لكن المنصة الرقمية ليس هي السبيل الوحيد للقيام بهذه العمليات، بل يمكنه إيداع طلبه لدى الوكالة الوطنية للمقاول الذاتي.¹

بحيث يقدّم المقاول الذاتي طلبه المتضمن التسجيل في السجل الوطني لدى الوكالة أو عبر المنصة الرقمية مرفقا بملف إداري واستمارة معلومات المحدّدين عبر المنصة الرقمية²، وهذا في مقابل استلامه وصل إيداع³، وابتداءً من هذا التاريخ يتم معالجة طلبه خلال 03 أيام⁴، وعند الفصل فيه سواء بالقبول أو الرفض يتم إخطار الطالب المقاول الذاتي إلكترونيا أي عبر البريد الإلكتروني⁵، كما يتم تقديم المقاول الذاتي طلب الشطب من السجل بنفس الوسيلة أي عبر المنصة الرقمية⁶، أما عن تبليغ قرار الشطب يمكن أي أن يتم إلكترونيا كما يمكن أن يكون ماديا عبر البريد أو بواسطة محضر قضائي، ولا يوجه فقط للمقاول الذاتي وإنما يجب توجيهه فضلا عن ذلك إلى مصالح الضرائب وهيئة الضمان الاجتماعي لغير الأجراء والمؤسسة البنكية و/أو البريدية المعنية وذلك في أجل خمسة عشر 15 يوم من تاريخ قرار الشطب.⁷

ويترتب على التسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي إمكانية حصول المقاول الذاتي عبر المنصة الرقمية على مستخرج من السجل الوطني الخاص به⁸، مع حصوله على بطاقة المقاول الذاتي والمحدّد نموذجها في ملحق المرسوم التنفيذي رقم 198/23 المتعلق بذلك وتحمل رقم تسجيل وطني وحيد في السجل الوطني⁹، والتي تصنع إلكترونيا وتحتوي على عدّة بيانات ولا سيما منها رمز الاستجابة

¹ راجع الفقرة الثانية من المادة 15 والبند الأول من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 197/23 المحدد قائمة النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي...

² الفقرتين الأخيرتين من المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 16 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 17 من المرسوم نفسه.

⁵ المادة 18 من المرسوم نفسه.

⁶ البند الأول من المادة 22 من المرسوم نفسه.

⁷ أنظر المادة 23 المرسوم التنفيذي رقم 197/23 من المرسوم نفسه.

⁸ المادة 21 من المرسوم نفسه.

⁹ المادة 20 من المرسوم نفسه.

(QR)، وبالمخالفة لذلك فإنه يترتب على شطب المقاول الذاتي من ذات السّجل الوطني إلى إلغاء بطاقته.¹

ويبرز دور الرقمنة بصفة عامة والمنصة الرقمية بصفة خاصة الممسوكة والمسيرة من طرف الوكالة الوطنية للمقاول الذاتي في ترقية الاستثمار العقاري من خلال تحقيق المساواة بين الأشخاص مقدمي طلب التسجيل في السجل الوطني للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي وتحقيق الشفافية وزرع الطمأنينة في نفوس هؤلاء الأشخاص الذين يحملون مهارات وخبرات ومهارات في أداء نشاطاتهم التي تخدم قطاع الاستثمار العقاري وفي مقابل ذلك يتم القضاء على البيروقراطية الإدارية بالوكالة الوطنية للمقاول الذاتي التي من شأنها حرمان مقدمي الطلبات من أن يصبحوا مقاولين ذاتيين من تقديم خدمات للمستثمر بصفة شرعية وقانونية.

كما أن بطاقة المقاول الذاتي المصنعة إلكترونياً، المحدد نموذجها قانوناً والحاملة لرمز الاستجابة (QR) يلعب دوراً مهماً في الوقاية والقضاء على ظاهرة تزويرها واستعمالها عن طريق انتحال شخصية المقاول الذاتي في التعامل مع المتعاملين ولا سيما مع المستثمرين العقاريين وهذا ما من شأنه تقاضي ضياع أموال المستثمر والمحافظة عليها لاستغلالها في عمليات الاستثمار وتحقيق أكبر عائد من الرّبح من استغلال الأوعية العقارية.

2- دور استخدام المقاول الذاتي للرقمنة في أداء نشاطاته تطويراً للاستثمار العقاري:

يتجلى نشاط المقاول الذاتي في تقديم استشارات رقمية في مجال الاستثمار العقاري من خلال تقديم الاستشارات العقارية الرقمية والتي يعمل من خلالها على تزويد المستثمر العقاري بالكثير من المعلومات والتوقعات الأولية التي يحتاجها المستثمر في القطاع العقاري حول الكثير من الأمور مثل المعلومات الأساسية للعقار المرغوب استثماره والعائد المالي المتوقع تحقيقه من الاستثمار أوتكاليف المشاريع الاستثمارية، الموقع الاستراتيجي للعقار الذي يحقق أكبر عائد ربح أو اقتراح العقار المناسب للاستثمار، وهذا يتم عن بعد أي رقمياً عبر المنصة الإلكترونية الخاصة بالمقاول الذاتي وبالمقابل لتقديم الاستشارة يحصل المقاول الذاتي على مقابل مالي يتم دفعه له إلكترونياً بالأسلوب الذي يختاره هو ويمكن أن يكون ذلك عبر البريد الإلكتروني أو الواتساب وغيرها.

ويتجلى نشاطه من خلال الخدمات الرقمية والأنشطة ذات صلة المقدمة للمستثمر في ما يلي:
إنشاء منصات إلكترونية خاصة بالمستثمر العقاري يتم فيها عرض صور وتفاصيل الأوعية العقارية المراد بيعها أو استثمارها تحقيقاً للربح كمنصة سمات وغيرها من المنصات، أوصور العقار السياحي كموقعه

¹ أنظر المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 198/23 المؤرخ في 25 ماي 2023، المحدد نموذج بطاقة المقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة في 2023/06/04.

والألعاب وكافة عناصر الترفيه والتسلية المتواجدة به من أجل جذب السياح وإذا كان العقار صناعي المستغل لصناعة منتج معين فيتم عرض وتسويق المنتجات المصنّعة عليه لزيادة عدد الطلبات ومنه زيادة المبيعات وتحقيق أكبر قدر من الربح، كما تتمثل الخدمات الرقمية التي يمكن تقديمها من المقاول الذاتي للمستثمر العقاري في ما يلي:

- تركيب لأنظمة المراقبة والأمان كالكاميرات في الفنادق مثلا.
- تصوير احترافي للعقار الاستثماري وإنتاج فيديو قصير لعرض مميزاته التي يتميز بها عن غيره من الأوعية العقارية.
- إعداد مخططات الهندسة المعمارية باستخدام برامج التصميم الرقمي مثل برنامج AutoCAD و Revit.

- تقديم نماذج ثلاثية الأبعاد للمشاريع العقارية عبر تقنية BIM (Building Information Modeling)

- تصميم داخلي وخارجي رقمي سواء للمباني والمجمعات السكنية كالمنجزة من طرف المرقى العقاري، أوللعقار الصناعي كأن يتم تصميمه بتحديد مكان ممارسة نشاط الصناعة ومكان تخزين السلع قبل التصنيع على حدى وبعد التصنيع على حدى مع تصميم المبنى الذي يشكل إدارة للمشروع الاستثماري بتحديد المكاتب التي وجودها ضروريا كمكتب المدير والمحاسبة وغيرها مع اختيار الأثاث والآلات المخصصة لتجهيز العقار الصناعي وإقامة المشروع الاستثماري، أو تصميم للعقار السياحي من خلال اختياره موقعه وتنويع أماكن الترفيه ووضع تقنيات الإضاءة الذكية وأثاث وتجهيزات مختلفة وتصميم كافة العناصر الجمالية والخدمات التي تجذب السياح وتُقدّم لهم.

ويبرز دور نشاط المقاول الذاتي في تقديم الخدمات للأشخاص أو للمؤسسات رقميا في مجال الاستثمار العقاري في تقديم هذه الخدمات للمستثمرين أو الشركات الاستثمارية كتقديم خدمة المساعد الافتراضي الذي يعمل من خلالها على تقديم الدعم الإداري والتنظيمي كتحرير المستندات وإدارة الجداول والمواعيد والحسابات والتقارير الشهرية أو الأسبوعية وخدمات نقل البيانات وطلبات السفر وحجوزات الفنادق وذلك باستخدام تقنيات رقمية كالبريد الإلكتروني أو Google meet إذا كان يستلزم تقديم الخدمة اجتماعات، وهذا بهدف توفير الوقت والجهد وتقليل التكاليف على المستثمر وتحقيق التوازن في حياته المهنية من أجل تقديم الخدمات بكل كفاءة واحترافية¹، وهذا ما يؤدي حتما إلى ترقية الاستثمار العقاري.

أما عن نشاط المقاول الذاتي في تقديم خدمات الترفيه والتسلية باستخدام التقنيات الرقمية للمستثمر العقاري يتجلى مثلا في قيام مرقى عقاري بعد تشييده لمجمعات سكنية بالاستعانة بالمقاول الذاتي من أجل

¹مساعدة افتراضي، وكّل مهامك الروتينية لمساعد افتراضي متقن وتفرغ لإدارة أعمالك التجارية، أطلع عليه في 23:07، 2024/02/09 على الرابط الإلكتروني: www.khamsat.com.

إنشاء مناطق لعب للأطفال داخل المجمعات السكنية عن طريق التصميم إلكترونيا وتجهيز مساحة ألعاب آمنة وحديثة وراقية بداخله، وكذلك من أجل تخصيص خدمات ألعاب إلكترونية تفاعلية للمقيمين، وهذا من أجل جلب عدد كافي من المشترين أو المستأجرين لوحدة المجمع السكني على مرّ السنين، كما يمكن للمقاول الذاتي تقديم هذه الخدمات للمستثمر في العقار السياحي.

المطلب الثاني: تكريس الرقمنة لاستثمار الملكية العقارية الوقفية:

تكتسي تقنية الرقمنة في استثمار الأملاك الوقفية أهمية حاسمة لتعزيز كفاءتها وضمان استدامتها، نظرا هذه الأوقاف، ويُعنى هذا المطلب باستكشاف جميع جوانب الاستثمار الوقفي وآليات توظيف التقنية الحديثة في تطوير منظومة استثمارها، عبر فرعين رئيسيين، بحيث يركز الأول على أحكام الاستثمار الوقفي وحوكته الرقمية لضمان التزام المعاملات بالضوابط المقررة، بينما يبرز الثاني دور الهيئات المتخصصة في قيادة التحول الرقمي وتنظيم آليات الاستثمار.

الفرع الأول: أحكام الاستثمار في الأملاك الوقفية وحوكمتها الرقمية:

يشكل استثمار الأملاك العقارية الوقفية تحدياً قانونيا واقتصاديا لارتباطه من جهة بأحكام الشريعة الإسلامية التي تتميز بالصرامة، ومن جهة أخرى ومن جهة أخرى بأهداف اجتماعية رفيعة، وتأتي هذه الدراسة لاستكشاف كل ما يتعلق باستثمار الملكية العقارية الوقفية ثم استعراض آليات الحوكمة الرقمية في تحسين استثمار هذه الملكية.

أولاً: مفهوم الاستثمار في الأملاك الوقفية:

يعدّ تحديد المفهوم القانوني لاستثمار الملكية العقارية الوقفية مدخلاً أساسياً لفهم آليات تفعيلها في العصر الرقمي، وبهدف تحديد جوهر هذا الاستثمار لابد من التطرق أولاً إلى تعريفه ثم الكشف ثانياً عن الأهداف التي يراد تحقيقها من وراءه.

1- تعريف الاستثمار في الأملاك الوقفية: يعرف الاستثمار الوقفي على أنه الاستثمار الذي يجمع بين القدرات الفكرية والطاقات البشرية والموارد الطبيعية لزيادة رأس مال الوقف وبالتالي توفير الخدمات لأفراد المجتمع مراعيًا في ذلك مقاصد الشريعة العامة في ترتيبها للحاجات البشرية.¹

وهناك من يعتبر أن الاستثمار في الوقف موافق لمعنى الاستغلال لأن كلاهما يهدفان إلى الانتفاع بالعقار الموقوف والحفاظ عليه وتنمية المال وزيادته أي الحصول على الغلة.

وإن المقصود باستغلال أو استثمار الوقف هو استعمال العقار الموقوف في تحقيق أغراضه، وتهيئته للقيام بمهمته، كاستغلال مدرسة في التدريس، أو استغلال البناء للسكن.

¹ مداح بلقيس عائشة، محروق كريمة، حوكمة الاستثمار العقاري الوقفي، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 14، العدد 01، 2023، ص 308.

ويعتبر الأستاذ الدكتور عبد الحليم عمر أن الاستثمار في الوقف هو تنمية الوقف باعتبار أن الاستثمار في الوقف يعني به إنشاء الوقف والإضافة إليه، والمحافظة على قدرته الإنتاجية بإصلاح ماخرب منه أي التجديد، أو استبداله بوقف آخر أي الإحلال، ومنه يمكن القول أن الوقف يكون هنا طالباً للتمويل.

ثم قال: " استثمار الوقف أنه استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها، وهنا يكون الوقف مُمَوَّلًا " ¹.

2- أهداف استثمارات العقارات الوقفية:

2-1- المحافظة على أصل الوقف من الاندثار، فالمصاريف والنفقات والصيانة المفروضة على العقارات الوقفية قد تقضي عليها إن لم تعالج عن طريق الاستثمار الشرعي الإيجابي. المساهمة في تحقيق أهداف الوقف الاجتماعية والإقتصادية والتعليمية، والتنمية، ونفع المستحقين بإعانتهم على تلبية حاجياتهم، وتأمين أعلى ربح أوريح من الأصل الوقفي. ²

ثانيا: قواعد الاستثمار في العقار الوقفي: يخضع استثمار الملكية العقارية الوقفية لضوابط وشروط التي تحفظ قُدسية الوقف وتحقق أهدافه.

1- شروط استثمار العقار الوقفي:

تُشكل شروط استثمار الملكية العقارية الوقفية ضمانة كافية لتحقيق مقاصد الواقف وحماية أصول الوقف من الانحراف، وعلى هذا النحو نستعرض هذه الشروط عبر ثلاث نقاط رئيسية تغطي جميع أطراف العلاقة الاستثمارية من عقار ومستثمر ومشروع استثماري.

1-1- الشروط المتعلقة بالعقار:

وهو أن يقع الاستثمار في العقار الحضري أي على الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويجب أن تكون مشروعة ومعينة بالذات ومنفعة بها شرعا وقانونا وليست محل نزاع أو ناتجة عن تبويض أموال.

وبمفهوم المادة 60 من قانون الأوقاف الجديد فإن العقارات الوقفية العامة هي التي تكون قابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية وهي التي نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213/18 المحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية هي كالتالي:

¹ ربيعة أنجشايري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، 2017، ص 155.

² مداح بلقيس عائشة، محروق كريمة، المرجع السابق، ص 308.

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية
 - العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
 - العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء، أو تغيير استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.¹
- وطبقا لنص المادة 67 من قانون الأوقاف يمكن أن تكون الأملاك الوقفية الخاصة قابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية لكن عند الاقتضاء فقط، أي أن الأصل هو عدم تخصيصها للاستثمار إلا في حالة الضرورة كعدم وجود أملاك وقفية عامة ملائمة لإنجاز مشروع استثماري معين، أما الأملاك الوقفية المشتركة فطبقا لأحكام المادة 69 من قانون الأوقاف يمكن كذلك أن تكون موضوع استثمار بموجب عقود موافقة للشريعة الإسلامية المذكورة في نفس نص المادة وتكون وفق صيغ موافقة للشريعة كذلك،² والتي نصت عليها المادة 84 من نفس القانون وهي المساهمة في رؤوس الأموال، التأمين التكافلي الوقفي، الحسابات الاستثمارية لدى المؤسسات المالية.³

1-2- الشروط المتعلقة بالمستثمر:

يمكن لكل شخص طبيعي أو اعتباري الخاضع للقانون الجزائري، طلب الاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها.

كما تجب الإشارة أنه يمكن للأجانب الاستثمار في العقار الوقفي إذا كانوا خاضعين للقانون الجزائري، ويجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في استثمار هذا العقار الوقفي أن يثبت موطنه وأن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية.

1-3- مجالات والشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري:

إن إنجاز مشروع استثماري في إطار الأملاك الوقفية يتم وفقا لشروط ومجالات محدّدة قانونا.

1-3-1- مجالات مشروع الاستثمار الوقفي:

حدّدها المشرع الجزائري بموجب المادة 68 من قانون الأوقاف الجديد وهي كالاتي:

- التهيئة والتعمير والترقية العقارية.

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المؤرخ في 20/08/2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 29/08/2018.

² أنظر المادة 88 من قانون الأوقاف رقم 06/25.

³ أنظر المواد 85، 86 و 87 من القانون نفسه.

- الفلاحة، وهذا بعدما كانت مستثناة الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي من الاستثمار فيها بموجب المرسوم التنفيذي 70/14.¹
- التجارة والإنتاج
- الخدمات على غرار التعليم والصحة والسياحة.
- المؤسسات المالية والنقدية.

1-3-2- الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري:

تتجلى الشروط الواجب توافرها في ذات وجوه مشروع استثمار الأملاك العقارية الوقفية في ثلاث نقاط أساسية هي:

1-3-2-1- عدم مخالفة المشروع الاستثماري للنظام العام والآداب العامة: يعرف النظام العام والآداب العامة على أنها مجموعة من السلوكات والمُثل العليا التي يجب أن يتحلى بها الإنسان، ويتضمن الالتزام السلوكي عدة مظاهر لا سيما منها الالتزام بالأخلاق الحميدة وما تمليه أحكام الشريعة الإسلامية، والتوازن في تحقيق مصالح الأطراف التي تدخل في إطار الوقف، والشفافية عند تقييم المعلومات.

تعد الأخلاقيات من الركائز الأساسية لحوكمة الوقف، إذ يسهم غيابها في تفشي الفساد المالي والإداري داخل المؤسسات الوقفية، مما يؤدي إلى فشل مشاريع الاستثمار الوقفي، ولا يمكن نجاح هذه الأخيرة دون التزام أخلاقي من أعضاء مجلس الإدارة، كما أن أخلاقيات الأعمال تمثل الإطار العملي الذي يرسخ قيم الشفافية والمسؤولية والمحاسبة داخل الهيكل الإداري، لذلك فإن الالتزام بقواعد النظام العام والآداب العامة هو أساس بناء الثقة واستدامة أداء المؤسسات الوقفية ومنه نجاح مشاريع استثمار الأملاك العقارية الوقفية.²

1-3-2-2- مطابقة المشروع الاستثماري لقواعد التهيئة والتعمير: يعتبر هذا الشرط من أهم الشروط التي نصّ عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والتي جاء في فحواها أن استغلال العقارات الوقفية يكون على العقارات غير المبنية والمبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية وغير الجاهزة التي تحتاج إلى إعادة التهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها، وهذه النشاطات يجب أن تتم وفق قواعد التهيئة والتعمير المحددة قانونا والتي تتطلب الحصول على عقد التعمير قبل الشروع في إنجاز

¹ المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10، المحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 09، الصادرة في 2014/02/20.

² بئينة عبد الله عبد الغني ناصر آل عبد الغني، ركائز حوكمة الوقف وأثرها على جودة الاستثمارات الوقفية، المجلة العربية للإدارة، مجلد 42، العدد 3، سبتمبر 2022، ص 47 و 48.

المشروع الاستثماري في العقار الوقفي ولا سيما الحصول على رخصة البناء وشهادة مطابقة المشروع للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

1-3-2-3- مطابقة المشروع الاستثماري للشريعة الإسلامية وإرادة الواقف: نصّت على هذا الشرط المادة 45 من قانون الأوقاف "تستغل وتستثمر وتنتمي الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف"، بحيث أن الجانب الشرعي من أحكام الوقف يكتسب أهمية خاصة سواء في استثمار أعيانه، أو إدارة أمواله أو صرف غلّته، ولذلك فإن مؤسسة الوقف عليها أن تراعي كافة جوانبه وخاصة ضوابط العملية الاستثمارية.¹

لكن نلاحظ أنّ المشرّع عند إشتراطه لهذا الشرط، لم يضبطه بضابط، فالإشكالية هنا هي هل تحترم إرادة الواقف مطلقا فيكون هذا الشرط شرط صحة في الاستثمار، أما لا بد أن تقيد، فيكون إحترام إرادة الواقف نسبيا فقط وخاصة إذا ما ثبت أن استثمار العقار يكون سببا في تنميته وحمايته لأنه يعود على الموقوف عليهم الربح، مما يستلزم بأن يعود على الواقف بالأجر الأكبر.

فالأصل ألا يستثمر شيء من الربح الوقفي ولم يشترط استثماره إلا بموافقة المستحقين له وهذا يكون في الوقف الذري أو الأهلي، أما الوقف الخيري العام فيجوز فيه الاستثمار وإن أطلق الواقف رعاية للمقصد الأسمى وهو تنمية المال خاصة إذا كانت هناك مصلحة راجحة.²

2- ضوابط استثمار العقار الوقفي:

نظرا للطبيعة الخاصة لعملية استثمار الأملاك العقارية الوقفية فإن لهذه الأخيرة ضوابط شرعية وأخرى اقتصادية كالتال:

2-1-2- ضوابط شرعية: وهي عديدة تتمثل في:

2-1-1- أن يكون الاستثمار مشروعاً: وهذا ما أكّده المشرع الجزائري من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والمقصود منه هو أن تكون المعاملة الإقتصادية للمشروع الاستثماري معاملة مشروعة بعيدة عن أي شبهة تحريم كالربا أو القمار وغيرها.

2-1-2- توجيه الأموال نحو المشروعات الإقليمية البيئية المحيطة بالمؤسسة: ثم إلى الأقرب فالأقرب، فلا يجوز توجيه الاستثمار الوقفي للدول الأجنبية بينما الوطن الإسلامي في حاجة إلى عوائدها.

¹ مصطفىاوي عابدة، مجاجي منصور، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص 111.

² مالك براح، استثمار الأموال الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، العدد 05، أكتوبر 2017، ص 185.

2-1-3- مراعاة فقه الأولويات: والمقصود منها المحافظة على تنوع المشاريع الاستثمارية ومراعاة ترتيب المشروعات الاستثمارية المراد تمويلها من الأصول الوقفية تبعاً لسلم الأولويات الشرعية الإسلامية، بدءاً بالضروريات فالحاجيات فالتحسينات.

2-1-4- المحافظة على الأموال وتنميتها: إذ لا يجوز استثمار الأصول الوقفية في مشاريع إلا بعد دراسة الجدوى الاقتصادية من تلك المشاريع، وأن تكون إحصائية نجاحها هي الأغلب بواسطة موازنة دقيقة بين الأرباح والخسائر المحتملة والسعي إلى تحقيق أعلى مستوى من الربح، وعدم تعرض هذه الأصول لدرجة عابية من المخاطر.

2-1-5- توثيق العملية الاستثمارية في عقود: نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي المحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية على إخضاع عقد استثمار العقار الوقفي إلى الشكل الرسمي، وذلك بإفراغ محتواه في عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.

2-2- ضوابط إقتصادية: تكمن في:

2-2-1- اختيار مجال الاستثمار الذي يؤمن الربح الأفضل: أي ضرورة اختيار أفضل صيغة تتناسب مع الحفاظ على الوقف وضمان حقوقه وأفضل الشروط له، وتحقيق الربح الأعلى المتوخى من الاستثمار.

2-2-2- الإعتدال على الطرق الفنية والوسائل الحديثة في الاستثمار: قبل البدء في المشاريع الوقفية، لابد من القيام بدراسات مستوفية للجدوى الاقتصادية ترتبط بوقت معين تجنباً لتأخر تنفيذ المشروع وتغير ظروف الدراسة وبالتالي تغير نتائجها، مع إختيار أهل الخبرة والاختصاص والكفاءة.

2-2-3- مراعاة العرف الاستثماري: إن الإلتزام بأعراف الاستثمار يحقق المصلحة والمنفعة للأطراف، فاستثمار أموال الوقف يفرض وجوباً تحقيق مصلحة الوقف.

2-2-4- المتابعة والمراقبة: مع ضرورة تقويم الأداء المستمر للتصرفات والاستثمارات التي تتم على الأملاك الوقفية بغية التأكد من حسن سيرها وفقاً للخطط المرسومة والسياسات المحددة، تجنباً لإصابتها بالخلل والاضطراب، أو إنحرافها مما يؤدي إلى ضياع أو خسارة الأموال الوقفية.¹

3- طرق استثمار العقار الوقفي:

وفقاً لنص المادة 11 من نفس المرسوم المذكور، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، تختص بعملية مباشرة الإجراءات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والتي يكون استغلالها عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي²،

¹ مداح بلقيس عائشة، محروق كريمة، المرجع السابق، ص 311.

² مصطفىاوي عابدة، مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 112.

وهي نوعان طرق تقليدية لاستثمار الملكية العقارية الوقفية وهي عقد المقايضة، إيجار، مساقاة، مزارعة، الحكر، المرصد، المقولة، الاستصناع، المشاركة المنتهية بالتملك والتمويل بالمرابحة وطرق حديثة وهي موضوع الدراسة والتي جاء بها قانون الأوقاف الجديد رقم 06/25 وهي الصيانة والترميم، البناء والتشغيل والتحويل، البناء والاستغلال، القراض، السلم.

3-1- الصيانة والترميم: عرّفته المادة 77 من قانون الأوقاف الجديد وهو عقد تتم بمقتضاه صيانة الأملاك الوقفية المبنية وإصلاح المعرضة منها للخراب أو المهددة بالإنهيار، يدفع بموجبه المستأجر ما يساوي قيمة الصيانة أو الترميم مع خصمها من مبلغ الإيجار، وفق إتفاق مسبق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

3-2- البناء والتشغيل والتحويل: عرّفته المادة 79 من نفس القانون وهو عقد يتكفل بموجبه مستثمر أو عدة مستثمرين بإنجاز مشروع على العقار الوقفي وتمويله وتشغيله وصيانته لمدة محددة يستردون خلالها نفقاتهم ويحققون أرباحا، ثم يحولون البناية دون عوض إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

3-3- البناء والاستغلال: عرّفته المادة 80 من ذات القانون وهو عقد يتم إبرامه بين السلطة المكلفة بالأوقاف ومستثمر أو أكثر لإنجاز مشروع على عقار وقفي واستغلاله لمدة طويلة يسترد خلالها نفقاته ويحقق أرباحا، مقابل دفع بدل إيجار العقار خلال مرحلة الإنجاز، ونسبة متفق عليها من رقم أعمال المشروع الاستثماري خلال مرحلة الاستغلال.

3-4- القراض: عرّفته المادة 81 من نفس القانون على أنه عقد تمنح بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف رأسمالا لشخص يستغله في التجارة مقابل ربح متفق عليه.

3-5- السلم: عرّفته المادة 83 من نفس القانون وهو عقد تقوم من خلاله السلطة المكلفة بالأوقاف بتمليك المستفيد سلعة آجلة، مقابل دفع ثمن عاجل، كما يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف أن تكون المسلم إليه.

وتجدر الإشارة على أن عقود استثمار الأملاك الوقفية سواء عقارية أو منقولة يتم تحريرها من طرف الموثق¹، ويجب زيادة على ذلك على الموثق محرّر العقد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف بواقعة تحريره العقد في أجل 60 يوم مع ضرورة تمكين السلطة بنسخة من العقد²، وإذا كان محل العقد عقار يجب استكمالاً لإبرام العقد وقيامه صحيحاً إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري³، وفي إطار ترقية

¹ المادة 94 من قانون الأوقاف رقم 06/25.

² المادة 26 من القانون نفسه.

³ المادة 24 من القانون نفسه.

الاستثمار الوقفي وتشجيعه أجاز المشرع الجزائري بناءً على اتفاق بين السلطة المكلفة بالأوقاف والشخص المتعاقد المستثمر المتعاقد معه تحويل طبيعة العقد المبرم وإعادة تكييف بنوده بالشكل الذي يتحقق معه مصلحة الملك الوقفي مع مراعاة أحكام قانون الأوقاف الجديد¹، ولم يكتفي بذلك بل أجاز كذلك تمويل الاستثمار الوقفي ذاتياً دون اشتراط الحصول على تمويل من البنوك، كما يمكن أن يكون التمويل وطنياً أو خارجياً²، وذلك في ظل احترام إرادة الواقف وتكريس مبدأ الشفافية والمساواة³.

ثالثاً: الحوكمة الرقمية لاستثمار العقار الوقفي:

تمثل الحوكمة الرقمية الركيزة المحورية والحيوية لتحقيق الاستدامة والكفاءة في استثمار العقار الوقفي، عن طريق آليات توظيف الرقمنة في ضبط منظومة الاستثمار الوقفي عبر ثلاث محاور التالية:

1- استقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة في إدارة الاستثمار الوقفي:

تعد استقلالية الديوان شرطاً جوهرياً لضمان حوكمة رقمية ناجحة لاستثمار العقار الوقفي، تماشياً مع خصوصيته، ومن خلال ذلك نستعرض تعريف الديوان ثم نحدد مهامه في إدارة وتنمية الأملاك الوقفية.

1-1- **تعريف الديوان:** أنشأ الديوان بموجب المرسوم التنفيذي 179/21 وهو ذات بعد وطني وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية يخضع لازدواجية القانون بحيث أنه تطبق عليه قواعد القانون المطبقة على الإدارة في علاقته مع الدولة، أما في علاقته مع الغير يعتبر تاجراً وعليه تطبق عليه قواعد القانون الخاص ولاسيما من القانون المدني والقانون التجاري⁴، يخضع لوصاية وزير الشؤون الدينية والأوقاف⁵، يتواجد مقره بالجزائر العاصمة، كما يمكن إنشاء فروع ولائية وجهوية بموجب قرار من الوزارة الوصية⁶.

1-2- مهام وصلاحيات الديوان الوطني للأوقاف والزكاة:

يُكلف الديوان في مجال استغلال واستثمار الأوقاف طبقاً لما نصّت عليه المادة 07 من نفس المرسوم على جملة من المهام تصنّف حسب الهدف الذي يسعى إليه الديوان.

¹ المادة 91 من قانون الأوقاف رقم 06/25.

² المادة 92 من القانون نفسه.

³ الفقرة 02 من المادة 03 من القانون نفسه.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 2021/05/03، المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 35 الصادرة بتاريخ 2021/05/12.

⁵ المادة 03 من المرسوم نفسه.

⁶ المادتين 04 و 05 من المرسوم نفسه.

ففي مجال تقديم الخدمة العمومية يكلف بإعداد البرامج المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وتتميتها واستثمارها بالتنسيق مع الوزارة الوصية، البحث عن هذه الأملاك وفي حالة اكتشافها يتم استرجاعها، السعي لتوثيق الأملاك الوقفية لدى الموثق وشهرها بمصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، إنشاء بنك معطيات للأملاك القابلة للاستثمار والتنمية، حفظ الوثائق الخاصة بالأملاك وتحيين رقمنة البطاقة الوطنية لهذه الأملاك الوقفية العامة.

وفي إطار استغلالها عن طريق القيام بنشاطات تجارية واردة عليها يكلف الديوان بتأجير المحلات الوقفية ذات الاستعمال المهني والحرفي والتجاري والسكني، وإذا كانت عبارة عن أراضي فلاحية يتم تأجيرها أو استغلالها، متابعة وتحصيل مبالغ بدل الإيجار مع جمع المعطيات لمراجعة بدل إيجار الأملاك الوقفية وفقاً لما هو في السوق العقارية، السهر على تهيئة وترقية أوعية العقارية الوقفية من صيانة وترميم وبناء وغيرها، القيام بدراسة الجدوى الاقتصادية لمشاريع الاستثمار الوقفي مع تنفيذ عملية الاستثمار في حالة استنتاج انعدام المخاطر... إلخ.

2- آليات رقمنة الاستثمار العقاري الوقفي:

تمثل الرقمنة نقلة نوعية في استثمار العقار الوقفي، عبر آليات تقنية تواكب التطورات التكنولوجية الحاصلة في القطاع، ومن أهم الأدوات التي تم توظيفها لترقية هذا النوع من الاستثمارات نذكر منصات التمويل الجماعي كرافد حيوي لتمويل مشاريع الأوقاف، واستخدام تكنولوجيا البلوكتشين كضامن لتوثيق المعاملات وضبط إدارة الأملاك الاستثمارية الوقفية.

2-1- منصات التمويل الجماعي للأملاك الوقفية: وتتمثل في المنصتين التاليتين:

2-1-1- منصات تمويل جماعي قائمة على فكرة جمع المال وتقديمها في شكل قروض: تعمل هذه المنصة على جمع الأموال من أجل تقديمها في شكل قروض يمكن أن تكون بالفائدة أو من دونها.

2-1-2- منصات تمويل جماعي قائمة على فكرة جمع الأموال وتقديمها في شكل استثمارات في حقوق الملكية: بحيث يمنح للمساهمون جزءاً من ملكية المشروع مقابل تمويلهم بهدف تحقيق أرباح مستقبلية وبمعنى آخر يتم جمع المال عن طريق كسب أسهم من أجل المشاركة في الرقابة وتسيير مشروعات ممولة من خلال عملية اكتتاب وعلى حصص اجتماعية لرأس مال تلك المشروعات الممولة.¹

2-2- استخدام تقنية تكنولوجيا البلوكتشين لإدارة الوقف:

تقنية البلوكتشين هي عبارة عن قاعدة بيانات افتراضية تحافظ على دفتر في علم المحاسبة، بحيث يقوم بتخزين ومراقبة جميع تواريخ المعاملات التي تتم بين المستخدمين وتعرف باسم الكتل، وبظهور هذه

¹ بولبازين سماح، جمال معتوق، الرقمنة مدخل لتطوير إدارة الأوقاف في الجزائر "نموذج مقترح"، مجلة المعيار، المجلد 29، العدد 01، 2024، ص 380.

التقنية تَمَكَّنَت بعض الجهات تجسيدها في مجال إدارة واستثمار الأوقاف كمنصة فنتايرا، بحيث تعتبر مؤسسة فانتايرا مؤسسة رائدة في مجال التكنولوجيا المالية بحيث تعمل على تبني تقنية البلوكتشين كحل لتعقيدات القطاع المالي، ويكمن دورها في تسيير واستغلال الأملاك الوقفية في جومن الثقة والشفافية، يسمح للمؤسسة الوقفية والواقف والمستثمر بتتبع جميع عمليات الإستثمار الوقفي، كما يساهم بتطوير واستحداث طرق الابداع التكنولوجية المختلفة في استثمار الأموال وهذا ما يترتب عنه عوائد مالية معتبرة مما يساهم بدوره في تنمية الأوقاف، كما أن ميزة تجميع الأموال التي تتميز بها تقنية البلوكتشين هي ما تُمكن من توفير السيولة والتمويل لمشاريع الاستثمار الوقفية¹.

3- دور الرقمنة في تحسين إستثمار العقارات الوقفية:

إن إستخدام الأدوات الرقمية في تنفيذ عملية الاستثمار العقاري يلعب دور هام في تحسين وترقية العملية وتحقيق أهدافها المذكورة أعلاه، ويتمثل دورها في أربعة نقاط التالية:

1- إدارة وتسويق عقارات الأوقاف:

- إقامة المزادات الإلكترونية: بحيث يمكن إقامة المزادات العقارية باستخدام المنصات الإلكترونية، مما يوسع نطاق المشاركين ويزيد من الشفافية.
- إدارة المشاريع الإنشائية: ويتم ذلك عن طريق استخدام البرمجيات المتخصصة في إدارة المشاريع يساعد في تتبع التقدم والتحكم في التكاليف والجدول الزمني.
- التشغيل والصيانة: الأنظمة الرقمية تساهم في جدول أعمال الصيانة وتتبع الأداء وتقليل التكاليف التشغيلية من خلال استخدام تقنيات إنترنت الأشياء والصيانة التنبؤية.

2- الاستثمار والتطوير العقاري للأوقاف:

- الدراسات والاستشارات العقارية: إن الأدوات التحليلية المتقدمة والذكاء الاصطناعي تساعد في تقديم دراسات واستشارات أكثر دقة وفعالية، مما يعزز من إتخاذ القرارات المستندة إلى البيانات.

3- الاستثمار في الأوراق المالية:

- إدارة المحافظ والصناديق الاستثمارية: إن البرمجيات المالية والأدوات التحليلية الرقمية تمكن من تحسين إدارة المحافظ الاستثمارية وتقليل المخاطر من خلال استخدام الخوارزميات والذكاء الاصطناعي.
- تقديم الاستشارات المالية: يتم تقديمها بكفاءة وبشكل أكثر فعالية عبر المنصات الرقمية من خلال التحليل الفوري والبيانات الضخمة.

¹ عبد القادر لعلام، محمد غزال، إدارة مؤسسات الوقف الجزائرية بتطبيق تكنولوجيا البلوكتشين، مجلة إقتصاد إسلامي، العدد 01، 2022، دون صفحة.

4- الاستشارات والدراسات في مجالات الاستدامة:

- تطوير المنتجات: استخدام أدوات التحليل والتصميم الرقمية يساعد في تطوير منتجات مستدامة وفعالة من حيث الموارد.
- إجراء البحوث والدراسات: الأدوات الرقمية تمكن من جمع وتحليل البيانات بشكل أسرع وأكثر دقة، مما يعزز من جودة الأبحاث والدراسات.
- تحليل البيانات: استخدام التقنيات التكنولوجية المتطورة يساعد في تحليل البيانات بشكل أدق وأعمق، وهو ما يساهم في اتخاذ قرارات مستنيرة ومستدامة.¹

الفرع الثاني: رقمنة الهيئات المكلفة بمتابعة بالاستثمار:

تعدُّ رقمنة الهيئات الاستثمارية حجر الزاوية لتحقيق تكامل المنظومة العقارية وضمان فعاليتها، كون أن نجاح تجسيد مشروع الرقمنة يستلزم بالضرورة الرقمنة الشاملة لجميع الهيئات المتعلقة بعملية معينة، وعلى هذا الأساس سيتم تحليل دور التحول التقني في تطوير مؤسسات الاستثمار، عبر محورين متكاملين، الأول يركز على رقمنة المرافق الإدارية العقارية، بينما يُعنى الثاني برقمنة هيئات المتابعة والرقابة لتحسين جودة الاستثمارات.

أولاً: رقمنة المرافق الإدارية العقارية ذات صلة بعملية الاستثمار العقاري:

تشكل رقمنة المرافق الإدارية ركيزة أساسية لدعم الاستثمار العقاري، ولقد نصّ المشرع الجزائري في التشريعات الصادرة مؤخرًا على رقمنة المرافق الإدارية المتدخلة في عملية الاستثمار العقاري ولاسيما قانون المالية لسنة 2025² الذي كرّس هذه التقنية بإدارة الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدّل والمتمم.

1- رقمنة إدارة الأملاك الوطنية:

تتجسّد عملية الرقمنة بإدارة الأملاك الوطنية من أجل تنمية الاستثمار العقاري والنهوض بالقطاع الاقتصادي والعقاري، عبر آليات فنية وتقنية والتي تعدّ من مظاهر العملية.

¹ أوقاف الاستثمار، نعمل في شركة أوقاف للاستثمار، أطلع عليه بتاريخ 2024/07/28، 13:42 على الرابط الإلكتروني: <https://www.awqaf.com.sa>.

² القانون رقم 08/24، المؤرخ في 2024/11/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة في 2024/12/26.

1-1- علاقة إدارة الأملاك الوطنية بالاستثمار العقاري:

جاء في نصوص المراسيم التنفيذية المنظمة لقانون الاستثمار على أنه تكلف إدارة الأملاك الوطنية على السهر للإبقاء على وجهة الوعاء العقاري الممنوح من طرف الأجهزة المكلفة بالعقار من أجل إنجاز الاستثمار وفقا للبند المنصوص عليها على دفتر الأعباء وعقد الإمتياز¹، وذلك خلال مدة الإمتياز². يلاحظ أن المشرع الجزائري حفاظا على خطط الاستثمار طويلة الأجل وتحقيقا للهدف المنشود من منح الأوعية العقارية الاستثمارية أوكل مهمة مراقبة إستخدام العقارات المخصصة للاستثمار والتأكد من عدم تغيير وجهتها أو إستغلالها بشكل غير قانوني إلى إدارة الأملاك الوطنية التي ساهمت بشكل كبير في ترقية الاستثمار العقاري بفضل إدخال نظام الرقمنة داخل إدارتها المتمثلة في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي تحتوي على قاعدة بيانات مركزية متكاملة تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقارات الوطنية بما في ذلك موقع العقار وحجمه والوجهة المخصصة له، والأكثر من ذلك بفضل تحتوي على أنظمة تحديد الموقع الجغرافي والتي تمكن كذلك من الإطلاع إلكترونيا بواسطة محرك البحث Google Earth على الأنشطة المقامة على العقار الاستثماري والتي يمكن من خلالها التحقق من مدى تطابقها لبنود دفتر الشروط، كما تتوفر على أدوات مراقبة العقود والامتثال للالتزامات الناشئة عنها ومعنى ذلك هو إدراج شروط العقود الإستثمارية بما فيها مدة عقد الإمتياز والنشاط المخصص لإقامته على الوعاء العقاري في النظام الرقمي الذي يقوم بإعطاء إشعار في حالة تغيير وجهة العقار أو إنتهاء المدة.

وكذلك مديرية أملاك الدولة تعتبر إحدى إدارات الأملاك الوطنية ويتمثل دورها في مجال تغيير وجهة العقار الاستثماري أو عدم دفع الإتاوة الإيجارية السنوية³، أو عند عدم الشروع في أشغال إنجاز المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في دفتر الشروط⁴ بإعداد فسخ عقد الإمتياز حسب ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 بناءً على قرار الفسخ الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁵ المبلغ بواسطة شباكها الوحيد لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

¹ البند ج من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم إحترام الواجبات والالتزامات المكتتبه.

² البند 3 من المادة 03 من المرسوم نفسه.

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

⁴ الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم نفسه.

⁵ طبقا لنص المادة 17 من المرسوم نفسه فإن الوكالة تصدر قرار فسخ عقد الإمتياز بصفة إنفرادية بعد إعدار المستفيد مرتين بواسطة المحضر القضائي بإعطاءه في كل إعدار مهلة شهرين لتسوية وضعيته.

كما تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من قبل الشباك الوحيد للوكالة بإعداد عقد الإمتياز الوارد على العقار الإقتصادي الممنوح للمستفيد المستثمر¹، كما تتولى خلال أجل 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها بإعداد عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل².

1-2- مظاهر رقمنة إدارة الأملاك الوطنية:

تتضح معالم التطبيق القانوني للرقمنة بإدارة الأملاك الوطنية في البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، برنامج MACF وتطبيق Tech dom.

1-2-1- البوابة الجغرافية فضاء الجزائر:

سعى من المديرية العامة للأملاك الوطنية على ترقية الخدمة العمومية ورقمنة مصالح إدارة الأملاك الوطنية تم وضع منصة رقمية حصرية تم إطلاقها بتاريخ 14 مارس 2024 تقدم خدمات استخراج مختلف وثائق المسح والحفظ العقاري وكذا طلب الدفتر العقاري عن بعد ومتابعة معالجته، تتوفر هاته المنصة المبتكرة على نسختين، أولها نسخة عامة وهي التي تقدم مجموعة واسعة من الخدمات المسحية والعقارية التي يمكن الوصول إليها عبر الإنترنت، وثانيها هي النسخة المهنية وتسمى الاحترافية وتعتبر كأداة لتسهيل صنع القرار وذلك من خلال السماح بترابك طبقات مختلفة من مختلف القطاعات الوزارية وشفافة للمشاريع بشتى أنواعها ولاسيما الاستثمارية من أجل الإدارة والتحكم الأمثل للموارد، ممّا يسمح للدولة بتوفير كبير من المال والوقت في تنفيذ المشاريع ودراسة الظواهر بالإضافة إلى التخطيط طويل المدى.

بحيث تكمن وظيفتها الرئيسية في الإطلاع على الخريطة إلكترونيا والتعرّف على المراجع المسحية لقطعة أرضية معينة (القسم ومجموعة ملكية) مع تسليم الوثائق المسحية بطريق إلكتروني ولا سيما منها:

م م 11: مستخرج مصفوفة المسح.

م م 12: مستخرج حالة القسم

م م 14: كشف معلومات نظام المسح

م م 15: مستخرج مخطط مسح الأراضي

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

² الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم نفسه.

وكذلك تسليم الوثائق العقارية رقميا كالشهادة السلبية ونسخ العقود والبطاقات العقارية¹، والدفتر العقاري الإلكتروني الذي يتضمن إضافة إلى المعطيات الموجودة في الدفتر التقليدي المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار طبقا لما نصت عليه المادة 165 من قانون المالية لسنة 2025. مع الملاحظة أن تسليم الوثائق عبر هذه البوابة الإلكترونية لا يتم مجانا وإنما بمقابل رسوم محدّدة والتي يتم دفعها كذلك إلكترونيا طبقا لما جاءت به المادة 207 من قانون المالية لسنة 2025 التي نصّت على أنه: "يتم دفع كل المبادلات المذكورة أدناه بوسائل الدفع غير النقدية عن طريق القنوات البنكية والمالية: المعاملات العقارية للمعاملات المبنية وغير المبنية"².

1-2-2- الدفتر العقاري الإلكتروني: مواكبة للتطورات الحاصلة في المجال العقاري و من أجل إضفاء الشكل الإلكتروني على الدفتر العقاري استحدث المشرّع الجزائري بموجب المادة 165 من قانون المالية لسنة 2025 بما يسمّى بالدفتر العقاري الإلكتروني، و تطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 15\26 يحدّد و يتمّم المرسوم 63\76 المتعلّق بتأسيس السّجل العقاري، الهدف منه هو التّخلي عن العيوب التي كانت تواجه الدفتر العقاري الورقي، أي كبديلا له، بحيث أنه تم تحويل البيانات و المعطيات إلى شكل رقمي يتم معالجتها بواسطة الحاسوب،³ و بذلك تتسخ البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية بالدفتر العقاري، و إضافة إلى ذلك فإنه يحتوي على المعلومات البيانية للعقار⁴ من مساحة، حدود، محتويات و المعلومات المسحية للعقار.

1-2-3- برنامج MACF: هو نظام معلوماتي يعمل على حماية الحقوق المشهّرة كونه يتم عبره رقمنة كافة البيانات المتعلقة بالأشخاص الذين لهم سندات ملكية مشهّرة وعلى إثرها يتم تسجيل هذه البيانات على الدفتر العقاري المعني، وبعدها يتم رقمنة الأرشيف الذي يحتوي على جميع العقود، السجلات والبطاقات العقارية، وهذا ما أدى إلى رفع الغُبن عن الموظفين.

¹ وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية، البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/05، 21:48 على الرابط الإلكتروني: <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/activities-ar/>.

² القانون رقم 08/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025.

³ قوميّ حميدة، الدفتر العقاري الإلكتروني مظهر من مظاهر تطبيق الإدارة الإلكترونية في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 15، العدد 01، 2026، ص 56.

⁴ المادة 45 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 63\76 المعدّل و المتمم بالمرسوم 15\26 المتعلق بتأسيس السّجل العقاري.

1-2-4- تطبيق Tech dom: هو عبارة عن تطبيق يساعد مفتشيات أملاك الدولة في عملية التحصيل اليومي للمستحقات والأتاوى الخاصة بأملك الدولة وذلك بطريقة دقيقة وفي الآجال المحددة كالأتاوى السنوية الذي يلزم المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي أو الفلاحي بدفعها.¹

2- رقمنة مصالح التهيئة والتعمير:

تتواجد مصلحة التعمير على مستوى البلديات، الولايات والمقاطعات الإدارية، بحيث يكلف ممثلو مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على عقود التعمير، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياتها، ويتولى متابعتها حتى انتهائها²، وذلك بدراسة وإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري استجابة للطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص مع ضمان إحالتها إلى الهياكل المعنية، ومتابعة معالجتها إلى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها³، بحيث أن تكريس جودة الرقابة العمرانية بالإعتماد على نظام الإدارة الإلكترونية في مؤسسات التهيئة والتعمير من شأنه بلوغ الهدف المنشود في تسهيل المهام الرقابية التي من شأنها القضاء على المخالفات العمرانية وبالنتيجة تحقيق جودة الرقابة العمرانية.

كما أن جودة الرقابة العمرانية التي يتم تحقيقها بفضل الرقمنة تساهم بالدرجة الأولى في ترقية الاستثمار العقاري سواء بتنشيط الأسواق العقارية أو تهيئة العقارات الاقتصادية والفلاحية من أجل منحها للمستثمرين لتمكينهم من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية على العقار دون أي عائق يقف أمامهم.

ومن أهم مظاهر الرقمنة في مجال التهيئة والتعمير مايلي:

2-1- المنصة الرقمية لعقود التعمير:

بموجب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير⁴ وتسليمها المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم له استحدث المشرع

¹ قلالي صورية، عكسة إسعاد، رقمنة أنشطة أملاك الدولة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 01، 2025، ص 1006، 1007.

² البند 05 من المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم إحترام الواجبات والالتزامات المكتتبه.

³ البند 10 من المادة 26 من المادة 26 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ عقود التعمير هي مجموعة من الوثائق الإدارية تصدر عن البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية وهي عديدة منها رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة القابلية للاستغلال، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة، شهادة التعمير... إلخ تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني من أجل أن يكون هذا الأخير متوافق مع المخططات العمرانية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أنظر: قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة القانون المجتمع و السلطة، رقم 6، 2017، ص 172.

الجزائري منصة رقمية كوسيلة تتم عبرها تحضير عقود التعمير وتسليمها، عن طريق المرور عبر المراحل التالية:

2-1-1- مرحلة الإيداع: نصت الفقرة الثانية من المادة 01 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم رقم 247/24 المذكور¹ على طريقتين لإيداع عقود التعمير وهي الطريقة التقليدية بإيداع الطلب مرفقا بالملف المطلوب ورقيا حسب طبيعة عقد التعمير وفي هذه الحالة يتعين على الجهة مستلمة الطلب وبعد تحققها من توافر جميع الوثائق بالملف أن تسلم وصل إيداع يحدّد فيه تاريخ الإيداع والوثائق المودعة بالتفصيل²، أما الطريقة الثانية للإيداع هي المنصة الرقمية المنشأة لهذا الغرض والمسيرة من طرف الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية، وبالنسبة للبيانات الواجب توافرها في الطلب، فيجب أن يقدّم وفق النماذج التي حدّدها المشرع الجزائري الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 بالنسبة لكافة عقود التعمير، أما طلب رخصة الهدم يكون وفق النموذج المحدّد والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 247/24³، بحيث أنه عند الانتهاء من إيداع الملف كاملا يظهر على المنصة استمارة بمثابة وصل الذي يكون بإمكان الطالب تحميلها، وفضلا عن إيداع الملف المطلوب يجب على الطالب إثبات علاقته بالعقار محل الطلب عن طريق إرفاق طلبه بعقد الملكية إذا كان مالكا أو شهادة الحياة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان حائزا أو عقد إيجار إذا كان مستأجرا ومرخص له أو عقد الامتياز إذا كان مستفيدا من وعاء عقار اقتصادي لإنجاز مشروعا استثماريا أونسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا⁴، وعندما يتعلق الأمر برخصة البناء من أجل مشروع استثماري سواء صناعي، سياحي، مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية أو مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يتجاوز عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية كالتي يُنجزها المرقّي العقاري، فإنه تكون مصالح التعمير للولاية أي الوالي أو الوالي المنتدب هو المختص في تسليم الرخصة⁵.

2-1-2- مرحلة تحضير عقود التعمير: وهي مرحلة دراسة والفصل في الطلب المقدم للحصول على إحدى عقود التعمير، وتختلف قواعد تحضير الطلب على حسب عقد التعمير محل الطلب، فإذا كان الطلب يتعلق برخصة التجزئة فيتم التحقق من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط

¹ نصت الفقرة 02 من المادة 01 من المرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم على أنه: " يتم إيداع ملف طلب الحصول على عقد التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية ".

² الفقرة 02 من المادة 10 المرسوم نفسه.

³ راجع المادة 72 من المرسوم نفسه.

⁴ أنظر المادة 42 من المرسوم نفسه.

⁵ أنظر الفقرة 04، 05 و 06 من المادة 49 من المرسوم نفسه.

شغل الأراضي ونفس الأمر بالنسبة لرخصة البناء يتم التحقق من مدى مطابقتها للمخطط المذكور¹، وإذا تعلق الأمر بشهادة التقسيم يتم التأكد من مدى قابلية العقار المبني لتقسيمه إلى أجزاء²، وبالنسبة للجهة المختصة في الدراسة والفصل في الطلب هي الشباك الوحيد للجهة المختصة وهي البلدية أوالولاية أوالمقاطعة الإدارية المتشكّل من مجموع من الأعضاء المحدّدين في نصوص المواد المعدّلة 58، 58 مكرر و59 من نفس المرسوم، الذي يجتمع بناءً على الاستدعاءات المرسلة لهم مرفقة بالطلب والملف إما في شكل ورقي أوإلكتروني الذي يسمح بإثبات تاريخ استلام الاستدعاء³، ويقوم الشباك الوحيد مجتمعاً من أعضائه بتحضير عقود التعمير وفق طريقة إيداع الطلب من طرف صاحبه⁴، ولا يفصل في الطلب إلا بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع ولا يمكن أن يتجاوز أجل الفصل في الطلب 15 يوم من تاريخ إيداعه⁵، ويتم الفصل في الطلب بإصدار قرار إداري بقبول منح عقد التعمير أورفضه وفي هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون الرفض مسبباً⁶.

2-1-3- مرحلة تسليم والطعن في عقود التعمير: بعد الفصل في الطلب بموجب قرار إداري، يتوجّب على الجهة مُصدرة القرار وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي أوالوالي أوالوالي المنتدب تسليم عقد التعمير وذلك بتبليغ المعني بالقرار الإداري⁷ خلال الآجال المنصوص عليها قانوناً في نفس المرسوم والتي تختلف تختلف باختلاف طبيعة عقد التعمير⁸.

وبعد تبليغ القرار الصادر للمعني أوفي حالة عدم الرّد من طرف السلطة المختصة مصدرة القرار في الآجال المحدّدة قانوناً خوّل له المشرّع الجزائري الحق في تقديم الطعن الإداري أي تظلم مقابل وصل إيداع لدى الولاية خلال أجل 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ طبقاً للمادة 830 من قانون الإجراءات

¹ راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدّل والمتمّم.

² الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم هو أن الأولى تكون في العقارات غير المبنية، والثانية تكون في العقارات المبنية.

³ أنظر المواد 58، 58 مكرر و59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدّل والمتمّم.

⁴ الفقرة الثالثة من المادة 01 من المرسوم نفسه.

⁵ المادة 49 من المرسوم نفسه.

⁶ أنظر المادة 50 من المرسوم نفسه.

⁷ المادة 55 من المرسوم نفسه.

⁸ أنظر المادة 50 من المرسوم نفسه.

المدنية والإدارية ويجب على الجهة المُقدّم لها الطعن الفصل فيه والردّ عنه خلال 15 يوم¹، وفي حالة عدم الردّ خلال هذا الأجل يكون للمعني تقديم طعن ثاني يودع لدى الوزارة المكلفة بالعمران من أجل أن تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد الإيجاب على صاحب الطلب أو بتبليغه برفض الطعن المبرّر في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن لدى الوزارة، ومن هذا التاريخ جاز للمعني اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً برفع دعوى إلغاء القرار الإداري خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 829 و830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ووفقاً للإجراءات المقرّرة ولا سيما المادة 15 و819 من نفس القانون.

2-2- برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة العمرانية في نظام الرقمنة:

حتى تحقق الرقمنة الأهداف المنوطة بها، لا بد من العمل على برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بالرقابة الإلكترونية، ضمن قواعد المعطيات الرقمية وفي نظام البطاقة الوطنية، إذ لا يمكن إتخاذ أي قرار أو القيام بأي تصرف قانوني في مواجهة المواطنين إلا من خلال التوفر على المعطيات اللازمة التي تتعلق بحقوق المواطنين ومدى توفر الشروط القانونية فيها والمبرمجة أساساً في القواعد الرقمية، هذه المعلومات يمكن للجهات المختصة الإطلاع عليها ومن مظاهرها نذكر:

- برمجة الضوابط القانونية المتعلقة بشروط البناء والهدم والتجزئة والتقسيم وكل ما يتعلق بتصرف قانوني ذات علاقة بالمجال العمراني.

- برمجة النظام القانوني الذي يحكم أدوات التهيئة والتعمير في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، والتي تتضمن الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على مختلف المنجزات، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها.³

¹ المادة 06 من المرسوم رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدّل والمتمم.

² بوخميس سهيلة، دور الرقمنة في تكريس جودة الخدمات العمومية العمرانية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، 2023، ص 580.

³ بوخميس سهيلة، جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 709، 710.

2-3- نظام البطاقات وقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها:

عمد المشرع الجزائري على إحداث نظام البطاقة الإلكترونية التي تكلف بإنشاءها ومسكها أمانة تقنية المُنصَّبة على مستوى مصالح التعمير لدى البلديات، الولايات والمقاطعات الإدارية¹، ويعتبر مجال التهيئة والتعمير هو من بدأ العمل فيه بنظام البطاقية، والتي تعتبر الآلية الإلكترونية التي تعتمد بالدرجة الأولى على تكنولوجيا الإعلام والاتصال وتكون ضمن برنامج إلكتروني يفترض فيه أنه يخضع لنظام حماية غير قابل للإختراق، مهمة هذه البطاقية هو التفاعل مع الطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمنح قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.²

أما بخصوص البطاقة الوطنية فقد عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 276/09 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها³ على أنها: " آلية قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي المحدد كليات تحضير قرارات التعمير وتسليمها"، كرخصة البناء والتجزة والهدم والمطابقة وغيرها من الشهادات الوالرخص، غير أن هذا التوثيق لا ينصب فقط على قرارات التعمير، بل أيضا على الجزاءات العمرانية بأنواعها الإدارية والقضائية⁴، فهي الإدارة المفضلة لدى الدولة التابعة لتنفيذ العقود والجزاءات⁵، وتلجأ إليه الإدارة العامة لتوثيق أعمالها الإدارية ولتسهيل الوصول إليها لدى التعامل والإحتكاك بالمواطن.

2-4- نظام قواعد البيانات الرقمية:

إنه من الضروري أن تتوفر المرافق العامة على الشروط القانونية المطلوبة لتلبية طلبات المواطنين وإرضاءهم، وذلك ضمن أطر قانونية التي تنظم المرفق العام، وتسهلا للعمل الإداري المتمثل في تمكين المواطن من الانتفاع عمدة الإدارة العمرانية على إحداث نظام للقواعد المعطيات الرقمية للإحاطة بالمراكز القانونية للأشخاص على وجه أسرع وأحسن وتكوين نظرة عن طبيعة القرارات الممكن إتخاذها بناء على تلك المعطيات، فلجأت إلى تجميع المعلومات الضرورية والبيانات اللازمة المتعلقة بالمراكز القانونية للأفراد في مجال العمران من مختلف المرافق العامة العمرانية كالبديية والولاية وديوان الترقية والتسيير العقاري وغيرها، وذلك في سبيل ضبط العلاقة التي تربط بين الإدارة والمواطن ولاسيما المستثمر،

¹ المواد 58، 58 مكرر و 59 من المرسوم المتعلق بكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

² أنظر البند ما قبل الأخير من المادة 58 مكرر من المرسوم نفسه.

³ المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كليات مسكها، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 2009/09/02.

⁴ بوخميس سهيلة، دور الرقمنة في تكريس جودة الخدمات العمومية العمرانية، المرجع السابق، ص 581.

⁵ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير.

وتكريسا لهذا المبدأ نجد المادة 02 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 131/88 المنظم للعلاقات بين الأفراد¹ تنص على أنه: " يقع على المؤسسات والإدارات والهيئات العمومية وأعاونها واجب حماية حريات المواطن وحقوقه التي إعتترف له بها الدستور والتشريع المعمول به".²

ثانيا: رقمنة الهيئات المالية المكلفة بمتابعة الإستثمار:

بموجب المادة 02 من المرسوم المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبه حدّد المشرّع الجزائري الإدارات المكلفة بعملية متابعة الاستثمارات والتي تتمثل في الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، الإدارة الجبائية والجمركية، وهذا فضلا عن الهيئات المذكورة أعلاه.

1- دور رقمنة الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي في ترقية الإستثمار:

ويعتبر نظام الضمان الاجتماعي في الجزائر جزءاً أساسياً من البيئة المباشرة للعامل وعائلته، وهو إلزامي لجميع المستثمرين بغض النظر عن جنسيتهم، ولهذا النظام الوطني عدّة صناديق فعالة، كل منها يتولى مسؤولية فئة معينة من المؤمنين والخدمات الاجتماعية:

1-1- الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء: يدير التأمينات الاجتماعية للعمال الذين يتقاضون أجر منتظم ويوفر لهم التغطية الصحية والاجتماعية، كما يهتم من مراقبة مدباحتفاظ المستثمر على الأقل بعدد مناصب العمل في نفس المستوى الذي سمح له بالإستفادة من مدة مزايا الاستغلال³، كما تكلف بتسليم على الفور شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين والتعيين وتسجيل المستخدمين والأجراء و كل وثيقة تخضع لاختصاصهم، كما تكلف مصالح العمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل وتسليم في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويكلف الصندوق بمتابعة الاستثمارات خلال مدة مزايا الاستغلال⁴، أي بعد تسجيل الاستثمار الذي بموجبه يستفيد المستثمر من المزايا المحددة قانونا.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 131/88 المؤرخ في 04 جويلية 1988 المنظم للعلاقات بين الأفراد، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 1988/07/06.

² بوخميس سهيلة، دور الرقمنة في تكريس جودة الخدمات العمومية العمرانية، المرجع السابق، ص 581.

³ البند " د " من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المتعلق بمتابعة الاستثمارات.

⁴ البند الرابع من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 131/88 المنظم للعلاقات بين الأفراد.

1-2- الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الأجراء: يضمن التغطية الاجتماعية للأشخاص الذين يعملون لحسابهم الخاص كالمستثمر والمركبي العقاري.¹

2- دور رقمنة مديرية الضرائب في ترقية الاستثمار العقاري:

تعتبر الإدارة الضريبية أداة تنفيذ النظام الضريبي ذلك الحيز الفني والإداري المسؤول عن تنفيذ التشريع الضريبي وذلك من خلال تنفيذ القوانين الضريبية بفرض الضرائب والتحقق من سلامة تطبيقها حماية لحقوق الدولة من جهة، وحقوق الممولين من جهة أخرى واقتراح تعديلات التشريعات الضريبية بما يواكب عصر التكنولوجيا الراهن من أجل الإرتقاء بالنظام الضريبي إلى درجات من الإتقان، والتي تساعد في جذب الاستثمار ولا سيما الاستثمار الأجنبي الذي يؤدي بدوره إلى تطوير الاستثمار العقاري، وسعيا من المشرع الجزائري لتحقيق ذلك نص في البند الثاني من المادة 26 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المعدل والمتمم على أنه يكلف ممثل إدارة الضرائب إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا.

- إعداد محضر معاينة الدخول في الإستغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا.
- توجيه إعدارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الإلتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الإستثمار و/أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال.
- إعداد كل ستة أشهر كشفا للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة.

وعلى هذا النحو حرصت إدارة الضرائب على الإلتزام والأداء التام بواجب دفع الضريبة المترتبة عن القيام بالمشروع الاستثماري والمساهمة في ترسيخ الشفافية والمساواة بين جميع المواطنين، والحد من التهرب الضريبي، وذلك من خلال التوجه نحو التصريح الإلكتروني والدفع الإلكتروني للضرائب، بحيث يسمح ذلك بتوفير مختلف المعلومات والبيانات حول المكلفين بالضريبة بهدف تحقيق المزيد من الإيرادات.²

3- دور رقمنة مديرية الجمارك في ترقية الاستثمار العقاري: تتعدد تسميات رقمنة أنشطة إدارة الجمارك فتسمى الجمارك الرقمية أو الجمارك الإلكترونية ويقصد بها تطبيق تكنولوجيا المعلومات والاتصال لتحقيق رؤية ورسالة الإدارة الجمركية، وهي تدعيم عملية جمركة البضائع إنطلاقا من تلقي الطلبات، وقبل

¹ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الأنظمة الاجتماعية، أطلع عليه بتاريخ 2025/07/05، 19:33 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/21NIJYPWr9y9xk2Da>.

² بوخميس سهيلة، جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية، المرجع السابق، ص710.

ومعالجة سلع الاستيراد والتصدير، العبور، وسداد الرسوم والضرائب المستحقة إلى غاية إنتهاء البضائع من الرقابة الجمركية.

ومنه يمكن تعريفها على أنه استعمال إدارة الجمارك وسائل الإعلام والاتصال الحديثة في إنجاز أعمالها الممنوعة بها، على نحو يساهم في تسهيل الخدمة المادية المقدمة للمتعاملين معها ولا سيما المستثمرين بتقليص الوقت وإزالة تعقيد الإجراءات الواجب إتباعها وتخفيض التكلفة في عملية الجمركة، مما يسمح بتسريع وتيرة انطلاق المشاريع الاستثمارية¹، عن طريق السهر طبقا لصلاحياتها على احترام المستثمرين للواجبات والالتزامات المكتتبه بعنوان المزايا الممنوحة² خلال مدة إستهلاك السلع المقتناة بمزايا كما هو في التشريع المعمول أي قانون الاستثمار³، مع تكليفها بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثماره واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل شروط تفضيلية⁴.

وبفضل دور تطبيق نظام رقمنة إدارة الجمارك الذي أدى إلى تعزيز المعاملات الفعالة والتدابير السريعة المتعلقة بالاستيراد والتصدير اللازمة لإنجاز المستثمرين لمشاريعهم الإستثمارية، كما يدخل في إطار ذلك ضمان حرية تحويل رؤوس الأموال المكرس بموجب المادة 08 من قانون الاستثمار، وهذا التسهيل هو ما جعل المستثمرين يقدمون على إنجاز المشاريع الاستثمارية بكل جدية على العقارات المخصصة لذلك سواء كانت عقارات تابعة للأحكام الخاصة للدولة والممنوحة للمستثمر في إطار عقد الإمتياز أو كانت ملكية خاصة للمستثمر الذي يصبح قادرا على تحقيق أكبر قدر من الأرباح من خلال تحسين بيئة الأعمال العامة، ويساعد في خلق أسباب أكثر جذبا للاستثمارات العقارية من خلال مايلي:

- تسريع الإجراءات: إن الاستثمار العقاري يعتمد بشكل كبير على تدفق المواد من الخارج، خاصة في المشاريع الكبيرة التي تتطلب تجهيزات متطورة ومواد بناء غير مصنعة محليا، من خلال رقمنة إدارة السلع والبضائع، يمكن تسريع عمليات تقديم الخدمات في المؤسسات والمطارات وتحت الإشراف الذي تعاني منه الشركات العقارية.

- تبسيط الدخول للمستثمرين: العديد من المستثمرون يواجهون الكثير من الصعوبات عند دخول بضائعهم المستوردة بسبب التدابير الصارمة المعقدة، إلا أنه من خلال تطبيق نظام الرقمنة بإدارة الجمارك

¹ بن ميلود كنزة، دويني مختار، رقمنة إدارة الجمارك وأثرها على جلب الإستثمار الأجنبي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص 03 و 04.

² البند ب من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المتعلق بمتابعة الإستثمارات.

³ البند 2 من المادة 03 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المعدل و المتمم المتعلق بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

فإنه يؤدي إلى بناء المزيد من المعدات اللازمة لبناء العقارات، وهذا ما يساعد في جذب الاستثمارات الأجنبية إلى السوق العقاري المحلي.

- تسهيل القدرة على التخطيط وإدارة المشاريع: إن تجسيد الإدارة الإلكترونية بمديرية الجمارك، تصبح البيانات المتعلقة بالواردات والصادرات فعالة في الوقت الفعلي، وهذا يمكن للشركات والمؤسسات العقارية والمستثمرين الحصول على معلومات دقيقة حول توقيت وصول المواد المستوردة، مما يساعدها على التخطيط بشكل أفضل لجدول تنفيذ المشاريع¹.

¹ أسامة غزلاني، دور رقمنة قطاع الجمارك في تسهيل عمليات التجارة الخارجية الجزائرية اقتراح إطار عمل لرقمنة الجمارك الجزائرية بالاعتماد على التجارب الدولية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2023/2024، ص64.

الباب الثاني:

تكريس الإدارة الإلكترونية لتعزيز

الاستثمار العقاري

في ظل التطورات التكنولوجية المتسارعة التي يشهدها القطاع العقاري الذي أصبح يشكل أداة محورية في دفع الاستثمار العقاري نحو آفاق أوسع وأكثر تطوراً، فالإدارة الإلكترونية المستندة إلى استخدام المنظومات الرقمية، أصبحت عاملاً حاسماً في ترسيخ بيئة استثمارية قادرة على مواكبة تحديات ومتطلبات الاقتصاد الرقمي الحديث.

إن إدخال الرقمنة في إدارة الاستثمار العقاري يحفز تحولاً جذرياً في كيفية إدارة العمليات والترتيبات القانونية والتقنية التي تضمن تفعيل وتيسير حركة رأس المال العقاري، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستثمرين والمستفيدين، من خلال اعتماد طرق وأساليب رقمية تساهم في تعزيز مناخ الاستثمار العقاري ككل.

وعليه، فإن دراسة المنظومة الرقمية المستخدمة في مجال الاستثمار العقاري تمثل ضرورة علمية وعملية لفهم أدوات وتقنيات دعم وتسيير الاستثمار في هذا القطاع الحيوي، إذ تشمل المنظومة الرقمية كافة الطرق والأساليب والتقنيات الرقمية التي تتيح عملية التحكم والاستخدام الدقيق للأعمال والنشاطات ذات علاقة بالقطاع العقاري بصفة عامة والذي يساهم في تحقيق أهداف الاستثمار بأكبر قدر وبسهولة دون تعقيد تعزيراً للاستثمار العقاري.

وسيُخصَّص الفصل الأول من هذا الباب على التّعريف على المنظومة الرقمية المستخدمة في الاستثمار العقاري بالتركيز على الميزات التي توفرها هذه المنظومة مع إبراز دورها في إعادة هندسة بيئة الاستثمار العقاري، أما الفصل الثاني فسيلقي الضوء على الانعكاسات المباشرة والبعيدة المدى لتجسيد الرقمنة في مجال الاستثمار العقاري، بحيث سيتم تحليل فرص تطوير الاستثمار العقاري التي تتيحها التقنيات الرقمية بمختلف أساليبها مع التركيز على كيفية تأثير الرقمنة على رفع مستوى المستثمرين وكذلك على تطوير سياسات جديدة تواكب التحوّل الرقمي وتدفع عجلة الاستثمار العقاري نحو آفاق استدامة أوسع.

من خلال هذا التقسيم المنهجي المتكامل بين دراسة المنظومة الرقمية والتأثيرات الناتجة عنها، يعكس هذا الفصل الدور الحيوي الذي تلعبه الإدارة الإلكترونية في ترسيخ وتعزيز الاستثمار العقاري، بما يؤكد أن الرقمنة ليس خيار تقني، بل استراتيجي لا بد منها لبناء منظومة استثمارية حديثة وفعالة تواجه المستقبل بثقة وقوة.

الفصل الأول:

المنظومة الرقمية في مجال

الاستثمار العقاري

يشهد عالم الاستثمار العقاري تحولاً جذرياً مدفوعاً بقوة الثورة الرقمية، حيث أصبحت التقنيات الرقمية رافداً ووسيلة لتجسيد الرقمنة في القطاع من خلال إعادة تشكيل وهندسة آليات العمل ودفع عجلة النمو والابتكار، ولم تبني التقنيات الرقمية خياراً ترفيهياً، بل أصبحت ضرورة استراتيجية لمواكبة التطورات المتسارعة وضمان التنافسية والكفاءة في سوق ديناميكي معقد، ويهدف هذا الفصل إلى تسليط الضوء على مكونات وأدوات هذه المنظومة الرقمية الفاعلة التي بدأت تحدث تغييرات عميقة في قطاع كان تقليدياً في جوهره، وعلى هذا النحو ستركز الدراسة على استكشاف هذا التحول الرقمي من خلال بحثين متكاملين، سيتناول **المبحث الأول** الحزمة المتطورة من التقنيات الرقمية التي تشكل العمود الفقري لهذه المنظومة وكيفية توظيفها لخدمة أغراض الاستثمار العقاري، أما **المبحث الثاني**، سينتقل إلى الجانب العملي التطبيقي، لاستعراض الطرق والأساليب التي يتم من خلالها توظيف هذه التقنيات الرقمية على أرض الواقع، مع التركيز على كيفية استخدامها لتعزيز عمليات البحث واتخاذ القرارات الاستثمارية وتحقيق الشفافية من خلال تطوير نماذج عمل جديدة وخلق تجارب أكثر سلاسة لكافة المتدخلين في عمليات الاستثمار العقاري من مستثمرين وعملاء وأجهزة إدارية على حد سواء.

المبحث الأول: التقنيات الرقمية المستخدمة في مجال الاستثمار العقاري:

يشهد القطاع العقاري تحولاً جوهرياً مدفوعاً بالتسارع التقني، حيث أصبحت التقنيات الرقمية ركيزة أساسية لتعزيز كفاءة الاستثمار العقاري، ولمواكبة هذه الثورة، تأتي هذه الدراسة لاستعراض أبرز الأدوات الرقمية التي أعادت تشكيل ممارسات هذا القطاع الحيوي، والتي تتمثل في حزمة من التقنيات الإلكترونية، وعلى هذا النحو يركز **المطلب الأول** على مجموعة التقنيات الرقمية المتكاملة التي شكلت العمود الفقري للتحول الرقمي والتي أحدثت نقلة في إدارة البيانات وتسهيل المعاملات، بينما يسلط **المطلب الثاني** الضوء على التقنيات الرقمية الحديثة الصاعدة بقوة والتي تفتح آفاق جديدة لتحقيق الأهداف المسطرة والتي تؤدي إلى دفع عجلة النمو والاستدامة.

المطلب الأول: التقنيات الرقمية المتكاملة المستخدمة في قطاع الاستثمار العقاري:

يمثل التكامل الرقمي حجر الزاوية في تطوير قطاع الاستثمار العقاري، حيث تعمل التقنيات المتكاملة على رفع كفاءة العمليات وتمكين التحليل الدقيق، ويركز هذا المطلب على ركيزتين أساسيتين تتمثلان في نظم المعلومات الجغرافية (**الفرع الأول**) والبوابات والمنصات الرقمية (**الفرع الثاني**)، اللتان تشكلان معاً إطاراً متكاملًا لإدارة البيانات وتبسيط المعاملات.

الفرع الأول: نظم المعلومات الجغرافية:

تعد نظم المعلومات الجغرافية حلاً تقنياً متقدماً يجمع بين البيانات المكانية والوصفية لتحليل الظواهر الجغرافية وتمثيلها بصرياً، وتأتي الدراسة لاستكشاف دورها المحوري في قطاع الاستثمار العقاري عبر محورين رئيسيين، بحيث يركز أولاً المفهوم العلمي التقني، بينما يخصص ثانياً على التطبيقات

العملية التي تعزز الاستثمار العقاري، وهذان معاً يقدمان رؤية شاملة لقدرة نظم المعلومات الجغرافية على دفع عجلة الكفاءة والابتكار في هذا القطاع.

أولاً: مفهوم نظم المعلومات الجغرافية:

تمثل نظم المعلومات الجغرافية نواة التحليل المكاني الحديث، حيث تدمج بين البيانات الجغرافية والخصائص الوصفية لإنشاء نماذج ذكية قادرة على تفسير التفاعلات المكانية، وتهدف هذه الدراسة إلى تأسيس الفهم العلمي للنظام عبر ثلاث ركائز: يبدأ بتعريف نظم المعلومات الجغرافية كإطار تقني متكامل، ثم يستعرض أنواعها الهيكلية والتطبيقية، ويختتم بالتقنيات الهندسية الداعمة لها، وذلك لبناء قاعدة معرفية تفسر آلية تحويل البيانات الخام إلى رؤى استثمارية استراتيجية.

1- تعريف نظم المعلومات الجغرافية:

تعد نظم المعلومات الجغرافية أداة متكاملة لجمع البيانات الجغرافية وتخزينها وعرضها وتحليلها بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالأراضي والممتلكات التابعة للدولة والخواص، وتسهم هذه التقنية في تعزيز فهم العلاقات المكانية بين مختلف العوامل، كما تساعد على اتخاذ قرارات استراتيجية مبنية على بيانات دقيقة وموثوقة، من خلال توظيف نظم المعلومات الجغرافية، يمكن للبلديات تحسين أساليب تخطيط استخدام الأراضي، وتحديد الأولويات التنموية، وتخصيص الأراضي لمختلف الأغراض بشكل أكثر فعالية، كما تتيح تحليل البيانات الجغرافية تحديد الاحتياجات المحلية وتوجيه الاستثمارات نحو المشاريع التنموية الهادفة إلى تحقيق التنمية المستدامة، يمثل اعتماد نظم المعلومات الجغرافية تحدياً في حد ذاته، إذ يتطلب ذلك استثمارات مالية وتدريب كوادر بشرية، بالإضافة إلى تطوير البنية التقنية والتكنولوجية، غير أن الفوائد المرجوة من تطبيق هذه النظم هائلة، حيث تسهم في تحسين إدارة الأراضي والممتلكات وتعزيز التنمية المستدامة في المدن والمناطق الحضرية.

كما تعرّف على أنها أنظمة تقوم بإنشاء وإدارة وتحليل ورسم الخرائط لجميع أنواع البيانات، حيث تربط البيانات بالخرائط وتدمج بيانات الموقع مع كافة أنواع المعلومات الوصفية، وهذا ما يجب توافره للقيام بعملية رسم الخرائط وتحليل الأراضي، كما يساعد مستخدمي النظم على فهم السياق الجغرافي والعلاقات.¹

2- أنواع نظم المعلومات الجغرافية:

يُصنّف نظام المعلومات الجغرافية وفقاً لطبيعة معالجة البيانات المكانية إلى نوعين رئيسيين: النظم الخطية التي تركز على تحليل الشبكات والبنى التحتية، والنظم المساحية المختصة بدراسة الظواهر

¹ أماني محمد مصطفى الهقيان، تأثير استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحسين إدارة الأراضي والممتلكات البلدية، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، العدد 45، 2024، ص 153-156.

المتصلة بالحدود والمساحات، بحيث أن دراستهما تحدد الأدوات التحليلية الأمثل لكل غرض استثماري عقاري.

2-1- نظم المعلومات الجغرافية الخطية: يهتم هذا النوع من النظم بالبيانات الخطية أوالاتجاهية Vector data، والتي تتمثل في ثلاثة أنواع من البيانات فالأولى منها هي النقطية Point data أي تلك البيانات التي توقع على الخرائط على هيئة نقطة أوفي موقع محدد له إحداثية سيئية وصادية واحدة فقط، مثل موقع مدينة ما أو موقع بئر أو موقع محطة بترول، والثانية هي البيانات الخطية Line data أي البيانات التي تأخذ شكل خط على الخرائط مثل طريق، أوخط مجرى مائي، أما الثالثة هي البيانات المساحية Polygon or area وهي المساحات التي يمكن تحديدها بخط مثل الأقاليم الزراعية أوالمناطق العمرانية، أوالمساحة التي يمتد عليها مطار ما، أوبحيرة، أوحديقة...

والنقطة هي العنصر البياني الأساسي في هذا النوع من النظم، والتي تحدد موقع الظاهرة النقطية، وعند رسم الظاهرات الخطية يتم ذلك بتوصيل سلسلة من النقط المتتابعة حسب احداثياتها المختلفة لتشكل بذلك الخط، أما المساحات تحدد بمجموعة من الخطوط التي تحيط بها أوخط واحد مغلق تتساوى فيه احداثيات نقطة النهاية مع احداثيات نقطة البداية، وبالطبع تتم هذه العملية خلال مرحلة ترقيم الخرائط بالاعتماد على المرقمات Digitizers، ويطلق في مجال نظم المعلومات الجغرافية على الخطوط مصطلح أقواس Arcs، يطلق مصطلح Node بمعنى عقدة على نقطتي البداية والنهاية للقوس، أما النقاط التي تتوسط العقدتين وتقع على امتداد القوس تسمى باسم قمة Vertex، هذا وتستخدم مصطلحات أخرى مثل Chain، Edge وكل منهما تعني الخط الذي يصل بين نقطتين مثل في حالة القوس¹.

2-2- نظم المعلومات الجغرافية المساحية: تبرز أهمية هذا النوع في معالجة البيانات التي تتكون من وحدات مساحية صغيرة يطلق عليها Raster أو Pixel مربعة الشكل والتي غالبا ما يصل طول ضلع المربع الواحد إلى 0,1، أي لا يمكن رؤيتها بالعين المجردة والتي غالبا ما يتم ادخالها إلى الحاسب الآلي بواسطة أجهزة المسح Scanner وتتمثل هذه المعلومات في الصورة الجوية Photographs أوالمريئات الفضائية Images لذلك يطلق على النظم التي تعالج هذا النمط من المعلومات اسم نظم معالجة المريئات الفضائية أوالمصور Image data processing systems وهذه النظم تعتبر الأقدم من نظم المعلومات الجغرافية، والتي زادت أهميتها منذ نجاح معالجة الصور الجوية بالحاسب الآلي².

¹ محمد الخزامى عزيز، نظم المعلومات الجغرافية أساسيات وتطبيقات للجغرافيين، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1998، ص 52.

² محمد الخزامى عزيز، المرجع نفسه، ص 64.

3- أنواع التقنيات الهندسية المستخدمة في نظم المعلومات الجغرافية:

تقوم نظم المعلومات الجغرافية على دعامتين هندسيتين متكاملتين هما الهندسة الرقمية لتمثيل البيانات المكانية عبر نماذج رقمية دقيقة، والهندسة الجيوماتيكية التي تدمج المسح ومعالجة الصور لضمان موثوقية البيانات، بحيث كلاهما تشكلان الأساس التقني لتحليل المعلومات العقارية بكل أبعادها المكانية.

3-1- الهندسة الرقمية:

تعد الهندسة الرقمية العمود الفقري لتمثيل الواقع المكاني في نظم المعلومات الجغرافية عبر تحويل المعطيات المادية إلى نماذج رقمية قابلة للتحليل، ويستعرض في هذا الصدد مفهومها الجوهرى ثم يبرز أهميتها في إدارة البيانات المكانية.

3-1-1- تعريف الهندسة الرقمية: إنّ الهندسة الرقمية هي منهجية متكاملة لتمثيل خصائص المنتجات والأنظمة المعقدة عبر نماذج حاسوبية دقيقة، يعتمد المهندس الرقمي على أدوات محاكاة متقدمة وبرمجيات مطوّرة خصيصاً لإنشاء بيانات إلكترونية تربط بين مراحل التصميم، التطوير، التسليم ودعم دورة الحياة الكاملة، يمكن هذا النهج من تحقيق تدفق قيمة منتج أكثر كفاءة ومرونة مقارنة بإطار الأنظمة التقليدية.

3-1-2- أهمية الهندسة الرقمية في ترقية القطاع العقاري: تعتبر هذه التقنية الآلية الأساسية للبناء الحديث والهندسة العمرانية وتصميم المباني عن طريق دمج الهندسة الرقمية بإدارة البيانات، مما يمكن المستثمرين من مرقين عقاري وغيرها من إنشاء تمثيلات إلكترونية للأصول المبنية وتبسيط سير النشاط العقاري، ويستخدم مصطلح البناء الرقمي على استخدام التقنيات الإلكترونية بما فيها عمليات الهندسة الرقمية في التحضير وإنجاز البناء.

بحيث أن الهندسة الرقمية تلعب دور حاسماً في نمذجة معلومات البناء من خلال تمثيل مشاريع البناء والبنى التحتية بنماذج ثلاثية الأبعاد مشبعة بالبيانات، وتتجاوز هذه التقنية أدوات التقليدية بتمكينها فرق العمل من مهندسين ومصممين بإدارة المباني بشكل أكثر كفاءة وإنشاء مدن ذكية تحتوي على بيانات قيمة حول خصائصها ووظائفها، وهذا مايمكّن من فهم متطلبات مشاريع البناء واتخاذ قرارات مستنيرة، وتبرز الفوائد الرئيسية للهندسة الرقمية في البناء الرقمي في:

3-1-2-1- تحسين أداء المشروع: تلعب الهندسة الرقمية دوراً محورياً في رفع كفاءة وأداء المشاريع الإنشائية بفضل اعتمادها على تقنيات الأتمتة وأنظمة إدارة سير العمل الحديثة، وخاصة من خلال استخدام أدوات وبرامج نمذجة معلومات البناء، وذلك عبر مايلي:

- إنشاء نماذج رقمية دقيقة للمباني والبنية التحتية بما يسمح بفهم أدق لتفاصيل التصميم ومراحل التنفيذ.
- أتمتة المهام التصميمية وتقليل الأخطاء البشرية، مما يعزز الإنتاجية ويرفع من جودة العمل.

- تبسيط قنوات التواصل والتعاون بين المهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين والمقاولين من خلال منصة رقمية موحدة.
- الكشف المبكر عن تعارضات التصميم ومعالجتها قبل بدء عملية البناء، مما يحد من التكاليف غير المتوقعة.
- إدارة الموارد بشكل أكثر كفاءة بفضل الأتمتة وسير العمل الرقمي، مما يقلل الحاجة إلى إعادة العمل ويؤدي إلى تحسين الأداء العام للمشاريع.
- زيادة مستوى الشفافية: إذ توفر الهندسة الرقمية رؤية أوسع لمراحل المشروع، مما يساعد في ضمان سير العمل وفق خطة مرسومة.
- 3-2-1-2- التخزين المركزي للبيانات وتعزيز التعاون:** يساهم التخزين المركزي للبيانات من إتاحة الوصول الفوري إلى معلومات BIM وبيانات المشروع لجميع الفرق، مما يعزز من التنسيق بين مختلف الأطراف، ويتحقق ذلك عبر:
- تطوير نموذج عمل تعاوني يمكن المهندسين المعماريين والإنشائيين والميكانيكيين والكهربائيين وغيرهم من الخبراء من العمل بشكل متزامن على نموذج رقمي مشترك.
- استخدام المنصات السحابية المتكاملة التي توفر حزم أدوات شاملة، مثل (الهندسة المعمارية والبناء)، والتي تسهل تبادل المعلومات بين جميع أصحاب المصلحة، بما يتجاوز محترفي ال BIM فقط.
- تعزيز التواصل بين فرق العمل مما يدعم اتخاذ قرارات دقيقة ويقلل من احتمالات سوء الفهم أو التعارض في المعلومات.
- ضمان اطلاع جميع الأطراف على مستجدات المشروع بشكل مستمر، وهو ما يسهل تسليم المشروع بكفاءة عالية وتنسيق متكامل.
- 3-2-1-3- دعم اتخاذ القرارات المستنيرة:** تمكن الهندسة الرقمية محترفي قطاع البناء في اتخاذ قرارات مدروسة بفضل المعلومات الدقيقة التي توفرها تقنيات وحلول البناء الرقمية ومن أبرز مزاياها:
- تعميم الفهم لهدف التصميم وفق متطلبات المشروع عبر التحليل الدقيق للبيانات.
- اتخاذ قرارات مبنية على بيانات موثوقة تدعمها نمذجة معلومات البناء الشاملة والتقارير التحليلية.
- اعتماد ممارسات بناء أكثر استدامة من خلال تحليل الطاقة، محاكاة الأداء البيئي.
- تحسين إدارة المخاطر بفضل القدرة على رصد المشكلات المحتملة في وقت مبكر ومعالجتها.
- تعزيز جودة المشاريع عبر استغلال البيانات المتاحة لتوجيه القرارات على أسس علمية وعملية.¹

¹ صهيب محمود البستجي، الهندسة الرقمية ودورها في تطوير إدارة المشاريع في البلديات، أطلع عليه في 2025/07/26، 10:20 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/17LF89wRhTwscLBJ>.

