

جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم قانون الأعمال



عنوان البحث

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: آلية لتفعيل

الاستثمارات في الجزائر

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عام للأعمال

إشراف الأستاذة

عسالي نفيسة

إعداد الطالبتين:

• بن كرو يمينة

• بن ماس جميلة

لجنة المناقشة:

-الأستاذة بلال نورة.....رئيسا

-الأستاذة عسالي نفيسة.....مشرفة ومقررة

- الأستاذة عدوان سميرة.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2016/06

السنة الجامعية

2016/2015

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿وَقُلْ رَبِّيَ زَكَرِيُّ عَلَمًا﴾

(طه 114)

كلمة شكر

بعد حمد الله وشكره على توفيقه لنا في انجاز هذا البحث
نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذتنا المشرفة عسالي نفيسة
لإشرافها على هذا العمل و على كل الإرشادات التي لم تبخلنا بها.
كما نتوجه بالشكر إلى كل من الأستاذ الدكتور معيني لعزیز
والأستاذ الدكتور قبايلي طيب على توجيهاتهم و ننائهم القيمة.
دون نسيان لجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذا العمل.

جميلة و يهينة

إهداء

إلى من أداره دربي بالهداء....إلى من لها الفضل بعد الله عز وجل فيما وصلت إليه... أمي الحبيبة

إلى من عمل وكد وكسب....إلى من تحمل قسوة الحياة من أجل راحتتي... أبي العزيز

إلى رمز معادتي....إخوتي فيصل، لعل، الغاني، ماسي، ومدلل العائلة زاكي

إلى العزيزات على قلبي.... أخواتي سيلية، هندة، إيليسية

إلى من به في نفسي التفاؤل لإتمام هذا العمل....زوجي كريم

إلى صديقاتي سهام، فائزة، فاطمة، زهوة، حنان، كميينة، حليلة، ليندة، لينة وطلوس

إلى من تقاسمت معهما هذا العمل المتواضع ... صديقتي يمينة

إلى كل من سقط من قلبي سموا

أهدي له هذا العمل المتواضع

إهداء

إلى من نزلت في حقهم الأيتيم الكريمتين
أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي و أبي العزيزين حفظهما الله
إلى جدتي الغالية أطال الله عمرها
إلى أفراد عائلتي إخوتي:المادي و نور الدين اللذان كان قدوة لي في الدراسة.
إلى أخواتي: نسيم، سبرينة، أونيسة، تونسية، ليلي، منون، إكرام.
إلى زوجي ياسين
وإلى كل عائلة زوجي
إلى صديقاتي: زينب، معاد، أسماء، طاوس، سونية، الجيدة، سيلية، حنان، ليندة. طاوس
ولبنة
إلى صديقتي جميلة التي تعبت معي لإنجاز هذا العمل
و إلى أخي الصغير الكتوب محمد الشريف
إلى كل من ساندني في إتمام هذا العمل

أولا- باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د.ج: دينار جزائري

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ص: الصفحة

الخ: إلى آخره

2- باللغة الفرنسية

ANIREF :Agence Nationale D'intermédiation et de Régulation Foncière

ANDI :Agence Nationale de Développement et de l'investissement.

CALPIREF :Comité d'Assistance a Localisation et la Promotion des
investissement et de la régulation du Foncier

CNI :Conseil National de l'investissement

P : Page

عرفت الدولة الجزائرية غداة الاستقلال العديد من القوانين تناسبت في ذلك الوقت تناسبا طرديا مع الإيديولوجية الاشتراكية التي لا تعترف بالملكية الاقتصادية إلا بصورتها الجماعية وجراء ذلك همش وأقصى القطاع الخاص بواسطة قوانين الاستثمار من المساهمة في التنمية الاقتصادية وبالمقابل عززت من مكانة ودور القطاع العام باعتباره الكفيل الوحيد لتحريك عجلة التنمية الاقتصادية¹.

وأنشأت الجزائر أنذاك مؤسسات اقتصادية تماشيا مع النهج الاشتراكي وركزت بذلك على الاستثمار العمومي الصناعي، حيث اكتسبت قاعدة صناعية التي يمكن اعتبارها تجربة ومكتسبات للحد من التبعية الأجنبية وامتصاص البطالة².

بعد الأزمة الحادة التي عرفتھا الجزائر والتي ترجع جذورها إلى ظروف خارجة عن إرادتها ما دفعها إلى البحث عن حلول كفيلة للخروج منها، وكانت أول مرحلة هو التحول من النظام المركزي الموجه إلى انتهاج نظام اقتصاد السوق³، فوضعت بذلك ترسانة من التشريعات والتنظيمات تركز انفتاح الاقتصاد الجزائري وانتهاج مبدأ حرية الاستثمار الذي يتناسب والحرية الاقتصادية للنظام الاقتصادي الرأسمالي.

فصدر بذلك دستور 1989⁴ أين فتح المجال للقطاع الخاص وانعكس ذلك في قانون الاستثمارات لسنة 1993⁵، وحافظ دستور 1996⁶ على نفس النهج، حيث صدر قانون جديد للاستثمار الذي ألغى قانون الاستثمار القديم⁷.

¹ تزيير يوسف، "الإطار القانوني لحرية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص01.

² بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد23، معهد العلوم والحقوق السياسية، جامعة سوق أهراس، 2011، ص02 .

³ معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 20015، ص10.

⁴ مرسوم رئاسي رقم 89-18، يتضمن نشر تعديل الدستور الموافق عليه باستفتاء 23 فيفري 1989، ج.رج.ج عدد09، صادر في 1989.

ومما لاشك فيه أن ركود التنمية الاقتصادية راجع إلى ضعف مساهمة الاستثمار وأن ندرة رأس المال والاستثمار يؤثر على التنمية وعلى عوامل الإنتاج، فالاستثمار يخلق أساسيات التنمية الاقتصادية وهذا على ضوء التجارب التي عرفتتها الدول المتقدمة وبعض الدول النامية، غير انه يجب أن لا نغفي أن رأس المال لن ينتقل من الدولة الأصلية إلى الدولة المضيفة، إلا إذا وفر له مناخ استثمار يحقق ما يهدف إليه من زيادة ونماء.

فتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرض لمسألة العقار، وبصفة خاصة مسألة العقار الاقتصادي باعتباره الوسيلة المثلى لتفعيل العملية الاستثمارية، فالمستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال كأحد عناصر الملكية فنشأت مناطق صناعية ومناطق للاستثمار، غير أن هذا الأمر طرح إشكالية العقار الصناعي وانعدام الجهة المسيرة له⁸، ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع إطار تشريعي محدد للنظام القانوني للاستثمار، حيث تم صدور أوامر ومراسيم تنفيذية منظمة لكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية بداية بالأمر رقم 06-11⁹ الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل

⁵ مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر. ج. ج. عدد 64، الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 1993 (ملغى).

⁶ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج. ر. ج. ج. عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996، متمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 افريل 2002، ج. ر. ج. ج. عدد 25، صادر في 14 افريل 2002، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج. ر. ج. ج. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج. ر. ج. ج. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

⁷ أمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2003، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج. ر. ج. ج. عدد 47، صادر في 22 أوت 2003، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 06-08، مؤرخ في 29 أوت 2006، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج. ر. ج. ج. عدد 47، صادر في 19 جويلية 2006.

⁸ بوحفصة جلاب نعناعة، "الانتخابات الرئاسية في الجزائر"، مجلة الفكر البرلماني، عدد 22، الجزائر، 2009، ص 82.

⁹ أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج. ر. ج. ج. عدد 57، صادر في 30 أوت 2006 (ملغى).

على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية المعدل والمتمم بموجب الأمر 04-08¹⁰.

وعليه يعد موضوع العقار-نظرا للدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية -دور استراتيجيا في تسهيل الاستثمار وضمانه، ولذلك كان لزاما على الدولة وضع آلية إدارية تتولى مهمة توفير وتسيير العقار الموجه للاستثمار ممثلة في هيئة عمومية تعرف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي أنشئت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تنص: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"¹¹

وضعت هذه الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات كما أن للوكالة مركزين الأول يطبق القانون الإداري لما يتعلق الأمر بعلاقتها مع الدولة والثاني يطبق القانون التجاري لما يتعلق الأمر مع الغير، وقد أنشئت هذه الأخيرة من اجل الاستجابة لانشغالات المستثمرين في عدم وجود العقار الصناعي، إضافة إلى تحقيق جملة من الأهداف منها توليها الوساطة العقارية لحساب المالكين للعقارات كما تهدف إلى خلق سوق عقارية من خلال تسهيل العروض الموجهة لترقية الاستثمار لتحقيق نمو مستمر.

¹⁰ أمر رقم 04-08، مؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد 49، صادر في 3 سبتمبر 2008، معدل بالقانون رقم 11-11 صادر في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ج. عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011، معدل ومتمم بالقانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ج. عدد 72 صادر في 23 افريل 2008.