3-2- الهندسة الجيوماتيكية:

تعتبر الهندسة الجيوماتيكية مجال لإدارة البيانات المكانية وتحليلها وتصورها، وهي قياس وتحليل وإدارة البيانات المتعلقة بالأرض والبيئة المبنية، ويعرف بهندسة المسح وهو مجال للإلمام بالمعلومات الجغرافية أو المكانية، تخزينها، معالجتها وتسليمها.

وإضافة إلى ذلك تعرف الجيوماتكس على أنها تقنية جيدة وفعالة لمسح الأراضي ويعتبر نظام تحديد المواقع العالمية GPS أحد أنواع تقنية الجيوماتكس، وبفضل ذلك فهي تساعد على حماية الممتلكات العقارية الخاصة، كون أن المهندسون المختصون في الجيوماتكس يجمعون المعلومات التي يتم تحديدها وفقا لموقعها مع وضع نماذج لها وتحليلها وإدارتها وحمايتها، بحيث أن هذه التقنية متعددة الجوانب لأنها تجمع ما بين جوانب الجغرافيا ورسم الخرائط والمسح والاستشعار عن بعد وتكنولوجيا نظم المعلومات الجغرافية، وتتضمن مهارات عدة منها فهم نظم المعلومات الجغرافية وكيفية استعمال أدوات رسم الخرائط وتقنيات التحليل المكاني والاستشعار عن بعد وهذا ما يمكن من اتخاذ القرارات الصائبة بفضل المعلومات المكانية التي يسلّمها لها في عدة مجالات ولا سيما في التخطيط الحضري، كون أن تقنية الجيوماتكس تساعد في تصميم وتطوير وصيانة المناطق الحضرية من سكان، طرق وحدائق، وكذلك تستخدم في مجال الفلاحة من أجل مراقبة المحاصيل الزراعية، تحليل التربة وتحديد العوائد المتوقع تحقيقها.

ونتيجة لمزايا تقنية الجيوماتكس برز مفهوم المدن الذكية¹ كنموذج للتنمية الحضرية وكذلك كآلية لتحقيق التنمية المستدامة، بحيث استخدمت أساليب نظم المعلومات الجغرافية من أجل توفير التطبيقات التي تساهم في فهم الصعوبات الحضرية وإمكانيات الابتكار، وهذا لأن الاستفادة من أجهزة الاستشعار الموزعة لإنتاج ومعالجة البيانات والأقمار الصناعية يمكن أن يساعد ذلك في إعطاء نظرة واضحة وواسعة لمنطقة معينة مع التنبؤ بالتنمية المتوقع الوصول لها مستقبلا.²

ثانيا: دور نظم المعلومات الجغرافية في ترقية القطاع العقاري:

باعتبار نظم المعلومات الجغرافية أداة وحافزا تحويليا لقطاع الاستثمار العقاري، حيث تُحوّل البيانات المكانية إلى رؤى استراتيجية تدعم صنع القرار، ويسلط الضوء على دورين رئيسيين هما

¹ المدينة الذكية هي بيئة حضرية تعمل على تحسين استخدام الموارد لتحسين نوعية الحياة لسكانها، وهي المكان الذي تستخدم فيه الشبكات والخدمات الرقمية بكفاءة لصالح سكانها وأعمالها من أجل استخدام أفضل لكافة أنواع الموارد وتقليل الانبعاثات.

² عدي احمد عبيدالله المصيفير، الهندسة الجيوماتيكية وأهميتها في تعزيز البنية التحتية للمدن الذكية في البلديات، أطلع عليه في 2025/07/26، 00:03 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/pL2REO50zjjeNKZR>.

تطبيقاتها الحيوية في تخطيط استخدام الأراضي وتحسين توزيع المشاريع، ومزاياها الشاملة في تحقيق تنمية عقارية مستدامة.

1- استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تخطيط استخدام الأراضي:

تعدّ نظم المعلومات الجغرافية أداة حيوية لدعم تخطيط استخدام الأراضي من خلال القدرة على تحليل البيانات المكانية وإنتاج خرائط مفصلة التي تساعد على اتخاذ القرارات الصائبة، باعتبار أن نظم المعلومات الجغرافية قادرة على توفير المعلومات بدقة حول خصائص كل منطقة جغرافية وأرض مهما كانت ملكيتها أو تخصيصها.

1-1- آليات التحليل المكاني الداعمة للتخطيط: تبرز في مايلي:

- تقييم التغير الزمني: تتبع تحولات استخدام الأراضي عبر فترات زمنية متعددة باستخدام البيانات التاريخية، مما يسهل التنبؤ بالاتجاهات المستقبلية وتقييم فعالية السياسات التخطيطية.
 - تحليل الملائمة المكانية: تحديد المواقع القابلة للتطوير بناءً على معايير متعددة كملائمة التربة وتوفر البنية التحتية، مع ضمان التوازن مع التنمية والحفظ.
 - رصد عدالة توزيع المتطلبات: كشف الفجوات في توزيع الخدمات الأساسية (طرق، قنوات الصرف الصحي، مرافق الصحة والتعليم) عبر التحليل الشبكي لتوجيه الاستثمارات نحو المناطق المهمشة.
 - نمذجة التوزيع السكاني: فهم أنماط التركيبة السكانية الحالية والمستقبلية لتخصيص الأراضي بشكل استباقي وفق الاحتياجات المتوقعة.
- 1-2- التطبيقات العملية لنظم المعلومات الجغرافية الداعمة للقرار: تترجم هذه التحليلات إلى منتجات تخطيطية فاعلة أبرزها:

- خرائط توزيع الاستخدامات: تصور التوزيع المكاني للأنشطة السكنية والصناعية والفلاحية.
- نماذج المحاكاة الحضرية: توقع أنماط التوسع العمراني وتأثيراتها البيئية والاقتصادية.
- تقارير تحليلية تفاعلية: دعم متخذي القرار بمرئيات مكانية وبيانات كمية لتأسيس سياسات مستدامة.¹

2- مزايا استخدام نظم المعلومات الجغرافية في القطاع العقاري:

تعدّ مزايا نظم المعلومات الجغرافية حجر الزاوية في تطوير الاستثمار العقاري، حيث تتيح تحسين إدارة الموارد العقارية عبر تتبع وتحليل الأصول بدقة، كما تحسّن عمليات التخطيط العمراني بتحويل البيانات المكانية إلى قرارات تنموية مستنيرة، معًا تحدث نقلة نوعية في كفاءة القطاع وربحيته.

¹ عبد الرحمن جودة، نظم المعلومات الجغرافية في تخطيط استخدام الأراضي - GIS in Land-use Planning، أطلع عليه في 2025، 23:15/07/24 على الرابط الإلكتروني: <https://arabicgis.com/land-use-planning>

2-1- تحسين إدارة الموارد العقارية: تتيح نظم المعلومات الجغرافية أدوات تحليل متقدمة تساعد على إدارة الموارد العقارية بشكل أفضل، من خلال تحسين استغلال الأراضي والممتلكات التابعة للبلدية ورفع كفاءة العمليات الإدارية.

وبعد تحسين إدارة الموارد العقارية خطوة أساسية لدعم الكفاءة والاستدامة في استخدام الأصول المتاحة، وتشمل الاستراتيجيات المتبعة تطوير نظم إدارة العقارات التي تمكن المؤسسات والأشخاص من إدارة ممتلكاتهم العقارية بكفاءة، وباستخدام التقنيات الحديثة مثل البرمجيات المخصصة لإدارة الممتلكات، يمكن تحسين عمليات الصيانة والمتابعة بشكل يقلل التكاليف ويزيد من كفاءة الأداء، كما أن الإدارة المبتكرة والمستدامة للموارد العقارية تسهم في تحقيق أهداف الاستدامة البيئية والاقتصادية، إضافة إلى تحسين جودة حياة السكان ودعم تطور المجتمعات المحلية.

2-2- تحسين عمليات التخطيط العمراني: إن نظم المعلومات الجغرافية قادرة على توفير البيانات اللازمة لتقييم الأراضي وتحديد استخداماتها المثلى وتخصيصها للسكن أو الاستغلال، مما يساعد في تحسين عملية التخطيط العمراني، كون هذه الأخيرة عامل أساسي في تحقيق التنمية المستدامة ولا سيما التنمية الاجتماعية في المدن، ولتحقيق ذلك يجب الاهتمام بالجوانب التالية:

- اعتماد النهج المتكامل: ينبغي ربط التخطيط العمراني بالتخطيط البيئي والاقتصادي والاجتماعي لتحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة.
- تبني التكنولوجيا الحديثة: بحيث أن توظيف التكنولوجيا في عمليات التخطيط العمراني، عبر نظم المعلومات الجغرافية والنمذجة الحاسوبية، لتحليل البيانات بدقة واتخاذ قرارات أكثر فاعلية.
- تعزيز الاستدامة: يجب أن يتوجه التخطيط العمراني نحو تحقيق الاستدامة، من خلال تحسين كفاءة النقل العام، وتحسين المساحات الخضراء، وترشيد استخدام الموارد الطبيعية، بما يضمن مدن مستدامة على مر الزمن.¹

الفرع الثاني: البوابات والمنصات الإلكترونية:

تمثل ظهور البوابات والمنصات الرقمية أبرز الأدوات التي شهدتها التحول الرقمي في قطاع الاستثمار العقاري خاصة والقطاع العقاري عامة، بحيث ظهرت منصات وبوابات متخصصة أعادت تشكيل كيفية الوصول إلى المعلومات وإدارة المعاملات، ويستعرض هذا الفرع مفهومين رئيسيين في هذا الإطار هما بوابات إلكترونية عقارية كمراكز معلوماتية شاملة، ومنصات إلكترونية عقارية كبيئات تفاعلية لتنفيذ العمليات، ويهدف هذين إلى توضيح طبيعة كل منهما وأدوارهما المتميزة في ديناميكيات عملية الاستثمار العقاري المعاصر.

¹ أماني محمد مصطفى الهقيان، المرجع السابق، ص 153-156.

أولاً: البوابات الإلكترونية العقارية:

تعدّ البوابات الإلكترونية العقارية حجر الزاوية في الرقمنة الحديثة لقطاع العقار، حيث تمثل واجهات رقمية شاملة تجمع بين مختلف الفاعلين والبيانات في فضاء واحد، ونهدف في هذا الإطار إلى تحليل ماهية هذه البوابات عبر أربعة محاور رئيسية: تبدأ بتعريفها المفاهيمي، ثم الكشف عن أبرز خصائصها الهيكلية والوظيفية، مروراً باستعراض أنواعها وفقاً لطبيعة الخدمات والجمهور المستهدف، وصولاً إلى إبراز فوائدها الاستراتيجية في تعزيز كفاءة وفاعلية الاستثمار العقاري.

1- تعريف البوابة الإلكترونية: تعرّف على أنها الواجهة الرئيسية للموقع، والتي تعدّ نقطة الدخول أو الوصول إلى محتوى الموقع، وهي تهدف إلى تسهيل الوصول إلى المعلومات والخدمات المتوفرة، سواء كانت عامة أو متخصصة أو موجهة لفئة معينة، مع مراعاة احتياجات الزوار والمستخدمين.¹

وقد عرّفها الفقيه أحمد فرج أحمد بأنها نموذج معياري يشمل العديد من الخدمات التي تقدّم للمستخدمين، وتعدّ نقطة انطلاق وعودة للمستخدمين للإطلاع على الأنظمة والخدمات الإلكترونية.² وتتشابه المنصات الإلكترونية والبوابات الإلكترونية إلى حد كبير، ولكنها توفر خدمات أكثر وأعق للمستخدمين، كما أنها تساهم في التنمية الاقتصادية المستدامة من خلال تسهيل التواصل والتعاون بين الناس وتوفير فرص جديدة للاستثمار ومجال الأعمال.³

2- خصائص البوابة الإلكترونية: تتميز البوابات الإلكترونية الإدارية الحديثة بمجموعة من الخصائص التقنية والإدارية المصممة لتعزيز تجربة المستخدم وضمان كفاءة الخدمات وأبرزها:

2-1- التخصيص الديناميكي: تسمح للمواطن بتصميم واجهة البوابة حسب احتياجاته (الخدمات المفضلة، الموضوعات المهمة)، إذ أنه عند تسجيل الدخول تظهر للمستخدم المعلومات والخدمات المخصصة له تلقائياً.

2-2- إدارة الحملات الإعلانية المرنة: بحيث أن البوابات الإلكترونية تمكّن المسؤولين من نشر الحملات الدعائية وتحديد أوقات ظهورها دون الحاجة لتعديل البرمجة، بحيث أنها تدعم إطلاق حملات بريد إلكتروني ذكية بناءً على اهتمامات المستخدمين أو الأحداث الوطنية.

¹ عمرو سعيد، بوابات شبكة الإنترنت ماهيتها، أنواعها، فئاتها أطلع عليه بتاريخ 2025/08/03، 18:10 على الرابط الإلكتروني: <https://www.arabcin.net/arabiaall/32005/2html>.

² أحمد فرج أحمد، الرقمنة داخل مؤسسات المعلومات أم خارجها؟ دراسة في إشكاليات ومعايير الاختبار، مجلة دراسات المعلومات، العدد 04، 2009، ص 28.

³ بوطاروس نسرين، حجام الجمعي، المنصات الرقمية الإعلامية الجزائرية بين تحدي الواقع والتطلع نحو المستقبل، مجلة الإعلام والمجتمع، المجلد 08، العدد 01، 2024، ص 351.

2-3- تغيير المظهر التفاعلي: إذ أن البوابات الإلكترونية تدعم وتطور حزمة من التقنيات التي تهدف إلى إضفاء صفة ديناميكية على المظهر الخارجي للبوابة، فأصبح من الممكن للمصممين تصميم شكل للبوابة الرقمية، إذ أن مظاهر البوابة تصبح متوفرة بين أيادي مدراء ومسؤولي الهيئات الإدارية ليقرروا كيفية تغيير المظهر الخارجي للبوابة مثل تخصيصها للتسويق العقاري، بحيث تصميم الواجهات وفق مبادئ مثل البساطة والوضوح والتوجيه والاستجابة لتحسين تجربة المستخدم وزيادة سهولة استخدام بوابات الخدمات الإلكترونية¹، مما يضيفي ديناميكية وانجذاب أكثر إلى الجمهور للوصول إلى البوابة الإلكترونية.

2-4- خدمة التسجيل الموحد: بحيث أن البوابة الإلكترونية توفر هوية رقمية موحدة للمواطن عبر جميع الخدمات، وتصدر رمز أمان إلكتروني للوصول الآمن للتطبيقات دون إعادة التسجيل.

2-5- خدمة التقارير والإحصائيات: تعدّ إمكانية الوصول إلى الإحصائيات والتقارير من الوظائف الأساسية التي يحتاجها مسؤولو الحكومة الإلكترونية، إذ تساعد في متابعة مدى تفاعل المواطنين والمؤسسات مع الخدمات الرقمية، وغالباً ما يكون هؤلاء المدراء المطالبين برفع تقارير دورية إلى المدير، والذي بدوره يقدمها إلى المسؤولين، ولذلك من الضروري أن يتضمن نظام البوابة الإلكترونية أدوات فعالة لإنتاج التقارير الإحصائية، مثل عدد زوار البوابة، وأكثر المعلومات والخدمات طلباً، طبيعة الزوار وغيرها من البيانات التي تساهم في تقييم الأداء وتحسين الخدمات المقدمة².

3- أنواع البوابات الرقمية:

إن البوابات الإلكترونية المستخدمة في القطاع العقاري تنقسم إلى عدّة أنواع وأهمها مايلي:

3-1- بوابات عمودية: هي نوع من البوابات الإلكترونية تستهدف فئة محدّدة من المستخدمين، حيث تتركز المعلومات المقدمة فيها حول موضوع معين أو اهتمام مشترك، فعلى سبيل المثال يمكن أن تخصص بوابة للمهتمين بالحدائق والفنادق وأخرى للمستثمرين، وقد تطوّر هذا المفهوم ليشمل ما يعرف بالبوابات المؤسسية والتي توفر معلومات متخصصة تتعلق بالشركات مثل الميزانية والتسعير، وتوقعات البيع والعوائد، إضافة إلى بيانات العملاء والأخبار، وكل ذلك من مصادر متنوعة داخلية وخارجية.

3-2- بوابات قطاعية: ويطلق عليها أيضاً بوابات الأعمال وهي مخصصة لخدمة نمط تعاملات الشركات مع بعضها وتشبه في عملها بوابات المعلومات المؤسسية، لكن الفرق الأساسي بينهما أن

¹ أمل محمد عياش العياش، تطوير بوابات إلكترونية تفاعلية لتحسين تجربة المستخدم في الخدمات البلدية، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، العدد 55، 2024، ص 282.

² مصطفى يوسف كافي، المرجع السابق، ص 339 و 341.

البوابات القطاعية تسعى لتجاوز العقبات التي تعيق تواصل البائعين والمشتريين والمستثمرين من مختلف الدول، وهذا بهدف تسهيل التعاقدات والصفقات من خلال شبكة الإنترنت.¹

3-3- بوابات المجتمع: تعد بوابة المجتمع أداة جيدة للترويج للمنتجات والخدمات وزيادة ظهورها، وهي وسيلة لمعرفة ما يفكر فيه الزبائن حول المنتجات والخدمات المعروضة عبر البوابة.

3-4- بوابات الخدمة: هي منصة تجمع الوظائف والمعلومات من مختلف المصادر التي تمكن المستخدم من المساعدة الذاتية، كبوابة الخدمة الذاتية للعملاء وبوابات الخدمات الحكومية وكذا الموظفين.²

4- فوائد البوابات الإلكترونية في قطاع الاستثمار العقاري:

تشمل البوابات العقارية الإلكترونية ركيزة أساسية في السوق العقاري الحديث، بحيث تعمل كجسر رقمي يربط بين المشتريين والبائعين والمستثمرين العقاريين وتتمثل أهم أدوارها في:

4-1- توفير بوابة متكاملة للخدمات: بحيث يتم عبرها عرض قوائم شاملة مصحوبة بوسائل توضيحية مثل الجولات الافتراضية، مع تقديم تحليلات سوقية دقيقة دول اتجاهات الأسعار والخصائص الديموغرافية للأحياء، ومثال ذلك البوابة الجغرافية فضاء الجزائر التي يمكن من خلالها الحصول على المعلومات المسحية وطلب والحصول عبرها على مختلف الوثائق العقارية.³

4-2- تعزيز الشفافية والكفاءة: بفضل نشر بيانات السوق المُحدثة بشكل لحظي، مما يمكن جميع الأطراف من اتخاذ قرارات مستنيرة، وكذا تمكين المستخدمين من تصفية العقارات ومقارنتها وفق معايير محددة، مما يقلص الوقت والجهد المبذول في البحث.

4-3- تحفيز المنافسة الإيجابية: دفع المستثمرين والوكالات العقارية التقليدية لرفع جودة خدماتها وتبني حلول رقمية لتلبية توقعات العملاء، وخلق بيئة تنافسية تعزز رضا العملاء من خلال تحسين تجربة التعامل العقاري.

¹ البيان، البوابات الإلكترونية.. آفاق تخترق فضاء المعلوماتية، أطلع عليه بتاريخ: 2025/08/02، 23:00 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/zsTyYyTwjwExQ8Hi>.

² ياسمين شيخ، مميزات البوابات الإلكترونية، أطلع عليه بتاريخ 202/08/03، 22:54 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/vdGJRTv2H9Nr9b>.

³ البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، المرجع السابق.

4-4- إحداء ثورة في آليات البحث العقاري: تحويل العملية البحثية من إجراءات يدوية معقدة إلى تجربة رقمية سهلة التصفح والتحليل، وتمكين المستثمرين والأفراد من الوصول لمعلومات شاملة دون قيود جغرافية أو زمنية.¹

ثانياً: المنصات العقارية الإلكترونية:

تمثل المنصات العقارية الإلكترونية نقلة نوعية في ديناميكية القطاع العقاري، حيث تتجاوز تقديم المعلومات إلى تمكين التفاعل المباشر وإدارة المعاملات في بيئة رقمية موثوقة، وستعرض هذه الدراسة ماهية هذه المنصات عبر ثلاثة محاور أساسية: بدءاً بتعريفها، مروراً بتصنيف أنواعها وفق آليات التشغيل والخدمات، وصولاً إلى تحليل دورها المحوري في تحسين الأوعية العقارية عبر تعزيز الشفافية والرقابة الذكية.

1- تعريف المنصة الإلكترونية: تعريف المنصة على أنها فضاء يتيح التقاء الأشخاص أو الجماعات ذات الاهتمامات أو المصالح المشتركة، ضمن إطار منظم تحدده قواعد واضحة للمشاركة والتفاعل، حيث يمكن من خلالها تبادل الأفكار والمعلومات والسلع والخدمات، سواء بشكل مباشر بين الأشخاص أو عبر وسائط رقمية وأجهزة تكنولوجية تحاكي أوتوب عن الإنسان في أداء مهام معينة.

وفي السياق الرقمي تعتبر المنصة الرقمية نموذجاً متقدمة لهذه البنية، إذ تعتمد على توظيف تقنيات الويب المختلفة لخلق بيئة تفاعلية إلكترونية، تسمح بدمج مميزات النظم الإلكترونية من جهة، مع خصائص شبكات التواصل الاجتماعي من جهة أخرى.

كما تعرف المنصة الرقمية بأنها بنية تقنية ترتكز على التفاعل بين المستخدمين والمحتوى والخدمات المعروضة، التي قد تكون مجانية أو مدفوعة، وتتيح الدخول إليها من خلال واجهات إلكترونية تتطلب في بعض الأحيان التسجيل أو الاشتراك، وبذلك تعدّ المنصة الرقمية بذلك أداة أساسية في عصر الرقمنة، توظف في شتى المجالات في دعم التحول الرقمي وتحقيق أهداف التفاعل الذكي وتيسير وتقديم الخدمات والمحتوى بطرق أكثر سلاسة وفعالية.²

2- أنواع المنصات العقارية الإلكترونية:

تنقسم المنصات العقارية الإلكترونية إلى نوعين هما منصات مزادات ومنصات عرض العقار:

2-1- منصات المزادات: تعتبر منصات المزادات الإلكترونية من أفضل التطورات التكنولوجية وهي الرائدة للمزادات العقارية لقدرتها على تشغيل وتطوير شركات الاستثمار العقاري من خلال إجراء عمليات

¹ SpotBlue، البوابة العقارية، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/04، 10:15، على الرابط الإلكتروني:

<https://share.google/cl03czJFn4Y1RKx8>

² بوطاروس نسرين، حجام الجمعي، المرجع السابق، ص 348.

المزايدة وطرح الأصول المراد بيعها أو تأجيرها بسهولة وأمان، وتتيح المنصة المشاركة في مزادات مختلفة في أي وقت وفي أي مكان بما يوافق قوانين الدولة المقامة بها المزادات، ولا يشترط عدد محدد من المشاركين بها.

ويتم تسجيل دخول الأشخاص في المنصة من خلال البيانات والمعلومات الأساسية، والتأكد من بيانات المستخدم بالربط معها عامة قبل الدخول، لأنه يجب أن يكون المزايد قبل ذلك مسجلاً في بوابة النفاذ، ولا يمكن المشاركة بالمزاد إلكترونياً إلا بعد تسجيل الدخول للمنصة وتوفير مبلغ الملاءة المالية للمحفظة، ويبدأ المزايد المزايدة إلكترونياً بعد بداية وقت المزاد المطلوب والموافقة على طلب مبلغ الملاءة المالية للمزاد من بطاقة الإئتمان، فبعد ترسية المزاد يتم إصدار فاتورة إرسالها إلى جوال المدى الأقصى للمسافة المقطوعة من قيمة العين خلال مدة لا تتجاوز 10 أيام العمل، أما في حالة عدم ترسية العين على المزايد فيعاد إليه المبلغ إلى البنك.

ولمنصة المزاد الإلكتروني مزايا عديدة منها:

- توفير وسائل آمنة للدفع الإلكتروني
- سهولة المشاركة في المزايدة من خلال إتاحتها في أي وقت ومكان
- توفير الوقت والجهد على المشارك لحضور المزايدة دون الحاجة إلى التنقل للحضور شخصياً مكان المزايدة.
- إمكانية المشاركة في أكثر من مزاد في وقت واحد.
- إثبات المقدار المالي المملوك للمشارك في المزايدة والعربون عن طريق شحن المحفظة الإلكترونية قبل المشاركة في المزادات¹.

2-2- منصات العرض العقاري:

تعتبر منصات العرض من الأدوات الحديثة المستفيدة من التكنولوجيا الرقمية المستخدمة في مجال الاستثمار العقاري التي تسهل عملية بيع وشراء وإدارة العقارات على المستثمرين والمراقبين العقاريين. وتتنوع أنواع منصات العرض العقاري الإلكترونية كما يلي:

2-2-1- منصات التمويل الجماعي العقاري:

يعتبر التمويل الجماعي العقاري من أحدث أساليب الاستثمار في العقار، جاء ليساعد السوق العقارية من جديد على تنشيط عملية العرض والطلب لما يؤدي إلى تصريف العديد من المباني وإنقاذ قطاع العقارات من حالة الركود التي يشهدها مجال الاستثمار العقاري إضافة إلى تلبية حاجات المستفيد

¹ E-MAZAD، المزاد الإلكتروني، أطلع عليه بتاريخ 2024/06/14، 18:55 على الرابط الإلكتروني: <https://www.emazad.dz>.

الأول من هذا المشروع من طالب الوحدات السكنية الإقتصادية الذي لا يملكون القدرة الشرائية على تملك هذه الوحدات¹، ولقد أصبح التمويل الجماعي أو ما يسمى بالتمويل الجماعي عبر الانترنت في شكل منصات ظاهرة متزايدة في العصر الرقمي، و يمكن تعريفه على أنه جمع الأموال من عدة شركات أو أشخاص لتمويل مشروع استثماري عقاري محدد، على أن توزع العوائد المالية على المستثمرين على حسب حجم استثماراتهم²، وبهذا فإن التمويل الجماعي العقاري يعمل على تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص استثمارية لمجموعة من المستثمرين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو اعتبارية خاصة لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري والمشاركة في تمويل مشاريعهم بتكاليف منخفضة، دون الحاجة لشراء عقار كامل.³

بحيث يكون عمل منصات التمويل الجماعي وفق ما يأتي:

- يقوم مجموعة من الأشخاص الذين لهم أفكار حول انجاز مشاريع استثمارية بعرض أفكارهم على أشخاص آخرين (الممولين والمستثمرين)، وذلك من خلال منصات التمويل الجماعي المتواجدة في مواقع إلكترونية خلال فترة زمنية محددة، وعلى الأشخاص المعجبون بالأفكار المعروضة بتمويلها أو الاستثمار فيها، حتى يتم جمع المبلغ المطلوب لانجاز المشروع الاستثماري والبدء في عملية تنفيذه،⁴ أو بمعنى آخر يقوم أصحاب الأفكار بترويج لمشاريعهم على المنصة ويستثمر المستثمرون في هذه المشاريع، أي أن الهدف هو تمكين المستثمرين من الاستثمار.⁵

2-2-2- منصات إدارة العقارات:

توفر منصات إدارة العقارات مجموعة من الأدوات التي تساعد الملاك ومديري العقارات والمستأجرين في تنظيم وتبسيط عملية إدارة الممتلكات العقارية بعناية وكفاءة ودقة عالية في جميع جوانبها كربط المستأجرين بالإدارة والإستقبال والصيانة وإدارة أكثر من عقار واحد في منصة واحدة وتتبع

¹ مصطفى محمد حسين، التمويل العقاري كآلية لتنشيط السوق العقارية بين النظرية والتطبيق، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2019، ص 33.

² damac، كل ماتريد معرفته حول التمويل الجماعي العقاري في دبي، أطلع عليه بتاريخ 19/07/2024، 2024، على الرابط الإلكتروني: <https://www.damacproperties.com>.

³ مصطفى محمد حسين، المرجع السابق، ص 32.

⁴ عابدي لامية، معيزة مسعود أمير، التمويل الجماعي أداة مستحدثة في الجزائر لتمويل المشاريع الريادية (عرض بعض تجارب تمويل المؤسسات الناشئة عن طريق التمويل الجماعي الناجحة عالميا مع الإشارة إلى نموذج الجزائر)، مجلة الامتياز لبحوث الاقتصاد والإدارة، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص 126.

⁵ FinMV، التمويل الجماعي العقاري، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/15، 22:31 على الرابط الإلكتروني: <https://www.finmv.com>.

النشاطات بالكامل بالإشراف على نشاطات ومشاريع إدارة المرافق¹، بالشكل الذي يسهل على الجهة التي تسير المنصة تقديم خدماتها لمستخدمي منصتها بسهولة وبأفضل الطرق، كمتابعة مدى توافر الوحدات العقارية وتنظيم بياناتها، وكذا تمكين مستخدميها من ملاك ومستأجرين ومديرين من التواصل الفوري فيما بينهم، وإرسال إشعارات وتنبيهات عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية عبر الهاتف، والحصول على المعلومات والبيانات من أي مكان وفي أي وقت وذلك باستخدام الأجهزة الإلكترونية المتصلة بالانترنت وهو الأمر الذي يساهم في تقليل الأخطاء وبالتالي تحقيق رضا العملاء².

ومن أهم منصات إدارة العقارات نذكر مايلي:

- منصة سمات
- منصة PlanRadar
- منصة Yardi
- منصة Propertyware.

3- دور المنصات الإلكترونية في تحسين الأوعية العقارية:

يكمن دور المنصات الإلكترونية في عمليات التحفيز العقاري ومسح الأراضي والخرائطية في الخدمات التي تعمل على تأمين استغلالها وتطويرها التي تقدم إلكترونيا عن بعد لفائدة المرتفقين المتعاملين مع إدارة الأملاك الوطنية الذين يقومون بفتح حساب خاص بهم على المنصة الإلكترونية بناء على طلب مكتوب يوجه للمحافظة العقارية ويوضع رهن إشارة الموظف إسم المستخدم وكلمة المرور الخاصة به، بحيث أنها تساهم في تطوير القطاع العقاري كونها أدوات تساعد على تنظيم ومتابعة الأوعية العقارية بكفاءة، فهي تمكن المستثمرين وملاك العقارات من تتبع وحداتهم وجدول صيانة العقارات وتحصيل ثمن بيع العقار أو بدل الإيجار وكذا توليد التقارير المالية وإدارة وحماية الوثائق من أي خرق أو ضياع، كما تمكن من التعامل مع المهتمين بسهولة، كما تعتبر أداة لإيداع الطلبات والملفات المرفقة بها وبهذا فهي تساعد على تخزين المعلومات والوثائق بشكل آمن ومنظم، مما يؤدي هذا إلى تحسين الإجراءات القانونية المتعلقة بإدارة العقارات ومنحها من طرف مالكيها أو ميسيرها كالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المكلفة بمنح العقار الاقتصادي للمستثمر والتي تسهل عملية حصول هذا الأخير عليه من أجل

¹ PlanRadar، برامج إدارة الممتلكات، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/16، 18:42 على الرابط الإلكتروني: <https://www.planradar.com>.

² RAY، منصتكم الرقمية الشاملة لإدارة العقارات وشؤون المقيمين، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/16، 18:31 على الرابط الإلكتروني: <https://getray.com>.

إنجاز مشروعه الاستثماري، وهذا بدوره ما يقلل من البيروقراطية ويجعل المعلومات أكثر وضوح وشفافية، وهذا ما يساعد المستثمر من أخذ قرارات صائبة تخدم وتعزز الاستثمار العقاري.¹

المطلب الثاني: التقنيات الرقمية الحديثة في مجال الاستثمار العقاري:

يشهد قطاع الاستثمار العقاري تحولاً جوهرياً مدفوعاً بموجة التقنيات الرقمية الحديثة التي أعادت تشكيل آليات عمل المشاريع والمعاملات العقاري، ويسلّط هذا المطلب الضوء على ركيزتين أساسيتين لهذا التحول تتمثل في الأنظمة الرقمية الذكية التي تعمل على رقمنة العمليات ورفع الكفاءة التشغيلية (الفرع الأول)، وثنائية التحليل الإحصائي كأداة حاسمة لاستخلاص الرؤى القيمة، معاً يشكل هذان المحوران نسيجاً متكاملًا يدفع القطاع نحو دقة أعلى ومرونة أكبر في التعامل مع متطلبات المستثمرين.

الفرع الأول: الأنظمة الرقمية الذكية في قطاع الاستثمار العقاري:

تشكّل الأنظمة الرقمية الذكية دعامة أساسية في تحديث قطاع الاستثمار العقاري، حيث تدفع نحو كفاءة غير مسبوقة وشفافية في العمليات، وتتمحور هذه الدراسة حول ركيزتين متكاملتين: أولاً الذكاء الاصطناعي الذي يحلّل البيانات والتنبؤ باتجاهات السوق بدقة، ثانياً تقنية البلوك تشين التي تضمن أمان المعاملات وتقضي على الوساطة التقليدية، معاً يشكلان نهجاً ثورياً يعيد تعريف معايير السرعة والموثوقية في إدارة الأصول العقارية.

أولاً: الذكاء الاصطناعي:

يعتبر الذكاء الاصطناعي حجر الزاوية في الثورة الرقمية لقطاع العقارات، حيث يعيد تعريف آليات التحليل واتخاذ القرار، تهدف الدراسة إلى استكشاف هذا المحور عبر مسار متكامل يبدأ بتعريف الذكاء الاصطناعي وأبرز خصائص برامجه، ثم ينتقل إلى تصنيف أنواعه الرئيسية ومجالات تطبيقه، كما يتعمق في الجانب العملي عبر استعراض أهم المواقع المعززة بالذكاء الاصطناعي للوكلاء، ويحلّل كيفية استخدامه وآثاره على الاستثمار العقاري، وأخيراً يسلط الضوء على دور هذه التقنية في تحويل التصميم المعماري والعمراني، مقدماً رؤية شاملة لتأثيره الجذري من المفاهيم النظرية إلى التطبيقات الميدانية.

1- تعريف الذكاء الاصطناعي Article Intellegence: عرفه العالم الأمريكي جون مكارثي بأنه علم وهندسة صناعة الآلات الذكية وخاصة برامج الحاسوب الذكية، وأهو فرع علوم الحاسوب الذي يهدف إلى إنشاء الآلات الذكية.

وقد تعدّدت تعريفات الفقهاء للذكاء الاصطناعي كمايلي:

- هو دراسة القدرات الذهنية من خلال استخدامه للنماذج الاحتمالية.

¹ بن عفيف، دور التكنولوجيا في ادارة العقارات، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/04، 13:11 على الرابط الإلكتروني:

<https://share.google/nymw9iem51kr8PCIC>

- هو كيفية جعل الحواسيب تقوم بأشياء يقوم بها الإنسان بشكل أفضل في الوقت المناسب.
- هو دراسة وتصميم العملاء الأذكياء، حيث أن العميل الذكي هو نظام يدرك بيئته ويقدم أفعالاً تزيد من فرصة نجاحه في أهدافه.¹
- هو مجال في علم الكمبيوتر يهتم بتطوير أنظمة تكنولوجية قادرة على تنفيذ مهام تتطلب ذكاءً بشرياً.²

إذ أن استخدام المستثمرين العقاريين تقنية الذكاء الاصطناعي مكّنهم من الحصول على جميع البيانات المتعلقة بالعقارات، بما فيها المعلومات المقدمة من قبل المستثمرين والمستأجرين، وهذا ما يساهم في تحسين وتسهيل تجربة العملاء وتحديد الفرص الاستثمارية³، مما يؤدي ذلك إلى تطوير الاستثمار العقاري.

ويعرف الذكاء الاصطناعي العقاري chatbot على أنه برنامج مصمم للمساعدة في مجموعة متنوعة من المهام التي تنطوي عليها الخدمات العقارية، مثل الإجابة على أسئلة العملاء، وإجراء عمليات البحث عن العقارات وتأهيل العملاء المحتملين.

2- خصائص برامج الذكاء الاصطناعي:

- وتكمن في جملة من الخصائص التي تتميز بها عن غيرها من التقنيات الذكية وتتمثل في:
- 2-1- التمثيل الرمزي: تتعامل مع رموز تعبر عن المعلومات المتوفرة وهو تمثيل يقترب من شكل تمثيل الانسان لمعلوماته في حياته اليومية.
- 2-2- البحث التجريبي: تتوجه برامج الذكاء الاصطناعي نحو مشاكل لا تتوفر لها حلول يمكن ايجادها تبعا لخطوات منطقية محددة، إذ يتبع فيها أسلوب البحث التجريبي، وهذا يحتاج إلى ضرورة توافر سعة تخزين كبيرة في الحاسب، كما تعتبر سرعة الحاسب من العوامل الهامة لفرض الاحتمالات الكثيرة ودراستها.
- 2-3- احتضان المعرفة وتمثيلها: ليتمكن الحاسب من حل مشاكل المستخدم، فلا بد من تمكنه من فهمها أولاً، ولما كان من خصائص برامج الذكاء الاصطناعي استخدام أسلوب التمثيل الرمزي في التعبير

¹ فهد آل قاسم، مدخل إلى علم الذكاء الاصطناعي، ترجمة فصول منزلة عن موقع متخصص في علوم الذكاء الاصطناعي، دون طبعة ودار ومكان وسنة النشر، ص 03.

² رضائي مراد، الذكاء الاصطناعي وعملية صنع القرار، دار العيون للنشر، وهران، الجزائر، 2024، ص02.

³ McKinsey & Company، الذكاء الاصطناعي التوليدي محركاً للتغيير في مجال العقارات وأهمية قصوى لتطوير وجني ثمار هذا القطاع، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/18، 20:15 على الرابط الإلكتروني: <https://www.mckinsey>.

عن المعلومات، واتباع طرق البحث التجريبي في إيجاد الحلول، فإن برامج الذكاء الاصطناعي يجب أن تمتلك في بنائها قاعدة كبيرة من المعرفة تحتوي على الربط بين الحالات والنتائج.

2-4- البيانات غير المؤكدة أو غير المكتملة: يجب على البرامج التي تصمم في مجال الذكاء الاصطناعي أن تتمكن من إعطاء حلول إذا كانت البيانات غير مؤكدة أو مكتملة، وليس معنى ذلك أن تقوم بإعطاء حلول مهما كانت الحلول، وإنما يجب لكي تقوم بأدائها الجيد أن تكون قادرة على إعطاء الحلول المقبولة وإلا تصبح قاصرة، ويترتب على نقص البيانات اللازمة كون النتيجة المتوصل إليها غير مؤكدة أو أقل صواباً مع احتمال خطئها في بعض الأحيان، وكثيراً ما تتخذ قرارات عملية مع غياب جميع البيانات اللازمة، وبالتالي يظل احتمال خطأ القرار قائماً، ويكون غياب بعض البيانات أحياناً نتيجة لطبيعة المسألة نفسها.¹

2-5- القدرة على التعلم: تعتبر القدرة على التعلم إحدى مميزات السلوك الذكي وسواء كان التعلم في البشر يتم عن طريق الملاحظة أو الاستفادة من أخطاء الماضي فإن برامج الذكاء الاصطناعي يجب أن تعتمد على استراتيجيات لتعلم الآلة.²

2-6- البيانات المتضاربة: ويقصد بها القدرة على التعامل مع بيانات قد يناقض بعضها البعض، وهذا ما نسميه البيانات المتناقضة ونعني بها ببساطة تلك البيانات التي يشوبها بعض الأخطاء، ويوضح ذلك المثال التالي حيث يرمز كل من أ، ب، ج إلى حدث يمكن ملاحظته، بينما يدل الرقم أمام كل قانون على مدى صحته، وتتراوح الأرقام من 10+ وتعني أن القانون صحيح تماماً، إلى 10- وتعني أن القانون غير صحيح بالمرة، ويفترض في كلتا الحالتين أن أ وب قد لوحظ بالفعل.³

3- أنواع الذكاء الاصطناعي:

يصنف الذكاء الاصطناعي إلى عوالم متدرجة القوة وهم الضيق، العام والفائق ويستكشف من خلال ذلك دور كل نوع في إعادة صياغة آليات الاستثمار العقاري عبر مستويات الذكاء هذه:

3-1- الذكاء الاصطناعي الضيق: وهو الذي يتخصص في مجال واحد، فمثلاً هناك أنظمة منه يمكنها العمل وتحليل البيانات أكثر من التي يقدمها الشخص المستثمر.

3-2- الذكاء الاصطناعي العام: يشير هذا النوع إلى حواسيب بمستوى ذكاء الإنسان في جميع المجالات، أي يمكنه تأدية أي مهمة فكرية يمكن للإنسان القيام بها، ويعتبر إنشاء هذا النوع من الذكاء أصعب من النوع الأول.

¹ آلان بونيه، الذكاء الاصطناعي واقعه ومستقبله، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1993، ص 17.
² SAP، ماهو الذكاء الاصطناعي؟، أطلع عليه بتاريخ 2025/07/22، 19:46، على الرابط الإلكتروني:

<https://share.google/OLpCh1DGcKU2dW6XG>

³ آلان بونيه، المرجع السابق، ص 17.

3-3- الذكاء الاصطناعي الفائق: يعرفه الفيلسوف في أكسفورد بأنه فكر أذكى بكثير ومن أفضل العقول البشرية في كل مجال تقريبا، بما في ذلك الإبداع العلمي والحكمة العامة والمهارات الاجتماعية.

4- مجالات استخدام الذكاء الاصطناعي:

يحوّل الذكاء الاصطناعي مراحل تطوير العقار من التصور إلى الواقع عبر محورين متكاملين، وهما التصميم والتنفيذ، ومن خلال ذلك نستعرض آليات تفعيله.

4-1- الذكاء الاصطناعي في التصميم: يمكن للذكاء الاصطناعي أن يوفر حلولاً للتصميم ويختار الأفضل مثل تصميم المباني وتوزيع شبكات الصرف الصحي والكهرباء بهذه المباني، ومن خلال بعض القواعد يمكن دراسة أفضل السيناريوهات وإعادة جدولة مهام المشروع، كما يمكنه اكتشاف أفضل حلول للتعارضات ودراسة الحلول الأفضل والاختيار بينهم، كما يمكن استخدام الذكاء الاصطناعي في تقييم النموذج والتأكد من مطابقته للمعايير.

ويساعد الذكاء الاصطناعي بأساليبه المختلفة لتنفيذ الخوارزميات لتحسين التصميم المعماري، تشير إلى أن الخوارزميات التطورية أصبحت مسألة تهم المصممين والمهندسين المعماريين نظراً لقدرتها على حل مشكلاتهم عن طريق تحسين أشياء مثل الهيكل الإنشائي واختيار المواد.

4-2- الذكاء الاصطناعي في التنفيذ: يمكن للروبوتات والـ drones والطابعات ثلاثية الأبعاد أن تأخذ تصميم الـ BIM وتطبقه بالموقع مباشرة ومن خلال الذكاء الاصطناعي يمكن التغلب على المشاكل المفاجئة التي يمكن أن تحدث، كما يتم الآن مراقبة سير العمل بالموقع ودراسته وهناك خوارزميات الذكاء الاصطناعي لمعالجة الصور والبيانات لتقليل الحوادث، كما يمكن تحليل الصور ومعرفة وتحديد العمال المخالفين قواعد السلامة المهنية بالمشاريع الصناعية، ويمكن متابعة أصول المشاريع وتتبع مسارها وتحليلها لتنبؤ بالمستقبل من أجل تفادي وقوع أي أزمة.¹

5- أهم مواقع الذكاء الاصطناعي لوكلاء العقارات:

تبرز أهم مواقع للذكاء الاصطناعي في ما يلي:

5-1- Botpress: عبارة عن منصة chatbot مصممة لبناء روبوتات الدردشة الآلية ذات قدرات تخصيص عالية، مما يجعلها منافساً قوياً للتطبيقات العقارية، وتسمح بإنشاء ودمج وظائف محددة مصممة خصيصاً لتلبية الاحتياجات العقارية كالبحت عن العقارات، وبفضل ما تتميز به المنصة بدعمها للروبوتات لفهم اللغة الطبيعية هو ما جعلها قادرة على فهم ومعالجة استفسارات واحتياجات المستخدمين

¹ عمر سليم، الذكاء الاصطناعي، أطلع عليه بتاريخ 2025/07/23، 19:14 على الرابط الإلكتروني:

<https://bimarabia.com/OmarSelim>

وإعداد تقارير دقيقة، مع تقديم أدوات التحليل وهو ما سمح للمستثمرين العقاريين بالشركات بمراقبة نشاط وتفاعلات الروبوتات وتحسينه.

5-2- Yellow.ai: هي منصة متعددة الاستخدامات والقدرات الأوتوماتيكية المدعومة بالذكاء الاصطناعي، وهذا ما مكن روبوتات الدردشة الآلية من التفاعل مع العملاء عبر مختلف القنوات مثل تطبيقات الهاتف النقال ووسائل التواصل الاجتماعي، كما مكنته المنصة من التعامل مع مجموع العملاء المحتملين بقيامها بجميع المهام العقارية كتقديم توصيات العقارات وجدولة المشاهدات... كما أن أدوات التحليل وإعداد التقارير تلعب دور في مساعدة الشركات العقارية على فهم سلوك مستخدمي الروبوتات وتحسين آداءها بالشكل الذي يولد عملاء محتملين ويعزز من مشاركتهم.

5-3- Uchat: تعمل هذه المنصة على تدعيم إنشاء روبوتات الدردشة الآلية للعقارات دون الحاجة إلى معرفة واسعة بالبرمجة.

كما يدعم التكامل مع المواقع الإلكترونية مثل فيسبوك messenger و WhatsApp و viber، زيادة على قيامه بوظيفة السحب والإفلات وتوفيره قوالب معدة مسبقا الذي تجعله في متناول جميع المستخدمين حتى الذين لا يمتلكون خبرة تقنية، بحيث أن هذه المنصة كغيرها من المنصات السابق ذكرها يمكنها تولي مهمة الرد على الاستفسارات وإعداد قوائم العقارات وتحديد المواعيد للمستخدمين العملاء المحتملين، كما تساعد أدوات التحليل الخاصة بمنصة Uchat بتحسين خدمة العملاء بشكل مستمر من خلال تقديمها رؤى حول تفاعلات الروبوتات.¹

6- كيفية وآثار استخدام الذكاء الاصطناعي في مجال الاستثمار العقاري:

وهي مجموع الطرق التي يتم استخدام عقار chatbot ومن أهمها مايلي:

6-1- تحليل البيانات الضخمة: يمكن للذكاء الاصطناعي تحليل كميات هائلة من البيانات المتعلقة بسلوك العملاء، مما يساعد على فهم احتياجاتهم وتفضيلاتهم بشكل أفضل.

6-2- صيانة البنية التحتية: يمكن للذكاء الاصطناعي التنبؤ بالأعطال المحتملة في المباني والفنادق، مما يسمح بتدخل سريع وصيانة وقائية.²

6-3- إدارة علاقات العملاء: إن من أهم ما يميز به موقع الذكاء الاصطناعي هو قدرته على إجراء محادثات مفيدة ومخصصة مع المشتريين المحتملين.

¹ Botpress، كيفية استخدام روبوتات الدردشة الآلية للذكاء الاصطناعي في مجال العقارات، أطلع عليه بتاريخ: 2024/11/25، 15:38 على الرابط الإلكتروني: <https://www.botpress.com>.

² محمد عقوني، الذكاء الاصطناعي: آفاقه، تطبيقاته، وأبعاده المتعددة عبر الزمان والمكان، دون دار ومكان النشر، 2024، ص 23.

وبالرغم من إختلاف تفضيلات العملاء إلا أن يمكن لروبوتات الدردشة على الموقع الإلكتروني أعلى وسائل التواصل الاجتماعي أن تبدأ في بناء العلاقات اللازمة وضمان تجربة مخصصة من خلال فهم رغبة العميل وتقديم توصيات عقارية مصممة خصيصا لتلبية حاجياته.

ويبقى chatbot هو الحل القادر على تسهيل التفاعل البشري وإجراء محادثات هادفة بين الوكيل والعميل، كما أنه يعتبر أداة إتصال شاملة تمكن الباحث من الوصول إلى المستندات المطلوبة لقدرته على تتبع الأعمال المكتوبة للعميل والسماح للعقاري طوال عملية التوثيق.

كما أن الوسائط المتعددة التي تشتمل عليها تقنية الذكاء الاصطناعي والتي تعتبر تكامل بين التقنيات التي تساعد على عملية التحوار بين الانسان والحاسب وتشمل تقنيات الإدخال والمعالجة والإخراج للنص والرسوم التصويرية والصور وتقنيات الفيديو والصوت¹، بحيث أن استخدام هذا في مجال العقارات يُمكن من إدارة عملية إدراج الإيجارات، وضمان الرد على كل استفسار على الفور، وتوجيه عدة مشترين أو مستأجرين محتملين في آن واحد خلال جولاتهم حول العقارات.

4-6- تبسيط المعاملات العقارية: إن أهم ما يجب توافره في سوق العقارات التنافسي هي حصول العملاء على معلومات دقيقة ومحيّنة تسير بسلاسة في الوقت المناسب، بحيث يمكن لموقع chatbot تقديم رؤى حول العقارات واتجاهات السوق لكل من العملاء والمتخصصين في مجال العقارات، كما تمكن من الحجز الآلي وتقديم المساعدة اللازمة على مدار الساعة.

5-6- التكامل مع أنظمة إدارة علاقات العملاء وأدوات التسويق: يمكن للمستثمرين العقاريين كالشركات العقارية الاستفادة من قدرات روبوتات الدردشة الآلية كاستخدامها لتوليد عملاء محتملين من خلال التواصل عبر مواقع التواصل الاجتماعي أو البريد الإلكتروني، مع ضمان تسجيل تفاعلاتهم وتحليلها، وهذا ما يساعد في تحسين وترقية الحملات التسويقية مستقبلاً²، وقد أسهم الذكاء الاصطناعي في تطوير تجربة العملاء في سوق العقارات من خلال تقديم خيارات مخصصة بجودة عالية تتوافق مع احتياجاتهم وتفضيلاتهم وعلى سبيل المثال يمكن استخدام خوارزميات الذكاء الاصطناعي لتحليل سلوك العملاء في إبرام العقود وتقديم اقتراحات عقارية تلائم ميولهم واهتماماتهم، هذا التطور النوعي يعزز من رضا العملاء ويزيد من فرص إتمام الصفقات العقاري بنجاح.

6-6- التنبؤ باتجاهات السوق: يوفر الذكاء الاصطناعي أدوات قوية للتنبؤ باتجاهات السوق العقارية المستقبلية، من خلال تحليل البيانات التاريخية والآنية، بفضلها يستطيع المستثمرون العقاريون التنبؤ بأسعار

¹ محمد علي الشرقاوي، الذكاء الاصطناعي والشبكات العصبية، مطابع الكتب المصري الحديث، مصر، دون سنة، ص 59.

² كيفية استخدام روبوتات الدردشة الآلية للذكاء الاصطناعي في مجال العقارات، المرجع السابق.

العقارات وحجم الطلب بدقة عالية في المدى القريب وحتى البعيد، وهذت ما يساعدهم على اتخاذ قرارات استراتيجية واستثمارية أفضل اعتماد على معلومات دقيقة ومدرسة.¹

7- تأثير الذكاء الاصطناعي على التصميم المعماري والعمراني:

إن الاعتماد على استخدام تقنية الذكاء الاصطناعي في عملية التصميم العمراني يترتب عليه النتائج التالية:

7-1- كان له أثر كبير على المصمم حيث أنه يستطيع أداء المهام بسرعة أكبر فيوفر وقت وجهد المصمم، كما يمكنه إظهار الأفكار بطريقة النمذجة ثلاثية الأبعاد وبذلك يستطيع أخذ صورة واقعية إلى العالم الرقمي وجمع المعلومات اللازمة عن المشروعات.

7-2- تحقيق تجارب أشكال متعددة بصورة إبداعية لدخوله في أنظمة النمذجة في برامج تصميم المعماري والعمراني.

7-3- إثراء التصميم والخيال فهو يتيح المجال للتصميم بشكل أفضل وأسهل ولا يلغي قيمة المصمم.

7-4- يحتوي على ذاكرة أفضل من ذاكرة الإنسان، مما يتيح استخدام جزء من البيانات عند الحاجة كما يمكنه تذكر البيانات لفترة أطول ونسبة التكرار والتشابه في التصميمات الضعيفة.

7-5- توافر أنظمة الذكاء الاصطناعي من قبل شركات متخصصة عملت عبر خوارزميات متطورة على مساعدة المصممين في إنشاء تصميمات متعددة جاهزة.

7-6- يستخدم أسلوب عرض جديد حيث يمكن مشاهدة التصميمات بكل تفاصيلها وعمل التعديلات اللازمة لها قبل التنفيذ، بدلا من الاعتماد على الرسم الحر والتخيل.

7-7- يسمح بإنشاء أشكال معقدة كانت تبدو مستحيلة، وذلك عبر استخدام تقنية ثلاثية الأبعاد والتي بدورها طورت العديد من التفاصيل التصميمية.

7-8- دخول الذكاء الاصطناعي في إنشاء المباني (الأبنية الذكية) التي تعتمد على الذكاء الاصطناعي في تصنيعها بداية من الإنشاء وصولا إلى الأثاث الذكي الذي يعتمد أنظمة حديثة في تشغيله.

7-9- ساعد على تغيير العلاقات الوظيفية والمتطلبات المكانية للعديد من الأنشطة كنتيجة لتغير طبيعة أداء الأنشطة وإمكانية عدم الذهاب لموقع النشاط لأدائه.

7-10- تغير القيمة الاقتصادية للأراضي نتيجة لتغير إمكانية الوصول للأنشطة المحتواة داخل تلك الأراضي.

¹ مباني، فوائد تقنيات الذكاء الاصطناعي في الاستثمار العقاري، أطلع في 2025/07/21، 10:08 على الرابط الإلكتروني: <https://www.mbany.com>.

7-11- ساعد على زيادة التنافسية الوظيفية للأنشطة والتجمعات العمرانية وتحقق إمكانية التحكم في النمو والتنمية العمرانية.

7-12- ظهور حاجة المخططين العمرانيين لتطوير المتغيرات الخاصة بالعمران بداية من استعمالات الأراضي وعلاقاتها وصولاً لمؤشرات التشكيل العمراني والمعدلات التخطيطية.¹
ثانياً: تقنية البلوك تشين:

تشكل تقنية البلوك تشين نقلة نوعية في بنية الإستثمار العقاري، حيث تعيد هندسة نظم الثقة والشفافية عبر آلياتها اللامركزية، تهدف الدراسة في هذا الصدد إلى تفكيك أبعاد هذه التقنية عبر مسار تحليلي يبدأ بتعريفها المفاهيمي وأسسها التقنية، ثم يستعرض المزايا الجوهرية التي تقدمها كنظام آمن وغير قابل للتلاعب، بعد ذلك، ينتقل إلى قلب التطبيق العملي عبر استعراض أبرز استخدامات البلوك تشين في العقارات كالمعاملات الذكية وإدارة السجلات، وأخيراً، يقيم الآثار التحويلية لهذه التقنية على كفاءة المستثمرين العقاريين، مقدماً رؤية شاملة لقدرتها على تجاوز الحدود التقليدية للقطاع.

1- تعريف تقنية البلوك تشين: هي منصة إلكترونية تقوم بالإعلان عن التداول الرقمي فهي متعددة المصادر مبنية على قاعدة بيانات لا مركزية يمكن تبادل الاستثمار والتداول الرقمي بين المستثمرين للتخفيف عليهم عبئ تعقد الإجراءات.²

وتعرف أيضاً بسلسلة الكتل المترابطة وهي عبارة عن قاعدة بيانات موزعة تمتاز بالقدرة على إدارة قائمة متزايدة باستمرار من السجلات المسماة " كتل " بحيث تحتوي على كتلة على الطابع الزمني، مع رابط إلى كتلة سابقة، بحيث تتشكل سلسلة من الكتل المترابطة، والهدف من إنشاء هذه السلسلة إتاحة البيانات لجميع المستخدمين مع الحفاظ على أمانها دون القدرة على تعديل تلك الكتل.

وتعرف أيضاً تقنية البلوك تشين بالسجل اللامركزي كونها سجل لكل العمليات التي تحدث بين كل طرف من أطراف الشبكة، باستخدام هذه التقنية يستطيع المشاركون تأكيد العمليات دون الحاجة إلى الرجوع إلى سلطة مركزية لتصديق البيانات.³

كما تعتبر برنامج معلوماتي مشفر يتولى مهام مهمة لتسجيل موحد للمعاملات على شبكة الانترنت فكل مجموعة من المعاملات مرتبطة بسلسلة ما يمنح المستثمرين والعملاء صورة شاملة عن كل ما يحدث

¹ سلمى محسن، فاعلية الذكاء الاصطناعي في تصميم النحت المعماري والعمراني، مجلة الفنون والعلوم التطبيقية، المجلد 11، العدد 01، 2024، ص102.

² منال البقاسي، البيتكوين والعملات الرقمية ومتطلبات الإقتصاد الرقمي، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2020، ص 87.

³ أشرف شهاب، مصطفى الدمرداش، ثورة بلوك تشين، مجلة الأهرام للكمبيوتر والانترنت والاتصالات، العدد 215، 2018، ص 32، 33.

في المنظومة بأكملها، وهنا يمكن القول أن بلوك تشين بمثابة عالم مفتوح لزيادة الثقة والمصادقية في العقارات المعروضة، لكن كل عميل في المنظومة يتصدق بالموافقة بعد التأكد من بيانات صحة الطرفين.

2- مزايا تطبيق تقنية البلوك تشين: ومن مزايا تقنية البلوك تشين مايلي:

- **التحديث المستمر:** إن مستخدمي سلسلة الكتل يستطيعون الحصول على البيانات في أي وقت ويستطيعون إضافة معلومات أو بيانات إلى الكتلة الأحدث.
- **التوزيع:** يتم تخزين نسخة من سلسلة الكتل بشكل آمن من قبل كل مستخدم، ويجب على كافة المستخدمين الموافقة على الإضافات.
- **الموثوقية:** إن كلا من عملية التغييرات على الكتل الأخيرة، وعملية نسخ الكتل القديمة لا تتم إلا بعد موافقة جميع المستخدمين.
- **الأمان:** يتم من كل عملية تزوير البيانات القديمة وتغيير طريقة حماية البيانات الجديدة من خلال عملية التشفير والتخزين اللامركزي للبيانات.
- **الشفافية:** بحيث أن دفتر الحسابات أو السجلات المالية معمة ويمكن لأي شخص الاطلاع عليها وتدقيقها مما يضيف طابع الشفافية والثقة على هذه المعاملات.
- **عدم إمكانية تغيير التاريخ:** حيث من غير الممكن تعديل أو تغيير أي شيء على السجل بعد أن تم تثبيته.
- **عدم قابلية الاختراق:** إن عملية اختراق سجلات البلوك تشين أشبه بالمستحيلة وقد تتطلب قدرات حاسوبية خيالية لتنفيذها مما يجعل هذه التحويلات المالية أو السجلات مضادة للاختراق.¹

3- تطبيقات تقنية البلوك تشين في القطاع العقاري:

تحدث تقنية البلوك تشين تحولاً في القطاع العقاري عبر تطبيقات عملية تعزز الشفافية وتقضي على البيروقراطية، ونركز في هذا السياق على تطبيقين أساسيين هما تطوير السجلات العقارية وقطاع الإيجار، بحيث أن كلاهما معاً يشكّلان نهجاً ثورياً يعيد تعريف معايير الأمان والموثوقية في إدارة الأصول.

3-1- استخدام تقنية البلوك تشين في السجل العقاري:

يعتبر البلوك تشين وسيلة حديثة لتسجيل المعلومات العقارية بشكل رقمي وآمن، يضمن الشفافية ويقلل من الفساد، مما يجعلها ملائمة لتسجيل الملكيات العقارية ونقلها بطريقة فعالة وموثوقة، بحيث أن استخدام هذه التقنية نجد أن كل من يملك عقاراً يخصص له سجل مسجل عليه كل ما يملكه وعن طريق هذا السجل يمكن لمشتري العقار التحقق من مدى صحة ملكية البائع للعقار، كما يمكنه تتبع العقار من

¹ أشرف شهاب، مصطفى الدمرداش، المرجع السابق، ص 33.

أول مالك له وكافة الحقوق الواردة عليه التي قد تنقله، إذ أنه عند اتفاق الطرفان المتعاقدين على إبرام عقد بيع العقار يتم تحويل الثمن عبر التطبيق الخاص بتقنية البلوك تشين، وعلى إثر ذلك فإنه ينظر إلى المعاملة على أنها كتلة واحدة عن الشبكة الرقمية، ومن ثم يتم توزيعها عبر شبكة البلوك تشين التي تمكن كل مشتري من الاطلاع على التغييرات والمعاملات التي وردت على هذا العقار محل عقد البيع المراد إبرامه، ومن ثم إضافة الكتلة إلى سلسلة الكتل مشفرة متصلة بالكتل السابقة محتوية على عمليات حسابية معقدة التي يصعب التلاعب فيها أو اختراقها، وفي الأخير تنتقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري.¹

3-2- استخدام تقنية البلوك تشين في قطاع الإيجار العقاري:

يعتبر نظام الإيجار الآلية الوحيدة لإدارة الإيجار العقاري بين طرفي عقد الإيجار والوسيط، ويقوم النظام بهذه العملية عبر عدة مراحل أساسية متتالية:

المرحلة الأولى: اعتماد وسيط عقاري: دور الوسيط في هذه المرحلة هو التسجيل في نظام الإيجار والحصول على اعتماد الوساطة العقارية.

المرحلة الثانية: إتفاقية الوساطة العقارية: وفي هذه المرحلة يقوم نظام الإيجار على عقد إتفاقية بين المؤجر والوسيط تتضمن تأجير العقار، أي أن يقوم الوسيط بالبحث عن شخص يستأجر العقار المملوك للمؤجر.

المرحلة الثالثة: إبرام عقد الإيجار: في هذه المرحلة يتم عبر النظام إبرام عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر بواسطة الوسيط العقاري.²

4- آثار تطبيق تقنية البلوك تشين في القطاع العقاري: قد استطاعت تقنية بلوك تشين المستخدمة في المجال العقاري أن تحافظ على قوائم مقاومة التلاعب في سجلات بيانات ومعلومات العقارات باستمرار، وحققت النتائج الإيجابية التالية:

4-1- إلغاء نظام الوسطاء في التعاملات العقارية بين الناس: كون أن جميع الوسطاء بما في ذلك البنوك والوسطاء الذي يضيفون التكاليف من خلال فرض الرسوم فيعتبر تطبيق تقنية البلوك تشين في القطاع العقاري تحدياً رئيسياً، وعلاوة على ذلك فإن التسوية عملية طويلة، ولهذا فلا يعد الاستثمار في العقارات خياراً متاحاً للعديد من الأشخاص، نظراً لأن الشراء يتطلب عادة كمية كبيرة من رأس المال مقدماً، بإمكان البلوك تشين إزالة الحاجة إلى الوسطاء، بحيث يمكن للمنصات الجديدة أن تتولى وظائف

¹ أيمن عبد الرحيم، عصام فتح الله حسين، استخدام تقنية البلوك تشين في السجل العقاري، مجلة أكاديمية الدراسات العليا للبحوث والدراسات العلمية، العدد 03، 2021، ص 336.

² مدى عبد اللطيف الرحيلي، هناء علي الضحوي، تطوير قطاع الإيجار العقاري بما يتماشى مع التحول الرقمي للمملكة العربية السعودية: دراسة مقترحة لتطبيق تقنية البلوك تشين، مجلة دراسات المعلومات والتكنولوجيا، دون ذكر العدد، 2020، ص 09، 10 و 11.

مثل التوثيق الإلكتروني، على سبيل المثال هناك شركات بطبيعة خاصة والتي تقدم للعملاء أرباحاً من الأرباح المحققة على العقارات وعمليات التدقيق الشهرية، ومع ذلك لم تتم إزالة النفقات المرتبطة بالوسطاء تماماً، حيث تفرض رسوماً بنسبة 10٪ للإدارة على سبيل المثال، وهذه التقنية ستساعد في جعل هذا السوق في حالة نشاط دائم، إذا تم تحويل الأصول العقارية إلى شهادات أوصاف رمزية، يمكن المتاجرة بها على الفور، ليس هناك حاجة للمالك للانتظار، وأخيراً يمكن أن تصبح الملكية الجزئية خياراً، وبدلاً من الاضطرار إلى توفير رأس المال، لا يحتاج المستثمر المحتمل إلا إلى تطبيق رقمي تجاري، مما يسمح له بشراء وبيع الرموز في أي وقت، بالإضافة إلى ذلك يمكن للمستثمرين وضع الرموز الخاصة في أي وقت، بالإضافة إلى ذلك يمكن للمستثمرين وضع الرموز الخاصة بهم معاً، من أجل الحصول على عقارات أكثر تكلفة¹.

4-2- قلة نفقات البلوك تشين: إذا كانت عقود نقل ملكية الأموال المنقولة والعقارية بالطريقة التقليدية تتم أمام الجهات الإدارية المختصة فإن ذلك له تكلفة مادية محددة، غير أن هذه العقود في ظل تقنية البلوك تشين توفر الكثير من النفقات التي يتحملها الأطراف المتعاقدة، ويرجع السبب في ذلك إلى عدم حاجة هؤلاء إلى الانتقال من بلد إلى آخر من أجل الاتفاق على نقل الملكية أو الحضور أمام الشبائيك الجهات المختصة في العقود التي تتطلب التوثيق والتسجيل والشهر، بل يتم هذا عبر شبكة البلوك تشين وهذا ما يؤدي بالتأكيد إلى التقليل من النفقات والمصاريف.

4-3- مقاومة العبث بالبيانات: تتميز تقنية البلوك تشين على قدرتها على منع التلاعب بالبيانات المتواجدة بها، حيث تعتمد على خاصية " البلورة " مما يعني أنه إذا تم إفساد نسخة أو حذفها، فإن هناك العديد من النسخ الأخرى المحفوظة يمكن الرجوع إليها، كما أن إدخال معلومات جديدة لا يتم إلا من خلال أجهزة شبكة محددة، والتي تقوم بالتحقق من صحتها قبل قبولها، وقم تم فرض عقوبات صارمة لمنع التلاعب بالسلسلة، حيث تُضغَط البيانات وتربط ببعضها باستخدام تجزئة زمنية ووحدات مشفرة، وتعتبر العملات الرقمية آمنة بفضل هذا النظام، الذي يعتمد على مفتاح عام وآخر خاص لضمان الترابط السليم بين كتل البيانات.

من جانب آخر، تشير الدراسات إلى أن البيانات المسجلة في السلسلة لا يمكن تعديلها من طرف واحد دون التأثير على كامل السلسلة، وهو ما تمنعه خوارزميات التوافق اللامركزية، فالنظام لا يخضع

¹ أشرف شهاب، مصطفى الدمرداش، المرجع السابق، ص 39.

لسلطة مركزية، بل يعتمد على تكامل كل العناصر لضمان الأصالية والتوثيق، ولتغيير المعاملات من جهة واحدة، يجب أن يمتلك المهاجم 51٪ من القدرة الحسابية للشبكة، وهو أمر صعب التحقيق.¹

4-4- تبادلًا آمنًا بين المستثمرين وكافة العملاء في جميع أنحاء العالم لتحويل الأسهم والاستثمارات وحتى العقارات وحقوق الوصول إلى البيانات.

4-5- مع بلوك تشين لا حاجة للوسيط لعرض العقارات بل تقوم كل الجهات المسجلة في منصة بذلك.

4-6- بلوك تشين هو عبارة عن نظام سجل إلكتروني لمعالجة المعاملات العقارية وتدوينها بما يتيح لكل الأطراف تتبع المعلومات عبر شبكة آمنة لا تستدعي التحقيق من طرف ثالث.

4-7- التصدي لجميع الهكرز وقراصنة الإنترنت الذي يريدون سرقة بيانات المستخدم من خلال نظام سجل الواحد الذي يمنع قراصنة الإنترنت من الاستيلاء على بيانات مستخدمي بلوك تشين.²

الفرع الثاني: ثنائية التحليل الإحصائي في معالجة البيانات العقارية:

يمثل التحليل الإحصائي حجر الزاوية في استخلاص الدلالات القيمة من كميات البيانات العقارية المتزايدة حجماً وتعقيداً، ولمواكبة هذا التحدي تبرز أهمية توظيف أدوات تحليلية متطورة تتناسب مع طبيعة البيانات وأهداف الدراسة، وفي هذا الإطار، يكتسب اعتماد ثنائية الأدوات أي الجمع بين برامج التحليل الجاهزة والبرمجة المتخصصة أهمية بالغة لتحقيق شمولية التحليل وعمقه، لذا ستركز الدراسة على دراسة ثنائية متكاملة، بحيث نستعرض أولاً إمكانيات برنامج SPSS الإحصائي في معالجة البيانات العقارية وإجراء التحليلات الوصفية والاستدلالية الأساسية بفاعلية وواجهة مستخدم ودية، بينما نتناول ثانياً قوة البرمجة بلغة بايثون في التعامل مع تحديات البيانات الضخمة والعقارية المعقدة، من خلال مكتباتها المتخصصة لتنفيذ تحليلات متقدمة وأتمتة المهام وبناء نماذج تنبؤية.

أولاً: برنامج التحليل الإحصائي SPSS :

يعدّ برنامج التحليل الإحصائي SPSS أداة محورية في تحليل البيانات الكمية والنوعية، حيث يوفر بيئة متكاملة لمعالجتها واستخراج النتائج منها، وللتعرف على هذا البرنامج الحيوي، نتناول في هذا السياق تعريفه الأساسي، ثم نستعرض قوائمه ووظائفه الرئيسية التي تيسر التعامل معه، كما نناقش الطرق المتنوعة لجمع البيانات الإحصائية المناسبة للبرنامج، ونوضح الخطوات المنهجية لإجراء التحليل الإحصائي بدءاً من إدخال البيانات وحتى تفسير المخرجات، وأخيراً نسلط الضوء على الدور الاستراتيجي

¹ شيماء محمد، النظام القانوني لتقنية البلوك تشين، المجلة الدولية للفقهاء والقضاء والتشريع، المجلد 05، العدد 01، 2024، ص 36 و 37.

² منال البقاسي، المرجع السابق، ص 79، 80.

الذي يلعبه SPSS في دعم اتخاذ قرارات مستتيرة وتطوير كفاءة قطاع الاستثمار العقاري من خلال تحليلاته الدقيقة.

1- **تعريف برنامج التحليل الإحصائي SPSS** : هو عبارة عن مجموعة من القوائم والأدوات التي يمكن عن طريقها إدخال البيانات التي يحصل عليها الباحث عن طريق الاستبيانات أو المقابلات أو الملاحظات، ومن ثم تحليلها، ويتميز البرنامج بقدرته على تحليل كافة أنواع البيانات في أي مجال ويعمل تحت مظلة برنامج ويندوز.¹

2- القوائم الرئيسية لبرنامج SPSS:

يتضمن برنامج التحليل الإحصائي SPSS على جملة من القوائم الرئيسية التي لا يمكن للمستخدم تنفيذ العملية دونها وتتمثل في:

2-1 **قائمة الملف:** إن الهدف منه هو التحكم بالملفات وذلك عن طريق إنشاء ملف أو عرض معلومات عن ملف أو طباعة ملف، وعرض قائمة بآخر الملفات التي تم استخدامها.

2-2 **قائمة التحرير:** تستخدم في عملية تعديل البيانات مثل الحذف والنسخ والقص وعملية البحث عن المتغيرات.

2-3 **قائمة العرض:** تستخدم قائمة View لتهيئة طريقة عرض البيانات والواجهة الرسومية لبرنامج SPSS بما يتناسب مع رغبة المستخدم، تتيح هذه القائمة إمكانية إظهار أو إخفاء شريط الأدوات لتسهيل الوصول إلى الأوامر الشائعة، وكذا عرض أو إخفاء خطوط الشبكة Grid Lines التي تسهل قراءة البيانات في الجداول، والتحكم في عرض تسميات القيم وهو ما يساعد على فهم أفضل للمتغيرات الاسمية أو الترتيبية، بالإضافة إلى إمكانية تفعيل أو إلغاء عرض شريط الحالة الذي يظهر معلومات مفيدة أثناء العمل بطريقة أكثر وضوحاً أو تخصيصاً.

2-4 **قائمة البيانات:** تضم هذه القائمة مجموعة كبيرة من الأدوات الخاصة بمعالجة البيانات وتتمكن وظائفها في إدخال البيانات أو تعديلها، فرز البيانات باستخدام أمر Sort Cases حسب قيمة أحد المتغيرات، إعادة تشكيل البيانات أو تدويرها لتغيير ترتيب المتغيرات والحالات، وكذا دمج الملفات إما بضم ملفات تحتوي على نفس الحالات أو نفس المتغيرات، مع إمكانية تجميع البيانات باستخدام أمر

¹ جمال بلبكاي، اختبار (ت) t-Test لمجموعتين مستقلتين (المعالجة الإحصائية وعرض النتائج)، مجلة دراسات في علوم الانسان والمجتمع، العدد 01، ديسمبر 2018، ص 178.

Aggregate للحصول على بيانات موجزة وفقاً لمتغير معين، بالإضافة إلى تقسيم الملفات لتحليل البيانات حسب مجموعات محددة.¹

2-5- قائمة التحويل: بتعديل وإنشاء متغيرات جديدة.

2-6- قائمة التنسيق: محاذاة النتائج

2-7- قائمة التحليل: تنفيذ الإجراءات الإحصائية

2-8- قائمة الرسوم البيانية: تستخدم لإنشاء مختلف أنواع الرسوم البيانية لتمثيل البيانات بصرياً، بحيث تتيح رسم الأعمدة والدوائر والمربعات والتحكم في تفاصيل الرسم.

2-9- قائمة الأدوات: المعلومات المتغيرة.

2-10- قائمة الوظائف الإضافية: توفر الوصول إلى الوظائف الإضافية، إذا كان ليس للمستخدم أي منها.

2-11- قائمة النافذة: تعمل على فحص النوافذ، وتبديل النوافذ

2-12- قائمة المساعدة: والتي تعطي تعليمات SPSS.²

3- طرق جمع البيانات الإحصائية:

تتنوع أساليب التي يمكن استخدامها لجمع البيانات، ويختار منها ما يتناسب مع طبيعة البحث وأهدافه وفيما يلي أبرز الطرق المعتمدة:

3-1- المقابلة الشخصية: تعد المقابلة من الطرق المباشرة التي يعتمد فيها الباحث على التواصل وجهاً لوجه مع أفراد العينة، بهدف طرح الأسئلة عليهم ومناقشتهم حول موضوع الدراسة.

ومن مميزاتها أنها تتيح للباحث فرصة لفهم أعمق لآراء ومواقف الأفراد، كما تساعد في توضيح الأسئلة عند الحاجة، لكنها تتطلب مهارة في إدارة الحوار وتسجيل البيانات بدقة، لأن أي خطأ في تدوين أو تفسير قد يؤثر سلباً على نتائج البحث.

3-2- الملاحظة المباشرة: تستخدم هذه الطريقة في حالة عدم توفر فرصة للتواصل المباشر مع الأفراد، خاصة في البيئات الطبيعية.

ويتم استخدامها عن طريق قيام الباحث بمراقبة الظواهر أو سلوكيات معينة دون تدخل، مثل مراقبة حركة مرور السيارات عند تقاطع ما، أو مراقبة سلوك العملاء خلال عملية التسويق.

¹ سهاد علي شهيد، التحليل الإحصائي باستخدام SPSS، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/05، 20:34 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/B4Pj22oOA014gyzCl>.

² عريس مختار، مقدمة في برنامج SPSS النسخة 2022، الجزء الأول، مطبوعة بيداغوجية لطلبة الماستر كل التخصصات، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2022/2021، ص 13.

وتكمن أهميتها في توفير بيانات واقعية ناتجة عن سلوك فعلي، مما يزيد من مصداقية النتائج، لكنها تتطلب دقة في تدوين الملاحظات وتحليلها.

3-3- الإستبيان: من أكثر الوسائل شيوعاً لجمع البيانات ويعتمد على إعداد مجموعة من الأسئلة الموجهة إلى العينة بغرض الحصول على معلومات دقيقة حول موضوع الدراسة. بحيث أنه يساعد في الوصول إلى عدد كبير من الأفراد في وقت قصير، ويوفر بيانات قابلة للتحليل الكمي بسهولة، ولنجاح الاستبيان لابد من توفر شروط معينة مثل:

- وضوح الأسئلة وعدم غموضها.
- بساطة اللغة لتتناسب جميع المستجيبين.
- عدم توجيه الإجابة أو التلميح لها ضمن السؤال
- تحديد شكل الإجابة المطلوبة (نعم/لا، اختيار من متعدد، أرقام...) ¹.

4- خطوات التحليل الإحصائي:

إن القيام بعملية التحليل الإحصائي بغرض الوصول إلى نتائج واضحة يتطلب المرور بمجموعة من الخطوات المتتالية:

4-1- تحديد الهدف من التحليل: تعد هذه الخطوة أساس عملية التحليل الإحصائي، إذ يتم فيها تحديد الإشكالية أو السؤال البحثي الذي يراد الإجابة عنه، ويتطلب ذلك فهماً دقيقاً لموضوع الدراسة وتحديد نوع المعلومات المطلوبة، قد يكون الهدف، على سبيل المثال تحليل اتجاهات السوق، أو التعرف على خصائص فئة معينة من العملاء، أو قياس أثر حملة إعلانية، أو التنبؤ بفرص نجاح مشروع معين، يساعد هذا التحديد في توجيه باقي خطوات التحليل بشكل فعال ودقيق.

4-2- جمع البيانات: بعد تحديد الهدف، تأتي مرحلة جمع البيانات اللازمة، والتي تعد من المراحل الحاسمة في العملية التحليلية يمكن جمع البيانات من مصادر مختلفة مثل الاستبيانات، المقابلات والتقارير الحكومية قواعد البيانات الجاهزة، السجلات المؤسسية، الدراسات السابقة، ويجب التأكد من أن البيانات المجمعة دقيقة وذات صلة بموضوع التحليل.

4-3- تنظيم البيانات: في هذه المرحلة، يتم إعداد البيانات للتحليل من خلال فحصها وتنقيحها، يشمل ذلك:

¹ بوعراب رابح، دروس وتطبيقات متقدمة في برنامج SPSS، مطبوعة مقدمة لطلبة الماستر تخصص اقتصاد وتسيير مؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2018/2019، ص 10 و 11.

إزالة التكرارات والقيم المفقودة، تصحيح الأخطاء في الإدخال، معالجة القيم الشاذة أو غير المنطقية وتصنيف البيانات، ويعرف هذا الإجراء بتنظيف البيانات وهو ضروري لضمان جودة النتائج ودقة الإستنتاجات المستخلصة.

4-4- عرض البيانات: تمثل هذه الخطوة تمهيدا للتحليل الإحصائي حيث يتم عرض البيانات بشكل منظم ومبسط تستخدم في هذه المرحلة أدوات الإحصاء الوصفي مثل: الجداول التكرارية، المتوسطات والانحرافات المعيارية والرسوم البيانية (الأعمدة، الدوائر، الخطوط).

ويسهم هذا العرض في تسهيل فهم خصائص البيانات وتبسيط الضوء على بعض الاتجاهات الأولية.

4-5- استكشاف البيانات: تركز هذه المرحلة على التعرف العميق على البيانات وخصائصها من خلال تحليل إحصائي وصفي أكثر تفصيلا، كحساب: المتوسط الحسابي، الوسيط، المنوال، مدى التشتت والانحراف المعياري.

كما تشمل هذه الخطوة بناء الرسوم التوضيحية مثل الرسوم الصندوقية ومخططات الإنتشار مما يساهم في تحديد العلاقات الأولية بين المتغيرات قبل الدخول في التحليل المتقدم.

4-6- تحليل البيانات: تعد هذه الخطوة جوهر عملية التحليل الإحصائي، حيث يتم تطبيق الأساليب والنماذج الإحصائية المناسبة، مثل: اختبار الفرضيات، التحليل الارتباطي والانحداري، التحليل العاملي أو العنقودي ويمكن استخدام برامج متخصصة في هذا المجال لتقليل احتمالات الخطأ وتسهيل معالجة البيانات بشكل دقيق وسريع.

4-7- تفسير النتائج: المرحلة الأخيرة تتعلق بتحليل مخرجات التحليل وتقديمها في صيغة مفهومة وذات مغزى يتم فيها:

- تلخيص النتائج في تقارير واضحة
- توضيح ما إذا كانت الفرضيات المدروسة قد تم قبولها أو رفضها
- عرض النتائج باستخدام لوحات المعلومات، البطاقات البيانية، والعروض التقديمية
- مقارنة النتائج بالأهداف الأصلية للتحليل واقتراح توصيات أو قرارات مبنية على الأدلة الرقمية المستخلصة.

هذه الخطوات السبعة تشكل أساس التحليل الإحصائي الناجح، وتستخدم في مختلف المجالات الأكاديمية الاقتصادية، الصحية والاجتماعية، بحيث تمكن الباحثين ومتخذي القرار من فهم أفضل للظواهر واتخاذ قرارات مبنية على البيانات.¹

¹ بكه، التحليل الإحصائي وأنواعه وخطواته وأساليبه وأدواته وأهم مشكلاته وكيفية حلها، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/06، 14:14 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/Te2bkJYCYV88oy>.

5- دور تقنيات التحليل الإحصائي SPSS في تطوير قطاع الاستثمار العقاري:

إن نجاح عملية الاستثمار العقاري لتحقيق عوائد مالية أكبر يستلزم على المستثمر القيام بتحليل البيانات وإحصائها رقمياً باستخدام برنامج SPSS، والذي يسهم هذا الأخير في مايلي:

5-1- التحليل الإحصائي أداة لفهم الطلب العقاري واحتياجات العملاء: يمثل فهم الاحتياجات السكنية للمستهلكين حجر الأساس لأي دراسة تحليلية لسوق العقارات، حيث يعد هذا الفهم ضرورياً لرصد توجهات السوق وبناء استراتيجيات عقارية فعالة، وهنا تتجلى أهمية التحليل الإحصائي باستخدام برامج متخصصة مثل SPSS التي توفر أدوات دقيقة لتحليل البيانات واستخلاص المؤشرات الحيوية حول سلوك المشترين وكافة العملاء وتوجهاتهم السكنية.

5-2- التحليل الإحصائي أداة لفهم الاتجاهات: من خلال جمع البيانات عبر الاستبيانات والمسوحات الميدانية، يتيح برنامج SPSS تحليل هذه البيانات بشكل منهجي للكشف عن أنماط واتجاهات الطلب العقاري، فمن خلال الإحصاء الوصفي يمكن تلخيص الديموغرافية والاجتماعية للعيينة، بينما تمكن تقنيات تحليل التباين وتحليل الارتباط من دراسة العلاقة بين المتغيرات المؤثرة ككل الدخل، العمر، نمط الحياة والموقع الجغرافي وارتباطها بتفضيلات السكن.

5-3- التوجهات السكنية وتفسيرها من خلال التحليل الكمي: تشير نتائج التحليل الإحصائي إلى تغيرات في أنماط الطلب السطحي، مثل ارتفاع الإقبال على الشقق الصغيرة نتيجة لتغير هياكل الأسر، أو تزايد الرغبة في السكن الحضري القريب من المرافق، بحيث أن التحليل باستخدام SPSS يساعد تصميم هذه التوجهات وتحويلها إلى مؤشرات كمية يمكن الاعتماد عليها في صياغة السياسات العقارية وتوجيه الاستثمارات.

5-4- التغيرات الديموغرافية والتحليل الإحصائي: من خلال تحليل البيانات الديموغرافية في SPSS يمكن تحديد خصائص شرائح السوق الأكثر طلباً، مثل الشباب الذين يفضلون وحدات سكنية مدمجة وقريبة من مراكز العمل، كما يمكن مقارنة تفضيلات مختلف الفئات من خلال تحليل الجداول المتقاطعة واختبار الاستقلالية الإحصائية.¹

5-5- التحليل الكمي كأداة للتقييم العقاري: إن التحليل الكمي باعتباره أحد أنواع التحليل الإحصائي يعدّ الأساس في التقييم العقاري، حيث يستخدم لفهم تأثير المتغيرات المختلفة على القيمة العقارية بدقة، باستخدام الأساليب الإحصائية يتمكن المقيمون من تقديم تقديرات موثوقة واتخاذ قرارات صائبة، كما أن

¹ نفوذ التطوير إدارة الأملاك والمرافق، تحليل اتجاهات الطلب العقاري: فهم الاحتياجات والتوجهات السكنية للمستهلكين، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/07، 20:32 على الرابط الإلكتروني:

<https://share.google/BIDbIXbY5ecHggBvh>

تحليل السوق المقارن كأداة كمية تعتمد على مقارنة العقار بعقارات مماثلة بيعت أو معروضة في السوق، لتحديد قيمته التقديرية، يأخذ هذا التحليل في الاعتبار عوامل مثل الموقع والحالة والمرافق.¹

ثانياً: البرمجة بلغة بايثون:

تعد لغة بايثون أحد أشهر لغات البرمجة في عصرنا الحالي، لما تمتاز به من بساطة وتنوع في الاستخدام، ولهذه الاعتبارات سنستعرض تعريفاً شاملاً للغة، ونبرز أهم مميزات التقنية، ثم نستكشف مجالات تطبيقها العملية المتنوعة، بعد ذلك سنشرح خطوة بخطوة كيفية إعداد بيئة عمل افتراضية لتطوير مشاريع بايثون بكفاءة، وأخيراً ينسلط الضوء على دورها المتنامي في تحليل البيانات واتخاذ القرارات ضمن مجال الاستثمار العقاري.

1- تعريف لغة البايثون: هي لغة محمولة، حيوية، ديناميكية، مجانية وموسعة وهي تسمح باتباع نهج الوحدات والبرمجة الشيئية OOP.

أوهي لغة برمجة تستخدم على نطاق واسع في تطبيقات الشبكة وتطوير البرامج وعلم البيانات والتعلم الآلي، بحيث يمكن تشغيلها على عديد من المنصات المختلفة، وبرنامج بايثون متاح للتحميل مجاناً ويتكامل مع جميع أنظمة.

تعنيالمتغيراتباللغةالإنجليزيةvariable وهي أماكن يتم حجزها في الذاكرة لتخزين البيانات أثلاء تشغيل البرنامج في بايثون المبرمج غير مسؤول عن تحديد أنواع المتغيرات التي يعرفها في برنامجه. بحيث أن المستخدم عندما يقوم بتعريف متغير ويضع فيه أي قيمة، سيقوم مفسر لغة بايثون بتحديد نوع هذا المتغير بناءً على القيمة التي أسندتها إليه بشكل تلقائي وقت التشغيل، ويتم في بايثون إسناد قيمة إلى المتغير أثناء تعريفه.

وتنقسم أنواع المتغيرات في بايثون إلى:

أرقام (Int,floatNumbers)

نصوص Strings

منطقية Booleans

جداول: Lists/Tuples/Sets/Dictionaires.²

2- مميزات لغة البايثون: تتميز لغة البايثون عن غيرها من اللغات بجملة من الخصائص ذات طبيعة إيجابية:

¹ FasterCapital، التحليل الكمي: تطبيق الأساليب الإحصائية على نسب التقييم، أطلع عليه بتاريخ 20:39، 2025/08/07 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/VNJzQF67r0g8KhJR>.

² فرج يونس، أساسيات لغة البرمجة بايثون، أطلع عليه بتاريخ 17:18، 2025/08/06، على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/ut8dOisyGAXRhBlgA>.