¹¹ مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج. عدد 27، صادر في 25 افريل 2007، معدل متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر.ج. عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.

ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تفعيل العملية الاستثمارية من خلال تنظيمها للعقار الموجه للاستثمار؟ وللإجابة على الإشكالية المطروحة والتأكد من الدور الذي تلعبه الوكالة في ظل وجود مشكل العقار الموجه للاستثمار لا بد منا التطرق إلى:

الفصل الأول: الجانب التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

الفصل الثاني: الجانب الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

وتبعنا بذلك المنهج التحليلي الوصفي

الفصل الأول

الجانب التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة

والضبط العقاري

يستدعي تنظيم وضبط الأوعية العقارية المرتبطة بالاستثمار آليات وأنماط التسيير الإداري من أجل تحسين المناخ الاقتصادي وتلبية الاحتياجات العقارية للمستثمرين، فأُسندت لكل جهاز مهمة معينة حيث:

_توفير الأوعية العقارية تتكفل بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وقد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي على: "يمكن للوكالة أن تتولّى مهمة التسيير والترقية والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة"¹².

_تأطير السياسة الوطنية للاستثمارات وتنفيذها يتولاها جهازين هما: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 06 من الأمر رقم 01-03 التي تنص: "تنشأ الوكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص "الوكالة"¹³ والمجلس الوطني للاستثمار الذي نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 01_03 التي تنص: "ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" يترأسه رئيس الحكومة"¹⁴.

إضافة إلى هذه الوكالة نجد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120¹⁵، إضافة إلى مديرية أملاك الدولة التي تسهر هي الأخرى على حماية أملاك الدولة العامة والخاصة فكلها تتولى ترشيد العقار الموجّه للاستثمار¹⁶.

¹² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹³ المادة 06 من الأمر رقم 01-03، يتعلق بتطوير الاستثمار، محل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁴ المادة 08، المرجع نفسه.

¹⁵ مرسوم تنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها، وسيرها، ج.ر.ج. عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007 (ملغى)

¹⁶ قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 42، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 3 أوت 2008.

وما يهمننا أكثر في هذه الدراسة هي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تعتبر هي الأخرى ضمن الأجهزة التي كلفت بتسيير العقار الموجه للاستثمار، حيث دعت بتركيبة بشرية تساعد على أداء المهام المنوطة إليها (المبحث الأول)، ومن أجل تبيان الطبيعة القانونية للوكالة نعرض إلى دراسة علاقاتها المختلفة بالأجهزة الأخرى (المبحث الثاني).

المبحث الأول

هيكل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

بغية إتمام الصلاحيات المسطرة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، دعت هذه الأخيرة بأجهزة مركزية المتمثلة في مجلس الإدارة والمدير العام التي تسمح بتسيير وتنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹⁷ (المطلب الأول)، والهيكل اللامركزي المتمثل في الهياكل المحلية المتضمنة المديرية الجهوية التي تساهم في الأداء المرن والوظيفي للوكالة¹⁸ (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم حصر الهيكل المركزي للوكالة في مجلس الإدارة والمدير العام، فتم التفصيل في مجلس الإدارة إذ عدد تشكيلة المجلس، مدة العضوية وكذا المهام المخولة له (الفرع الأول) مقارنة بالمدير العام الذي اكتفى المشرع بالإشارة إلى طريقة التعيين والصلاحيات المخولة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مجلس الإدارة

يضم الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس الإدارة، إذ يعد أول جهاز نص عليه المشرع في الهيكل المركزي للوكالة السالفة الذكر (أولا)، ويقوم برئاسة هذا المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثل عنه (ثانيا).

¹⁷ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁸ تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منشورة على الموقع:

تشكيلة مجلس الإدارة متنوعة الأعضاء، هذا ما دفعنا إلى مناقشة تشكيلة المجلس وتقييمها وكذا دراسة مختلف الصلاحيات التي يتمتع بها.

أولاً: تشكيلة مجلس الإدارة

حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي الذي عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 فإنه "يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين:

_ ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية

_ ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة / أملاك الدولة)

_ ممثل عن الوزير المكلف بالعمران

_ ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية

_ ممثل عن الوزير المكلف بالنقل

_ ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

_ ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة

_ ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة

_ ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة "

نلاحظ أن تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عبارة عن مجموعة من الأعضاء ينتمون لقطاعات مختلفة لها علاقة بالعقار من جهة وبالاستثمار من جهة أخرى، وما أثار انتباهنا أيضا أنه عند تعداد هؤلاء الأعضاء استعمل الصيغة الآتية: "..... ممثل عن الوزير المكلف ب....." وهنا يمكن استنتاج ما يلي:

_ أن تشكيلة أعضاء المجلس جاءت ممثلة في ممثلي الوزراء الذين ينتمون لوزارات متصلة بقطاعهم.

_المشروع لم يستعمل مباشرة صيغة "ممثل عن وزارة....." وإنما غير من تسمية الوزارة فجاءت تحت تسمية "ممثل عن الوزير المكلف ب....."، وهذا نتيجة للتغيير الدائم في تسمية الوزارات ونظرا لتنوع التركيبة البشرية لمجلس الإدارة، فإننا سندرس كل قطاع على حدى وتبيان علاقته بالعقار والاستثمار لاكتشاف الهدف من إدراجه ضمن تشكيلة مجلس الإدارة الخاص للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

1_ ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية

تعتبر أول وزارة مدرجة في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فعلاقة هذه الوزارة وطيدة سواء بالعقار أو بالاستثمار.

حيث يعد العقار الاقتصادي ركيزة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية لأية دولة، فهذه الوزارة مرتبطة بمناطق النشاط الصناعي المتمثلة في الفضاءات الصناعية فقد أوكلت مهمة تهيئتها وتسييرها إلى البلديات ثم إلى الوكالات الولائية¹⁹، وهذا ما يطلق عليه بالعمل الاقتصادي الجوّاري²⁰.

ويحظى العقار الاقتصادي المحلي باهتمام كبير من طرف الجماعات المحلية، فالمرسوم التنفيذي رقم 94-247 يحدد أهم الصلاحيات المخولة لوزارة الداخلية والجماعات المحلية في تمكين الجماعات المحلية على إعداد مخططاتها التنموية وفقا للأهداف التي رسمها الاقتصاد الوطني للتنمية الاقتصادية مع احترام الإجراءات المقررة لذلك²¹.

¹⁹تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2015، ص ص 11-12.

²⁰ عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار: كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2013، ص 16.

²¹ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 94-247 مؤرخ في 10 أوت 1994، يحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج. ر. ج. عدد 53، صادر في 21 أوت 1994.

فالاقتراحات الصادرة حول العقار الاقتصادي تقترحها على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كون أن الوزارة غير مختصة في هذا المجال، فتقوم الوكالة بأخذ هذه الاقتراحات تماشياً مع مخططاتها العقارية مادامت تهتم بالنشاط العقاري والترقية العقارية²².

لنتوصل في الأخير إلى نتيجة مفادها أن إدراج وزارة الداخلية والجماعات المحلية في تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دليل على مساهمتها في التنظيم المحكم للعقارات الاقتصادية المحلية مما يساهم في ترقية وتطوير الاستثمار وذلك بتوفير العقارات التي لا تخلو أية عملية استثمارية منها.

2_ ممثلين عن وزارة المالية:

تلعب وزارة المالية دور مهم في تنظيم الأسواق العقارية التي تعد مبدأً أساسياً لتنظيم العملية الاستثمارية، لهذا السبب تم إدراج ممثلين عن الوزارة السالفة الذكر في تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فيتم تعيين ممثل عن الخزينة العمومية وممثل عن أملاك الدولة²³، وهذه الأخيرة تشمل على الدومين العام ويقصد به الأملاك التي تمتلكها الدولة أو الأشخاص العمومية وتخضع بذلك للقانون العام وتخصص للنفع العام وعادة لا تفرض الدولة ثمناً لاستعمال هذه الأموال ومع ذلك تفرض رسوم على الانتفاع بها، أما الدومين الخاص فهي الأموال التي تمتلكها ملكية خاصة وتخضع بوجه عام لأحكام القانون الخاص فيمكن التصرف فيه بالبيع أو الشراء²⁴.

فمن بين الصلاحيات المسندة لوزارة المالية تنظيم الأملاك الوطنية والشؤون العقارية التي لها دور أساسي في تنشيط المجال العقاري، إلى جانب ذلك فالإدارة المركزية للوزارة الموضوعة تحت سلطة وزير المالية تشمل على هياكل عديدة منها الأملاك الوطنية وهذه الأخيرة تنفرع إلى

²² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

²³ أنظر المادة 07، المرجع نفسه

²⁴ ما هو الدومين العام والدومين الخاص وهل يظهر احدهما أو كلاهما بالميزانية وبأي جانب يفصح عنه، نشر على الموقع التالي: <http://www.bayt.com>

- _ المديرية الفرعية لعمليات الأملاك الوطنية والمنازعات
- _ المديرية العقارية للحفاظ العقاري وسجل مسح الأراضي
- _ المديرية الفرعية لإجراء الخيرات والعمليات العقارية
- _ المديرية الفرعية للأملاك الدولة²⁵

فإدراج هذه الوزارة ضمن تشكيلة مجلس الإدارة يعود إلى المهام الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، إذ تقوم بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والغرض من تسييرها هو توجيهها للاستثمار.