- تعد بايثون قابلة للنقل عبر أنظمة تشغيل الحاسوب المختلفة مثل windows، Linux و Unix.¹
- تعد لغة سهلة ومبسطة، وتعمل بسلاسة على مختلف أنظمة التشغيل مثل يونكس، ويندوز، هاك وغيرها، وهي متوفرة بإصدارات متعددة، وهناك أيضا مترجم جديد مكتوب بلغة بايثون يمكن استخدامه دون الحاجة إلى Java أو ++C.
- هي لغة مجانية تماما ويمكن استخدامها حتى في المشاريع التجارية دون الحاجة لأي ترخيص خاص.
- تناسب بشكل مثالي المشاريع المعقدة التي تتجاوز 10 آلاف سطر برمجي، كما تعد ملائمة للمشاريع الصغيرة التي لا تتجاوز 10 أسطر.
- توفر بناء جمل بسيطة وسهلة، وتسهل العمل مع أنواع متعددة من البيانات كالقوائم والقواميس، كما تتيح تصميم برامج بفعالية أكبر مقارنة بلغات مثل سي أو سي ++، حيث تتطلب تلك الأخيرة أسطرا أكثر لتحقيق النتائج نفسها.
- تسهل الكتابة والتطوير، وتتيح تنفيذ الأفكار المعقدة في أقل عدد من الأسطر، مما يقلل من وقت الصيانة والاختبارات.
- يمكن التعامل مع البنى المعقدة كالقوائم والمصفوفات وغيرها دون الحاجة لتعريف المتغيرات مسبقا، مما يجعل كتابة الشيفرة أكثر مرونة.
- تدعم البرمجة الكائنية التوجه، ما يتيح استخدام الوراثة والتعددية الشكلية، ويسهل بناء تطبيقات كبيرة بطريقة منظمة.
- توفر آليات فعالة لمعالجة الأخطاء، وتعتمد على نظام استثناءات شبيه بما هو موجود في ++C، مما يسهل تتبع المشكلات.
- تدعم البرمجة التتابعية، مما يسمح بتقديم تعليمات برمجية أقرب إلى طريقة التفكير البشري، ما يفيد في التطبيقات العلمية والتعليمية.
- تتيح بناء سلاسل نصية بطريقة مباشرة ودينامكية، كما يمكن إدراج التعبيرات والمتغيرات داخل النصوص بسلاسة.
- يمكن استخدام اللغة كلغة تعليمية أوبحثية في المشاريع الأكاديمية أو العلمية، كما تعد سهلة الفهم للطلبة المبتدئين تعلمها.
- تملك مكتبات واسعة، وتسهل الوصول إلى خدمات كثيرة مثل الشبكات، الويب، الأخبار، قواعد البيانات والبروتوكولات المتنوعة.¹

¹ AWS، مالمقصود بـ PYTHON، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/07، 17:48 على الرابط الإلكتروني: <https://aws.amazon.com/ar/what-is/python>

3- مجال استخدام لغة البايثون:

تستخدم لغة البايثون في كل المجالات، فهي لغة برمجة متعددة الأغراض، ومن مجالات استخدامها: تحليل البيانات، والروبوتات، وتعلم الآلة وتطبيقات Rest، وتطوير المواقع والألعاب، والرسوم ثلاثية الأبعاد، والأتمتة وبرمجة أنظمة مدمجة والكثير من المجالات الأخرى.

تستخدم الكثير من المواقع والشركات العملاقة لغة البايثون، ومنها Spotify و Google و Amazon إضافة إلى Facebook التي تستخدم بايثون لمعالجة الصور، وفي كل يوم تتحول شركات جديدة إلى استخدام بايثون، مثل انسغرام التي قررت مؤخرًا استخدامها وفضلتها على PHP تستخدم بايثون أيضًا من قبل بعض الجهات العلمية والبحثية، مثل وكالة الفضاء الأمريكية ناسا والتي ظهر لها مستودع خاص بالمشاريع المطورة ببايثون.²

4- كيفية إعداد بيئة عمل افتراضية باستخدام لغة البرمجة بايثون:

يتم إنشاء بيئة البرمجة خاصتنا عبر الوحدة venv.

بحيث تمكن البيئات الافتراضية من إنشاء مساحة معزولة في حاسوبك مخصصة لمشاريع بايثون، مما يعني أن كل مشروع تعمل عليه ستكون له اعتمادياته الخاصة به والتي لن تؤثر على غيره من المشاريع، فهو يوفر للمستخدم ضبط بيئة برمجية تحكمًا أكبر بمشاريع بايثون، وإمكانية التعامل مع إصدارات مختلفة من حزم بايثون، وهذا مهم كثيرًا عندما تتعامل مع الحزم الخارجية. ويمكن ضبط أي عدد يشاءه المستخدم من البيئات الافتراضية، وكل بيئة ستكون ممثلة بمجلد في الحاسوب يحتوي على عدد من السكريبتات.

بعدها يتم اختيار المجلد الذي يريد أن يضع فيه بيئات بايثون، أو بإمكانه إنشاء مجلد جديد باستخدام الأمر mkdir.

وبعد الانتقال إلى المجلد المراد إحتواء البيئات فيه، يستطيع إنشاء بيئة جديدة بتنفيذ الأمر التالي:

```
Python -m venv my_env
```

سننفذ باستخدام الأمر python الوحدة venv لإنشاء البيئة الافتراضية التي أطلقنا عليها في هذه

الحالة my venv

ستنشئ venv مجلدًا جديدًا يحتوي على بعض العناصر التي يمكن عرضها باستخدام الأمر ls:

```
ls my_env
```

سنحصل على المخرجات التالية:

¹ هشام رزق الله، تعلم البرمجة مع بايثون 3، مجتمع لينكس العربي، دون مكان وسنة النشر، 2013، ص 10 و 11.

² ليزا تاغليفييري، البرمجة بلغة البايثون، الطبعة الأولى، أكاديمية حسوب، دون مكان وسنة النشر، ص 22.

Mode	LastWriteTime	Length Name
----	-----	-----
d----	8/22/2016 2:20 Pm	Include
d----	8/22/2016 2:20 Pm	Lib
d----	8/22/2016 2:20 Pm	Scripts
-a---	8/22/2016 2:20 Pm	107 pyvenu.cfg

تعمل هذه الملفات مع بعضها لضمان أن تكون المشاريع معزولة عن سياق الآلة المحلية، لكي لا تختلط ملفات النظام مع ملفات المشاريع، وهذا أمر حسن لإدارة الإصدارات ولضمان أن كل مشروع يملك وصولاً إلى الحزم التي يحتاجها.

على المستخدم تفعيل البيئة لاستخدامها، وذلك بكتابة الأمر التالي الذي سينفذ سكربت التفعيل في المجلد Scripts:

My_env/Scripts/activate

يجب أن تظهر الآن سابقة (prefix) في المِحَث (prompt) والتي هي اسم البيئة المستخدموفي حالتنا هذه يكون اسمها my_env.

(my_env) PS C:/users/sammy/environnements>

تتيح لنا هذه البادئة معرفة أن البيئة my_env مفعلة حالياً، وهذا يعني أننا لن نستخدم إلا إعدادات وحزم هذه البيئة عند إنشاء مشاريع جديدة.¹

5- دور لغة البرمجة بايثون في دعم الاستثمار العقاري:

تعدُّ لغة البرمجة بايثون من الأدوات التكنولوجية القوية التي أحدثت نقلة نوعية في العديد من القطاعات وعلى رأسها القطاع العقاري، فقد أصبح من الممكن الاستفادة من إمكانيات بايثون المتقدمة في دعم وتطوير الاستثمار العقاري من خلال مجموعة من التطبيقات الذكية التي تعزز كفاءة اتخاذ القرار المبني على البيانات من خلال مايلي:

5-1- تحليل البيانات العقارية الضخمة: القطاع العقاري يعتمد بشكل كبير على البيانات مثل أسعار البيع والإيجار، معدلات العرض والطلب، نسب الأشغال، الموقع الجغرافي وغيرها، باستخدام بايثون يمكن معالجة هذه البيانات وتحليلها بكفاءة عالية عبر أدوات مثل Pandas، مما يمكن المستثمرين من فهم الاتجاهات السوقية والتنبؤ بالقيم المستقبلية للعقارات، وبالتالي اتخاذ قرارات استثمارية أكثر دقة وذكاء.

¹ ليزا تاغليفييري، المرجع السابق، ص 36 _ 38.

5-2- أتمتة إدارة العقارات: تستخدم بايثون في تصميم وتطوير أنظمة ذكية لإدارة الممتلكات والعقارات، والتي تسهم في أتمتة المهام الروتينية مثل تحصيل الإيجارات، إرسال التنبيهات بخصوص العقود، تتبع طلبات الصيانة، وإعداد التقارير الدورية، وهذه الأنظمة ترفع من كفاءة الإدارة وتقلل التكاليف التشغيلية، مما ينعكس إيجاباً على مردودية الاستثمار العقاري.

5-3- إنشاء منصات رقمية تفاعلية: من خلال أطر عمل مثل Flask Django، تتيح بايثون إمكانية تطوير مواقع إلكترونية ومنصات رقمية ذكية مخصصة للوسطاء والمستثمرين العقاريين، تشمل خصائص متقدمة مثل البحث الذكي عن العقارات، الفلاتر التفاعلية، الخرائط الجغرافية، وتقديم معلومات مفصلة وسريعة التحديث عن المشاريع العقارية، مما يُعزز تجربة المستخدم ويشجع على الاستكشاف والاستثمار.

5-4- الذكاء الاصطناعي وتعلم الآلة: باستخدام مكتبات بايثون المتخصصة مثل TensorFlow و Scikit-learn يمكن تطوير نماذج تنبؤية تساعد في تحليل المخاطر العقارية، وتقييم الجدوى الاستثمارية للمشاريع، والتعرف على الفرص الواعدة في السوق، كما يمكن استعمال تقنيات التعلم الآلي لتقديم توصيات مخصصة للمستثمرين حسب تفضيلاتهم وميزانيتهم.

5-6- أتمتة المهام العقارية: تستخدم بايثون لأتمتة العديد من المهام المتكررة مثل إدخال البيانات، إعداد التقارير، وأرسال رسائل تسويقية عبر البريد الإلكتروني، ما يوفر الوقت ويحسن الإنتاجية لدى العاملين في القطاع العقاري.

5-7- استخراج البيانات العقارية: بايثون توفر أدوات قوية تستخدم لاستخلاص البيانات تلقائياً من مواقع العقارات، بما في ذلك الأسعار، المواقع والمساحات، فهذه البيانات تستخدم لاحقاً في التحليل وصنع التقارير الدقيقة.¹

المبحث الثاني: الطرق التطبيقية لاستخدام الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري:

بفعل الثورة الرقمية التي يشهدها العصر الحالي، لم يعد استخدام التكنولوجيا في أداء عالم الأعمال ترفا اقتصادياً بل أصبح ضرورة وركيزة أساسية لإعادة تشكيل القطاعات الاقتصادية كافة، ويأتي قطاع الاستثمار العقاري في صدارة هذه القطاعات المتأثرة، ويواجه هذا القطاع، بطبعه التقليدي المعتمد على الملموس والعلاقات المباشرة، ضغوطاً متزايدة لتبني حلول رقمية متطورة لتعزيز كفاءته وشفافيته وقدرته التنافسية، تعالج هذه الدراسة هذا التحول المحوري من خلال استعراض الطرق التطبيقية الفعلية التي تفعل قوة الرقمنة لخدمة المستثمرين، وينقسم هذا المبحث إلى مطلبين رئيسيين، بحيث يركز المطلب الأول على استكشاف آليات وفوائد التسويق العقاري الإلكتروني كأداة حيوية للوصول للجمهور وبناء الثقة، بينما

¹ Medium، كيف يتم استخدام تقنية بايثون في صناعة العقارات؟، أطلع عليه بتاريخ 2025/08/07، 18:10 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/aoHfvCET0bYvQ6QGf>

يتناول **المطلب الثاني** طيف الخدمات الإلكترونية المتصلة بالاستثمار العقاري، التي تسهل العمليات وتعزز تجربة المستثمر من التخطيط حتى التنفيذ، بحيث أن دراستهما معاً تقدم رؤية شاملة لكيفية تحويل الرقمنة في الاستثمار العقاري إلى نشاط أكثر ذكاء وسرعة ربحية.

المطلب الأول: التسويق العقاري الإلكتروني:

في ظل التحول الرقمي المتسارع، يبرز التسويق العقاري الإلكتروني كأحد الركائز الحاسمة لتطوير قطاع الاستثمار العقاري، حيث يواجه السوق التقليدي تحديات تحول دون وصوله للجماهير، والتي تستوجب إيجاد حلول مبتكرة، وتهدف هذه الدراسة إلى كشف الآليات التي تعيد بها الرقمنة تشكيل مفاهيم التسويق العقاري ووسائله، وينقسم هذا المطلب إلى فرعين أساسيين، بحيث يتناول **الفرع الأول** الأسس المفاهيمية لكل من التسويق التقليدي والرقمي، بينما يركز **الفرع الثاني** على تحليل دور الأدوات الإلكترونية في إدارة وتفعيل الحملات التسويقية، بحيث أن اجتماعهما يشكل إطاراً متكاملًا لفهم كيفية تحول تقنية التسويق العقاري إلى نظام ديناميكي قائم على البيانات والتفاعل الفوري.

الفرع الأول: مفهوم التسويق العقاري والتسويق الإلكتروني:

يمثل الفهم الدقيق لمفاهيم التسويق أساس نجاح أي استراتيجية حديثة في القطاع العقاري، تسعى الدراسة إلى تمهيد الطريق لتطبيقات التسويق الإلكتروني عبر تفكيك مكوناته الجوهرية: يوضح أولاً طبيعة التسويق العقاري التقليدي وأهدافه، بينما يعنى ثانياً بتعريف التسويق الإلكتروني ويحدد سماته التكنولوجية في العصر الرقمي، معاً يشكلان الإطار النظري اللازم لفهم التحول من الوسائل التقليدية إلى النماذج الرقمية.

أولاً: مفهوم التسويق العقاري:

يعدُّ التسويق العقاري ركيزة محورية لتحقيق الاستفادة القصوى من الأصول العقارية في السوق التنافسية، تسعى الدراسة في هذا السياق إلى تأسيس الإطار المفاهيمي الشامل لهذا الحقل عبر أربعة محاور متتالية: يبدأ بتعريفه الدقيق، ثم يستعرض أسسه النظرية والعملية، ليحدّد بعدها مكوناته الهيكلية الرئيسية، وينتهي بتحليل أنشطته التشغيلية الأساسية، بحيث يشكل هذا التدرج المعرفي قاعدة ضرورية لفهم تطوره في العصر الرقمي لاحقاً.

1- تعريف التسويق العقاري:

يعتبر التسويق العقاري فرعاً من فروع علم التسويق، ويعتبر علم التسويق من علوم الإدارة، وإسهامه في نجاح المعاملات العقارية يؤدي إلى إنتاج أفضل وتحقيق أرباح أكبر بالإضافة إلى إرضاء العملاء والزبائن.

ويعرف التسويق العقاري على أنه مجموعة من الجهود المنظمة التي تُبذل من شركات الاستثمار العقاري من أجل التعرف على احتياجات المشترين بأنواعهم المختلفة وباتجاهاتهم المتعددة، وترجمة هذه

في صورة منتج عقاري يتناسب مع احتياجاتهم وإمكانياتهم وظروفهم المعيشية وتقاليدهم الاجتماعية شريطة أن يحقق هذا المنتج العقاري الأمن والأمان.¹

ويفهم من ذلك أن التسويق العقاري هو مجموعة من الأنشطة التي يقوم بها المكاتب أو الشركات أو الأشخاص كالمستثمرين بغرض تسهيل وتبسيط منظومة البيع للوحدات العقارية سواء بغرض السكن أو الاستثمار.

2- أسس التسويق العقاري:

يعتمد التسويق العقاري على عدة أسس ومن أهمها:

- تحقيق رضا العميل سواء من شركات الإنشاء أو شركات الاستثمار العقاري.
- توجيه جهود شركات الإنشاء وشركات الاستثمار العقاري نحو تحديد السعر المناسب للبيع حسب مراحل المشروع ونسبة الإنجاز، وحسب أسعار السوق.
- التعرف على العملاء المستهدفين ورغباتهم وسلوكهم وعاداتهم وتطلعاتهم.
- تحقيق رضا العميل سواء من شركات الإنشاء أو شركات الاستثمار العقاري.²

3- مكونات نشاط التسويق العقاري:

- نقصد في هذا الصدد آليات السوق التي تعمل على إشباع حاجات و رغبات العملاء و تحسين المركز التنافسي للمؤسسة، بحيث يتضمن النشاط التسويقي مجموعة من الأنشطة المتكاملة و المستمرة، و التي يتضمنها ما يطلق عليه البرنامج التسويقي، و يغطي البرنامج التسويقي العناصر التسويقية التي يمكن التحكم فيها و تدخل في نطاق السيطرة، و يشمل هذا البرنامج العناصر الأساسية للتسويق العقاري المتمثلة في:

- المنتج: و هو بمثابة وسيلة لتحقيق المنافع التي يسعى العميل إلى تحقيقها من خلال القدرة على التمييز و التنويع و التشكيل للعقارات .
- المكان: الذي تقدم فيه العقارات و يعني تحديد ترتيبات العقارات للعميل في المكان المناسب و يشمل ذلك تصميم قنوات التوزيع و تقييمها و توطيد العلاقات مع الموزعين .
- السعر: الذي تباع به العقارات و يعني ما يدفعه العميل من نقود مقابل المنفعة التي يحصل عليها من العقارات .

¹ بشير العلاق، التسويق العقاري، دون ذكر الطبعة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، مصر، 2010، ص24.

² محمد الصيرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2016، ص 39، 40.

- الترويج: المطلوب لتلك العقارات و يعني الإتصال بالعملاء و تزويدهم بالمعلومات الضرورية لتعريفهم و إقناعهم و تشجيعهم على الشراء و المحافظة عليهم .¹

4- أنشطة التسويق العقاري:

وز هي مجموع الأعمال التي يقوم بها المستثمر العقاري من وراء قيامه بعملية التسويق عبر الإنترنت وتتمثل فيما يلي:

4-1- بيع الأراضي: يتم دراسة إستخدام الأرض على ثلاثة مراحل وهي:

4-1-1- مرحلة المسح: والهدف من عملية المسح هي جمع كل البيانات المتاحة حقليا والتي تكون مرتبطة بمكانها الجغرافي على الخريطة وتعد عملية شاقة ومهدرة للوقت ولمعالجة ذلك فيجب مراعاة التخطيط السليم لتحقيق هدف المسح ويمكن عمل استبيان لتحليل أسباب زراعة محصول ما في مكان ما. 4-1-2- مرحلة التصنيف: ونعني بها كيفية تصنيف المساحة الممسوحة إلى فئات مثل الغابات. وأراضي صالحة للزراعة ولكن غير مستغلة.

4-1-3- مرحلة التحليل: سواء كانت بالطرق التقليدية أو بنظم المعلومات ثم تأتي مرحلة النتائج سواء كانت تصلح هذه للزراعة أم لا أوتعاني من أمراض أولا طبقا للهدف الذي من أجله تم المسح.

4-2- بيع الشقق:

4-2-1- قد تكون الشقق لغرض سكني أو مهني.

4-2-2- قد يكون البيع نقدا أو بالتقسيط بإحدى الطرق الآتية:

- تقسيط مباشر من المالك

- تقسيط من خلال التمويل العقاري

- تقسيط من خلال البنوك التجارية والعقارية

4-2-3- قد يكون البيع شاملا حصة في الأرض أو بدون وهذا يؤثر على السعر ويجب معرفة ذلك وإطلاع المشتري عليه.

4-2-4- قد يكون بنظام حق الانتفاع لمدة محددة حسب الإتفاق وهذا يحدث على أراضي الأوقاف والأراضي الخاصة للدولة وهذا ما كرّسه المشرع الجزائري القانون المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والقانون المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

4-2-5- قد يكون البيع بالمزاد العلني.

4-2-6- قد يكون البيع عن طريق أسعار محددة.¹

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 41 ، 42 .

4-3- بيع المشاريع السكنية:

تعتبر الوحدات والمجمعات السكنية على اختلافها أكثر المنتجات العقارية تداولاً في سوق العقار والتي يسعى إليها جل العملاء لغرض السكن.

تعرف الوحدات السكنية بأنها كل بناء على سطح الأرض مع ما يلتصق به لتعزيز غرضه مهما ارتفع يصلح لغرض السكن الآدمي بشروط ومواصفات معينة، ومنها الفيلا الملاصقة، والفيلا المستقلة، ويعرف المجمع السكني بأنه كل تجمع لعدد من الوحدات السكنية متجاورة أفقياً أو متراصة رأسياً تملكه جهة واحدة.

وبالرغم من أن المجمعات السكنية تتشابه مع الوحدات السكنية من حيث غرض السكن، فهي تتبع من حاجات الإنسان العقلية ومدى الجدوى الاقتصادية والعوائد الاستثمارية المتوقعة منها، فالعملاء المرتقبون لهذا النوع من العقارات هم مستثمرون غالباً ويبحثون عن العائد الاقتصادي من وراء الشراء أو التملك.²

من المعروف أن تسويق وبيع شقة في عمارة يختلف عن تسويقها وبيعها في مشروع سكني متكامل سواء كان هذا المشروع مجمع عمارات سكنية أو مدينة سكنية متكاملة وغيرها، بحيث أن سعر الوحدة السكنية العادية يقل عن سعر مثلها الذي تكون فيه العمارات السكنية ملحقة بالخدمات التجارية والترفيهية وخدمات الأمن والحراسة ومساحات أمن السيارات.

4-4- بيع المشاريع التجارية:

قد تكون المشروعات التجارية عبارة عن محل تجاري به أنشطة تجارية مختلفة وبه الخدمات الأساسية للعارضين أو الرواد بجانب التنوع في هذه الأنشطة، مع وجود أماكن ترفيهية بهذه المحلات، مثل المقاهي والمطاعم والملاهي والسينمات ومقاهي الإنترنت، ومحلات البلاي استيشن وغير ذلك، من وسائل الجذب الترفيهي للأسرة، والتي تساهم في تنشيط مبيعات هذه الأنشطة التجارية.

4-5- بيع المشاريع السياحية:

تسويق وبيع الوحدات السياحية يحتاج إلى مهارة خاصة سواء كان هذا التسويق والبيع لأبناء البلد، أو الأجانب، ويقصد من ذلك أن المسوق يجب أن يعرف إمكانيات المشروع السياحي الذي يسوقه، و يعرف منافسيه، ولا يحبذ التسويق باستغلال غيوب الآخرين، ولكن يحبذ أن يقوم المسوق بشرح مميزات

¹ أركان البيت، ماهو مجال التسويق العقاري وماهي أهم أدواته؟ أطلع عليه بتاريخ 2025/08/08، 20:19 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/UCrBMuoqc4XQTWt9J>.

² مؤيد الفضل، استراتيجيات التسويق العقاري في تحقيق التنمية الرشيدة (منهج كمي بالتطبيق في مشاريع السكن العامة)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 06، دون سنة النشر، ص 255-257.

مشروعه دون الخوض في مشاكل الآخرين وعيوبهم، أوبمعنى أدق يجب أن يتحرى المسوق الدقة والصدق والشفافية والجودة قلبا وقالبا.

4-6- الإيجار:

إن عملية تسويق الإيجار هي أسهل عمليات التسويق، حيث أنها لا تتطلب من العميل إمكانيات ضخمة، وقد إتجه العملاء حاليا إلى عملية الإيجار، الذي يدفعون قيمته من ودائعهم البنكية وقد يكون هذا الإيجار بالنسبة لشقق السكنية.

وقد يكون الإيجار لمحلات تجارية، أولمصنع أولورشة أولمبنى كامل يستغل لأي غرض من الأغراض سواء تعليمية أودار مسنين أوفندق أوأي نشاط آخر حسب دراسة الجدوى.

ثانيا: مفهوم التسويق الإلكتروني:

في ظل الثورة التكنولوجية التي أعادت تشكيل مفاهيم التسويق التقليدية، يبرز التسويق الإلكتروني كمنظومة متكاملة قائمة على الوسائل الرقمية، نسعى في هذا الصدد إلى تفكيك هذا المفهوم المحوري عبر مسار تحليلي متدرج: يبدأ بتعريفه الدقيق، ثم يستعرض خصائصه المميزة، وأنواعه الرئيسية، متتبعا مراحل تطبيقه، وأهدافه الاستراتيجية، كما يسلط الضوء على مزاياه التنافسية عبر الإنترنت، ليختتم بالكشف عن آثاره الاقتصادية العميقة على الأسواق، يشكل هذا التأسيس النظري حجر الزاوية لفهم تحولات القطاع العقاري في العصر الرقمي.

1- تعريف التسويق الإلكتروني:

عرّفه الفقيه Coviello et al بأنه " استخدام الإنترنت وغيرها من الوسائل التكنولوجية التفاعلية لخلق وإحداث حوار بين مؤسسة وزبائن معينين".

ويعرّفه Badoc على أنه: " استعمال جميع التكنولوجيا المتاحة لرفع ربح المؤسسة عن طريق العمل من أجل إرضاء الرغبات الشخصية لكل زبون وبصفة إجمالية، دائمة، تفاعلية، وفي إطار أكبر قدر ممكن من الحوار".

كذلك هو " ممارسة الأنشطة التسويقية بالاعتماد على الأدوات والوسائل التي أتاحتها تكنولوجيا المعلومات عموما والإنترنت خصوصا".¹

وبهذا يمكن القول أن التسويق الإلكتروني لا يتم عن طريق الاتصال الإلكتروني والذي يقصد بهذا الأخير مجموع الخدمات التي توفر التحوار وإرسال الرسائل الإلكترونية فيما بين مستخدمي الإنترنت". ويعرف كذلك بأنه مجمل المعلومات التي تنتشر باستخدام الوسائط الاتصالية، إذن فالاتصال الإلكتروني هو الاتصال الذي يتم فيه نشر المعلومات والوثائق باستخدام وسائط اتصالية حديثة.¹

¹ بولقرون راضية، التسويق الإلكتروني والتسوق عبر الإنترنت، دار المتبني، المسيلة، الجزائر، 2022، ص 18 و 19.

2- خصائص التسويق الإلكتروني:

تتم عبر شبكة الإنترنت أشكال اتصالية مختلفة ونظرا لسماتها استطاعت الإنترنت أن تجمع الخصائص التي تتميز بها الوسائل الاتصالية العالمية التقليدية ومن أبرز هذه الخصائص:

2-1- التفاعلية: ساعدت التفاعلية على تخصيص المواقع الإلكترونية صفحات للإهتمامات الخاصة بالمستخدمين، بحيث يمكن أصحاب الإهتمامات المشتركة تبادل الخبرات والأنشطة بسهولة الاستخدام وتشمل سهولة الاستخدام جوانب كثيرة من أهمها سهولة الحصول على المعلومات إلى جانب تفعيل الشبكة لعملية الإتصال الشخصي بين الجماهير الأمر الذي هيأ الإتصال بين عدد كبير من الأشخاص وتبادل الرسائل فيما بينهم.

2-2- سهولة نقل المعلومات: توصف الإنترنت بالطريق الإلكتروني السريع للمعلومات نتيجة التقنيات المتوفرة فيها وفي كل يوم تظهر من البرامج والنظم الاتصالية مما يزيد من سرعتها.²

الإتصال الإلكتروني داخل المؤسسة: لقد أصبح الإتصال الإلكتروني أحد المظاهر المميزة لهذا العصر، إذ أن العلاقات الإنسانية بلغت درجة كبيرة من التقدم والتعقيد ولقد أصبح الإتصال أحد الوظائف والعملية الأساسية داخل المؤسسة التي بدونها لا يكون جو العمل اللازم، فأى قصور في خدمات الاتصالات يمكن أن يؤثر سلبا على مستوى أداء الوظائف في المؤسسة، فنجاح مؤسسة من دلائل اعتمادها على سياسة اتصالية فعالة تقوم على أسس علمية وعملية مدروسة يلعب فيها الإتصال دورا أساسيا في إعلام الموظفين بقرارات المؤسسة وضمان وجود اهتماماتهم وانشغالاتهم إلى رؤسائهم.³

3- أنواع التسويق الإلكتروني:

يمكن تقسيم التسويق الذي يتم عبر الوسائط الإلكترونية إلى:

- 3-1- التسويق الدائم:** هذا النوع يعرف عادة بالإتصال المخصص هو الإتصال الدائم والمباشر في أحيان أخرى وهو الإتصال بما يعرف بشبكة tcp/ip.
- 3-2- التسويق بالواسطة:** هذا النوع من الإتصال يسمى عادة طلب الرقم.
- 3-3- التسويق المباشر:** تتم الإشارة عادة إلى الإتصالات المباشرة باسم SLIP وهي مختصر العبارة serial line internet وهذا النوع هو مثل الإتصال الدائم من حيث استخدامه لطريقة TCP ولكنه مصمم عبر الإتصال الهاتفي بدلا من الشبكة المخصصة.⁴

¹ زوليخة عليان، الإتصال الإلكتروني في المؤسسات الاقتصادية الجزائرية، دون دار موفم، الجزائر، 2017، ص 45 و46.

² زوليخة عليان، المرجع نفسه، ص 49.

³ زوليخة عليان، المرجع نفسه، ص 50.

⁴ زوليخة عليان، المرجع نفسه، ص 48.

3-3-1- تعريف التسويق المباشر على الإنترنت:

تعددت التعريفات الفقهية للتسويق الإلكتروني المباشر ولعل أهمها مايلي:

- التسويق المباشر هو شكل تفاعلي للمسعى التسويقي
- استخدام قاعدة بيانات تسمح بإجراء اتصالات شخصية ومميزة بين المؤسسة وزبائنها.
- إن اللجوء لكل تقنية ترويجية أو اتصالية يثير ردًا فوريًا أو على الأقل على الأمد القصير ويزود المستهدف بوسائل إرسال هذه المعلومات مباشرة إلى المؤسسة.

3-3-2- خصائص التسويق المباشر عبر الإنترنت:

يجب أن يركز التسويق المباشر على قاعدة البيانات وتشمل جميع عناصره كما يلي:

3-3-2-1- المستهدف: يجب أن يحدد مستهدف عريض لأن الاتصال مباشر يوجه نحو كل مساهم في مسار الشراء أي المشتريين والمستثمرين.

3-3-2-2- الأهداف: تتمثل أهداف التسويق المباشر في خلق رد عند المستهدف إذ يجب على الاتصال الذي يكون في معظم الأحيان على شكل رسالة إلكترونية أن يؤدي إلى سلوك خاص عند المستهدف.

3-3-2-3- التكاليف: تنجم نفقات الحملة التسويقية أساساً من تكلفة شراء المعلومات أي تكلفة الحصول على قاعدة معطيات متوفرة تتعلق بالزبائن أو الزبائن المحتملين أو تكلفة إنشائها، ولا يؤدي الاتصال بحد ذاته إلى تكاليف مرتفعة لأن هذه التكلفة تنحصر في الاتصال فعلى خلاف حملات إعلانية تقليدية تستخدم البريد لا يوجد نفقات إرسال ولا نفقات إدارية (الطباعة، الطرّف).

3-3-2-4- ردود أفعال الزبائن: يمكن أن يكون رد فعل الزبون إيجابياً وفقاً لإحدى النماذج التالية:

- الحصول على موعد هاتفياً
- القيام بشراء فوري
- طلب الحصول على مراجع
- ملء استمارة للحصول على رسائل جديدة أو الاستفادة من خدمة معينة.
- زيارة موقع جديد إذ أصبح الإنترنت أداة لتوطيد علاقات تسمح بجلب الزوار والحصول على ولائهم بدفعهم على زيارة موقع الويب.¹

¹ كاترين قيو، التسويق الإلكتروني، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات، بيروت، لبنان، 2008، ص 240

3-4- التسويق داخل المؤسسة:

إن التطرق لموضوع التسويق داخل المؤسسة يتطلب التعرف على مفهوم العمليات ثم استعراض التقنيات الإلكترونية المستخدمة من داخل المؤسسة المُسوَّقة:

3-4-1- تعريف الاتصال والتسويق داخل المؤسسة:

هو عملية نقل الحقائق والمعلومات إلى جمهور معين ولغاية محددة عن طريق وسيط إلكتروني وتمليك أغلب الشركات المتخصصين في مجال الاتصالات الإلكترونية من خلال البريد الإلكتروني يملكون مهارات إتصالية ذات مستوى عالي وتشترك في الرسالة الإلكترونية مجموعة من العناصر والذي هو الجمهور من مستثمرين ومسيرين وعاملين ولديهم مستويات مختلفة من درجة الفهم ويحتاجون لمعلومات مختلفة.¹

3-4-2- التقنيات الإلكترونية المستخدمة داخل الإدارة:

إن التقنيات الرقمية التي تستخدمها المؤسسات الإدارية لتنفيذ عملية التسويق العقاري تتمثل في:

3-4-2-1- نظم المعلومات الإدارية: ويقصد بها النظم التي صممت لآداء وظيفة أو وظائف محددة وهي غالبا الأعمال الروتينية اليومية التي تقوم بها دائرة إدارية مثل الاتصالات الإدارية الصادات والواردات ادارة الملفات الفصول على العقار الفلاحي أو الاقتصادي، نظم المحاسبة نظم شؤون الموظفين أو غيرها، وقد ظهر خلال السنوات الأخيرة بينها، بحيث تكون في النهاية نظاما شاملا لجميع وظائف الإدارة.

3-4-2-2- تقنية الأرشفة الإلكترونية: تستخدم المساحات الضوئية سكانير لتحويل الوثائق الورقية إلى شكل رقمي يمكن تخزينه وتبادله عبر الشبكات المحلية أو الإنترنت ويستخدم لهذا الغرض مساحات ضوئية سريعة جدًا تعادل سرعة آلات تصوير المستندات تقريبا وتكون مرتبطة عادة بنظام الأرشفة الإلكترونية مثل project/ arabdox/laser fiche wise يقوم بتخزين الوثائق وفهرستها بطريقة يمكن استرجاعها ويمكن حفظ الوثائق بعدة أشكال صيغة النصوص المنشعبة HTML مثل صفحات الإنترنت.

3-4-2-3- ملفات وورد Word: وهي سياق النصوص المنسقة بجميع إمكانيات برامج معالجة النصوص مثل وورد.

3-4-2-4- ملفات بيدياف Pdf: صيغه النصوص المتنقلة.²

3-5- التسويق البريدي:

إن دراسة موضوع تنفيذ عملية التسويق البريدي يتطلب استعراض تعريفه ثم مزاياه:

¹ زوليخة عليان، المرجع السابق، ص 58.

² زوليخة عليان، المرجع نفسه، ص 66 و 67.

3-5-1- تعريف التسويق البريدي: تسمى أيضا بالبريد التسويقي وهي الحملات التسويقية المقامة عبر البريد الإلكتروني وهو التعبير الإلكتروني للإعلان عبر البريد، ويعرف بأنه إرسال اقتراحات ذات طابع تجاري إلى صناديق البريد الإلكترونية لمستخدمي الإنترنت من طرف مؤسسات ترغب في جلب الزوار على موقعها وبيع منتجاتها، وهنا يجب أن نبيّن بين خدمة الرسالة القصيرة **SMS** وتعدد وسائط الخدمات **MMS**، لكن هذين النمطين من الرسائل يقدّمان الخدمات ذاتها، كما يخضعان للإطار القانوني ذاته التي تخضع له الرسائل الإلكترونية ذات الطابع الإلكتروني ويتمتع بريد التسويق عبر الإنترنت بعدد من الإيجابيات المرتبطة بالوسيط الإعلامي بالفاعلية وبإمكانية الشخصية، الأخلاقيات والأوجه القانونية للتسويق البريدي لا يميز المرسل إليهم دائما بين الرسائل غير المرغوب فيها والرسائل ذات الطابع التجاري، فالرسائل غير مرغوب فيها Spam فهي الإرسال المكثف للرسائل التي لا يرغب فيها المرسل إليه، الرسائل التجارية وهي الرسائل التي تُرسل نتيجة موافقة المرسل إليه على الحصول على المعلومات.¹

3-5-2- مزايا الحملات التسويقية عبر البريد الإلكتروني:

للحملات التسويقية التي عبر البريد الإلكتروني جملة من المزايا إلى درجة أنها تصنف على حسب ارتباطها بالعمليات المتدخلة به، إذ أنها ترتبط بالوسيط، التفاعلية، الشخصية والتخطيط، كما يلي بيانه:

3-5-2-1- الإيجابيات المرتبطة بالوسيط:

تتميز حملة البريد الإلكتروني بسرعة الإرسال وقصر أجل الإجابات، فالإرسال والاستقبال من طرف المرسل تكون شبه فورية، بينما يستغرق البريد التقليدي بضعة أيام، كما أن الرد يكون أسرع بكثير في حالة البريد الإلكتروني الذي يتم في الأيام القليلة التي تلي الإرسال، بينما تمتد إلى أسابيع الرد في حالة الاعلان عبر البريد التقليدي، ويمكن تقليص المرحلة الأولى مقارنة بركيزة ورقية عندما يقوم المعلم بتصميم الإعلان، أما إذا لجأ هذا المعلم إلى مختص في الإعلان فإن الإجازة تكون أطول.

إن استخدام الإنترنت للاتصال المباشر لا يسمح بتقليص النفقات مقارنة بإرسال الإعلان عبر البريد التقليدي، كما أن الشكل النصي يكون أفضل للحد من التكاليف أما HTML فهو الأنسب ويسمح بخلق الابتكار لكنه أقل تكلفة إلا أنه أفضل من إرسال الإعلانات عبر البريد التقليدي ان تكون قد ارجاع المنتجات معدومة ما يسمح بإرسال كميات كبيرة، كما أن تكلفة الإرسال تكون ضعيفة جداً.

3-5-2-2- التخطيط: يمثل أيضا إيجابية مقارنة بالنماذج الأخرى للمحادثة المباشرة، إذ يمكن معرفة نسبة المراسلات التي نجحت نسبة فتح الرسالة ونسبة النقر وتسمح هذه الميزة الخاصة بتجريب الحملات

¹ كاترين قيو، المرجع السابق، ص 261 و 262.

في أفضل الظروف قبل تطبيقها على مجمل قاعدة البيانات ومقارنة بالهاتف فإن الرسالة الالكترونية تكون أقل تطفلاً إذ أن المستخدم يتمتع بمطلق الحرية في فتح البريد، كما يمكنه اختيار وقت فتح الرسالة.

3-2-5-3- الایجابیات المرتبطة بالتفاعلية: يسمح الإتصال البريدي بإرسال واستقبال البريد الالكتروني على الإنترنت وربما قراءة مجموعات الأخبار ولكن لا يمكن القيام بشيء يتعدى ذلك¹، وتهدف الرسالة إلى الإطلاع في عملية مباشرة للمرسل إليه سواء تعلق بزيارة موقع المساهمة في لعبة التسجيل في رسائل جديدة أو القيام بالشراء عبر الإتصال ولتحقيق ذلك يكفي النقر على رابط، بينما في إرسال الإعلان التقليدي يجب ملء إستمارة الاتصال هاتفياً أو إرسال رسائل تتضمن أجوبة مما يتطلب جهداً من طرف المرسل إليه.

3-2-5-4- الایجابیات بمفهوم الشخصنة: لا يعد البريد التسويقي عبر الإنترنت التقنية الوحيدة التي تسمح بشخصنة المحادثة لكنها أقل تكلفة من غيرها في حال ما إذا كان المعلن يملك قاعدة بيانات عن الزبائن وهكذا يمكن استهداف الحملة وفقاً للصفات التي يتم تحديدها.²

4- مراحل التسويق الالكتروني: لقد قدم نموذجاً يعبر عن دور التسويق الالكتروني وهو كمايلي:

4-1- مرحلة الإعداد: في هذه المرحلة يجري تحديث حاجات و رغبات الزبون و يجري تحديد الأسواق المستهدفة المجدية و الجذابة، كما يجري تحديد طبيعة المنافسة و من أجل النجاح في ذلك يتطلب الأمر سرعة الحصول على البيانات و المعلومات اللازمة و لهذا الغرض قد تلجأ المؤسسة إلى جمع البيانات والمعلومات عبر الإنترنت باستخدام منهج بحوث التسويق و عن طريق الاستعانة بالمراكز المتخصصة في بحوث التسويق العاملة على الإنترنت، كما تلجأ المؤسسة إلى جمع البيانات و المعلومات باستخدام الوسائل و الأدوات التقليدية و التقليد الدقيق لحاجات و رغبات الزبون و حجم الأسواق الجذابة و طبيعة المنافسة يساعدها في طرح المنتجات الملائمة عبر الإنترنت التي تحقق أهدافها.

4-2- مرحلة الاتصال: في هذه المرحلة تحقق المؤسسة عملية الاتصال مع الزبون لتعريفه بالمنتجات التي يُجرى طرحها إلى السوق الالكترونية، ومرحلة الاتصال تتكون من أربع مراحل فرعية هي:

4-2-1- مرحلة جذب الانتباه: يرجى استخدام وسائل متعددة لجذب انتباه الزبون وأهم هذه الأدوات والرسائل الأنشطة الاعلانية ورسائل البريد الالكتروني.

4-2-2- مرحلة توفير المعلومات اللازمة: في هذه المرحلة يجري توفير البيانات والمعلومات التي يحتاجها الزبون والتي تساعده على بناء رأي خاص حول منتجات هذه المؤسسة.

¹ زوليخة عليان، المرجع السابق، ص 48.

² كاترين قيرو، المرجع السابق، ص 262 و 263.

4-2-3- مرحلة إثارة الرغبة: في هذه المرحلة يجرى التركيز على إثارة الرغبة في نفس الزبون وحتى تنجح عملية إثارة الرغبة فإنه ينبغي أن تكون عملية العرض والتقديم فاعلة ويفضل استخدام تكنولوجيا الوسائط المتعددة.

4-2-4- مرحلة الفعل والتصرف: الشراء كمحصلة للمراحل السابقة فإن الزبون إذا اقتنع بالمنتج المطروح عبر الإنترنت فإنه يتخذ الفعل.

4-3- مرحلة التبادل: هذه المرحلة تعبر عن عملية التبادل التي تُجرى بين البائع والمشتري فالمؤسسة أي البائع توفر المنتجات المطلوبة بالكميات المطلوبة في الوقت المناسب والمشتري يدفع الثمن المطلوب وتتعدد هنا أساليب الدفع وأهم هذه الأساليب الدفع باستخدام البطاقة الائتمانية عبر الإنترنت وهذا يتطلب استخدام الموقع الالكتروني لنظم الدفع الآمنة، والتبادل يتضمن عملية التبادل النقدي وعمليات التبادل غير النقدي.

4-4- مرحلة ما بعد البيع: ينبغي أن لا تكتفي المؤسسة بإجراء عملية البيع من الضروري المحافظة على علاقات بعيدة في العملية التسويقية لا تقف عند كسب واستقطاب زبائن، لابد من الاحتفاظ بهؤلاء الزبائن وينبغي أن تستخدم المؤسسة كل الوسائل الالكترونية التي تحافظ على هؤلاء الزبائن ومن هذه الوسائل المجتمعات الافتراضية وغرف المحادثة، التواصل عبر البريد الالكتروني وتزويد الزبون بكل جديد حول المنتج، توفير قائمة الأسئلة المتكررة، خدمات الدعم.¹

5- أهداف التسويق الالكتروني: تتمثل أهداف التسويق الالكتروني في الآتي:

- تحسين الصورة الذهنية للمؤسسة
- تقديم الخدمات وتحسين العناية بالزبائن
- البحث عن زبائن جدد وزيادة الحصة السوقية للمؤسسة.
- زيادة نطاق السوق والانتقال من الأسواق المحلية إلى الأسواق العالمية.
- القيام بعملية الشراء والبيع
- زيادة معدل الوصول إلى الزبائن
- محاولة مواجهة وتحقيق ما يتوقع أو ما يأمل الزبائن به من الشراء والخدمات
- تحقيق السرعة في أداء الأعمال
- تقديم قيمة جديدة وفائدة حقيقية للزبائن وتحقيق الاتصال الفعال معهم.²

¹ بولقرون راضية، المرجع السابق، ص 50 - 52.

² بولقرون راضية، المرجع نفسه، ص 40 و 41.

6- مزايا التسويق الإلكتروني عبر شبكة الإنترنت: على اعتبار أن بيئة الإنترنت الآن أصبحت واسعة الانتشار وكذلك نظرا للتطور التقني وزيادة سرعة التصفح أصبح من السهل الحصول على أي معلومات تخص منتج أو خدمة ما على هذه الشبكة، كما أصبح بالإمكان اقتناء تلك السلع والحصول عليها في زمن وجيز ليتمكن بذلك أي متسابق من الترويج لسلعته وبيعها متخطيا بذلك الحدود الإقليمية لمكان تواجده وليدخل بسلعته حدود العالمية التي تضمن على الأقل رواجاً أكثر لتلك السلعة أو الخدمة باختصار جعل التسويق الإلكتروني الحصول على السلعة أو الخدمة ممكناً دون التقيد بالزمان أو المكان يساهم التسويق الإلكتروني في فتح المجال أمام الجميع للتسويق لسلعهم أو خبراتهم دون التمييز بين الشركة العملاقة ذات الرأس المال الضخم وبين الفرد العادي أو الشركة الصغيرة محدودة الموارد.

وتمتاز آليات وطرق التسويق الإلكتروني بالتكلفة المنخفضة والسهولة في التنفيذ مقارنة بالتسويق التقليدي ولا ننسى بالطبع إمكانية التكييف نفقات الميزانية المحددة له في حين يبدو من الصعب تطبيق مثل هذه العملية على النشاط التجاري من خلال استخدام التقنيات البرمجية أم مصاحبة لبيئة التسويق الإلكتروني ولعملية الدعاية.

في هذه البيئة الرقمية يمكن ببساطة تقييم وقياس مدى النجاح في أي حملة إعلانية وتحديد نقاط الضعف والقوة فيها، كما يمكن توجيه أو تحديد التوزيع الجغرافي للشرائح المقصودة بهذه الحملات غير ذلك من الأهداف التي تبدو صعبة التحقيق عند استخدام الوسائل التقليدية.¹

7- الآثار الاقتصادية للتسويق الإلكتروني:

للتسويق الإلكتروني العديد من الآثار الاقتصادية التي تتمثل في:

7-1- الاستفادة من الفرص التسويقية: سوف تستفيد منشآت البلدان النامية الصغيرة والمتوسطة من الفرص التسويقية التي يوفرها التسويق الإلكتروني، حيث ستسمح له بالنفوذ إلى الأسواق العالمية لتصريف المنتجات وكسر احتكار مؤسسات دولية كبيرة لهذه الأسواق، حيث لم تعد المنشآت الصغيرة بحاجة إلى وسائط تقليدية للبيع ولم تعد بحاجة للانتقال إلى البلاد الأخرى وإقامة وكالات فيها، ولكن أصبحت في حاجة إلى وسطاء ومعلومات في التسويق الإلكتروني.

7-2- تخفيض التكاليف: يخفض التسويق الإلكتروني من مكونات الإنتاج وتكلفته والمدخلات غير المباشرة، مما يوفر للدول النامية فرصة التخفيض الأسعار لمنتجاتها النهائية ويتيح قدرًا من المنافسة وتشمل تكاليف الإنتاج وتكاليف الرسوم الجمركية والتخزين والنقل والتسويق وغيرها، وعندما تسوق المؤسسة دولياً في التسويق الإلكتروني يخفض الكثير من التكاليف عما هو بالتسويق التقليدي.

¹ فاطمة حسين عواد، الإتصال والإعلام التسويقي، الطبعة الأولى، دار أسامة، عمان، الأردن، 2011، ص 287.

7-3- القدرة التنافسية: التسويق الإلكتروني يعمل على تحسين الكفاءة والقدرة التنافسية بين المؤسسات بفعل دخول المعرفة والمعلومات كأصل مهم من أصول رأس المال كما تتاح الفرصة لزيادة حجم عملية البيع من خلال الاستفادة من المقدرة التسويقية عبر الإنترنت طوال النهار والليل وخارج الحدود المحلية، كما يتيح التسويق الإلكتروني إمكانية مواكبة التطورات الحديثة في مجال الأعمال وهذا يعطيها ميزة تنافسية في التعامل مع الزبائن، حيث تستطيع الوصول إليهم في كل وقت ومكان.

7-4- تسويق المنتجات المحلية: تتيح عملية التسويق الإلكتروني للبلدان العربية بشكل عام فرصة التسويق منتجاتها اليدوية والصناعات الشعبية والحرفية والتي تعبّر عن تراث هذه الشعوب ومن شأن هذه الميزة المساهمة جذب السائحين وما يترتب عليه من انعكاسات إيجابية على مستوى أداء الإنتاج للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وعلى الاقتصاد القومي بشكل عام.

7-5- تقسيم العمل: التسويق الإلكتروني بما يحمله من التكنولوجيا متطورة سيعمل على المزيد من تقسيمات العمل وتغيير في أنماطه وأساليبه والتخلي عن بعض العناصر البشرية بالإضافة إلى الاستغناء عن بعض الوكالات والمتاجر مما سيكون له آثارا غير محمودة وذلك بزيادة معدلات البطالة لذلك لابد للجيل الحالي في البلدان العربية من التكيف مع التغيرات التكنولوجية.

7-6- تخفيض الضريبة: إن التسويق الإلكتروني سيؤدي إلى تخفيض الضريبة في كثير من المهن التي ستزول مع تطور التسويق الإلكتروني بشكل كامل بسبب تعظيم دور التسويق الإلكتروني¹.

الفرع الثاني: ماهية التسويق العقاري الإلكتروني:

يمثل الانتقال من الإطار النظري إلى التطبيق العملية حجر الزاوية في تفعيل التسويق العقاري الرقمي، يسعى هذا الفرع إلى كشف الآليات التنفيذية عبر محورين متكاملين، بحيث يحدّد أولاً أساسيات التسويق العقاري الإلكتروني ومتطلباته الهيكلية، بينما يحلّل ثانياً دور الأدوات الإلكترونية في إدارة الحملات التسويقية وقياس فعاليتها، معاً يقدمان نموذجاً تشغيلياً لتحويل المفاهيم إلى ممارسات ملموسة.

أولاً: أساسيات التسويق العقاري الإلكتروني:

يشكّل فهم الأسس المنهجية للتسويق العقاري الإلكتروني حجر الزاوية لتنفيذ استراتيجيات رقمية فعالة في هذا القطاع الحيوي، وعلى هذا الأساس نسعى في هذا الإطار إلى بناء الإطار التطبيقي عبر خمسة ركائز متسلسلة: يبدأ بتعريف المفهوم وتجلياته، ثم يبرز أهميته الاستراتيجية وعناصره الهيكلية، ليحدّد ضمانات نجاحه التشغيلية، وينتهي بتصنيف أقسام الشركات الرائدة في هذا المجال، تشكل هذه المحاور معاً دليلاً عملياً لتجسيد الرقمنة في الواقع التسويقي العقاري.

¹ بولقرون راضية، المرجع السابق، ص 38-40.

1- تعريف التسويق العقاري الإلكتروني:

هو استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصال في مجال التسويق العقاري في تطوير استراتيجيات جديدة وناجحة فورية تمكن من تحقيق الأهداف والغايات الحالية بشكل أسرع من التسويق التقليدي بالإضافة إلى توسع ونمو الأعمال بدرجة كبيرة في وقت قصير وباستثمار أقل في رأس المال. كما يمكن تعريفه بأنه: "استخدام تكنولوجيا المعلومات للربط الفاعل بين الوظائف التي يوفرها البائعون والمشترون".

2- أهمية التسويق العقاري الإلكتروني:

- يساهم التسويق الإلكتروني في فتح المجال أمام الجميع ولا سيما المستثمر العقاري لتسويق العقارات وذلك دون التمييز بين الشركات الكبيرة العملاقة ذات رؤوس الأموال الفخمة والشركات الصغيرة محدودة الموارد والفرد العادي.
- يمتاز التسويق الإلكتروني بالتكلفة المنخفضة والسهولة في التنفيذ مقارنة بالتسويق التقليدي.
- في ظل بيئة التسويق الإلكتروني يمكن استخدام مجموعة من التقنيات والبرامج المصاحبة لها في عمليات الإعلان عن العقارات وفرص الاستثمار العقاري، كما يمكن تقييم وقياس درجة النجاح في أي حملة إعلانية وتحديد نقاط القوة والضعف فيها بشكل أسهل، وكذلك تحديد الجمهور المستهدف والشرائح بسهولة أكبر من العمليات المتبعة في التسويق التقليدي.
- تقليل وقت الانتظار للمشتري للحصول على المعلومات أو الكاتالوجات لتحديد مواصفات العقار.
- استثمار وإدارة الوقت لدى الأفراد والعملاء بكافة قطاعاتها من خلال سرعة البحث عن العقارات وخدماتها.¹

3- عناصر التسويق العقاري الإلكتروني:

يقوم التسويق الإلكتروني على عناصر تحكم العملية التسويقية للعقارات عبر منصات الإنترنت:

- #### 3-1- البيانات DATA:
- تعتبر البيانات العنصر الأساسي في عملية التسويق، إذ أن المستخدم أو الزبون أثناء عملية تسوّقه يقوم أولاً بجمع البيانات التي يتعرّف بموجبها على مواصفات السلعة أو العقار محل التسويق، ولهذا فإنه إذا ما نظرنا من جانب الشخص الذي يريد تسويق السلع فإنه هو الآخر يقوم بجمع البيانات بهدف معرفة العملاء وسلوكياتهم الشرائية وحجم السوق المتوقع، وطبيعة المنافسين وحجمهم، وهذه البيانات تستمر مع استمرار جميع عمليات التسويق.

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 23.

3-2- الأدوات Tools: تعتبر الأدوات عمل مهم جدا في العملية التسويقية، وهي أساس نجاحها، بحيث أن عند انعدام وجود الأدوات لا يمكن تنفيذ عملية التسويق الإلكتروني، وفي هذه الحالة يلجأ إلى التسويق التقليدي اليدوي الذي لا يحقق النتائج التي يحققها التسويق الإلكتروني بوجود الأدوات الإلكترونية للتسويق. ومن هذه الأدوات الهامة مثلا أداة Google Analytics التي تقدم معلومات كافية ودقيقة عن زيارات العملاء للمحلات.

3-3- الخطط Plans: إن وجود خطة في مجال التسويق له دور محوري، وخاصة في عملية التسويق الإلكتروني، الذي يتطلب نجاحها أن تكون الخطة واضحة ومتقنة، كون أن عالم التسويق الإلكتروني معقد ومتشابك ولهذا يجب تحديد الميزانية، القناة التسويقية، توزيع المهام... إلخ.

3-4- المهارات: إن جميع العناصر السابق ذكرها يمكن أن يمتلكها الغير بالتساوي، ولكن ما يصنع الفارق بين المسوقين هو امتلاك المهارات التسويقية، وهي التي تتوقف معها كل عملية، وتتضمن المهارات التسويقية الحصول على زبائن أكبر بأقل تكلفة، إمكانية بناء علاقات التعاون مع الآخرين والإبداع والابتكار في طرق التسويق.¹

4- ضمانات نجاح تسويق الإلكتروني العقاري:

إن نجاح عملية التسويق العقاري التي تهدف إلى الوصول إلى قدر ممكن من العملاء يتطلب وجود آليات تضمن نجاح العملية والتي تتمثل في ثلاث ضمانات التالية:

4-1- تصميم موقع جذاب: إن تصميم موقع جذاب يجعل المستثمر يحتفظ بزواره من أول مرة بكل سهو لة، لذلك عليه الاهتمام بصفحته وجعلها أكثر إثارة للاهتمام مع الابتعاد عن الإلهاء.

4-2- عمل تسويق وإشهار الموقع: إن وضع خطة تسويقية لموقع العقار ليظهر في الصفحة الأولى لمحركات البحث والقيام بتحسين الموقع أيضا داخليا Onpage Optimization وبناء الروابط مع المواقع الرقمية العقارية الأخرى هو ما يساهم بشكل جيد في نجاح التسويق وجذب العملاء والمستثمرين.

4-3- نشر مقالات تسويقية: إن نشر المقالات بغرض تسويق العقارات إلكترونيا هي طريقة مؤكدة لتنمية وجود المستثمر على الانترنت لأنها تجعل المسوق مرئي من قبل محركات البحث الذي سيزيد من عدد الزوار والمشتريين أو المستأجرين وغيرها.²

¹ MA GLOBAL GROUP، التسويق الإلكتروني دليلك الشامل لعام 2022 مدونة MAG، أطلع عليه بتاريخ:

2025/07/28، 17:37، على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/cIKOUdLRSg9EOSOw>.

² محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 123.

5- أقسام شركات التسويق العقاري:

باعتبار شركات التسويق هي الأجهزة المكلفة بهذه العملية فإن تنفيذها للعملية يستوجب تشكيلها من عدد من الأقسام والتي تتمثل فيمايلي:

5-1- قسم التثمين العقاري: يقوم هذا القسم على تقدير حالة وقيمة العقار وعادة من يقوم بهذا خبير له من الخبرة والدراسات التي تجعله يقوم بهذا التثمين على أساس علمية فهذا الخبير يتواجد في شركات التسويق العقاري الكبرى المعروفة التي تعمل في جميع المجالات الخاصة بالعقارات كالإستثمار العقاري والتشييد والبناء.

5-2- قسم التطوير العقاري: يعمل هذا القسم على تطوير المباني والمنشآت خاصة التجارية أو القرى السياحية التي تحتاج إلى تطوير بعض الأماكن بداخلها فجاء هذا القسم لكي يقدم حلول تنمية لأي من هذه المجالات وإذا كانت هناك مؤسسة تريد مقر جديد لها فيرشح لها هذا القسم المكان والشكل المناسب الذي يجب أن يكون عليه المقر الجديد.

5-3- قسم التحليل العقاري: هذا القسم مختص بالإحصائيات ودراسات الجدوى وأيضا الدراسات التسويقية لأي مشروع جديد، بحيث تكمن مهمته في إعطاء البيانات الكاملة لصاحب هذا المشروع لكي يعرف قيمة التكاليف المطلوبة لبناء هذا المشروع، ولهذا يجب أن يكون موظفو القسم يمتلكون القدرة والمهارة التي تساعدهم على تحقيق هذه المهام.

5-4- قسم التمويل العقاري: يوجد بعض شركات التسويق المعروفة في المجتمع التي تؤدي هذه الخدمة للمؤسسات أو شركات المقاولات التي تحتاج إلى تمويل، أوتحتاج إلى شريك في هذا المشروع، فيأتي قسم التمويل العقاري بالأبحاث والدراسات التي تساعده على معرفة مدى إستحقاق المشاركة في هذا المشروع، إذ تشارك الشركة فيه إذا كان مربحا ولا توجد مشاكل بين الطرفين وتعتذر عن الدخول في هذا المشروع إذا كان الربح ليس بكثير.

5-5- قسم الوساطة العقارية: يكون هذا القسم في الشركات العقارية الكبيرة والصغيرة، ويحتوي على العديد من الأشخاص الذين يجمعوا مابين البائع والمشتري ويمكنهما من التواصل مع بعضهما البعض حتى ينتهوا من إجراء صفقة البيع ويكون ذلك مقابل عمولة، وهذا القسم يكون عنده من المعرفة والخبرة بالمناطق في جميع أنحاء البلاد¹.

ثانيا: دور إستخدام الإدارة الإلكترونية في التسويق العقاري:

يمثل التحول من النظري إلى التطبيق العملي محورا جوهريا في تفعيل التسويق العقاري الإلكتروني، بحيث يعالج من خلال ذلك محورين استراتيجيين، وهما تحليل طرق التسويق الإلكتروني الفعالة

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 228، 229.

واستكشاف مجالات تطبيقه الحيوية، بحيث أن اجتماعهما يقدم خارطة طريق لتوظيف الأدوات الرقمية في تعزيز الكفاءة التسويقية.

1- طرق التسويق العقاري الإلكتروني:

يعدّ تنويع الأدوات الرقمية عاملاً حاسماً لنجاح الحملات التسويقية في القطاع العقاري، من خلال ذلك نستعرض خمس استراتيجيات متكاملة تعيد تعريف تفاعل المستثمرين مع السوق وهي كالتالي:

1-1- التسويق العقاري عبر محركات البحث والشبكات الاجتماعية:

وهي استخدام محركات البحث مثل جوجل للوصول إلى المعلومات المرغوب الوصول إليها بكفاءة وفعالية، بحيث تعمل محركات البحث SEO على تحسين ومساعدة المستثمر في ضمان ظهور صفحات الويب الخاصة بالعقارات المطلوبة في صفحة نتائج البحث الأولية، بعد استخدام الكلمات المفتاحية التي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالسوق العقاري المراد التعامل معه والعقارات التي تروج له.

إذ يجب على المستثمر العقاري إنشاء محتوى ذا قيمة وجودة عالية الذي يساعد جمهوره في التواصل والتعامل معه بالإجابة على أسئلتهم والاستجابة لاحتياجاتهم ويقدم لهم معلومات عن العقارات من نصائح واستشارات للشراء والبيع والتأجير، مع ضرورة ذكر الروابط الخلفية ولا سيما مواقع الويب ذات مصداقية والتي من شأنها تعزيز مكانة المستثمر العقاري في نتائج البحث والتي تساهم في بناء سمعة قوية على الموقع، وهذا بدوره يؤدي إلى القدرة على التواصل مع بقية مديري المواقع المتخصصة في مجال تسويق العقارات، كما يمكن للمستثمر استخدام الإعلانات المدفوعة والتي تظهر هذه الإعلانات في أعلى صفحات الويب دون البحث باستخدام الكلمات المفتاحية، وهذا ما يمنحه فرصة لعرض العقارات على الأشخاص المستهدف التعامل معهم الذين يبحثون عن شراء عقارات المستثمر.

إذ تساهم تصاميم تقنية 3D للعملاء والمستثمر العقاري تصور العقار بشكل واقعي قبل البدء بأي عملاً به، ويتم إظهار جميع البيانات ومعلومات العقار بالتفصيل، من الجدران والأثاث والديكورات، كما تعمل على سهولة توصيل الأفكار للمستثمرين وتسويق العقار للمستثمرين من خلال عرض صور واقعية التي تقضي على سوء الفهم أثناء مرحلتي التصميم والبناء، مما يؤدي إلى تحسين التعاون وصنع القرار الإستثماري.¹

¹ GROUP 3D، ELSHAMY، أطلع عليه 2024/06/09، 21:26 على الرابط الإلكتروني:

<https://elshamygroup.com>

وتعتبر مواقع الويب العقارية واعلانات جوجل ضرورية لعرض العقارات وجذب العملاء، كما تساهم منصات التواصل الاجتماعي على زيادة الوعي والتفاعل مع الجمهور مثل الانستغرام، تويتر، فيسبوك، يوتيوب.¹

1-2- التسويق العقاري عبر البريد الإلكتروني والنشرات الإخبارية:

تعتبر طريقة التسويق العقاري عبر البريد الإلكتروني والنشرات الإخبارية من الطرق الشخصية والفعالة التي تتيح للمستثمر بناء علاقة طويلة الأمد مع جمهوره المستهدف، بفضل المميزات والمزايا التي يتمتع بها بقدرته على توصيل معلومات حول العقارات المعروضة مفصلة وشاملة، وذلك لإمكانية إرسال عبر البريد الإلكتروني صور ومواصفات العقار وحتى جولات افتراضية لها، بالشكل الذي يضمن للمستثمر وصول محتواه إلى جمهوره بطريقة منظمة وكاملة وصحيحة، وتصميم رسائل البريد الإلكتروني بدقة لتخصيصها لاهتمامات العملاء واحتياجاتهم، ومن خلال تحليل طلباتهم للعقارات واحتياجاتهم تتحدد فئة ونوع العقارات المطلوبة المحل إهتمام الجمهور، وبالتالي تكثيف الجهود لتلبية الإهتمامات.

كما أن استخدام النشرات الإخبارية يعتبر وسيلة ممتازة لمشاركة نصائح ومعلومات ذات قيمة حول الشراء والإستثمار العقاري والتي تجعل كذلك المتعاملين مع المستثمر العقاري وجمهوره على علم بأحدث العروض العقارية المتواجدة بالسوق العقاري، وهذا ما يزيد من ثقة العملاء بالمستثمر ويساهم في تعزيز مكانته كمصدر موثوق في المعلومات والمعاملات العقارية.²

1-3- استخدام تقنيات الواقع الافتراضي لعرض العقارات:

يقصد بتقنية الواقع الافتراضي في تسويق العقارات استخدام التكنولوجيا لإنشاء بيئة افتراضية، بحيث تتميز تقنيات الواقع الافتراضي بقدرتها على تقديم تجربة واقعية ومفصلة للعقار، ويعطي للعملاء إمكانية الوصول إلى البيانات مباشرة³، بشكل يمكن الأشخاص المهتمين بالشراء أو الإستثمار العقاري من التجول عن بعد بأقل وقت وجهد في مختلف العقارات المناسبة الموجودة عبر العالم، بالشكل الذي يبلور لهم فهما عميقا ودقيقا لخصائص ومحتويات العقار، وزيادة على ذلك يستطيع الجمهور والعملاء من خلال الواقع الافتراضي القيام بتغيير تجهيزات وديكورات العقار كتغيير لون طلاء العقار أو وضع مساحة خضراء مثلا بالعقار، وهذا ما يمنحهم رؤية أكثر وضوح تمكنهم من معرفة مدى موافقة العقار للمواصفات

¹ Damac، التسويق الرقمي للعقارات: أبرز الأساليب والمنصات المستخدمة في دبي، نشر في 24 أبريل 2024، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/09، 20:35 على الرابط الإلكتروني: <https://damacproperties.com>.

² AFKARS we light the way for you، أهم طرق التسويق العقاري الحديثة وأفضل الاستراتيجيات، أطلع عليه بتاريخ: 2024/05/26، 19:41 على الموقع الإلكتروني: <https://www.afkars.net>.

³ Damac، كيف يتم استخدام الواقع الافتراضي في تسويق العقارات، أطلع عليه بتاريخ: 2025/06/06، 20:26 على الرابط الإلكتروني: <https://www.damacproperties.com>

التي يرغبونها ومناسبتها لتلبية احتياجاتهم، وهذا ما يساعد المستثمر أو العميل من إتخاذ قراره بالشراء أو الإستئجار.

1-4- دمج أدوات التسويق الإلكترونية مع الطرق التقليدية:

تعتبر اللوحات الإعلانية أداة فعالة في تعزيز إستراتيجيات التسويق العقاري نظرا لحجمها الكبير وموقعها الواضح، بحيث يمكن تعليقها في مواقع استراتيجية بارزة التي تجذب إنتباه أكبر عدد من الجمهور وتزيد من رؤية عروض المستثمر العقاري والتي تعتبر بالنسبة لهم فرصا عقارية وهذا ما يساعد في تكوين للمستثمر صورة موثوقة لعقاراته أمام جمهوره.

وحتى المطبوعات التسويقية كالبطاقات والمطويات لا تقل أهمية، نظرا لما تقدمه من معلومات مرفقة بمخططات ورسومات مفصلة بطريقة مادية ملموسة ونظرة معمقة وشاملة عن العقار، وذلك بعد توزيعها في الأسواق العقارية والأماكن المتواجد بها الأشخاص المهتمين بالعقارات.

العروض المفتوحة هي تقنية تسويقية قديمة لكنها متجددة تتيح للمهتمين فرصة التعرف على العقار بعرض مميزاته والنقاط التي قد ينفرد بها عن غيره والتي يعرض فيها المستثمر البيانات والمعلومات بأسلوب منظم مدروس بالشكل الذي في إنشاء سمعة وصورة إيجابية للعملاء ويزيد من جاذبيتهم للعقار.

إن الجولات الشخصية تمكن المستثمر من تقديم تفاصيل حول كل جزء من العقار وتساعد على بناء علاقات قوية مع العملاء المشترين أو المستأجرين والتفاعل معهم والإجابة على استفساراتهم مباشرة.

يساهم المستثمر العقاري في بناء الشراكات مع الوسطاء العقاريين في توسيع نطاق عمله وتحقيق أرباح أكبر، لاعتبار أن هذه الشراكات هي فرصة لتبادل ودمج الخبرات والموارد لتحقيق أهداف مشتركة، وتعزيز الوصول إلى شرائح أكثر من العملاء المحتملين، لأنها قد تشمل عملاء لم يكن بوسع المستثمر الوصول إليهم بمفرده، وبالتالي تحقيق نتائج مثمرة لكل من المستثمر والوسيط وإبرام أكبر عدد ممكن من العقود العقارية وتقديم خدمات بتميز وكفاءة، كما يمكن أن يؤدي ذلك إلى بناء أفضل سمعة في السوق.

الفعاليات العقارية والمعارض توفر هذه الأداة منصة مثالية لعرض العقارات والتواصل مع العملاء والجمهور والتي تتميز بالتفاعل الشخصي في معرض العقارات بتقديمها بطريقة تتجاوز حدود الصور والوصف الكتابي كتقديمها عن طريق الفيديو أو على المنصة مباشرة بشكل جذاب لافت للإنتباه وهذا ما يعزز فرص التواصل العاطفي مع العملاء، كما تتيح المعارض العقارية للمستثمر بناء شبكة من العلاقات الشخصية والمهنية الاحترافية مع العملاء مما يمكنهم من تبادل الخبرات وتوجيههم في أحدث الاتجاهات التي من شأنها تطوير استراتيجيات التسويق العقاري.¹

¹ عليط نصيرة، معزوي دريس، التسويق الرقمي: أهم أدوات و التقنيات الالكترونية المستخدمة، المجلد 09، العدد 02، 2022، ص 317، 318.

بحيث أن دمج هذه الأدوات التقليدية بذكاء مع طرق التسويق الرقمي يساعد المستثمر في تطوير ودعم الجهود التسويقية، وتحقيق توازن مثالي الذي يساعد بدوره في تحقيق أهدافه بشكل أكثر فعالية، مما يساهم ذلك في تطوير الإستثمار العقاري¹.

1-5- التسويق عبر وسائل التواصل الاجتماعي:

إن تسويق العقارات عبر وسائل التواصل الاجتماعي من شأنها زيادة في العملاء وتتمثل في:

1-5-1- فيسبوك: يمنح الفيسبوك للشخص المُسوّق إمكانية الإعلان بشكل أفضل عن خدمات التسويق العقاري، وهذا لقدرته على تخصيص الإعلانات بمجموعات وصفحات محددة بناءً على معايير محدّدة.

1-5-2- انستغرام:

1-5-3- التليغرام: وهو الطريقة الأكثر استهدافاً للعملاء والمستثمرين العقاريين من خلال نشر العروض والمشاريع العقارية عبر مجموعات هذا الموقع.

1-5-4- التسويق عبر الفيديو: إن استخدام المسوق للقيام بعملية الفيديو الذي يكون صوت وصورة ويستطيع من خلاله توضيح جميع عناصر العقار كالمركبي العقاري الذي يقوم بجولات افتراضية أي بتصوير كل غرف وعناصر السكن مع القدرة على تكلمه لشرح مميزات السكن وموقعه عن طريق الفيديو هو ما يجذب أكبر عدد من الزبائن المشترين للعقار، وهذا ما يعزز ثقة المشترين ويحفّز المشاهدين على التفاعل المباشر مع المحتوى، مما يرفع معدلات النقر ويحسن تحويل العملاء المحتملين إلى مشترين حقيقيين.

1-5-5- التسويق عن طريق الانفوغرافيك: يقدم الإنفوغرافيك رؤية مركزة للبيانات المعقدة عبر تصاميم بصرية جذابة في التسويق العقاري، تقدّم هذه الأدوات لعرض إحصائيات الاستثمار، مؤشرات نمو الأسواق، ومقارنات العوائد بين المناطق بطريقة سهلة الفهم، مثلاً إنشاء إنفوغرافيك يظهر إرتفاع القيمة الإيجارية في منطقة محددة بنسبة 20% خلال عام، أو مقارنة تكاليف الاستثمار في دول مختلفة، هذا النهج يحفّز اتخاذ القرار عبر ترسيخ رؤية واضحة في أذهان العملاء وتعزيز مصداقية العروض المقدمة².

¹ أهم طرق التسويق العقاري الحديثة وأفضل الاستراتيجيات، المرجع السابق.

² MA GLOBAL GROUP، طرق التسويق العقاري الحديثة - كل ماتريده معرفته، أطلع عليه في 2025/07/28،

19:53 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/uyxPaFDBx3LikMfk>.

2- مجالات التسويق العقاري الإلكتروني:

تمثل المجالات التطبيقية للتسويق العقاري الإلكتروني الجانب التنفيذي الأكثر تأثيراً في تحسين كفاءة السوق، في هذا الإطار يسلط الضوء على مجالين حيويين يعيدان تشكيل آليات الصناعة واللذان يتمثلان في آليات تسعير العقارات عبر الإنترنت ودورها في تعزيز الشفافية السوقية، وكذا وظيفة وسطاء المعرفة الإلكترونية كحلقة وصل استشارية بين المستثمرين وبيانات السوق، معاً يجسدان تحولاً جذرياً في إدارة القيمة العقارية رقمياً.

2-1- تسعير العقارات عبر الإنترنت:

إن تسعير العقارات إلكترونياً كأحد وأهم مجالات وتطبيقات عملية التسويق العقاري الإلكتروني تتطلب لكافة العناصر من خلالها تحديد مفهومها، العوامل المؤثرة فيها، أهدافها وأخيراً آلياتها:

2-1-1- مفهوم السعر: يقصد بالسعر بالمفهوم الضيق أنه كمية الأموال المطالب بها مقابل الحصول على سلعة أو خدمة أو منتج.

وبالمفهوم الواسع هو مجموع القيم التي يتبادلها المستهلكون مقابل الحصول على المنافع المتأنية من امتلاك المنتج أو الانتفاع به، وتعد المنفعة السمة التي لها عنصر إشباع الرغبات وإرضائها، وتأسيساً على ذلك فإن السعر بالنسبة للمستثمر عند شراءه للعقار يتوقف على ما يتوقعه هذا المستثمر المشتري من العقار الراغب في اقتناؤه ومنافعه.

بحيث تتمثل منافع المنتج العقاري التي يبحث المشتري عنها في التصميم المعماري الفريد، والمنطقة السكنية الهادئة، وجمال وتفرد الديكور الداخلي والخارجي، ومدى وجود بقره المحلات والمؤسسات الضرورية كالمستشفى والمدارس، ومتانة البنيان، وطبيعة عقد الصيانة والتسهيلات الإئتمانية.

2-1-2 العوامل المؤثرة في تسعير العقارات:

عوامل الطلب	عوامل العرض
خواص وسمات ومزايا العقار من حيث التصميم، المساحة، الموقع، الراحة، متانة البناء.	عدد أنواع المنتجات العقارية المنافسة والبديلة
طبيعة وفئات وشرائح المشترين أو المستأجرين المرتقبين، من حيث مستوى الدخل وطرز الحياة، والقدرة الشرائية...	عدد وأنواع المنظمات العقارية ومنظمات الإعمار المنافسة.
مرونة الطلب إزاء السعر	معدل التطور المستقبلي والسيطرة النوعية معبرا عنها بحجم الاستثمار المطلوبة ومستويات التكلفة.
مرونة الطلب إزاء الدخل	طبيعة نظام التوزيع والوساطة العقارية المطلوبة

المرونة الإجمالية للطلب إزاء السعر ونوعيات المنتج العقاري	لضمان تسويق عقاري فعال.
أساليب دفع قيمة المنتج العقاري (نقداً، بالتقسيط، رهن عقاري..)	مكامن قوة المنتجات العقارية المزمع تسويقها، وتفردها مقارنة بالمنتجات العقارية المنافسة.
خصائص العقار من حيث توافر البيئة الطبيعية، الهدوء والسكينة وطبيعة الجيران.	تشريعات وقوانين وتعليمات الدولة والإجراءات المطلوبة للمصادقة على المنتج العقاري وتسويقه.
إشراف الوكالات والجهات المختصة على التصميم والتشييد، والسيطرة النوعية.	

2-1-3- أهداف التسعير العقاري:

تتمثل أهداف التسعير العقاري في:

2-1-3-1- تحقيق عائد مناسب على الاستثمار: إن هذا الهدف له علاقة مع هدف الربح، لأنه يحاول الكثير من المنظمات من شركات ومؤسسات عقارية تحقيق معدل معين للعائد على الاستثمار، وإذا ماتبتت هذه المنظمات هذا الهدف، فإنها تقوم أولاً بتحديد نسبة العائد وثانياً تتولى حساب السعر على أساس تلك النسبة، وبذلك يكون معدل العائد قد جعل ضمن السعر.

2-1-3-2- تحقيق الربح: هناك منظمات ومن بينها شركات الوساطة العقارية تعمل على رفع أسعار منتجاتها العقارية لزيادة أرباحها، إلا أنه عند بعض الأشخاص يرون ذلك تريح واحتكار، وهذا مايعتبر مشكلة تواجه تحقيق هدف الربح¹.

2-1-3-3- بقاء المنظومة واستمرارها: هناك منظمات الإعمار وشركات الوساطة العقارية وخاصة الصغرى تلجأ إلى تخفيض أسعار منتجاتها العقارية سعياً وراء زيادة المبيعات، والنمو في السوق وزيادة الأرباح على المدى الطويل، أوتنبتت أسعارها في المجالات التي تكون فيها المنتجات العقارية موحدة قياسياً، أو على درجة عالية من التتميط القياسي كما في حال الشقق السكنية الاعتيادية في المدن والمجمعات السكنية التي تكون مكتظة بسكانها².

2-1-3-4- زيادة حصة المنظمة في السوق العقارية: إن تحقيق هذا الهدف يستلزم بالضرورة تخفيض المنظمة السعر لزيادة مبيعاتها تبعاً لذلك، وإذا ما افترضنا أن مبيعات المنظمة زادت بمقدار أكبر من المنافسين، فإن هذا إن يدل على شيء فلائنه يدل على زيادة حصتها في السوق العقارية، وهذا نظراً

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 237.

² محمد الصيرفي، المرجع نفسه، ص 236.

لعدة إعتبارات أبرزها تقليص تكاليف الإنتاج، تصميم نظام للتحكم في المستهلكين، وتحقيق اقتصاديات حجم أفضل وأرباح أكبر على المدى الطويل.

2-1-3-5- التركيز على الجودة: إن جودة المنتج العقاري هو العامل الأساسي الذي يتحكم في تسعير المنتجات العقارية وهو ما تلجأ إليه الشركات والمؤسسات العقارية الكبرى، وهناك العديد من المنظمات العقارية رائدة التي ترفع شعار الجودة وتفرد التصميمات العقارية، ولهذا نجد أسعار منتجاتها العقارية مرتفعة جداً إلى حد المبالغة فيها أحياناً¹.

2-1-4- آليات عملية التسعير العقاري الإلكتروني في تعزيز الأرباح:

تتسم عملية تسعير المنتجات العقارية بالديناميكية، المرونة، عدم الثبات وبتغير الأسعار باستمرار، والعامل المؤثر في عملية التسعير هو كمية العقارات المعروضة في السوق العقاري التي تخضع لقانون العرض والطلب فكلما زادت كمية العقارات المعروضة للبيع عبر شبكة الإنترنت كلما نقص الطلب وإنخفضت الأسعار وهذا ما يخلق حالة قوية جداً من التنافس، ويجب على المنظمة أو الشركات العقارية إذا ما أرادت أن تتجه نحو التسعير الإلكتروني أن تراعي عدة عوامل لتعزيز أرباحها والتي تتمثل في:

2-1-4-1- الدقة في تحديد مستويات الأسعار:

إن توفير بيانات ومعلومات كافية ودقيقة يؤدي إلى نجاح المنظمة في وضع أسعار بصورة دقيقة تقترب من المثالية وإلى تحديد ناجح وواضح للمدى السعري الذي يحقق أهداف المنظمة أو المستثمر العقاري، وكذلك فإن العمل باستخدام الإنترنت يحقق للبائع إتصالات فاعلة ودقيقة مع المشتري، وهذه العلاقات تؤدي إلى تحقيق الإدراك الإيجابي لأسعار العقارات وصناعة القرار الشرائي المناسب.

2-1-4-2- التكيف السريع في الاستجابة للتغيرات السوقية:

إن التسعير الإلكتروني عبر الإنترنت يُمكّن المنظمة من التكيف السريع خلال مدة زمنية قصيرة جداً استجابة للتغيرات في السوق.

بحيث أن المنظمة العاملة عبر الإنترنت القادرة على تحقيق التكيف السريع في مستوى الأسعار يجعلها قادرة على تحقيق مستوى ربحي أفضل مما يحققه المنافسون.

2-1-4-3- تجزئة الأسعار: لا تعتمد المنظمات العاملة عبر الإنترنت استراتيجية واحدة في التسعير، بل تلجأ إلى جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بالأوعية العقارية كموقعه ومدى قربها للمرافق العمومية وواجهاته وغيرها.

بحيث أن الزبائن ينظرون إلى المنتج العقاري الواحد من زوايا متفاوتة، ويتفاوت مستوى إدراكهم للقيمة المتحققة من المنتج العقاري، وهذا ما يجعلهم مستعدين لدفع أسعار متباينة ومختلفة مقابل الحصول

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 237، 238.

عليه، وهذا الأمر يجعل المنظمة قادرة على تحقيق عملية تجزئة لأسعارها، بحيث تستهدف كل قطاع سوقي بالسعر الذي يناسبه ويعظم أهداف المنظمة.¹

2-2- وسطاء المعرفة الإلكترونية العقاريّة:

يشكّل وسطاء المعرفة الإلكترونية خلفة وصل حيوية في المنظومة الرقمية للاستثمار العقاري، حيث يجسّدون جسراً بين البيانات و القرارات الاستراتيجية، و في هذا الإطار نتناول تعريفه ثم ننتقل إلى وظائفه الأساسية.

2-2-1- تعريف وسيط المعرفة الإلكترونية: هو عبارة عن منشآت أعمال شركة أو مكتب استشاري أو فريق عمل يكون مصدر إراداتها الرئيس أو الوحيد ناشئاً عن اقتناص معلومات عن العميل و تطوير السجلات تفصيلية خاصة بكل عمل لاستخدامها من قبل طرف ثالث يتمثل بالبايعين.

2-2-2- أنواع و وظائف وسطاء المعرفة الإلكترونية: إن وسطاء المعرفة الإلكترونية الذين نعرفونهم اليوم يندرجون ضمن فئة الوسطاء الموجهين بالبايع بمعنى أنهم يستخدمون المعلومات المتحصلة عن العملاء لمساعدة البائع في توجيه المنتجات و الخدمات و وسائل الترويج صوب العملاء في الأسواق التنافسية، كما يتوقع بروز فئة الوسطاء الموجهين بالعملاء.

2-2-2-1- وسطاء المعرفة الموجهون بالبايع: هناك نوعان أساسيان من هؤلاء الوسطاء الذين يمارسون أعمالهم فعلياً في السوق الإلكترونية القائمة وهما:

- أ- سماسرة الجمهور: و هم عبارة عن وسطاء يقتنصون معلومات عن مستخدمي مواقع الشبكة و ذلك لمساعدة المعلنين في الوصول إلى الجمهور الملائم بغية استهدافه من خلال الحملات الإعلانية.
- ب- ممهدوا المبيعات: يقوم هؤلاء بتجميع العملاء المرتقبين طبقاً لسجلاتهم و تفضيلاتهم و أية معايير أخرى، و ترجمة هذه البيانات إلى حاجات سلعية و خدمة محددة، ومن ثم توجيه العملاء صوب البائعين القادرين على إشباع هذه الحاجات.

2-2-2-2- وسطاء المعرفة الموجهون بالعميل: نتوقع أن يبرز إلى الوجود قريباً نوع آخر من وسطاء المعرفة في السوق الإلكتروني، حيث سيكون هؤلاء موجهون بالعميل و يتولون المهام التالية:

- أ- مساعدة العملاء في الحصول على أقصى قيمة ممكنة بالاستناد إلى السجلات المتوفرة لديهم عن هؤلاء العملاء.
- ب- تمثيل مصالح العملاء في المفاوضات التي تجري مع البائع الراغبين بالحصول على معلومات عن العملاء.
- ت- غريلة الرسائل التجارية الواردة من البائعين لكي تكون متوافقة و ذات صلة بالعملاء.

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 251، 252.

2-2-3- كيفية التوزيع الإلكتروني للعقارات: بعد أن تجري عملية البيع و الشراء عبر شبكة الإنترنت تكون الخطوة التي تتبع ذلك مباشرة و هي توزيع المنتج المباع و هنا يختلف أسلوب التوزيع باختلاف الصورة و طبيعة المنتج هل هو سلعة أو خدمة و فيما يأتي توضيحه ذلك:

2-3-3-1- توزيع السلع:

تجري عملية ترويج و بيع السلع على الإنترنت أما توزيعها فيكون من خلال الإعتماد على النظم اللوجستية الدامعة الموجودة في الميدان الواقعي أي أن عملية الترويج و البيع تكون افتراضية أما عملية التوزيع تجري واقعا.

2-3-2- توزيع الخدمات:

بسبب الطبيعة التي تتصف بها الخدمات فإن هناك فرصة لامكانية تحقيق تجارة إلكترونية أكثر تكاملاً، و هنا يجري توزيع الخدمات المباعة بأساليب كثيرة منها:

أ- توزيع تسليم الخدمات عبر موقع المنظمة البائعة من خلال الدخول إلى الخدمة المطلوبة عبر كلمة سر يحصل عليها المشتري الإلكتروني بعد أن يدفع الثمن المطلوب من خلال أحد أساليب الدفع على الإنترنت.

ب- توزيع الخدمات بأسلوب التحميل و يكون ذلك أيضا بعد أن تحصل المنظمة على الثمن المطلوب وفقا لأسلوب التحصيل المعتمد لديها، و هذا الأسلوب يعتمد كثيرا في بيع البرامج و الملفات و الأفلام و الملفات الصوت و الصورة.

ت- التوزيع المختلط أي الهجين و هو التوزيع الذي يجري جزء منه بصورة إلكترونية على شبكة الإنترنت و الجزء الآخر يكون في العالم الواقعي مثلا إذا أراد السائح أن يشتري خدمة المبيت في فندق ما، فإن هناك مواقع توفر بيع هذه الخدمة ولا سيما منها مواقع بعض الفنادق أيضا، لكن عملية التسليم على الشبكة تكون لجزء من العملية أي خدمة الحجز، أما استلام خدمة المبيت في الفندق فإنه يجري استلامها في العالم الواقعي.

ث- استخدام البريد الإلكتروني في التوزيع يجري استخدام البريد الإلكتروني بصورة فاعلة في عملية التوزيع، إذ أن الكثير من الخدمات التي تباع على الإنترنت يجرى تسليمها من خلال البريد الإلكتروني، مثل خدمات بيع الملفات المختلفة و خدمات الحجز في الفنادق و الطائرات من جانب آخر يستخدم البريد في إرسال إشعارات إلى الزبائن تؤكد وصول طلباتهم و أن المنظمة في طور العمل على تلبيتها.¹

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، 221 - 225 .

3- أبعاد التسويق العقاري الإلكتروني:

يتمثل في إدارة العلاقة مع العملاء، وعلى هذا النحو سيتم استعراض مفهوم هذه العملية وفوائدها كالتالي:

3-1- مفهوم إدارة العلاقة مع العملاء: تهتم إدارة علاقة العملاء بتحسين الخدمات المقدمة إلى العملاء وإشعار العميل أنه يتحصل على خدمة أوقيمة أفضل وأكبر من الخدمة المقدمة من المنافسين الآخرين، وهذا ما يؤدي بطبيعة الحال إلى زيادة رضى العملاء وزيادة إقبالهم وهذا بدوره يؤدي إلى تنشيط السوق العقاري عبر الانترنت وبالتالي تحقيق الأرباح من جهة وتطوير الاستثمار العقاري من جهة أخرى.

بحيث أن مفهوم إدارة العلاقات مع العملاء الإلكترونية منبثق من التجارة الإلكترونية ويشمل تطبيقها على الأعمال الإلكترونية، وتعرف إدارة علاقات العملاء بأنها استخدام التقنيات الإلكترونية الحديثة في التواصل مع عملاء المصارف الإسلامية ويهدف إلى معرفة رغباتهم وتلبية إحتياجاتهم وتعزيز ولائهم للمنظمة.

إذ أن لإدارة علاقات العملاء الإلكترونية أنواع، فهناك إدارة علاقات زبائن إلكترونية تنفيذية تهتم بنقاط الإتصال مع العملاء عن طريق (الإيميل والهاتف والفاكس) وهناك إدارة علاقة عملاء إلكترونية تحليلية تحتاج إلى استخدام تكنولوجيا المعلومات وذلك لأجل معالجة الكميات الكبيرة من بيانات العملاء.

فالمنظمات ذات العلاقة القوية مع عملائها تكون في موقع وتوجه أفضل في المحافظة عليهم كما أن قوة هذه العلاقة تظهر على عملية التقليل من الأسعار وطرح العروض الترويجية واستخدام التقنيات المتقدمة.

3-2- فوائد إدارة علاقة العملاء الإلكترونية: وتتمثل في أربع فوائد التالية:

3-2-1- تحسين ولاء الزبائن: إن وضع برنامج تسويقي إلكتروني متميز عبر العلاقات مع العملاء، يمكن المؤسسات والشركات العقارية من التواصل مع عملائها بشكل أفضل ولاسيما المستثمرين، إذ أن كل شخص في المؤسسة تكون له حرية الدخول إلى المعلومات التي تخص العميل، وهذه المعلومات تخص وتهم المؤسسة في تركيز وتوجيه الوقت والجهد في أمور متعلقة بالعملاء، كما يمكن لها أن تسهم في تحسين ذلك من خلال زيادة الوقت المخصص للتعامل مع عملائها.

3-2-2- تحسين فاعلية عمليات التسويق: إن توفير الشركة أو المؤسسة العقارية بيانات متعلقة بالزبائن فيما يخص برامج التسويق الإلكترونية عبر العلاقات مع العملاء يسهم في معرفة المؤسسة العقارية للخدمات والاحتياجات التي يمكن للزبون أن يتبناها أو يقبل عليها، وبهذا يمكن تحسين فاعلية الحملات الدعائية ويتم المتابعة لها بشكل مستمر وجيد.¹

¹ راكز الزعاري، المرجع السابق، ص 84.

3-2-3- تحسين فعالية وخدمة العملاء: إن البريد الإلكتروني والدردشات في مواقع التواصل الاجتماعي كالفيسبوك يساهم في الوصول أكبر قاعدة من العملاء، كما يمكن أن يتم التعرف على الطريقة المثلى لتقديم الخدمة للعميل، لأن عملية التواصل أو الاتصال المباشر بالعملاء عن طريق مركز الاتصال في المؤسسة يساهم في أمر مهم وهو تحسين فعالية خدمة العملاء، كما أن التقنيات التكنولوجية لمركز إتصال إدارة علاقة العملاء الإلكترونية يساهم في إدارة وتحسين المكالمات الواردة بشكل فعال، كما يمكن إعلام العملاء وإيجاد حلول لمشاكلهم المختلفة، وبوقت قصير بالشكل الذي يترك إنطبعا جيدا لدى العملاء.

كما يسهل على العملاء الوقت والجهد الذي يبذلونه في البحث عن عقارات بالطرق التقليدية، فيستطيعوا عبر الانترنت مشاهدة صور للعقارات توضح لهم الصورة كاملة.

3-2-4- زيادة الكفاءة والتقليل من التكاليف: مادام إدارة علاقات العملاء الإلكترونية تقوم بتوفير الخدمة على مدار اليوم بأكمله دون أن يحتاج ذلك إلى تكاليف إضافية، فإن ذلك يؤدي إلى التقليل من التكاليف.¹

المطلب الثاني: الخدمات الإلكترونية المتصلة بالاستثمار العقاري:

إن تسارع وتيرة التحول الرقمي الذي يشهده القطاع العقاري، هو ما أصبحت معه الخدمات الإلكترونية ركيزة أساسية في دفع عجلة الاستثمار العقاري وتعزيز كفاءته، وفي هذا الإطار، يبرز دور الخدمات الإلكترونية المتصلة بهذا القطاع كأداة محورية لتسهيل العمليات وجذب المستثمرين، وتركز الدراسة على استعراض أهم هذه الخدمات، حيث يتناول الفرع الأول منها خدمات التبادل الإلكتروني التي تعمل كمنصات تفاعلية للعمليات والعقود العقارية، بينما يخصص الفرع الثاني لدراسة خدمات الدعم الافتراضي العقارية التي تقدم الخدمات عن بعد، مساهمة في بناء بيئة استثمارية أكثر مرونة وشفافية.

الفرع الأول: خدمات التبادل الإلكتروني المتعلقة بالاستثمار العقاري:

تعدّ خدمات التبادل الإلكتروني ركيزة حيوية في منظومة الاستثمار العقاري الرقمي، حيث تسهل إجراءات المعاملات وتضمن سرعة تنفيذها ودقتها، وفي هذا الإطار نركز على دراسة أبرز أشكال هذه الخدمات والتي تنقسم إلى أولاً خدمات التقديم الإلكتروني العقاري المختصة بتلقي المرتفق به الطلبات والمستندات إلكترونياً، وثانياً خدمات التحصيل الإلكتروني العقاري التي تحوّل العمليات المالية إلى بيئة رقمية آمنة، بحيث أنهما معاً يساهمان في رفع كفاءة القطاع وجذب المستثمرين.

¹ راكنز الزعاري، غسان الطالب، المرجع السابق، ص 84، 88.

أولاً: خدمات التقديم الإلكتروني العقاري:

تمثل خدمات التقديم الإلكتروني العقاري بوابة رقمية فاعلة لبدء المعاملات الاستثمارية، حيث تحول الإجراءات الورقية إلى عمليات إلكترونية سلسلة وقابلة للتتبع، فالبعض منها يتعلق بإبرام العقود العقارية والبعض الآخر يتعلق بالبيانات والمعلومات العقارية، كما يلي:

1- خدمات التقديم الإلكترونية المتعلقة بإجراءات إبرام العقود العقارية:

تعتبر خدمات التقديم الإلكتروني لإبرام العقود العقارية حجر الزاوية في الرقمنة العقارية، حيث تحول الإجراءات المعقدة إلى عمليات ممنهجة وفعالة، بحيث أنها تتمثل في ركيزتين لضمان سرعة الإنجاز ودقته والتي تتمثل في خدمة تسجيل العقارات، وخدمة الإشهار العقاري الإلكتروني للعقود.

1-1- خدمة تسجيل العقارات:

هي خدمة تقدمها المؤسسات المكلفة بتسجيل العقارات والمتمثلة في مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري ومديرية الضرائب في توثيق الملكية العقارية وتسجيل العقارات عينياً بشكل إلكتروني توفر الخدمات المرتبطة بها باستخدام منصات إلكترونية مخصصة لهذا الغرض بشكل فعال وميسر.

1-1-1- استخدامات خدمة تسجيل العقارات إلكترونياً:

تتمثل استخدامات خدمة تسجيل العقارات إلكترونياً في مايلي:

1-1-1-1- إشهار التصرفات: ويقصد بذلك قيام مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بإشهار العقود التوثيقية المرسلة لها عبر منصة العقار من قبل الموثقين كعقود البيع والهبة والإيجار الواجبة الشهر التي تفوق مدتها 12 سنة¹، ومديرية أملاك الدولة المنوط لها مهمة تحرير عقد الامتياز الوارد على العقار سواء كان عقاراً اقتصادياً أو فلاحياً.

1-1-1-2- إصدار شهادات الملكية: تتمثل شهادات الملكية العقارية في البطاقة العقارية سواء كان الشهر شخصياً أو عينياً.

1-1-1-3- تحيين المعلومات: تعديل وتحديث بيانات العقار المسجلة كتعديل مساحة العقار أو محتوياته أو إضافة أي تصرف وارد على العقار كرهن حق الامتياز المملوك للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز.

1-1-1-4- التسجيل العيني للعقارات: بحيث يمكن للمستثمر أو أي شخص تسجيل عقاره إلكترونياً ليحصل على شهادة ملكية إلكترونية.

¹ المادة 17 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

1-1-2-كيفية الحصول على خدمات السجل العقاري:

1-1-2-1- بوابة ناجز الإلكترونية:

1-1-2-2- موقع السجل العقاري:

1-1-2-3-منصة التسجيل العيني للعقار:

22:10 على الرابط الإلكتروني: <https://www.etqanlawfirm>.

أ- المعلومات المتوافرة على منصة السجل العقاري RER:

- معلومات وبيانات العقار (الموقع، المساحة، المعلومات المسحية من قسم ومجموعة ملكية، محتويات).

- المالكين الحاليين للعقار

- التصرفات الواردة على العقار.

لكي يتم الاستفادة من خدمات منصتي السجل العقاري، يجب على المستخدمين التسجيل في منصة أبشر التي توفرها الهيئة العامة للعقار مراكز خدمة للمساعدة في استخدام منصات السجل العقاري.

وبالرغم من وجود المنصتين الرئيسيتين، إلا أنه تقدم الهيئة العامة للعقار العديد من الخدمات الإلكترونية الأخرى المتعلقة بالسجل العقاري مثل:

- خدمة التظلم من قرارات السجل العقاري

- خدمة الاستعلام عن بلاغ.¹

ب- خدمات منصة السجل العقاري:

- التسجيل العيني الأول: تتيح هذه الخدمة للمستفيد تقديم طلب التسجيل العيني الأول للملكيات العقارية في المناطق العقارية المعلنة.

- المناطق العقارية المعلن عنها: تتيح لك الخدمة التعرف على المناطق العقارية المعلن عنها، حيث يمكن لأصحاب العقارات تقديم طلب التسجيل الأول الخاص بهم والاستفادة من خدمات السجل العقاري.

- نقل الملكية: تتيح هذه الخدمة للمستفيد نقل ملكية عقار مسجل عينيا إلى مالك آخر.

- الفرز: تتيح خدمة الفرز للمستفيد فرز عقار مسجل عينيا إلى عقارين أو أكثر وإصدار صك تسجيل ملكية لكل عقار على حدى.

- الدمج: هذه الخدمة توفر للمستفيد إمكانية دمج عقارات مسجلة عينيا إلى عقار واحد.

- حجز موعد: تتيح حجز موعد لزيارة فروع خدمة المستفيدين أو طلب زيارة تصل إلى موقعه.

- بحث عن عقار: تتيح هذه الخدمة للمستفيد عرض تفاصيل عقار مسجل عينيا عبر البحث في الخريطة أو برقم العقار.

- التحقق من صك الملكية: تتيح هذه الخدمة التحقق من صحة صك تسجيل الملكية لعقار مسجل عينيا والاطلاع على بياناته عن طريق رقم العقار.

¹ Etqan، التوثيق العقاري ورقم التسجيل العقاري وكيفية التسجيل والاستعلام، أطلع عليه بتاريخ: 2024/07/19، 12:14

على الرابط الإلكتروني: <https://etqanlawfirm-sa.com>

- إدارة الحقوق والقيود والالتزامات: تتيح هذه الخدمة للمستفيد إضافة أو إزالة الحقوق والقيود والالتزامات على عقار مسجل عينياً.¹

ج- كيفية التسجيل العيني الإلكتروني للعقار:

- إنشاء حساب على منصة السجل العقاري
- إدخال بيانات العقار المطلوبة مثل موقع العقار ومساحته وحدوده.
- تحميل المستندات مثل نسخة من بطاقة الهوية والوثائق ملكية العقار.
- دفع رسوم التسجيل العيني
- التأكد من صحة البيانات من قبل الهيئة العامة للعقار وتحديد موعد لزيارة ميدانية للتأكد من موقع ومميزات العقار.

- إصدار صك التسجيل العيني: بعد التأكد من جميع المعلومات، ستصدر الهيئة صك التسجيل العيني التي يثبت ملكية المستخدم للعقار.

د- أهمية وفوائد منصة التسجيل العيني للعقار:

- سهولة التداول: تسهيل عملية بيع وشراء العقارات من خلال توفر معلومات دقيقة عن موقعها وحدودها.
- توثيق التصرفات العقارية: تسجيل جميع التصرفات والحقوق العينية الواردة على العقار مثل الرهن والبيع والهبة.

- زيادة الثقة في القطاع العقاري: تعزيز الشفافية والموثوقية في المعاملات العقارية.

- حفظ حقوق الملكية: ربط العقار بموقعه وبياناته ومراجعته المسحية بما يضمن حماية حقوق المالك بشكل أفضل ويحد من النزاعات العقارية.²

1-2- الإشهار العقاري الإلكتروني:

تعتبر خدمة الإشهار أو الإعلان أهم خدمة تسهر على تحقيقها مصالح الحفاظ العقاري ومسح الأراضي، بحيث أن جميع التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العينية الواردة على العقار يتوجب إشهارها تحت طائلة بطلانها بطلاناً مطلقاً³، كما يستوجب إشهار عريضة إفتتاح الدعاوى بعد تسجيلها بأمانة الضبط التي تكون ترمي إلى فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقض حقوق عقارية قائمة على عقود تم شهرها⁴،

¹ السجل العقاري RER، قائمة الخدمات، أطلع عليه بتاريخ 2024/11/18، 21:05 على الرابط الإلكتروني:

<https://www.eservices.rer.sa>

² التوثيق العقاري ورقم التسجيل العقاري وكيفية التسجيل والاستعلام، المرجع السابق.

³ المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم.

⁴ المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22.

والتي تشهر بالسجل الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مع العلم أنه لا يترتب عن هذا الإشهار تجميد أو تعليق أو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري بل كل ما في الأمر أنه يستوجب على المتصرف إبلاغ المتصرف له بالدعوى المشهورة عن طريق محضر قضائي، على أن يرفق محضر التبليغ بملف العقد عند تقديمه لإجراء الشهر العقاري¹، وباعتماد الرقمنة أصبحنا نتحدث عن خدمة الإشهار الإلكتروني والتي تمكن من الإطلاع على مجموعة من الأمور منها:

- خلاصات مطالب التحفيظ والخلاصات الإصلاحية
- الإعلانات بانتهاء التحديد
- الاعلانات المتعلقة بإجراءات ورسوم الإشهار العقاري وطلبات الحصول على معلومات وغيرها.
- بحيث يمكن لكل شخص مهتم تتبع عبر المنصة الإلكترونية جميع العمليات اللاحقة لطلباته، وكذا العمليات اللاحقة لتأسيس رسمه العقاري، حتى يكون على دراية بوضعية عقاره وباقي الإجراءات المتخذة بشأنه.

2- خدمات التقديم الإلكتروني المتعلقة بالبيانات والمعلومات العقارية:

تشكل الخدمات الإلكترونية المتعلقة ببيانات الأملاك الوطنية نقلة نوعية في تفاعل المواطنين والمستثمرين مع الممتلكات العامة، حيث تحول الإجراءات إلى رقمية سريعة وموثوقة، وفي هذا السياق سيتم التركيز على خدمات التقديم الإلكتروني للطلبات الموجهة إلى إدارة الأملاك الوطنية، وخدمات الاستعلامات الفورية.

2-1- تقديم الطلبات الإلكترونية مع موظفي إدارة الأملاك الوطنية:

والمقصود بهذه الخدمة هو أنه بفضل المنصة الإلكترونية أصبح بإمكان المواطنين تقديم طلباتهم عن بعد ليتلقاها موظفي مصالح الحفظ العقاري الذين يقومون بتليبيتها بالقيام بمختلف الإجراءات اللازمة منها مثلاً:

- تقديم طلبات الإيداع أو تقييد العقود بالسجلات العقارية.
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية.
- الإطلاع على قواعد البيانات العقارية والهندسية
- الإطلاع على نسخ كافة الوثائق العقارية كالبطاقات العقارية وغيرها.²

¹ المادة 16 مكرر من القانون المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² أشرف جنوي، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية الطبعة الثانية، مكتبة المعرفة، مراكش، المغرب، 2017، ص 260 و261.

2-1-1- خدمات تقديم الشكاوى والمقترحات إلكترونياً:

تساهم هذه الخدمات في حل المشاكل المتعلقة بعمليات الاستثمار العقاري بشكل أسرع وأكثر فعالية، وتتيح للمستخدمين تقديم إقتراحاتهم بسهولة عن طريق بوابات ومنصات إلكترونية، وذلك بهدف تحسين تجربة العملاء وتعزيز التواصل بين الجهات المعنية وتبادل الأفكار والخبرات التي من شأنها تطوير إدارة العقارات وبالتالي تطوير الاستثمار العقاري.

2-1-1-1- مكونات وخطوات تقديم الشكاوى والمقترحات إلكترونياً:

وتتمثل كفاءات تقديم المواطنين المرتفقين للشكاوى والمقترحات إلكترونياً في:

أ- **الواجهة الإلكترونية:** إن المقصود من الواجهة الإلكترونية هي البوابة الإلكترونية أو التطبيق المخصص الذي يتيح للمستخدمين الدخول لموقع المؤسسات الإدارية العامة أو الخاصة لتقديم شكاويهم ومقترحاتهم، وهي واجهة سهلة الاستخدام ترشد المستخدم خلال عملية التقديم إما للدخول إلى خانة تقديم الشكاوى أو خانة تقديم الاقتراحات وغيرها من التوجيهات

ب- **التسجيل وتسجيل الدخول:** يقصد بالتسجيل هو الدخول إلى حساب جديد على البوابة أو التطبيق الإلكتروني والذي يتطلب ذلك إدخال معلومات تعريفية مثل الاسم واللقب والبريد الإلكتروني، رقم الهاتف أو تسجيل الدخول إلى حساب موجود.

ت- **تقديم الشكاوى والاقتراحات:** نموذج إلكتروني يتضمن حلولاً لوصف الشكاوى أو الاقتراح بالتفصيل، كما يمكن للمستخدم تدعيماً وتوضيحاً أكثر لاقتراحه إرفاق صور ومستندات أياً كان نوعها رسومات أو وثائق أو مخططات.

ث- **التصنيف والتوجيه:** تحديد صنف الشكاوى أو الاقتراحات حسب نوع المشكلة أو المجال المتعلق بها كالبناء، التسويق، الإدارة...

ج- **المتابعة والتحديثات:** يمكن للمستخدم متابعة حالة الشكاوى أو الاقتراح من خلال البوابة الإلكترونية، تلقي الإشعارات أو تحديثات حول الإجراءات أو القرارات المتخذة

ح- **التقييم والتغذية الراجعة:** بعد حل الشكاوى أو النظر في الاقتراح، يطلب من المستخدم تقديم تقييم للخدمة وجودتها وجمع التغذية الراجعة لتحسين الخدمات المستقبلية.¹

2-1-1-2- فوائد تقديم الشكاوى والاقتراحات إلكترونياً:

أ- **سرعة الاستجابة:** تسريع عملية معالجة الشكاوى والمقترحات المتعلقة بالاستثمار العقاري من خلال النظام الإلكتروني.

¹ وزارة الداخلية والجماعات المحلية، شكاوى وعرائض، أطلع عليه بتاريخ: 2025/08/08، 22:56 على الرابط

الإلكتروني: <https://share.google/NdcgpgMyC3AFgilTv>.

ب- **الشفافية:** توفير سجل إلكتروني يتيح للمستخدم متابعة حالة الشكوى أو الاقتراح بشكل مستمر وأسرع.

ت- **تحسين الخدمات:** بلورة الأفكار واستخدام البيانات المستخلصة من الشكاوى والاقتراحات لتحسين الخدمات المقدمة وزيادة رضا العملاء.

ث- **تحسين التواصل:** وذلك بإتاحة خدمة تقديم الشكاوى والمقترحات في أي وقت ومن أي مكان دون الحاجة لزيارة المكاتب وشبابيك المؤسسات والشركات.

2-1-1-3- أمثلة على التطبيقات تقديم الشكاوى والاقتراحات:

وتتمثل على وجه الخصوص في بوابة الاستثمار العقاري ومختلف التطبيقات المتاحة عبر الهاتف المحمول:

أ- **بوابة الاستثمار العقاري:** هي بوابة إلكترونية مخصصة تديرها مؤسسة عمومية إدارية أو الجهة المنظمة للمجال العقاري في البلاد.

ب- **تطبيقات الهاتف المحمول:** تطبيقات مخصصة تقدم نفس الخدمات بشكل أسهل ومتاح على الهواتف الذكية.

2-2- خدمات الاستعلامات الإلكترونية المتعلقة بالأملاك العقارية: وتتمثل هذه الخدمات في:

2-2-1- خدمة التحقق من الملكية إلكترونياً في الاستثمار العقاري :

2-2-1-1- **تعريف خدمة التحقق من الملكية إلكترونياً:** هي خدمة رقمية تهدف إلى تسهيل عملية التحقق من ملكية العقارات والتحقق من صحة وثائق الملكية بشكل سريع وموثوق باختصار، و تعد خطوة هامة نحو تسهيل وتحسين العمليات العقارية، مما يساهم في بناء بيئة استثمارية أكثر شفافية وأمان، و هذا نظرا لما تنتجه هذه الخدمة للمستخدمين سواء كانوا مستثمرين، أو مشتريين، أو وسطاء عقاريين التحقق من تفاصيل و ملكية العقارات إلكترونياً من خلال منصات حكومية أو خاصة موثوقة، دون الحاجة للذهاب إلى المكاتب العقارية أو الجهات المعنية.

2-2-1-2- أهداف خدمة التحقق من الملكية العقارية إلكترونياً:

- تسهيل وتسريع العملية: تقليل الوقت والجهد المبذول في عملية التحقق من الملكية.
- زيادة الشفافية: ضمان أن جميع الأطراف لديها معلومات صحيحة وموثوقة عن الملكية العقارية.
- تقليل المخاطر: الحد من المخاطر المرتبطة بعمليات الاحتيال أو التلاعب بوثائق الملكية.
- تحسين تجربة المستخدم: توفير تجربة سلسة وموثوقة للمستخدمين من خلال المنصات الرقمية.

2-2-1-3- كيفية عمل خدمة التحقق من الملكية العقارية إلكترونياً:

تقديم الطلب: يقوم المستخدم بتقديم طلب التحقق من ملكية عقار معين عبر منصة الخدمة الإلكترونية.

إدخال البيانات: يتعين على المستخدم إدخال بيانات العقار المطلوبة (مثل رقم القطعة، العنوان، وغيرها من التفاصيل ذات الصلة).

التحقق الإلكتروني: تقوم المنصة بالتحقق من البيانات المدخلة عبر الربط مع قواعد بيانات الجهات الحكومية أو الخاصة المعنية بتسجيل العقارات.

إصدار التقرير: بعد التحقق، يتم إصدار تقرير مفصل يحتوي على معلومات الملكية والتأكد من صحة الوثائق والعقود المرتبطة بالعقار.

2-2-1-4- مميزات خدمة التحقق من الملكية العقارية إلكترونيا :

السرعة: إتمام عملية التحقق في وقت قصير مقارنة بالطرق التقليدية.

الدقة: استخدام تقنيات حديثة لضمان دقة المعلومات المقدمة.

الأمان: حماية البيانات الشخصية والمعاملات من خلال إجراءات أمان متقدمة.

التوافر: إمكانية الوصول إلى الخدمة على مدار الساعة ومن أي مكان.

2-2-1-5- الجهات التي تقدم خدمة التحقق من الملكية العقارية إلكترونيا: عادة ما تكون هذه الخدمة مقدمة من قبل:

الهيئات الحكومية: مثل وزارة العدل، أو هيئات تسجيل العقارات.

الشركات الخاصة: بعض الشركات العقارية الكبرى أو منصات الوساطة العقارية الرقمية.

2-2-1-6- استخدامات خدمة التحقق من الملكية العقارية إلكترونيا:

المستثمرين العقاريين: التحقق من ملكية العقارات قبل الشراء أو الاستثمار.

البنوك وشركات التمويل: التحقق من ملكية العقارات كجزء من عملية التمويل العقاري.

الأفراد: التأكد من صحة ملكية العقار قبل الشراء.¹

2-2-2- الاستعلام عن المخططات والمناطق:

2-2-2-1- كيفية الاستعلام عن المخططات المناطق: يتم الاستعلام عن المخططات والأراضي

إلكترونيا عن طريق تمكين المواطنين والموثقين ومصالح أملاك الدولة والمستثمرين العقاريين طلب

مستخرج مخطط مسح الأراضي عبر الإنترنت، وبمجرد معالجة الطلب من قبل مصالح مسح الأراضي

والحفظ العقاري، سيتلقى المواطن موعدا عبر البريد الإلكتروني لاستلام وثائقه.²

¹ وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، أطلع عليه بتاريخ: 2025/08/08، 23:03 على الرابط الإلكتروني:

<https://share.google/zgFwKVgRNStYMGbmc>.

² البوابة الحكومية للخدمات العمومية، طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي، أطلع عليه بتاريخ: 2024/07/06، 10:13

على الرابط الإلكتروني: <https://www.bawabatic.dz>.

بحيث يتم استخراج مخطط أراضي إلكترونيًا عبر المنصة وطباعته وكذا إصدار الصكوك ورخص البناء بدون الحاجة إلى زيارة مكاتب البلدية ومصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري للحصول على المخطط المعتمد وذلك باتباع الخطوات التالية:

- الدخول إلى الموقع الإلكتروني الرسمي للمنصة المحددة لهذا الغرض.
- تسجيل الدخول من خلال رقم الهاتف والبريد الإلكتروني
- تحديد صفة الطالب سواء كان صاحب الأرض أو وكيل عنه.
- تحديد المراجع المسحية للقطعة الأرضية إن كانت ممسوحة أو موقعها بدقة إن كانت لم تخضع لعملية المسح.
- تحديد مكتب المهندس العقاري المراد التعامل معه لاستخراج مخطط ووثائق العقار.
- رفع المستندات التي تطلب من المستخدم على المنصة بالترتيب مع التأكد من صحتها.
- توقيع تعهد الملكية، والانتظار حتى يتم استكمال الوثائق واعتماد القرار المساحي، لتتمكن من استخراج مخطط الأراضي إلكترونيًا بكل سهولة.

2-2-2-2- المستندات المطلوبة عن تقديم طلب استخراج مخطط أراضي إلكترونيًا:

- إصدار قرار مساحي لاعتماد المخطط الخاص، وهو ما ينفذه مكتب المهندس المتخصص و المعتمد.
- الصك الإلكتروني لملكية الأرض، والتأكد من أنه ساري، وتم تحديثه عبر موقع وزارة العدل الرسمي.
- التعاقد مع المكتب الهندسي المعتمد والمتخصص.
- تجهيز الفكرة التصميمية للمبنى.
- دراسة جيدة للتربة، والتأكد من جودتها، وإمكانية البناء عليها.
- إحضار دراسة هيدرولوجية.

2-2-3- الاستعلام عن قطعة أرض برقم القطعة:

- بعد أن تم التعرف على طريقة استخراج مخطط أراضي إلكترونيًا، يستطيع المستخدم بعد ذلك أن يستعلم عن أي قطعة أرض من خلال رقمها، من خلال اتباع الخطوات التالية:
- الدخول إلى موقع مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري أو الوزارة المعنية.
 - ستظهر واجهة الموقع الرئيسية، يتم الضغط منها على خدمات الوزارة.
 - النقر على مربع خدمات بلدية أخرى.
 - النقر على أيقونة أو خيار الاستعلام عن قطعة أرض
 - تسجيل دخول عبر إنشاء حساب جديد باسم المستخدم وكلمة المرور
 - تحديد الأرض المراد الاستعلام عنها، بكتابة رقم قطعة الأرض.
 - النقر على موافق على البنود والأحكام.

- الانتظار لعدة دقائق، حتى تظهر جميع بيانات قطعة الأرض.
- استخراج مخطط أراضي إلكترونيًا يتم الآن من خلال مجموعة من الخطوات البسيطة، التي تجربها عبر منصة بلدي الإلكترونية¹.

2-2-4- خدمة التحقق من صحة الوثائق المعالجة إلكترونياً:

تعتبر هذه الخدمة من أهم الأهداف التي تعمل عليها الرقمنة، بحيث يمكن بكل سهولة التحقق من صحتها ومصداقيتها، وذلك باستعمال رمز يتم من خلاله التحقق من المستخدم المعني الذي يمكنه التأكد من البيانات الواردة في الوثيقة الإلكترونية مع تلك المضمنة بقاعدة البيانات العقارية بالمصالح العقارية المعنية، وهذا ما من شأنه تفادي التلاعب والتزوير الذي يمكن أن يحدث بالوثائق الإلكترونية.

ثانياً: خدمات التحصيل الإلكتروني العقاري:

يمثل التحصيل الإلكتروني العقاري حجر الأساس في رقمنة القطاع العقاري، حيث يحقق كفاءة غير مسبوقة في إدارة المعاملات وتلبية متطلبات المستثمرين، وذلك من خلال خدمات تحصيل المعلومات والوثائق الإلكترونية، إضافة إلى خدمات التحصيل المالي الإلكتروني، بغرض ضمان سرعة الإنجاز وتعزيزاً لبيئة الاستثمار.

1- خدمات التحصيل الإلكتروني للمعلومات والوثائق المتعلقة بالعقار:

تعد خدمات التحصيل الإلكتروني للمعلومات والوثائق العقارية حلاً مبتكراً لتمكين المستثمرين من الوصول السريع والدقيق إلى البيانات الرسمية دون عناء التنقل، وترتكز الدراسة على محورين متكاملين وهما تحصيل الرخص والتراخيص الإلكترونية وكذا تحصيل الوثائق الفنية عن بعد.

1-1- خدمات الرخص والتصاريح العقارية الإلكترونية:

تمثل خدمات الرخص والتصاريح العقارية الإلكترونية خدمة أساسية لا غنى عنها، والتي بموجبها يتم تحويل الإجراءات البيروقراطية إلى عمليات رقمية فورية ودقيقة، وعلى هذا النحو سيتم التركيز على تحديد ماهية هذه الخدمات بتعريفها، ثم تصنيفها العملي عبر ذكر أنواعها وأبرز أمثلة تطبيقية عنها في القطاع العقاري.

1-1-1- تعريف خدمات الرخص والتصاريح الإلكترونية: تعرف على أنها خدمات رقمية تمكن المستثمرين العقاريين من التقديم والحصول على الرخص من رخص البناء والتطوير العقاري بالإضافة إلى تصاريح أخرى لازمة لتنفيذ مشاريعهم عبر الشبكات الرقمية، تسير من قبل المؤسسات العمومية المعنية

¹ كروكيات، استخراج مخطط أراضي إلكترونيًا وطريقة الاستعلام عن قطعة أرض برقمها، أطلع عليه بتاريخ: 2024\07\06، 17:51 على الرابط الإلكتروني: <https://www.krokyat.com>.

التي تتيح للمستثمرين والمطورين العقاريين تقديم طلباتهم ومتابعتها دون الحاجة للانتقال ميدانيا للمؤسسات، وذلك وفق آلية العمل التالية:

- تقديم الطلب: يقوم المستثمر بتسجيل الدخول إلى البوابة الإلكترونية الخاصة بالخدمات العقارية، ويتم ملء إستمارة الطلب التي تشمل تفاصيل المشروع مثل الموقع، المخططات الهندسية، نوع الرخصة المطلوبة، غير ذلك.

- تحميل الوثائق: يتطلب تقديم الطلب تحميل الوثائق المشار إليها فيه الداعمة مثل المخططات الهندسية، عقد الملكية، دراسات الجدوى، وغيرها من المستندات.

- مراجعة الطلبات: تقوم الجهات المختصة بمراجعة الطلبات والوثائق المقدمة عبر النظام الإلكتروني، ويتم إرسال إشعارات دورية للمتقدمين حول حالة الطلب وأي متطلبات إضافية.

إصدار الموافقات: بعد مراجعة ودراسة الطلب، والموافقة عليه يتم إصدار الرخصة أو التصريح إلكترونياً، وتبعاً لذلك يصبح بإمكانية المتقدم تحميل الرخصة أو التصريح من البوابة الإلكترونية.¹

1-1-2- أنواع الرخص والتصاريح الإلكترونية في الاستثمار العقاري:

- رخصة البناء: تصدر بموجب قرار إداري إنفرادي صادر عن السلطة الإدارية المختصة، يتم بموجبه منح شخص طبيعي أو معنوي الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.²

- رخصة الهدم: إصدار رخص الهدم للعقارات القائمة.

- تصاريح التوسعة والتطوير: تصاريح لتوسعة وتعديل المباني القائمة.

- رخص الأشغال: تصاريح لتنفيذ الأعمال داخل العقارات مثل الترميمات والتعديلات البسيطة.

- تصاريح الخدمات المساندة: وهي تصاريح لتكيب خدمات مساندة مثل المصاعد، أنظمة التكييف المركزية، وأعمال السباكة الصغيرة.³

1-1-3- أمثلة على منصات الرخص والتصاريح الإلكترونية:

- منصة بلدي بالمملكة العربية السعودية تقدم خدمات متعددة للمستثمرين العقاريين تشمل إصدار وتجديد الرخص وتصاريح المشاريع.

¹ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، رخصة البناء، 2025/08/09، 23:16 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/N06JEE23FarAmpeKV>.

² بربيع محي الدين، رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، المجلد 06، العدد 03، سبتمبر 2021، ص 1111.

³ وزارة الداخلية والجماعات المحلية، إجراءات متعلقة بالتعمير والبناء، أطلع عليه بتاريخ: 2025/08/08، 23:10 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/ZW5d0Q23rXt7sTLFF>.

- منصة تراخيص البناء الإلكترونية بدبي توفر خدمات متكاملة لإصدار وتجديد الرخص وتتبع حالة الطلبات والدفع الإلكتروني للرسوم.

1-2- خدمة منح الشهادات العقارية والتصاميم الهندسية وجدول المساحة عن بعد:

حيث يتيح الموقع الإلكتروني للمواطنين عند الدخول للمنصة الإلكترونية للمحافظة العقارية من ملء إستمارة إلكترونية مع أداء الواجبات المستحقة إلكترونياً عبر المنصة، وبعد دراسة الطلب من قبل المحافظ العقاري والفصل فيه يتم إشعار صاحب الطلب بذلك بشكل إلكتروني سواء عن طريق البريد الإلكتروني أو بواسطة رسالة قصيرة على الهاتف، فإذا كان الرد بالإيجاب يتحصل المعني بالأمر على الشهادات العقارية والمخططات والخرائط المرسله له عبر البريد الإلكتروني، كما يمكنه تتبع مآل طلبه وتحميل الشهادة عبر ذات المنصة.

2- خدمات التحصيل المالية المتعلقة بالاستثمار العقاري: تعدّ خدمات التحصيل المالي الإلكتروني ركيزة حيوية لتبسيط المعاملات المالية العقارية، وتجاوز التعقيدات الورقية والتأخير الزمني، وتتمثل في خدمتين هما خدمة الدفع الإلكتروني ونظام إدارة الحسابات المالية.

2-1- الدفع الإلكتروني في القطاع العقاري:

باعتبار عملية الدفع الإلكتروني نقلة نوعية في المعاملات المالية العقارية التي من شأنها تعزيز سيولة الاستثمار، حيث يحل محل الآليات التقليدية المعقدة، بحيث أن دراسته تتطلب التّطرق إلى خمسة محاور متكاملة عبر تعريفه، ذكر خصائصه وطرق تنفيذه، خطوات تفعيل العملية بنجاح، مزياه الاقتصادية والأمنية وأخيراً تعداد تطبيقاتها العملية.

2-1-1- تعريف الدفع الإلكتروني:

إن تحديد تعريف عملية الدفع الإلكتروني في القطاع العقاري يتطلب تناول تعريفها فقهيًا وقانونيًا.

2-1-1-1- التعريف الفقهي للدفع الإلكتروني:

يعرف الدفع الإلكتروني في مجال الاستثمار العقاري على أنه استخدام أدوات ووسائل إلكترونية وتقنية لتحويل الأموال ودفعها مقابل شراء أو تأجير العقارات أو دفع الإتاوات السنوية إلكترونياً.

2-1-1-2- التعريف القانوني للدفع الإلكتروني:

عرفت المادة 69 من قانون النقد المصرفي رقم 109/23¹ وسائل الدفع على أنها كل الأدوات التي يمكن كل شخص من تحويل الأموال مهما كان السند أو الأسلوب التقني المستعمل.

¹ القانون رقم 09/23 المتعلق بالنقدي والمصرفي، المؤرخ في 2023/06/21، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة في 2023/06/27.

ومن جهة أخرى عرف القانون التجاري الجزائري بطاقة الدفع والسحب من خلال نص المادة 543 مكرر 23 على أنها تعتبر بطاقة دفع كل بطاقة صادرة عن البنوك والهيئات المالية المؤهلة قانونا وتسمح لصاحبها بسحب أو تحويل أموال.

وتعتبر بطاقة سحب كل بطاقة صادرة عن البنوك أو الهيئات المالية المؤهلة قانونا وتسمح لصاحبها فقط بسحب أموال.

وكذلك عرف المشرع الجزائري الدفع الإلكتروني من خلال نص المادة 06 من قانون التجارة الإلكترونية على أنها كل وسيلة دفع مرخص بها طبقا للتشريع المعمول به ويمكن صاحبها من القيام بالدفع عن قرب أو عن بعد عبر منظومة إلكترونية.

2-1-2- خصائص وطرق الدفع الإلكتروني:

تتمثل أهم سمات وآليات عملية الدفع الإلكتروني المكّسة في القطاع العقاري فيما يلي:

2-1-2-1- السرية: تتمتع أنظمة الدفع الإلكتروني بالسرية لضمان الحماية والأمان للمستخدم، كما تتمتع بعملها على تسهيل وتسريع عملية الشراء في التعاملات المالية بشكل آمن، وتسهيل التعامل سواء من خلال الهاتف النقال أو عبر الإنترنت وهو ما يجنب التاجر والمستثمر والعملاء من حمل النقود الورقية ونقلها من مكان إلى مكان والمخاطر التي يتعرض لها أثناء النقل، مع ضمان حقوقه المالية لدى إتمامه التعاقد مع المشتري الإلكتروني أو دفعه الإتاوات، وهو ما يؤدي إلى إرتفاع حجم المبيعات والاستثمارات وبالتالي تشجيع وتكوير الاستثمار العقاري.¹

2-2-1-2- الطابع الدولي: ويقصد بذلك أنها وسيلة مقبولة من طرف كل الدول، بحيث تستعمل لتسوية عمليات الدفع عن بعد بين الإدارات و المستخدمين أو بين المستخدمين فيما بينهم المتواجدين في كل أنحاء العالم، و يعتبر ذلك تكريسا لمبدأ المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانبين التي نصت عليه المادة 03 من قانون الاستثمار الجزائري التي كرسته المادة 06 من المرسوم التنفيذي المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: "كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم... يحمل مشروعا استثماريا يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل تنازل عن ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة"، وبالتالي فإن المستثمر المستفيد الأجنبي غير المقيم بالجزائر يمكنه دفع الإتاوات السنوية إلكترونيا، دون الحاجة إلى التنقل لشبابيك الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

¹ سلطان حميد، مفهوم الدفع الإلكتروني وآفاق تطويره في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 11، العدد 02، 2022، ص 214.

2-1-2-3- الدفع بالنقود الرقمية: وهي قيمة نقدية تتضمنها بطاقة بها ذاكرة رقمية للمؤسسة التي تدير عملية التبادل أو الواجب الدفع لها، وعليه فإن الدفع لا يتم إلا بعد الخصم من هذه النقود، بحيث يكون الأطراف المتعاقدين متباعدين من حيث المكان ويتم تبادل المعلومات الإلكترونية التي تسمح لهما بالاتصال فيما بينهما ليستطيع أحدهما الدفع عبر شبكة الانترنت، وهذا لا يتم دون تواجد منصة رقمية تديرها المؤسسات المصرفية التي تتولى إدارة العملية التي تسهل التعامل بين الأطراف وتوفر الثقة والأمان بينهما.¹

2-1-3- خطوات إنجاز الدفع الإلكتروني في قطاع العقارات:

نظرا للطبيعة الخاصة لعملية الدفع الإلكتروني وخاصة القطاع العقاري، فإن نجاحها أمر صعب نوعاً، ولهذا فإن نجاحه يتطلب إتباع جملة من المراحل التالية:

2-1-3-1- الامتثال للقوانين المحلية والدولية: يجب على الشركات والمؤسسات العقارية العمل على مطابقة معاملاتها والإجراءات التي تقوم بها للقوانين المحلية التي تمارس عملها فيها واللوائح الدولية، بما يضمن حماية الحقوق القانونية لجميع الأطراف المتعاقدة ويحافظ على مصداقية السوق والمعاملات.

2-1-3-2- توظيف تقنيات التشفير المتقدمة: إن استخدام تقنيات التشفير في عملية الدفع الإلكتروني لتطوير الاستثمار العقاري ضروري لحماية وتعزيز المعاملات الإلكترونية والمعلومات المالية والشخصية للعملاء، وهو ما يساهم في منع الوصول غير المشروع غير المصرح به ويحمي البيانات من الخرق أو السرقة.

2-1-3-3- تطبيق إجراءات التحقق من الهوية: يجب على المؤسسات العقارية التأكد من هوية العملاء وموثوقية المعاملات الإلكترونية عن طريق تطبيق إجراءات التحقق من الهوية، التي تضمن جميع الصفقات التي تتم بين الأطراف المعتمدة بشفافية.

2-1-3-4- التوعية والتدريب: من الضروري تدريب موظفي المؤسسات والشركات العقارية والمواطنين المتعاملين معها وتوعيتهم بالأمان والمخاطر المحتملة المرتبطة بتقنيات التكنولوجيا المالية، وتقديم الدعم لعملائها لمساعدتهم في استيعاب كيفية استخدام هذه التقنية الإلكترونية المستعملة في الدفع بشكل آمن وحيوي في المعاملات العقارية.²

2-1-4- مزايا الدفع الإلكتروني في مجال الاستثمار العقاري:

- حفظ حقوق الأطراف المتعاقدة

¹ سلطاني حميد، المرجع السابق، ص 214.

² DAMAC، تأثير التكنولوجيا المالية على العقارات في دبي، أطلع عليه بتاريخ: 2024/07/20، 10:17 على الرابط الإلكتروني: <https://damacproperties.com>.

- توثيق الدفعات المالية
- عدم الحاجة لإصدار سندات القبض الإلكترونية
- تعزيز التعاملات الإلكترونية
- رفع مستوى الشفافية في العمليات العقارية...
- **الإتساع والمرونة:** إن خدمة الدفع الإلكتروني تمكن مستخدميها من شراء العقار المناسب ودفع ثمنه بالطريقة الأنسب التي يفضلها مع تقديمها خيارات متعددة والمتميزة بمرونة واسعة.
- **الأمانة والخصوصية:** إن الكثير من المستخدمين يبحثون عن وسائل الدفع التي تحافظ على خصوصيتهم ويتجنبون إضافة بياناتهم في الفاتورات والشيكات ولهذا فإن الدفع الإلكتروني يغني المستخدم عن إضافة بياناته بشكل دوري بل يكون على المستخدم إضافة مرة واحدة فقط وبعدها تحفظ وتبقى تتكرر لوحدها، وهي آمنة جدا ولا يمكن لأي أحد الوصول إليها.
- **سرعة التطبيق:** إن وسائل الدفع الإلكتروني ولا سيما الفاتورات توفر للمستخدم خيارات متعددة في استخدامها منها أنظمة الفواتير المتنوعة كالفاتورة السريعة التي لا تتطلب ملئ البيانات إلا اسم المرسل واسم المستقبل والمبلغ المرسل لتصدر في بضعة ثواني.
- بحيث يتم التعامل بالفواتير الإلكترونية غالبا في الحالة التي يعقد فيها المستثمر المستخدم عدة معاملات عقارية، ويكون هذا النوع من الفواتير مفصلا من أجل تسريع وتيرة التجارة الإلكترونية في مجال العقارات من أجل المستثمرين لإدارة صفاتهم الكبيرة، بحيث يمكن إضافة كافة معلومات عمليات التبادل فيها¹، وهناك أيضا نظام دوري خاص بالاشتراكات الشهرية، ويكفي تزويد المنصة الإلكترونية التي يتم الدفع عبرها بالمعلومات مرة واحدة الأولى، ثم بعدها تصبح تتكرر تلقائيا في الوقت المحدد وبالتالي فإن ذلك من شأنه القضاء على عائق ضياع الوقت التي يعاني منه المستخدم بصفة عامة والمستثمرين بصفة خاصة وكذلك الإدارات العمومية كالبريد والوكالات المعنية الذي يقف أمامهم والذي يحول دون تحقيق الهدف المنشود المتمثل في تطوير الاستثمار العقاري.
- **سهولة الاستخدام:** إن استخدام المستثمر العقاري لأدوات الدفع الإلكتروني للشراء والتأجير عبر الإنترنت فإن تلك الأدوات تؤمن له خدمات احترافية بخطوات سهلة وبسيطة التي يمكن لأي شخص استخدامها، وكل ما على المستخدم الاشتراك والتسجيل في المنصة كمنصة فاتورة مثلا واختيار طريقة

¹ وليد اليافعي، أبرز 4 من وسائل الدفع الإلكتروني في البحرين، أطلع عليه بتاريخ: 2024/07/18، 10:18 على الرابط الإلكتروني: <https://www.fatora-io.cdn.ampproject>.

الدفع الإلكتروني من بين الخيارات المقترحة المتاحة وإدخال بيانات المستخدم المطلوبة ثم يتم البدء باستخدام خدمات الدفع الإلكتروني في أي مكان يتواجد به المستثمر المستخدم.¹

2-1-5- تطبيقات الدفع الإلكتروني في القطاع العقاري:

في هذا الصدد سنركز على أهم وأبرز تطبيقين لعملية الدفع الإلكتروني في القطاع العقاري:

2-1-5-1- المدفوعات الإلكترونية للإيجار: إن العديد من المؤسسات العقارية أصبحت تتيح للمستأجرين دفع الإيجار عبر الإنترنت باستخدام بطاقات الائتمان أو التحويلات البنكية مثل منصة Cozy و Buildium وكذلك ديوان الترقية والتسيير العقاري بولاية البويرة في أول خطوة له في مجال رقمنة الإدارة وكافة مصالحه الإدارية بهدف تقريب الإدارة من المواطن وتحسين الخدمة العمومية والتخفيف على زبائنها عناء التنقل إلى الوحدات وريح الوقت مكن المستأجرين من تسديد مستحقات الإيجار عن بعد عن طريق تطبيقية الدفع الإلكتروني e-paiement المتواجدة على شبكة الإنترنت بواسطة البطاقة الذهبية أو البطاقة البنكية CIB.²

2-1-5-2- الصفقات العقارية عبر العملات الرقمية: إن الكثير من الشركات العقارية تستخدم تقنية العقود الذكية أو ما يطلق عليها البلوكتشين لتسهيل عمليات شراء وبيع العقارات عبر العملات الرقمية مثل البيتكوين، التي تتيحها المنصة للمستخدمين إجراء الصفقات العقارية عن بعد عبر شبكة الإنترنت، بهدف تبسيط وتسريع وتوثيق المعاملات العقارية بشكل آمن وخاصة للمعاملات الدولية.

2-2- إدارة الحسابات المالية في القطاع العقاري:

تعد إدارة الحسابات المالية في القطاع العقاري آلية محورية لضبط التدفقات النقدية ومراقبة الأداء المالي للمشاريع الاستثمارية وعلى هذا النحو سنسلط الضوء على ماهية هذه الإدارة وأهميتها ثم ننتقل إلى الخطوات العملية لتنفيذها لتحقيق الموثوقية والامتثال.

2-2-1- تعريف وأهمية إدارة الحسابات: تعمل إدارة الحسابات على تنظيم كافة الشؤون المالية للعقار من حيث تحليل البيانات والمعلومات من النفقات والدفعات المالية والميزانيات بهدف توضيح المشاكل وإيجاد حلولاً مناسبة لها حفاظاً على قيمة العقار في السوق، وتعتبر خدمة إدارة الحسابات من ضمن الخدمات المقدمة من طرف شركات إدارة الأملاك التي لها خبرة واسعة في مجال الاستثمار العقاري، لأن عملية استثمار العقار السكني أو التجاري يتطلب من المستثمر أن يكون خبيراً في إدارة الحسابات المالية كونه له العديد من العقارات التي يستثمرها وليس له الوقت والجهد الكافي لإدارتها وحراستها، وهذا

¹ أبرز 4 من وسائل الدفع الإلكتروني في البحرين، المرجع السابق.

² نسرين محفوف، البويرة: إنطلاق عملية الدفع الإلكتروني للإيجار بديوان الترقية والتسيير العقاري، أطلع عليه بتاريخ:

2024/07/18، 19:36 على الرابط الإلكتروني: <https://www.ennaharonline.com>.

ما يتطلب قيام شخص طبيعي أو اعتباري تولي مهمة إدارة الحسابات، فيكون الحل في هذه الحالة هو التعاقد مع شركات إدارة الأملاك التي تعتمد على برامج إلكترونية وتقنيات ذكية التي تطلع المستثمر على كل التفاصيل عبر تقارير مالية واضحة ودقيقة والمؤرشفة إلكترونياً¹، ولعل أهم هذه البرامج نذكر برنامج حسابات VOKO الذي تم تصميمه كبرنامج محاسبي وإداري متكامل ضرورياً يتولى العناية بجميع الجوانب والتفاصيل، بحيث يساعد شركات الاستثمار العقاري في إدارة العقارات بشكل متكامل لأتمتة وتبسيط عمليات إدارة وحداتها العقارية الإيجارية أو المملوكة وتنظيم العلاقة بين المستثمر والعملاء والملاك بدءاً بتعاقدهم مروراً بالعمليات المالية والتسليم للعملاء... وغيرها، وهذا مايسمح للمستثمر بالتركيز على مهامه الأساسية التي تجلب المستأجرين أو العملاء الجدد².

2-2-2-2 خطوات إدارة حسابات الاستثمار العقاري: تتم عبر المراحل الآتية:

2-2-2-2-1 إنشاء حسابين في دليل مشروع الاستثمار العقاري، الحساب الأول يكون تحت حساب الاستثمار العقاري والحساب الثاني تحت حساب تكلفة مبيعات المشروع الاستثماري.

2-2-2-2-2 تسجيل الوحدات الخاصة بكل وحدة عقارية الخاصة بالمشروع مع توضيح قيمة بيع كل وحدة وتكلفتها.

2-2-2-2-3 إنشاء عقود العملاء وتحديد الدفعات والأقساط وتواريخ استحقاقها وباقي شروط التعاقد.

2-2-2-2-4 بعد إنشاء العقد مع العميل يجب أن يكون حساب العملاء باسم العميل وحساب آخر تحت حساب عملاء دفعات متقدمة باسم العميل كذلك.

2-2-2-2-5 تحصيل دفعة الحجز مع العميل

2-2-2-2-6 إثبات المصاريف خلال الفترة المالية

2-2-2-2-7 إقفال المصاريف نهاية الفترة المالية في حساب الاستثمار العقاري ويتم تكرير قيد الإقفال باستمرار كل سنة مالية إلى غاية انتهاءه.

2-2-2-2-8 إثبات عملية البيع الفعلية وتحقيق الأيراد ويعتبر القيد مركب.

2-2-2-2-9 بعد إثبات عملية البيع يتم التعامل مع العميل مباشرة وتحصيل باقي الدفعات المتبقية والأقساط الذي يعتبر العميل دائناً لهذه الأقساط المحصلة وليس حساب عملاء دفعات متقدمة.

¹ بن عفيف، الإدارة والحسابات، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/11، 22:50 على الرابط الإلكتروني: <https://www.afifamlak.com>.

² ERP voko، شركات الاستثمار العقاري، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/12، 19:55 على الرابط الإلكتروني: <https://www.vokoerp.com>.

2-2-2-10 كشف حساب العميل لنلاحظ أنه دائن بقيمة الأقساط المحصلة بعد إثبات عملية البيع وكذلك دائن بقيمة الدفعات المتقدمة ومدينا بقيمة الوحدة.¹

الفرع الثاني: خدمات الدعم الافتراضي العقاري:

تشكل خدمات الدعم الافتراضي العقاري حلقة متقدمة في رقمنة القطاع، حيث تقدم حلولاً ذكية تحسن كفاءة العمليات وتعزز قرارات المستثمرين، وفي هذا السياق نتطرق إلى ركيزتين أساسيتين وهما خدمات التخزين السحابي وخدمات التقييم العقاري الإلكتروني.

أولاً: التخزين السحابي:

يعدّ التخزين السحابي في القطاع العقاري حلاً ثورياً يحوّل إدارة البيانات من أنظمة تقليدية إلى فضاء رقمي آمن وقابل للتوسع، ولإبراز ذلك ونسلط الضوء على خمسة محاور مترابطة بتعريفه المفاهيمي، آليات عمله التقنية، أنواعه، أهميته في الأرشيف والحماية وأخيراً تناول دوره المحوري في رقمنة الخدمات العقارية.

1- تعريف التخزين السحابي:

هو نموذج حوسبة سحابية يتيح تخزين البيانات والملفات على الإنترنت من خلال مزود الحوسبة السحابية الذي يمكن الوصول إليه من خلال الإنترنت العام أو اتصال شبكة خاص مخصص لذلك، ويتولى المزود تخزين خوادم التخزين والبنية التحتية والشبكة، وإدارتها الاحتفاظ بها بأمان بهدف ضمان الوصول إلى البيانات عندما يحتاج إليها عن نطاق غير محدود تقريباً وبسعة مرنة، بحيث أن التخزين السحابي يغني المستخدم عن الحاجة إلى شراء البنية التحتية لمخزن البيانات وإدارتها بنفسه، وهو ما يمنح المرونة وقابلية التوسع والثبات ويتيح أيضاً الوصول إلى البيانات في أي وقت ومكان.²

كما يعرفها البعض على أنها: "تقنية تعتمد على نقل المعالجة ومساحة التخزين الخاصة بالحاسوب إلى ما يسمى السحابة التي يتم الوصول إليها عبر شبكة الإنترنت".

كما يعرف على أنه: "هو رفع ملفات خاصة بك في حساب خاص بك عبر الإنترنت لتمكنك من الإطلاع عليها من خلال الإتصال بالإنترنت على أي جهاز آخر.

كما يمكن أيضاً القيام بمشاركة أي ملف مرفوع على حسابك سواءً مع الجميع أو مع شخص واحد، بحيث توفر الشركات التي تقدم خدمة التخزين السحابي عدة وسائل لمشاركة ملفات المستخدم، مما يمكنه

¹ Everest Technologies، التوجيه المحاسبي للاستثمار العقاري خطوة بخطوة، أطلع عليه بتاريخ: 2024/06/13، 19:55 على الرابط الإلكتروني: <https://www.rak-software.com>.

² aws، مألصود بالتخزين السحابي، أطلع عليه بتاريخ: 2024/07/07، 17:57 على الرابط الإلكتروني: <https://www.aws.amazon.com>.

مشاركتها عبر شبكات التواصل الاجتماعي أو إرسالها عبر البريد الإلكتروني، كما يمكنه مشاركة رابط مباشر لتحميل الملف في المواقع وغيرها.¹

2- كيفية عمل التخزين السحابي:

يتوفر التخزين السحابي من خلال مزود خدمات سحابية يمتلك سعة مخزن البيانات ويديرها من خلال الاحتفاظ بمراكز بيانات كبيرة في عدة مواقع في جميع أنحاء العالم، ويدير مزود التخزين السحابي السعة والأمان والثبات لإتاحة البيانات إلى التطبيقات عبر الأنترنت من خلال نموذج الدفع مقابل الاستخدام، ويمكن الإتصال عادة بالتخزين السحابي من خلال الأنترنت أو اتصال خاص مخصص لذلك باستخدام بوابة الويب أو الموقع الإلكتروني أو تطبيق الهاتف المحمول، وعندما يشتري العملاء مساحة التخزين السحابي من مزودي الخدمات، فإنهم يعهدون معظم مسؤوليات مخزن البيانات المزود، بما في ذلك السعة والأمان وتوافر البيانات وخوادم التخزين السحابي من خلال بروتوكولات التخزين التقليدية أو استخدام واجهة برمجة التطبيقات (API) مباشرة، وقد يقدم مزود خدمة التخزين السحابي أيضا خدمات مخصصة تساعد في تجميع البيانات وإدارتها وتأمينها وتحليلها على نطاق ضخم. وبفضل ذلك أصبحت السحابة ركيزة أساسية في عدة قطاعات، بما في ذلك قطاع الاستثمار والبناء وإدارة العقارات.

بحيث تستخدم تكنولوجيا السحابة بشكل مكثف لتعزيز التعاون وتحسين إدارة المشاريع، تمكن السحابة الفرق العاملة في مواقع مختلفة من الوصول إلى البيانات والوثائق الضرورية في الوقت المناسب، مما يسهل عملية التواصل والتنسيق ويقلل من فرص الخطأ، كما تساهم في تسريع اتخاذ القرارات بناءً على بيانات دقيقة ومحدثة، وتوفير نظام موثوق لتخزين البيانات وحمايتها، مما يعزز أمن المعلومات، وباستخدام تطبيقات متقدمة مثل نمذجة معلومات البناء وأنظمة إدارة المشاريع بكفاءة، كما يتيح للمستخدمين تحديث ومشاركة النماذج والجداول الزمنية والتقارير بسهولة، مما يعزز الشفافية ويحسن من نوعية التسليم النهائي للمشاريع.

إن دمج تكنولوجيا السحابة في قطاع البناء وإدارة العقارات لا يعزز فقط الكفاءة والإنتاجية، بل يفتح أيضا آفاقا جديدة للابتكار وتنمية قطاع الاستثمار العقاري خاصة وقطاع الإقتصاد عامة.

3- أنواع التخزين السحابي:

وتتمثل أنواعه في ثلاث أنواع من المخازن وهي:

¹ منار مفضي الرشدي، تطبيقات التخزين السحابي، جامعة حائل، وزارة التعليم، المملكة العربية السعودية، دون سنة، دون صفحة.

3-1- مخزن الملفات: يستخدم مخزن الملفات أوالمخزن القائم على الملفات على نطاق واسع ضمن التطبيقات، ويخزن البيانات بتنسيق ملفات ومجلدات بتسلسل هرمي، ويعرف هذا النوع من المخازن غالباً باسم خادم المخزن المتصل بالشبكة المرتبط بالبروتوكولات الشائعة على مستوى الملفات لبروتوكول server message block (SMB) المستخدم في مثيلات Windows ونظام ملفات الشبكة (NFS) الموجود في Linux.

3-2- مخزن الكتل: تتطلب غالباً تطبيقات المؤسسات مثل قواعد البيانات وأنظمة تخطيط موارد المؤسسات، تخزيناً مخصصاً ذا وقت إستجابة منخفض لكل مضيف، ويشبه ذلك المخزن المتصل المباشر أوشبكة منطقة التخزين، وفي هذه الحالة، يمكن إستخدام خدمة التخزين السحابي التي تخزن البيانات في شكل كتل، وتتميز كل كتلة بمعرف فريد خاص بها لسهولة الاسترداد والتخزين.

3-3- مخزن الكائنات: تحتاج المؤسسات إلى تخزين كمية كبيرة ومتزايدة من البيانات غير المنظمة، مثل الصور ومقاطع الفيديو وتعلم الآلة وبيانات المستشعر والملفات الصوتية وأنواع أخرى من محتوى الويب، وقد تواجه تحدياً في إيجاد طرق قابلة للتوسع وفعالة وذات تكلفة معقولة لتخزين البيانات، ومخزن الكائنات هو عبارة هيكلية تخزين بيانات تتكون من مخازن كبيرة للبيانات غير المنظمة، تخزن الكائنات البيانات بتنسيقها الأساسي وتتيح إمكانية تخصيص البيانات الوصفية بطرق تسهل الوصول إلى البيانات وتحليلها.

وبدلاً من تنظيم الكائنات في تسلسلات هرمية للمجلدات أوالملفات، تخزن في حاويات آمنة توفر بالفعل قابلية توسع غير محدودة، وتتيح أيضاً تخزين كميات كبيرة من البيانات بتكلفة منخفضة. تستفيد التطبيقات المطورة في السحابة من الخاصيتين الهائلتين لتخزين الكائنات، ألا وهما قابلية التوسع والبيانات الوصفية، وتعد حلول مخزن الكائنات مثالية لتصميم التطبيقات الحديثة من الصفر التي تتطلب قابلية التوسع والمرونة، ويمكن أيضاً استخدامها في استيراد مخازن البيانات الحالية لإجراء التحليلات والنسخ الاحتياطي أوالأرشفة.¹

4- أهمية التخزين السحابي:

إن التخزين السحابي يوفر إمكانية تخزين قابلة للتوسع وذات تكلفة معقولة، ولا حاجة إلى القلق بشأن نفاذ السعة أوصيانة شبكات منطقة التخزين (SAN) أوإستبدال الأجهزة المعطلة أوإضافة بنية تحتية وفقاً لتزايد الطلب أوتشغيل الأجهزة غير المستخدمة عند تزايد الطلب، يتسم التخزين السحابي بالمرونة، وهذا يعني أنه بإمكان المستخدم توسعته أو تقليصه حسب الحاجة دون دفع إلا مقابل إستخدامه،

¹ ناصر أبوزيد محجوب الكشكى، التخزين الآمن للبيانات على الحوسبة السحابية، مجلة التعليم عن بعد والتعليم المفتوح، المجلد 2، العدد 02، 2014، ص 85 - 86.

وبالتالي فإنه طريقة مناسبة للمؤسسات لحفظ البيانات بأمان عبر الإنترنت بحيث يمكن الوصول إليها في أي وقت ومن أي مكان من خلال أولئك الذين لديهم الأذونات اللازمة.

كما أن التخزين السحابي سواء كانت مؤسسة صغيرة أو كبيرة يُقدم المرونة والأمان والبساطة، وهو ما يسمح بالتركيز على نمو الأعمال الأساسية، وبخصوص الشركات الصغيرة فإن التخزين السحابي يمنحها القدرة على التوسع مع نمو أعمالها، أما بخصوص المؤسسات الكبيرة التي لهم أحجام كبيرة من الملفات والبيانات التي تقدر بوحدة البيتابايت، فيمكنها الاعتماد على قابلية التوسع والثبات مع وفرة التكاليف التي يتسم بها التخزين السحابي لإنشاء مخازن بيانات مركزية بهدف إتاحة وصول كل الأشخاص إلى البيانات حسب الحاجة، وعلى هذا النحو تكمن أهمية التخزين السحابي في:

4-1- فعالية التكاليف: إن استخدام التخزين السحابي يغني عن شراء أي أجهزة أو توفير أي سعة تخزينية، وإنفاق رؤوس أموال إضافية في أوقات الذروة لأعمال المستخدم، ويمكنه إضافة السعة التخزينية أو إزالتها عن الطلب، وتغيير خصائص الاحتفاظ والأداء بسرعة، والدفع مقابل السعة التخزينية التي تستهلكها بالفعل فقط، ومع ندرة الوصول إلى البيانات وعدم إنتظام الوصول إليها، يمكنه نقلها تلقائياً إلى مخزن بتكلفة منخفضة، وهو ما يوفر التكلفة، وعند نقل أعباء عمل التخزين من البرامج المحلية إلى السحابة، يمكنه تقليل التكلفة الإجمالية للملكية (TCO) بتجنب الإفراط في توفير الموارد وتكلفة صيانة البنية التحتية للتخزين.

فبدلاً من الاستثمار في البنية التحتية الخاصة بالتخزين والخوادم، يمكن للشركات أن تقلل التكاليف بشكل كبير من خلال استخدام خدمات السحابة التي تتيح دفع الأجر حسب الاستخدام.¹

4-2- نشر أسرع: إن إستعداد فرق التطوير للبدء في تخزين البيانات والمعلومات المتعلقة بالمعاملات العقارية باستخدام التخزين السحابي التي تتيح هذه الأخيرة لفريق تكنولوجيا المعلومات توفير سعة التخزين المطلوبة بسرعة، متى وأينما دعت الحاجة، وزيادة على ذلك يستطيع المطورون التركيز على حل مشكلات التطبيقات المعقدة بدلاً من الاضطرار إلى إدارة أنظمة التخزين.

4-3- زيادة المرونة: عند استخدام التخزين السحابي سيجد المستخدم الموارد عنده، وبذلك فإنه يختصر الوقت المطلوب لإتاحة هذه الموارد لمؤسسته من أسابيع إلى دقائق فقط.

وهذا ستنجح عنه زيادة كبيرة في مرونة مؤسسته، سيتحرر موظفوه كثيراً من مهام الشراء والتركيب والإدارة والصيانة، ونظراً إلى أن التخزين السحابي يتكامل مع عدد كبير من أدوات التحليلات، فبإمكان موظفيه استخراج رؤى أكثر من بياناته لتعزيز الابتكار.

¹ تكنولوجيا الحوسبة السحابية وتخزين البيانات في قطاع البناء والعقارات، المرجع السابق.

4-4- إدارة البيانات بكفاءة: عند استخدام سياسات إدارة دورة حياة التخزين السحابي، يمكنه تنفيذ مهام إدارة معلومات قوية بما فيها الترتيب الآلي للبيانات في طبقات أوتأمين البيانات المطلوبة لدعم متطلبات الإمتثال، ويمكن للمستخدم استخدام التخزين السحابي لإنشاء مساحة تخزين عالمية أو متعدد المناطق للفرق الموزعة باستخدام أدوات مثل النسخ المتماثل، يمكن تنظيم البيانات وإدارتها بطرق تدعم حالات استخدام محددة، وتخلق فعالية التكلفة، وتفرض الأمن وتلبي متطلبات الإمتثال.

4-5- قابلية توسع غير محدودة: يوفر التخزين السحابي سعة تخزين غير محدودة تقريبا، هذا ما يتيح التوسع بالقدر الذي نحتاج إليه وبسرعة، وهذا الأمر يقضي على قيود سعة تخزين البرامج المحلية، ويمكن زيادة سعة التخزين السحابي بكفاءة وتقليلها حسب ما تتطلبه التحليلات أو مخازن البيانات أو النسخ الاحتياطية أو التطبيقات السحابية الأصلية، ويستطيع المستخدمون الوصول إلى مساحة التخزين من أي مكان وفي أي وقت بدون القلق بشأن عمليات تخصيص مساحات التخزين المعقدة أو انتظار أجهزة جديدة.

4-6- إستمرارية الأعمال: يخزن موفرو خدمات التخزين السحابي البيانات في مراكز بيانات عالية الأمان، ما يحمي البيانات ويضمن إستمرارية الأعمال، وتصمم خدمات التخزين السحابي للتعامل مع أعطال الأجهزة المتكررة من خلال الكشف عن أي تكرار مفقود وإصلاحه سريعا، ويمكن تعزيز حماية البيانات باستخدام أدوات تعيين الإصدارات والنسخ المتماثل لتسهيل التعافي من إجراءات المستخدم غير المقصودة أو حالات فشل التطبيق.

وكذلك باستخدام خدمات التخزين السحابي يمكنه:

- حماية البيانات بتكلفة معقولة في السحابة بدون التضحية بمستوى الأداء.
- زيادة عدد موارد النسخ الاحتياطي في دقائق مع تغير متطلبات البيانات.
- حماية النسخ الاحتياطية باستخدام مركز بيانات وهندسة شبكة مصممين للمؤسسات الحساسة للأمان.¹

5- دور التخزين السحابي:

ويمكن دور التخزين السحابي فيما يلي:

5-1- التحليلات ومخازن البيانات: إن مخازن البيانات الموجودة في مخزن الكائنات بالمعلومات في شكلها الأصلي، وتتضمن بيانات وصفية مفصلة تتيح الاستخدام والاستخراج الإنتقائي لإجراء التحليل، ومع ذلك يمكن أن تتعارض حلول التخزين المحلية التقليدية من حيث التكلفة والأداء وقابلية التوسع خاصة مع مرور الوقت، تتطلب التحليلات مجموعات تخزين واسعة وآمنة والتي تسمى بمخازن البيانات، كما أنه من المحتمل أن تحتل مخازن البيانات القائمة على السحابة موقعا مركزيا بين مختلف أنواع حلول

¹ فريق عتاد، ماهو التخزين السحابي؟ دليلك الشامل لفهم التقنية الحديثة، أطلع عليه بتاريخ: 2025/08/08، 23:09

على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/Ef4WkAZWqw8BnlzLQ>.

تخزين البيانات ومعالجتها، زيادة على أنها مناسبة للتعامل مع البيانات الكبيرة والمحركات التحليلية، وهو ما يساعد مستخدميها في إنجاز مشاريعهم بكفاءة عالية وبأقل جهد ووقت.

5-2- النسخ الاحتياطي وتفايدي ضياع المعلومات: يوفر التخزين السحابي حلاً لاستعادة البيانات ونسخها احتياطياً بتكلفة منخفضة وعالية الثبات، بحيث يمكن إنشاء مخازن أرشيفية للمساعدة في الامتثال للمتطلبات القانونية أو التنظيمية، وترحيل البيانات تلقائياً إلى مخزن أقل تكلفة بناءً على إعدادات الوقت، وتتيح هذه المزايا التمتع بإمكانات هائلة ضمن مختلف القطاعات ولا سيما قطاع العقارات.

5-3- ترحيل البيانات السحابية: نظراً لاحتمال مواجهة الموظفون في مجال تكنولوجيا المعلومات العاملين مع مسؤولي التخزين والنسخ الاحتياطي والشبكات والأمان والامتثال ومخاوف بشأن وقائع نقل كميات كبيرة من البيانات إلى السحابة، إذ تتوفر خدمات نقل البيانات وحوسبة الحافة والبيانات المختلطة أينما تكون في أي مكان لمساعدة المستخدم في نقل البيانات بسهولة إلى السحابة.

5-4- الأرشيف: تواجه المؤسسات حالياً تحديات كبيرة في نمو البيانات المطرد، ويوفر تعلم الآلة والتحليلات استخدامات إضافية للبيانات أكثر من أي وقت مضى، ويتطلب الامتثال للوائح التنظيمية مدة طويلة للاحتفاظ بالبيانات، ويجب على العملاء استبدال البنية التحتية لأرشيف الأقراص والشرائط بحلول توفر ثباتاً للبيانات، وأوقات استرداد فورية، والامتثال والأمان بشكل جيد، وإمكانية تخزين ووصول أكبر للمعلومات المخزنة لغرض التحليلات المتقدمة وذكاء الأعمال¹.

5-5- تحسين إدارة المشاريع:

توفر السحابة أدوات متقدمة لإدارة المشاريع تساعد على تتبع التقدم وتخطيط الموارد وإدارة المهام بكفاءة، وهو ما يسهل إنجاز المشاريع وبناء العقارات في الوقت المحدد وضمن الميزانية الموضوعة والشروط المتفق عليها².

6- الاتجاهات المستقبلية في تكنولوجيا الحوسبة السحابية في قطاع بناء العقار:

إن تكنولوجيا الحوسبة السحابية في قطاع البناء تتطور بوتيرة سريعة، مما يوفر فرصاً جديدة لتحسين الكفاءة وتعزيز الابتكار والكفاءة والاستدامة من تطوير مجال بناء العقارات خاصة والاستثمار العقاري عامة بفضل دورها الحيوي التي تلعبه، وعلى هذا النحو من المتوقع أن تشكل مستقبل استخدام الحوسبة السحابية في هذا القطاع:

¹ مالمقصود بالتخزين السحابي، المرجع السابق.

² تكنولوجيا الحوسبة السحابية وتخزين البيانات في قطاع البناء والعقارات، المرجع السابق.

- 6-1- التكامل مع نمذجة معلومات البناء (BIM):** تكنولوجيا السحابة ستتكمّل بشكل أعمق مع أنظمة نمذجة معلومات البناء، وهو هذا مايسمح بالتعاون مباشرة والوصول إلى النماذج والبيانات في أي وقت ومكان، وكذا تسهيل عملية صنع القرارات بناءً على بيانات محدّثة.¹
- 6-2- الذكاء الاصطناعي وتعلم الآلة:** استخدام الذكاء الاصطناعي بالتزامن مع الحوسبة السحابية سيصبح أكثر شيوعاً مما يعزز من قدرات تحليل البيانات والتنبؤ بالمشاكل المحتمل وقوعها، وتحسين تخطيط الموارد وإدارة المشاريع.
- 6-3- أمان معزز:** إن زيادة الاعتماد على التخزين السحابي سيجعل الشركات تتبنى تقنيات أمان متقدمة لحماية البيانات الحساسة، وتشمل هذه التقنيات التشفير المحسن، إدارة الهوية والوصول، والتعلم الآلي لتحديد ومنع التهديدات الأمنية.
- 6-4- الحوسبة المتطرفة:** قصد ربح الوقت المستغرق في نقل البيانات وتخزينها في السحابة، ستستخدم الحوسبة المتطرفة لمعالجة البيانات بالقرب من مصدرها، مما يسرع من الاستجابة ويدعم تطبيقات الوقت الفعلي مثل مراقبة المواقع والمعدات بالوقت الحقيقي.
- 6-5- التكامل مع إنترنت الأشياء (IOT):** سيؤدي إلى زيادة جمع البيانات وتحليلها في الوقت الفعلي، ومما يساعد في مراقبة الأداء وصيانة المعدات والأنظمة.
- 6-6- الخدمات السحابية المتخصصة:** ظهور خدمات سحابية متخصصة مصممة خصيصاً لقطاع بناء العقارات، توفر حلولاً لإدارة المشاريع، التعاون، تحليل البيانات، مما يسهل على الشركات اعتماد تقنيات جديدة للاستفادة منها.
- 6-7- الاستدامة والبناء الأخضر:** إن تكنولوجيا السحابة ستدعم التوجه نحو الاستدامة والبناء الأخضر من خلال توفير أدوات لتحليل أداء الطاقة، إدارة موارد البناء، وتصميم المباني بطرق أكثر كفاءة وأقل تأثيراً على البيئة والتي من شأنها عرقلة البناء والاستثمار في العقارات.²
- 7- أمثلة عن منصات التخزين السحابي والمقارنة بينها:**

■ تم تصميمه عام 2007 على يد دروهيوستن وآراش فردوسي. ■ يعطي مساحة 2 جيجا بايت ويمكن زيادتها حتى 50 جيجا بايت بأكثر من طريقة.	

¹. Brickken, Tokenizing real: a smarter way to manage and fund properties, 12/10/2024, 21:44, web site: <https://share.google/RTwovbbDRugJSH8Zc>.

² PlanRadar، تكنولوجيا الحوسبة السحابية وتخزين البيانات في قطاع البناء والعقارات، أطلع عليه بتاريخ: 2024/07/10، 18:51 على الرابط الإلكتروني: <https://www.planradar.com>.

■ يمكن تحميله على أجهزة Mac و PC بالإضافة إلى الأجهزة اللوحية ■ يدعم أنظمة التشغيل المختلفة Android و ios.	Dropbox
■ يعطي مساحة 15 جيجا بايت ويمكن زيادتها مقابل مبلغ مادي شهري/سنوي ■ يمكن تحميله على أجهزة Mac و PC بالإضافة إلى الأجهزة اللوحية ■ يدعم أنظمة التشغيل المختلفة Android و ios.	OneDrive
■ يعطي مساحة 15 جيجا بايت ويمكن زيادتها مقابل مبلغ مادي شهري/سنوي ■ يمكن تحميله على أجهزة Mac و PC بالإضافة إلى الأجهزة اللوحية ■ يدعم أنظمة التشغيل المختلفة Android و ios.	Google Drive

المصدر: عزة علي آل كباس، التخزين السحابي Google Drive حقيبة المتدربة، سنة 1438 هجري، ص 7.

ثانيا: التقييم العقاري الإلكتروني:

يمثل التقييم العقاري الإلكتروني ثورة تقنية في تحويل العمليات التقديرية التقليدية إلى منظومات رقمية ديناميكية، تعتمد على البيانات والخوارزميات الذكية، ومن هذا تهدف الدراسة إلى تفكيك هذه الخدمة عبر ستة محاور متكاملة كالتالي:

1- تعريف خدمة التقييم العقاري الإلكتروني: تعرّف على أنها عملية تحديد القيمة السوقية للعقار عبر الانترنت باستخدام تقنيات الإعلام والاتصال، وهي خدمة تقدمها المؤسسات العمومية والهيئات العقارية والشركات الخاصة والمتخصصة والبنوك والمؤسسات المالية بهدف تسهيل عملية تقييم العقارات وتلبية احتياجات المستثمرين والملاك والمشتريين المحتملين للحصول على تقدير دقيق لقيمة العقارات دون الحاجة إلى الإجراءات التقليدية التي تتطلب وقتا وجهدا.¹

2- آليات التقييم العقاري الإلكتروني:

إن قيام المستثمر بعملية التقييم العقاري عبر التقنيات الرقمية يتم عبر مراحل وآليات متسلسلة تتمثل في:

حومة عباس، مقدم الياسين، تقييم العقارات المبنية بطريقة تكلفة إعادة البناء من جديد في القانون الجزائري، مجلة حقوق الإنسان و الحريات العامة، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص 630.

2-2- تقديم الطلب: يقوم المستخدم بتسجيل الدخول إلى المنصة الإلكترونية الخاصة بالتقييم ويتم ملئ إستمارة طلب التقييم والتي تتضمن تفاصيل العقار مثل الموقع، المساحة، الحدود ونوع العقار وغيرها من المعلومات الجوهرية.

2-3- تحميل الوثائق: يطلب من المستخدم تحميل الوثائق المطلوبة مثل صور العقار، عقود الملكية، وأي وثائق أخرى تدعم التقييم.

2-4- تحليل البيانات: يتم استخدام تقنيات تحليل البيانات والذكاء الاصطناعي لتحليل المعلومات المتقدمة بالإضافة إلى البيانات السوقية المتاحة، بحيث تعتمد الخوارزميات على معايير محددة تشمل موقع العقار، حالة السوق، الأسعار الحالية للعقارات المشابهة، وغيرها من العوامل.

2-5- إصدار التقرير: بعد تحليل البيانات، يتم إصدار تقرير تقييم شامل يتضمن قيمة العقار، مقارنة بالسوق الحالي، وأي توصيات أو ملاحظات قد تكون مفيدة، كما يمكن للمستخدم تحميل التقرير بصيغة إلكترونية مثل PDF.

3- إستخدامات خدمة التقييم العقاري الإلكتروني:

نظرا للعمليات التي يقوم بها المستثمر في إطار إنجاز عمليات الاستثمار العقاري، فإنه تتمثل استخدامات خدمة التقييم العقاري باعتبار هذه الأخيرة عملية من عمليات الإنجاز فيما يلي:

- **البيع والشراء:** تساعد في تحديد السعر العادل للعقار عند البيع أو الشراء.
 - **التمويل العقاري:** تستخدمها البنوك والمؤسسات المالية لتحديد قيمة العقار قبل تقديم قروض التمويل العقاري.
 - **التخطيط الاستثماري:** تساعد المستثمرين في تقييم جدوى الاستثمارات العقارية واتخاذ قرارات مبنية على بيانات دقيقة.
 - **المراجعات القانونية:** تستخدم لتحديد قيمة العقار في حالة النزاعات القانونية أو إجراءات التقاضي.¹
- 3-1- شبكة التقييم لمنح العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار بالجزائر كنموذج تطبيقي للتقييم العقاري الإلكتروني:**

¹. محمد الصيرفي، المرجع السابق، 309 و 311.

شبكة التقييم

الملاحظة	العلامة	القيمة حسب المؤشر	مؤشر المرجع	نقطة المرجع	المعامل	المعايير ذات الصلة
1	300	60	الأولوية 1	60-20	5	طبيعة النشاط
	200	40	الأولوية 2			
	150	30	الأولوية 3			
	30	30	معدل < 50%	30-0	1	المساهمة في تنويع الصادرات (حصة الواردات في الإنتاج المتوقع)
	15	15	معدل ≥ 25%			
	0	0	معدل ≥ 25%			
2	30	30	النسبة < 75%	30-0	1	المساهمة في تنمية الموارد المحلية
	15	15	50% > النسبة ≥ 75%			
	10	10	25% > النسبة ≥ 50%			
	0	0	النسبة ≥ 25%			
3	25	25	النسبة < 50%	25-0	1	المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)
	15	15	25% > النسبة ≥ 50%			
	0	0	النسبة ≥ 25%			
4	عدد مناصب العمل		أكثر من 100	50-00	5	التشغيل
	100	20	من 50 إلى 100			
	50	10	من 10 إلى 49			
	25	5	أقل من 10			
	0	0	نوعية مناصب العمل (نسبة الوظائف التي تتطلب شهادة من المجموع الكلي لمناصب العمل)			
	75	15	أكثر من 50%			
	50	10	25% إلى 50%			
	25	5	من 10% إلى أقل من 25%			
	0	0	أقل من 10%			
	كثافة مناصب العمل / المساحة المخصصة		أكثر من 50 منصب/الهكتار			
	100	20	أقل من 50 منصب/الهكتار			
	0	0	المجموع الكلي لمناصب العمل			
5	250	50	أكثر من 1000 مليون دج	50-05	5	مبلغ الاستثمار
	100	20	1000 مليون دج < مبلغ < 500 مليون دج			
	50	10	500 مليون دج < المبلغ < 100 مليون دج			
	25	5	أقل أو يساوي 100 مليون دج			
	90	30	أعلى من 75%	30-00	3	مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة
	60	20	أعلى من 50% وأقل أو يساوي 75%			
	30	10	أعلى من 25% وأقل أو يساوي 50%			
	0	0	أقل أو يساوي 25%			
	1000	العلامة الكلية				

المصدر: الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 487\23 المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

- 4- دور التقنيات الرقمية في تحسين التقييم العقاري من حيث أسعار العقارات وديناميكيات السوق:**
- لقد أثر دمج التكنولوجيا في العقارات بشكل ملحوظ على أسعار العقارات وديناميكيات السوق، بحيث استفاد منه المشترون و المستثمرون في العقارات بشكل كبير، و ذلك من خلال مايلي:
- تمكين المحترفين في قطاع العقارات في بناء قراراتهم بشأن الأسعار على البيانات الصلبة بفضل تحليلات البيانات الضخمة و النمذجة التنبؤية.
 - إن النظر في الطلب في السوق والأنماط التاريخية وبيانات المبيعات المماثلة يساعد وكلاء العقارات على تحديد أسعار أكثر واقعية، ولهذا السبب أصبحت الأسعار الآن موزعة بالتساوي في جميع أنحاء السوق، و أصبحت المنازل باهظة الثمن أقل شيوعاً.
 - نتيجة للتقدم التكنولوجي، أصبح لدى المشتريين والبائعين الآن إمكانية وصول أسهل إلى أحدث البيانات حول تقييمات العقارات وظروف السوق، مما يزيد من الشفافية في السوق، بحيث يمكن لسوق العقارات الآن التكيف بشكل أفضل مع الظروف المتغيرة حيث يمكن رصد اتجاهات السوق بسهولة.
 - يمكن أن يعزى ظهور المنصات العقارية عبر الإنترنت وتطبيقات الهاتف المحمول إلى رغبة المشتريين المتزايدة في الحصول على أحدث المعلومات.
 - توفر هذه المواقع عددًا كبيرًا من البيانات وتسمح للمستخدمين بإجراء عمليات بحث متعمقة عن العقارات وفقًا لعوامل مختلفة، بما في ذلك الموقع والميزانية والمرافق المطلوبة.¹
 - تغير أولويات المستثمرين، وهم الآن يبحثون عن فرص في السوق العالمية المدفوعة بالتكنولوجيا.
- 5- صعوبات استخدام التقنيات الحديثة في التقييم العقاري:**
- على الرغم من أن العديد من النتائج الإيجابية يمكن أن تنجم عن دمج التكنولوجيا في العقارات، إلا أنه يجب أخذ بعض المخاطر والعقبات في الاعتبار بشكل مناسب.
- و لتجنب هذه المخاطر واستخدام التكنولوجيا بحكمة، يجب على أي شخص مشارك في صناعة العقارات أن يكون على دراية بها. وفيما يلي بعض التحديات والمخاطر الحاسمة المرتبطة بالتكنولوجيا في العقارات:
- 5-1- خصوصية البيانات والمخاوف الأمنية:** مع حدوث المزيد من الصفقات العقارية عبر الإنترنت، أصبحت حماية المعلومات الشخصية ومنع الوصول غير المصرح به إليها من الاعتبارات الحاسمة. و من المرجح أن يستهدف مجرمو الإنترنت سوق العقارات بسبب القيمة العالية للمعلومات الشخصية والمالية المنقولة أثناء المعاملات.

¹ حومة عباس، مقدم ياسين، المرجع السابق، ص 631-634.

5-2- احتمالية الاستغناء عن الوظائف و تحول الصناعة: أثّرت مخاوف بشأن فقدان الوظائف والتحوّلات الهيكلية نتيجة لزيادة اعتماد التكنولوجيا في صناعة العقارات، والتي لديها القدرة على أتمتة بعض الوظائف والإجراءات، مثل إدخال البيانات، ومساعدة العملاء البدائية، والواجبات الإدارية، قد تصبح قديمة بسبب الأتمتة والتقنيات التي تعتمد على الذكاء الاصطناعي.

5-3- الاعتماد المفرط على التقنيات الحديثة والتفاعل البشري في التقييم العقاري: على الرغم من أن التكنولوجيا لها فوائد عديدة، إلا أن هناك أيضًا خطر الاعتماد المفرط على الأتمتة، مما قد يقلل من مقدار التفاعل البشري في المعاملات العقارية.

تعتمد صناعة العقارات بشكل كبير على الاتصالات الشخصية من أجل الثقة والتعرف على رغبات العملاء واحتياجاتهم، بحيث تعتمد الروابط القوية بين العميل والوكيل والخبرات الرائعة في جميع أنحاء العملية العقارية على إيجاد النقطة المثالية بين الكفاءة التقنية وخدمة العملاء الشخصية.

5-4- التحديات القانونية والتنظيمية: قد تكون هناك مشاكل مع القانون والتنظيم عند دمج التكنولوجيا في عملية التقييم العقاري، بحيث توفر العقود الذكية و تقنية blockchain اعتبارات قانونية جديدة للمعاملات العقارية، بما في ذلك الاتفاقيات القانونية المعقدة.¹

¹ المقيم المحترف، دور التقنيات الحديثة في تحسين التقييم العقاري، أطلع عليه بتاريخ: 2025\08\09، 10:00 على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/U2zp1kaYFIVE8kw7H>.

الفصل الثاني:

انعكاسات تطبيق الرقمنة في

قطاع الاستثمار العقاري

في ظل تسارع وتيرة العمل بأدوات الإدارة الإلكترونية كوسيلة لتحسين مناخ الاستثمار العقاري في كافة دول العالم عامة وفي الجزائر خاصة، والتي أضفى ذلك بدوره حلولاً مبتكرة نقلت قطاع الاستثمار العقاري من نماذج العمل التقليدية إلى فضاءات رقمية افتراضية، ولم تعد هذه التغيرات مجرد تطورات تقنية احتياطية أو هامشية، بل أصبحت الركيزة الأساسية المتخذة لتعزيز كفاءة وتوسيع آفاق الاستثمار، من خلال سلك الطرق واستخدام الوسائل التقنية الإلكترونية للتسيير الذي يشمل بدوره عملية تحريك ومباشرة جميع عمليات الاستثمار العقاري من أجل تحقيق المستثمر العقاري والمؤسسات مهما كان نوعها للأهداف المنشودة المتمثلة في تحقيق أكبر عائد من الربح، هذا هو الهدف والأثر المترتب على القيام بعملية الاستثمار العقاري، لكن هناك نتائج أخرى مختلفة التي تترتب على استخدام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري من أجل تحقيق الهدف المذكور (المبحث الأول)، ومع ذلك فإن الاستثمار في العقارات في الفضاء الرقمي يحمل في طياته الكثير من الأفعال التي قد تقع وتهدد نظام الإدارة الإلكترونية والتي قد يشكل استخدامها فعلاً خطيراً يضر بكافة البيانات وشبكة الانترنت بأكملها التي لم تكن ظاهرة مع بدايات ظهور الشبكة وهذا ليس لأنها آمنة في تصميمها وإنشائها، بل نظراً لمحدودية مستخدميها، إلا أنه ومع توسع مجالات استخدامها ولا سيما مجال الاستثمار العقاري بدأت تظهر على الوجود بالجرائم المعلوماتية التي قد تعتبر على شبكة الانترنت أوبواسطتها، والتي أصبحت تشكل هذه الأفعال خطراً على مستخدميها وعلى بيانات باقي الأشخاص المدرجة معلوماتهم ومستنداتهم على الشبكة، وهو الأمر الذي حثت على الدولة الجزائرية توفير الحماية الجزائية على عملية استخدام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: آثار استخدام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري

إن استغلال التطور التكنولوجي المتسارع بتبني تقنيات الإدارة الإلكترونية في إنجاز العمليات المساهمة في الاستثمار العقاري من أجل تحويل القطاع نحو آفاق أكثر كفاءة وشمولية، وهو ما أتاح للمستثمرين العقاريين والمؤسسات المشرفة وذات صلة بقطاع الاستثمار العقاري مزايا غير مسبقة تخدم القطاع من جميع النواحي والذي يتطلب فهمها دراسة معمقة بالتطرق إلى النتائج الإيجابية لاستخدام نظام الإدارة الإلكترونية في قطاع الاستثمار العقاري (المطلب الأول)، ومع ذلك فإن استخدام هذا النظام كغيره من الاستخدامات لم يسلم من التحديات التي واجهته عند ازدياد كم المعلومات وتدفقها في الفضاء الرقمي وازدياد الحاجة إلى تبادلها ونقلها من مكان إلى آخر ومن ثم أصبح أمن المعلومات الإلكترونية في خطر بسبب السلبات التي إنجرت عن الاستخدام الفعلي للفضاء الرقمي سعياً من مستخدميها في إنجاز عمليات الاستثمار العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآثار الإيجابية لاستخدام الرقمنة في مجال الاستثمار العقاري:

في عصر الثورة الرقمية التي أعادت تشكيل قطاع الاستثمار العقاري، يبرز دور الرقمنة كعامل حاسم في تحويل القطاع العقاري من بيئة تقليدية إلى فضاء رقمي مرن يتسم بالكفاءة والشفافية، والذي على أساسه لم يعد استخدام التكنولوجيا ترفاً اختيارياً، بل أصبح ضرورة استراتيجية لا يمكن الاستغناء عنها لترقية الاستثمار العقاري وهذا لا يكون إلا بعد تعظيم مزاياها التي عملت على تفعيل إمكانيات الرقمنة، وتجاوز العقبات الهيكلية التي طالما رافقت العمليات الاستثمارية بدءاً بالتعقيدات والعقبات الواقفة أمامه ومشاكل البيروقراطية وصولاً إلى غياب البيانات الداعمة لصنع القرار، وعلى هذا النحو سنسلط الضوء على أهم التحولات الجذرية التي يشهدها القطاع من خلال التطرق إلى دور الإدارة الإلكترونية في تسهيل عمليات الاستثمار العقاري في الفرع الأول، بينما يتطرق الفرع الثاني إلى كيفية استفادة صناع القرار الاستثماري من الأدوات الرقمية، أما الفرع الثالث يبرز قدرة الرقمنة على مكافحة البيروقراطية والفساد الإداري، وأخيراً نخصص الفرع الرابع لإبراز الدور الحيوي للرقمنة في استقطاب الاستثمار الأجنبي.

الفرع الأول: دور الإدارة الإلكترونية في تسهيل عمليات الاستثمار العقاري:

لقد أعادت الأدوات الرقمية تشكيل ديناميكيات واستراتيجية عملية الاستثمار العقاري عن طريق تسهيلها وحل كافة التعقيدات وإزالة الحواجز التي كانت تعرقل العملية، وهذا تحقق من خلال الدور الفعال التي لعبته الإدارة الإلكترونية من أجل ذلك، ولعل أبرزها يكمن في دور الإدارة الإلكترونية في تبسيط عملية البحث عن المعاملات والعقارات الإستثمارية (أولاً)، تحسين التفاعلات العقارية (ثانياً) وكذا تعزيز كفاءة إدارة وصيانة الممتلكات العقارية (ثالثاً).

أولاً: تبسيط عملية البحث عن المعاملات والعقارات الإستثمارية:

بعدما كانت عملية البحث عن العقارات بالطرق التقليدية معقدة ومرهقة تتم من خلال زيارة وكالات عقارية متعددة أو الاعتماد على الإعلانات الموضوعة على الأراضي العقارية أو تعليقها على أبواب العقار المراد استثماره أوفي باقي الأماكن العمومية، فأصبحت بفضل تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية الجديد عملية البحث عن المعاملات والعقارات من أجل استثمارها بسيطة تتم في وقت وجيز وبأقل جهد عبر منصات رقمية عبر الإنترنت وتطبيقات هواتف المحمولة الذكية وذلك بناء على معايير بحث محددة كالموقع ونطاق ثمن بيع العقار أو بدل إيجاره وكذا وسائل الراحة، وفضلاً عن ذلك توفر هذه المنصات معلومات مفصلة عن العقار وحتى تقدم جولات افتراضية للعقار والتي تحدد موقعه وحدوده وطريقة الوصول إليه عبر تقنية محرك البحث Google Earth، كما توفر رقم هاتف البائع أو وكيله وحساب بريده الإلكتروني وغيرها من وسائل التواصل الاجتماعي التي تمكن للشخص الباحث عن العقار التواصل مع المؤجر أو البائع أو وكيلهم.

ثانيا: تحسين التفاعلات العقارية عن طريق نظام الإدارة الإلكترونية:

للإدارة الإلكترونية أثر إيجابي على التفاعلات العقارية الذي يحسّن من نوعيتها ونسبتها وجودتها عن طريق تحسين جودة التواصل والوصول إلى فرص الإستثمار العقاري ودعم المفاوضات كمايلي:

ساهمت الإدارة الإلكترونية في تحسين جودة التواصل من خلال مراقبة الأدوات الالكترونية الذكية للمحادثات الصوتية أو النصية بين الموظفين والمستثمرين والعملاء ومن خلال تقديمها ملاحظات فورية مثل تنبيه الموظف عند استخدام عبارات قد تسبّب سوء فهم كتجنب استخدام عبارة " هذا غير مسموح به " واستبدالها بـ " دعنا نبحث عن حل آخر"، وكذا تحليل نبرة المحادثة لتحديد مدى رضا العملاء وتوقع احتمالية تجديد العقد¹، كما تساهم الادارة الالكترونية في خلق فرص أعمال عظيمة فضلا عن تقديمها قدرات كبيرة ذات خدمات واسعة ومتنوعة وفي نفس الوقت أكثر زبونية بطريقة غير مسبوقه والاستجابة الفائقة في الوقت الحقيقي وخفض تكلفة الصفقات وتبادل المعلومات الإلكتروني ما بين أطراف الأعمال المختلفة عبر العالم، بحيث أن الحضور الإلكتروني الواسع والمتنوع هو حصيلة قدرة الإدارة الإلكترونية التي تتمكن من فهم التكنولوجيا القائمة على الإنترنت، وفهم أبعاد المنافسة في بيئة الفضاء السوقي، والقدرة على صياغة الإستراتيجية الإلكترونية الفعالة والكفء، وكذلك القدرة على الحد من المآخذ والمخاطر المترافقة مع الأعمال الإلكترونية للاستثمار.

إن القدرة على الإستثمار في المشاريع العقارية في عصر الإدارة التقليدية كان يتطلب توافر رأس مال كبيرا وخبرة وهذا ما أدى إلى إقتصاره على كبار المستثمرين والأثرياء، وبعد الإستفادة من التكنولوجيا ولا سيما التكنولوجيا الإستثمارية حسّن ذلك في الوصول إلى فرص الإستثمار العقاري من خلال تزويد كافة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بإمكانيتهم الوصول إلى الفرص عبر منصات التمويل الجماعي والأسواق عبر الإنترنت التي تسمح لهم بالإستثمار في المشاريع العقارية بخبرة ورأس مال أقل، كما تمكّن بعض المنصات الرقمية للمستثمرين الراغبين في استثمار العقارات التجارية أو السكنية من تجميع أموالهم، وهذا ما ساعد المستثمرين على كسب عوائد مالية من سوق العقارات وتنويع محافظهم العقارية الإستثمارية.

بحيث يعمل كل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحي والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال تسهيل وتبسيط الاستثمار بواسطة المنصات الرقمية المسيّرين من طرفهما على منح العقار الموجه للاستثمار وتقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه وتقديم جميع المعلومات اللازمة عن الوفرة العقارية تحت تصرف هؤلاء المستثمرين والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات

¹ Pavitra M، كيفية استخدام الذكاء الاصطناعي لمراجعة المستندات، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/18، 19:00، عبر الرابط الإلكتروني: <https://clickup.com/ar/blog/243673/ai-to-review-documents>.

ذات الصلة¹، وفي هذا الإطار تهدف المنصة الرقمية إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها، تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية، ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين ودراساتها من قبل الإدارات المعنية بسرعة، السماح للمستثمرين بمتابعة مدى تقدم ملفاتهم عن بعد، تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة، تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج سهل بالنسبة للمستثمرين والسماح بتنظيم التعاون الفعال والتبادل المباشر والفوري بين الهيئات المعنية بالاستثمار²، وزيادة على ذلك تكلف الوكالة بمسك وتحيين بطاقة العقار الاقتصادي القابل للتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري، تسيير وترقية العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة من أجل منح الامتياز عليه القابل لتحويله إلى تنازل بناء على طلب صاحب الامتياز³، والذي يكلف مدير إدارة أملاك الدولة بمتابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴.

كما تساهم التقنيات الرقمية في عملية تفاوض المالك مع مستأجر أو مشتري محتمل من خلال تحليل تاريخ المستأجر أي سجلات الدفع السابقة، ظروف وثمان أو بدل الإيجار المتوسط المتداول في سوق المنطقة، بيانات العقار مثل حالة البنية التحتية، بالإضافة إلى تقديم نصائح تفاوضية مخصصة كتحديد سعر الإيجار أو البيع أو الشراء يكون مرناً بناءً على فترة العقد مع اقتراح حزم خدمات إضافية لزيادة القيمة المدركة⁵.

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المصدر السابق، والمادة 02 من قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري المؤرخ في 2025/05/06 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2012/11/11، المحدد كفاءات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية العدد 28، الصادرة بتاريخ 2025/05/07.

² المادة 28 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 04 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 111/24 المعدل والمتمم للمرسوم 298/22 المحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.

⁴ المادة 26 من المرسوم نفسه.

⁵ وأنكيت كابور، وفيهاف جوجرال مات فيتزباتريك أليكس ولكومير، سبع خطوات لتحويل بيانات قطاع العقارات إلى كنز باستخدام الذكاء الاصطناعي التوليدي، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/18، على الساعة 17:45، عبر الرابط الإلكتروني:

<https://www.mckinsey.com/featured-insights/highlights-in-arabic/generative-ai-can-change-real-estate-but-the>

ثالثاً: دور الإدارة الإلكترونية في تعزيز كفاءة إدارة وصيانة الممتلكات العقارية:

إن إدارة الممتلكات العقارية وصيانتها كانت تتطلب في وقت مضى عمليات يدوية وأعمالاً ورقية وهو ما جعلها عرضة للأخطاء وتستغرق وقتاً طويلاً، ومع تطوير البرامج الإلكترونية وأجهزة إدارة الممتلكات ولا سيما إنترنت الأشياء التي تعمل على تبسيط جوانب الإدارة، مكّن ذلك من تحسين كفاءة مديري العقارات في التعامل مع الأشخاص المتعاملين معهم في السوق العقاري الرقمي كفحص وجمع المشتريين والمستأجرين وطلبات الصيانة، كما أن استخدام منصات برامج إدارة العقارات على أجهزة إنترنت الأشياء مثل أنظمة الأمان من شأنه السماح للشخص الذي يدير العقارات من مراقبة كافة الجوانب المتعلقة بالعقار وضبطها عن بعد عبر المنصات، كما حسن كذلك من كفاءة وتجربة المشتريين والمستأجرين في أسلوب معاملتهم وأصبح بإمكانهم التواصل بسهولة مع مديري العقارات واختيار العقارات المناسبة التي يبحثون عنها وتقديم طلبات صيانتها.¹

كما أن استخدام الرقمنة في القطاع العقاري يساهم في منح القدرة وتوفير الإمكانات اللازمة لنقل القطاع العقاري المحلي بما يحمله من ثقل اقتصادي ومالي يقدر بمبالغ كبيرة من موقعه الراهن، إذ لا يمكن القول أن الاهتمام بالرقمنة ترفاً إقتصادياً، وإنما هو فرصة كبيرة متاحة أمام البلدان التي تريد تحقيق طفرتها واختصار زمنها التنموي في المجال الإقتصادي وحتى الاجتماعي عن طريق الإستثمار في الثروات العقارية، وخاصة لما حققته البلدان التي أدركت مبكراً أهمية هذه الثروة المستحدثة، بحيث أصبحت تسيطر على 85% من أنشطة التكنولوجيا الرقمية، وهذه المؤشرات تعني أن رقمنة الثروات العقارية تؤدي إلى رفع مستوى الخدمات العمومية التي تقدمها المرافق العامة، وتطويرها ورفع معدلات القبول ورضى العملاء والتقليل من التكاليف الاقتصادية لهذه الخدمات، كما أن استخدام الرقمنة عن طريق المراقبة عبر شبكة النت وتبسيط إجراءات انتقال الملكية العقارية وترقيتها وتسليم الوثائق العقارية من شأنه تحسين ترتيب الدول في مجال تحسين مناخ الأعمال لتجنبه ارتفاع أسعار هذه الخدمات وتضييع الوقت وتكاليف التنقل لشبابيك المرافق المختصة وهذا من شأنه وضع حد لتعقيد الإجراءات التي تتطلبها المعاملات العقارية وتخفيفها وهو ما سوف يؤدي إلى تحفيز الاستثمار والدفع للإلتزام العيني من طرف المؤسسات المالية²، وحتى المستثمرين الأجانب الذين لن يستثمروا إلا بعد التأكد من وضعياتها القانونية كمعرفة معلوماتها المسحية وملاكها والحقوق العينية التي تنقلها كحق الانتفاع كأن يكون العقار سواء اقتصادي أو فلاحي محلاً لعقد الامتياز، كل ذلك يتحقق عندما تكون السهولة في الاطلاع على وضعية العقار.

¹ FasterCapital، صعود ريادة الأعمال في مجال Proptech: كيف تعمل التكنولوجيا على تحويل صناعة العقارات، أطلع عليه في 2024/05/10 على الساعة 00:10 عبر الرابط الإلكتروني: <https://www.fastercapital.com>.

² المجلة الاقتصادية، الأهمية الاستراتيجية لـ <<رقمنة>> القطاع العقاري، أطلع عليه في 2025/05/15 على الساعة 11:26، عبر الرابط الإلكتروني: <https://www.aleqt.com>.

كما يمكن تبسيط إدارة العقارات من خلال استخدام الذكاء الاصطناعي التوليدي في تحليل وتنظيم وثائق الإيجار وذلك من خلال تحويل الوثائق المعقدة إلى معلومات قابلة للاستخدام مما يوفر الوقت ويقلل الأخطاء البشرية وهذا يتم بالقيام بأبرز المهام التالية:

- **الاستخراج الذكي للمعلومات:** تقوم أداة الذكاء الاصطناعي بقراءة وفهم مئات أو آلاف صفحات عقود الإيجار بمختلف الصيغ PDF أو WORD، حتى لو كانت تحتوي على مصطلحات قانونية أو فنية معقدة وكمثال لذلك هو قيام تقنية الذكاء الاصطناعي بتحديد شروط الإيجار الأساسية تلقائياً منها مبلغ الإيجار، مدة العقد، التزامات طرفي، شروط التجديد أو الإنهاء قبل انتهاء مدة العقد.

- **التصنيف والفرز حسب المعايير:** يمكن للأداة تصنيف العقود بناءً على معايير محدّدة مسبقاً مثل: العقود التي تشمل شروط ذات بعد بيئي كاستخدام الطاقة المتجدّدة، العقود التي تتطلب امتثالاً لتنظيمات حكومية محددة كشروط السلامة، العقود ذات الأسعار التنافسية كالإيجار لكل متر مربع أقل من متوسط السوق.

- **التحليل الاستباقي للمخاطر والفرص:** تتنبأ الأداة بالتحديات المحتملة بناءً على تحليل البيانات مثل تأثير تغيير اللوائح الحكومية على عقود الإيجار الحالية، وفرص زيادة الإيرادات من خلال مقارنة أسعار العقود مع أسعار السوق الحالية.

- **إنشاء تقارير وجداول تفاعلية:** تجميع البيانات في لوحات تحكم مرئية Dashboards تظهر ملخصاً لجميع العقود النشطة، تنبيهات لعقود قريبة من الانتهاء ومقارنات بين أداء العقارات المختلفة.

- **إدارة طلبات المستثمرين تلقائياً:** بحيث أن المساعد الذكي يتعامل مع الاستفسارات اليومية عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية مثل طلبات الصيانة كإصلاح تسرب المياه الذي يحدّد أولوية الطلب ويوجهه لفريق الصيانة المناسب، ومع أسئلة فواتير الخدمات أو سياسة المبنى، وفي الحالات المعقدة مثل نزاع قانوني يحوّل الطلب إلى مختص بشري مع إرفاق كل المعلومات السابقة لفض النزاع في وقت أسرع.¹

الفرع الثاني: دور الادارة الالكترونية في دعم القرار الاستثماري:

في ظل التزايد المطرد لتعقيدات عملية الاستثمار العقاري وتشابك العوامل المؤثرة فيها، أصبح اتخاذ القرار الاستثماري الفعل تحدياً لا يمكن تجاوزه إلا باستخدام الأدوات الرقمية التي أصبحت هذه كحليف استراتيجي لا غنى عنه للمستثمرين وصناع القرار بما فيها المؤسسات الإدارية على حدّ سواء، وفي ظل تبني هذا النظام لم تعد القرارات الاستثمارية تُبنى على الحدس أو الخبرة المتراكمة بل صارت تعتمد على نظم وأسس معيّنة والتي معها أهمية القرارات الاستثمارية المتخذة في ظل نظام الإدارة الإلكترونية، وفي هذا الإطار وجب تقديم مفهوم القرار الاستثماري (أولاً)، والتي سنُعقبها باستعراض أهمية القرار الاستثماري في

¹ سبع خطوات لتحويل بيانات قطاع العقارات إلى كنز باستخدام الذكاء الاصطناعي التوليدي، المرجع السابق.

تحقيق التوازن وترقية القطاع (ثانياً)، في حين يتم التركيز أخيراً على نظم وعوامل دعم القرار الاستثماري التي توفرها الإدارة الإلكترونية (ثالثاً).

أولاً: مفهوم القرار الاستثماري:

إن أي وحدة اقتصادية تهدف إلى دعم القرار الاستثماري باعتباره الآلية الأساسية لتنمية الاقتصاد الوطني، ولذلك فهي تعمل على استخدام أموال متاحة لها بشكل يؤدي إلى تعظيم ربحيتها وبأقل تكلفة ممكنة.

ويمكن تعريف القرار الاستثماري بأنه: "القرار الصائب التي تتخذه الإدارة المالية لغرض استثمار أموال الشركة في نشاط معين وخلال مدة من الزمن بغرض الحصول على عوائد مالية مستقبلية مناسبة لأغراض الشركة".

كما تعرفه الباحثة نور فاضل الحسين بأنه ذلك القرار الذي يقوم على إختيار أفضل البدائل المتاحة عبر مراحل بدء بتحديد الهدف من الاستثمار، مروراً بطرح وتقييم البدائل وانتهاء باختيار ذلك البديل الذي يحقق أعلى عائداً من الاستثمار وبأقل مخاطر محتملة.¹

إذن فالقرار الاستثماري هو الذي يقوم على اختيار البديل الاستثماري الذي يعطي أكبر عائد، والمبني على مجموعة من دراسات الجدوى التي تسبق عملية الاختيار.²

ثانياً: أهمية القرار الاستثماري: تكمن أهمية القرار الاستثماري من خلال مبررات ودوافع إتخاذه ومن أهمها مايلي:

- يستلزم رأسمال المشروع الاستثماري وتنفيذ إلتزاماته إنفاق مبالغ كبيرة، والتي يوفرها القرار الاستثماري الصائب، الذي من شأنه تهيئة الإنفاق الرأسمالي لنشاطات المنظمة وتبلور طبيعتها الأساسية.
- إلتزامات المشروع الاستثماري طويلة المدى ولا يمكن التخلص منها بسهولة.
- يعتبر القرار الاستثماري قرار راهن على المدى الطويل والمتوسط ومن الصعب العدول عنه.
- يتضمن الإنفاق على رأسمال المشروع الاستثماري مبالغ كبيرة.
- لا يمكن التخلص من إلتزامات الإنفاق على المشروع الاستثماري بسهولة.

ثالثاً: نُظْم وعوامل دعم القرار الاستثماري:

إن محاولة اتخاذ قرار استثماري صائبا وفعالاً يستدعي ذلك استخدام أدوات حيوية التي تعيد له تعريف معايير صناعة القرار في ظل الاعتماد على الإدارة الإلكترونية التي أصبحت بمثابة جسراً بين التعقيدات الواقعية للإستثمار العقاري والإمكانات اللامحدودة للتكنولوجيا، حيث تدمج بين التحليلات

¹ نور فاضل حسين، التحليل الفني باستخدام مؤشر القوة النسبية وتأثيره في القرار الاستثماري، مجلة الإدارة والاقتصاد، العدد 133، حزيران 2023، ص 29.

² سعيدة بورديمية، القرار الاستثماري ومتطلبات الوصول إليه، مجلة حوليات، العدد 11، جوان 2015، ص 366.

المتقدمة والنمذجة التنبؤية لبناء قرارات مدعومة بأدلة ملموسة التي تكمن في النظم الخبيرة إضافة إلى مجموعة من العوامل.

1- الأنظمة الخبيرة لدعم القرار الإستثماري:

وهي أنظمة صنع القرار أو أي أجهزة إلكترونية وبرمجيات لحل المشاكل، والفكرة الأساسية لهذه النظم البسيطة وفيها الخبرة تنتقل من الخبراء للكمبيوتر ويتم تخزينها وتستدعي عند الحاجة نظم المعلومات الوظيفية التي تقوم بتزويد المنظمة بالمعلومات للقيام بوظائفها (التسويق، التمويل، التصنيع، القوى العاملة).

1-1- نظام المعلومات التسويق: حيث يتكون حسب:

- موديل كوتلر من أربع نظم فرعية: نظام المحاسبة الداخلي، نظام استخبارات التسويق، نظام بحوث التسويق، نظام علوم الإدارة التسويقية.

- موديل نظام المعلومات التسويقية: حيث هناك تداخل بين أنظمة الإدخال والإخراج الفرعية المتصلة معا من خلال قاعدة بيانات واحدة لهذا النظام، فمثلا:

- نظام الإنتاج الفرعي: يوفر معلومات عن الأوعية العقارية المتوافرة بالمنظمة.
- نظام المكان الفرعي: يوفر معلومات عن شبكة التوزيع الخاصة بالمنظمة.
- نظام الترويج: يوفر معلومات حول نشاطات الإعلان والبيع الشخصي.
- نظام الأسعار الفرعي: يوفر معلومات تساعد المدراء في اتخاذ قراراتهم التسعيرية.
- النظام الفرعي لتكامل العناصر: يمكن المدير من وضع استراتيجية تأخذ بالاعتبار تأثيرات العناصر المكونة للنظام ككل.¹

1-2- نظم معلومات الموارد البشرية:

بظهور الأجهزة الإلكترونية تطوّرت نظم معلومات الموارد البشرية فبعدما كانت تخزن المعلومات ضمن سجلات وملفات ورقية تحوّلت إلى أقراص وأشرطة مغنطة وأقراص ليزيرية.

وتعدّ تنمية الموارد البشرية الركيزة الأساسية لتعزيز أداء العاملين ورفع كفاءتهم في المؤسسات، بحيث أن الاستثمار يؤثر ويتأثر بنظام الموارد البشرية، فهو يساهم في تنمية الموارد البشرية بشكل مباشر في تحقيق الأهداف التنظيمية ورفع قدرات القوى العاملة، ويتأثر الاستثمار بنظام الموارد البشرية عن طريق تحفيز الموظفين وزيادة انتمائهم الوظيفي، زيادة على مساهمتها في خفض معدلات ترك العمل والتغيب مما يعزز الاستقرار الوظيفي، كما أن تحسين أداء الموظفين ينعكس إيجاباً على رضى العملاء وجودة الخدمات

¹ جمعه إسماعيل العياط، الإدارة الإلكترونية، الطبعة العربية، دار امجد، عمان، الأردن، 2015، ص 143، 144.

المقدمة، وهي بذلك يمثل نظام الموارد البشرية استراتيجية فعالة توجّه المستثمر والمؤسسات لاتخاذ أفضل القرارات ذات صلة بالاستثمار العقاري.¹

1-3- نظام معلومات التمويل:

كما سبق ذكره بأن التمويل يعدّ أداة أساسية لدعم المشاريع الاستثمارية وهو المسؤول عن تدفق الأموال للداخل والخارج.

وتكمن المهام الرئيسية لنظام المعلومات الخاص بالتمويل في:

- التنبؤ بالاحتياجات المالية المستقبلية.
- تقييم مصادر الأموال الواردة.
- الرقابة على استخدام الأموال المعرفة.

ومن أهم مكونات نظام معلومات التمويل هي:

- النظم الفرعية للمدخلات وهي النظام الفرعي لمعالجة البيانات، للمراجعة الداخلية ونظام مخبرات التمويل.
- النظم الفرعية لمخرجات نظام معلومات التمويل وهي النظام الفرعي للتنبؤ المالي وإدارة التمويل وللرقابة المالية.²

2- عوامل وأسس اتخاذ القرارات الاستثمارية:

للقرار الإستثماري عدة عوامل التي تؤثر فيه بشكل مباشر، وتكمن في:

- 1- التطور التكنولوجي: إن تطور تكنولوجيا المعلومات والاتصال يعتبر من العوامل الرئيسية التي تساهم في خلق فرص استثمارية، حيث أن إتباع طرق وأساليب إلكترونية حديثة في تسويق العقارات بفتح أسواق إفتراضية جديدة على مستوى المنصات الإلكترونية، فهذه كلها يؤدي إلى زيادة قدرة المستثمرين العقاريين على إتخاذ قراراتهم الإستثمارية التي تساهم في توسيع حجم الإستثمار أوخلق استثمارات بطرق جديدة.
- بحيث أصبحت التكنولوجيا الرقمية شريكاً استراتيجياً للمستثمرين الذي يدعمه في عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية أكثر استتارة وفعالية عبر توفير أدوات تحليل متقدمة، أتمتة العمليات وتوفير بيئة تداول آمنة وشفافة، إذ أن استخدام المستثمر في استخدام أدوات تكنولوجيا المعلومات بحكمة هو ما يطور مهاراته وفهمه للسوق واتخاذ قرارات صائبة من خلال عدة محاور رئيسية:

¹ الأسمر جوب موارد بشرية وتوظيف، الموارد البشرية في قسم الاستثمار - الدليل الشامل، أطلع عليه بتاريخ

2025/05/15، على الساعة 11:30، عبر الرابط الإلكتروني: <https://alasmarmarjob.com>.

² جمعه إسماعيل العياط، المرجع السابق، ص 145.

- التداول الاجتماعي ونسخ الصفقات: وفرت منصات التداول الاجتماعي إمكانية نسخ صفقات المتداولين المحترفين في الوقت الفعلي، مما يمنح المستثمرين العقاريين المبتدئين فرصة التعلم واتخاذ قرارات مبنية على خبرات المتخصصين دون الحاجة لدراسة معمقة في السوق.
- الوصول الفوري للمعلومات وتحليل البيانات: مكّنت التكنولوجيا المستثمرين من الحصول على بيانات السوق في الوقت الحقيقي، مع تحليل فوري باستخدام الذكاء الاصطناعي والبيانات الضخمة، مما يساعد على كشف الاتجاهات والأنماط الخفية التي يصعب اكتشافها يدوياً وبالتالي اتخاذ قرارات أكثر دقةً ووعياً.
- التداول الآلي والخوارزميات: استخدام روبوتات التداول والخوارزميات البرمجية أتاح تنفيذ الصفقات بسرعة فائقة وبكفاءة عالية، مع تقليل الأخطاء البشرية، مما يعزز من قدرة المستثمر على الاستفادة من فرص السوق المتقلّبة بشكل أفضل.
- الأمان والشفافية عبر تقنيات التشفير والبلوكتشين: أدت تقنيات البلوكتشين إلى تعزيز أمان المعاملات المالية الرقمية، حيث توفر سجلاً شفافاً وغير قابل للتغيير، مما يقلل من مخاطر الاحتيال ويزيد ثقة المستثمرين في الأسواق الرقمية والعملات المشفرة.
- التداول عبر الهاتف الذكي: سمح التداول عبر التطبيقات المحمولة للمستثمرين بمتابعة الأسواق واتخاذ القرارات بسرعة من أي مكان، مما أضاف مرونة كبيرة في إدارة الاستثمارات.¹

2- حجم سوق الإستثمار وطبيعة المناخ الاستثماري:

يعتبر حجم السوق أحد عوامل الاستثمار، بحيث أن حجم الاستثمارات وتحقيق العوائد المالية يتحدد بحجم السوق، فكلما كان حجم السوق مرتفع كلما ارتفعت حجم الاستثمارات وبالنتيجة تحقيق عوائد مالية أكبر، كما أنه اتساع حجم السوق يعتبر من عوامل زيادة الكفاءة في استخدام الموارد الاقتصادية المتاحة، ويؤدي إلى خلق فرص استثمارية جديدة فضلاً عن تحقيق الوفرة والمناخ الملائم والاستقرار في بناء البنية الأساسية من شأنه تطوير ودعم القطاع العقاري خاصة والقطاع الاقتصادي عامة وبالتالي زيادة حجم الاستثمار.²

يقوم القرار الاستثماري في اتخاذه على دراسة الجدوى ومعايير التقييم على أساسها يتم اختيار البديل الأفضل، التي هي مجموع الحلول أو الوسائل المتاحة أمام متخذ القرار لحل مشكلة وتحقيق الأهداف المرجوة، حيث أنه يجب على متخذ القرار القيام بدراسة كافية لتحديد البدائل، ويبرز دور نظام الرقمنة في الوسائط الإلكترونية التي تكون قادرة على توفير المعلومات الجيدة الفاعلة للأخذ بجميع المتغيرات المؤثرة

¹ Flagedu، فهم دور التكنولوجيا في عالم التداول والاستثمار عبر الانترنت، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/19، 21:35، عبر الرابط الإلكتروني: <https://flagedu.com/articles/trading/%D8%AF%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%83%D9%86%D9>

² نور فاضل حسين، المرجع السابق، ص 30.

على هذا القرار في هذه المرحلة والمفاضلة بين العديد من البدائل التي لا تحقق الحد الأدنى من المعايير الموضوعية، ويوفر الوقت والجهد للإدارة في إتخاذ القرار بعيداً عن كل ضغط¹، والذي من خلال تقديم مخرجات تتسم بالدقة والكفاءة، يعتمد عليها المستثمرون والمنظمات والشركات كبداية في إتخاذ القرارات، كون أن القرار الاستثماري يتمثل أحد أضلاعه في مدخلاته وهي مختلف الوسائل المستعملة والمتبعة من أجل إتخاذ القرار والمعلومات الداخلية والتغيرات وتقديراتها، أما الضلع الآخر فهي المخرجات وهو القرار الذي يخرج به المستثمر.

ولنجاح القرار الاستثماري فإنه يركز على النقاط الأساسية هي:

- إتاحة المعلومات طوال الوقت
- متابعة تنفيذ الأعمال
- تطوير أسلوب أداء الأعمال والاعتماد على تقنية Paper Less²
- اعتماد الاستراتيجية الملائمة للاستثمار.
- الاسترشاد بالأسس العلمية لاتخاذ القرار.
- مراعاة العلاقة بين المخاطر والعوائد المالية³.

بحيث أن المنصات الرقمية للاستثمار تعمل على تحسين إدارة المخاطر من خلال استخدام التحليلات البيانية القوية التي تمكن الشركات العقارية من تقدير المخاطر بشكل أفضل واتخاذ القرارات الاستراتيجية بناء على بيانات دقيقة⁴، دون الوقوع في الآثار العكسية للعمليات الاستثمارية لعدم دقة البيانات والمعلومات المستقاة من القطاع، ونظراً لما توفره المنصة الرقمية من وقت والذي يعتبر عامل الوقت معيار أساسي يعتمد عليه في تقييم القرارات الاستثمارية التي تقوم على الأخذ بمفهوم القيمة الحالية وخصم التدفقات النقدية بحسب وقت حدوثها منطلقاً في ذلك من الفرضية الواقعية بأن القوة الشرائية للوحدة العقارية تنخفض بمرور الوقت وإن الوحدة العقارية التي تتاح الآن سوف تزيد عن قيمتها في المستقبل⁵.

¹ سماح فرج محمد عيد، دور التحول الرقمي في تحسين كفاءة إتخاذ القرارات الاستثمارية للمشروعات الصغيرة، مجلة البحوث الإدارية، بحوث محكمة، العراق، دون عدد وسنة النشر، ص 26 و 27.

² رأفت رضوان، الإدارة الإلكترونية، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/15، على الساعة 12:40، عبر الرابط الإلكتروني: <https://www.alkhbraa.com/home/pdfs/raseal/tech-info/>

³ سعيدة بورديمة، المرجع السابق، ص 365 و 366.

⁴ Dieconomy اقتصاد رقمي، الرقمنة العقارية ثورة رقمية تحول القطاع العقاري إلى فضاء مزدهر، أطلع عليه بتاريخ 2025/01/22، 12:07، عبر الرابط الإلكتروني: www.dieconomy.com

⁵ طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، دار اليازوري، دون مكان النشر، 2007، ص 105.

وبشكل عام فإن استخدام المنصة الرقمية في القطاع العقاري تساهم في اتخاذ أفضل القرارات والإجراءات اللازمة لتنظيم القطاع وتسييره نحو الاتجاه المعزز لتنمية القطاع الاقتصادي على وجه العموم والقطاع العقاري على وجه الخصوص، والعمل أيضا على حسن استغلال الفرص الاستثمارية في القطاع والانتقال بها نحو أفضل المراكز الاستثمارية، مع توافر تلك الفرص بكل شفافية أمام المذخرات المحلية والأجنبية، وهذا من شأنه حوكمة القطاع الاستثماري بالطريقة التي يؤدي تفعيل الرقمنة في ظلها إلى رفع درجة تنظيم القطاع، وإخضاعه بسهولة للإصلاحات اللازمة والقضاء على جميع أشكال التشوهات التي تركت آثار سلبية في نشاط السوق العقارية عموما، وانعكست في جوانب عديدة أدت إلى تضخم مبالغ فيه على مستوى الأسعار السوقية، وهذا ما ارتفع معه كل من تكلفتي الإنتاج والمعيشة على حد سواء، لكن في ضوء النقلة المعلوماتية أصبح سهلا اتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة للوصول إلى تنقية القطاع العقاري من الآثار السلبية وإضفاء الموثوقية والشفافية المرتبطة بالملكيات العقارية والمساعدة بدرجة أكبر على جهود الحد من المنازعات العقارية.

كما سيسهم ذلك في رفع كفاءة الدولة الإشرافية والرقابية على جميع المعاملات العقارية، مما سيصبح ممكنا التعرف على أي ممارسات احتكارية أو مضاربة غير مشروعة تنصب على الأراضي، من أجل التصدي لها واتخاذ التدابير اللازمة للحد من تلك الممارسات بالغلة الضرر، كما أن المؤشرات الدقيقة التي توفرها المنصة الرقمية أمام كافة المتدخلين في العمليات الاستثمارية من إدارات ومستثمرين ستمنحهم كفاءة وفاعلية اللازمة لأي قرار أو إجراء أو تدبير يتم اتخاذه بغرض تحسين وتنظيم الثروة العقارية، وذلك نظرا لما تقدمه المنصة الرقمية من بيانات ومعلومات دقيقة جدا وهذا من أكبر مكاسب رقمنة القطاع العقاري التي لا يمكن تقديره بثمن.¹

الفرع الثالث: مساهمة الإدارة الالكترونية في القضاء على البيروقراطية ومكافحة الفساد الإداري:

إن استخدام الأدوات الرقمية في قطاع الاستثمار العقاري ينعكس إيجابا على أساليب التسيير الإداري السائدة عن طريق القضاء على ظاهرة البيروقراطية وكذا ظاهرة الفساد الإداري اللذان يختلفان كون أن الظاهرة الأولى هي تطبيق مفرط للنظام الإداري قد تعرقل الأداء حتى دون وجود نية سيئة، أما الظاهرة الثانية هي مخالفة للقانون تمارس لتحقيق مصلحة خاصة أي أن النية السيئة مفترضة، وعلى هذا النحو سننتطرق أولا إلى مساهمة الرقمنة في القضاء على البيروقراطية ثم ثانيا مساهمتها في القضاء على الفساد الإداري، كالتالي:

¹ بوابة الاقتصاد الرقمي الأولى، شنوده أمين يكتب: الرقمنة والحوكمة.. تكنولوجيا العقار وتحقيق الاستدامة العمرانية، أطلع عليه في 2025/01/22، 15:34 عبر الرابط الإلكتروني: www.folowict.news.

أولاً: مساهمة الرقمنة في القضاء على البيروقراطية:

على اعتبار أن البيروقراطية إحدى التحديات الكبرى التي تواجه المؤسسات بكافة أنواعها قديمة وأحدثها وعلى كافة مستوياته مركزية وغير مركزية، حيث تعرف بارتكازها على الإجراءات الروتينية المعقدة، مما يبطئ اتخاذ القرارات ويُعيق المرونة التنظيمية، وبظهور الرقمنة بتزايد تطوُّر تكنولوجيا المعلومات، أصبحت أداة فعالة لإعادة بلورة استراتيجية إنجاز العمليات الإدارية وتجاوز التعقيدات البيروقراطية وخاصة الموجودة على مستوى المؤسسات الإدارية المشرفة وذات صلة بالاستثمار العقاري ولا سيما منها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري... إلخ، بحيث أن التّطرق إلى كيفية تأثير الرقمنة في القضاء على البيروقراطية يتطلب التعرف مسبقاً إلى أسباب نشوء هذه الظاهرة.

1- أسباب نشوء ظاهرة البيروقراطية:

إنّ من أهم الأسباب التي جعلت من البيروقراطية وسيلة إيجابية للتسيير والاتصال الإداري إلى ظاهرة سلبية التي عرقلت السّير الحسن للإدارة الجزائرية، تمثلت في فشل أجهزة الرقابة الداخلية والخارجية في تأدية وظائفها، نقص التأطير وعدم العناية بالتكوين، بالإضافة إلى الجمود في أنماط التسيير وبقاء ظاهرة الروتين، وغياب التفويض في الصلاحيات وعدم الثقة في المرؤوسين ممّا أدّى إلى تركيز الأعمال عند القيادة العليا، إضافة إلى الأحوال الإجتماعية السائدة في حياة الموظفين التي ساهمت في انتشار ظاهرة الرشوة.

بحيث أصبحت ظاهرة البيروقراطية تعجّ كافة الإدارات الجزائرية سواء الخاصة أو العمومية والتي لم تسلم منها المؤسسات المكلفة بالاستثمار، وهو ما شكّل أحد أكبر العوائق للسير القانوني للمشاريع الاستثمارية والتي أصبح المستثمرين بسببها غير جديين في إنجاز الاستثمارات على الرّغم من استفادتهم من الحصول على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار عن طريق عقد الامتياز.

كما أدّت إلى البطئ في دراسة بعض الملفات والتي من المفروض أن يتم الفصل فيها وتشكيلها بشكل فوري.

وقد أدّت هذه الاختلالات والظواهر إلى زعزعة الثقة في نفوس باقي المستثمرين مما انعدم التواصل والشفافية بين المستثمرين والإدارة، وهذا ما استلزم استحداث والعمل بالمنصة الرقمية للمستثمر لاستعادة الثقة والشفافية والقضاء على كل أشكال البيروقراطية.¹

العايب كمال، قيرة اسماعيل، دلالات و أبعاد الظاهرة البيروقراطية في سوسيولوجيا التنظيمات، مجلة المعيار، المجلد 25، العدد 10، 2021، ص 770.

2- كيفية مساهمة الرقمنة في القضاء على البيروقراطية الإدارية:

ساهمت المنصات والوسائط الإلكترونية المستخدمة في عملية الاستثمار العقاري ولا سيما المنصة الرقمية للمستثمر في تبسيط عمليات الإطلاع على الأوعية العقارية المتوفرة لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتقديم الطلبات والتقليل من كافة الإجراءات البيروقراطية التي كانت سائدة، كما عملت الرقمنة على تعزيز المرونة في كافة المعاملات الاستثمارية مما حقق تكافؤ الفرص والمساواة بين جميع حاملي المشاريع الاستثمارية والقضاء على الركون الإداري من حيث الإجراءات وكافة الوسائل والخدمات الإدارية التي تسببها البيروقراطية¹، فعلى سبيل المثال كان يستدعي الحصول على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار الانتقال إلى شبابيك الوكالة المخولة بمنحه والإطلاع على قائمة الأوعية العقارية المتوفرة في وقت وجيز دون أخذ وقت للتفكير وملئ الاستثمار ودفع الوثائق ورقيا وإن لم تتوفر يتم تأجيل دفع الملف لوقت لاحق والذي يمكن أن تنتهي الآجال دون دفعه مما يؤدي إلى ضياع الفرصة الاستثمارية منه أما بعد استحداث المنصة الرقمية أصبح المستثمر في أي مكان وزمان يستطيع الإطلاع على قائمة الأوعية العقارية المتوفرة وتسجيل طلبه بإدخاله المعلومات المطلوبة ليتم مباشرة دراسة طلبه والفصل فيه.

ثانيا: مساهمة الرقمنة في القضاء على الفساد الإداري:

لم يرد تعريف محدد للفساد الإداري لا في علم الإدارة ولا في علم القانون الداخلي الجزائري أو القوانين المقارنة وذلك راجع لمفهومه المركب فيعرفه البعض على أنه مجموع الانحرافات الإدارية والوظيفية أو التنظيمية، وكذا المخالفات التي تصدر عن الموظف العام أثناء تأديته لمهام وظيفته².

1- أثر الفساد الإداري على قطاع الاستثمار العقاري:

إن الفساد لا يخص مجتمعا بعينه أو دولة ذاتها، وإنما هو مشكلة عالمية يترتب عليها نتائج وخيمة في جميع النواحي والمجالات ولا سيما قطاع الاستثمار وهو ما يعوق معدلات النمو الاقتصادي عموما والهدف المنشود على وجه الخصوص المتمثل في تطوير الاستثمار العقاري، كما يساهم في تدني كفاءة الاستثمار العام وأضعاف مستوى الجودة في البنية التحتية العامة وذلك بسبب الرشاوى التي تحد من الموارد المخصصة للاستثمار وتسيء توجيهها أو تزيد من كلفتها، كذلك له أثر مباشر على حجم ونوعية موارد الاستثمار الأجنبي، ففي الوقت الذي تسعى فيه البلدان النامية إلى إستقطاب موارد الإستثمار الأجنبي لما تتطلبه هذه الاستثمارات من إمكانات نقل المهارات والتكنولوجيا، فقد أثبتت الدراسات أن الفساد يضعف هذه التدفقات الاستثمارية وقد يعطلها مما يمكن أن يسهم في تدني إنتاجية الضرائب وبالتالي تراجع

¹ العيشي عبد الرحمان، الحكومة الإلكترونية كآلية للحد من ظاهرة البيروقراطية الادارية، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 08، العدد 02، 2024، ص69.

² خالد حسن أحمد لطفي، الحكومة الإلكترونية ودورها في مكافحة الفساد الإداري، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2021، ص 75، 76.

مؤشرات التنمية البشرية¹، وهذا عن طريق إضعاف مكانة السلطة الإدارية بالدولة، ولهذا أصبح نظام الإدارة الإلكترونية ضرورة حتمية يجب السعي لتطبيقها في كل دولة عصرية تريد تحسين الخدمات العمومية والاستفادة من الإيجابيات العديدة التي تساعد في سرعة الإنجاز وتخفيض التكاليف وتحقيق الشفافية في الإدارة ومكافحة الجرائم الوظيفية والفساد الإداري.

2- كيفية مساهمة الرقمنة في مكافحة الفساد الإداري:

إن التقنيات الرقمية طريق فعال على رصد التفاصيل الدقيقة الإدارية، وتطرح حلاً استباقياً لإعادة الشفافية للأعمال الإدارية وتقليل الفجوات التي تستغلها الممارسات الفاسدة، بحيث تتطلب عملية مساهمة الإدارة الإلكترونية في مكافحة الفساد إتباع مجموع من الاستراتيجيات المخصصة لهذا الغرض إلى جانب الآليات التطبيقية لتنفيذ العملية.

2-1- إستراتيجيات الرقمنة في مكافحة الفساد الإداري:

بحيث أن مكافحة الفساد الإداري تتم من خلال الاستراتيجيات الآتية:

2-1-1- استراتيجية الوقاية: تهدف إلى منع حدوث الفساد من الأساس وذلك من خلال إتمام الإجراءات والعمليات الإدارية وتقليل تدخل العنصر البشري، ويتطلب ذلك إعادة هندسة العمليات الإدارية مما يؤدي إلى توحيد طريقة تقديم الخدمات للمواطنين والمستثمرين، وبالتالي تقليل فرص إساءة استعمال السلطة وغيرها من طرق الفساد.

2-1-2- استراتيجية الإنزامية: ويستلزم ذلك فرض وتطبيق القوانين والسياسات التي تكفل المساءلة والشفافية وذلك من خلال توحيد أساليب جمع البيانات ومن خلال تعقب الإجراءات والقرارات الإدارية، مع ضمان ممارسات قوية لعقاب المتورطين في عمليات الفساد.

2-1-3- استراتيجية تسهيل الوصول إلى المعلومات: تزيد هذه الاستراتيجية من شفافية القواعد المطبقة لاتخاذ قرار معين متعلق بخدمة.

كما أن عرض المعلومات يؤدي إلى تعزيز مبدأ المساءلة عن طريق تزويد المواطنين بالوثائق اللازمة لتقديم الشكاوى في حالة حدوث حالات الفساد، مما يسهل تطبيق هذا المبدأ لسهولة تعقب الرابط بين القرار والموظف.

2-1-4- استراتيجية بناء القدرات: تتطلب تعزيز البنية التحتية للاتصالات والأجهزة والبرمجيات، وتطوير الموارد البشرية في مجال تكنولوجيا المعلومات، ويشمل التدريب جميع الموظفين، كما يشمل دورات تدريبية أيضاً للمواطنين لتعلم أساسيات التكنولوجيا².

¹ خالد حسن أحمد لطفي، المرجع السابق، ص 94، 95.

² خالد حسن أحمد لطفي، المرجع نفسه، ص 116، 117.

2-2- آليات الإدارة الإلكترونية في مكافحة الفساد الإداري:

للإدارة الإلكترونية آليات لازمة لبلوغ هدفها في القضاء على الفساد الإداري متمثلاً في الخدمة الإلكترونية والرقابة الإلكترونية:

2-2-1- دور الخدمة الإلكترونية في مكافحة الفساد الإداري:

تعرف الخدمة الإلكترونية على أنها تلك الخدمات التي تقدم عن طريق الإتصال الإلكتروني بين مقدم الخدمة والمستفيد منها.

وتتميز الخدمة الإلكترونية بالجودة والكفاءة والثقة العالية والسرعة في تسليمها في الوقت المناسب، وهذا من شأنه تحسين الخدمات الإدارية وتحقيق الشفافية بعيداً عن كل تلاعب أو تزوير أو تمييز بين المرتفعين الذي يمكن أن يصدر عن موظفي المرفق العام وهذا ما يضع حداً لمختلف مظاهر الفساد الإداري ويتجنب المنازعات التي قد تثار مستقبلاً، ولهذا سننتقل إلى دور الخدمة الإلكترونية في أول فرع إلى دور الخدمة الإلكترونية في تسيير المرفق العام وفي ثان فرع إلى دور الخدمة في تفعيل مبدأ المساواة¹ كما يلي:

2-2-1-1- دور الخدمة الإلكترونية في تسيير المرفق العام:

يتجلى دور تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية على استمرارية سير عمل المرفق العام في تقديم الخدمات إلى المستثمر العقاري أثناء الليل والنهار لمدة 24 ساعة يومياً و30 يوماً شهرياً و365 يوماً سنوياً دون الإرتباط بدوام العمل وهذا ما يقضي على إضراب الموظفين وتمارضهم في تأدية أعمالهم، وبذلك فلا يصبح المستثمر بحاجة إلى الإنتظار حتى فتح مكاتب موظفي المرافق أو تحديد موعد والإنتقال لها، كما يتم تجنب خطورة قيام المسؤوليات الجنائية والتأديبية والمدنية في حق الموظفين، لأن تقديم الموظف الخدمات عبر البوابات الإلكترونية أو مواقع التواصل الاجتماعي الرسمية كالبريد الإلكتروني يقلل من تقديم هاته الخدمات بطرق غير قانونية كعدم إستيفاء شروط أو إجراءات تقديمها، وذلك لأنه سيتم كشف أمره من خلال قواعد البيانات والمعلومات المسجلة رقمياً²، وهذا ما يؤدي إلى تطوير عمل المرفق إلى الأحسن من حيث قبض رسوم تسجيل عقود البيع عبر تقنية الدفع الإلكتروني وكذا تقديم عقود بيع العقار³، أو الإيجارات التي

¹ مومني فايزة، بن سويسي خيرة، الخدمات الإلكترونية كآلية لمكافحة الفساد الإداري، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، 2023، ص184.

² مومني فايزة، بن سويسي خيرة، المرجع السابق، ص 186.

³ المادة 207 من القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24/11/2024، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة بتاريخ 26/12/2024.

تزيد مدّتها عن 12 سنة المحررة من قبل الموثقين¹ أو مديرية أملاك الدولة، وعبر منصة العقار المسيرة من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري أو منصة فضاء الجزائر للحصول على المعلومات العقارية.²

2-2-1-2 دور الخدمة الإلكترونية في تفعيل مبدأ المساواة:

يقتضي تحقيق مبدأ المساواة بالمرافق العامة ضرورة الإلتزام بعدم التمييز في التعامل وتقديم الخدمات للمرتفقين، بحيث يكونون جميعهم في مركز قانوني واحد أمام الإدارة في الإنتفاع بصرف النظر عن كل ما يتميزون به من علاقات القرابة أو طائفة الإنتماء المهني أو السياسي وغيرها من الأمور التي تحول دون تحقيق العدل والمساواة بين المستخدمين والتي تسبب الفساد داخل الإدارة، إلا أن تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية على الرغم من المعوقات التي تواجهه في التطبيق إلا أنه إستطاع وبشكل متدرج التغلب على كل أشكال الفساد كالرشوة والتمييز العنصري والمساهمة في تفعيل مبدأ المساواة بشكل علمي وعملي، والذي تجلّى تأثيرها بوجه الأخص على مبدأ المساواة على مضمون القواعد التنظيمية كعدم التفرقة بين المستخدمين³، والتي من بينهم المستثمرين العقاريين عند استخدامهم البوابات الإلكترونية المتاحة من طرف المرافق الإدارية للطلب عبرها العقود ومختلف المعلومات عن العقارات المراد إستثمارها أو طلب رخص البناء والتجزئة من مصالح البلدية لتمكينه من إنجاز البناءات المراد تأجيرها أو بيعها.

2-2-1-3 دور الخدمة الإلكترونية في تخفيض التكاليف وتحقيق الشفافية:

إن الإعتماد على النوافذ والشبائيك الإلكترونية في تقديم كافة الخدمات دون الحاجة إلى التنقل من مكان إلى مكان ودون الحاجة إلى طبع الوثائق والوصلات ونسخها ورقيا هو ما ينتج عنه تخفيض تكاليف تقديم الخدمة، وخاصة في حالة فقدان الوثائق المقدمة إلكترونيا التي يصبح من السهل عليه فتح حساب البريد الإلكتروني أو المنصة الإلكترونية واسترجاعها في الحين ودون أي تكلفة سواء ما تعلق من الجانب المالي أو بذل جهد أو تضییع وقت، وهذا على عكس ما كانت عليه في نظام الإدارة التقليدية الذي كان إذا فقد أحد الأشخاص وثيقة إدارية فإنه سيتحمل كافة التكاليف ولمدة طويلة حتى يتحصّل على الوثيقة الضائعة ويمكن أن لا يجدها إذا ما كانت قد فقدت أيضا من أرشيف الجهة الإدارية مصدرتها أو الذي سبق دفع الوثيقة لها.

¹ تنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

² وزارة المالية، البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، أطلع عليه 27/05/2025، 10:48، عبر الرابط الإلكتروني: <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/activities-ar/1914-2024-11-11-11-08-26>.

³ مومني فايزة، بن سويسي خيرة، المرجع السابق، ص 185.

أما عن ما تحققه الإدارة الإلكترونية من شفافية فهي نتيجة حتمية ومنطقية¹، كون أن الخدمات المقدمة إلكترونياً من وثائق وغيرها يصعب تعديلها مثلاً أو سحبها لأنها تبقى محفوظة في الأرشيف الإلكتروني للإدارة وكذلك عند الشخص المستفيد من الخدمة، وهذا ما يسهل عملية إثبات أي واقعة كوجود تزوير مثلاً أو يسهل عملية إثبات تاريخ تبليغه بها وهذا بدوره ما يتحدد معه تاريخ الطعن فيها سواء ودياً عن طريق النظم الإداري كأن تكون صادرة من مديرية الضرائب أو قضائياً بطلب إلغائها عن طريق رفع دعوى إلغائها قرار إداري كقرار رفض منح رخصة البناء الذي يجب رفع دعوى الإلغاء خلال أربعة أشهر (04) تحسب من تاريخ تبليغ القرار الإداري محل الطعن.²

2-2-2- دور الرقابة الإلكترونية على مكافحة الإداري:

إن ممارسة الرقابة باستخدام الأنظمة الإلكترونية تعتبر أهم آلية الأكثر قدرة على تفعيل الشفافية وجعل نشاطات الأجهزة التنفيذية واضحة عن طريق تحديد الأجهزة الرقابية لبؤر الفساد الإداري الحاصل بالأجهزة التنفيذية ولا سيما الفساد الإداري الذي من شأنه عرقلة الإستثمار العقاري كإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وكذا مديرية أملاك الدولة وذلك من خلال رصد الانحرافات الحاصلة خلال التنفيذ ولا سيما خلال مرحلة إشهار عقود بيع العقارات، وإطلاع الإدارة عليها لكي تصحح التغيرات الانحرافات الحاصلة وتتخذ جميع الإجراءات المناسبة وهذا نظراً لما تتمتع به الرقابة الإلكترونية من مميزات التي تساهم في كشف الفساد الإداري والحد منه والتي تتمثل في:

- الرقابة الإلكترونية هي أداة حديثة أفرزها التطور الحاصل في مجال تكنولوجيا المعلومات والاتصال في إساءة إستغلال الوظيفة المؤدية لكشف بيانات المعاملات العقارية للمستثمرين.
- استطاعة الرقابة الإلكترونية من خلال برامج الرقابة تحديد الفساد الحاصل وتنبه المتعاملين في العقارات بشكل الكتروني.
- الرقابة الإلكترونية أداة أساسية تركز على الجوانب الإدارية المتعلقة والمؤثرة على عملية الاستثمار العقاري.

كما أن رقابة الأجهزة التنفيذية إلكترونياً باستخدام تكنولوجيا الاعلام والاتصال يساهم في تفعيل التواصل بين مستويات الأجهزة التنظيمية أي بين الأجهزة الموجودة على المستوى المركزي والجهوي والمحلي وإزالة الغموض على المعلومات الإدارية المتعلقة بالمعاملات العقارية وجعلها واضحة وشفافة وسهل الوصول إليها وهذا ما يؤدي إلى توفير الكثير من الوقت والتكاليف وتقديم الخدمات للمستثمرين بكفاءة عالية وفي الوقت المناسب.

¹ عبد الرحمان العيشي، الحكومة الإلكترونية كآلية للحد من ظاهرة البيروقراطية الإدارية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 02، 2024، ص 78.

² أنظر المادتين 829 و 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المعدل والمتّم.

وقد ساعد إعتداد الإدارة على المنصات الرقمية وتكنولوجيا المعلومات في متابعة الاستثمارات في كل مراحلها ومراقبة مدى تقدم المستثمرين في مشاريعهم الاستثمارية مع الكشف عن الفساد عن طريق تسهيل الربط الإلكتروني للمنظومة الإلكترونية للأجهزة الرقابية الإشرافية، بالإضافة إلى توفير قنوات اتصال سريعة وفعالة بين مختلف فروع المنظومة الرقابية بالشكل الذي يمكنها من القيام بمهامها كما ينبغي، وعليه فإن الرقابة الإلكترونية وسيلة لتحقيق الاستخدام الأمثل لأنظمة شبكات المعلومات بكل ما تعنيه من فحص وتدقيق ومتابعة شاملة وفورية لكل الموظفين وطالبي الخدمة الإلكترونية في جميع العمليات والأنشطة الإدارية المقامة.¹

الفرع الرابع: دور الإدارة الإلكترونية في استقطاب الاستثمار الأجنبي:

نظرا للدور الفعال للاستثمارات الأجنبية في دفع وتيرة النمو الاقتصادي والاجتماعي للدول المستضيفة هو أدى بأغلب دول العالم السعي إلى استقطابه بمختلفة الآليات والأساليب ولا سيما منها الإدارة الإلكترونية، هذه الأخيرة الذي حظيت باهتمام كبير نظرا لدورها الفعال في تحقيق عملية الاستقطاب بفضل ما تتوفر عليه من وسائل تكنولوجيا المعلومات والاتصال، التي توفر المعلومات ومستوى الشفافية الذي يعتبر أمر مرحب به من طرف الشركات الأجنبية التي ترغب في الاستثمار في الدول، إذ يعتبر إمكانية الوصول إلى المعلومات التجارية والاقتصادية التي تدفع المستثمر الأجنبي إلى الاستثمار في الجزائر والتي لم تكن متاحة في السابق أو أنها كانت مقيدة أو مكلفة، وبذلك فإن استخدام تكنولوجيا الاعلام والاتصال يقلل تكاليف المعاملات التي على كاهل المستثمر الأجنبي ويسهل عليه عملية حصول على الفرص الاستثمارية بكافة المعلومات الذي يتيقن من خلالها المستثمر على ملائمة مناخ الاستثمار له لإنجاز مشروعه الاستثماري والذي تدفعه إلى الانتقال برؤوس أمواله منبلده إلى البلد الأجنبي لتجسيد مشروعه الاستثماري بناءً على ما تلقاه من معلومات إلكترونية.²

كما أن الإعتداد على نظام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري من خلال استخدام كافة أدوات تكنولوجيا المعلومات ولا سيما منها المنصات الرقمية من شأنه أن يحقق شفافية وتسهيلا في جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار وهذا مايزرع الثقة والطمأنينة في نفوس المستثمرين ويجعلهم يقدمون على إنجاز المشاريع التي يحملونها، وهذا المبدأ الذي كرسه المشرع الجزائري من خلال نصّه عليه في المادة 03 من قانون الاستثمار الجديد التي نصّت على أنه: " يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية: ... الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات "

¹ خلاف ورده، دور الرقابة الإلكترونية في مكافحة الفساد الإداري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، المجلد 06، العدد 03، 2022، ص 62.

² بن ميلود كنزة، العقد الإداري الإلكتروني وأثره على الاستثمار الأجنبي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2025/2024، ص 159، 160.

ولهذا نجد أن المشرّع في سعيه لتحقيق الشفافية استحدث المنصة الرقمية للمستثمر التي نصّ عليها في المادة 23 من نفس القانون، بحيث يلاحظ أن المشرّع قرن وأعقب الشفافية بالمساواة في التعامل مع الاستثمارات، وهذا مفاده هو أن تحقيق الشفافية بواسطة المنصة الرقمية للمستثمر هو ما يحقّق المساواة بين المستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجانب، كما أنه يلاحظ على المشرّع الجزائري في نفس النصّ عند تعريفه لمبدأ حرية الاستثمار قد منح هذا الضمان لكل من المستثمر الوطني وأجانب، كما نجده ينصّ في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المتعلق بشروط وكيفيات تحويل الامتياز إلى تنازل نصّ على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا... يحمل مشروعا استثماريا يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة " وقد أعقبت ذلك على أنه " يجب على المترشح أن يقدم المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيّرها الوكالة...".

ومن خلال ما تضمنته هذه النصوص التي تُوضّح رغبة المشرّع الجزائري في جذب الاستثمار الأجنبي من خلال استغلال تكنولوجيا المعلومات والتي تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر إحدى أدواتها وهذا نظرا لدورها الفعال في تعزيز ثقة المستثمر الأجنبي وجعله يجسّد استثماره على أراضي الدولة الجزائرية وهذا ما يُعرّف بعملية جذب الاستثمار الأجنبي ويكمن دور الرقمنة في هذا الإطار في:

- توفير خدمات الاستثمار عن بعد مثل التسجيل الإلكتروني والحصول على التراخيص وهو ما يسهل هلى المستثمرين الأجانب إتمام الإجراءات بكفاءة دون تعقيدات.
- إنشاء مراكز متخصصة لخدمة وكلاء المستثمرين وتأهيلهم لتقديم الدعم الإلكتروني مما يحسن تجربة المستثمرين ويعزز التواصل.
- تقليل نفقات الخدمات الاستثمارية من خلال الرقمنة مما يرفع الكفاءة التشغيلية للمشروعات الاستثمارية ويخفض التكاليف الإجمالية.
- تحسين جودة الخدمات الاستثمارية وتوحيد لغة التعامل بين الجهات المختلفة مما يخلق بيئة استثمارية موحدة وجذابة.¹

- دعم الحوكمة الإلكترونية التي تعزز الشفافية مما يزيد ثقة المستثمرين الأجانب في بيئة الأعمال. وعلى هذا النحو أصبحت الإدارة الإلكترونية بواسطة البنية التحتية الرقمية من أهم العوامل الرئيسية المتطوّرة المساهمة في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، فالبيئة الرقمية المتطورة تساهم بشكل معتبر في خلق مناخ

¹ بلغنو سومية، مواسيم رميساء نجاه، البنية التحتية الرقمية ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الجزائر خلال الفترة (2019 - 2022)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 20، العدد 34، 2024، ص 125 و 126.

استثماري موثوق يضمن الاستقرار وتحقيق أكبر قدر من الربح، وهو ما تتزايد معه حجم الاستثمارات وخاصة الاستثمارات الأجنبية.¹

بالإضافة إلى ذلك، فإن السرعة والكفاءة التي توفرها نظم الإدارة الإلكترونية المتطورة المستخدمة في الوصول إلى المعلومات من قِبَل المستثمرين سواء أشخاص طبيعيين أو اعتباريين (شركات)، محليين وأجانب، وهذا ما يحسّن البيئة التنافسية في السوق المحلي، وتعزيز تكافؤ الفرص بين كافة المستثمرين بالجزائر سواء كانو جزائريين أو أجانب، وهذا فضلا عن تحقيق الإنفتاح نحو الأسواق الدولية.²

المطلب الثاني: سلبيات استخدام الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري:

يوجد العديد من المخاطر التي قد تتعرض لها تكنولوجيا المعلومات في مجال الاستثمار العقاري والتي تنتوّع على حسب طبيعة الخطر الواقع والتي يمكن تقسيمها كما يلي:

الفرع الأول: مخاطر تقنية:

تتمثل في فشل الأنظمة نتيجة تصميم غير مناسب، أو عدم توافق النظام مع المتطلبات التقنية، بالإضافة إلى ضعف الإجراءات الأمنية، مما قد يؤدي إلى سوء استخدام الأنظمة أو تعطيل نماذج الأعمال التقليدية والتي يقصد بها تلك الأنظمة والآثار التي كانت سائدة في ظل نظام الإدارة التقليدية³، بحيث أن تنفيذ التحوّل الرقمي بقطاع الاستثمار العقاري يستلزم دمج الأنظمة القديمة مع الحديثة حتى يكون هناك تكامل في البيانات ومواصلة الأعمال الإدارية دون أي خلل، هذا الدمج هو في حد ذاته عملية معقدة تستغرق وقتا طويلا مما يؤدي ذلك إلى التوقف عن العمل وتعطيل العمليات، كما أنه إذا تمت عملية الدمج مع النظام القديم ولكن بشكل غير صحيح يصبح من الممكن أن تؤدي إلى فقدان البيانات وتعطل جميع الأعمال، كما أن هذه العملية لا تخلو من التكلفة التقنية والمادية والبشرية والذي يمكن أن تتجاوز ميزانية هذه المؤسسة وهذا على حساب الإنفاق لإنجاز المشاريع الاستثمارية، كما قد يؤدي هذا التحوّل إلى ضياع الموظفين الذي يمتلكون مهارات وظيفية تقليدية ويفتقدون مهارات وظيفية مواكبة للأدوار الجديدة وهذا ما يخلق مشاكل في فقدان الموظفين وتعطيل العمليات التجارية.

كما يمكن أن يؤثر التحوّل الرقمي على استثمارات كبيرة في البنية التحتية للتكنولوجيا والبرمجيات والتدريب والتي تحتاج لها المنظمات لتقييم الاستثمارات والعوائد التي تعود منها والذي يعتبر معرفة مدى تحقيق التوازن بين تكاليف الإدارة الإلكترونية والنتائج المحققة من الاستثمار بما في ذلك نتائج التحوّل

¹ Econstor, Impact of e-government on foreign direct investment in east and southeast Asia, global business& finance review, vol 28, issue 6, 2023,p 69.

² بلغنو سومية، مواسيم رميساء نجاه، المرجع السابق، ص 125.

³ سعيدي سليمة، أمن المعلومات وأنظمتها في العصر الرقمي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2017، ص 84.

الرقمي أمرا بالغ الأهمية¹، ونظرا للفوائد غير الملموسة التي يحققها المستثمرون والشركات الاستثمارية فإن ذلك ما أصبح يشكل صعوبة في قياس الربح من هذا الاستثمار ومعرفة القيمة الحقيقية التي تم تحقيقها وهذا على خلاف ما كان مضبوطا في ظل نظام الإدارة التقليدية.

كما أن عدم قدرة المستثمرين والمؤسسات والمنظمات على مواكبة التطورات التكنولوجية التي تجعلها موازية للمؤسسات المنافسة لها التي تكون هذه الأخيرة قادرة على التكيف مع التقنيات الجديدة هو ما يجعلها تتراجع وتفقد الميزة التنافسية قد تصل إلى درجة الانسحاب من السوق العقارية وهذا ما يشكل خطرا كبيرا على كيان المؤسسة، كون أن القدرة على التميز في السوق عبر المنصات الرقمية والوسائط الإلكترونية هي العامل الفعال والمحرك لنجاح المنظمة.

وإضافة إلى ذلك فإن الاعتماد الكلي على الأنظمة الإلكترونية قد يعرض كافة عمليات الاستثمار العقاري للانحياز بمجرد ضعف الاتصال بالإنترنت أو انقطاع الكهرباء²، مما يؤدي هذا إلى توقف عملية صيانة أو إدارة العقارات أو تحصيل الأتاوى الإيجارية أو بدل الإيجار كعدم قدرة مؤجر العقار حين انقطاع الانترنت على التواصل مع المستأجر مما يؤدي إلى تأخير حل أي مشكل كالتعرض المادي للمستأجر في استعمال العين المؤجرة (العقار).

الفرع الثاني: مخاطر أمنية:

وتعرف أيضا بمخاطر الخصوصية وتشمل مخاطر الاختراق والهجمات السيبرانية التي تهدد سرية البيانات وسلامتها، مما يؤدي إلى فقدان المعلومات أو التلاعب بها، وهي تشكل صعوبات وتحديات تفقد الثقة في أمن الإدارة الإلكترونية، إذ أن الخوف من تجسس المشتركين الآخرين ومن التخريب وسرقة الهوية الذاتية والإعتمادات المالية كل ذلك أدى إلى الحذر من الاقتراب من الخدمات المباشرة الاستثمارية.³

بحيث أن جميع تقنيات تكنولوجيا الاتصالات تخضع للتفتيش والمراقبة بشكل منهجي مطرد، حيث يتم جمع المعلومات ذات الأهمية من قبل المركز الاستراتيجية، وتخضع هذه الاتصالات جميعها للتفتيش والانتقاء، ثم الدمج في بنك المعلومات المشترك، ومن المعروف أن السرية المطلوبة في المراسلات العادية تختلف عن سرية اتصالات رجال الأعمال، وعلى الرغم من مضي وقت طويل على انتشار استخدام الرقمنة بالمؤسسات العامة والخاصة والخواص إلا أنهم لا يتقن كثيرا في أمن هذه الشبكات الرقمية، فهم يخشون عند استخدام بطاقات الائتمان الخاصة بهم على شبكة الانترنت أن يحصل طرف ثالث على أرقام

¹ bakkah، ماهي تحديات ومعوقات وأسباب فشل التحول الرقمي وكيف يمكن التغلب عليها ؟، أطلع عليه بتاريخ 2025/01/24، 14:56، عبر الرابط الإلكتروني: www.bakkah.com.

² سعدي سليمة، المرجع السابق، ص 88.

³ سعدي سليمة، المرجع نفسه، ص 76، 77.

هذه البطاقات ويشتري سلعا باستخدامها، كما أنهم يخشون كذلك من اكتشاف الآخرين لكلمة السر التي يستخدمونها عند التعامل مع البنوك، فيساعد استخدام حساباتهم¹، وقد ينتاب القلق للمؤسسات الإدارية والعاملين في قطاع الأعمال وقطاع البنوك من احتمال إفشاء بعض المعلومات الحساسة لأطراف غير مخول لهم حق الحصول عليها.

كما تخشى كثير من المؤسسات من حصول منافسيها على معلومات داخلية، مما قد يسبب الحرج للمؤسسة أو يحرّمها من ميزة المنافسة.

وقد تعرّضت مواقع المؤسسات على شبكة الإنترنت إلى زيارات عدائية عن طريق اقتحامها من طرف محترفين، والتي نتج عنها خسائر متفاوتة والتي كان يستهدف إيقاف هذه المواقع عن العمل من خلال أسلوب التحميل الزائد للموقع لعرقلة آداءه لعمله²، وجعله عاجزا عن استقبال طلبات الشراء والبيع، وأدى حتى إلى إضعاف ثقة العملاء من أجل إلحاق ضرر بالشركات وهياكل القطاع الاقتصادي:

أولاً: المشاكل الماسة بثقة إدارة أمن المعلومات:

1- **سهولة النسخ والتعديل:** إذا أردت إعداد نسخة أخرى من وثيقة ما على الحاسب فما أسهل ذلك، إذ بلمسة زر واحدة تستطيع إعداد نسخة أخرى والنسخة في هذه الحالة تعكس التصوير المستندات، تكون مطابقة تماما للأصل، كلمة بكلمة وحرفا بحرف، إذ كان التحويل البنكي عبارة عن ملف إلكتروني، فكل ما يحتاج إليه المجرم الحصول على مزيد من المال هو نسخ هذا الملف.

ومن السهل كذلك على أي شخص تعديل محتويات رسالة للدعاء بالباطل على مرسلها إلى درجة يصعب إثبات تعرّض الرسالة للتعديل.

2- **عدم التواجد المباشر:** بسبب عدم التواجد الفعلي والمباشر للأشخاص مستخدمي المنصات الرقمية، فإن كثيرا من وسائل الأمن المستخدمة في حياتنا اليومية لا يمكن تطبيقها على الشبكة وينطبق ذلك على خمسة عناصر للأمن وهي: التحقق من الشخصية، الترخيص بالاستخدام، الخصوصية وسرية المعلومات، صحة وسلامة البيانات والثقة في المعلومات.

3- **شيوخ التواجد:** على مستوى الشبكة الرقمية يمكن اقتراض وجود أي شخص في أي مكان وكل شخص يمكن أن يدخل إلى الشبكة من أي مكان دون إمكانية كشف مكانه، وبالرغم أن الأشخاص غير متواجدين فعليا على الشبكة، إلا يفترض وجودهم، ومن السهل دخول الأشخاص الذين بجانب المؤسسة إلى موقعها

¹ كريمة شايب باشا، آليات الحماية من مخاطر الدفع الإلكتروني في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للسياسات العامة، المجلد 07، العدد 02، 2018، ص 39، 40.

² منال البقاسي، البيوتكوين والعملات الرقمية ومتطلبات الاقتصاد الرقمي، الطبعة الأولى، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2020، 129.

وبياناتها السريّة، لعل هذا هو السر في الجاذبية التي تتمتع بها شبكة الانترنت، ولكن أيضا السر في الكثير من مشاكل للأمن على هذه الشبكة.¹

4- مقاومة التغيير: إن التحول الرقمي يتطلب تطورات كبيرة في النظام الذي تعمل به مؤسسات ذات صلة بالاستثمار من أجل بلوغ أهداف وغايات عمله المسطرة، والتي من أهمها ضرورة وجود موظفين ذات خبرة ودراية في مجال استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصال التي تكون قادرة على تنفيذ التحول الرقمي وتحقيق الأهداف المسطرة التي من شأنها تحقيق التنمية المستدامة، بحيث يجب زيادة على ذلك استعداد هؤلاء الموظفين والمستثمرين لتنفيذ عملية التحول الرقمي، إلا أنه بسبب عدم استيعاب الموظفين والمستثمرين والمجتمع ككل لأهمية استخدام الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري، إضافة إلى عدم قدرتهم على مواكبة التطور السريع للتقنيات الرقمية هذا ما يؤدي إلى نقص في الأفراد المؤهلين لملي الشغور الوظيفي التي تحتاجه المؤسسات ككل، وهذا ما يؤدي بهم إلى الاعتراض عن التغيير، فتأتي هذه المقاومة بأشكال عديدة بما في ذلك الخوف من فقدان الوظيفة أو الخوف من التغيير في أداء الوظيفة أو عدم الراحة من استخدام التقنيات الجديدة، والذي يؤدي عدم الرضى والتركيز في استخدامها إلى ظهور مشاكل التي لا تتوافق مع أهداف العمل.²

5- استخراج البيانات: يعتبر استخراج البيانات أو نسخها أو نقلها غير مصرح خطر على البيانات الإلكترونية وقد يتم هذا النقل يدويا بواسطة شخص يمكنه الوصول للبيانات السريّة للمؤسسة كأن يكون موظف بالمؤسسة ذات الصلة بعملية الاستثمار، أو قد يكون النقل تلقائيا تنفذه برامج ضارة في شبكة المستخدم مستثمرا كان أم مؤسسة، كأن تتم سرقة المعلومات عن طريق خرق حساب يمتلك إمكانية الوصول ببيانات الحساب، أو من خلال تثبيت تطبيق طرف أجنبي يرسل البيانات لغير مستحقيها.

6- تسرب البيانات: هو عملية نقل البيانات السريّة لنطاق بالخارج مهما كانت الوسيلة المستعملة في التسرب والتي قد تكون عن طريق البريد الإلكتروني أو Google Meet أو Google Drive أو عبر مجموعات، سواء تم نقلها بسبب سلوك ضار أو غير ضار.

7- حذف البيانات: وهو الفعل الضار الذي يؤدي إلى فقدان البيانات دون إمكانية استردادها كأن يقوم مهاجم المنصة الرقمية بتشفير البيانات الموجودة بها ولا سيما بيانات وطلبات المستثمرين، ثم يطلب مبلغ مالي لمفتاح التشفير لفك تشفير هذه البيانات، كما يمكن أن تتعرض البيانات للتلف بفعل الأخطاء

¹ محمد سمير أحمد، المرجع السابق، ص 94 - 97.

² هشام عبد السيد الصافي، النظام القانوني لتعاقد الإدارة الكترونيا دراسة مقارنة الكتاب الثاني، الطبعة الأولى، دار الكتب القانونية، مصر، 2017، ص 129.

البشرية، انقطاع التيار الكهربائي، أعطال البرمجيات، وبالتالي تصبح البيانات غير كاملة وغير دقيقة مما يؤدي إلى تعطيل العمليات داخل المؤسسة.¹

8- **خرق الحساب:** وهو الدخول غير المصرح به لحساب المستخدم كالمستثمر أو المشرف وهو المؤسسة مسيرة الحساب، ويحدث هذا الخرق نتيجة سرقة بيانات تسجيل الدخول للحساب ومن الطرق الشائعة لتنفيذ عملية خرق الحساب هي التصيد الاحتيالي الموجه عندما يرسل المخترق رسالة إلكترونية احتيالية تبدو وكأنها واردة من المؤسسة مسيرة الحساب.²

9- **القرصنة:** إن السهولة التي يمكن استنساخ المعلومات الرقمية بها قد خلقت سوقاً للنسخ غير القانوني، ويستأثر هذا النسخ بعشرات كثيرة من ملايين الدولارات الأمريكية كخسائر يتحملها ناشرو البرمجيات والموسيقى وأفلام الفيديو، وقد لوحظ أيضاً وجود زيادة كبيرة في عدد الأعمال العلمية والأكاديمية التي تلجأ إلى سرقة الأفكار فقط بمجرد نسخ وثائق موجودة من الويب.

وهناك عدد كبير من مخالفات الملكية الفكرية المحتملة كتزيف أعمال مؤلف ما (بما في ذلك البرمجيات) والتصميم، والنموذج والعلامة التجارية...³

ثانياً: الوسائل المستخدمة الماسة بثقة في إدارة أمن المعلومات:

إن المعلومات المتواجدة على مستوى الأجهزة الإلكترونية تظل معرضة للتلف والتدمير كما لا يمكن التنبؤ بما ستكون عليه مستقبلاً نظراً لتطور الوسائل التقنية والفنية المستعملة في عملية التلف المعلوماتي وخاصة أن الاكتشافات لازلت مستمرة في هذا المجال فلا يمكن إيقافها ولا السيطرة عليها، وعلى العموم فإن أبرز هذه الوسائل هي البرامج الخبيثة، القنبلة المعلوماتية وبرنامج الدودة.

1- **الفايروسات (البرامج الخبيثة):**

يعتبر الفايروس برنامج كأى برنامج تطبيقي آخر ولكنه يصمم بواسطة أحد المخربين بهدف إحداث أكبر ضرر ممكن في النظام بعد ربطه بالبرامج الأخرى وله القدرة على التكاثر حتى يبدو وكأنه يتوالد ذاتياً مما يتيح له القدرة على استهداف البرامج الأخرى في الحاسب ومواقع أخرى في الذاكرة بهدف تدميرها، والفايروس في المجال الفني المعلوماتي هو " برنامج تتم كتابته ليقوم بنسخ ونشر نفسه ذاتياً دون تعاون المالك أو المستخدم للجهاز"، والفايروسات كما حددها التقرير الصادر عن المركز القومي للحاسبات في

¹ bakkah، مخاطر تكنولوجيا المعلومات وأهم المشاكل والعيوب وكيفية إدارتها والتعامل معها، أطلع عليه بتاريخ 2025/01/24، 14:56 عبر الرابط الإلكتروني: www.bakkah.com.

² السلامة الأمنية، أنواع التهديدات، أطلع عليه بتاريخ 2025/01/24، 12:08 على الرابط الإلكتروني: www.support.google.com.

³ محمد علي محمد التوني، استراتيجية مكافحة الهجمات السيبرانية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2023، ص 246.

الولايات المتحدة الأمريكية، هي برامج مهاجمة تصيب أنظمة الحاسب بأسلوب يماثل إلى حد كبير الفايروسات الحيوية التي تصيب الإنسان وقد عرّف الدكتور فريد كوهن الفايروس بأنه " برنامج يصيب البرامج الأخرى فيعدل فيها عن طريق إدخال نسخة منه فيها يقوم بإنتاجها ولديه القدرة على تطوير نفسه خلال عملية إعادة إنتاج نفسه، ويمكنه الانتشار في النظام أو الشبكة ليسبب تغيرات تحكمية في البرامج والبيانات.

وتبرز خصائص الفايروسات في قدرتها على الاختفاء وقدرتها على الانتشار وقدرتها على الاختراق وقدرتها على التدمير، وتقسم الفايروسات من حيث درجة خطورتها إلى عدة أقسام التالية:

1-1- **فايروسات محاكاة الأخطاء:** تقتصر خطورة هذه الفايروسات على مجرد إظهار رسالة زائفة على شاشة الحاسوب، وقد يكون هذا الفايروس مفيداً بالنسبة لمنتجي البرامج لحمايتها من النسخ غير المشروع.

1-2- **فايروس الإبطاء:** يعمل هذا الفيروس على إبطاء عمل الحاسب بصورة تدريجية تمهيدا لإيقافه عن العمل.¹

1-3- **الفايروسات النائمة:** هي أخطر أنواع الفايروسات الحاسوبية على الإطلاق وتكمن خطورتها في أنها تظل منكمشة إلى حين معين ثم تنطلق لتنفيذ أهدافها التخريبية.

1-4- **الفايروسات التطورية:** خطورة هذا النوع من الفيروسات يماثل خطورة الفايروسات النائمة، إلا أنها ذات قدرة على تغيير شكلها بمرور الوقت، وبذلك تستطيع أن تقوم بمهمة تدمير برامج وبيانات الحاسب دون صعوبة تُذكر.

1-5- **الفايروسات القاتلة:** تماثل خطورة الفايروسات التطورية، بحيث تعمل على تدمير برنامج الحاسب أو تحاول أن تصيب بعض العناصر المادية لنظام الحاسب مما يؤدي إلى إتلافه.

1-6- **فايروس السرطان:** يقوم بمسح أجزاء من شاشة الحاسب بصورة تدريجية حتى يصل في النهاية إلى القضاء عليها بصورة كاملة.

1-7- **فايروس حضان طروادة:** هو برنامج فايروسي له القدرة على الاختفاء في البرنامج الأصلي للمستخدم، وعندما يتم تشغيل هذا البرنامج الأصلي ينشط فايروس حضان طروادة وينتشر ليبدأ نشاطه التدميري وقد يؤدي إلى تدمير النظام بأكمله.

1-8- **فايروس القردة:** هذا الفايروس عبارة عن صور لبعض القردة تمارس ألعاباً بهلوانية أثناء قيام برنامج بنسخ نفسه في أكثر من موقع وتدمير الفهرس الرئيس للقرص الصلب.

¹ عمار عباس الحسيني، جرائم الحاسوب والإنترنت جرائم المعلوماتية، الطبعة الثانية، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، لبنان، 2019، ص 140، 141.

1-9- **فايروس الجنس:** يمثل مجموعة من القردة في صور جنسية مثيرة للغرائز لجذب انتباه القائم على النظام وأثناء ذلك ينسخ البرنامج نفسه ويمسح جدول توزيع الملفات.

2- برامج القنابل المعلوماتية:

نوع من أنواع البرامج الخبيثة صغيرة الحجم يتم إدخالها بطرق غير مشروعة وخفية مع برامج أخرى، وهذه البرامج من الناحية الشكلية ليست ملفا كاملا متكاملًا وإنما هي شفرة تنظم إلى مجموعة من الملفات وذلك بتقسيمها إلى أجزاء متفرقة هنا وهناك حتى لا يمكن التعرف عليها بحيث تتجمع فيما بينها بحسب الأمر المعطى لها في زمان ومكان معينين أو حدوث واقعة معينة، فهي تبقى ساكنة وغير فعالة إلى حين وصول الوقت المحدد أو حدوث الواقعة المحددة، لذا اكتشافها أمر صعب، تستخدم هذه البرامج لإتلاف المعلومات والبيانات وتغيير برامج ومعلومات النظام.¹

وتقسم القنبلة المعلوماتية إلى قسمين:

2-1- **القنابل المعلوماتية المنطقية:** تعرف بأنها برامج صغيرة الحجم تُدخل بشكل خفي ضمن برامج أخرى، وتهدف إلى تدمير أو تغيير بيانات أو برامج الأنظمة في لحظة محددة وفق جدول زمني دقيق، تعمل هذه القنابل وفق مبدأ التوقيت بحيث تحدث ضررًا أو تغييرًا عند تنفيذ مهمة معينة على جهاز الحاسوب أو البرنامج المستخدم.

2-2- **القنابل المعلوماتية الزمنية:** على عكس القنابل المنطقية، تفعل هذه القنابل في وقت محدد بناءً على توقيت زمني معين كساعة أو يوم أو سنة، وتدرج هذه القنابل في برامج محددة وتنفذ في توقيت معين أو بعد فترة زمنية محددة مسبقًا، وكمثال واقعي، قام محاسب خبير في نظم المعلومات في فرنسا بإدخال قنبلة زمنية في شبكة معلومات إحدى المؤسسات وهذا بعد مغادرته الشركة بستة أشهر، مما أدى إلى تلف كامل البيانات الخاصة بالشركة.²

3- برنامج الدودة:

تُعرف برامج الدودة بأنها تلك البرامج التي تستغل أي فجوات في نظام تشغيل الحاسب الآلي لتنتقل من حاسب لآخر، مغطية الشبكة بأكملها لتحديث في النهاية آثارها التخريبية، وقد تنتقل من شبكة إلى أخرى عبر الوصلات " Link " التي تربط بينها، وأثناء عملية انتقالها فإنها تتكاثر كالبكتريا بإنتاج نسخ منها، ومن أهم أهداف تلك البرامج شغل أكبر قدر ممكن من سعة الشبكة ومن ثم تقليل أو خفض كفاءتها،

¹ محمد علي محمد التوني، استراتيجية مكافحة الهجمات السيبرانية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2023، ص 239 و 240.

² جامعة أم البواقي، المحاضرة الثانية والثالثة الجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/15 على الساعة 17:45، عبر الرابط الإلكتروني: <https://.tele-ens.univ->

وقد تتعدى أهدافها لتبدأ بعد التكاثر والانتشار بالتخريب الفعلي للملفات والبرامج ونظم التشغيل وبروتوكولات الاتصال.

وقد سمي هذا البرنامج بـ " الدودة " لأن انتشاره من الناحية الفنية يتواءم مع طرق انتشار الديدان في الوقت الحاضر، حيث نجد أن برنامج الدودة يتكون من أجزاء وهي رأس وجسم كما في الدودة لتعمل في أجهزة الحاسب متفرقة تواصل فيما بينها عبر الشبكة، فيمكن أن تجد رأس البرنامج في جهاز وذيله في جهاز آخر بعيد، ولعل أبرز الطرق التي تنتشر بها هذه الديدان هي مرفقات البريد الإلكتروني المصابة والتحميل التلقائي عند زيارة بعض مواقع الانترنت والتسلل عبر الثغرات الأمنية في أنظمة التشغيل أو برامج الحماية، ومن جهة أخرى تتجلى أضرار هذه الديدان في أنها تتيح للمهاجم أن يستخدم الحاسب المصاب لمهاجمة مواقع الانترنت أو إرسال بريد إلكتروني أو تحميل برامج ضارة إليه، وكذلك يمكن من خلال الدودة فتح باب خلفي في الجهاز المصاب حيث يمكن التحكم من خلال ذلك الباب، كما يمكن للديدان أن تقوم بنسخ نفسها وإرسال نسخة إلى كل بريد إلكتروني في عناوين البريد المخزنة في جهاز الحاسب الآلي المصاب.¹

4- الرسائل الاقتحامية " Spam ":

الرسائل الاقتحامية هي الإرسال بكميات لبريد إلكتروني غير مطلوب وذلك لأغراض تجارية أو دعائية، والهدف منه هو إغراء مستخدمي الشبكة على طلب منتج أو خدمة. وما فتئت الرسائل الاقتحامية تشكل منغصاً قوياً على الرغم من الموارد التقنية والمالية الضخمة التي ينفقها مقدمو هذه الخدمة في البحث عن طريقة لوقفها، وعلى الرغم من النية المعلنة من جانب السلطات العامة لمكافحتها، وعلى الرغم أيضاً من تجريم مرسلتي هذه الرسائل المقتحمين فاستأثرت هذه الرسائل نسبة كبيرة من مجموع حركة الرسائل الإلكترونية.

وتتشابه الرسائل الاقتحامية على أسوأ الافتراضات، مع هجوم قصفي بالبريد الإلكتروني، حيث تمتلئ صناديق بريد المستعملين وبما يرافق ذلك من مضايقات، وقد يقع مستعملو الحاسوب من مؤسسات ومستثمرين وغيرها ضحية من خلال ممارسة تسمى بـ " ربط القوائم " حيث تضاف عناوينهم إلى قوائم مشغلي الرسائل الاقتحامية بدون موافقتهم، ثم أن البديل الوحيد لمحاولة التملص من قوائمهم هو تغيير عنوان البريد الإلكتروني الذي يمكن أن يكون عملية شاقة، وعلى الرغم من أن هذا الإجراء فعال فإنه مُخِلٌ أيضاً بدرجة كبيرة حيث إنه يحتاج من المستعمل أن يخطر جميع المراسلين المحتملين بهذا التغيير.

¹ عمار عباس الحسيني، المرجع السابق، ص 145 - 146.

إن العدد الكبير من الرسائل غير المرغوب فيها وغير المحتشمة والتي تسبب الصدمة في بعض الأحيان يمكن اعتبارها اقتحاماً لخلوة المستعمل، مثل البريد الخردة (junk mail)، يضاف إلى ذلك أن البريد الاقتحامي يتزايد استخدامه كمطية للبرامج الخبيثة (malware)، زيادةً أُسيّةً في مضارها.¹

الفرع الثاني: مخاطر بشرية:

تنتج عن تصرفات متعمدة أو غير مقصودة يقوم بها الأشخاص سواء داخل المنظمة أو خارجها مثل إتلاف الأنظمة أو تسريب البيانات أو الاحتيال والتدليس وتتمثل أبرز هذه المخاطر في:

1- **انعدام التفاعل البشري المباشر:** إن الاعتماد الكلي الدائم على استخدام الأنظمة الإلكترونية التي تصبح هذه الأخيرة هي الكيان الوحيد الذي يتعامل معه المستثمر هو ما يقلل أو يحد من التواصل المباشر مع الكيان البشري بما فيهم الشركات والعملاء، ومادام الحال ذلك فإن فرص الاستثمار ذات الجودة والربح العالي تقل وتنعدم، كما أن انعدام التواصل المباشر يؤدي إلى صعوبة فهم احتياجات العملاء وضعف بناء الثقة فيما بينهما وخاصة في الصفقات الكبرى المتعلقة بأموال طائلة باعتبارها تعتمد على التفاوض المباشر.

2- **نمو معدل البطالة:** إن الاكتفاء بالإعتماد على الأنظمة الذكية الإلكترونية في إنجاز كافة الأعمال من تحليل البيانات واتخاذ القرارات والتواصل بين العملاء والمستثمرين من قريب أو بعيد هو ما أدى بالمؤسسات والمستثمرين قادرين على الاستغناء عن العنصر البشري وهذا رفع من معدل البطالة.

3- **الفجوة الرقمية وعدم المساواة:** ويكمن هذا الخطر في عدم توفر الكفاءة والمهارات التكنولوجية لدى بعض المستثمرين أو العملاء مستخدمي الإدارة الإلكترونية وخاصة منهم كبار السن رغم توافر كافة متطلبات استخدام الإدارة الإلكترونية²، وهذا من شأنه أن يؤثر سلباً على الاستثمار العقاري عن طريق استبعاد فئات معينة من المشاركة في الصفقات الإلكترونية وهذا بدوره يقلل من فرص الاستثمار في أسواق محددة، مثل فشل تسويق عقار في منطقة ريفية بسبب اعتماد الحملة على منصات الكترونية غير متاحة هناك.

4- **عدم مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها:** يعتبر عدم مطابقة جودة المنتج للمواصفات الذي يرغب بها المشتري من أهم النتائج السلبية الشائعة في نظام التجارة الإلكترونية أمام صعوبة تحديد جودة الوعاء العقاري بدقة، ولهذا نجد بعض الشركات زيادة على استخدام نظام الإدارة الإلكترونية تقوم بتوكيل شخص أو منظمة معينة لإجراء عملية البيع وضمان إتمامه بشكل تام وصحيح.

¹ محمد علي محمد التوني، المرجع السابق، ص 236 و 237.

² سعدي سليمة، المرجع السابق، ص 73، 74 و 75.

5- تسميم نظام أسماء النطاقات DNS: ويحدث ذلك من خلال اختراق نظام أسماء النطاقات ل خادم الشبكة المحلية ويعتبر هذا الأسلوب من أخطر أساليب الاختطاف، بحيث يمكن للمستخدم كتابة العنوان الإلكتروني سواء موقع إلكتروني أو بريد إلكتروني وغير ذلك ومع ذلك يتم التوجه إلى عنوان إلكتروني آخر، وعلى الرغم من صعوبة تفادي هذه الطريقة من خلال التأكد من الموقع المرغوب فيه يحتوي على بطاقة أو شهادة رقمية.¹

الفرع الثالث: مخاطر تشغيلية:

تنجم عن أخطاء في استخدام الأنظمة أو عدم كفاءة الموظفين في التعامل مع التكنولوجيا، مما قد يؤدي إلى توقف العمليات أو الوقوع في معلومات رقمية غير صحيحة وغير سليمة، والتي تسمى بالأخطار المصاحبة للمعلومات الخاطئة التي تقدم عبر الشبكات الرقمية، وتشمل المعلومات المضللة وغير دقيقة وغير ملائمة في اتخاذ القرارات، وتعتبر هذه الطريقة شائعة هي الأخرى وتشير إلى إمكانية تلاعب شخص بالتنسيق في بيئة معلومات مواقع التسويق العقاري من خلال معلومات غير صحيحة خادعة للمتسوق الإلكتروني من أجل الحصول على مبالغ مالية معتبرة تحت عنوان دفع عربون على العقار المعروض على الشبكة الإلكترونية أو من أجل الحصول على معلوماته لاستعمالها ضده، كأن يعرف ميلاده الذي لربما يكون هو كلمة السر للدخول لحسابه الإلكتروني، أو أن يقوم بإرسال رسالة عبر البريد الإلكتروني يطلب منه تحديث معلوماته عن طريق الولوج إلى رابط معد من طرفه للاختراق.²

الفرع الرابع: مخاطر سيبرانية:

تتعلق بالتهديدات الإلكترونية الواقعة على الشبكات مما يتسبب في فقدان سرية البيانات وخصوصيتها أبرزها الهجمات السيبرانية.³

ومفاد الهجمات السيبرانية هو أن الاعتماد على تكنولوجيا المعلومات والاتصال بشكل مفرط إلى حد لا يمكن الاستغناء عنها أو التقليل منها من شأنه أن يؤدي كنتيجة طبيعية إلى توقف جميع الأعمال والمشاريع عند حدوث أي خلل تقني أو هجوم إلكتروني والتي تختلف هذه الأخيرة باختلاف التقنيات الحديثة وقدرات المهاجمين الذي يحرصون دائماً على ابتداع أساليب جديدة للتعدي على المنصات والمواقع

¹ روبودين، الهجوم الإلكتروني " انتحال DNS " وطرق الحماية منه، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/27، 21:24، عبر الرابط الإلكتروني: <https://robodin.com/dns-spoofing-attack/>.

² قريقر فتيحة، مخاطر التعامل الإلكتروني وآليات التعامل معها، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 11، العدد 01، دون سنة النشر، ص 250.

³ خليل سليمان أبوسليم، عامر عبد النبي داود راشد، أثر تطبيق منهج Six Sigma في الحد من مخاطر التدقيق الداخلي لتكنولوجيا المعلومات في الشركات المساهمة العامة الأردنية، أطلع عليه بتاريخ 2023/05/18، على الساعة 11:00، عبر الرابط الإلكتروني: <https://remahreasearch.com/images/papers/no54/4.pdf>

الإلكترونية، إذ أنه بعد ثورة المعلومات والتقنيات التي عمّت قطاع الاستثمار العقاري، هو ما قلّص الاعتماد على العنصر البشري على الرغم من أهميته وألويته في كثير من المجالات لصالح التقنية، والذي يعتبر التجسس إحدى هذه المجالات، وبعد الاعتماد على نظام الإدارة الإلكترونية تحوّل جميع بياناتها وأرشيفها إلى أرشيف إلكتروني وما يعرضه لمخاطر كبيرة تكمن في التجسس على هذه الوثائق وكشفها ونقلها وحتى إتلافها ولهذا فإنه بالرغم من الإيجابيات التي حققتها الإدارة الإلكترونية في تطوير وترقية الاستثمار العقاري إلا أنها لم تسلم من المخاطر الأمنية على معلومات ووثائق وأرشيف الإدارة سواء المتعلقة بالأشخاص أو الشركات أو الإدارات، كون الدولة الجزائرية لا تعتبر من الدول الرائدة في مجال تكنولوجيا المعلومات وهي تعتمد على التكنولوجيا الغربية وهو ما زادها من مظاهر تبعية الدول المستهلكة التي تسعى إلى تحطيم اقتصادها الوطني عن طريق الاستثمار، فمصدر الخطورة لا يعني المنادة على الرجوع إلى نظام الإدارة التقليدية، وإنما مصدر الخطورة راجع إلى عدم تحصين الجانب الأمني للنظام الجديد، فالاعتماد الكلي على التقنيات الأجنبية للحفاظ على أمن معلوماتنا وتطبيقها على الشبكات الرسمية هو تعريض الأمن الوطني للخطر ووضعه تحت سيطرة الدول الغربية، بصرف النظر عما إذا كانت هذه الدول عدوة أم صديقة، ولا يقتصر الأمر على التجسس على المعلومات لأهداف عسكرية أو سياسية، بل يتعداها إلى القطاع الاقتصادي والفلاحي لكي تتمكن الشركات الكبرى من الحصول على المعلومات الرقمية التي تعطيها قوة وأفضلية في الأسواق العالمية، وعلى هذا النحو فإن إهمال الناحية الأمنية للإدارة الإلكترونية يؤدي إلى تعرّض البيانات الاستثمارية إلى خطر التجسس الإلكتروني والذي يأتي غالبا من ثلاث فئات:

الفئة الأولى: هي الأفراد العاديون.

الفئة الثانية: هي الهاكرز (القرصنة)

الفئة الثالثة: هي أجهزة الاستخبارات العالمية.

بحيث يقتصر خطر فئة الأفراد والقرصنة على تخريب المواقع الإلكترونية والمنصات الرقمية أو إعاقة عملها وإيقافها، ويمكن للإدارة تلافي ذلك بطرق وقائية أو بإعداد نسخ احتياطية عن الموقع، أما خطر أجهزة الاستخبارات العالمية لا يقف عن هذه المخاطر بل يتعداها إلى درجة الاطلاع على كافة الوثائق الخاصة بالمؤسسات والإدارات والأشخاص والأموال وما إلى ذلك مما يشكل تهديدا فعليا على الأمن القومي والاستراتيجية للدولة الجزائرية عندما تقوم أجهزة الاستخبارات هذه ببيع أو نقل أو تصوير هذه الوثائق وتسريبها إلى جهات معادية للدولة التي سلبت منها.¹

¹ جلال فاروق أحمد إسنوي، إبراهيم جابر السيد، الإدارة الإلكترونية، دار الجديد، زلادة، الجزائر، 2020، ص 58 و 59.

أولاً: مراحل الهجوم السيبراني:

إن الهدف من المرحلة الأولى هو تجميع المعلومات واستكشاف جوانب التعرض المحتملة في النظام المستهدف، وذلك بغية الحصول على القدر الأكبر من المعلومات لاستغلاله مستقبلاً، وينطوي ذلك على دراسة آليات ومستويات الأمن المستخدمة في التحديد والاستيقان والتحكم في النفاذ، والتجفير والمراقبة، وتشخيص كواامن الضعف التقنية والتنظيمية والبشرية في البيئة، ويحاول المهاجم غالباً أن يقنع المستخدمين السُدج سريعي التصديق بالكشف عن معلومات يمكن استخدامها لتصميم هجوم وهو ما يسمى بالهندسة الاجتماعية.

إذ يمكن للمتسللين أن يبحثوا وأن يستغلوا نقاط التعرض الأمني التي لم يتم علاجها وترقيعها بعد ذلك باستخدام الوسائل المتاحة (مكتبات الهجمات، صناديق أدوات الهجمات) للتسلل إلى النظام. والغرض من التمهق هو التغطية على آثار الهجوم، وضمان ألا تسمح الآثار المتروكة بالكشف عن هوية المهاجم.

ويزيد المتسللون من تخفيهم باستخدام الألقاب، واغتصاب هو يات مستخدمين قانونيين، أوبتغطية آثارهم بواسطة أنظمة (ترحيل) وسيطة متعددة.¹

ثانياً: أنماط الهجمات السيبرانية:

هناك عدة طرق مختلفة لاستغلال الإمكانيات التي تتيحها تكنولوجيا الإنترنت، وهي تقوم في أغلب الأحيان على تخصيص معلومات أو كلمات مرور الإتصال للمستخدمين الشرعيين، وعلى الخداع واستغلال الصدوع ونقاط التعرض في التكنولوجيا.

1- سرقة كلمات مرور المستخدمين للتسلل في الأنظمة:

وفيما يلي الطرق الرئيسية التي تستخدم في الحصول على معلومات اتصال المستخدمين الشرعيين للنفاذ إلى الأنظمة:

- التخمين: كلمة المرور تكون واضحة جداً (اسم المستعمل، أو اسم زوجته أو طفله، تاريخ ميلاده، إلخ) بحيث يكون حسابه غير محمي أساساً.
- الخداع (الهندسة الاجتماعية): حيث يظهر المهاجم بمظهر المسؤول ثم يطلب كلمة المرور تحت أي ذريعة تقنية، وفي عدد كبير من الحالات بصورة تدعو إلى الدهشة.
- الإستماع إلى حركة المرور: حيث يعترض المهاجم أويستمع إلى بيانات غير مجفرة مسلمة إلى الشبكة عبر بروتوكولات الاتصال (التلصص، التردد).

¹ محمد علي محمد التوني، المرجع السابق، ص 260.

- البرمجيات: حيث يتم تسريب " حصان طروادة " إلى محطة عمل المستعمل، حيث يقوم سرا بتسجيل المعلومات المستخدمة للإرتباط بالأنظمة البعيدة.
- النفاذ إلى ملف تخزين كلمة المرور.
- السطوع على كلمات المرور المرسلة بشكل مجفر.
- التجسس على المستخدمين عن طريق تنشيط طرفياتهم متعددة الوسائط لتسجيل معلومات إتصالهم.
- وبمجرد الوصول على مفتاح النفاذ الضروري لدخول الأنظمة (أي تركيبة إسم مستعمل وكلمة مروره) يصبح من السهل التسلل إلى الأنظمة وإجراء جميع أنواع عمليات القراءة والكتابة، والمهمة الصعبة التي تواجه المتسلل هو تفادي إفتضاح أمره وعدم ترك أي أثر له داخل الأنظمة التي نفذ إليها.
- هجمات رفض أداء الخدمة: ينفذ هجوم رفض الخدمة عادة عن طريق تحميل النظام بما يفوق طاقته، ذلك أن الأنظمة المستهدفة التي يتم غمرها بطلبات تزيد كثيرا عما تسمح طاقتها بمعاملته تتهار وتصبح غير متوافرة الخدمة، ويمكن إرتكاب هذه الهجمات عن طريق إستغلال تصدعات موجودة في النظام الجاري تشغيله، وباستغلال جوانب معينة في النظام مثل إدارة الدرائ (هجوم فيض الذاكرة) مما يتسبب في تعطل التشغيل الأمر الذي يمكن أن يؤدي إلى إقفال النظام.¹
- القصف بالبريد الإلكتروني: وهو يشتمل على غمر صندوق الرسائل بشكل من أشكال هجوم رفض أداء الخدمة.

2- الهجمات الطمسية:

ويشن هجوم الطمس باستبدال صفحة الويب الخاصة بالضحية بصفحة أخرى بحيث تعتمد محتويات الصفحة الجديدة (داعة أوسياسية مثلا) ببواعث المتسلل، وتتطوي إحدى تنويعات هذا النوع من الهجوم على إعادة توجيه المستعملين نحو " موقع شبكي شرك " يبدو مطابقا تماما للموقع الذي كان يستخدمه المستخدمون من قبل، وحيث يطلب إليهم إفشاء معلومات بطاقات الإنتماء الخاصة بهم، مثلا، ويتم ذلك بهجمات إصطياد إستدرجية على سبيل المثال.

ويمكن كذلك طمس محتوى المواقع الشبكية لأغراض التضليل (للتأثير في الوقائع وبث عدم اليقين، والتلاعب بالرأي العام، إلخ) وهذه هجمات دلالية (سيمانطيقية) تقلب معنى المحتوى المعلوماتي وتقع ضمن فئة الحرب المعلوماتية.

3- الهجمات الخداعية:

يمكن إفساد جميع البروتوكولات (بروتوكول التحكم في الإرسال / بروتوكول الإنترنت IP/ICP) وإستخدامها في خرق أمن النظام، فجميع البروتوكولات والأليات التي تنقل البيانات عبر الشبكة معرضة

¹ محمد علي محمد التوني، المرجع السابق، ص 255، 256.

للمخاطر بدرجة متساوية، ومن ثم يكون في المستطاع إختطاف دورة بروتوكول التحكم في الإرسال أثناء دورة عمل العميل - المخدم.

ويؤدي بروتوكول التحكم في الإرسال وظائفه عن طريق إنشاء وصلة منطقية بين متراسلين، ومساندة تبادل بيانات التطبيق بين الإثنين، وللربط بين التطبيقات واسعة النطاق يستخدم هذا البروتوكول أرقام المنافذ، ومحددات الهوية المنطقية للإستخدامات، فبعضها يكون ثابتا ومحتجزا لبرامج بعينها، ومعروفا جيدا للمستعملين، بينما يخصص غيرها أثناء حركة الربط، طبقا لخوارزمية محددة، وينطوي أي هجوم على رقم منفذ بروتوكول التحكم على التخمين أوالتنبؤ بأرقام المنافذ التالية التي تخصص لمبادلة البيانات لاستخدامها في مكان المستخدم القانوني، مختطفا إياها فعليا، الأمر الذي يمكن من المرور عبر حوائط النيران وإقامة وصلة " أمنة " بين الكيانات (المتسلل والهدف)، وفي نفس الوقت، يكون نفاذ المستعمل القانوني البعيد للمرفق مسدودا، ولكن بسيطا بدرجة تمكنه من إرسال رسالة تقول إن النظام المطلوب راكد.¹ إن بروتوكول المستعملين UDP هو بروتوكول عدم توصيل (نقل) من المستوى 4، وهو بديل لاستخدام بروتوكول TCP للنقل السريع لبيانات الحجم الصغير، ولا تخضه اتصالات UDP لأي آليات رقابة، ومن ثم فليس هناك تدقيق على تحديد الهوية، التدفق أوالأخطاء، وكنتيجة لذلك فإن أي فرد يمكنه استخدام عنوان لأي نظام مرخص له لأجل التسلل إليه، بحيث أن سرقة دورة بروتوكول مستعملي ديتا غرام UDP يمكن أن تتم بدون تنبيه مستخدمي التطبيق.

إذ أن آداء مختلف البروتوكولات يعد من معلومات عامة، فإن من السهل نسبيا إساءة استخدامه لتوليد رزم زائفة مثلا بغرض إرباك شبكة في هجوم رفض تقديم الخدمة، وهذا يوضح الحاجة إلى الأمن من حيث علاقة ذلك بتوافر الشبكات والخدمات، ويستغل المتسللون البروتوكولات وأوجه القصور فيها لتنفيذ ما يل:

- لشل الشبكات
- لإعادة توجيه الرزم نحو مقصد زائف (نحوذواتها مثلا).
- لتحميل الأنظمة فوق طاقتها بغمرها برسائل غثة.
- لمنع مرسل من إرسال البيانات.
- للتحكم في تدفق إرسال رزمة، وإعاقة تداول الحركة في الشبكة والتقليل من أدائها (الدقة والموثوقية، إلخ).

وتشمل هجمات التسيير عادة خطوط تسيير مركبة وبوابات تشغيل وعناوين وذلك عن طريق تزويدها ببيانات عناوين زائفة بحيث توجه البيانات وجهة خاطئة.

¹ محمد علي محمد التوني، المرجع السابق، ص 255 - 258.

فالمهاجمون يعرفون كيف يستغلون ليس فقط لخاصيات التشغيلية لبروتوكولات الاتصالات، وإنما أيضا خصائص مختلف أنظمة التشغيل والطرق التي تعمل بها، ومن ثم يصبح من الممكن عن طريق تحميل دارئات معينة بما لا تطيق (هجوم فيض الذاكرة) والتسبب في عطل خطير في النظام أو انهياره، وإهداف هذا النوع من الهجوم هي بالطبع تلك الأنظمة التي تؤدي خدمات مهمة إما في نقل البيانات (طرق التسيير مثلا) أو في إدارة الأسماء والعناوين، وترمي معظم الهجمات على المواقع الشبكية إلى إغلاقها عن طريق استغلال أخطاء في نظام التشغيل.

4- الهجمات على البنية التحتية الحرجة:

إن مدى تعرض البنى التحتية الأساسية لمجتمع ما (إمدادات الكهرباء، المياه، النقل، لجوجستيات الأغذية، والاتصالات، الصرافة والمالية، الخدمات الطبية، والمهام الحكومية، إلخ) يزداد بازدياد تكنولوجيا الإنترنت، وتصبح ذلك البنى نفّاذة عن طريق " شبكة الشبكات ".

وثمة حاجة إلى التشديد على تعرض توليد الطاقة الكهربائية وأنظمة التوزيع الضرورية لتشغيل الجزء الأكبر من البنية التحتية القومية، ومن ثم ذات الأهمية الحيوية، إن تعقد وإتساع نطاق العلاقات بين مختلف البنى التحتية الحرجة جزء من قوتها، وفي نفس الوقت مصدر من مصادر تعرضها للأخطار.

المبحث الثاني: الحماية الجزائية لاستخدام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري:

نظرا لما يشهده العصر الراهن من تحوّل جوهري في استخدام نمط الإدارة الإلكترونية في المعاملات العقارية والتي أصبح الاعتماد عليها الركيزة الأساسية لتحقيق التنمية الاستثمارية والعقارية خاصة والتنمية المستدامة عامة، إلا أنه كما سبق ذكره أعلاه أن هذا التحوّل الرقمي انجرت عنه العديد من السلبيات، وليس كذلك فقط بل برزت العديد من التحديات القانونية والتي شكّلت فعل إجرامي، وهو ما استدعى تدخلاً تشريعيا لضمان موثوقية البيئة الرقمية والأموال العقارية وكل ما يدخل في إطار استخدام الرقمنة في مجال الاستثمار العقاري، وتتمثل هذه الضمانات في إضفاء الحماية الجزائية عليه من الجانبين الموضوعي وهو ما يطلق عليه تسمية الحماية الجزائية الموضوعية (المطلب الأول) والجانب الآخر إجرائي وهو ما يسمى بالحماية الاجرائية الجزائية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الحماية الجزائية الموضوعية لإدارة الإلكترونية في الاستثمار العقاري:

باعتبار أن الاستثمار العقاري عبر الادارة الإلكترونية يشكل مجالا حيويا فهذا يتطلب ضمانات قانونية تجرّم وتعاقب على الأفعال المرتبطة بهذا المجال، وتتمثل هذه الضمانات في الجرائم الإلكترونية (الفرع الأول) والجرائم الماسة بالاستثمار العقاري (الفرع الثاني) والتي نهدف من خلال هذه الدراسة إلى تحليلها ببيان مدى تجريمها في التشريع الجزائري وذكر الأركان التي تقوم عليها والعقوبات المقررة لها كما يلي:

الفرع الأول: جرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال:

كان المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات الجزائية القديم الملغى يطلق على الجرائم الإلكترونية تسمية الجرائم المتعلقة بمعالجة الأنظمة الآلية للمعطيات، لكن بموجب قانون الإجراءات الجزائية الجديد رقم 14/25 استبدل تسميتها بالجرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال وقد عرّفها بموجب الفقرة 03 من المادة 335 من هذا القانون¹ الجريمة المعلوماتية أو الإلكترونية على أنها: "كل جريمة ترتكب أو يسهل ارتكابها استعمال منظومة معلوماتية أو نظام للاتصالات الإلكترونية أو أي وسيلة أخرى ذات صلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال"، وقد نصّ بموجب المواد 394 وما بعدها من قانون العقوبات² على عدّة صور لهاته الجريمة والتي تتمثل فيما يأتي:

أولاً: جريمة الدخول أو البقاء بغش:

وتقوم على ثلاثة أركان هي:

1- الركن الشرعي:

يكنّ في النص القانوني المتمثل في المادة 394 مكرر من قانون العقوبات المعدّل بموجب القانون 06/24 " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 60,000 دج إلى 200,000 دج كل من يدخل أو يبقى عن طريق الغش في كل أجزء من منظومة للمعالجة الآلية للمعطيات أو يحاول ذلك ".
2- الركن المادي:

هذه الجنحة تتضمن فعلين مجرمين قد يقوم الركن المادي بالقيام بأحد منهما أو القيام بهما معاً:

2-1- الدخول غير المرخص به في النظام:

إن جنحة الدخول غير المرخص به في النظام تستلزم توافر شرطين لقيام الركن المادي:

الشرط الأول: الولوج المادي في كل أجزء من النظام مثلاً برنامج أو مجموعة بيانات وليس من اللازم أن تكون جميع أجهزة النظام قد أستخدمت، ولهذا نجد الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا يقرّر أن الدخول غير المشروع يكون محققاً لما يحدث اتصال مع النظام.³

الشرط الثاني: في غياب مشروع إداري أو تعاقدية للدخول للمعطيات لا يكون لأي شخص الحق في الدخول للمعطيات بالوسائل التي يستعملها وهذا يعني أن الشخص النافذ للبيانات لم يحترم النصوص التنظيمية مثل

¹ القانون رقم 14/25 المؤرخ في 03/08/2025 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 54، الصادرة في 2025/08/13.

² الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدّل والمتمّم، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 10/06/1966.

³ حديدان سفيان، الدخول أو البقاء عن طريق الغش في نظام المعالجة الآلية للمعطيات، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 08، ديسمبر 2017، ص 676.

الحفاظ على السر المهني أو عدم احترام لشروط العقد أو لإرادة الشخص المسؤول عن النظام المعلوماتي، وهذا ما ذهب إليه القضاء الجزائري بموجب القرار جزائي الصادر عن الغرفة الجزائرية بمجلس قضاء الجزائر، الصادر بتاريخ 27 جوان 2016 فهرس رقم: 16/9247 للفصل في مسألة مدى اشتراط تأمين نظام المعلومات لوقوع جريمة الدخول غير المشروع، بحيث جاء في قرار الغرفة الجزائرية الثالثة بمجلس قضاء الجزائر الصادر بتاريخ 2016/06/27 أن نيابة محكمة الحراش تابعت المتهمه لارتكابها منذ زمن لم يمضي عليه أمد التقادم بدائرة اختصاص محكمة الحراش مجلس قضاء الجزائر عن جنحة الدخول والبقاء عن طريق الغش في منظومة معالجة الآلية للمعطيات وحياسة وإفشاء ونشر المعطيات المتحصل عليها من تلك الأفعال المنصوص والمعاقب عليها بالمادتين 394 مكرر و394 مكرر 2 الفقرة 2 من قانون العقوبات، وتتلخص الوقائع في أن الممثل القانوني لشركة اتصالات الجزائر سجل شكوى لدى مصالح الأمن، وأهم ما جاء فيها بأن زبون الشركة م.م قام بتصفح مجموعة من فواتير الهاتف الثابت لزبائن اتصالات الجزائر بدون حذف أو تغيير في المعطيات الموجودة على تلك الفواتير بعد أن دخل بطريقة غير شرعية للموقع الرسمي لاتصالات الجزائر فضاء الزبون بتاريخ 10 مارس 2014 وقد أنكر المتهم التهمة المنسوبة إليه وصرح أنه حاول دفع فاتورة هاتفه عن طريق الإنترنت فدخل لاستخراج الفاتورة وعن طريق الخطأ استخرج فاتورة أخرى وركّز دفاعه على أن مصلحة الفوترة لم تكن محمية مما سمحت للمتهم بتصفح الموقع حينما أرسل المتهم رسالة إلى وزارة الإتصال من أجل تأمين الموقع وأكد أن المتهم لم يقوم بتغيير أي شيء في المعلومات ولهذه الأسباب التمس البراءة، وقد قضت الغرفة الجزائرية فصلا في هذه القضية بأن المتهم قد قام بالدخول إلى موقع الطرف المدني اتصالات الجزائر وتصفح مجموعة من الفواتير الخاصة بزبائن الهاتف الثابت وقد اعترف المتهم بذلك كما أن إدارة اتصالات الجزائر تبين لها بعد التحريات أنه قام بالتصفح لمدة تقارب حوالي 10 ساعات دون أي ترخيص من إدارة الطرف المدني، وهي مدة طويلة مما يؤكد سوء نيته في القيام بالفعل وأنه لم يكن عن طريق الخطأ، وبالتالي فإن الجنحة المتابع بها ثابتة في حقه ويتعين بها الإدانة ومادام غير مسبوق قضائيا فيتعين معه إفادته بظروف التخفيف وذلك بتأييد الحكم مبدئيا مع تخفيض مبلغ الغرامة إلى 20,000 دج.

2-2- البقاء غير المرخص به في النظام: يقصد به التواجد داخل نظام المعالج الآلية للمعطيات دون إذن أو ترخيص من مدير النظام أو صاحبه بمعنى التواجد ضد إرادة من له الحق في السيطرة عليه ثم يبقى داخل النظام، بعد ذلك يكون الفعل تام بمجرد الدخول أو البقاء في النظام،¹ وقد قارن المشرع هذين الفعلين بالغش هذا التجريم الثاني يتتبع التسلسل الزمني فهي جريمة لاحقة على الدخول غير المرخص والمأذون وهي ذات أهمية بالنسبة لحالة الدخول المرخص به إلا أن العمليات اللاحقة به غير شرعية، فقد يكون

¹ مناصرة يوسف، جرائم المساس بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2018، ص 127.

الدخول إلى نظام المعلومات مرخص به إلا أن البقاء فيه غير ذلك، فالشخص ليس له الحق في البقاء في النظام أو أن يبقى أكثر من المدة المخصصة له بها.

3- **الركن المعنوي:** تعتبر جريمة الدخول أو البقاء غير مشروع إلى الحاسب الآلي جريمة عمدية، ومن ثم يجب أن يدرك المخترق بعدم مشروعيته الدخول أو البقاء، وأن تتصرف إرادته إلى ارتكاب أفعال الدخول أو البقاء، ويرى بعض الفقه أن تحديد توافر الركن المعنوي في هذه الجريمة مرتبط بوجود نظام حماية أو أمني للمعلومات من عدمه، فإذا كان يوجد تشفير للمعلومات فإن الدخول إلى هذه المعلومات بأي وسيلة والبقاء فيها يعتبر جريمة ويسأل مرتكبها جنائياً وكننتيجة لذلك يتم توقيع العقوبة عليهما.¹

ثانياً: جريمة إفشاء الأسرار المعلوماتية:

المعلومة هي المعرفة فالشيء يُعرف بالحصول على معلوماته والسّر يعتبر معلومة أو خبر والإفشاء جوهره نقل المعلومات وهو نوع من الأخبار ويعني الإطلاع من الغير على المعلومة التي تعتبر نوع من السّر الشخصي الذي لا يرغب صاحبه في اطلاع الغير عليه وإرادته في الاحتفاظ بهذا السر في كتمان وهذه الرغبة هي التي يحترمها المشرع وهي علة تجريم إفشاء الأسرار فهي صورة من صور الحماية الجنائية للإرادة وقد يكون السّر وصل إلى حيازة المؤتمن عليها عن طريق وظيفته أو طبيعة عمله فقد أوجب عليه المشرع عدم إفشاء هذه الأسرار التي وصلت إليه بحكم الوظيفة.

1 - الركن الشرعي:

وهو ما نصّت عليه المادة 394 مكرر 02 المعدلة بموجب تعديل قانون العقوبات رقم 06/24 على أنه: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مليون إلى 5 ملايين دينار جزائري كل من يقوم عمداً أو عن طريق الغش بما يأتي: حيازة أو إفشاء أو نشر أو استعمال لأي غرض كان المعطيات المتحصل عليها من إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القسم ."

2- الركن المادي:

ويقوم هذا الركن على إطلاع الغير على بعض المعلومات السرية وقد تكون المعلومات المتحصّل عليها عن طريق نظم المعلومات التي أصبحت الآن بمثابة المكان الأمين والمناسب لحفظ المعلومات، ويلاحظ أن الحماية لا تنقرر للعناصر المادية فقط بل تمتد لتشمل العناصر المعنوية أيضاً أمن المعلومات، حماية أنظمة المعلومات ضد أي وصول غير مرخص به، أو تعديل المعلومات أثناء حفظها ومعالجتها أو نقلها وضد إيقاف عمل الخدمة لصالح المستخدمين المخولين أو تقديم الخدمة لأشخاص غير مخولين بما في ذلك جميع الإجراءات الضرورية لكشف توثيق ومواجهة هذه التهديدات.

¹ عصام عبد الفتاح مطر، الحكومة الإلكترونية بين النظرية والتطبيق، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2013، ص 132.

إذ يوجد معلومات تتعلق بأسرار الدّفاع عن البلاد يجب حماية أيضا منها المعلومات الحربية والسياسية والاقتصادية والصناعية فقط تنتهك أسرار الدفاع لمصلحة دولة أجنبية، وتتحقق هذه الصورة في نقل السرّ أو المعلومات، فيمكن أن تكون هذه المعلومات على دعامة مادية أو شرائط ممغنطة معلوماتية ويتم تسليمها إلى دولة أخرى، ويلاحظ أنه يكفي لوقوع الجريمة أن يتم الفعل عن طريق نسخ المعلومة أو تصويرها كما قد يكون ذلك بطريقة التراسل عبر الشبكة المعلوماتية مثل الإنترنت أو البريد الإلكتروني وغيرها من مواقع التواصل الاجتماعي، فكل الأسرار التي لها علاقة بالوظيفة فقد يحميها القانون ويُحرّم إفشائها بالطرق غير المشروعة ودون رضا صاحبها ومع ظهور الحاسب الآلي أصبح الاطلاع على هذه الملفات من الأمور البسيطة السهلة التي لا تحتاج إلى بذل أي مجهود، حيث يستطيع الفرد الاطلاع على أي معلومات متوفرة في هذه الملفات بسرعة شديدة وفي أقل وقت ممكن.¹

3- الركن المعنوي:

ينصرف مدلول هذا الركن في هذه الجريمة إلى علم الجاني بأنه يقوم بالإطلاع على معلومات سرّية بطريقة غير مشروعة وانصراف علمه إلى تحقيق النتيجة المترتبة على الفعل الإجرامي وهي إفشاء هذا السرّ ثم إتجاه إرادته لارتكاب الأفعال المكوّنة لهذه الجريمة²، وكمثال لذلك قيام موظف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإخبار مستثمر منافس بأن المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي بموجب عقد الامتياز قد تمّ صدور قرار بفسخ العقد لعدم دفعه الإتاوى.

ثالثا: جريمة النّصب في نطاق المعلوماتية:

إن جريمة النصب في نطاق المعلوماتية مثلها مثل نظيرتها التقليدية أي المنصوص عليها في المادة 376 من قانون العقوبات، فقط يختلفان في الوسيلة المستعملة في ارتكابها، وتعرّف هذه الجريمة على أنها استعمال الجاني طرق احتيالية بواسطة استخدام وسائط إلكترونية من أجل التأثير على إرادة المجني عليه لدفعه لتسليمه مال معيّن.

1- الركن الشرعي:

تعدّ جريمة النصب من أشد وأكثر الجرائم التي تتم من خلال الحاسب الآلي وعن طريق الإنترنت وينصرف مدلولها إلى استخدام الطرق ووسائل احتيالية من قبل لتحقيق منفعة مادية غير مشروعة وقد تم النص على جريمة النّصب من خلال المادة 376 من قانون العقوبات.

¹. عصام عبد الفتاح مطر، المرجع السابق، ص 132 - 135.

² رابحي عزيزة، إفشاء الأسرار المعلوماتية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 09، العدد 01، 2016، ص 193.

2- الركن المادي:

ويقوم على استخدام الإحتيال لدفع الغير على تسليم الأموال وبحيث يتم هذا التسليم برضا المجني عليه وبناء على هذا الإحتيال، مثال ذلك قيام شخص باتخاذ اسم كاذب أوصفة كاذبة وذلك بغرض القيام ببعض عمليات التحويل البنكية إلى حسابه الشخصي من حساب شخص آخر وذلك من خلال التلاعب بالبيانات والمعلومات عند المعالجة الإلكترونية وتأخذ جريمة النصب الأشكال الآتية:

أ- إعداد مزادات خاضعة عبر الانترنت

ب- الاستيلاء على متعلقات الهوية وذلك مثل أرقام كروت الائتمان وغيرها

ج- الإحتيال بأسلوب انتحال الشخصية

د- الإحتيال في نقل الأموال الإلكترونية: حيث يقوم الجاني بالحصول على بعض الوسائل المرتبطة بحماية المعلومات مثل كلمات المرور وتفاصيل الحسابات والتي يتمكن من خلالها من الوصول إلى قواعد البيانات خاصة بشركات الأعمال والمؤسسات المالية وفي بعض الظروف قد ينقل المحتلون الأموال الكترونيا من خلال إرسال أوامر بالبريد الإلكتروني، الإحتيال في الأسهم والاستثمارات يستخدم الحاسب الآلي والإنترنت بشكل أكثر تنظيما في كافة أنشطة الشركات التي تنسج من مجرد تقديم العروض والتجارة في الأسهم إلى اعتماد الجهات الرسمية على حفظ المستندات الرسمية الإلكترونية، بالفعل بدأت تظهر حالات وأمثلة عديدة للإحتيال التي ترتبط بسوق الأسهم حيث يستخدم بعض المحتلون الإنترنت حاليا لنشر معلومات خاطئة لجذب المستثمرين أوالتلاعب بالأسهم والإحتيال في التحصيل، حيث انتشرت خلال الفترة الأخيرة توجهات الشركات لإتمام عملية التحصيل وإتمامها إلكترونيا، الأمر الذي يؤدي إلى مستويات أعلى من المرونة والثقة والتعاون الذي ينشأ بين أطراف عملية التحصيل.

هـ- الإحتيال على الحكومات: حيث يلاحظ أن المؤسسات والوكالة الرسمية الحكومية كالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قد تكون عرضة للإحتيال وتزايد فرص هذا الإحتيال على سبيل المثال لمؤفر خدمة الرعاية الصحية وموظفي قطاع الحكومة.

و- الإحتيال في أنظمة تنفيذ المطالبات الكترونيا: وترتبط مخاطر أشكال المطالبات الإلكترونية بالتزيف أوالتلاعب إلكترونيا أوحل الشفرة، التوقيع الرقمي، أيضا قد يستخدم موظفي القطاع العام تكنولوجيا المعلومات التي تتاح لهم لأغراض تسيير العمل الرسمي بشكل غير مناسب لتحقيق أهداف غير مرخصة لهم.¹

¹ عصام عبد الفتاح مطر، المرجع السابق، ص 163-166.

3- الركن المعنوي:

إن جريمة النصب في نطاق المعلوماتية هي جريمة عمدية تقوم على توافر القصد العام والقصد الخاص ويقوم القصد العام على العلم بالاحتيال بأن يعلم الجاني بأنه يرتكب فعل التدليس من شأنه إيقاع المجني عليه في غلط يدفعه إلى تسليم أمواله، فقد يقوم شخص بالتلاعب في البيانات والمعلومات الموجودة بالحاسب ويستخدم إسماً أوصفة كاذبة للحصول على أموال الغير، ومن ثمَّ فيجب أن يعلم الجاني بأن فعله غير مشروع وأنه يستغل صفة كاذبة، وبمعنى آخر فيجب أن يتوافر لديه العلم بمحاولته التدليسية، أما القصد الخاص فيقوم على توافر نية سلب ثروة الغير كلها أو بعضها وبمعنى آخر هي نية التملك فمستخدم بطاقة الإئتمان المسروقة ليس صاحبها الشرعي ومن ثمَّ تتوافر لديه نية سلب مال الغير كله أو بعضه إذا قام باستخدام هذه البطاقة.¹

رابعاً: جريمة التلاعب بمعطيات الحاسب الآلي:

تعرف جريمة التلاعب بمعطيات الحاسب الآلي على أنها إحداث تغييرات في نظام الحاسب الآلي بطريق الغش، وتقوم على الأركان التالية:

1- الركن الشرعي:

تمثل في نص المادة 394 مكرر 1 التي تنص على أنه: " يعاقب بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 2.000.000 دج كل من أدخل بطريقة الغش معطيات في نظام المعالجة الآلية أوأزال أوعدّل بطريق الغش المعطيات التي يتضمنها ".

2- الركن المادي:

يقوم الركن المادي لجريمة التلاعب بمعطيات الحاسب الآلي على السلوك الإجرامي الذي ينحصر في الأفعال الثلاث وهي الإدخال والمحو والتعديل، ويكفي توافر أحدهما لقيام الجريمة فلا يشترط اجتماعها معا حتى يتوافر النشاط الإجرامي فيها لكن القاسم المشترك في هذه الأفعال هو انطوائها على التلاعب في المعطيات التي ينظمها نظام معالجة البيانات بإدخال معطيات جديدة غير صحيحة أو محو أو تعديل معطيات أخرى قائمة، وسيتم التطرق إلى كل واحد من هذه الأفعال على حدى:

2-1- فعل الإدخال: يقصد به إدخال خصائص ممغنطة جديدة على الدعامات الموجودة سواء كانت

خالية أم كان يوجد عليها معطيات من قبل، ويتحقق فعل الإدخال في كل حالة يتم فيها إدخال برنامج غريب مثل فيروس حسان طروادة أو أي قنبلة معلوماتية سواء كانت زمنية أم منطقية يؤدي إلى إضافة معطيات جديدة.

¹ جبراني هاشمي، جلايمة الاحتيال في مواقع التواصل الاجتماعي، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، المجلد 18، العدد 03، 2025، ص 614.

2-2- فعل الإزالة: تعرف الإزالة بأنها اقتطاع خصائص مسجلة على دعامة ممغنطة عن طريق محو جزء من المعطيات المسجلة الموجودة داخل النظام أو تحطيم تلك الدعامة أو النقل وتخزين جزء من المعطيات إلى المنطقة الخاصة بالذاكرة وعملية إزالة المعطيات هي مرحلة لاحقة على عملية الإدخال المعطيات فالإزالة تفترض الوجود السابق لعملية الإدخال.

2-3- فعل التعديل: ويقصد بفعل التعديل تغيير المعطيات الموجودة داخل النظام واستبدالها بمعطيات أخرى ودون تغيير الطبيعة الممغنطة لها وذلك بإمداده بمعطيات مغايرة تؤدي لنتائج مغايرة عن تلك التي صمّم البرنامج لأجلها¹، وكقاعدة عامة فإن صور الركن المادي في جريمة الإعتداء على نظام المعالجة الآلية للمعطيات يتم عن طريق برامج تتلاعب في هذه المعطيات وذلك بمحوها كلياً أو جزئياً أو بتعديلها سواء باستخدام القنبلة المعلوماتية أو عن طريق برامج الفيروسات بصفة عامة وهذه الأفعال التي تشكّل جريمة التلاعب بمعطيات الحاسب الآلي جاءت في نص المادة 394 مكرر 1 على سبيل الحصر وهي الإدخال والمحو والتعديل فلا يقع تحت طائلة التجريم أي فعل آخر، وتعتبر هذه الجريمة مادية أي جريمة ضرر، إذ لا يكفي أن تهدد سلامة المعطيات بخطر الإزالة أو التعديل أو الإدخال وإنما لابد أن يقع الضرر فعلياً على هذه المعطيات يتمثل في تغيير حالتها، فالمشرع يتطلب نتيجة معينة من خلال السلوك الإجرامي في هذه الجريمة، وهي تغيير حالة المعطيات.

3- الركن المعنوي:

تعتبر جريمة من الجرائم العمدية التي تقوم على القصد الجنائي العام بركنيه العلم والإرادة فيجب أن تتّجه إرادة الجاني إلى فعل الإدخال أو التعديل، ويعلم بأن نشاطها غير مشروع وأنه يعتدي على صاحب الحق في المعطيات ومع ذلك تتصرف إرادته إلى ارتكاب هذا السلوك، وإضافة إلى القصد الجنائي العام يجب توافر القصد الجنائي الخاص المتمثل في نية الغش، لكن هذا لا يعني ضرورة توافر قصد الإضرار بالغير بل تتوافر الجريمة ويتحقق ركنها بمجرد فعل الإدخال أو التعديل مع العلم بذلك واتجاه الإرادة إليه وإن كان الضرر قد يتحقق في الواقع نتيجة للنشاط الإجرامي إلا أنّه ليس عنصراً في الجريمة.²

خامساً: جرائم التعامل في معطيات غير مشروعة:

وتقوم بتوافر الأركان التالية:

¹ محمد خليفة، خصوصية الجريمة الالكترونية وجهود المشرع الجزائري في مواجهتها، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 01، العدد 01، 2009، ص 382 - 383.

² بن مكي نجا، السياسة الجنائية لمكافحة جرائم المعلوماتية، دار الخلدونية، الجزائر، 2017، ص 187 - 190.

1- الركن الشرعي:

ويتمثل في نص المادة 394 مكرر 2 المعدلة بموجب القانون 06/24: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 5.000.000 دج كل من يقوم عمداً أو عن طريق الغش بما يأتي:

- تصميم أو بحث أو تجميع أو توفير أو نشر أو الاتجار في معطيات مخزنة أو معالجة أو مراسلة عن طريق منظومة معلوماتية منصوص عليها في هذا القسم.
- حيازة أو نشر أو استعمال لأي غرض كان المعطيات المتحصل عليها من إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القسم.

2- الركن المادي:

لا يعتد المشرع الجزائي في قيام جريمة التعامل في معطيات غير مشروعة بتحقيق نتيجة معينة فيكفي أن يقوم الجاني بأحد الأفعال التي نصت عليها المادة 394 مكرر 2 حتى يكتمل الركن المادي لهذه الجريمة، وستتطرق في هذه الجريمة:

2-1- محل الجريمة: إن محل جريمة التعامل في معطيات صالحة لارتكاب جريمة هو المعطيات المخزنة أو المعالجة أو المرسلة عن طريق منظومة معلوماتية ويلاحظ أن هذه المادة تختلف عن المادتين السابقتين المتعلقتا بجريمة الدخول أو البقاء غير المصرح بهما، وكذا جريمة التلاعب بالمعطيات وذلك في نقطتين: أولهما تتعلق بالحالة التي توجد عليها المعطيات محل الجريمة، والثانية تتعلق بالنظام التي توجد به هذه المعطيات فجريمة التعامل في معطيات صالحة لارتكاب جريمة فهي المعطيات المخزنة أو المرسلة وبالنسبة إلى النظام الذي توجد به المعطيات في جريمتي الدخول والتلاعب هو نظام معالجة الآلية للمعطيات أما في جريمة التعامل في المعطيات فهو أي منظومة معلوماتية، ولا شك أن هذه الأخيرة تختلف عن نظام المعالجة الآلية للمعطيات لأنها أضيق منه، ونرى أن المشرع من خلال هذا التغيير لم يرغب حصر هذه الجريمة في معطيات المعالجة عن طريق نظام معالجة آلية، وإنما أراد أن يتسع مجالها إلى مختلف المعطيات مهما كانت حالتها سواء كانت مخزنة أي ثابتة أو مرسلة أي متحركة أم معالجة، وهذا مسلك يبرره أن كثيراً من المعطيات التي يمكن أن ترتكب بها الجرائم قد لا توجد داخل وضمن معالجة آلية للمعطيات، وإنما تكون مخزنة داخل وسائط أخرى أو تكون مرسلة بين نظم المعلومات، وبالتالي فعدم تقييد النص بأنظمة المعالجة الآلية والمعطيات المعالجة كان الهدف منه أن يشمل مختلف المعطيات الصالحة لارتكاب الجريمة¹، وما يمكن قوله أن نص هذه المادة يستهدف حماية المعطيات في حد ذاتها لأنه لم يشترط أن تكون داخل نظام معالجة آلية للمعطيات أو أن يكون قد أتم على جزء الجريمة هو المعطيات

¹ بن مكي نجا، المرجع السابق، ص 191 - 192.

سواء كانت مخزنة على أشرطة أم أقراص أم تلك المعالجة آليا أم تلك المرسلّة عن طريق منظومة معلوماتية في هذا القسم السابع مكرر من قانون العقوبات الجزائري، وبالتالي يمكن القول على أن هذه الجريمة هي جريمة سلوك إجرامي وليس نتيجة إجرامية، ومعنى هذا لا يشترط تحقق نتيجة معينة، ولهذا فهي تقوم بمجرد ارتكاب أحد أنواع السلوك أو الأفعال التي نصّت عليها هذه المادة وتكون في صورتين:¹

الصورة الأولى: التعامل في معطيات صالحة لارتكاب جريمة التعامل في معطيات متحصّل عليها من جريمة:

تضمّنت المادة 394 مكرر 2 مجموعة من الأفعال الخطيرة التي لو ترك دون تجريم لأدت إلى حدوث جرائم أخرى والمقصود بالتعامل هنا هو كل سلوك له على علاقة بإعداد وإنتاج معطيات غير مشروعة أو كل سلوك يكشف عن وجود صلة معينة بين شخص ومعطيات غير مشروعة هذه الصلة تتمثل في القيام بأحد أنواع السلوك التالية:

أ- **التصميم:** وهي أول عملية في سلسلة التعامل في المعطيات وتتمثل في إخراج المعطيات إلى الوجود، أي القيام بالخلق وإيجاد معطيات صالحة لارتكاب الجريمة وهذا العمل يقوم به المختصم في هذا المجال المبرمجين من مصممي البرامج، ومثال هذه الجريمة تصميم برنامج يحمل فيروسا وهذا ما يطلق عليه بالبرامج الخبيثة أو تصميم برنامج اختراق.

ب- **البحث:** ويقصد بهذه العبارة البحث في كيفية تصميم هذه المعطيات وإعدادها وليس مجرد البحث عن هذه المعطيات ولهذا جاءت عبارة التصميم مباشرة.

ج- **التجميع:** هو القيام بجمع العديد من المعطيات التي يمكن أن ترتكب بها الجريمة دخول غير مصرح به أو جريمة التلاعب ويفترض هذا السلوك أن صاحبه يحتفظ بمجموعة من المعطيات التي تشكل خطراً التي من الممكن استعمالها في ارتكاب تلك الجرائم وقد نصّ المشرّع أن تعدّد المعطيات من شأنه أن يرفع درجة الخطر التي تشكلها، إذ أن التجميع يعكس خطورة الفاعل ويشير إلى إمكانية ارتكابه أو تسهيله لارتكاب إحدى جرائم المعطيات، وهي عملية جمع عناصر أو مكونات البرامج (الدعامات، البيانات، نظم المعالجة) سواء كان حقيقية أو مزورة وتسهيل الحصول عليها.

د- **التوفير (الوضع تحت التصرف أو العرض):** من الأفعال التي تجرمها ذات المادة 394 مكرر 2 من قانون العقوبات الجزائري أيضا فعل التوفير أي توفير معطيات يمكن أن ترتكب بها جريمة دخول أو بقاء أو جريمة تلاعب وهو ما يجعل دائرة الأشخاص الذين سيحصلون على المعطيات ويتصرفون بها تتعدى ذلك وتزيد الخطورة بازدياد هؤلاء.

¹ بن مكي نجا، المرجع السابق، ص 192 - 193.

هـ - **النشر:** وتمثل صورتين جريمة التعامل في معطيات غير مشروعة فعل النشر والمقصود بالنشر هو إذاعة المعطيات محل الجريمة وتمكين الغير من الاطلاع عليها عن طريق مختلف الوسائل التي يتصور النشر بها مهما كانت طبيعتها ولعلّ النشر من أخطر الأفعال التي يمكن أن ترد على المعطيات المجرمة، إذ أن هذا السلوك كفيل بأن ينقل هذه الأخيرة إلى عدد كبير من الأشخاص مما يجعل احتمال استعمال هذه المعطيات في الجرائم أكبر.

و - **الاتجار بالمعطيات:** بيع وشراء البرامج.¹

الصورة الثانية: التعامل في معطيات متحصلة من الجريمة: إنّ التعامل في معطيات متحصلة من جريمة وتحقق الجريمة في صورتها هذه بواحد من أربعة أفعال هي حيازة معطيات متحصلة من جريمة أو إفشائها أو نشرها أو استعمالها، أي أنه يكفي تحقق واحد فقط من هذه الأفعال لكي يقوم السلوك الإجرامي:

أ - **الحيازة:** تعرف الحيازة على أنها السيطرة واقعية وإرادية للحائز على المنقول تخوله حق الانتفاع به أو تعديل كيانه أو تحطيمه أو نقله فهي إذن سيطرة إرادية للشخص على شيء ما، والحيازة في القانون الجنائي ليست حقا، بل هي مركز واقعي وعليه يمكن أن تكون مشروعة تستند إلى سبب صحيح قانوني، كما يمكن أن تكون غير مشروعة، ولكنها في جريمة التعامل في معطيات غير مشروعة يشترط أن تكون منحصرة من إحدى جرائم المعطيات سواء كان جريمة الدخول أم بقاء غير مصرح بهما أم كان جريمة التلاعب، كما أن الحيازة لا تقوم إلا بسيطرة الحائز على المعطيات، بحيث يكون باستطاعته التأثير عليها تأثيرا يتفاوت حجمه تبعا لنوع الحيازة، ويقبل القول بتوافر السيطرة مجرد استطاعة هذه السيطرة دون عقبات واقعية تحول بين الشخص وبين التمتع بها.²

ب - **الإفشاء:** تتمتع الحاسبات الآلية بقدرة هائلة على تخزين المعلومات مما جعلها مستودع لأهم المعلومات وأكثرها حساسية سواء كانت متعلقة بمصالح الدولة أو الاعتماد على تخزينها داخل أنظمة الحاسب تزداد المخاوف من الحصول عليها بطريقة غير مشروعة عن طريق اختراق تلك الأنظمة ومن ثمّ إفشائها لتحقيق مصالح عديدة، ولا يتطلب قانون العقوبات الجزائري حدوث نتيجة معينة من وراء فعل الإفشاء بل يجرم هذا الأخير في حد ذاته، والفرق بين الحيازة والإفشاء أو النشر، هو أن الحيازة تقتصر على وجود معطيات غير مشروعة لدى الحائز أما الإفشاء والنشر فهما يفترضان انتقال هذه المعطيات من الشخص الحائز إلى غيره من الأشخاص.

ج - **النشر:** تؤدي عملية الدخول غير المصرح به في كثير من الأحيان إلى الحصول على معطيات غير مرخص بالاطلاع عليها سواء كانت هذه المعطيات الشخصية أم تعلقه بالمجالات الاقتصادية والمالية أم

¹ نادية دردار، جريمة التلاعب في نظام المعالجة الآلية للمعطيات في قانون العقوبات الجزائري (بطاقة الدفع الالكترونية نموذجاً)، مجلة دراسات اقتصادية، المجلد 17، العدد 01، 2023/2022، ص 831.

² بن مكي نجا، المرجع السابق، ص 194 - 197.

تعلقت بالدولة، إذ أن المشرع جرّم أنواعاً من السلوك تتعلق بهذه المعطيات ولا يهتم الوسيلة التي تم بها النشر فهو يتم بكل وسيلة يمكن تصورها سواء كانت وسيلة معلوماتية عن طريق شبكة الإنترنت أو مادية عن طريق الكتابة.¹

د - الاستعمال: لقد جرّمت المادة 394 مكرر 2 في بندها الثاني أنماط من الشروط تؤدي كلّها إلى إمكانية استعمال المعطيات المتحصلة من جريمة الدخول غير مصرح به أو جريمة التلاعب بالمعطيات ولم يخفوا على أن يجرم هذا الاستعمال في حد ذاته بصفة أخطر سلوك يمكن أن يقع المعطيات متحصلة من الجريمة، ذلك أنه إذا كانت المعطيات غير مشروعة وإفشائها ونشرها أمور خطيرة، بحيث أن الخطر من ذلك كلّهُ هو القيام باستعمال هذه المعطيات، كأن تستعمل شركة ما معطيات أو معلومات عن شركة منافسة لها تم الحصول عليها بطريقه غير مشروعة، ويشمل هذا التجريم كل استعمال لمعطيات مهما كان الهدف منه ومهما كان نوعه ولهذا جاء في نص المادة السابقة عبارة " استعمالاً لأي غرض كان " ويستفاد منها أن الاستعمال ولولمّة واحدته تقوم به الجريمة لأنه لم يرد تحديد للعدد اللازم لقيامها، وتعتبر هذه الجريمة من جرائم النتيجة وليس من جرائم السلوك.²

3- الركن المعنوي:

فيما يخص القصد الجنائي العام فلا شك أن جريمة التعامل في المعطيات غير مشروعة جريمة عصرية وهذا ما نصت عليه المادة 394 مكرر 2 ولا بد من قيامها بتوافر القصد الجنائي العام بتوافر العلم والإرادة، بالنسبة للعلم وهو أن يعلم الجاني كل العناصر التي تدخل في بناء الجريمة، إذ أنه يلزم أن يعلم أنه يقوم بالتعامل في المعطيات غير مشروعة، ولا بد أن يعلم بما يحمله سلوكهم بالقدرة على تهديد المصلحة المحمية، وذلك بأن يعلم أن هذه المعطيات التي يتعامل فيها من شأنها أن تستعمل في ارتكاب الجرائم، وبالرغم من علم الجاني بذلك إلا أنه تتّجه إرادته للتعامل فيها والإرادة هنا تنصب على السلوك الاجرامي فحسب.

أما فيما يخص مدى ضرورة توافر القصد الجنائي الخاص فإن هذه الجريمة تتطلب لقيامها توافر قصد الجنائي الخاص يتناول صورتين:

القصد الخاص بالتعامل في معطيات صالحة لارتكاب الجريمة وهو علم الجاني بأن التعامل في المعطيات صالحاً لارتكاب الجريمة ولا بد أن يكون بقصد الإعداد أو التمهيد لاستعمالها في ارتكاب الجريمة، ومع هذا لا يقوم أحد باستعمال هذه المعطيات ومع ذلك تقوم الجريمة إذا توافر قصد الإعداد والتمهيد واستعمال هذه المعطيات في ارتكاب الجريمة.

¹ بن مكي نجا، المرجع السابق، ص 198 و 199.

² بن مكي نجا، المرجع نفسه، ص 199.

القصد الجنائي الخاص في التعامل مع معطيات متحصلة من الجريمة فمادام أن المعطيات المتعامل فيها كلّها متحصلة من جريمة، فإن هذا يكفي توافر القصد الجنائي العام لقيام الجريمة، إذ لا يسأل الفاعل عن قصده الخاص من التعامل في هذه المعطيات ما دام يعلم أنها متحصلة من جريمة وهذا ما يُكوّن القصد العام فليس ما يبرر اشتراط المشرع لقصد خاص من هذه الناحية.¹

سادسا: جريمة التزوير في المحررات الإلكترونية:

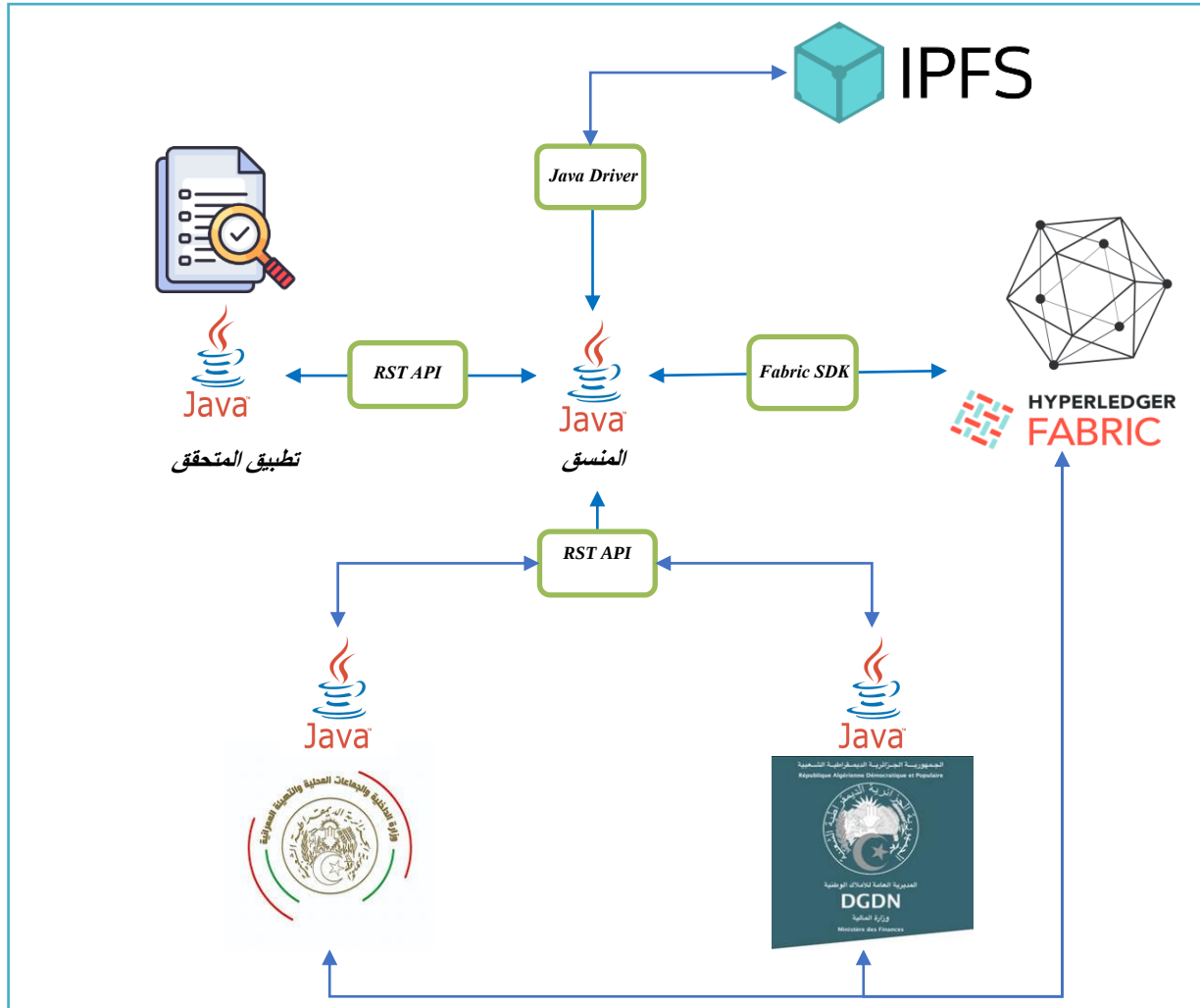
قد يساء استخدام الحاسب الآلي في هذا الشأن وذلك عن طريق تزوير بعض المحررات المستخرجة منه مع استعمالها لإنجاز خدمة ما، ونتعرف فيما يلي على أركان هذه الجريمة في نطاق المعلوماتية على أن يسبق هذا العرض بيان محل هذه الجريمة.

1- محل جريمة التزوير في نطاق المعلوماتية: تعتبر الوثيقة المعلوماتية المستخرجة من الحاسب الآلي هي محل الجريمة ويرى بعض الفقه بأن الوثيقة المعلوماتية في هذا الشأن تتميز بأن بها جانبين الجانب المادي وهو يثير في الذهن الجانب الفكري للوثيقة إلى المعلومات التي تم طبعها عن طريق الحاسب الآلي بصورة أوبأخرى، ويرى جانب أن تكون قد سجلت عليه بأحد أساليب المعلوماتية بينما يرى جانب آخر إلى أن الوثيقة المعلوماتية هي كل جسم منفصل أو يمكن فصله عن نظام المعالجة الآلية للمعلومات وقد سجلت هذه عليه معلومات معينة سواء كان معدّا للاستخدام بواسطة نظام المعالجة الآلية للمعلومات أو يكون مشتقا من هذا النوع، وانتهى هذا إلى أنه يشترط لإمكانه وقوع التصوير على الوثيقة المعلوماتية أن يكون لها قيمة في إثبات حق معين لأحد الأشخاص وإذا لم يكن لها قيمة في الإثبات فلا يمكن متابعة المتهم بجريمة التزوير في إطار المعلوماتية.²

وقد تساهم تقنية Blockchain المستخدمة في رقمنة القطاع العقاري في مكافحة التزوير في نطاق المعلوماتية من خلال تنفيذها في إطار Eclipse كبيئة مطورة باستخدام العديد من واجهات برمجة التطبيقات Java مثل JSON و **The Fabric Hyperledger Blockchain** و **Fabric SDK** وهو عبارة عن بلوكشين خاص ويشترط توفر الإذن للإنضمام أي أن كل مستخدم أو عنصر يجب أن يتوفر لديه مفتاح الولوج والذي يعتبر كتعريف وتحديد لهويته، حيث تستخدم Blockchain كقاعدة بيانات CouchDB، يتم إنشاء إذن بالدخول لكل منظمة بحيث تم وضع ست قنوات موافق لسنة عقود. يتم نشر ستة عقود ذكية من Fabric باستخدام لغة Go (واحدة لكل قناة)، يتم ربط كل قناة بسجل معلوماتي وعقد ذكي.

¹ روابح فريد، جرائم الجمع غير المشروع للمعطيات الشخصية الرقمية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2022، ص96.

² عصام عبد الفتاح مطر، المرجع السابق، 143 و 144.



المصدر: خماسية روفيدة، جدي علاء، سلسلة الكتل (Blockchain) لمحاربة التزوير العقاري برقمنة القطاع في الجزائر، مداخلة في الملتقى الوطني الموسوم برقمنة القطاع العقاري في الجزائر، المنعقد بكلية الحقوق، جامعة غليزان، بتاريخ 20/02/2025، ص 6.

2- أركان الجريمة:

تتكون أركان الجريمة كغيرها من الجرائم من ثلاث أركان:

2-1- الركن الشرعي:

ويتمثل في القانون رقم 02/24 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، الذي ألغى نصوص المواد 197 وما يليها من قانون العقوبات التي كانت تنص وتعاقد على جريمة التزوير.¹

¹ القانون رقم 02/24 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، الجريدة الرسمية 15، الصادر في 2024/02/29.

2-2- الركن المادي:

وينصرف مدلوله إلى تغيير الحقيقة في محرر إلكتروني وأن يترتب عليه ضرر من جراء هذا التغيير الذي من شأنه المساس بالمركز القانوني للغير دون رضاه، سواء أنشئ المحرر بأكمله عن طريق التزوير أو كان موجودا تم تغييره عن طريق الإضافة أو الحذف أو التعديل بما يخالف للحقيقة، وهذا التغيير قد يقع على جزء من المحرر كما قد يقع على المحرر بأكمله ويتطلب قانون مكافحة التزوير واستعمال المزور أن يقع التغيير على محرر أو وثيقة أو دعاية بأي وسيلة ولا سيما الدعائم الإلكترونية¹، وقد عبّر المشرع صراحة على تطبيق القانون المتعلق بمكافحة جريمة التزوير إذا ما ارتكبت الجريمة ماديا أو إلكترونيا وذلك من خلال نصّه على أن التزوير قد يقع على محرر وأن المحرر هو كل مكتوب ورقي أو إلكتروني، وهذا ما يفيد استهدافه حماية البيانات الموجودة على الحاسب الآلي على الذاكرة المعالجة آليا، فإذا وقع عليها الاعتداء وخرجت في صورة محرر مكتوب أو دعاية أو وثيقة كنا بصدد جريمة تزوير طالما أن السلوك الواقع على محل الجريمة من الممكن أن يكون له أثر في إنشاء حق وكل ما من شأنه إحداث نتائج قانونية معينة، وبالتالي فإنه من المتصور أن يقع التزوير في النطاق المعلوماتي عن طريق تغيير الحقيقة على الشرائط المغنطة أو على المستندات مستخرجة من الحاسب الآلي طالما أنه قد حدث تغيير في البيانات الموجودة داخل الحاسب ووفقا لقانون مكافحة التزوير فإنه يجب لقيام جريمة تزوير أن يقع تغيير الحقيقة بإحدى الطرق المادية أو المعنوية المنصوص عليها قانونا.

وطرق التزوير المادية هي وضع امضاءات أو أختام مزورة، تغيير المحررات أو الأختام أو الامضاءات أو زيادة كلمات، وضع أسماء أشخاص آخرين مزورة، التقليد.

أما طرق التزوير المعنوية كتغيير إقرار بجعل واقعة مزورة في صورة واقعة صحيحة أو جعل واقعة غير معترف بها في صورة واقعة معترف بها، ويلزم لوقوع جريمة التزوير في نطاق المعلوماتية أن يكون هناك ضررًا قد لحق بالغير سواء كان هذا الضرر ماديا أو معنويا قانونيا أو ماديا.

2-3- الركن المعنوي: جريمة التزوير هي جريمة عمدية والقصد الجنائي فيها هو القصد الخاص المتمثل في تغيير الحقيقة في المحرر فيلزم بداية أن يكون الجاني على علم بأنه يغيّر الحقيقة في محرر أو وثيقة أو دعاية وأنه سوف يترتب على تغييره هذا إحداث ضرر للغير، وأن تتجه إرادته إلى ارتكاب هذه الأفعال ويضاف إلى ذلك أنه يجب توافر لدى الجاني نية التزوير أو الغش وذلك من خلال استعمال المحرر المزور فيما أُعدّ من أجله.²

¹ أنظر لمفهوم التزوير في المادة 03 من القانون رقم 02/24 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

² عصام عبد الفتاح مطر، المرجع السابق، ص 143-147.

سابعاً: جنحة مخالفة الالتزامات الخاصة بمقدمي خدمة الإنترنت:

وتقوم على ثلاث أركان هي:

1- الركن الشرعي:

نصّت عليها المادة 394 مكرر 8 من قانون العقوبات على ما يلي: " دون الإخلال بالعقوبات الادارية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الساري المفعول، يعاقب بالحبس من سنة إلى (3) سنوات وبغرامة من 2.000.000 دج إلى 10.000.000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، مقدم خدمات الانترنت حسب المادة 02 من القانون رقم 04/09 المتعلق بالقواعد الخاصة للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الاعلام والاتصال ومكافحتها¹، هو من يقوم رغم إعداره من الهيئة الوطنية المنصوص عليها في القانون المذكور أو صدور أمر أو حكم قضائي يلزمه بـ:

- التدخل الفوري لسحب أو تخزين المحتويات التي يتيح الاطلاع عليها أو جعل الدخول إليها غير ممكن عندما تتضمن محتويات تشكل جرائم منصوص عليها قانوناً.
- وضع ترتيبات تقنية تسمح بسحب أو تخزين المحتويات التي تتعلق بالجرائم المنصوص عليها في الفقرة السابقة أو لجعل الدخول إليها غير ممكن".

والملاحظ أن هذه المادة وردت في الصورتين بشكل جزاء نتيجة مخالفة التزامات زيادة على ما قد ينجر عنها من جزئيات إدارية المخولة لسلطة ضبط الاتصالات السلكية واللاسلكية، بحيث أورد شرط الإخلال بالتزامين فقط دون باقي الالتزامات العامة، أين أخضع فيها المشرع الجزائي في قانون رقم 04/09 جميع موردي خدمة الإنترنت مهما كان نوعهم لنفس الالتزامات التزام الرقابة الموجهة والمؤقتة، الالتزام بمساعدة السلطات، الالتزام بحفظ المعطيات المتعلقة بحركة السير ثم خصم مقدم خدمة الإنترنت بالتزامات خاصة تتجلى هذه الالتزامات طبقاً لأحكام المادة 12 من نفس القانون في التزامات بالتدخل الفوري وتشمل جميع الجرائم غير مقتصرة على الجرائم المخالفة للنظام العام والآداب العامة.²

2- الركن المادي: يتحقق الركن المادي في الصورة الأولى عن جنحة عدم القيام بالتدخل الفوري لسحب أو تخزين محتويات مجرمة قانوناً أو جعل الدخول إليها غير ممكن بالرغم من الاعذار في حالة مخالفة الالتزام بالتدخل الفوري الذي يمثل جميع الأنشطة التي تُمكن من حجب أو منع الوصول أو سحب المستوى غير المشروع المعني بتجنيد قانوني في الاقليم الوطني وتخزينه للرجوع إليه عند الإثبات الجنائي، وهذا الالتزام نرى شرحه كما يلي:

¹ القانون رقم 04/09 المؤرخ في 05/08/2009، المتضمن القواعد الخاصة للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الاعلام والاتصال ومكافحتها، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 16/08/2009.

² مناصرة يوسف، المرجع السابق، ص 187.

2-1- الالتزام بالتدخل الفوري: إن مخالفة هذا الالتزام يشكل جريمة عدم التدخل لسحب المحتوى غير المشروع رغم علمه أو إعلامه بذلك والتي تعتبر إحدى صور جريمة مخالفة التزام من مقدمي خدمة الإنترنت¹، ويقصد بهذا الالتزام هو أن الإجرام المعلوماتي المرتبط بالكمبيوتر غالبا ما يرتكب من خلال انتقال الاتصال عن طريق المنظومة المعلوماتية، ومن الممكن أن تتضمن تلك الاتصالات محتوى غير مشروع كمختلف الممارسات الإباحية ضد الأطفال فيروسات المعلوماتية أوبرامج تضر بالمعطيات أوتعوق عمل المنظومة المعلوماتية أووجود عناصر من شأنها أن تثبت أن هناك جرائم قد تم ارتكابها كما في حالات تزوير البطاقات البنكية أو جرائم الاحتيال، وأن عملية تحديد مصدر أوجهة الاتصالات السابقة تساعد في تحديد هوية مرتكب الجرائم ولتحديد مصدر أوجهة الاتصالات السابقة يجب أن تتوفر المعطيات الخاصة بعملية خط السير ويتضمن هذا الالتزام بسحب المحتويات غير المشروعة بدون تمهّل أو عن طريق منع الوصول إليهم وهذا بمجرد علمهم بصفة مباشرة أو غير مباشرة إما بتدخل مقدم خدمة الإنترنت من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من مستخدم الإنترنت ويجب أن يكون التدخل مقدم خدمة الإنترنت عاجلا وسريعا لسحب المحتوى غير المشروع أو بخلق الموقع كليا.

أما الركن المادي في الصورة الثانية فيتمثل في خرق الالتزام بالترشيح سواء بالتقاعس أو رفض وضع الترتيبات التقنية المؤدية للوقاية من الجناة المنصوص عليها في الفقرة أ²، وهذا الالتزام نرى شرحه كما يلي:

2-2- الإلتزام بالترشيح: إن مخالفة هذا الإلتزام يشكل جريمة عدم اتخاذ الاجراءات لسحب المحتوى غير المشروع وتقوم الجريمة في حالة عدم استجابته لاتخاذ الاجراءات اللازمة رغم علمه بوجود المحتوى غير المشروع³، ومفاد هذا الإلتزام هو أن مقدم خدمة الإنترنت ليس ملزما بمراقبة محتوى الاتصالات الإلكترونية وإنما هو ملزم بالتدخل فورا لحذف وسحب المحتوى المخالف للقانون والنظام العام بوضع ترتيبات تقنية تسمح بالدخول إلى الموزعات التي تتضمن معلومات مخالفة للنظام العام والآداب العامة وإعلام المشتركين لديهم⁴.

3- الركن المعنوي:

تعتبر جنحة مخالفة الإلتزامات الخاصة بمقدم خدمة الإنترنت بالرغم من الإعذار هي جريمة عمدية يتخذ الركن المعنوي فيها صورة القصد الجنائي بعنصره العلم والإرادة الجرمية الخاصة تتمثل في نية

¹ شاكر سليمان، القواعد الإجرائية و الموضوعية للجريمة المعلوماتية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024، ص 834.

² مناصرة يوسف، المرجع السابق، ص 187 و 188.

³ فرحوي شاكر سليمان، المرجع السابق، ص 836.

⁴ مناصرة يوسف، المرجع السابق، ص 187 و 188.

الإضرار بالغير، بل تتوافر الجريمة ويتحقق ركنيها بمجرد عدم الامتثال للإعذار المبلغ رسمياً أو الأمر أو الحكم القضائي المنفذ، ففي كلتا صورتين يفترض طبقاً للقواعد العامة لقيامهما توافر الركن المعنوي، بحيث لا يمكن ينوي المساهمة فيه ولم يكن في استطاعته أن يعلم به حتى يمكن أن نترجمه بالعمل على الحيلولة دون تحقيقه وهو العلة من وجود شرطي الإعداد أو الحكم القضائي.¹

الفرع الثاني: الجرائم الماسة بالاستثمار العقاري:

إن المستثمر العقاري يتمثل دوره في القيام بمجموعة من نشاطات مشاريعه الاستثمارية والمعاملات العقارية بهدف تحقيق عوائد مالية وتتمثل أهم الجرائم التي تعرقل دوره هذا في جريمة التعدي على الملكية العقارية وجريمة عرقلة الاستثمار.

أولاً: جريمة التعدي على الملكية العقارية:

وتقوم بتوافر الأركان التالية:

1- الركن الشرعي: ويتمثل في نص المادة 386 من قانون العقوبات التي جرّمت وعاقبت على فعل التعدي على الملكية العقارية والتي نصّت على ما يلي: " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلصة أو بطرق التدليس. وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ".

2- الركن المادي:

هو السلوك أو التصرف الذي يرتكبه الفاعل ويتجسّد في سلوك خارجي بحيث يستبعد مجرد الامتناع أو النية إن لم تتجسّد في سلوك ظاهري ويشمل هذا السلوك عنصرين وهما:

العنصر الأول: فعل الانتزاع: وهو أخذ العقار بعنف وبدون رضا المالك ويجب أن يكون الهدف منه هو الاستيلاء على ملك الغير أي عقار الغير، وبالتالي يجب أن تنتقل حيازة العقار من شخص المالك أو الحائز إلى الشخص المعتدي، وفي هذا الصدد فقد أقرّت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2021/11/25، رقم 1061756 على أنه " لا يشترط لقيام جريمة التعدي على الملكية العقارية ملكية العقار المعتدى عليه للطرف المدني، بل تكفي الحيازة الهادئة التي تمنح حقوق مكتسبة للطرف المدني المتواجد على الأرض محل النزاع " ².

¹ مناصرة يوسف، المرجع السابق، ص 189.

² المحكمة العليا، من قرارات المحكمة العليا الغرفة الجزائية ملف رقم: 1061756 بتاريخ 2021/25.11، أطلع عليه في 2025/05/07، 13:33، على الرابط الإلكتروني: www.coursupreme.dz.

ويكمن فعل الانتزاع على حسب ما جاء في المادة 386 من قانون العقوبات على استعمال الجاني قدراً من العنف أو القوة بالقدر الذي يمنع صاحب الحيازة من ممارسة جميع السلطات المخولة له على العقار محل الاعتداء، واستعمال القوة في هذه الجريمة هو ما يقع على الشخص حائز العقار المعتدى عليه، ولا يشترط أن يكون قد تمّ استعمال القوة بالفعل في منع الحيازة، بل يكفي أن يكون المتعدي قد نزع العقار الذي في حوزة الغير دون رضاه بقصد حيازته بنفسه أو بواسطة شخص آخر، ويستوي الأمر أن يكون الشخص المعتدي شخص طبيعى أو معنوي خاص أو عام، فإذا كان الشخص المعتدي طبيعى فيتم مساءلته جزائياً شخصياً، وإذا كان شخص معنوي خاص كذلك تتم مساءلته وفق لما يحدده القانون¹، أما إذا مرتكب الجريمة شخص معنوي عام الذي لا يمكن مساءلته جزائياً كالبديّة أو الولاية وغيرها، وذلك عندما لا يتصرف بامتيازات السلطة العامة وينزل إلى مرتبة الأفراد كمخالفة قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة²، مثل مباشرة أشغال في عقار مملوك للخواص قبل إصدار قرار نزع الملكية وتبليغه لصاحب العقار المعني به، فهذا يعتبر ارتكاباً لجريمة التعدي على الملكية العقارية، وفي هذه الحالة تقوم المسؤولية الجزائية في حق الممثل القانوني للشخص المعنوي العام باعتباره المعبر عن إرادته.

ويجب اقتران فعل الانتزاع في جريمة التعدي على الملكية العقارية بعنصري الخلسة والتدليس:

- أ- **الخلسة:** لم تعرّف المادة 386 من قانون العقوبات معنى الخلسة ويختلف مفهومها بين المنقول والعقار والمراد بها في هذا النص القانوني الاستيلاء أو نزع الحيازة من ملك الغير دون رضاه ودون علمه.
- ب- **طرق التدليس:** لم تعرّف نص المادة 386 قانون العقوبات التدليس وطرقه والملاحظ عند الرجوع إلى النص بالفرنسية نجده استعمل مصطلح أفراد أي الغش وكل من التدليس والغش عرفهما القانون المدني في موضوع عيوب الإرادة لكنه يختلف مفهومه عن التدليس في قانون العقوبات³، وقد حاولت المحكمة العليا إعطاء تفسير لهذا العنصر وقد ربطته بالعنصر السابق أي أخلطت بينهما مثل ما جاء في القرار المؤرخ في 8 نوفمبر 1988 حيث جاء فيه " تتحقق الخلسة أوطرق التدليس بتوافر عنصرين دخول العقار دون علم صاحبه ورضاه ودون أن يكون للشخص الداخل للعقار الحق في ذلك، ومن ثم فإن المجلس قد أحسن تطبيق القانون بإدانة المتهم على أساس أنه اقتحم المسكن دون علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه شرعي وقد حاولت المحكمة العليا توضيح عناصر في عدة مناسبات إلا أنها انحرفت على

¹ حتى تقوم المسؤولية الجزائية في حق الشخص المعنوي الخاص يجب أن ترتكب الجريمة من الجهاز أو ممثليه القانونيين وأن ترتكب باسم ولحساب الشخص المعنوي.

² بنت الخوخ مريم، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 821.

³ الطيب بلواضح، جريمة التعدي على الملكية العقارية في قانون العقوبات الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، المجلد 10، العدد 01، 2017، ص 315.

النص وخلقت أركاناً غير منصوص عليها، وذلك بقضاءها أنه من المستقر عليه قضاءً أن جنحة التعدي على الملكية العقارية تقتضي أن يكون هناك حكم أو قرار نهائي ويتم تنفيذه بتنصيب الطرف المدني في العقار وتحرير المحضر بذلك ثم يعود المتهم لاحتلال العقار من جديد واستمراره في التعدي بوجوده عليه، وبهذا تكون المحكمة العليا قد خلقت عناصر أخرى وهي وجوب صدور حكم أو قرار نهائي، كما نجد المحكمة العليا في إحدى قراراتها تنفي هذا الشرط وذلك من خلال قضاءها بأنه يشكل انتزاع عقار مملوك للغير خلسة أو بطرق التدليس جريمة التعدي على الملكية العقارية، دون اشتراط حكم مدني ناطق بطرد المعتدي وعودته بعد التنفيذ¹، وتعتبر جريمة التعدي على الملكية العقارية مستمرة باستمرار الفعل المادي لها وهو بقاء العقار تحت سيطرة المعتدي ولهذا فإن أجال التقادم تسري من يوم توقف صاحبها عن اقتوافها.

العنصر الثاني: أن يكون محل الجريمة عقار:

ومفاده هو أن يكون محل الانتزاع أو التعدي واقعا على عقار حسب ما نصّت عليه المادة 683 من القانون المدني في تعريفها للعقار، وبهذا فلا يمكن الحديث عن هذه الجريمة إلا إذا وقعت على عقار أما إذا كان محل الجريمة منقولاً فلا نكون بصدد هذه الجريمة، وإنما نكون بصدد جريمة السرقة التي مفادها إخراج حيازة الشيء المنقول من صاحبه إلى يد أخرى، ونظراً إلى محلّها فلا يمكن وصف هذه الجريمة بجريمة التعدي على الملكية العقارية لأنه لا يمكن وصف انتزاع العقار من قبيل السرقة لأن هذه الأخيرة مقترنة بالمنقولات في حين أن جريمة انتزاع عقار الغير فهي مقترنة بالضرورة بالعقارات وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 221966 المؤرخ في 2000/10/17 أن نص المادة 386 من قانون العقوبات لا يطبق إلا على العقارات الثابتة التي لا يمكن انتشالها ونقلها وذلك خلسة أو بطريقة التدليس وبالتالي فإن تهمه تغيير معالم الحدود الفاصلة بين الأملاك لم تكن قائمة إلا على سبيل ارتكاب جنحة السرقة طبقاً لأحكام المادة 362 من قانون العقوبات بإرادة المتهمين على أساس التعدي على الملكية العقارية دون توضيح العناصر المادية لهذه الجريمة هو تطبيق سيء للقانون وهو ما يؤكد ضرورة ثبات العقار واستبعاد المنقولات التي تعتبر عقار بالتخصيص طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات.²

¹ المحامي، قرار المحكمة العليا في موضوع التعدي على الملكية العقارية ملف رقم 504569 مؤرخ في 2010/10/07، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/07، 14:48، على الرابط الإلكتروني: www.elmouhami.com.

² بنت الخوخ مريم، المرجع السابق، ص 826 - 827.

العنصر الثالث: أن يكون العقار مملوكا للغير:

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير أوفي حيازته وقت القيام بالفعل المجرم ويستفاد من نص المادة 386 من قانون العقوبات، والمراد بملك الغير هو كل عقار يملكه الغير بموجب سند رسمي مشهر أويكون في حيازة الغير المنتزع منه العقار.¹

3- الركن المعنوي:

إن جريمة التعدي على الملكية العقارية كغيرها من الجرائم يجب توفر عنصري العلم وهو اتجاه إرادة المعتدي إلى الاستيلاء على ملكية الغير العقارية العلم بأن ذلك يشكل جريمة مع اتجاه إرادته إلى ارتكابه القصد العام وهو إرادته في ارتكاب فعل انتزاع العقار من حائزه والعلم بأن ذلك مجرم قانونا²، إذ يتطلب القصد العام علم الشخص مرتكب الجريمة بأن العقار الذي يستولي عليه مملوكا لغيره وفي حيازة غيره كذلك وأن المالك والحائز غير راضين عن فعله، كذلك أن شاء القيام بهذا الفعل وتحقيق نتيجته المتمثلة في سيرة العقار في حيازته بدلا من حيازة المجني عليه، وينتفي هذا القصد إذا اعتقد المعتدي على أن العقار مملوك له أو أن حيازته أواعتماد رضا المالك أوالحائز عن فعله أوجهل أن من شأن فعله إنهاء حيازة المجني عليه لعقاره.³

أما القصد الخاص يكون بتوافر نية المعتدي في السيطرة والاستحواذ على العقار وحرمان المعتدى منه، وبكفي القصد العام لقيام الجريمة⁴، وبمعنى آخر يجب توافر نية اغتصاب العقار وهي نية التملك أي نية المجني أن يباشر على العقار السلطات التي ينطوي عليها حق الملكية مستأثرا بها لنفسهم وممكرا على المجني عليه مباشرة، مع عزمه على عدم رده إليه وتطبيقا لذلك فإن النية تنتفي من باب أولى إذا كان يسمح للمجني عليه بأن يشاركه في الانتفاع بالعقار.⁵

ثانيا: جريمة عرقلة الاستثمار:

تعد جريمة عرقلة الاستثمار من الجرائم الاقتصادية التي تهدد بيئة الأعمال وتقوم جهود التنمية، خاصة في ظل الحاجة الملحة إلى جذب رؤوس الأموال وتحفيز النمو الاقتصادي، ونظرا لسعي المشرع الجزائري إلى تحقيق التنمية الاقتصادية هو ما دفعه في التعديل الأخير لقانون العقوبات رقم 06/24 ينص على هذه الجريمة وذلك بهدف مكافحته نظرا لآثارها السلبية على الاستقرار المالي وثقة المستثمرين، وعلى

¹ بنت الخوخ مريم، المرجع السابق، ص 827.

² الطيب لواضح، المرجع السابق، ص 316.

³ سليمة كيوس، جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2016/2015، ص 23.

⁴ مهري محمد الأمين، المرجع السابق، ص 135.

⁵ الطيب لواضح، المرجع السابق، ص 316.

هذا النحو سنتناول سنتناول جريمة عرقلة الاستثمار من خلال تحليل أركانها القانونية واستعراض صورها المختلفة كالتالي:

1- أركان جريمة عرقلة الاستثمار:

وتقوم على ثلاث أركان التالية:

أ- الركن الشرعي:

يتمثل في نص المادة 418 من قانون العقوبات المدرجة بموجب تعديل قانون العقوبات رقم 06/24 التي نصت على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى (3) سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج، كل من يقوم بسوء نية وبأي وسيلة، بأعمال أو ممارسات تهدف إلى عرقلة الاستثمار. وتكون العقوبة الحبس من خمس سنوات إلى سبع سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 700.000 دج، إذا كان الفاعل ممن سهلت له وظيفته ارتكاب الجريمة".

ب- الركن المادي: يتمثل في عنصرين أساسيين هي الفعل الإجرامي والنتيجة الإجرامية.

- **الفعل الإجرامي:** هو السلوك أو النشاط الذي يقوم به الجاني سواء كان هذا السلوك إيجابياً أو سلبياً والذي من شأنه أن يعرقل الاستثمار مهما كان نوعه سواء كان استثمار عقاري أو استثمار مالي يمكن أن يأخذ الفعل عدة مظاهر كتقديم الرشاوى للمسؤولين لتأخير أو منع إجراءات الاستثمار أو عدم متابعة الاستثمار كما هو منصوص عليه قانوناً أو استخدام العنف والتهديد ضد المستثمرين أما الفعل السلبي مثل الامتناع عن القيام بالإجراءات القانونية أو الإدارية اللازمة لتسهيل الاستثمار كالإمتناع عن منح العقار الاقتصادي للمستثمر أو الامتناع عن منح رخصة البناء للمستفيد من العقار الاقتصادي أو عدم تقديم المساعدة المطلوبة للمستثمرين.

- **النتيجة الإجرامية:** هي الأثر الذي يترتب على الفعل الإجرامي والذي يجب أن يكون ضاراً أو مؤثراً على عملية الاستثمار كتأخير في تنفيذ المشاريع الاستثمارية مما يؤدي إلى خسائر مالية وتعطيل النمو الاقتصادي أو إلغاء المشاريع الاستثمارية نتيجة التعطيل المتعمد أو العرقلة.

ج- الركن المعنوي:

يتمثل في نية الجاني بعلمه وإرادته في ارتكاب الفعل المجرّم بمعنى أن الجميع يعرف أن فعله سيؤدي إلى عرقلة الاستثمار ويقوم به عن قصد مع العلم بالأثر الناتج بأنه سيؤدي إلى عرقلة الاستثمار وأن هذا الفعل غير مشروع ومخالف للقانون مع عدم وجود أي مانع من موانع المسؤولية الجزائية أي أن تنتج إرادته السليمة إلى فعل السلوك الذي يؤدي إلى عرقلة الاستثمار،¹ كما يمكن أن ترتكب الجريمة بغير

¹ أركام جودي، كمون حسين، الحماية الجنائية من جريمة عرقلة الاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة معارف، المجلد 20، العدد 01، 2025، ص 90.

قصد أي دون تعمد، وذلك بسبب عدم أخذ الحيطة والحذر، وذلك يكون نتيجة إهمال أو تقصير في اتخاذ الإجراءات الوقائية اللازمة، فقد لا يتوقع أن الفعل الذي يقوم به سيؤدي إلى عرقلة الاستثمار بسبب عدم التزامه بالقوانين والتنظيمات المعمول، كما يتطلب الركن المعنوي أن يكون الجاني مدركا بطبيعة الفعل والعواقب التي تنتج عن هذا الفعل وأن يكون في حالة نفسية تسمح له بالتحكم في أفعاله وتقدير نتائجها.¹

2- صور جريمة عرقلة الاستثمار:

إن اقتراف جريمة عرقلة الاستثمار يكون على عدة أشكال المكونة لها فعل أو أكثر الذي من شأنه أن يقف أمام تطوّر الاستثمار، وفي هذا المجال سنذكر أهم الجرائم التي تشكل صوراً لجريمة عرقلة الاستثمار المنصوص عليها في قانون العقوبات.

2-1- جريمة الصّرف وحركة رؤوس الأموال:

أ- الركن الشرعي:

ويتمثل في النصوص القانونية التي جاءت بموجب الأمر 22/96 المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصّرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج.²

ب- الركن المادي:

بالنظر لطبيعة الجريمة فإن لها عناصر تبرز خصوصيتها كونها من الجرائم الاقتصادية وهي عنصر السلوك وعنصر النتيجة وعنصر العلاقة السببية.

ولقد حدّد المشرّع بصفة صريحة في ظل الأمر 22/96 محل جريمة الصرف وكانت المادة 02 من ذات الأمر تنص على: " يعتبر أيضا مخالفة التشريع والتنظيم الخاص بالصّرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج كل شراء أو بيع أو استيراد أو تصدير أو حيازة السبائك الذهبية والقطع النقدية الذهبية أو الأحجار والمعادن النفيسة دون مراعاة التشريع والتنظيم المعمول بهما ".

ويتضح من خلال هذا النص أن الركن المادي لهذه الجريمة يتحدّد بأفعال مادية التي تكون مخالفة لتشريع الصّرف المنصوص عليه في هذا الأمر والتي تكون محلها المعادن النفيسة والأحجار الكريمة ووسائل الدفع بجميع أنواعها، ولقد أضاف المشرع الجزائري بموجب التعديل الأمر 03/10 القيم المنقولة والسندات وأي وسيلة دفع سواء كانت وطنية أو أجنبية والتي أصبحت المادة 02 تنص على ما يلي: " تعتبر أيضا مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصّرف وحركة رؤوس الأموال شراء أو بيع أو تصدير

¹ أسامة معروف، دور التشريع الجزائري في مكافحة جريمة عرقلة الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 02، 2024، ص 63 - 64.

² الأمر رقم 22/96 المؤرخ في 09 جويلية 1996، المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصّرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة في 10/07/1996.

أواستيراد كل وسيلة دفع أوقيم منقولة أو سندات دين محررة بعملة أجنبية أو وطنية، تصدير أو استيراد السبائك الذهبية أو القطع النقدية الذهبية أو الأحجار الكريمة أو المعادن النفيسة¹.

يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط حيازة محل الجريمة وإنما اكتفى بتحديد الأفعال التي تشكل سلوك مجرم الواقع على كل من العملة الأجنبية، إذ تقوم جريمة الصّرف بمجرد تداول العملة الوطنية عن طريق الاستيراد والتصدير في حين أن كل من البيع والشراء يجب أن يكون محله العملة الأجنبية ومنه يمكن القول أن جريمة الصّرف ينحصر نطاقها في النقود أو وسائل الدفع والقيم المنقولة وسندات الدين والمعادن الذهبية والأحجار الكريمة¹.

ج- الركن المعنوي:

هو النية التي تتجه إليها إرادة الشخص عند ارتكابه الفعل المجرم مع إدراكه ذلك والنتائج المترتبة عنه فبموجب أحكام قانون الصرف وحركة رؤوس الأموال وفق الأمر 22/96 يتّضح أن المشرع الجزائري لم يورد نص صريح على وجوب توافر سوء النية لقيام الجريمة وإنما يلاحظ أنه اقتصر على وجود السلوك المادي فقط لتقوم المسؤولية الجزائية في حق مرتكبيها، ولكن بموجب تعديل الأمر 03/10 في المادة 3 فقرة مخالفة أورد على خلاف ما كان ساري العمل به، وبالتالي بعدما كان الجريمة تكتفي بوجود الركن المادي وبالقصد الجنائي العام فإنها أصبحت كذلك تشترط وجود القصد الجنائي الخاص وهو ضرورة وجود نية سيئة وقت القيام بالجريمة.

تصنّف جريمة الصّرف على أنها من الجرائم الاقتصادية والتي تعتبر هذه الأخيرة ضمن الجرائم العمدية وبالتالي فإن جريمة الصّرف قصدية أي عمدية يشترط القانون أن تتجه إرادة الجاني إلى ارتكاب أحد الأفعال المخالفة للتشريع الخاص بالصّرف كتحويل رؤوس الأموال من وإلى الخارج أو التعامل بالعملة الصعبة من غير الجهات المرخص بها وبهذا فقد جاء قرار المحكمة العليا على أنه وبذلك فالجاني سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يفترض فيه العلم بكافة التعليمات والتنظيمات والنصوص التشريعية الخاصة بجريمة الصّرف طبقاً للمبدأ لا يعذر أحد بجهل القانون بالإضافة إلى الأنظمة الصادرة عن بنك الجزائر².

2-2- جريمة استغلال النفوذ:

إن دراسة هذه الجريمة يتطلّب على وجه الخصوص استعراض أركانها القانونية التالية:

- أ- الركن الشرعي: ويتمثل في نص المادة 32 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته³.
- ب- الركن المادي: يتخذ الركن المادي في جريمة استغلال النفوذ ثلاث عناصر مهمة هي:

¹ تكواشت رانية، مكافحة جريمة الصرف في التشريع الجزائري، مجلة معارف للعلوم القانونية و الاقتصادية، المجلد 02، العدد 01، 2020، ص 84.

² تكواشت رانية، المرجع نفسه، ص 85.

³ أنظر إلى نص المادة 32 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته.

ب-1- **السُّلوك المجرم:** وهو الفعل الذي يتحقق معه الركن المادي للجريمة الذي يلجأ فيه الفاعل إلى اعتماد الوسائل التي تتحقق بها جريمة الرشوة الايجابية كالوعد بمزية أو عرضها أو منحها على الفاعل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أي عن طريق وسيط بغية تحريضه على استغلال نفوذه الفعلي أو المفترض بغرض الحصول على مزية غير مستحقة من الإدارة أو من سلطة عمومية لصالح المحرض الأصلي على ذلك الفعل أو لصالح أي شخص آخر، ويشترط أن يكون هذا الفعل جدياً ويهدف إلى دفع الموظف العمومي على الإخلال بواجباته الوظيفية المحددة قانوناً، وقد نصّت المادة 41 من قانون العقوبات الجزائري على أنه: "يعتبر فاعلاً كل من ساهم مباشرة في تنفيذ الجريمة أو حرّض على ارتكاب الفعل بالهبة أو الوعد أو التهديد أو إساءة استعمال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس الإجرامي"، ويستوي أن يقدم العطاء المزية غير المستحقة إلى الموظف العام أو من هو في حكمه أي غير موظف وبأي طريقة كانت.¹

ب-2- **صفة المستغل:** لا تهم صفته فقد يكون موظفاً عمومياً أو أي شخص آخر غير أنه كل ما في الفعل هو اشتراط أن يكون صاحب نفوذ فعلي أو محترم فقد يكون صاحب نفوذ لكنه غير موظف ويكون له نفوذ على الموظف المختص بالعمل المراد استغلاله²، مثال ذلك ممارسه أحد الزوجين نفوذ على زوجه الموظف.

ب-3- **الغرض:** الهدف من استغلال النفوذ يتمثل في الحصول على مزية غير مستحقة التي يقوم بها الموظف عند اخلاله بالتزاماته الوظيفية سواء لصالحه أو لصالح غيره، ولهذا فإنه لا يهم إن كان المستفيد من المنفعة هو الشخص الفاعل الجاني أو غيره ولا يهم إن كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.³

ج- الركن المعنوي:

وهو القصد الجنائي الذي يتطلب توافر الإرادة والعلم لدى الجاني مستغل النفوذ إذ لا يكفي توافر الركن المادي فقط وبالتالي فإنه يشترط أن يكون هناك تلازم بين العلم والإرادة والقيام بالفعل المادي الذي قام به صاحب النفوذ بقصد تحقيق المنفعة المعنوية أو المادية لصاحب المصلحة وذلك بأن يعلم الجاني بأنه سوف يحصل على مقابل ما نتيجة استغلاله لنفوذه وأن المصلحة المراد الحصول عليها غير مستحقة من جهة ما.⁴

¹ بخباز عبدالله، جريمة استغلال النفوذ دراسة مقارنة، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 11، العدد 02، 2025، ص 439.

² خميري رشدي، عمران مراد، جريمة استغلال النفوذ في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص 11.

³ بخباز عبدالله، جريمة استغلال النفوذ دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 440 و 441.

⁴ المرجع نفسه، ص 442.

3-2- جريمة أخذ الموظف فوائد غير قانونية:

إن دراسة هذه الجريمة يتطلب على وجه الخصوص استعراض أركانها القانونية التالية:

- أ- **الركن الشرعي:** ويتمثل في نص المادة 35 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته.¹
- ب- **الركن المادي:** ويتمثل في السلوك الإجرامي والذي يتضمن عدة عناصر أساسية تتمثل في أخذ الفائدة أو تلقيها أو الاحتفاظ بها ويتمثل ذلك النشاط الإجرامي في هذه الجائحة في أخذ الفائدة بحيث يكون الجاني على نصيب من مشروع أو عمل من الأعمال التي تعود عليه بالفائدة أو يتلقاها، إذ يتسلم الجاني الفائدة لحساب نفسه أو غيره مع الاحتفاظ بهذه الفائدة ويشترط أن تكون الفائدة المحتفظ بها قد تم الحصول عليها في الوقت التي كان فيه الموظف يُدير وظيفته والتي بطبيعة الحال تكون مالية الذي يمكن أن يحصل فيه الموظف على الفائدة من عقد أو مؤسسة أو صفقة عمومية أو مقالة أو عند توليه الإشراف عليها أو متابعتها ومراقبتها.²

وبالنسبة لطبيعة المنفعة التي تعود على الجاني لم يتم تحديدها فقد أورد المشرع عبارة " فائدة أيّا كانت " وهو ما يعني أن مدلول الفائدة لا يقتصر على ما يحصل عليه الفاعل من ربح مالي أو مادي مباشر، وإنما يشمل أيضا الربح الذي يحصل عليه الفاعل بطريقة غير مباشر سواء كانت الفائدة مادية أو معنوية، وما يهم هو أن يكون الحصول على منفعة من العمل التي يقوم به أو يشرف عليه أو يراقبه الموظف الجاني سواء بطريق مباشر كأن يكون الموظف مكلف ببيع أرض عن طريق المزداد العلني ويقوم هو بالمشاركة في المزداد ويرسوا عليه المزداد بالفعل وإما الحصول على منفعة بطريق غير مباشر كوجود شخص وسيط يعمل باسمه ولحساب الموظف وفي نفس المثال كأن تشترك زوجة الموظف المشرف على بيع الأرض في المزداد ويرسوا عليها المزداد.³

ج- **الركن المعنوي:** تعتبر هذه الجريمة عمدية ينبغي لقيامها توافر العلم والإرادة وذلك بأن يعلم الموظف الذي يصدر منه السلوك المجرّم بأنه يستخدم طرق غير مشروعة وعلى أن الفوائد التي سيحصل عليها من العقود أو المزايدات أو المناقصات أو المقاولات غير مستحقة له وليس له الحق في تلقيها أو الاحتفاظ بها ومع ذلك تتجه إرادته إلى قبضها وتلقيها أي أن تكون نيّته الطمع والجشع في الحصول على المزية غير المستحقة بحكم وظيفته.⁴

¹ أنظر إلى نص المادة 35 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته.

² تبون عبد الكريم، الأركان الخاصة بجائحة أخذ الموظف العمومي للفوائد بصفة غير قانونية أثناء ممارسته لمهامه في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، دون ذكر المجلة والعدد والسنة، ص 31.

³ وفاء شعاعي، جريمة أخذ فوائد بصفة غير قانونية، مجلة العلوم الانسانية، العدد 40، جوان 2015، ص 263.

⁴ عبد الله بخيز، جريمة أخذ فوائد بصفة غير قانونية دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الفجر، الجزائر، 2017، ص 206.

3-3- جريمة الاختلاس:

إن دراسة هذه الجريمة يتطلب على وجه الخصوص استعراض أركانها القانونية التالية:

أ- الركن الشرعي:

ويتمثل في نص المادة 29 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته التي جرّمت الاختلاس في القطاع العام، وكذا المادة 41 من نفس القانون التي جرّمت الاختلاس في القطاع الخاص.

ب- الركن المادي:

ب-1- السلوك الإجرامي: يتمثل النشاط الإجرامي في جريمة الاختلاس طبقا للمادتين 29 و 41 من القانون 01/06 فإنها حصدت السلوك في الوقائع الإجرامية وهي الاختلاس والتبديد والإتلاف والاستعمال غير المشروع والاحتجاز بدون وجه حق.

فالإختلاس هو مجموعة من التصرفات والأعمال المادية التي تلازم نيّة الجاني وتعبّر عن محاولته في الاستيلاء التام على المال الذي بحوزته، وذلك يكون بتحويل حيازته من حيازة ناقصة ومؤقتة إلى حيازة تامة ودائمة، كما تعرف على أنها تحويل المال الموكّل إليه أمر حفظه أوالتصرّف فيه إلى ملكية الشخص الجاني والتصرف بالمال على الشكل الذي يتصرف به ماله.

أما الإتلاف يتحقق ذلك بهلاك الشيء كالحرق أوالتمزيق والتفكيك الذي يفقد الشيء صلاحيته نهائيا. التبديد وهو إهدار الشيء أوالمال والتصرف فيه كإخراج الأمين المال المؤتمن عليه من حيازته واستهلاكه بالبيع أوالهبة.¹

الاحتجاز بدون وجه حق وهو الاستيلاء على المال أوالشيء الموجود تحت يد الجاني بحكم وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها ثم يقوم بالامتناع عن صرفه أو استعماله في الوجه المخصّص له دون أي مبرر ولا أي حق وهذا ما يؤدي إلى تعطيل المصلحة التي أعد المال لخدمتها.

الاستعمال على النحوغير الشرعي: وهذا معناه أنه لا يتم الاستيلاء على المال وإنما يكفي استعماله على وجه غير شرعي كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شاحنة البلدية إلى شخص ما يعرفه لنقل بضاعة محله الخاص وفي هذه الحالة تعتبر الجريمة تعسّفا في استعمال الممتلكات المعدة للخدمة بسبب تحويلها إلى تحقيق الأغراض الخاصة وهو ما يعتبر استعمال غير شرعي.²

ب-2- محل الجريمة: وهو الشيء الذي يقع عليه الفعل المادي المكوّن للجريمة أي هو الشيء الذي يتم تبديده أوإتلافه أواحتجازه دون وجه شرعي أو استعماله على نحوغير شرعي أوإختلاسه، وحسب نص

¹ غرداين خديجة، جريمة الاختلاس في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد 03، 2018، ص 592.

² فاطمة الزهراء عون، الحماية القانونية للمال العام في القانون الجزائري جريمة الاختلاس نموذجا، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، 2023، ص 346.

المادتين 29 من قانون مكافحة الفساد المعدلة بموجب المادة 02 من القانون رقم 15/11 التي تجرم الاختلاس وكذلك المادة 41 التي تنص على الاختلاس في القطاع الخاص على أن محل الجريمة يتمثل في الممتلكات أو الأموال أو الأوراق المالية أو الخاصة أو أشياء أخرى ذات قيمة.

- **الممتلكات:** عرفت المادة 02 في البند وامن القانون 01/06 كالتالي: " الموجودات بكل أنواعها سواء كانت مادية أو غير مادية منقولة أو غير منقولة ملموسة والمستندات أو السندات القانونية التي تثبت ملكية تلك الموجودات أو وجود الحقوق المتصلة بها.

- **الأموال:** وهي النقود سواء كانت ورقية أو معدنية وسواء كانت ملكيتها ترجع إلى الدولة أو من الأموال الخاصة كالمال المودع من قبل الزبائن لدى كتابة الضبط وأموال المتقاضين المودعة بين يدي المحضر القضائي.¹

- **الأوراق المالية:** هي الأوراق التي تتضمن قيم مالية كالأسهم والسندات والأوراق التجارية والسهم هو سند قابل للتداول التي يتكون منه رأس مال الشركة.

- **الأشياء الأخرى ذات القيمة:** من خلال نص المادتين 29 و 41 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته فإن الشيء يمكن أن يكون مال منقول أو عقار وسواء كان له قيمة مالية أو اقتصادية أو تجارية أو غيرها من الأشياء التي تقوم مقامه وحتى وثيقة أو عقد أو مبلغ مالي ومهما كانت ملكيتها سواء تابعة للدولة وإحدى هيئاتها أو للخواص سواء شخص طبيعي أو معنوي.²

ج- الركن المعنوي:

لابد من توافر القصد الجنائي العام لقيام الركن المعنوي لهذه الجريمة بتوافر عنصري العلم والارادة، بحيث يكون العلم بموضع الحق المتعدى عليه أي أن يكون الجاني على علم بموضوع الحق الذي يعتدي عليه، فيجب أن يعلم الجاني بأن المال ليس مملوكا له، وبأنه عهده له بمقتضى وظيفته التي خولها له القانون أي سُلّم إليه على سبيل الأمانة، مع ضرورة علمه بخطورة الفعل على المصلحة المحمية قانونا أي أن يعلم الجاني بأن فعله سيؤدي إلى الاعتداء على المصلحة وهو الحق موضوع الجريمة، إضافة إلى وجوب ارتكاب الفعل أثناء قيام الموظف بشغله الوظيفي أي في زمان ومكان ممارسة الوظيفة، وأن يكون يعلم بنتائج الأفعال التي تشكل اختلاس وهو الإضرار بمصلحة الغير بقيامه بأحد الأفعال المادية المشكّلة لجريمة الاختلاس مع توجه نية الجاني إلى القيام بالفعل رغم علمه بذلك.³

3-4- جريمة الرشوة:

وهي نوعان: رشوة إيجابية ورشوة سلبية:

¹ غرداين خديجة، المرجع السابق، ص 594.

² فاطمة الزهراء عون، المرجع السابق، ص 347.

³ غرداين خديجة، المرجع السابق، ص 595.

2-5-1- أركان جريمة الرشوة الإيجابية (جريمة الراشي):

تقوم على ثلاث أركان التالية:

أ- الركن الشرعي:

يتمثل في نص الفقرة الأولى من المادة 25 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته وهي تتعلق بالشخص الراشي الذي يعرض على الموظف العمومي وهو المرتشي مزية غير مستحقة نظير حصوله على منفعة منه وبإمكان ذلك الشخص أي الراشي توفيرها له.¹

ب- الركن المادي:

ويمكن هذا الركن بوجد الموظف العمومي بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحها له مقابل قيام تلك الموظف العمومي بفعل إيجابي يتمثل في أداء عمل من أعمال وظيفته أو فعل سلبي وهو الامتناع عن عمل من أعمال وظيفته، وبالتالي فإن الركن المادي يتحقق بتوافر عنصر السلوك الإجرامي ومحل الجريمة والنتيجة الإجرامية وذلك كما يلي:

بحيث أن السلوك الإجرامي يتمثل في الوعد بمزية أو عرضها أو منحها ولهذا يجب أن يكون الهدف من هذا السلوك أي أن النتيجة الإجرامية هو دفع الموظف العمومي على الإخلال بواجباته الوظيفية المحددة أي محل الجريمة، وبهذا يعتبر الموظف راشيا للشخص الذي بادر بعرض عليه المزية غير المستحقة ولا يعفى من العقاب إذا كان مضطرا على ارتكاب الجريمة بقوة ليس في استطاعته مقاومتها.

ب-1- الوعد بالمزية: هو تعبير صريح يصدره الراشي بإرادته الحرة للموظف العمومي بمنح مزية بمقابل الحصول على منفعة أي حمله على القيام أو عدم القيام بعمله الوظيفي من أجل منحه مزية غير مستحقة مقابل الحصول على منفعة.

ب-2- عرض المزية: عبارة عن إيجاب يصدر من الشخص الذي يريد الحصول على منفعة إلى الموظف العمومي لينتظر منه القبول بقبض المزية مقابل القيام بعمل أو امتناع عن عمل وظيفي يتمثل في المنفعة.

ب-3- منح المزية: ويقصد به التسليم الفوري للمزية للموظف العمومي ويمكن أن تكون فور العرض أو لاحقة عنه ولا تكون إلا بتطابق إرادتي الراشي والمرتشي وتتمثل في استلام الموظف المزية. وبالنسبة للمستفيد من المزية الأصل هو الموظف العمومي الموعود بالمزية أو المعروضة أو الممنوحة له ولكن من الجائز أن يكون المستفيد شخصا آخر غير موظف عمومي.²

¹ أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 25 من القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.

² بوصنوبرة مسعود، جريمة الرشوة في القانون الجزائري، مجلة حوليات، العدد 18، 2016، ص 18، 19.

ج- **الركن المعنوي:** تعتبر جريمة الرشوة الايجابية عمدية باعتبار أن الجاني فيها هو الموظف العام ويتمثل القصد الجنائي العام في الوعد بالمزية أو العرض أو المنح وأن يكون على علم بصفة من يعرض عليه رشوته وتتجه إرادته الحرة إلى القيام في هذا الفعل من أجل الحصول على المنفعة التي يريد تحقيقها، ولا تقتصر على ذلك فقط، بل تتطلب قيام القصد الجنائي الخاص ويكون باتجاه نية الراشي إلى حمل الموظف على أداء عمل من أعمال وظيفته أو الامتناع عن أدائها لأن الوظيفة هي الغاية التي يسعى إليها الراشي بقصد التأثير على الموظف من القيام بالعمل.¹

2-5-2- **جريمة الرشوة السلبية:** تقوم على ثلاث أركان التالية:

أ- **الركن الشرعي:**

ويتمثل في نص الفقرة 02 من المادة 25 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته رقم 01/06.²

ب- **الركن المادي:**

يتمثل في النشاط الإجرامي التي نصّ عليه الركن الشرعي للجريمة ويتمثل في القبول والطلب. فالطلب هو ما يصدر عن الإرادة المنفردة للموظف العام يطلب فيه مقابلا لأداء عمله أو خدمته وقد يكون شفويا أو كتابيا صراحة أو ضمنا ويكفي الطلب لقيام جريمة الرشوة متى توفرت باقي أركانها، ويستوي أن يكون الجاني قدّم الطلب بنفسه أو بواسطة شخص آخر باسمه، وتقوم حتى إذا ما طلب الموظف المقابل لصالح شخص آخر أو لنفسه.

أما فيما يخص القبول يفترض أن يكون عرضا جدياً ظاهراً من صاحب الحاجة يُعبّر فيه عن إرادته بتعده بتقديم مزية إذا ما قدّمت له خدمة فيصدر الموظف المرتشي قبوله ويستوي أن يكون شفويا أو كتابيا أو بأي وسيلة، ويشترط أن يكون جدياً فإذا كان العمل الذي سيقوم به الموظف مقابل المزية غير موجود فيعتبر غير جدي ولا تقوم الجريمة.

بالنسبة لمحل النشاط الإجرامي فإنه بالرجوع إلى المادة 25 من القانون 01/06 نجده يتمثل في مزية غير مستحقة بمعنى أن المقابل الذي سيحصل عليه الموظف من وراء القيام بعمل أو الامتناع عنه هو منفعة مهما كان نوعها أو طبيعتها ما كان سيحصل عليها لوما قام بهذا الإخلال الوظيفي.³

ج- **الركن المعنوي:**

هو وجوب علم المرتشي وذلك عند الطلب أو القبول بأن تلك الفعل مجرم وأن الشخص المتعامل معه له صفة موظف وأن يكون الغرض من تقديم المزية للموظف هو دفعه للقيام بعمل وظيفي أو الامتناع عنه،

¹ بوصنوبرة مسعود، المرجع السابق، ص 19 و 20.

² أنظر نص الفقرة 02 من المادة 25 من القانون 01/06.

³ شرقي خديجة، آليات متابعة جريمة الرشوة والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، المجلد 03، العدد 02، 2021، ص 71، 72 و 73.

أما إذا كانت المزية لغرض آخر فلا تعد جريمة رشوة، فإذا كان لا يعلم أنه يتعامل مع موظف أو أن دفع المزية ليس بمقابل عمل ينتظره صاحب الحاجة، فإن تلقى الموظف الهدية مقابل ما قام به من عمل¹، فإننا نكون أمام جريمة تلقي هدايا المجرمة بموجب المادة 38 من نفس القانون وليس جريمة الرشوة.

المطلب الثاني: الحماية الجزائية الإجرائية للإلكترونية في الاستثمار العقاري:

تتطلب عملية إضفاء الحماية الجزائية ذات صلة باستخدام الادارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري اتباع إجراءات معينة المنصوص عليها قانونا، ومن هنا يبرز دور الاختصاص القضائي كضمانة أساسية لتحديد الجهة المختصة بالبت في الجريمة المرتكبة (الفرع الأول)، تليها إجراءات محاكمة عادلة تكفل تحقيق العدالة الناجزة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاختصاص القضائي في مجال الجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات:

يقصد بالاختصاص القضائي الجهة القضائية المختصة بالبت في الجريمة المرتكبة المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال، لأن عملية ضبطها ومكافحتها والحد من أثارها تتطلب تكاملاً بين الأجهزة المتخصصة وفي هذا الإطار يبرز دور الأقطاب المتخصصة والهيئات الوقائية والأمنية كركائز أساسية هذه الجرائم، وعلى هذا النحو سنسلط الضوء على الهيئات المكلفة بحماية الفضاء الرقمي وهي الأقطاب القضائية الجزائية المتخصصة (أولاً)، الهيئة الوطنية للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال (ثانياً) والمديرية العامة للأمن الوطني (ثالثاً) بالإضافة إلى المعهد الوطني للأدلة الجنائية وعلم الإجرام (رابعاً).

أولاً: الأقطاب القضائية الجزائية المتخصصة:

أنشئت الأقطاب الجزائية المتخصصة بموجب تعديل قانون الإجراءات الجزائية بالقانون رقم 14/04 المؤرخ في 2004/11/10²، وتختص بالبت ببعض الجرائم الاستثنائية والتي من بينها الجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات، بحيث تختص بالنظر في القضايا ذات الصلة بتكنولوجيا المعلومات³، والمفصلة أعلاه، هذا بالنسبة للاختصاص النوعي للأقطاب المتخصصة بالجرائم المعلوماتية.

¹ قايد سامية، جريمة الرشوة في الوظيفة العامة ومكافحتها في القانون الجزائري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد 03، جوان 2015، ص 62-63.

² الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الملغى بموجب القانون 14/25، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 1966/06/10.

³ معمر فرقاق، القواعد الإجرائية الخاصة بالأقطاب الجزائية المتخصصة، مجلة البحوث القانونية و السياسية، المجلد 02، العدد 03، 2014، ص 219.

وفيما يخص الاختصاص الإقليمي كأصل يتحدّد بالنسبة للنيابة العامة طبقا للمادة 58 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25 بـمكان وقوع الجريمة أو مكان إقامة المشتبه فيه أو المساهم في ارتكابها أو بـمكان القبض على أحد هؤلاء، ولهذا فإن اختصاص وكيل الجمهور رية يجب ألا يتعدى ذلك. وبالنسبة لاختصاص قاضي التحقيق فقد حدّته المادة 70 من نفس القانون بنفس القواعد السالفة الذكر، وطبقا لأحكام قانون الإجراءات الجزائية ولا سيما المادة 69 منه فإنه لا يجوز لقاضي التحقيق إجراء تحقيق إلا بناءً على شكوى مصحوبة بإدعاء مدني المقدمة له من طرف المضرور أو بناءً على طلب افتتاحي من وكيل الجمهور رية لإجراء التحقيق.

غير أن الجريمة المتّصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال نظرا لخصوصيتها التي تمكن في وقوع الجريمة في مكان معين وترتيب آثارها في مكان آخر، فلهذا وسّع المشرع الجزائري بموجب المواد 58، 70 و336 من قانون الإجراءات الجزائية من اختصاص وكيل الجمهور رية وقاضي التحقيق ومحكمة الجناح كلما تعلّق الأمر بالجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات.

وخروجا على القواعد العامة للاختصاص المحلي المقررة في قانون الإجراءات الجزائية، فقد نصت المادة 15 من القانون 04/09 المتضمن القواعد الخاصة للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال ومكافحتها على: "زيادة على قواعد الاختصاص المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، تختص المحاكم الجزائية بالنظر في الجرائم المتّصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال المرتكبة خارج الإقليم الوطني عندما يكون مرتكبها أجنبي وتستهدف مؤسسات الدولة الجزائرية أو الدفاع الوطني أو المصالح الإستراتيجية للإقتصاد الوطني.¹

ثانيا: الهيئة الوطنية للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال:

أنشئت هذه الهيئة تنفيذا للضرورة التي نصّت عليها المادة 13 من القانون 04/09 المتعلقة بإنشاء هيئة ذات وظيفية تنسيقية تعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة وتنشيط وتنسيق عملية الوقاية من هذه الجرائم ومصاحبة السلطات القضائية والشرطة القضائية في التحري عنها.

وتعتبر هذه الهيئة سلطة إدارية مستقلة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توجد تحت وصاية وزير العدل، والموجود مقرها بالجزائر العاصمة.

وتتولى الهيئة القيام بجملة من المهام التي نصّت عليها كل من المادتين 14 من القانون 04/09 و04 من المرسوم الرئاسي رقم 261/15 وهي كالاتي:

- مساعدة الأجهزة القضائية والشرطة القضائية في البحث والتحري عن الجرائم الإلكترونية.

¹ ناني لحسن، التحقيق في الجرائم المتصلة بتكنولوجيا المعلوماتية بين النصوص التشريعية والخصوصية التقنية، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2018، ص 54 - 56.

- إقامة وتنظيم عمليات تهدف إلى الوقاية ومكافحة الجرائم الإلكترونية كتجميع المعلومات والأدلة.
- إقتراح عناصر استراتيجية وطنية للوقاية من الجرائم الإلكترونية.
- ضمان مراقبة الاتصالات الإلكترونية من أجل الوقاية والكشف عن الجرائم الإرهابية والتخريبية والماسة بأمن الدولة.
- البحث عن كافة المعلومات والوثائق الإلكترونية وتجميعها وتسجيلها وحفظها مع تحديد مصدرها وكيفية استخدامها وتوظيفها من أجل استعمالها أمام القضاء.
- السهر على تنفيذ طلبات الدول الأجنبية المتصلة بالجرائم الإلكترونية وذلك في إطار التعاون الدولي.
- ترقية التعاون على المستوى الوطني وذلك بتقديم المساعدات التي تحتاجها المؤسسات والهيئات الجزائرية التي لها علاقة بالجرائم المتعلقة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات.¹

ثالثا: المديرية العامة للأمن الوطني:

في إطار مشاركة المديرية العامة للأمن الوطني في مكافحة الجرائم الإلكترونية، واستجابة لمطالب الأمن الجزائري بتوفير الأمن المعلوماتي ومحاربة التهديدات السيبرانية، قد تم استحداث سنة 2011 المصلحة المركزية للجريمة الإلكترونية التي توجد على مستوى المديرية العامة للأمن الوطني وقد تم إضافتها سنة 2015 للهيكل التنظيمي لمديرية الشرطة القضائية التي تعمل على التشكيل الأمني له، وتتمثل مهام المصلحة في:

- مساعدة مصالح الشرطة القضائية في البحث والتحري في المجال التقني.
- العمل على حماية الأنظمة المعلوماتية.
- المشاركة في التحريات والتحقيقات المتعلقة بالجرائم الإلكترونية ذات البعد الوطني أو الدولي.
- العمل على محاربة الجريمة الإلكترونية وذلك بالبحث عن كل شبكة مفتوحة بطريقة غير شرعية.
- توفير تكوين متخصص لعناصر الشرطة القضائية الموكّل لهم مهام مكافحة الجريمة الإلكترونية.
- وتحقيقا أكثر لمحاربة الجريمة الإلكترونية، قامت المصلحة بإنشاء فرق لها على مستوى كل ولايات الوطن، تكلف على وجه الخصوص بالمهام الآتية:
- استقبال شكاوى المواطنين المتعلقة بالجرائم الإلكترونية.
- البحث والتحري عن الجرائم المتصلة بالإعلام والاتصال.
- تنظيم حملات تحسيسية لتوعية المواطنين بمخاطر التهديدات والجرائم الإلكترونية.²

¹ معمر فرقاق، المرجع السابق، ص 220.

² سميحة بلقاسم، حميد بوشوشة، الجريمة الإلكترونية بعد جديد للإجرام في الجزائر .. واقعها وآليات مجابقتها، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 10، العدد 01، جوان 2023، ص 548.

رابعاً: المعهد الوطني للأدلة الجنائية وعلم الإجرام:

أنشئ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 04-183 يتكوّن من عدة دوائر لكل منها مجال معين، ومن بينها دائرة الإعلام الآلي والإلكتروني مهمتها معالجة، تحليل وتقديم الأدلة الإلكترونية للأجهزة القضائية وكذا المساعدات التقنية للأشخاص المكلفين بالتحقيق أي لقاضي التحقيق المختص، كما تسهر على توفير اليقظة والتوعية التكنولوجية وتحيين المعارف التقنية، ومن أجل تنفيذ الدائرة للمهام المسندة إليها فهي تحتوي على 3 مخابر، كل مخبر له مهامه واختصاصاته كالتالي:

- مخبر الإعلام الآلي: مكلف بمعالجة وتحليل حوامل المعطيات الرقمية، إضافة إلى تحديده التزوير الرقمي للبطاقات البنكية.

- مخبر الصوت: يختص بمعرفة وتحديد الشخص المتكلم صاحب الصوت وتحديد شرعية التسجيلات الصوتية، كما يعمل على تحسين نوعية الصوت وذلك بنزع إشارات التشويش وتعديل بطئ وسرعة الصوت.

- مخبر الفيديو: مختص بإعادة بناء مسرح الجريمة بكافة الأوجه صوت وصورة وتحسين نوعيتها ومقارنة الأوجه وشرعيتها.¹

الفرع الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية:

تمثل إجراءات المتابعة الجزائية للجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات الركيزة الأساسية لضمان فعالية الحماية القانونية في مجال الاستثمار العقاري الإلكتروني، وتتطلب هذه الإجراءات مراعاة خصوصية الجرائم الرقمية، التي تتسم بالتعقيد التقني وسرعة الإثبات، وفي هذا الإطار سنتناول الإجراءات المتبعة عبر كافة مراحل المتابعة بدءاً بمرحلة البحث والتحري، مروراً بمرحلة التحقيق الابتدائي، وانتهاءً بمرحلة المحاكمة أي التحقيق النهائي.

أولاً: في مرحلة البحث والتحري:

هذه المرحلة من صلاحيات الشرطة القضائية طبقاً للمادة 20 من قانون الإجراءات الجزائية، بحيث منحت المادتين 26 و 96 من نفس القانون لأعوان الشرطة القضائية صلاحية القيام بالتحقيقات الابتدائية لأعوان الضبطية القضائية بشرط أن تكون تحت سلطة ضابط الشرطة القضائية.

- تحديد مدة التوقيف للنظر: إن التحقيق في جرائم المساس بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات أصبح صعباً وعسيراً خاصة أن مرتكبي هذه الجرائم يستعملون أساليب متعددة وحديثة ومعقدة فأصبحت مدة الوضع تحت النظر لا تتماشى ومتطلبات التحقيق الأولي، ولهذا أصبحت المادة 83 من قانون الإجراءات الجزائية تجيز تمديد آجال التوقيف للنظر 3 مرات بإذن مكتوب من وكيل الجمهورية المختص عندما يتعلق الأمر بجرائم الإعتداء على أنظمة المعالجة الآلية للمعطيات.

¹ معمر فرقاق، المرجع السابق، ص 221.

- استعمال القوة لإحضار الأشخاص: تجيز المادة 99 من قانون الإجراءات الجزائية لضباط الشرطة القضائية وبعد الحصول على إذن مسبق حتى وكيل الجمهورية المختص استخدام القوة العمومية لإحضار الأشخاص الذين لم يستجيبوا للاستدعاءين بالمثل، ولا يمكن إبقاؤهم في حالة التوقيف إلا للمدة اللازمة لأخذ أقوالهم.¹

ثانيا: في مرحلة التحقيق الابتدائي:

إن طبيعة الجريمة المعلوماتية تفرض تحديات كبيرة على مرحلة التحقيق الابتدائي التي تعدّ حجر الأساس في كشف الملبسات وضبط الأدلة الرقمية، ويبرز في هذا الإطار دور الإجراءات الجزائية الأساسية ولا سيما منها الضبط والتفتيش والحجز التي تتطلب مواكبة تقنية وقانونية لضمان فعاليتها دون المساس بالضمانات القانونية، وفي هذا السياق سنتعرف على هذه الإجراءات بغية بيان خصوصيتها والإشكالات العملية التي تطرحها.

1- التفتيش في مجال جرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات:

تتطلب عملية التفتيش مراعاة كافة الضوابط القانونية الموضوعية والإجرائية معاً:

1-1- ضوابط موضوعية:

- وقوع جريمة معلوماتية وهي سلوك غير مشروع يكون للحاسب الآلي دور فيه إما كوسيلة أو محل لهذه الجرائم، بهدف الإعتداء على المعلومات والبرامج.
- ارتكاب شخص أو عدة أشخاص معينين لإحدى هذه الجرائم المعلوماتية أو الاشتراك فيها، وأن يتوفر في الشخص المراد تفتيشه دلائل كافية وقرائن قوية كوجود أدوات استعملت في الجريمة الالكترونية أو أشياء متحصلة منها أو مستندات الكترونية يحتمل أن يكون لها فائدة في إظهار الحقيقة.
- إجراء التفتيش من طرف السلطة المختصة بالتحقيق: ومفاده هو أن يتم الإقدام على تفتيش الحاسب الآلي السلطة المختصة وهو قاضي التحقيق يمكن للنيابة العامة التفتيش في حالة التلبس.²

1-2- ضوابط شكلية:

- وجوب وجود أمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية: تكريسا لمبدأ عدم انتهاك حرمة المسكن، نصت المادتين 75 و 97 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه لا تفتيش للمساكن إلا بأمر مكتوب صادر عن السلطة القضائية المختصة، وتتمثل هذه السلطة في وكيل الجمهورية أو قاضي التحقيق، ويجب أن يتضمن الإذن وصف الجرم محل التحري وعنوان الأماكن محل التفتيش وهذا تحت طائلة البطلان، وعلى ضابط الشرطة القضائية استظهار الإذن قبل الشروع في التفتيش.

¹ بن مكي نجا، المرجع السابق، ص 227.

² بن مكي نجا، المرجع نفسه، ص 218 - 220.

- وجوب حضور المتهّم وقت تنفيذ إجراء التفتيش وبرضا صريح منه مكتوبا طبقا للمادة 97 من نفس القانون.

وفيما يخص وقت مباشرة التفتيش كاستثناء عن القواعد العامة وبموجب الفقرة 03 من المادة 78 من نفس القانون فإن المشرّع الجزائري منح الحق في التفتيش سواء كان محل سكني أو غير سكني في كل ساعات الليل والنهار.

2- الضبط في مجال جرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات:

والمقصود به هو إجراء اعتراض المراسلات وتسجيل الأصوات والنقاط الصور وهو آلية لمكافحة الجريمة الإلكترونية عرّفه المشرع الجزائري بموجب المادة 114 بنصه على أنه: " إعتراض المراسلات التي تتم عن طريق وسائل الاتصال السلكية واللاسلكية ".

وتأكيدا من المشرّع لتبنيه هذا الإجراء فقد نص في المادة الأولى من القانون 04/09 المذكور سلفا على: " يهدف هذا القانون إلى وضع قواعد خاصة للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال ومكافحتها ".

وخصّ المشرّع الجزائري هذه الآلية في التحقيق في الجرائم الإلكترونية كونها تتم دون مرتكب الجريمة بجملة من الضوابط تتمثل في:

- صدور إذن من وكيل الجمهورية المختص.
- تضمين الإذن على سبب اللجوء إلى عملية الاعتراض والمراقبة الإلكترونية ولا سيما الجريمة التي تبرر اللجوء إلى هذا الإجراء ومدته طبقا للمادة 116 من قانون الإجراءات الجزائية.
- الالتزام بالسرية وكتمان السر المهني من قبل كافة القائمين بالعملية والمستعان بهم.¹

3- الحجز في مجال الجرائم المتصلة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات:

هو وضع اليد على شيء مرتبط بجريمة مرتكبة، والذي يساهم في كشف الحقيقة عنها وعن الأشخاص المساهمين فيها، وفي الجريمة الإلكترونية يمكن حجز الحاسب الآلي وملحقاته الأساسية. وحسب القانون 04/09 يتم الحجز في حالتين التي نصّت عليهما المادتين 06 و 07 منه، بحيث تتمثل الحالة الأولى في حجز المعطيات المعلوماتية وقد أجاز المشرّع للجهة التي تقوم بالتفتيش الإلكتروني حجز المعلومات والمستندات المخزنة في الكشف عن الجرائم أو مرتكبيها، ويمكن عدم تطبيق إجراء الحجز وذلك باستعمال البديل وهو نسخ المعطيات محل التفتيش وباقي المعطيات التي تساعد في فهمها وتوير

¹ قادري نسيم، عن أساليب التحقيق الخاصة المتعلقة بالجريمة الإلكترونية ذات البعد الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 12، العدد 03، 2021، ص 649.

المحكمة بالحقيقة، ولقد أوجب المشرع الجزائري على السلطة القائمة بالتفتيش والحجز بالحفاظ على سلامة المعطيات الرقمية محل التفتيش وكذا الموجودة بالحاسب الآلي التي تجرى به العملية.

أما الحالة الثانية تتمثل في الحجز عن طريق منع الوصول إلى المعطيات ويتم اللجوء إليها إذا ما استحال حجز المعطيات الرقمية لأسباب تقنية، ولهذا يجب على الجهة القائمة بالتفتيش ووفقا لما تخوله لها المادة 08 من القانون 04/09 منع الأشخاص القادرين على استعمال الحاسب الآلي من الدخول واستعمال أونسك المعطيات الرقمية المتواجدة على مستوى الحاسب الآلي.¹

ثالثا: في مرحلة المحاكمة:

تمثل مرحلة المحاكمة في الجرائم المعلوماتية المرحلة الحاسمة لتطبيق العدالة الرقمية، حيث تتداخل الخصوصيات التقنية مع الإجراءات القانونية، ويهدف هذا البحث إلى تحليل طرق الإحالة إلى المحاكمة وإجراءاتها، بغية إبراز التحديات العملية وسبل تعزيز الضمانات القضائية في مواجهة هذه الجرائم المتطورة.

1- طرق الإحالة إلى المحاكمة:

لا يمكن للمحكمة أن تتصل بالدعوى العمومية من تلقاء نفسها بل هناك آليات تتصل بموجبهها تتم عن طريق إحالة الدعوى العمومية إليها من أجل التحقيق فيها نهائيا والفصل بحكم قابل للطعن فيه بالطرق المقررة قانونا.

1-1- عن طريق الاستدعاء المباشر: يسلم الاستدعاء مباشرة للمتهم أمام قسم الجنج أو المخالفات، ونصت على هذا الإجراء المادتين 473 و 474 من قانون الإجراءات الجزائية.

1-2- عن طريق إجراءات المثلث الفوري: أستخدم هذا الإجراء بموجب الأمر 02/15 المعدل لقانون الإجراءات الجزائية القديم، يهدف إلى تبسيط وتسريع إجراءات المحاكمة، نصت عليه المواد 477 إلى 488 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25، ويعد المثلث الفوري إجراء من إجراءات المتابعة التي تتخذها النيابة وفق ملائمتها الإجرائية فيما يخص الجنج المتلبس بها، بشرط ألا تكون القضية تقتضي إجراء تحقيق قضائي ولا تخضع لإجراءات تحقيق خاصة، بحيث أن الشرطة القضائية عند القبض على المشتبه فيه متلبس بجنحة يتم تقديمه أمام وكيل الجمهور الذي يتأكد هذا الأخير من هوية الشخص المقدم أمامه، ويبلغ كذلك الضحية والشهود ويقدم استدعاء لكل واحد منهم، مع الإشارة أن للمتهم الحق في الاستعانة بمحامى والذي يكون له الحق الإتصال به في غرفة المحادثة المهيأة لهذا الغرض، وبعد ذلك يُحال المتهم إلى المحاكمة أمام قسم الجنج، وطبقا للمادة 483 من نفس القانون إذا ما تم تأجيل الملف

¹ سميحة بلقاسم، حميد بوشوشة، المرجع السابق، ص 544.

فعلى المحكمة الفصل وجوبا في مسألة حرية المتهم إما أن تقرر ترك المتهم حراً أو إخضاع المتهم لتدبير أو أكثر من تدابير الرقابة القضائية أو وضعه رهن الحبس المؤقت.¹

1-3- عن طريق التكليف المباشر بالحضور للجلسة:

هو إجراء بمقتضاه يَمَكِّن المضرور من تقديم شكواه أمام وكيل الجمهور رية الذي بدوره يقوم بتحديد مبلغ الكفالة ليتم بعدها تحديد جلسة المحاكمة وذلك بالتأشير على شكوى المضرور المقدمة، وبعد تسديد مبلغ الكفالة من قِبَل المضرور وتسليم له شكواه المؤشرة يقوم هذا الأخير بتكليف المتهم للحضور مباشرة أمام المحكمة وذلك عن طريق المحضر القضائي، حتى يتمكّن المضرور من المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه من الجنحة المرتكبة، ويحكم هذا الإجراء نص المادة 476 من قانون الإجراءات الجزائية.

وتجب الإشارة على أن المشرّع في النص السالف الذكر أجاز للمضرور اللجوء إلى هذا الطريق وفقا للإجراءات المذكورة أعلاه في إحدى عشر (11) جريمة المحددة، غير أنه في باقي الجرائم ولا سيما منها الجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات يجب على المضرور الحصول على ترخيص من النيابة العامة الذي يسمح بتحريك الدعوى العمومية والقيام بتكليف المباشر بالحضور.

1-4- عن طريق إجراء الأمر الجزائي:

نصّ المشرّع الجزائري على إجراء الأمر الجزائي بموجب المادة 531 ومايليها من قانون الإجراءات الجزائية، ويعتبر كطريق بديل للمتابعة الجزائية يقوم على مبدأ الإختصار تخفيف العبء على القضاء عن طريق عدم إتباع إجراءات المحاكمة العادية القائمة على التحقيق والمرافعات وتبسيط إجراءات التقاضي في قضايا المخالفات أو الجنح المعاقب عليها بغرامة و/أو بالحبس تساوي أو تقل عن سنتين.

ويعرّف الأمر الجزائي بأنه " أمر قضائي بتوقيع العقوبة المقررة دون تحقيق أو مرافعة، ويصدر دون إتباع القواعد الخاصة بإجراءات المحاكمة العادية والتحقيق النهائي اللزم للحكم الجنائي".

وأهم ما يميّز به الأمر الجزائي أنه إجراء جوازي يرجع لسلطة الملائمة المخولة للنياية العامة في مدى اللّجوء إليه، كما يقتصر تطبيقه على الجرائم البسيطة التي لا تتطلب حضور المتهم أمام المحكمة لمناقشته وتمكينه من الدفاع عن حقوقه ولا تتطلب مواجهة المتهم بالطرف المدني، وذلك أن إجراءات الأمر الجزائي لا تجيز إتباع الإجراءات العادية للمحاكمة، كما²، فهو يكون قابل للإعتراض عليه من طرف النيابة والمتهم في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه للمتهم والذي يترتب على تسجيل الاعتراض إحالة

¹ عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في القانون الجزائري والمقارن، الطبعة السادسة، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2022، ص 413 و 414.

² لآكرنش مغنية، نظام الأمر الجزائي أي فعالية في تحقيق محاكمة عادلة، مداخلة في الملتقى الوطني الموسوم بالسياسة الجنائية الحديثة في الجزائر، المنظم من قبل كلية الحقوق، جامعة غليزان، الجزائر، بتاريخ 2024/02/12، ص 4 - 7.

الملف على نفس المحكمة التي أصدرته للفصل بحكم قابل للإستئناف مهما كان مقدار العقوبة المحكوم بها.¹

1-5- عن طريق أمر الإحالة الصادر من قاضي التحقيق أوغرفة الإتهام:

بعد انتهاء التحقيق يصدر قاضي التحقيق أمر بإحالة إلى قسم الجرح أوالمخالفات ويرسله إلى وكيل الجمهورية ليقوم هذا الأخير بتكليف المتهم بالحضور لجلسة المحاكمة وهذا بعدما يتّضح له أنّ الوقائع تحمل التكليف الملائم لها ولها وصف جنحة أو مخالفة وقد نصّت على هذا الإجراء المواد 258، 260 و 261 من قانون الإجراءات الجزائية، أما إذا كانت الوقائع لها وصف جنائية فطبقا للمادة 262 من نفس القانون فيجب على القاضي إصدار أمر بإرسال مستندات إلى النيابة العامة لتتولى غرفة الإتهام مهمة التحقيق²، وبعد انتهاء هذه الأخيرة مهمتها تقوم بإصدار أمر إحالة إلى محكمة الجنائيات الابتدائية الكائن مقرها بذات المجلس القضائي.

2- إجراءات المحاكمة:

إنّ تشكيلة المحاكم الجزائية تختلف بحسب الدرجة والنوع، فنجد قسم الجرح وقسم المخالفات على مستوى المحكمة يتشكل من قاض فرد ومساعد أمين الضبط وبحضور وكيل الجمهورية، هذا في الدرجة الأولى.

أما في الدرجة الثانية على مستوى الغرفة الجزائية بالمجلس القضائي فالتشكيلة جماعية تتشكل من رئيس الغرفة ومستشارين إثنين بالإضافة إلى أمين الضبط وبحضور النائب العام.

أما بالنسبة للجرائم التي لها وصف الجنائيات تتم المحاكمة أمام محكمة الجنائيات الابتدائية ثم محكمة الجنائيات الاستئنافية وتتشكل كل منهما من 3 قضاة ومحلّفين إثنين.³

تبدأ المحكمة جلساتها - ما عدا جلسة محكمة الجنائيات التي لها إجراءات خاصة - بالإعلان عن افتتاحها بالقول " باسم الشعب الجزائري الجلسة مفتوحة " ثم المناداة على أطراف الخصومة بداية بالمتهم والضحية والشهود والمسؤول المدني والتأكد من حضورهم أوغيابهم، ويتم تدوين ذلك في محضر الجلسة المُعد من طرف أمين الضبط، ليتم التحقق من هوية المتهم وتبليغه بالتهمة المنسوبة إليه والمادة القانونية المتابع بها.

نشير أنه يمكن للمحاكمة أن تتم عن طريق تقنية المحادثة المرئية عن بعد طبقا لأحكام الأولى والمادة 15 من قانون رقم 15 - 03 والمواد من 641 إلى 650 من قانون الإجراءات الجزائية، وذلك من

¹ المادة 536 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25.

² عبد الرحمان خلفي، محاضرات في قانون الإجراءات الجزائية، محاضرات أُلقيت على طلبة السنة الثانية ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2016/2017، ص 308 - 309.

³ المادة 395 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25.

تلقاء نفسها أو بناء على طلب النيابة العامة أو أحد الخصوم أودفاعهم، ويمكن للمحكمة أن تقرر ذلك وتستمر فيه رغم معارضة النيابة العامة أو أحد الخصوم إذا رأت عدم جدية الاعتراض، ويقوم في هذه الحالة أمين ضبط المؤسسة العقابية بتحرير محضر سير هذه التقنية ويلحق بملف الإجراءات طبقاً لما نصت عليه المادة 647 من نفس القانون، ويحق للدفاع الحضور رفقة موكله بمكان سماعه أو أمام جهة الحكم المختصة.¹

إذا كان المتهم قد سبق حبسه من طرف قاضي التحقيق عن طريق الحبس المؤقت أو توبع بموجب إجراءات المثل الفوري فإنه يُساق بواسطة القوة العمومية لحضور الجلسة، وتخطي رئيس الجلسة بأن له الحق في اختيار محام للدفاع عنه فإن طلب ذلك أميله القاضي مهلة لا تقل عن ثلاثة (3) أيام لتحضير دفاعه، وإذا كانت الدعوى غير مهيأة للمحاكمة أمرت المحكمة بتأجيلها إلى أقرب جلسة، وفي هذه الحالة تتخذ المحكمة إحدى الإجراءات التالية؛ ترك المتهم حراً أو إخضاعه لتدبير أو أكثر من تدابير الرقابة القضائية، مع الإشارة إلى أن هذه التدابير لا تكون قابلة للاستئناف.²

ثم بعد ذلك وبحسب موضوع القضية وبناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسه يقرر علانية الجلسة أو سريتها بعد أخذ رأي النيابة العامة، لكن جلسات الأحداث وجوباً تتم في جلسة سرية طبقاً لأحكام المادة 82 من قانون حماية الطفل رقم: 15 - 12، ثم بعد ذلك يبدأ التحقيق باستجواب المتهم حول الوقائع المنسوبة إليه، مع الإشارة وأن حضور المتهم وجوبي المواصلة لإجراءات المحاكمة، لكن بالنسبة لقضايا الأحداث يمكن للقاضي إعفاء الطفل من حضور الجلسة إذا كان ذلك لمصلحته، لكن يجب حضور ممثله الشرعي ومحاميه طبقاً لأحكام المادة: 82 الفقرة 3 من قانون حماية الطفل.

يواجه المتهم بالأدلة الموجودة ضده، وعلى القاضي مناقشته عن كل واقعة بالتفصيل حتى وإن اعترف على فعله، وبعدها يقوم بسماع شهود الإثبات ثم النفي إن وجدوا، وبعدها يقوم سماع الطرف المدني، ثم تعطى الكلمة للنيابة العامة من أجل توجيه الأسئلة مباشرة إلى المتهمين والشهود أو الضحايا، أما دفاع المتهم أو الضحية فيتم طرح الأسئلة بواسطة رئيس الجلسة ليكون له الحق في الاعتراض على أي سؤال، باستثناء محكمة الجنايات الابتدائية ومحكمة الجنايات الاستئنافية فيمكن للمحامي طرح أسئلة مباشرة مثله مثل النيابة العامة لكن بعد أخذ إذن رئيس الجلسة وتحت رقابته طبقاً لنص المادة 424 من قانون الإجراءات الجزائية.

بعد الانتهاء من التحقيق تعطى الكلمة للطرف المدني أو محاميه للمرافعة وتقديم طلباته المتمثلة في التعويض المدني فقط دون المطالبة بالعقوبات الجزائية، لتقوم بعد ذلك النيابة العامة بالمرافعة وتقديم

¹ الفقرة 03 من المادة 643 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25.

² الفقرة الأخيرة من المادة 483 من القانون نفسه.

التماساتها في الشق الجزائي فقط، وفي الأخير يقوم دفاع المتهم بتقديم مرافعته وتقديم التماساته، ويكون بعدها للنياحة العامة والمدعي حق الرد على مرافعة محامي المتهم، وتعطى الكلمة الأخيرة بعدها للمتهم ومحاميه.¹

ثم يعلن رئيس الجلسة إقفال باب المرافعات ويصدر حكمه في نفس الجلسة أو يحدد تاريخ لاحق للنطق بالحكم، أين يُبني هذا الحكم وفقا لقناعته الشخصية الخالصة، "ولكي يكون الحكم صحيحا ينبغي أن يكون مؤسسا على أدلة سليمة وصحيحة، ومبنيا على العدل ومعتمدا على ضمير القاضي ومدى قناعته على وجه اليقين في الوصول إلى النتيجة التي انتهى إليها بالإدانة أو بالبراءة دون تحفظ أو تردد بشأنها".²

الفرع الثالث: الطعن في الأحكام الجزائية:

إن التطرق لموضوع الطعن في الأحكام الجزائية كإجراء جوهري وضمانا لتحقيق مبادئ محاكمة عادلة يتطلب أولا معرفة أنواع الأحكام التي تكون قابلة للطعن، ليتسنى الانتقال ثانيا لدراسة أنواع طرق الطعن في هذه الأحكام.

أولا: أنواع الأحكام من حيث قابليتها للطعن:

تنقسم الأحكام الجزائية التي تكون قابلة للطعن فيها إلى أحكام ابتدائية، نهائية ونهائية باتة:

1- الحكم الابتدائي: وهي الأحكام الفاصلة في الموضوع الحائزة لحجية الشيء المقضي فيه الصادرة عن محكمة الدرجة الأولى أي المحكمة الابتدائية وتكون قابلة للطعن فيها بالاستئناف إذا كانت حضورية أو اعتبارية حضورية، أما إذا كانت غيابية تكون قابلة للطعن بالمعارضة سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أو الثانية ومهما كان نوع أو مقدار العقوبة المحكوم بها، ويطلق عليها تسمية " الحكم " .

2- الحكم النهائي: وهي الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والتي استنفذت طرق الطعن العادية وهي الصادرة عن محكمة الدرجة الثانية (المجلس القضائي) فصلا في الاستئناف وتكون حضورية أو اعتبارية حضورية، وإذا كانت غيابية فلا تعتبر نهائية حتى بعد الطعن فيها بالمعارضة والفصل فيها أو بعد انتهاء آجال المعارضة وهي التي يطلق عليها تسمية " القرار " .

3- الحكم النهائي البات: وهي التي تسمى بـ " القرارا " وهي غير القابلة للطعن فيها سواء بطرق الطعن العادية وغير العادية سواء كانت صادرة عن المحكمة العليا فصلا في الطعن بالنقض أو انتهت آجال الطعن بالاستئناف (أي حكم صادر عن محكمة الدرجة الأولى) أو بالنقض (أي قرار صادر عن محكمة الدرجة الثانية) .

¹ المادة 439 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25.

² عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في القانون الجزائي والمقارن، المرجع السابق، ص 416 - 421.

ثانيا: طرق الطعن في الأحكام الجزائية:

تنقسم طرق الطعن في الأحكام والقرارات الجزائية إلى طرق عادية وغير عادية:

1 - طرق الطعن العادية:

إن طرق الطعن العادية في الأحكام الجزائية كمنظيرتها في الأحكام المدنية والإدارية، بحيث تتمثل في نوعين هما المعارضة والاستئناف:

1-1 - المعارضة:

تعتبر المعارضة إحدى طرق الطعن العادية وهي طريق للطعن في الأحكام الصادرة عن الدرجة الأولى أو القرارات الصادرة عن جهة الدرجة الثانية التي تكون غيابية¹ وذلك فهي حق مخول لتمكين المتهم الغائب من الدفاع على حقوقه أي مبدأ حق الدفاع ومبدأ الوجاهية اللذان يعتبران مبدئين من مبادئ محاكمة عادلة.

ويتمثل مجال المعارضة في أحكام الفاصلة في مواد المخالفات والجنح، دون الجنايات التي تستبدل بإجراءات عدم الحضور، وبموجب المادة 581 من قانون الإجراءات الجزائية حدّد المشرع الجزائري موعد المعارضة بعشرة (10) أيام يبدأ سريانها من تاريخ النطق بالحكم إذا كان وجاهي أو من تاريخ التبليغ الرسمي إذا كان غير وجاهي، وإذا الطرف المتخلف عن الحضور مقيما في الخارج فتتمدد آجال المعارضة إلى شهرين، وفي حالة عدم تقديم المعارضة خلال الموعد المحدد (10 أيام) فتبدأ بعد ذلك سريان آجال الاستئناف المحددة هي الأخرى ب10 أيام²، وتقدم المعارضة من طرف الشخص المتخلف عن الحضور أو محاميه أمام كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الحكم أو القرار محل المعارضة سواء بتقرير كتابي أو شفوي، وبمجرد التصريح بالمعارضة وتسجيلها يعطي للمتهم المعارض تاريخ الجلسة التي يعاد فيها النظر والتي ينظر فيها أمام نفس الجهة القضائية مصدرة الحكم أو القرار³، والمقدم أمامها المعارضة، وإذا تخلف المعارض عن الحضور على إثر معارضته فيصدر حكم يقضي باعتبار المعارضة كأن لم تكن والذي لا يكون هذا الحكم الأخير قابلا للمعارضة مرة ثانية وإنما يكون قابلا للاستئناف، وإذا كان محل المعارضة قرار صادر الدرجة الثانية فيكون القرار القاضي باعتبار المعارضة كأن لم تكن نهائيا قابلا للطعن فيه بطرق الطعن غير العادية فقط.⁴

¹ طبقا للمادة 577 من قانون الإجراءات الجزائية فإنه يكون الحكم غيابيا في حالة تخلف الشخص عن الحضور لجلسة المحاكمة رغم تكليفه بالحضور تكليفا صحيحا والتكليف المقصود هنا هو التكليف غير الشخصي للمعني به.

² الفقرة 04 من المادة 579 من قانون الإجراءات الجزائية.

³ أنظر الفقرتين 4 و5 من المادة 582 من القانون نفسه.

⁴ الفقرة 01 و05 من المادة 579 من القانون نفسه.

وتهدف المعارضة إلى مراجعة الحكم والقرار محل المعارضة ويعتبر لاغيا بمجرد تسجيل المعارضة إذا كانت مقدمة من طرف المتهم ويشمل الإلغاء في هذه الحالة جميع ما قضى به الحكم أي الدعوى العمومية والمدنية التابعة لها، ويجوز أن تقتصر المعارضة فيما قضى به الحكم في الحقوق المدنية¹.

1-2- الاستئناف:

إنّ الاستئناف هو طريق عادي للطعن في الحكم الجزائي الصادر عن محكمة الدرجة الأولى والذي يكون صادرا عن قسم المخالفات أو الجناح أو الجنايات مهما كان نوع ومقدار العقوبة المحكوم بها ويقدم الاستئناف خلال 10 أيام من تاريخ التبليغ الرسمي أو صدور الحكم إذا كان واجهيا.

ويترتّب على الطعن بالاستئناف نقل ملف الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية (المجلس القضائي) ويتوقّف تنفيذ العقوبة أو التعويض المحكوم به فصلا في الدعوى المدنية بالتبعية إلى الحين الذي يصبح فيه الحكم المستأنف فيه نهائيا، ويهدف هذا الطعن إلى مراجعة الحكم والنظر فيه من جديد من أجل إلغاء أو تعديله، إذ أن الحكمة من الطعن بالاستئناف هو تكريس مبدأ التقاضي على درجتين بإعادة النظر في الدعوى من حيث الوقائع والقانون أملا في الوصول إلى حكم صائب.

3- طرق الطعن غير العادية:

إن طرق الطعن غير العادية في المادة الجزائية هما طريقين فقط وهما الطعن بالنقض والطعن بالتماس إعادة النظر على عكس ما هو مخوّل في قانون الإجراءات المدنية للطعن في أحكام القضاء المدني والإداري التي توجد إلى جانب هذين الطريقين طريق آخر وهو إعتراض الغير الخارج عن الخصومة والذي هو غير مخوّل في القضاء الجزائي نظرا لطبيعته وخصوصيته.

3-1- الطعن بالنقض:

يعتبر الطعن بالنقض طريق غير عادي للطعن في الأحكام والقرارات الجزائية النهائية سواء كانت صادرة في مواد الجناح أو المخالفات أو الجنايات أو الأحداث أو غرفة الاتهام، غير أنه لا يكون قابلا للطعن بالنقض في بعض الأحكام والقرارات التي نصّت عليها المادة 652 من قانون الإجراءات الجزائية، بحيث أنه يمكن الطعن بالنقض في الحالات التي حدّتها المادة 651 من نفس القانون ومن قبّل النيابة العامة أو أطراف الدعوى بنفسهم أو محاميهم أو وكيل خاص مفوض عنه سواء كان المتهم المحكوم عليه أو مدعي مدني أو مسؤول مدني²، ويجب تقديمه خلال 08 أيام من تاريخ صدور الحكم أو التبليغ الرسمي للقرار³، ويرفع الطعن بالنقض بتصريح لدى أمانة ضبط الجهة القضائية التي أصدرت الحكم محل الطعن بعد تسديد الرّسم القضائي المحدّد بألف وخمسمائة دينار جزائري (1500 دج) ويعفى من دفع الرسم إذا كان

¹ الفقرتين 01 و 02 من المادة 579 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25.

² أنظر المادة 653 من القانون نفسه.

³ المادة 654 من القانون نفسه.

الطاعن محكوم عليه بعقوبات جنائية أو محكوم عليه المحبوس تنفيذاً لعقوبة الحبس التي تزيد مدتها عن شهر واحد¹، وفور ذلك يحزر أمين الضبط محضر التصريح بالطعن مقيّد عليه تاريخ ورقم الطعن ويرفق نسخة منه بملف الدعوى المنتهية بالقرار أو الحكم محل الطعن، كما يتعيّن عليه تسليم وصل إلى الطاعن يثبت تصريحه بالطعن هذا إذا كان الطاعن المحكوم عليه غير محبوس، أما إذا كان محبوس فيجوز له التصريح بالطعن أمام أمين ضبط المؤسسة العقابية ليقوم بعدها رئيس هذه المؤسسة خلال 48 ساعة بإرسال نسخة من التصريح لأمانة ضبط الجهة القضائية المصدرة الحكم أو القرار محل الطعن، ويتم تقييد التصريح بالطعن في سجل الطعون بالنقض، ويجب على الطاعن تحت طائلة رفض الطعن شكلاً بإيداع خلال 60 يوم يبدأ سريانها من تاريخ التصريح بتقديم مذكرة الطعن بالنقض على عدّة نسخ بحسب عدد أطراف الدعوى تتضمن أوجه الطعن بالنقض²، تكون موقعة وجوبا من طرف محام معتمد لدى المحكمة العليا، وحين تقديمها يسجل أمين الضبط تاريخ إيداعها ويسلم نسخة منها للطاعن من أجل قيامه خلال 30 يوم بتبليغها لأطراف الدعوى، ويتعيّن على هؤلاء خلال 30 يوما من تاريخ تبليغهم بإيداع مذكرة جوابية على الطعن بالنقض لدى أمانة الضبط تكون موقعة كذلك من طرف محام معتمد لدى المحكمة العليا، ليتم بعدها تسليم نسخة منها وتبليغها للخصوم بنفس الطريقة وخلال نفس الأجل³.

ويترتب على تقديم الطعن بالنقض وقف تنفيذ الحكم أو القرار محل الطعن طوال وقت سريانه أمام المحكمة العليا أي قبل الفصل فيه، ولا يشمل هذا الوقف إلا على الحكم الفاصل في الدعوى العمومية، أما الحكم الذي فصل في الدعوى المدنية المتعلق بالحقوق المدنية المحكوم بها لصالح الطرف المضرور فلا يؤقّف تنفيذه الطعن بالنقض المرفوع ويكون قابلاً للتنفيذ رغم ذلك⁴.

كما أن للطعن بالنقض أثر آخر وهو أنه ناقل لملف الدعوى وهذا لا يعني كما هو في الطعن بالاستئناف بانتقال ملف الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية للفصل فيه من جديد من حيث الوقائع مع إمكانية إعادة تكييف الجريمة المرتكبة، بل نعني بالأثر الناقل للطعن بالنقض هو اقتصار جهة النقض وهي المحكمة العليا بالنظر في مدى مطابقة الحكم والقرار محل الطعن للقانون ولا يمكن للمحكمة العليا أن تنظر في الموضوع ولهذا يطلق عليها تسمية " محكمة القانون ".

¹ المادة 506 من قانون الإجراءات الجزائية، والمادة 35 من القانون رقم 08/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، المعدلة والمتمة للمادة 213 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 104 الصادرة بتاريخ 1976/12/26.

² أنظر المادتين 660 و 661 من قانون الإجراءات الجزائية والمادة 656 منه المحددة أوجه الطعن بالنقض وقواعد إثارتها.

³ أنظر المواد من 662 و 663 من قانون الإجراءات الجزائية.

⁴ طبقاً للمادة 655 من القانون نفسه.

بحيث يجب على أمين الضبط المقدم أمامه الطعن بالنقض تشكيل ملف الطعن وإرساله إلى النائب العام الذي يرسله هذا الأخير بدوره إلى النائب العام لدى المحكمة العليا ويقوم هذا الأخير في ظرف 08 أيام من استلام الملف بإحالته إلى الرئيس الأول للمحكمة العليا الذي يحيله إلى رئيس الغرفة المختصة (الغرفة الجزائية أو غرفة الاتهام أو غرفة الأحداث أو غرفة الجنايات) ليقوم هذا الأخير بتعيين مستشار مقرر لدراسة الملف وإعداد تقرير ثم عرضه على الأعضاء المكونين للغرفة من أجل التداول فيما بينهم وإصدار قرار فاصلا في الطعن بالنقض.¹

3-2- الطعن بالتماس إعادة النظر:

يعتبر التماس إعادة النظر هو الآخر طريق طعن غير عادي، يهدف إلى تصحيح الخطأ الواقع في الأحكام والقرارات النهائية الصادرة عن المحاكم والمجالس القضائية متى كانت تقضي بالإدانة في جناية أو جنحة وتبين أن أساسها غير صحيح، أي أنه وسيلة من وسائل مراجعة الأحكام القضائية النهائية وإعادة النظر فيها من جديد.²

2-2-1- حالات الطعن بالتماس إعادة النظر:

لا يمكن الطعن بالتماس إعادة النظر إلا بتوافر حالة أو من الحالات الأربعة التالية:

- حالة ظهور أدلة جديدة:

جاءت هذه الحالة تحقيقا للمصلحة العامة وتعتبر هي من أخطر الحالات وفي نفس الوقت تتميز بالمرونة كونها حق مخول لاستدراك أي دليل متوقع ظهوره بعد صدور حكم نهائي المطعون فيه بسلك طريق الطعن بالتماس إعادة النظر، وهذا الطريق ليس بسبب خطأ مرفق القضاء لأن السبب هو ظهور أدلة جديدة بمعنى أن الدليل لم يتم تقديمه إلى القضاء وكذلك يشترط أن يكون الدليل الجديد المتمثل في وقائع أو مستندات لا يعلم به الطاعن قبل صدور حكم الإدانة محل الطعن وأن يكون الدليل الجديد قادرا على تغيير حكم الإدانة النهائي الصادر، أي قادرا على الحكم ببراءة المحكوم عليه بالإدانة.³

- حالة الإدانة بناءً على شهادة الزور: ومعنى هذا هو أن يكون الحكم النهائي محل الطعن صدر بسبب شهادة الزور، بحيث ما كان ليصدر لولا شهادة الزور التي بُني عليها الحكم المطلوب إعادة النظر فيه، وهذا ممكن الوقوع أمام قسم الجرح كونها محكمة دليل لا يمكنها الحكم بإدانة المتهم دون وجود دليل يثبت وقوع

¹ عمر خوري، الطعن في الأحكام طبقا لقانون الإجراءات الجزائية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 50، العدد 02، 2013، ص 23 و 24.

² عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في القانون الجزائري والمقارن، المرجع السابق، ص 523.

³ عمر خوري، المرجع السابق، ص 28.

الفعل المادي للجريمة¹، كشهادة الشهود التي يمكن أن يكون الشّهادة التي قدّمها الشاهد زورًا والتي يبني عليها القاضي حكمه، فيكون في هذه الحالة لمن له مصلحة في رفع الطعن بالتماس إعادة النظر، ويتوقّف مدى الاستجابة لقبول والفصل في الطعن إلى قوّة الأدلة المقدمة من طرف الطاعن في إثباته واقعة تزوير الشّهادة.

- حالة الخطأ في الشخص المحكوم عليه:

تكون هذه الحالة عندما يصدر حكم نهائي مثلاً يُدين شخص عن جريمة القتل وبعدها تظهر مستندات تثبت أن الشخص المجني عليه لازال على قيد الحياة، وهو الأمر الذي يستبعد عنه قيامه بالجريمة.²

- حالة التناقض بين حكمين:

ومفاده هو صدور حكم لشخص على واقعة معينة يكون متناقض مع الحكم الصادر في حق شخص آخر على نفس الواقعة بذاتها، والتي يستنتج من حكم أحدهما براءة الشخص المحكوم عليه بالإدانة بموجب الحكم محل الطعن³، فمثلاً يصدر حكم نهائي عن جريمة التزوير المعلوماتي يُدين ع.ع بعقوبة الحبس والغرامة ويصدر بعده حكم يقضي ببراءة م.م عن ذات الجريمة ويتبيّن من حيثيات هذا الأخير براءة ع.ع المُدان.

2-2-2- إجراءات الطعن بالتماس إعادة النظر:

يرفع الطعن بالتماس إعادة النظر طبقاً لما نصّت عليه المادة 693 من قانون الإجراءات الجزائية من طرف وزير العدل تحقيقاً للمصلحة العامة، ومن المحكوم عليه كون أن له مصلحة شخصية في ذلك، أو من طرف النائب القانوني مثل الولي أو القيم أو من طرف أهل المحكوم عليه وهم زوجته وأصوله وفروعه في حالة الوفاة أو ثبوت غيابه وذلك بغرض رد اعتباره.⁴

ويرفع الأمر مباشرة إلى المحكمة العليا وبعد سماع أقوال أطراف الطعن والاستماع إلى أقوال والتماسات النيابة العامة وبعد قيام المستشار المقرر بكافة الإجراءات التي يستلزمها التحقيق، فإنه يفصل في الطعن إذا ماتبيّن لها صحة موضوعه ببطلان الحكم القاضي بالإدانة دون إحالته إلى نفس الجهة

¹ طبقاً للبند 05 من المادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص على أنّ الشك يفسر لمصلحة المتهم الذي مفاده أنه في حالة الشك عند عدم وجود دليل فإنه يحكم بالبراءة التي هي من مصلحة المتهم.

² عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في القانون الجزائي والمقارن، المرجع السابق، ص 523.

³ محمد حبار، طرق الطعن في الأحكام و القرارات الجزائية في التشريع الجزائي، المجلة الجزائية للحقوق و العلوم السياسية، المجلد 32، العدد 01، 1995، ص 122 و 123.

⁴ عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في القانون الجزائي والمقارن، المرجع السابق، ص 524.

القضائية التي أصدرته مع قبول طلب التعويض للمحكوم عليه أودوي حقوقه كون أن الخطأ قضائي¹، وإذا ثبت لها العكس تحكم برفض الطعن.

¹ المحامي، طرق الطعن العادية والغير العادية قانون الاجراءات الجزائية، أطلع عليه بتاريخ 2025/05/25، 10:23، عبر الرابط الإلكتروني: <https://elmouhami.com/wp-content/uploads/2018/05/%D8%B7%D8%B1%D9%82-%D8%A7%D9%84%D8%B7%D8>

خاتمة:

وفي الختام، ومن خلال معالجة موضوع دور الإدارة الإلكترونية في ترقية الإستثمار العقاري، والذي يعتبر من المواضيع المهمة والحديثة الذي تمس آثاره كافة مجالات الحياة ولا سيما القطاع العقاري والإقتصاد الرقمي والذي من شأنه تحقيق التنمية المستدامة والشاملة، بحيث أن موضوع الاستثمار العقاري ليس جديداً، فالجديد في الموضوع هو استخدام التقنيات الرقمية في عمليات الاستثمار العقاري، وهذا نتيجة للتحوّل الرقّمي الذي شهده العالم بصفة عامة والدولة الجزائرية بصفة خاصة المتضمّن استخدام تقنيات تكنولوجيا المعلومات والاتصال في أداء كافة الأعمال والأنشطة التي كانت تنفّذ مادياً ورقياً، وبصرف النظر عن طبيعتها سواء كانت ضمن القطاع العمومي أي المُنوطة للمرافق العمومية وللقطاع الخاص أوحتى للأشخاص الطبيعية، هذا من جهة أولى، ومن جهة ثانية التي دفعت إلى تجسيد التحوّل الرقمي بالضبط في قطاع الاستثمار العقاري هو الأهمية والأثر البالغ الذي يكتسيه القطاع، بحيث أنه لايمكن إنكار الدور الثوري الذي لعبته التكنولوجيا في تحويل قطاع العقارات، من تحسين كفاءة العمليات إلى تعزيز تجربة المستثمر، والذي يتطلب النجاح في هذا المجال المتغير بشكل مستمر مستوى عالٍ من المعرفة، المرونة، والاستخدام الأخلاقي للتكنولوجيا كون أن عملية الاستثمار بصفة عامة تمثل الآلية الأساسية للنهوض بالإقتصاد الوطني المستدام الذي بدوره يؤدي إلى تحقيق التنمية الإجتماعية وهو الآخر الذي يؤدي إلى تحقيق التنمية بباقي مجالات الحياة بشكل منظم، مستمر ومستدام، وكون عملية الاستثمار العقاري بصفة خاصة هي التي بموجبها يتم تحقيق الأهداف المسطرة فعلياً نظراً للقيمة الخاصة للعقار الذي لا مثيل لها والتي جعلته أكثر مالياً باهضاً، وهو الأمر الذي يجعل نجاح عملية الاستثمار فيه تحقق أكبر قدر من العوائد المالية، وخاصة خاصة أن العقار يمثل القاعدة والإنطلاقة والأداة الأساسية التي لايمكن إنجاز المشروع الاستثماري عند انعدامه، هذا فيما يخص الاستثمارات المنجزة على الأوعية العقارية، أما فيما يخص الاستثمار في العقارات عن طريق إبرام مختلف العمليات الواردة على العقارات كالترميم والبناء والتصميم والتجهيز، والعقود الواردة عليه سواء كانت ناقلة للملكية العقارية كعقد البيع وغير الناقلة للملكية كعقد الإيجار والمقاولة وغيرها من العقود الواردة عليه التي لا تُعدّ ولا تُحصى، فهي الأخرى الأكثر تحقيقاً للعوائد المالية في الاستثمارات، كون أن العقار يعتبر من الحاجيات الرئيسية للإنسان الذي يحتاجه ليعيش عليه وليس فيه كالذي يقوم بشراء أو استئجار سكن ليأوي عائلته فيه، ويمكن أن يعيش فيه كالذي يستأجر محل تجاري لممارسة عمله التجاري، وهو الأمر الذي تتضاعف معه حجم المعاملات العقارية وكنتيجه لذلك يتحقّق معه أكبر قدر من الربح، كون أن هدف المستثمر من وراء قيامه بعمليات الاستثمار هو تحقيق عوائد مالية، والذي من شأنه أن يحقق للدولة الجزائرية الإكتفاء الذاتي وهو ما يغنيها عن اللجوء لعملية الإستيراد.

ومن خلال ما تعرّضنا له في هذه الدراسة بالبحث والتحليل في طيّات هذه الأطروحة، فقد توصّلنا إلى جملة من النتائج، والتي سنُنبِئها بجملة من التوصيات، نذكر أهمّها على النحو التالي:

النتائج:

- 1- إن المقصود بالإدارة الإلكترونية هو استخدام التقنيات والأدوات الإلكترونية عبر برنامج أو منظومة معلوماتية في أداء الأعمال التي كانت تتم ماديا ورقيا في ظل نمط التسيير التقليدي.
- 2- إن الفرق بين نمط التسيير التقليدي الذي يطلق عليه الإدارة التقليدية ونمط التسيير الحديث الذي يطلق عليه مفهوم الإدارة الإلكترونية يكمن في الوسيلة المستخدمة في أداء مختلف الأعمال والعمليات والأنشطة.
- 3- أن الإدارة الإلكترونية ليس نظامًا قائمًا بذاته وإنما هي نمط جديد للتسيير، وعلى هذا الأساس فإنها تخضع لنفس القواعد والأحكام القانونية التي يخضع لها نمط التسيير التقليدي.
- 4- إن مصطلح الإدارة الإلكترونية لا ينحصر مفهومه في الأعمال والأنشطة الإدارية التابعة للقطاع العمومي فقط، بل أنها تشمل كافة القطاعات العمومية والخاصة، بحيث أن الأولى تعرف بالإدارة الإلكترونية الحكومية كونها تطبق من طرف الحكومة أي الدولة، أما الثانية فهي المطبقة في القطاع الخاص وتعرف بالإدارة الإلكترونية وفقط، وبالتالي يمكن القول أن للإدارة الإلكترونية مفهوم واسع الذي يشمل كافة القطاعات، ومفهوم ضيق الذي يشمل فقط القطاع الخاص.
- 5- إن الهدف الرئيسي من تكريس الإدارة الإلكترونية في قطاع الاستثمار العقاري هو تحقيق الشفافية والمساواة التي تشجّع وتحفّز المستثمرين على القيام بكافة العمليات والمشاريع الاستثمارية وهذا بهدف تحقيق تنمية الإقتصاد الوطني والذي بدوره يؤدي إلى تحقيق التنمية الاجتماعية عن طريق القضاء على البطالة بتوظيف البطالين في المشاريع الاستثمارية المقامة ورفع القدرة الشرائية وتوفير السيولة المالية لدى المواطن مما يؤدي ذلك إلى تجنب ارتكاب جرائم الأموال ولاسيما جريمة السرقة، جريمة النصب والاحتيال، جريمة الرشوة...
- 6- إن إمكانية إيداع العقود العقارية إلكترونيا عبر البوابة الجغرافية فضاء الجزائر لا يعني إمكانية تطبيق التوقيع الإلكتروني على العقود العقارية، بل أن كل مافي الأمر هو أن العقود العقارية يتم إعدادها والتوقيع عليها ماديا ورقيا ثم يتم تصويرها ومسحها ضوئيا وإيداعها عبر البوابة الإلكترونية.
- 7- إن إمكانية استخراج المعلومات المسحية لقطعة أرضية معينة بمعرفة القسم ومجموعة الملكية التي تنتمي إليه والحصول على الوثائق العقارية وإيداع العقود العقارية عبر البوابة الجغرافية فضاء الجزائر فقد سهلت وحقّقت نوعا من الشفافية في القطاع العقاري وسهلت على المواطنين والموثقين الحصول على الخدمات، كما سهّلت وخفّفت الضغط على موظفي إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وهو الأمر الذي يسهّل عملية الاستثمار العقاري، لأنه بمجرد الضغط في الخريطة على القطعة الأرضية الذي عيّنها

المستخدم فيتم معرفة البلدية المنتمية لها والقسم ومجموعة الملكية المسجلة بها، وهذا يعني أن هذه القطعة ممسوحة، أما إذا لم تظهر معلوماتها المسحوبة عند الضغط عليها فهذا يعني أنها غير ممسوحة وهذا ما يعتبر معلومة وأمر حاسم في عملية صنع القرار الاستثماري لدى الأطراف المتعاقدة، وفي تحديد الالتزامات التعاقدية ولاسيما منها ثمن بيع العقار.

8- إن تكريس الإدارة الإلكترونية بالهيئات الإدارية بهدف القضاء على الفساد وتحقيق الشفافية لترقية الاستثمار العقاري، يمكن أن يحقق هذا الهدف نسبياً وليس بشكل كامل، كون أن القضاء على ظاهرة الفساد تقتضي على كل موظف التبليغ عند علمه بحكم وظيفته بوقوع جريمة فساد وإلا أعتبر مرتكباً لجريمة عدم الإبلاغ عن الجريمة الفعل المنصوص والمعاقب بموجب المادة 47 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، لكن في المقابل نجد المادتين 46 من نفس القانون وتعاقب الموظف في حالة عدم ثبوت الجريمة المبلغ عنها، وهو الأمر الذي يحول دون تحقيق الهدف التي يسعى له المشرع الجزائري من وراء استخدام الإدارة الإلكترونية.

9- إن المنصة الرقمية للمستثمر المقيمة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية ذات إختصاص وطني أي يتم عرض فيها كافة الأوعية العقارية الإقتصادية المتوافرة على مستوى الوطن الجزائري، وهذا على خلاف الشبابيك الوحيدة للوكالة التي نجدها مركزية وغير مركزية.

10- لم يحسن المشرع الجزائري عند وضعه منصة رقمية للمستثمر واحدة فقط تضم كافة مكونات العقار الإقتصادي من عقار صناعي وسياحي وحضري، كون أن وجودهم في منصة واحدة دون تقسيم حتى داخل المنصة الرقمية من شأنه أن يصعب على المستثمر عملية البحث فيها عن نوع العقار محل بحثه.

11- تعتبر خطوة وضع المنصة الرقمية للمستثمر المقيمة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كوسيلة لعرض العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار، وكذلك وضع المنصة الرقمية المقيمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمنع العقار الفلاحي الموجه للاستثمار بصيغة الامتياز عن طريق الترشح، خطوة ملموسة تهدف للقضاء على البيروقراطية والفساد الإداري السائد في الهيئتين الإداريتين الرامي إلى حرمان المستثمر المتوافرة فيه الشروط من الاستفادة من العقار الذي يرغبه، كون أن المنصة الرقمية تجعل الأوعية العقارية المتوافرة أمام مرأى الجميع، أي يمكن لأي شخص الدخول إلى موقع المنصة والإطلاع على كافة الأوعية العقارية المتوافرة المعروضة.

12- لم يُصَبِّ المشرع الجزائري بتحديد مدة عرض العقار الإقتصادي على المنصة الرقمية للمستثمر بشهر واحد، لأنه يطرح إشكال قانوني وهو ما مصير العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار الذي لم يتم اختياره ومنحه خلال مدة العرض العقاري.

13- إن إيداع طلب الحصول على وعاء العقار الإقتصادي أو الفلاحي والملف المرفق به والطعن عبر المنصة الرقمية من شأنه تفادي مشكل ضياع الوقت والتنقل إلى شبابيك الوكالة، وتقليل النفقات، كما

يجعل كافة المعلومات والوثائق المودعة محفوظة على الشبكة الرقمية، يمكن الرجوع إليها في أي وقت وبكل سهولة دون ضياعها، كونها مؤرشفة إلكترونياً، وهذا ما يقضي على الأرشفة الورقية للملفات الذي ممكن أن يؤدي إلى ضياعها، كما أن هذا يقضي على ضرورة تخصيص أمكنة ومكاتب الأرشيف.

14- بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 203/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية في إطار البيع بالإيجار فقد أحسن المشرع الجزائري بجعله من خلاله المنصة الإلكترونية هي السبيل الوحيد ولم يترك خيار آخر لمباشرة كافة الإجراءات القانونية من إيداع وطعن وإمكانية إطلاع المترشح على النتائج، لكن تبقى مساعي المشرع هذه نسبية في تحقيق الشفافية والقضاء على الفساد، كون أنه لا يمكن تحقيق الشفافية التامة في ظل تدخل العنصر البشري في عملية دراسة الملف والفصل الذي تعتبر المرحلة المهمة في صنع القرار، زيادة على وضع شبكة رقمية أو معايير دقيقة مُحكّمة الذي يتم الإعتماد عليها للفصل في طلب الاستفادة من السكن.

15- قد أحسن المشرع الجزائري بنصّه على المنصة الرقمية هي السبيل الوحيد لتقديم طلب الحصول على العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار ولم يترك سبيل آخر لإيداع الطلب ومرفقاته ورقياً.

16- وقد أحسن المشرع إلى حد بعيد عند وضعه شبكة تقييم واضحة الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 التي يتم بموجبها بناء القرار الفاصل في طلب الحصول على العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار عن طريق صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، لأن عدم تدخل العنصر البشري في عملية الدراسة وعدم إعطاء السلطة التقديرية من شأنه تحقيق الشفافية والقضاء على الفساد والبيروقراطية.

17- إن إمكانية إطلاع المترشح على النتائج أي مصير طلبه المتضمن الحصول على سكن عبر المنصة الإلكترونية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/24 لا يكفي للقضاء على ظاهرة الفساد وتحقيق الشفافية، كون أن عدم إطلاعه على قائمة المستفيدين لمعرفة ومقارنته بغيره الذي تتوافر فيهم نفس الشروط، هو ما سيجعل ظاهرة الفساد تعمّ دون القدرة على كشفها.

18- إن المنصة الرقمية للمستثمر المسيّرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي وسيلة تباشر عبرها إجراءات عقد الامتياز، غير أن إجراءات عقد التنازل لم ينص المشرع الجزائري في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 على مباشرتها عبر المنصة الرقمية، مما يفيد على أن إجراءات عقد التنازل تتم بالطريقة التقليدية المادية.

19- إن قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل الوارد على الإقتصادي التي أقرّها القانون رقم 17/23 يسري بأثر رجعي أي حتى على عقود الامتياز المبرمة قبل صدور هذا القانون وهذا طبقاً لنص الفقرة 02 من

المادة 17 من نفس القانون، وقد أصاب المشرع الجزائري في ذلك كون أنها تعتبر حافز لكافة المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية بجدية وفقا للأجال وبنود دفتر الشروط.

20- قد أحسن المشرع الجزائري بتكريس مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات التي نص عليها بموجب المادة 03 من قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22، كونه يعتبر من الضمانات الأساسية لتشجيع الاستثمار.

21- يلاحظ على المشرع الجزائري عند نصّه على طريقة إيداع طلبات الحصول على العقار فإنه دائما يعطي للمرشح في اختيار بين طريقتين وهي الطريقة التقليدية بمباشرة الإجراءات ورقيا أو مباشرتها عبر المنصة الرقمية كسبيل ثاني، وهذا كُرس في كل من المرسوم التنفيذي رقم 24/247 المتعلق بعقود التعمير، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 25/135 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير الحضري، لكن هذا الحق المخول في الخيار سيؤدي دون شك إلى عدم استخدام المنصة الرقمية كونها طريق جديد، وتبقى الطريقة التقليدية الورقية هي السائدة، كون أن أكبر عائق يقف أمام استخدام الرقمنة هو مقاومة التغيير من جانب العنصر البشري.

22- إن إسناد مهمة دراسة ملف طلب الحصول على العقار الفلاحي بصيغة الامتياز للجنة مختصة مكونة من أعضاء لا يقضي على البيروقراطية ولا تتحقق في ظلّه الشفافية، مادام العنصر البشري تدخل في أهم مرحلة التي تحدّد مدى استحقاق المترشح للعقار الفلاحي الموجه للاستثمار.

23- لقد أحسن المشرع الجزائري إلى حدّ بعيد في التنظيم الإداري المتعلق بتهيئة وإدارة ومتابعة العقار الإقتصادي الموجه للاستثمار، وخاصة لما أناط مهمة تهيئة العقار الإقتصادي للوكالات الوطنية كهيئات مستقلة عن الهيئة المكلفة بمنح ومتابعة الاستثمار أي الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

24- لقد أحسن المشرع الجزائري بنصّه على إمكانية المستثمر الأجنبي من الحصول على عقار إقتصادي عن طريق الامتياز، لأن ذلك من شأنه جذب الاستثمار الأجنبي الذي يؤدي إلى تنمية إقتصاد الدولة الجزائرية وتحقيق الإكتفاء الذاتي بتجنب إستيراد السلع وكافة المنتجات، كما أن إنجاز المستثمر الأجنبي لمشروعه بالوطن وتوظيف المواطن الجزائري سيجعل هذا الأخير يتعلم مهارات جديدة ويستفيد من خبراته.

25- لقد أحسن المشرع الجزائري بموجب نص المادة 335 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 14/25 عند اعتباره كل جريمة تقليدية ترتكب بواسطة أداة رقمية على أنها جريمة إلكترونية، لأنه يكون بذلك قد أضفى الركن الشرعي على كافة الجرائم، دون الحاجة إلى أفراد نص خاص لكل جريمة.

26- عدم نص المشرع الجزائري على إن إمكانية الحصول على معلومات ووثائق عقارية إلكترونية المتاحة حاليا عبر البوابة الجغرافية فضاء الجزائر.

27- إن أكثر عائق يقف أمام نجاح عملية تجسيد الإدارة الإلكترونية ولا سيما في قطاع الاستثمار العقاري هو مقاومة التغيير من جانب الموظف والمواطن وهذا راجع إلى عدم تدريبهم وعدم توعيتهم بالمزايا التي توفرها نجاح عملية الرقمنة.

28- إن الجوائر حاليا تخوض طريق تجسيد الرقمنة بالقطاع العقاري، لكنها نجدها متأخرة إذا ما قارناها ببعض الدول ولا سيما الدولة السعودية التي وصلت لحد تطبيق تقنية التوقيع الإلكتروني في إبرام العقود العقارية.

29- تعتبر المادتين 213 من قانون الأسرة و31 من قانون التوجيه العقاري ملغاة بموجب المادة 121 لأنهما يقتصران على حبس المال بصفة مؤبدة وهو ما يخالف أحكام المادة 08 من قانون الأوقاف الجديد رقم 06/25 التي أصبحت تشمل حبس المال بصفة مؤبدة ومؤقتة.

التوصيات:

1- بالنسبة لقانون التجارة الإلكترونية رقم 05/18 نقترح شمول مجال تطبيق التجارة الإلكترونية على العقارات وذلك بتعديل المادة 03 من قانون التجارة الإلكترونية عن طريق حذف البند الذي يمنع تطبيقها في المعاملات التي تتطلب إعداد عقد رسمي، وتبعاً لذلك تطبيق تقنية التوقيع الإلكتروني على العقود العقارية الرسمية.

2- بالنسبة لقانون العقوبات وقانون الوقاية من الفساد ومكافحته نوصي بمايلي:

■ إلغاء نص المادة 46 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته التي تعاقب على فعل الإبلاغ عن جرائم الفساد الكيدية، وتعديل المادة 47 من نفس القانون بإضافة فقرة ثانية تنص على أنه لا تطبق أحكام المادة 330 من قانون العقوبات في حالة عدم ثبوت جريمة الفساد المبلغ عنها الموظف.

■ زيادة على نص المادة 418 من قانون العقوبات نقترح إضافة نصوص قانونية في قانون العقوبات تجرم وتعاقب على مختلف الجرائم التي تمس بالاستثمار عامة والاستثمار العقاري خاصة.

3- بالنسبة لقانون الاستثمار رقم 18/22 من الضروري تعديله بإضافة نصوص قانونية تتضمن أحكام تتعلق بالاستثمار الفلاحي من مزايا وتحفيزات وآليات الاستثمار في العقار الفلاحي والهيئات المكلفة به، وهذا كمساواة بين الاستثمار في العقار الفلاحي والعقار الإقتصادي، هذا الأخير الذي تضمنه قانون الاستثمار الساري رقم 18/22.

4- ضرورة تنظيم المنصة الرقمية للمستثمر للتسهيل على المستثمر عند عملية بحثه عن العقار المعروض عبرها، وذلك عن طريق التقسيم التقني للمنصة فيما يخص عملية عرض العقار الإقتصادي عبرها، وذلك بجعل كل قسم خاص بنوع من العقار الإقتصادي، أي بتخصيص قسم يسمى بالعقار الصناعي الذي يتم عرض فيه فقط هذا النوع من العقار، وهكذا بتخصيص قسم آخر للعقار السياحي، وآخر للعقار الحضري.

5- بالنسبة للقانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي والمراسيم التنفيذية له:

■ كون أن العقار الاقتصادي المملوك للدولة الموجه للإستثمار يتم عرضه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، قد يتأخر المستثمر عن الترشح للحصول عليه لسبب ما، ولهذا من أجل بلوغ الهدف المنشود نقترح الرفع من مدة عرض العقار المتوافر على المنصة إلى 06 أشهر ومنه تعديل المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23.

■ ينبغي تعميم تطبيق الرقمنة في إجراءات عقد تحويل الامتياز إلى تنازل وذلك بتعديل المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 وجعلها تنص على استخدام المنصة الرقمية للمستثمر لطلب التنازل عن العقار الاقتصادي الممنوح بموجب عقد الامتياز.

6- بالنسبة للقانون 03/10 المتعلق بكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية: نوصي بتعديل المادتين 02 و 05 من هذا القانون لجعل أحكامهما تتضمن أن مجال تطبيق هذا القانون يشمل الأراضي الممنوحة قبل وبعد صدوره.

7- بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 203/24 نقترح تعديل الأحكام التي تضمنتها نصوصه كمايلي:

■ بهدف تحقيق مسعى الرقمنة المكّسة في نشاط الترقية العقارية العامة في إطار الحصول على سكنات تابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق البيع، نقترح وضع شبكة رقمية تحدّد فيها معايير دقيقة مُحكّمة الذي يتم الإعتماد عليها للفصل في طلب الاستفادة من السكن وذلك بإضافتها كملحق لهذا المرسوم التنفيذي.

■ كما نوصي بضرورة نشر قوائم المستفيدين على الموقع الإلكتروني الخاص بالاستفادة من هذه السكنات على أن تكون القوائم في جدول مفصل يتضمن كيفيات حساب واختيار وترتيب المستفيدين.

8- في إطار إضفاء الشرعية على حق الحصول على المعلومات والوثائق العقارية إلكترونية مع إمكانية الدفع الإلكتروني كمقابل الحصول عليها نقترح إصدار مرسوم تنفيذي يحدّد كيفيات مسك واستخدام البوابة الجغرافية فضاء الجزائر.

9- بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للأمولاك الخاصة للدولة سواء الموجه للاستثمار سواء عن طريق الاستصلاح أو الانتفاع سواء بصيغة حق الانتفاع الدائم أو الامتياز نوصي بضرورة جعل هذه الآليات والهيئات المكلفة بها مثلها مثل نظيرتها المكّسة في العقار الاقتصادي، ولهذا نقترح مايلي:

■ إلغاء الاستصلاح كطريق من طرق استغلال العقار الفلاحي وبالتالي إلغاءه كطريق من طرق كسب الملكية العقارية، واستحداث وكالات جهوية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية " وكالة العقار الفلاحي " أو على الأقل وكالتين وطنيتين لتكّلف أحدهما بتهيئة الأراضي الصحراوية وتسميتها بـ " الوكالة الوطنية الأراضي الزراعية الصحراوية"، وتكّلف الأخرى بتهيئة الأراضي الفلاحية غير الصحراوية وتسميتها بـ " الوكالة الوطنية للأراضي الفلاحية ".

▪ ضرورة التّخلي عن العنصر البشري المُمثّل في اللّجنة المُكوّنة من أربعة أعضاء المكلفة بدراسة ملفات طلب الحصول على العقار الفلاحي الموجه للاستثمار، ووضع شبكة رقمية لتقييم الطلبات المقدمة من طرف المستثمرين.

10- نوصي بجعل المنصة الرقمية هي السبيل الوحيد لمباشرة الإجراءات المتعلقة بالقطاع العقاري عامة والاستثمار العقاري خاصة، وهو ما يستوجب تعديل المادة 02 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 135/25 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير الحضري، والمادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المتعلق بعقود التعمير، كما نوصي برقمنة مخططات التعمير من أجل تسهيل وتسريع عملية دراسة وتسليم عقود التعمير من رُخص وشهادات وذلك بتعديل النصوص القانونية من هذا المرسوم الأخير.

11- ينبغي تأمين بوابات التشغيل بين الشبكات المستخدمة لتشغيل البنى التحتية وتأمين الإنترنت.

12- يجب أن يعمل قطاعا العقارات والتكنولوجيا معًا لضمان اتساق الأطر القانونية و الحلول التكنولوجية.

13- نوصي بسن قواعد قانونية تتضمن معايير لحماية البيانات و العقود من أجل ضمان التزام المعاملات العقارية الرقمية تجنّبًا للمشكلات و المسؤوليات القانونية .

14- من الضروري الإسراع و تكافت الجهود من أجل سن تشريعات قانونية ترمي إلى تجسيد الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري، و ذلك عن طريق إصدار قوانين و مراسيم و قرارات وزارية تنص على استحداث أدوات إلكترونية بالقطاع، مع ضرورة الإسراع لسن قرارات وزارية مثلاً تبين كيفية مسك و استخدام الأداة الرقمية المستحدثة.

15- نوصي باستحداث منصة رقمية تعرض عبرها العقارية الوقفية الموجهة للاستثمار وتباشر عبرها كافة إجراءات منح العقار الوقفي الموجه للاستثمار، ويتم مسكها من طرف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة.

16- من أجل تكوين وتوظيف أشخاص ذو كفاءات مهنية التي تفقه وتتنقن استخدام الرقمنة في القطاع العقاري والاستثماري نوصي بتدريس مقياس الاستثمار العقاري للطلبة بالجامعات والمدرسة العليا للذكاء الاصطناعي والمدرسة العليا للإقتصاد الرقمي، وكذا إدراج مقياس الأمن السيبراني ومقياس الإدارة الإلكترونية لطلبة تخصص قانون عقاري، وكذلك بتدريس مقياس الإدارة الإلكترونية في الاستثمار العقاري لطلبة العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير.

17- تطوير شبكات إلكترونية ذات تدفق عالي وأسرع للمعلومات داخل الأجهزة الإدارية والمنصات الإلكترونية.

- 18- العمل على إنشاء تطبيقات إلكترونية التي تهدف إلى التخزين الذكي والأمن للمعلومات والذي يسهّل استغلالها والرجوع إليها.
- 19- العمل على تجسيد الرقمنة الشاملة بتوظيف تكنولوجيا الإعلام والاتصال بكافة القطاعات من أجل التسهيل على الأجهزة الإدارية المكلفة وذات صلة بالقطاع العقاري من تأدية مهامها الذي يتعزّز معه الاستثمار العقاري.
- 20- ينبغي الاستفادة من التجارب الدولية الذي يتطلّب إهتمام المشرّع الجزائري والإستعانة بالطرق والتقنيات الإلكترونية المطبّقة في القطاع العقاري في الدول الأجنبية المتقدمة في هذا المجال كالسعودية.

ملاحق

نموذج الدفتر العقاري الإلكتروني

الوجهة الأمامية :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية الشعار دفتر عقاري رقم : الولاية : المحافظة العقارية : المراجع المسحية : تاريخ الإصدار : الشريحة الإلكترونية

الوجهة الخلفية :

يشكل الدفتر العقاري سند ملكية عقارية، يتعلق بوحدة عقارية واحدة ممسوحة ومرقمة نهائيا، يستعمل في حدود ما يسمح به القانون.

حجم البطاقة : الطول : 85.72 مم x العرض : 54.03 مم

يتضمن الدفتر العقاري شريحة تمكن الولوج إلى قاعدة البيانات.

نموذج طلب تسجيل الاستثمار لدى الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشباك الوحيد

طلب تسجيل الاستثمار

تاريخ

أنا الموقع أدناه المولود (ة) بتاريخ ب
المقيم ب الحامل لبطاقة التعريف / جواز السفر رقم الصادر(ة) في
من طرف المتصرف بصفتي لحساب المقيد في السجل التجاري
تحت رقم بتاريخ والحامل لرقم التعريف الجبائي رقم
أطلب تسجيل الاستثمار في نشاط موضوع الرموز بين المساهمين /
الشركاء الآتي ذكرهم :

* اللقب والاسم
- الجنسية
- العنوان
* اللقب والاسم
- الجنسية
- العنوان
* اللقب والاسم
- الجنسية
- العنوان

1- نوع الاستثمار :

☐ الإنشاء :
☐ التوسع :
☐ إعادة التأهيل :

2- وصف المشروع :

3- مكان تواجد المشروع :

- مقر الشركة :
- مواقع النشاطات :

4- المنتجات و/أو الخدمات المزمعة :

5- القدرات التقديرية للإنتاج و/أو تقديم الخدمات :

6- مدة الإنجاز : (بالشهر)

7- مناصب العمل المباشرة المتوقعة (بالإضافة إلى المناصب المتوفرة احتمالا) : منها :

التأطير التحكم التنفيذ
في حالة التوسعة، إعادة التأهيل :

* مناصب العمل الموجودة :

* مبلغ الاستثمارات الإجمالية الواردة في آخر ميزانية مالية (كيلو دينار) :

8- المبلغ التقديري للاستثمار بالكيلو دينار :

* منها :

بالدينار :

بالعملة الصعبة : المعادلة (بالكيلو دينار).

* منها السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية (بالكيلو دينار) :

* السلع والخدمات غير المستفيدة من المزايا الجبائية (بالكيلو دينار) :

* المبلغ المحتمل للحصص العينية ⁽¹⁾ (بالكيلو دينار) :

9- مبلغ الحصص بالأموال الخاصة (بالكيلو دينار) :

- بالأعداد :

* بالدينار :

* بالعملة الصعبة : المعادلة (بالكيلو دينار) :

- عينية (بالكيلو دينار) :

التمس تسجيل استثماري للاستفادة من :

☐ الخدمات المقدمة من طرف الوكالة،

☐ المزايا المنصوص عليها في أحكام المادة ⁽²⁾ من القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443

الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار.

أصرح بأنني :

☐ لم استغف من قبل من مزايا، سواء بالنسبة للاستثمار موضوع طلب التسجيل، أو بالنسبة لاستثمار آخر،

☐ لقد استفدت من المزايا، بالنسبة :

• للاستثمار موضوع طلب التسجيل رقم بتاريخ و/أو

مقرر منح المزايا رقم بتاريخ الذي نسبة تقدمه : %.....

• بالنسبة لاستثمار آخر (نشاطات أخرى)، موضوع التسجيل رقم بتاريخ و/أو

مقرر منح المزايا رقم بتاريخ

أصرح، تحت طائلة عقوبات القانون، بأن المعلومات الواردة في هذا التصريح بالاستثمار صحيحة وصادقة.

أتعهد تحت طائلة القانون بـ :

- ألا أتنازل، إلى غاية الاهتلاك الكلي، عن العتاد المقتنى بموجب المزايا، وكذا العتاد الموجود لدى مؤسستي قبل التوسع، إلا بترخيص من الوكالة،

- أن أقدم للوكالة الكشف السنوي لتقدم مشروع،

- أن أعلم الوكالة بكل التعديلات الخاصة باستثماري، طبقاً للتنظيم الساري المفعول،

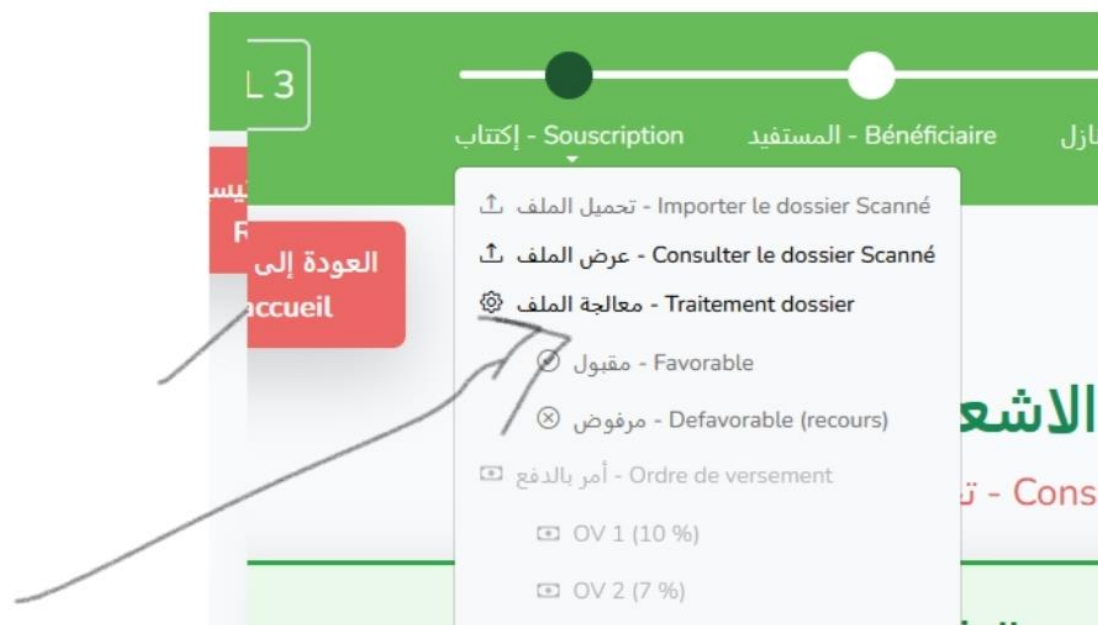
- أن أطلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال في أجل أقصاه انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة لي.

إمضاء المستثمر أو ممثله

خطوات الإطلاع عبر المنصة الرقمية على نتائج سكنات بصيغة " عدل "

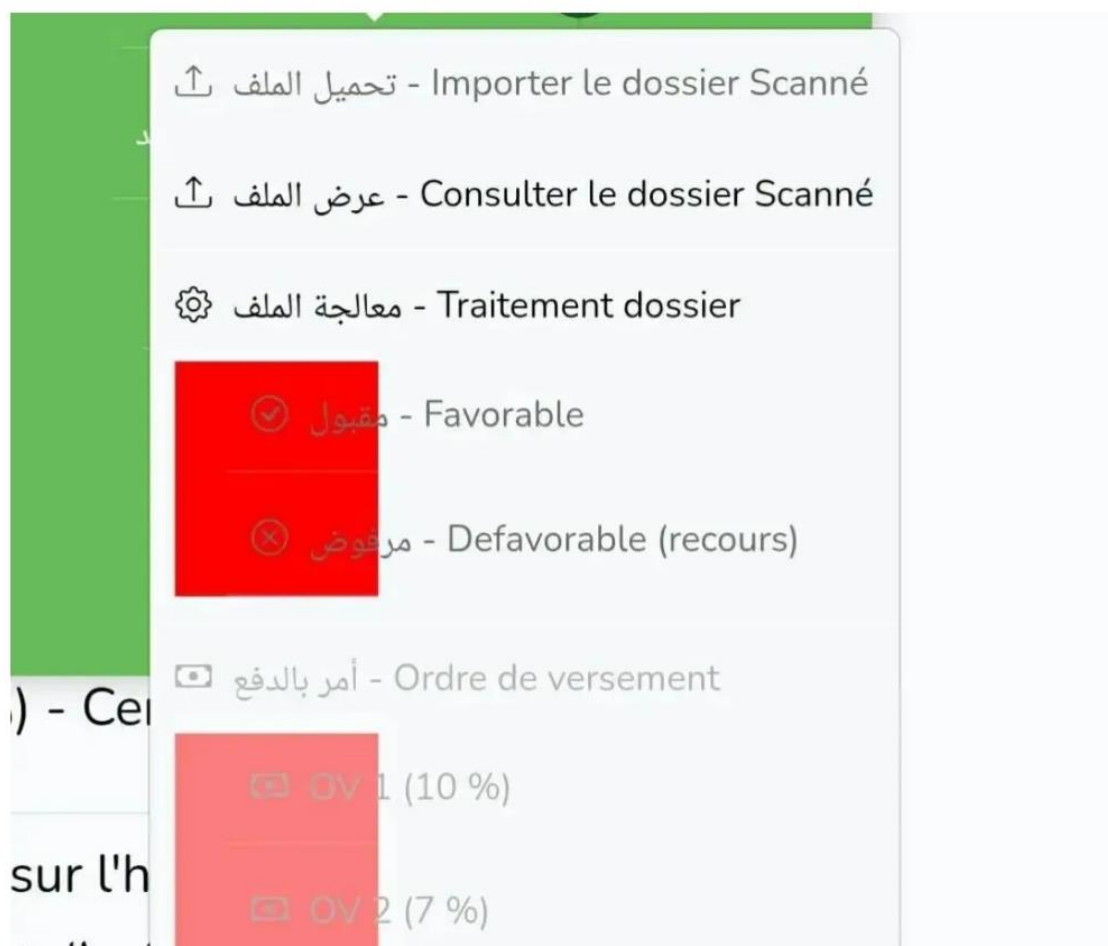
- إدخال رقم التسجيل
- إدخال الرقم السري أو المعلومات المطلوبة
- الضغط على زر اكتاب





رابط المنصة من هنا الدخول وتسجيل الدخول :

<https://www.aadl.dz/relogin>



مطوية البوابة الجغرافية فضاء الجزائر

الْجُمْهُورِيَّةُ الْجَزَائِرِيَّةُ الدِّيمُقْرَاطِيَّةُ الشَّعْبِيَّةُ



وزارة المالية

المديرية العامة لأموال الوطن



البوابة الجغرافية فضاء الجزائر

في إطار رقمنة نشاطات مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري
تم استصدار الدفع الإلكتروني لاستخراج الوثائق المسحية
عن طريق البوابة الجغرافية فضاء الجزائر



FADAELDJAZAIR
البوابة الجغرافية فضاء الجزائر



و كذا يمكن تسديد مستحقات
الخدمات سواء لسحب المستخرجات
المسحية أو تلك المقدمة على
مستوى المحافظات العقارية عن
طريق أجهزة الدفع الإلكتروني TPE



للولوج الى البوابة الجغرافية

ادخل إلى الرابط الآتي

[HTTPS://FADAELDJAZAIR.MF.GOV.DZ](https://fadaeldjazair.mf.gov.dz)



1

FADAEJDZAZAIR
البوابة الجغرافية فضاء الجزائر

البوابة الجغرافية فضاء الجزائر



للولوج إلى
البوابة
الجغرافية
امسح الكود المقابل



البريد الإلكتروني : info@dgdn.gov.dz
رقم الهاتف : (+213) 21 59 51 51

العنوان:

بناية أحمد فرنسيس، شارع مالكي، بن عكنون -
الجزائر العاصمة.



البوابة الجغرافية " فضاء الجزائر " في سطور.

لماذا طورت هاته البوابة

سعيًا من المديرية العامة للأموال الوطنية و على رأسها مديرها العام خدي عبد الرحمان على ترقية الخدمة العمومية و رقمنة مصالح إدارة الأملاك الوطنية؛ تم وضع منصة رقمية آتية، تقدم خدمات استخراج مختلف وثائق المسح و الحفظ العقاري و كذا طلب الدفتر العقاري عن بعد و متابعة معالجته. أشرف على إطلاقها الرسمي السيد وزير المالية بتاريخ 14 مارس 2024.

خدماتها

تتوفر هاته المنصة المبتكرة على نسختين: عامة ومهنية، يتم حاليًا الوصول إلى الإصدار العام، بينما يتم نشر الإصدار الاحترافي لاحقًا.

*1 النسخة العامة: تقدم النسخة العامة من البوابة الجغرافية لفضاء الجزائر مجموعة واسعة من الخدمات المسحية والعقارية التي يمكن الوصول إليها عبر الإنترنت؛ *2 النسخة المهنية (الاحترافية): تعتبر النسخة الاحترافية من البوابة الجغرافية لفضاء الجزائر، كأداة لتسهيل صنع القرار وذلك من خلال السماح بتراكب طبقات مختلفة من مختلف القطاعات الوزارية حيث يقدم هذا الإصدار رؤية واضحة وشفافة للمشاريع الحالية من أجل الإدارة والتحكم الأمثل للموارد، مما يسمح للدولة بتوفير كبير من المال والوقت في تنفيذ المشاريع ودراسة الظواهر بالإضافة الى التخطيط طويل المدى.

مميزاتها

*- التسليم الإلكتروني للوثائق المسحية على غرار:

م 11 : مستخرج مصفوفة المسح؛

م 12 : مستخرج حالة القسم؛

م 14 : كشف معلومات نظام المسح؛

م 15 : مستخرج مخطط مسح الأراضي؛

*- تشمل الخدمات المقدمة إصدار الوثائق العقارية عن بعد حيث تمكن مستخدم البوابة استخراج الوثائق العقارية المختلفة: الشهادة السلبية ونسخ العقود والبطاقات العقارية.

2

عليك بملأهاته المعلومات المطلوبة على غرار: رقم التعريف الوطني، معلوماتك الشخصية، المراجع المسحية، وكذا اختيار بطاقة الدفع بنكية أو بريدية و إدراج كافة المعلومات الخاصة بها، بالإضافة إلى بريد إلكتروني حتى يتم إرسال وصل التسديد والمستخرج المطلوب (مثال بالنسبة لطلب مستخرج CC1)

DEMANDE D'ÉVALUATION

RELEVÉ DES RENSEIGNEMENTS (CC14)

Ancien : ☐ ☒ CC14

● Veuillez remplir le formulaire suivant. (*) Champs obligatoires

Nom :

Nom :

Prénoms :

Votre téléphone portable :

CB **ALFA ROMEO**

Primo da polverone GR800

INFORMAZIONI SUL TESTATO

MARCA: ALFA ROMEO
 MODELLO: GR800
 VERSIONE: GR800

OPINIONE DEL TESTATO

Motore da solo: 75 CV (5500 giri/min)
 Motore con la trasmissione: 65 CV (4500 giri/min)
 Motore con cambio solo: 75 CV (5500 giri/min)
 Motore con cambio: 75 CV (5500 giri/min)
 Ciclo di vita: 100.000 km (10 anni)
 Prezzo di vendita: 75.000.000

بعد تتبع كافة الخطوات
يتم ارسال عبر بريدك
الإلكتروني وصل
التسديد
و كذا مستخرج المسح
للعقار المطلوب آتيا

[illegible]

ليصلك مستخرج
المسح المطلوب مزود
بكود الإستجابة السريعة
QR، مع امكانية طباعته.

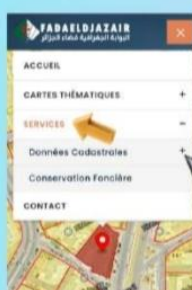


بعد اخفاء طبقة البنايات
و الإبقاء فقط على
مجموعات الملكية



تنقل الى الموقع الذي تبحث عنه
ثم انقر على ذلك الموضوع
لتظهر لك المراجع المسحية؛
كما يمكنك الضغط على الرمز

ليأخذك مباشرة إلى موقعك
الحالي الذي تكون فيه



بعدها يتسنى لك طلب المستخرج بالنقر على **SERVICES** لتظهر لك النافذة الآتية:



كيفية استغلال البوابة الجغرافية

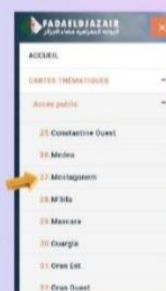
اتبع الخطوات الآتية:

عليك بالدخول الى الرابط التالي:
<https://fadaeldjazair.mf.gov.dz/fr/>

أنقر على الرمز لتظهر لك القائمة الآتية



إختار الولاية
من هنا

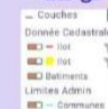


بعد اختيار الولاية
ستظهر لك صورة
ساتليتيّة
عليها مخطط المسح

يمنحك هذا الزر



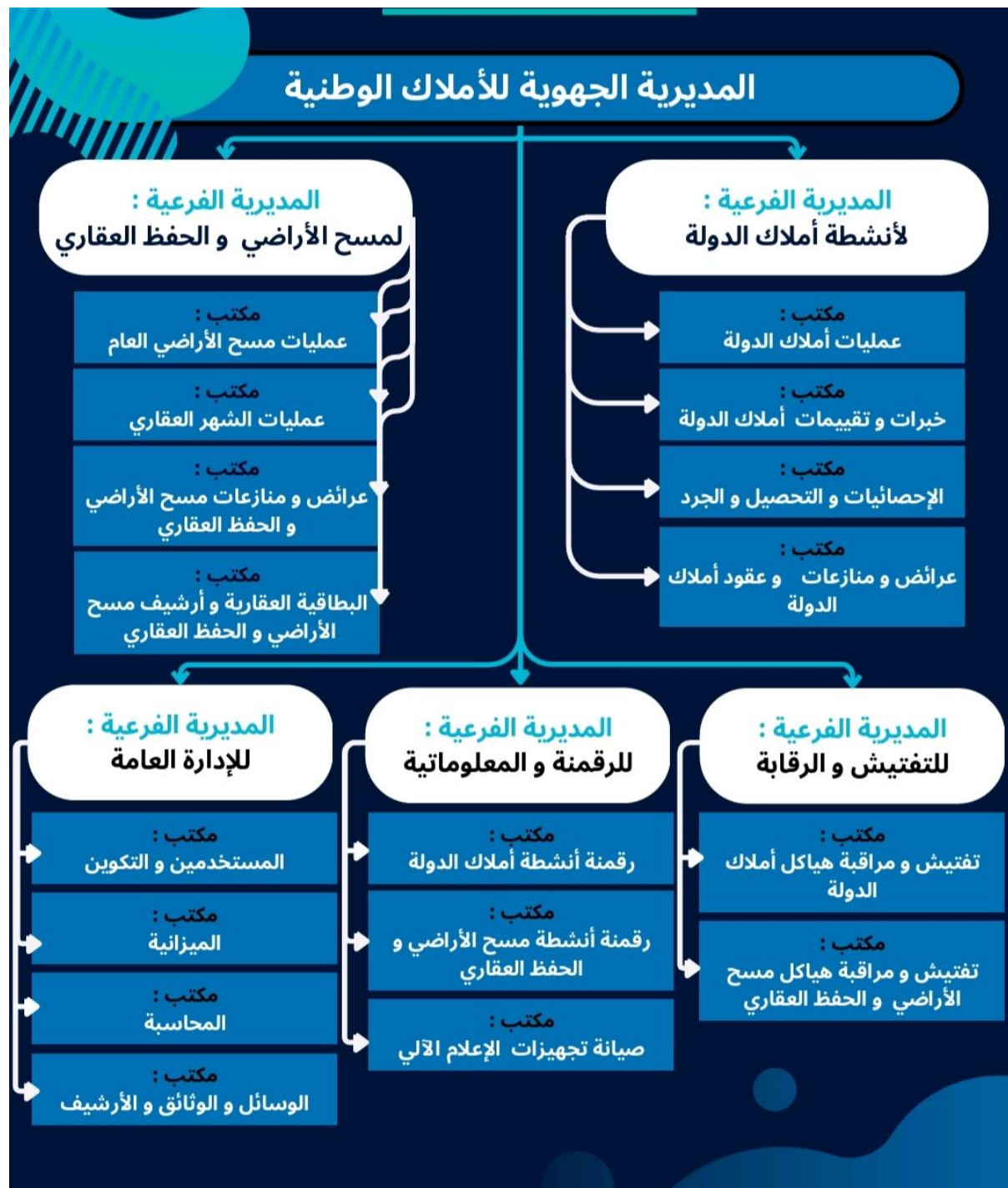
خاصية تفعيل الطبقات
من عدمه



نموذج يوضح نسبة تقدم المسح الضوئي والفهرسة الرقمية لأرشيف المديرية الفرعية للرقمنة والمعلوماتية



مخطط عن أجهزة المديريات الفرعية التابعة للمديرية الجهوية للأموال الوطنية



نموذج كيفية الاطلاع على المعلومات المسحية العقارية عبر بوابة فضاء الجزائر



قائمة الخدمات المتوفرة على البوابة الجغرافية فضاء الجزائر



FADAE DJAZAIR
 البوابة الجغرافية فضاء الجزائر

×

الرئيسية	
CARTES THÉMATIQUES	+
خدمات	-
Données Cadastreles	-
CC11 ملحق المصفوفة Cadastrale	
CC12 ملحق الدولة بالقسم	
Relevé des reenseignements d'ordre cadastral CC14	
الحفاظ على فونسيير	
ليفريت فونسييه	+
اتصال	

X (UTM): 278486.80
 Y (UTM): 3956194.96

© جميع الحقوق محفوظة لـ DGDN 2023

نموذج طلب تسجيل الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر الممسوكة من طرف الوكالة
الجزائرية لترقية الاستثمار

نموذج طلب التسجيل

	ولاية الإقامة:
	رقم التعريف الوطني NIN:
	رقم الضمان الاجتماعي NSS:
	رقم الهاتف الشخصي:

نموذج عن أوعية العقار الاقتصادي المتوافرة والمعروضة على المنصة الرقمية للمستثمر

العربية



العربية (AR)

العرض العقاري



الوفرة العقارية

60

IN2106250002

Industriel

المساحة الإجمالية (م2) : 2 248,00
الموقع :

EL ATASSA

.SIKIDA, AIN CHERCHAR,

طبعة النشاط :

107607

تاريخ العرض : 22/09/2025

إلى غاية : 22/10/2025

IN2116250003

Industriel

المساحة الإجمالية (م2) : 548,00
الموقع :

EL HARROUCH

.SIKIDA, EL HARROUCH,

طبعة النشاط :

105702

الخريطة

لوحة البيانات

القائمة

العربية



العربية (AR)

العرض العقاري



الوفرة العقارية

60

UR4502250004

Urbain

المساحة الإجمالية (م2) : 4 200,00
الموقع :

MECHERIA

.NAAMA, MECHERIA,

طبعة النشاط :

611003

تاريخ العرض : 08/09/2025

إلى غاية : 08/10/2025

UR4502250005

Urbain

المساحة الإجمالية (م2) : 4 400,00
الموقع :

MECHERIA

.NAAMA, MECHERIA,

طبعة النشاط :

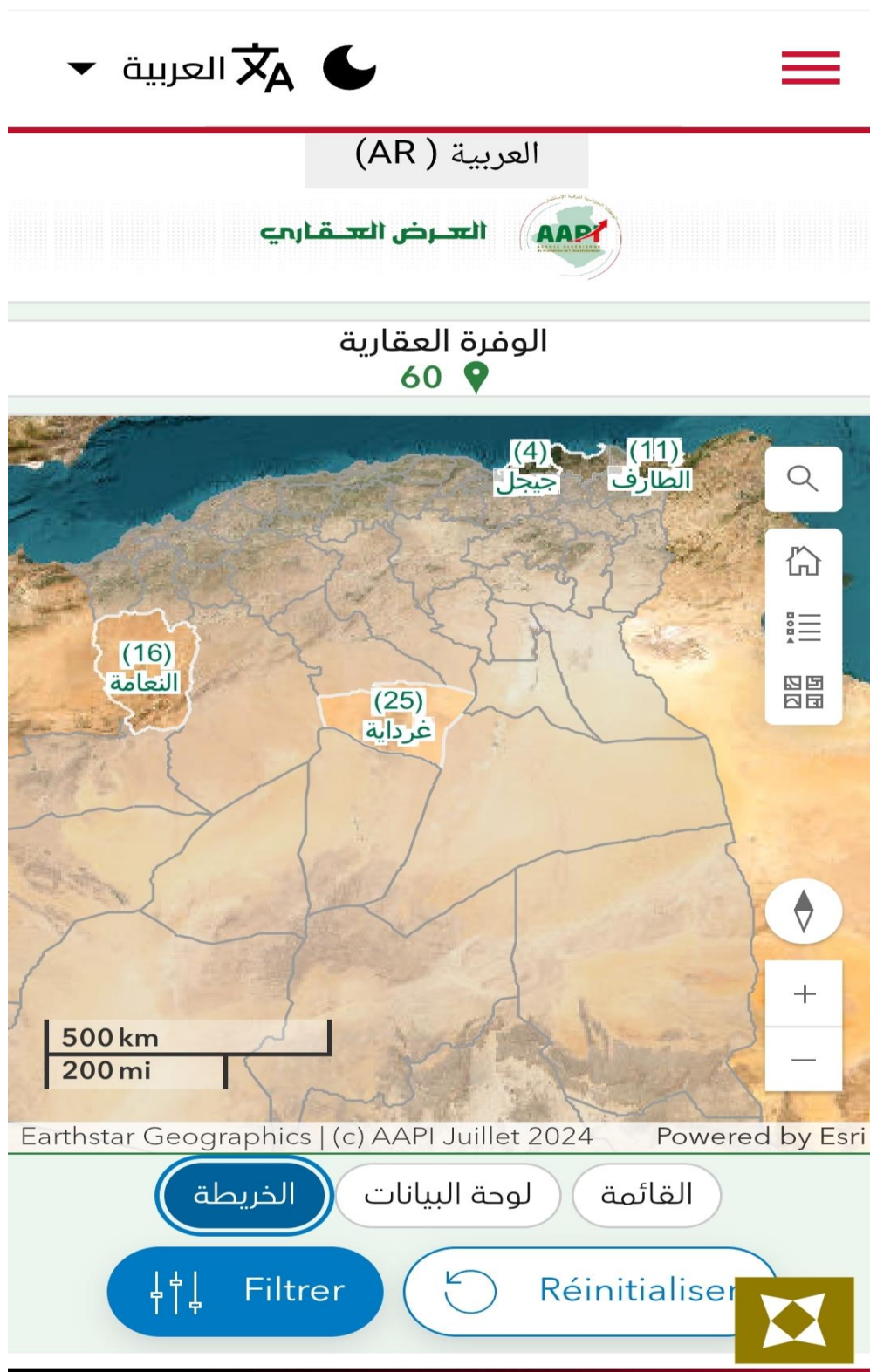
601101

الخريطة

لوحة البيانات

القائمة

خريطة عبر المنصة الرقمية للمستثمر توضح الولايات المتوافر فيها العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار.



قائمة المراجع

أ. قائمة المراجع باللغة العربية:

أولاً: النصوص القانونية:

1- القوانين:

- القانون رقم 277/64 المؤرخ في 10/08/1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادر بتاريخ 1964/08/25.
- القانون التجاري رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975، الجريدة الرسمية العدد 101، الصادرة بتاريخ 19/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/22، المؤرخ في 05/05/2022، الجريدة الرسمية العدد 32، 14/05/2022.
- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة في 09/12/1987.
- القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21/04/1990، المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية العدد 17، 25/04/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16/22 المؤرخ في 20/07/2022، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 20/07/2022.
- قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1999 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1999.
- القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 52، الصادرة في 02/02/1990.
- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1994، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة في 17/06/1994.
- القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 18/08/2004.
- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 08/03/2006، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/23 المؤرخ في 05/08/2006، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 09/08/2006.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية العدد 48 الصادرة في 17 جويلية 2022.

- القانون رقم 11/08 المؤرخ في 25 جوان 2008، المتعلق بشروط دخول إلى الجزائر وإقامتهم بها وتثقلهم فيها، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادرة بتاريخ 2008/07/02.
- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 2008/08/10.
- القانون رقم 03/09 المؤرخ في 2009/02/25، المتعلق بقانون حماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 2009/03/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/18 المؤرخ في 2018/07/10، الجريدة الرسمية العدد 35، الصادرة في 2018/07/13.
- القانون رقم 04/09 المؤرخ في 2009/08/05، المتضمن القواعد الخاصة للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الاعلام والاتصال ومكافحتها، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 2009/08/16.
- القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 2010/08/18.
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد القواعد التي تنظم بنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 2011/03/06.
- قانون البلدية رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية 37، 2011/07/03.
- القانون رقم 04/15 المحدد القواعد العامة المتعلقة بالتوقيع والتصديق الإلكتروني، المؤرخ في 2015/02/01، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 2015/02/10.
- القانون رقم 05/18 المؤرخ في 2018/05/10، المتعلق بالتجارة الإلكترونية، الجريدة الرسمية العدد 28 الصادرة بتاريخ 2018/05/16.
- القانون رقم 22/18 الصادر بتاريخ 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية العدد 50، الصادرة بتاريخ 2022/09/08.
- القانون رقم 23/22 المؤرخ في 2022/12/18، المتضمن القانون الأساسي للمقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 2022/12/19.
- القانون رقم 24/22 المؤرخ في 2022/12/25، المتضمن قانون المالية لسنة 2023، الجريدة الرسمية العدد 89 الصادرة بتاريخ 2022/12/29.
- القانون رقم 09/23، المتعلق بالنقد المصرفي، المؤرخ في 2023/06/21، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة في 2023/06/27.

- القانون رقم 12/23 المتعلق بالصفقات العمومية، المؤرخ في 2023/08/05، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في 2023/08/06.
- القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 73 الصادرة في 2023/11/16.
- القانون رقم 02/24 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، الجريدة الرسمية 15، الصادر في 2024/02/29.
- القانون رقم 08/24، المؤرخ في 2024/11/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة في 2024/12/26.
- القانون رقم 06/25 الصادر بتاريخ 2025/07/19، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 2025/07/22.
- القانون رقم 14/25 المؤرخ في 2025/08/03 المتعلق بالإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 54 الصادرة في 2025/08/13.
- 2 - المراسيم الرئاسية:**
- المرسوم الرئاسي 10/236 المؤرخ في 2010/10/07 المتضمن قانون الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 2010/10/07.
- المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المتضمن التعديل الدستوري، المؤرخ في 2020/12/30، الجريدة الرسمية العدد 82، الصادرة في 2020/12/30.
- 3 - المراسيم التشريعية:**
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 1993/03/03.
- المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 الصادر في 10/10/1993.
- 4 - المراسيم التنفيذية:**
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، المعدّل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/26 المؤرخ في 2026/01/07، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ 2026/01/22.
- المرسوم التنفيذي رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية، الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 1985/05/01.

- المرسوم التنفيذي رقم 131/88 المؤرخ في 04 جويلية 1988 المنظم العلاقات بين الأفراد، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 1988/07/06.
- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، المحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56 الصادرة في 1990/12/26.
- المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة في 1991/05/29، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 المؤرخ في 1994/05/18، الجريدة الرسمية العدد 32، الصادرة في 1994/05/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 1991/05/30 المعدل والمُتمّم للمرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 1976/10/13، المتعلق بإنشاء مكاتب الترقية التسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة في 1976/10/17.
- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة بتاريخ 1991/05/30.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 1994/03/18.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 1996/02/28، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 339/09 المؤرخ في 2010/10/22، الجريدة الرسمية 61 الصادرة في 2009/10/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 يناير 1997، المحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة وأو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 04، الصادرة بتاريخ 1997/01/15.

- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادرة في 21 ديسمبر 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، المحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 2001/04/29، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 203/24 المؤرخ في 2024/06/25 المحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة بتاريخ 2024/06/25.
- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 2007/04/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 2009/09/02.
- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23، المحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79 الصادرة في 2010/12/29.
- المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 2012/03/19 المحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب أتاوى أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 17 الصادرة في 2012/03/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20، المحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرفقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة في 2012/02/26.
- المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 2014/02/10، المحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 09، الصادرة في 2014/02/20.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/15 المؤرخ في 2015/08/29، المحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 2015/09/09.

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفية اتخاذ إجراءات عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12/02/2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 23/07/2024، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 28/07/2024.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المحدد شروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، المؤرخ في 01 فبراير 2016، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 07/02/2016.
- المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 04/06/2018، المحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيّرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة في 06/06/2018، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 135/25 المؤرخ في 27/04/2025، الجريدة الرسمية العدد 28 الصادرة في 07/05/2025.
- المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المؤرخ في 20/08/2018، يحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 29/08/2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 08/09/2019، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة في 15/09/2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المؤرخ في 03/05/2021، المتعلق بإنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 35 الصادرة بتاريخ 12/05/2021.
- المرسوم التنفيذي رقم 432/21 المؤرخ في 04/11/2021 المحدد شروط وكيفية منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 07/11/2021 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 55/24 المؤرخ في 23/01/2024، الجريدة الرسمية العدد 04 الصادرة في 23/01/2024.
- المرسوم التنفيذي رقم 296/22، المؤرخ في 04/09/2022، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 18/09/2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 08/09/2022، المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة في 18/09/2022، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/24، المؤرخ في 13/03/2024، الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 18/03/2024.
- المرسوم التنفيذي رقم 299/22، المؤرخ في 08/09/2022، المحدد كيفية تسجيل الاستثمارات وألتنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 18/09/2022.

- المرسوم التنفيذي 303/22 المؤرخ في 2022/09/08 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب إتخاذها في حالة عدم إحترام الواجبات والالتزامات المكتتبه، الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة في 2022/09/18.
 - المرسوم التنفيذي رقم 197/23، المؤرخ في 2023/05/25، المتعلق بتحديد قائمة النشاطات المؤهلة للاستفادة من القانون الأساسي للمقاول الذاتي وكيفية التسجيل في السجل الوطني للمقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 2023/06/04.
 - المرسوم التنفيذي رقم 198/23 المؤرخ في 25 ماي 2023، المحدد نموذج بطاقة المقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة في 2023/06/04.
 - المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتضمن تحديد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية والقابل لمنح الإمتياز، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 2023/12/30.
 - المرسوم التنفيذي رقم 488/23، المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادر في 2023/12/30.
 - المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادر في 2023/12/30.
 - المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادر في 2023/12/30.
 - المرسوم التنفيذي رقم 170/25 المؤرخ في 2025/06/28، المحدد شروط وكيفية ممارسة نشاط الاستيراد المصغر من طرف المقاول الذاتي، الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة في 2025/06/29.
- 4 - الأوامر:**

- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 1966/06/10، الملغى بموجب القانون 14/25.
- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 1966/06/10، ولا سيما بالقانون رقم 06/24 المؤرخ في 2024/04/28، الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في 2024/04/30.
- الأمر رقم 178/66 المؤرخ في 1966/06/13، يتضمن إحداث البنك الوطني الجزائري وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة في 1966/06/14.

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/09/2005، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 26/06/2005.
- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة بتاريخ 18/11/1975.
- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في 09/02/1977.
- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 104 الصادرة بتاريخ 26/12/1976.
- الأمر رقم 01/96، المؤرخ في 10 يناير 1996، المحدد القواعد التي تحكم الصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 03، الصادرة بتاريخ 14/01/1996.
- الأمر رقم 22/96 المؤرخ في 09 جويلية 1996، المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصّرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة في 10/07/1996.
- الأمر رقم 01/03 المعدل والمتمم، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 2006.
- الأمر رقم 05/03 المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 23/07/2003.
- الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بالعلامات، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 23/07/2003.
- الأمر رقم 07/03 المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق ببراءة الاختراع، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 23/07/2003.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 03/09/2008.

6- القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة والتنمية الريفية رقم 1433، المؤرخ في 11/11/2012، المحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتياز الأراضي الفلاحية والأمالك السطحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 15/09/2013، المعدل

والمتمم بالقرار الوزاري الصادر في 2025/05/06، الجريدة الرسمية العدد 28 الصادرة في 2025/05/07.

- مقرر رقم 01/97 المؤرخ في 1997/04/06، يتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية العدد 33 الصادرة في 1997/04/07.

- القرار الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 2001/07/23 المحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 2001/09/16.

- القرار الصادر عن وزارة السكن والعمران والمدينة المؤرخ في 26 ديسمبر 2024 المتعلق بتحديد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 03 الصادرة بتاريخ 2025/01/22.

- قرار وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري المؤرخ في 2025/05/06 المعدل والمتمم للقرار المؤرخ في 2012/11/11، المحدد كيفيات إعلان الترشح ومعايير اختيار المرشحين لامتنياز الأراضي الفلاحية والأماكن السطحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة، الجريدة الرسمية العدد 28، الصادرة بتاريخ 2025/05/07.

ثانيا: الكتب:

- أحمد مسعود أسامة، الإدارة الإلكترونية في الجزائر (واقع ومعوقات)، دار المجدد، سطيف، الجزائر، 2020.

- أحمد خالد العجولي، التعاقد عن طريق الانترنت، دراسة مقارنة، المكتبة القانونية، عمان، الأردن، 2002.

- أشرف جنوي، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية، مكتبة المعرفة، مراكش، المغرب، 2017.

- آلان بونيه، الذكاء الاصطناعي واقعه ومستقبله، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1993.

- إبراهيم جابر السيد، جلال فاروق أحمد الأسناوي، الإدارة الإلكترونية، دار الجديد، زالدة، الجزائر، 2020.

- إيمان مأمون أحمد سليمان، إبرام العقد الإداري الإلكتروني وإثباته، دار الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2008.

- بن مكي نجا، السياسة الجنائية لمكافحة جرائم المعلوماتية، دار الخلدونية، الجزائر، 2017.

- بشير العلاق، التسويق العقاري، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة، مصر، 2010.

- بولقرون راضية، التسويق الإلكتروني والتسوق عبر الإنترنت، دار المتنبى، المسيلة، الجزائر، 2022 .
- جمعه إسماعيل العياط، الإدارة الإلكترونية، دار أمجد، عمان، الأردن، 2014 .
- جلال فاروق أحمد الأسناوي، إبراهيم جابر السيد، الإدارة الإلكترونية، دار الجديد، زلادة، الجزائر، 2020 .
- حمدي قبيلات، قانون الإدارة العامة الإلكترونية، دار وائل، عمان، الأردن، 2014 .
- خالد حسن أحمد لطفي، الحكومة الإلكترونية ودورها في مكافحة الفساد الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2021 .
- زوليخة عليان، الاتصال الإلكتروني في المؤسسات الاقتصادية الجزائرية، دار موفم، الجزائر، 2017 .
- سعد غالب ياسين، الإدارة الإلكترونية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2002 .
- سعيدي سليمة، أمن المعلومات وأنظمتها في العصر الرقمي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2017 .
- الصباحي محسن، الإدارة الإلكترونية: رافعة للنموذج التنموي الجديد، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 162، 2022 .
- الصغير محمد مهدي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2012 .
- صفاء فتوة جمعة، العقد الإداري الإلكتروني، دار الفكر و القانون للنشر و التوزيع، منصور، مصر، 2014 .
- طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2007 .
- عبد الرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في القانون الجزائري والمقارن، دار بلقيس، الجزائر، 2022 .
- عبدالله بخبز، جريمة أخذ فوائد بصفة غير قانونية، دار الفجر، الجزائر، 2017 .
- عصام عبد الفتاح مطر، الحكومة الإلكترونية بين النظرية والتطبيق، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2013 .
- عمار عباس الحسيني، جرائم الحاسوب والإنترنت، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، 2019 .
- فاطمة حسين عواد، الاتصال والإعلام التسويقي، دار أسامة، عمان، الأردن، 2011 .
- فهد آل قاسم، مدخل إلى علم الذكاء الاصطناعي، دون بيانات نشر .
- كاترين قيو، التسويق الإلكتروني، مجد المؤسسة الجامعية، بيروت، 2008 .
- ليزاتا غليفييري، البرمجة بلغة البايثون، أكاديمية حسوب .
- محمد الخزامي عزيز، نظم المعلومات الجغرافية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998 .
- محمد الصيرفي، التسويق العقاري الإلكتروني، دار الفجر، القاهرة، 2016 .

- محمد سمير أحمد، الإدارة الإلكترونية، دار المسيرة، عمان، 2009 .
- محمد علي محمد التونسي، استراتيجية مكافحة الهجمات السيبرانية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2023 .
- محمد محمود الخالدي، التكنولوجيا الإلكترونية، دار كنوز المعرفة، عمان، 2006 .
- محمد ندا ندا لبدة، الاستثمار العقاري ودوره في الأزمة المالية العالمية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2013 .
- محمود عبد الفتاح رضوان، الإدارة الإلكترونية وتطبيقاتها الوظيفية، دار الكتب المصرية، القاهرة، 2012 .
- مصطفى يوسف كافي، الإدارة الإلكترونية، دار رسلان، دمشق، 2011 .
- مصطفى محمد حسين، التمويل العقاري كآلية لتنشيط السوق العقارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2019 .
- منال البقاسي، البيتكوين والعملات الرقمية ومتطلبات الاقتصاد الرقمي، دار التعليم الجامعي، الإسكندرية، 2020 .
- منال السعدي، عمرو رأفت، أحمد عبد الوهاب، الاستثمار والتمويل، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2014 .
- منار مفضي الرشدي، تطبيقات التخزين السحابي، جامعة حائل .
- مناصرة يوسف، جرائم المساس بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات، دار الخلدونية، الجزائر، 2018 .
- مؤيد الفضل، استراتيجيات التسويق العقاري في تحقيق التنمية الرشيدة، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا.
- ناني لحسن، التحقيق في الجرائم المتصلة بتكنولوجيا المعلوماتية، دار النشر الجامعي الجديد، تلمسان، 2018 .
- نجم عبود نجم، الإدارة والمعرفة الإلكترونية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2017 .
- نجم عبود نجم، الإدارة الإلكترونية - الاستراتيجيات و الوظائف و المشكلات، دار المريخ للنشر، أردن، 2004.
- ناظم محمد نوري الشمري، طاهر فاضل البياتي و أحمد زكريا صيام، أساسيات الاستثمار العيني و المالي، الطبعة 1، دار وائل للطباعة و النشر، عمان الأردن، 1999.
- هشام رزق الله، تعلم البرمجة مع بايثون 3، مجتمع لينكس العربي، مصر، 2013 .
- هشام عبد السيد الصافي، النظام القانوني لتعاقد الإدارة إلكترونيا، دار الكتب القانونية، مصر، 2017 .

ثالثا: الرسائل والأطروحات العلمية:

1- أطروحات الدكتوراه:

- أحمد مشنف، تمويل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران2، الجزائر، 2016\2017.
- أسامة غزلاني، دور رقمنة قطاع الجمارك في تسهيل عمليات التجارة الخارجية الجزائرية اقتراح إطار عمل لرقمنة الجمارك الجزائرية بالاعتماد على التجارب الدولية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945، 2023/2024.
- بلخير محمد آيت عودية، الضبط الإداري للشبكات الاجتماعية الإلكترونية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018/2019.
- بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020/2021.
- بن ميلود كنزة، العقد الإداري الإلكتروني وأثره على الاستثمار الأجنبي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2024/2025.
- حمزة بن عزة، النظام القانوني للعقد الإداري الإلكتروني . دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2021.
- حسايني لامية، مبدأ عدم التمييز بين الاستثمارات في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2017.
- عمر زغودي، شرطا لثبات التشريعي في قانون الاستثمار الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، سنة 2020.
- بوزكري جيلالي، الادارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية واقع وآفاق، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2015/2016.

2 - مذكرات الماجستير:

- مشنف أحمد، الرقابة المصرفية على عمليات البنوك التجارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008\2009.
- بوريجان مراد، مكانة مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2015.

- رافيق بن مرسل، الأساليب الحديثة للتنمية الإدارية بين حتمية التغيير ومعوقات التطبيق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011/2012.
- سارة محمد، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010.
- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2011/2012.
- رابعاً: المقالات العلمية:**
- أبوالقاسم عيسى، نظرية الضبط في القانون الإداري وتطبيقاتها في مجال الوقاية من انتشار وباء فيروس كورونا (كوفيد19)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 13، العدد 02، 2020.
- أحمد دحه، السعيد كليات، منح الأراضي الفلاحية للاستصلاح في إطار الامتياز وفقاً للمرسوم التنفيذي 432/21 المؤرخ في 04-11-2021، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 08، العدد 02، 2023.
- أحمد فرج أحمد، الرقمنة داخل مؤسسات المعلومات أم خارجها؟ دراسة في إشكاليات ومعايير الاختبار، مجلة دراسات المعلومات، العدد 04، 2009.
- أشرف شهاب، مصطفى الدمرداش، ثورة بلوك تشين، مجلة الأهرام للكمبيوتر والإنترنت والاتصالات، العدد 215، 2018.
- أركام جودي، كمون حسين، الحماية الجنائية من جريمة عرقلة الاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة معارف، المجلد 20، العدد 01، 2025.
- أماني محمد مصطفى الهقيان، تأثير استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تحسين إدارة الأراضي والممتلكات البلدية، مجلة المجتمع العربي لنشر الدراسات العلمية، العدد 45، 2024.
- أيمن عبد الرحيم، عصام فتح الله حسين، استخدام تقنية البلوك تشين في السجل العقاري، مجلة أكاديمية الدراسات العليا للبحوث والدراسات العلمية، العدد 03، 2021.
- إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزاع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 01، العدد 02، 2016.
- برياش العيد، أثر الإدارة الإلكترونية على النشاط الإداري (القرار الإداري الإلكتروني نموذجاً)، مجلة القانون، المجلد 13، العدد 01، 2024.
- بربيع محي الدين، رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 06، العدد 03، 2021.
- بوزكري جيلالي، الإدارة الإلكترونية في المؤسسات الجزائرية واقع وآفاق.

- بثينة عبد الله عبد الغني ناصر آل عبد الغني، ركائز حوكمة الوقف وأثرها على جودة الاستثمارات الوقفية، المجلة العربية للإدارة، المجلد 42، العدد 03، 2022.
- بلعربي بلقاسم، وهيبة رابح، الوقف الرقمي ودوره في تحقيق التنمية المحلية، مجلة الحكمة للدراسات الفلسفية، المجلد 11، العدد 01، 2023.
- بلغنو سومية، مواسيم رميساء نجا، البنية التحتية الرقمية ودورها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر إلى الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 20، العدد 01، 2024.
- بلعموري محمد الأمين، رقمنة العمل الإداري (القرار الإداري الإلكتروني نموذجاً)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 17، العدد 01، 2024.
- بن قدور أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، 2021.
- بن عشي حفصية، بن عشي حسين، بيئة الاستثمار العقاري في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، 2017.
- بن ياني عائشة، عطار نسيم، المنصة الوطنية للمستثمر بين آليات التفعيل وتحديات الواقع، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، 2024.
- بن ميلود كنزة، دويني مختار، رقمنة إدارة الجمارك وأثرها على جلب الاستثمار الأجنبي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07، العدد 02، 2022.
- بوخميس سهيلة، جودة الرقابة العمرانية بين متطلبات الرقمنة والضوابط القانونية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 01، 2022.
- بوخميس سهيلة، دور الرقمنة في تكريس جودة الخدمات العمومية العمرانية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 01، 2023.
- بوشري مريم، يهو ني زهية، العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري.
- بولبازين سماح، جمال معتوق، الرقمنة مدخل لتطوير إدارة الأوقاف في الجزائر، مجلة المعيار، المجلد 29، العدد 01، 2024.
- بولحية سمية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقاً للقانون 04/11، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04، العدد 02، 2018.
- بوعافية رضا، إجراءات منح الامتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، مجلة تاريخ العلوم، العدد 08، 2017.
- بوصنوبرة مسعود، جريمة الرشوة في القانون الجزائري، مجلة حوليات، العدد 18، 2016.

- تبون عبد الكريم، الأركان الخاصة بجنحة أخذ الموظف العمومي للفوائد بصفة غير قانونية. تقارير يزيد، صيد تونس، بن زعمة سليمة، الاستثمار المحلي مسار لتحقيق التنمية المحلية على ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة في الجزائر، مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 08، العدد 01، 2019.
- تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019.
- جبراني هاشمي، جريمة الاحتيال في مواقع التواصل الاجتماعي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 18، العدد 03، 2025.
- جمال بلبكاي، اختبار (t-Test) لمجموعتين مستقلتين، مجلة دراسات في علوم الإنسان والمجتمع، العدد 01، 2018.
- جمال بوسته، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، 2024.
- جديلي نوال، الاستصلاح عن طريق الامتياز وفق المرسوم التنفيذي 432/21، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، 2022.
- جبدل كريمة، أحكام فسخ عقد الامتياز الفلاحي في ظل القانون رقم 03/10، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 14، العدد 03، 2021.
- حمامي عادل، الإدارة الإلكترونية ودورها في ضبط شبكات التواصل الاجتماعي، مجلة القانون والعلوم البيئية، المجلد 01، العدد 03، 2022.
- حمصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، 2023.
- حديدان سفيان، الدخول أو البقاء عن طريق الغش في نظام المعالجة الآلية للمعطيات، مجلة الأستاذ الباحث، 2017.
- خلاف وردة، دور الرقابة الإلكترونية في مكافحة الفساد الإداري، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المجلد 06، العدد 03، 2022.
- خليفي فاطمة، عثمان علي، الإدارة الإلكترونية ودورها في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، 2024.
- خميري رشدي، عمراني مراد، جريمة استغلال النفوذ في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، 2021.
- ذبيح سفيان، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية كآلية لحماية العقار الفلاحي، مجلة صوت القانون، 2019.

- ذبيح سفيان، النظام القانوني للمرفق العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، 2020.
- رابحي عزيزة، إفشاء الأسرار المعلوماتية، مجلة الواحات، 2016.
- ربيعة أنجشايري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية، مجلة دائرة البحوث، 2017.
- رشيدة بوكري، التوقيع الإلكتروني في التشريع الجزائري (دراسة مقارنة)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2016.
- سنوسي علي، ميسوم خالد، الضوابط المقيدة لحق التصرف المادي لضمان القواعد البيئية والصحية في التهيئات العقارية، مجلة التعمير والبناء، العدد 03، أبريل 2021.
- سلطاني حميد، مفهوم الدفع الإلكتروني وآفاق تطويره في الجزائر، مجلة البحوث القانونية، 2022.
- سعيدة العايبي، الاستثمار العقاري في الأملاك الوقفية بالجزائر، 2022.
- سميحة بلقاسم، حميد بوشوشة، الجريمة الإلكترونية بعد جديد للإجرام في الجزائر، 2023.
- عبد الرحمن العيشي، الحكومة الإلكترونية كآلية للحد من ظاهرة البيروقراطية الإدارية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 02، 2024.
- عبد الرحمان مويدي، عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري وأثره عند الحكم في دعوى الإلغاء، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 14، العدد 04، 2021.
- عبد الله بدعيدة، العقار الفلاحي وأثره على التنمية الزراعية، مجلة جديد الاقتصاد، المجلد 07، العدد 01، 2012.
- عمر خوري، الطعن في الأحكام طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 50، العدد 02، 2013.
- فارة سماح، سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض في دعاوى المسؤولية الإدارية، مجلة الإبراهيمي للآداب والعلوم الإنسانية، العدد 03، 2020.
- قززان مصطفى، الآثار القانونية المترتبة عن تخلف ركن الشكل في القرارات الإدارية، مجلة أنسنة للبحوث والدراسات، العدد 13، 2015.
- محمد حبار، طرق الطعن في الأحكام والقرارات الجزائية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 32، العدد 01، 1995.
- مسعي سمير، المحاسبة عن تكاليف التشغيل في البنوك دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية بالجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 06، العدد 02، 2016.
- معيشي هشام، زايد مراد، المخاطر الاجتماعية للمؤسسات (المفهوم واستراتيجيات الوقاية)، مجلة المعيار، المجلد 28، العدد 05، 2024.

- غرداين خديجة، جريمة الاختلاس في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، 2018.

خامسا: المحاضرات:

- بوقبرين عابد، القانون العقاري، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة غليزان، 2022/2023.

- الموسوس عتو، محاضرات في القانون التجاري، أقيمت على طلبة السنة الثانية حقوق جذع مشترك، السداسي الثالث، كلية الحقوق، جامعة غليزان، 2021/2022.

- مقلاتي مونة، النظام القانوني للعقار الاستثمار، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2018/2019.

- مريم حسام، مقياس العقار الاستثماري، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون البيئة، دون ذكر الكلية والجامعة والسنة الجامعية.

- موشارة حنان، نظام الاستثمار، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق جامعة قالمة، سنة 2020/2021.

- عبد الرحمان خلفي، محاضرات في قانون الإجراءات الجزائية، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017.

- عريس مختار، مقدمة في برنامج SPSS النسخة 2022، الجزء الأول، مطبوعة بيداغوجية لطلبة الماستر كل التخصصات، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2022.

سادسا: المداخلات العلمية:

- لاکرنش مغنية، نظام الأمر الجزائري أي فعالية في تحقيق محاكمة عادلة، مداخل في الملتقى الوطني الموسوم بالسياسة الجنائية الحديثة في الجزائر، المنظم من قبل كلية الحقوق، جامعة غليزان، بتاريخ 2012/02/2024.

- لاکرنش مغنية، لخضاري محمد، رقمنة الجماعات المحلية: أي دور في تطوير القطاع العقاري، مداخل مقدمة في ملتقى وطني الموسوم برقمنة القطاع العقاري في الجزائر، المنعقد بكلية الحقوق، جامعة غليزان، بتاريخ 2020/02/2026.

- خميسية روفيدة، جدي علاء، سلسلة الكتل (Blockchain) لمحاربة التزوير العقاري برقمنة القطاع في الجزائر، مداخل في الملتقى الوطني الموسوم برقمنة القطاع العقاري في الجزائر، المنعقد بكلية الحقوق، جامعة غليزان، الجزائر بتاريخ 2020/02/2025.

- سامي حسن نجمة الحمداني، حسين طلالم الله العزاوي، دور الضبط الإداري الإلكتروني في مكافحة الشائعات المخلة بالأمن العام، بحث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة كركوك، العراق، 2019.
- وحيدة بوفدح بديسي، واقع التحول الرقمي في الجزائر على ضوء مؤشر الجاهزية الشبكية، مداخلة مقدمة للملتقى الوطني الموسوم بالنسق الاجتماعي وعلاقته بالتحول الرقمي في الجزائر، المنظم من قبل كلية العلوم الاجتماعية، جامعة ابن خلدون تيارت، المنعقد بتاريخ 2023/10/24.

سابعا: المواقع الإلكترونية:

- الأمم المتحدة الاسكوا ESCWA، مؤشر نضوج الخدمات الحكومية الإلكترونية والنقالة 2024 - GEM، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.unescwa.org/ar/publication/2024-GEMS>
- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المنصة الرقمية للمستثمر، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <http://aapi.dz/ar/plateforme-numerique-de-linvestisseur-ar/>
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، التعريف والتنظيم والمهام، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.onta.dz>
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إجراءات معالجة طلب استصلاح، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://onta.dz/perimetres-onta-432-ar>
- وكالة الأنباء الجزائرية، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يطلق منصة رقمية لتقديم طلبات الاستفادة من عقار فلاح، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.aps.dz>
- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إجراءات معالجة ملف الطلب، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: www.onta.dz
- بنك التنمية المحلية، تمويل الترقية العقارية، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: www.bdl.dz
- البنك الوطني الجزائري، تمويل الترقية العقارية، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: www.bna.dz
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، قروض للمقرين العقاريين، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.cnepbanque.dz>
- وزير السكن والعمران والمدينة السيد محمد طارق بلعربي، الهيئات تحت الوصاية، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.mhuv.gov.dz>
- وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية، البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، على الرابط الإلكتروني: <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/activities-ar/>
- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الأنظمة الاجتماعية، على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/21NIJYPWr9y9xk2Da>

- صهيب محمود البستجي، الهندسة الرقمية ودورها في تطوير إدارة المشاريع في البلديات، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/17LF89wRhTwscLBJ>.
- عدي احمد عبيدالله المصيفير، الهندسة الجيوماتيكية وأهميتها في تعزيز البنية التحتية للمدن الذكية في البلديات، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/pL2REO50zjjeNKZR>.
- عبد الرحمن جودة، نظم المعلومات الجغرافية في تخطيط استخدام الأراضي GIS in Land-use-Planning، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://arabicgis.com/land-use-planning>.
- بن عفيف، دور التكنولوجيا في ادارة العقارات، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/nymw9iem51kr8PCIC>.
- مباني، فوائد تقنيات الذكاء الاصطناعي في الاستثمار العقاري، أطلع على الرابط الإلكتروني: <https://www.mbany.com>.
- بكة، التحليل الإحصائي وأنواعه وخطواته وأساليبه وأدواته وأهم مشكلاته وكيفية حلها، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/Te2bkJYCYV88oy>.
- Damac، التسويق الرقمي للعقارات: أبرز الأساليب والمنصات المستخدمة في دبي، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://damacproperties.com>.
- AFKARS we light the way for you، أهم طرق التسويق العقاري الحديثة وأفضل الاستراتيجيات، أطلع عليه على الموقع الإلكتروني: <https://www.afkars.net>.
- Damac، كيف يتم استخدام الواقع الافتراضي في تسويق العقارات، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.damacproperties.com>.
- وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/zgFwKVgRNStYMGbmc>.
- البوابة الحكومية للخدمات العمومية، طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.bawabatic.dz>.
- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، رخصة البناء، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/N06JEE23FarAmpeKV>.
- وزارة الداخلية والجماعات المحلية، إجراءات متعلقة بالتعمير والبناء، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://share.google/ZW5d0Q23rXt7sTLFF>.
- نسرین محفوف، البويرة: إنطلاق عملية الدفع الالكتروني للإيجار بديوان الترقية والتسيير العقاري، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.ennaharonline.com>.

- PlanRadar، تكنولوجيا الحوسبة السحابية وتخزين البيانات في قطاع البناء والعقارات، أطلع عليه على الرابط الإلكتروني: <https://www.planradar.com>.
 - المجلة الاقتصادية، الأهمية الاستراتيجية لـ <حرقنة> القطاع العقاري، أطلع عليه عبر الرابط الإلكتروني: <https://www.aleqt.com>.
 - Dieconomy اقتصاد رقمي، الرقمنة العقارية ثورة رقمية تحول القطاع العقاري إلى فضاء مزدهر، أطلع عليه عبر الرابط الإلكتروني: www.dieconomy.com.
 - بوابة الاقتصاد الرقمي الأولى، شنوده أمين يكتب: الرقمنة والحوكمة.. تكنولوجيا العقار وتحقيق الاستدامة العمرانية، أطلع عليه عبر الرابط الإلكتروني: www.folowict.news.
 - bakkah، ماهي تحديات ومعوقات وأسباب فشل التحول الرقمي وكيف يمكن التغلب عليها ؟، أطلع عليه عبر الرابط الإلكتروني: www.bakkah.com.
 - وزارة المالية، البوابة الجغرافية فضاء الجزائر، أطلع عليه عبر الرابط الإلكتروني: <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/activities-ar/1914-2024-11-11-11-08-26>
 - روبودين، الهجوم الإلكتروني " انتحال DNS " وطرق الحماية منه، أطلع عليه عبر الرابط الإلكتروني: <https://robodin.com/dns-spoofing-attack/>.
- II. قائمة المراجع باللغات الأجنبية:

- Karol klimczak, Determinants of Real Estate investment, Recent issues in economic development, vol 3, issue 2, 2010.
- Econstor, Impact of e-government on foreign direct investment in east and southeast Asia, global business& finance review, vol 28, issue 6, 2023.
- Nareit real estate zorking for you, Why invest in real estate investment trusts (Reits), , web site: <https://www.reit.com/investing/why-invest-reits>.
- Brickken, Tokenizing real: a smarter way to manage and fund properties, , web site: <https://share.google/RTwovbbDRugJSH8Zc>.

الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
07	الباب الأول: نظام الرقمنة في مجال الاستثمار العقاري
10	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإدارة الإلكترونية في قطاع الاستثمار العقاري
11	المبحث الأول: مفهوم تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية
11	المطلب الأول: مفهوم الإدارة الإلكترونية
12	الفرع الأول: تعريف الإدارة الإلكترونية
12	الفرع الثاني: وظائف الإدارة الإلكترونية
13	أولاً: التخطيط الإلكتروني
14	ثانياً: القيادة الإلكترونية
15	ثالثاً: الرقابة الإلكترونية
16	رابعاً: التنظيم الإلكتروني
17	الفرع الثالث: أهداف الإدارة الإلكترونية
18	المطلب الثاني: استراتيجية تجسيد الإدارة الإلكترونية
19	الفرع الأول: التطور التاريخي للإدارة الإلكترونية
19	الفرع الثاني: أسباب ودواعي التحول الرقمي
20	الفرع الثالث: خطوات ومتطلبات تجسيد نظام الإدارة الإلكترونية
21	أولاً: المتطلبات والخطوات السابقة لعملية تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية
27	ثانياً: المتطلبات والخطوات الآتية لعملية تطبيق نظام الإدارة الإلكترونية
27	الفرع الرابع: مؤشرات قياس نجاح الإدارة الإلكترونية
27	أولاً: مؤشر البنية التحتية للاتصالات
28	ثانياً: مؤشر الجاهزية الشبكية
28	ثالثاً: مؤشر رأس المال البشري
28	رابعاً: مؤشر التحضير الإلكتروني
28	المطلب الثالث: تطبيقات الإدارة الإلكترونية
29	الفرع الأول: تطبيقات الإدارة الإلكترونية في المرافق العامة
39	أولاً: العقد الإداري الإلكتروني
50	ثانياً: القرار الإداري الإلكتروني
54	ثالثاً: الضبط الإداري الإلكتروني
54	الفرع الثاني: تطبيقات الإدارة الإلكترونية في مجال الأعمال
57	أولاً: التجارة الإلكترونية

57	ثانيا: البنوك الإلكترونية
58	المبحث الثاني: الأسس النظرية للاستثمار العقاري
58	المطلب الأول: تأصيل مفاهيمي لماهية العقار والاستثمار
58	الفرع الأول: ماهية العقار
58	أولا: مفهوم العقار وحق الملكية الوارد عليه
62	ثانيا: تقسيمات الملكية العقارية
70	الفرع الثاني: ماهية الاستثمار
70	أولا: مفهوم الاستثمار
81	ثانيا: أبعاد الاستثمار
86	المطلب الثاني: ماهية الاستثمار العقاري
86	الفرع الأول: مفهوم الاستثمار العقاري
86	أولا: تعريف الاستثمار العقاري
87	ثانيا: أهمية العقار في مجال الاستثمار
89	ثالثا: أنواع العقار الاستثماري
93	رابعا: تقسيمات الاستثمار العقاري
95	الفرع الثاني: الاستثمار العقاري بين الضوابط التنظيمية والعقبات الواقعية
96	أولا: قواعد الاستثمار العقاري
99	ثانيا: أدوات الاستثمار العقاري
106	ثالثا: معايير الاستثمار العقاري
108	رابعا: عيوب الاستثمار العقاري
109	الفصل الثاني: النظام القانوني لإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري
110	المبحث الأول: التجسيد التشريعي للرقمنة في استثمار العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة
111	المطلب الأول: الإدارة الرقمية في مجال استثمار العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة
112	الفرع الأول: تكريس الرقمنة بالهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي
112	أولا: الأحكام المشتركة للوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي
115	ثانيا: الأحكام الخاصة بالوكالات الوطنية المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي
129	الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار
130	أولا: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
137	ثانيا: آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إرساء قواعد الرقمنة
144	المطلب الثاني: الإدارة الإلكترونية في مجال استثمار العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
145	الفرع الأول: النظام القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
145	أولا: المفهوم القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية
149	ثانيا: التنظيم الإداري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية

151	الفرع الثاني: دور رقمنة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في دعم الاستثمار العقاري
151	أولاً: دور رقمنة الديوان في ترقية الاستثمار الفلاحي عن طريق الاستصلاح
157	ثانياً: دور رقمنة الديوان في مجال إدارة الأراضي الفلاحية الموجهة للاستثمار
166	المبحث الثاني: التكريس القانوني للإدارة الإلكترونية في الأملاك العقارية الوقفية والتابعة للخواص
166	المطلب الأول: تكريس الرقمنة لاستثمار الملكية العقارية التابعة للخواص
166	الفرع الأول: التنظيم القانوني لرقمنة نشاط الترقية العقارية
167	أولاً: النظام القانوني لنشاط الترقية العقارية
186	ثانياً: مظاهر التكريس القانوني للرقمنة ضمن نشاط الترقية العقارية
192	الفرع الثاني: النظام القانوني لرقمنة نشاط المفاوض الذاتي كآلية لترقية الاستثمار العقاري
192	أولاً: المفهوم القانوني لنشاط المفاوض الذاتي
197	ثانياً: التكريس القانوني للرقمنة في ممارسة نشاط المفاوض الذاتي لترقية الاستثمار العقاري
201	المطلب الثاني: تكريس الرقمنة لاستثمار الملكية العقارية الوقفية
201	الفرع الأول: أحكام الاستثمار في الأملاك الوقفية وحوكمتها الرقمية
202	أولاً: مفهوم الاستثمار في الأملاك الوقفية
202	ثانياً: قواعد الاستثمار في العقار الوقفي
208	ثالثاً: الحوكمة الرقمية لاستثمار العقار الوقفي
211	الفرع الثاني: رقمنة الهيئات المكلفة بمتابعة بالاستثمار
211	أولاً: رقمنة المرافق الإدارية العقارية ذات صلة بعملية الاستثمار العقاري
220	ثانياً: رقمنة الهيئات المالية المكلفة بمتابعة الاستثمار
223	الباب الثاني: تكريس الإدارة الإلكترونية لتعزيز الاستثمار العقاري
225	الفصل الأول: المنظومة الرقمية في مجال الاستثمار العقاري
226	المبحث الأول: التقنيات الرقمية المستخدمة في مجال الاستثمار العقاري
226	المطلب الأول: التقنيات الرقمية المتكاملة المستخدمة في قطاع الاستثمار العقاري
226	الفرع الأول: نظم المعلومات الجغرافية
227	أولاً: مفهوم نظم المعلومات الجغرافية
231	ثانياً: دور نظم المعلومات الجغرافية في ترقية القطاع العقاري
233	الفرع الثاني: البوابات والمنصات الإلكترونية
234	أولاً: البوابات الإلكترونية العقارية
237	ثانياً: المنصات الإلكترونية العقارية
241	المطلب الثاني: التقنيات الرقمية الحديثة في مجال الاستثمار العقاري
241	الفرع الأول: الأنظمة الرقمية الذكية في قطاع الاستثمار العقاري
241	أولاً: الذكاء الاصطناعي
248	ثانياً: تقنية البلوك تشين

252	الفرع الثاني: ثنائية التحليل الإحصائي في معالجة البيانات
252	أولاً: تقنية التحليل الإحصائي
258	ثانياً: لغة البايثون
262	المبحث الثاني: الطرق التطبيقية لاستخدام الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري
263	المطلب الأول: التسويق العقاري الإلكتروني
263	الفرع الأول: مفهوم التسويق العقاري والتسويق الإلكتروني
263	أولاً: مفهوم التسويق العقاري
267	ثانياً: مفهوم التسويق الإلكتروني
275	الفرع الثاني: ماهية التسويق العقاري الإلكتروني
275	أولاً: أساسيات التسويق العقاري الإلكتروني
278	ثانياً: دور استخدام الإدارة الإلكترونية في التسويق العقاري
289	المطلب الثاني: الخدمات الإلكترونية المتصلة بالاستثمار العقاري
289	الفرع الأول: خدمات التبادل الإلكتروني المتعلقة بالاستثمار العقاري
290	أولاً: خدمات التقديم الإلكتروني العقارية
299	ثانياً: خدمات التحصيل الإلكتروني العقارية
307	الفرع الثاني: خدمات الدعم الافتراضي العقارية
307	أولاً: التخزين السحابي
314	ثانياً: التقييم العقاري الإلكتروني
319	الفصل الثاني: انعكاسات تطبيق الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري
320	المبحث الأول: آثار استخدام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري
321	المطلب الأول: الآثار الإيجابية لاستخدام الرقمنة في مجال الاستثمار العقاري
321	الفرع الأول: دور الإدارة الإلكترونية في تسهيل عمليات الاستثمار العقاري
321	أولاً: تبسيط عملية البحث عن المعاملات والعقارات الإستثمارية
322	ثانياً: تحسين التفاعلات العقارية عن طريق نظام الإدارة الإلكترونية
323	ثالثاً: دور الإدارة الإلكترونية في تعزيز كفاءة إدارة وصيانة الممتلكات العقارية
325	الفرع الثاني: دور الإدارة الإلكترونية في دعم القرار الاستثماري
326	أولاً: مفهوم القرار الإستثماري
326	ثانياً: أهمية القرار الإستثماري
326	ثالثاً: نُظْم وعوامل دعم القرار الإستثماري
331	الفرع الثالث: مساهمة الإدارة الإلكترونية في القضاء على البيروقراطية ومكافحة الفساد الإداري
332	أولاً: مساهمة الرقمنة في القضاء على البيروقراطية
333	ثانياً: مساهمة الرقمنة في القضاء على الفساد الإداري
338	الفرع الرابع: دور الإدارة الإلكترونية في استقطاب الاستثمار الأجنبي

340	المطلب الثاني: سلبيات استخدام الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري
340	الفرع الأول: مخاطر تقنية
341	الفرع الثاني: مخاطر أمنية
342	أولا: المشاكل الماسة بثقة إدارة أمن المعلومات
344	ثانيا: الوسائل المستخدمة الماسة بثقة في إدارة أمن المعلومات
348	الفرع الثاني: مخاطر بشرية
349	الفرع الثالث: مخاطر تشغيلية
349	الفرع الرابع: مخاطر سيبرانية
351	أولا: مراحل الهجوم السيبراني
351	ثانيا: أنماط الهجمات السيبرانية
354	المبحث الثاني: الحماية الجزائية لاستخدام الإدارة الإلكترونية في مجال الاستثمار العقاري
354	المطلب الأول: الحماية الجزائية الموضوعية لإدارة الإلكترونية في الاستثمار العقاري
355	الفرع الأول: جرائم معالجة الأنظمة المعلوماتية
355	أولا: جريمة الدخول أو البقاء بغش
357	ثانيا: جريمة إفشاء الأسرار المعلوماتية
358	ثالثا: جريمة النصب في نطاق المعلوماتية
360	رابعا: جريمة التلاعب بمعطيات الحاسب الآلي
361	خامسا: جرائم التعامل في معطيات غير مشروعة
366	سادسا: جريمة التزوير في المحررات الإلكترونية
369	سابعا: جنحة مخالفة الالتزامات الخاصة بمقدمي خدمة الإنترنت
371	الفرع الثاني: الجرائم الماسة بالاستثمار العقاري
371	أولا: جريمة التعدي على الملكية العقارية
374	ثانيا: جريمة عرقلة الاستثمار
384	المطلب الثاني: الحماية الجزائية الإجرائية للإدارة الإلكترونية في الاستثمار العقاري
384	الفرع الأول: الاختصاص القضائي في مجال الجرائم الماسة بأنظمة المعالجة الآلية للمعطيات
384	أولا: الأقطاب القضائية الجزائية المتخصصة
385	ثانيا: الهيئة الوطنية للوقاية من الجرائم المتصلة بتكنولوجيا الإعلام والاتصال
386	ثالثا: المديرية العامة للأمن الوطني
387	رابعا: المعهد الوطني للأدلة الجنائية وعلم الإجرام
387	الفرع الثاني: إجراءات المتابعة الجزائية
387	أولا: في مرحلة البحث والتحري
388	ثانيا: في مرحلة التحقيق الابتدائي
390	ثالثا: في مرحلة المحاكمة

394	الفرع الثالث: الطعن في الأحكام الجزائية
394	أولاً: أنواع الأحكام من حيث قابليتها للطعن
395	ثانياً: طرق الطعن في الأحكام الجزائية
401	خاتمة
411	ملاحق
429	قائمة المصادر والمراجع
450	فهرس
455	ملخص

ملخص

ملخص:

إن الإدارة الإلكترونية هي نمط جديد للتسيير، ويعتبر تجسيدها في قطاع الاستثمار العقاري خطوة ملموسة وضرورة تفرضها متطلبات العصر الراهن الرامية إلى تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة، إذ أن الأدوات الرقمية المستخدمة في هذا القطاع الحيوي يعتبر حقيقة آلية تعمل على تجاوز العقبات التي تعترض هدف النهوض بالاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية، وهذا نظرا لقدرتها على تسهيل التواصل بين المستثمرين والعملاء والوسطاء والإدارة وكافة المتدخلين في عملية الاستثمار العقاري، وهذا الأمر الذي استطاع زرع الثقة والطمأنينة في نفوس المستثمرين ودفعهم نحو إنجاز المشاريع الاستثمارية بجديّة وكفاءة عالية، وهذا ما أدى بدوره إلى ترقية الاستثمار العقاري.

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، مُركّزةً على إبراز جميع جوانب الموضوع التقنية والتنظيمية والقانونية والإدارية، بحيث توصلت هذه الدراسة إلى أن الاعتماد على الرقمنة في قطاع الاستثمار العقاري يساهم بشكل كبير في توفير بيئة ومناخ ملائم للمستثمرين، مما يؤدي إلى تعزيز وترقية هذا القطاع.

الكلمات المفتاحية: الإدارة الإلكترونية، الاستثمار العقاري، المستثمر، رقمنة القطاع العقاري، المنصة الرقمية.

Abstract:

E-governance is a new management style, and its embodiment in the real estate investment sector is a tangible step and a necessity imposed by the requirements of the current era aimed at achieving comprehensive and sustainable development. The digital tools used in this vital sector are truly a mechanism that works to overcome the obstacles that hinder the goal of advancing the national economy and social development. This is due to their ability to facilitate communication between investors, clients, brokers, management, and all stakeholders in the real estate investment process. This has instilled confidence and reassurance in the hearts of investors and motivated them to complete investment projects with seriousness and high efficiency, which in turn has led to the advancement of real estate investment.

This study relied on the descriptive analytical approach, focusing on highlighting all technical, organizational, legal, and administrative aspects of the subject. This study concluded that reliance on digitization in the real estate investment sector contributes significantly to providing a suitable environment and climate for investors, which leads to the strengthening and advancement of this sector.

Keywords: Electronic management; Real estate investment; Investor; Digitization of the real estate sector; Digital platform