لنتوصل إلى نتيجة مفادها أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تربطها عدة نقاط بوزارة المالية وخاصة ما يتعلق بالأملاك العقارية للوكالة التي تكون موضوع جرد ينجز باشتراك بين وزارة المالية والوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات²⁶.

3_ ممثل عن وزارة السكن والعمران

تم إدراج وزارة السكن والعمران في تشكيلة مجلس الإدارة المدرج ضمن الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كونها من القطاعات الإستراتيجية التي تساهم إلى حد كبير في الترقية العقارية.

فمن بين الاختصاصات المخولة للوزارة تحديد الشروط المتعلقة بتطوير السياسة الوطنية الخاصة المتعلقة بالترقية العقارية عمومية كانت أو خاصة، وكذا تسيير الممتلكات العقارية وذلك باقتراح تدابير ضبط معاملات السوق العقارية، فوزارة السكن والعمران مرتبطة بالأملاك الوطنية وتنظيم سيرها²⁷.

²⁵ المادة 02 من الأمر رقم 95-55، مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر.ج. عدد 15، صادر في 19 مارس 1995.

²⁶ أنظر المادة 23 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

²⁷ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-189، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، مؤرخ في 01 جويلية 2008 ج. ر.ج. عدد 37، صادر في 06 جويلية 2008.

فوزارة السكن والعمران تعمل على تحديد الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية، فتقدم تدابير من أجل ترشيد استهلاكها وتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها²⁸، فتأخذ الوكالة بهذه الاقتراحات فتقيم مناطق صناعية بعيدة عن المباني السكنية. وكخلاصة لما سبق، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تستمد مختلف المعلومات والتقارير حول توجهات الوزارة في إطار الترقية العقارية وتحديد العقارات المعنية بذلك وتبيان مدى مجاورتها للعقارات الاقتصادية، وهذا دون شك سيؤدي إلى تدعيم الاستثمار خاصة ما يتعلق بالاستثمارات العمرانية.

4_ ممثل عن وزارة السياحة والصناعة التقليدية:

تعتبر الصناعة التقليدية مظهر من مظاهر السياحة²⁹ لهذا تم مزج الصناعة التقليدية والسياحة في وزارة واحدة، فالجزائر تعتبر من الدول التي تحتل مكانة إستراتيجية هامة بالنظر لمختلف المؤهلات السياحية التي تمتلكها³⁰، وهذا ما دفعها إلى الاهتمام بهذا القطاع قصد النهوض به فعمدت إلى عدة مخططات توجيهية لتهيئة السياحة في الجزائر. فقطاع السياحة يركز على العقار السياحي الذي يتطلب نشاطه موارد كبيرة³¹ لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق ومراكز سياحية التي تجذب المستثمرين لتجسيدها على أرض الواقع والدولة الجزائرية قامت بتسهيل إجراءات الاستثمار السياحي، حيث خصصت مناطق للاستثمار السياحي يطلق عليها مناطق التوسع السياحي المتمثلة في كل منطقة أو امتداد

²⁸ مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية: دراسة حالة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية، جامعة باتنة، 2012، ص 10.

²⁹ بلكعبيات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، ص 234.

³⁰ عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص 23.

³¹ بلكعبيات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، مرجع سابق، ص 234.

من الأرض يتميز بصفات خاصة ومتميزة طبيعية، بشرية، إبداعية، ومؤهلة لإقامة منشأة صناعية³².

لنتوصل في الأخير إلى استنتاج أن عضوية وزارة السياحة والصناعة التقليدية في تشكيلة مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يساعدها على تصفية العقارات وتصنيفها، فالوكالة عندما تتجه لتجسيد مشاريعها تصنف حافظتها العقارية إذا ما كانت موجهة للاستثمار السياحي أو للاستثمار الصناعي بحسب خصائص وطبيعة ذلك العقار.

5_ ممثل عن وزارة النقل:

إدراج وزارة النقل ضمن تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليس بصدفة، فهذا القطاع دوره جوهري بالنسبة للوكالة وكون هذه الأخيرة تقوم بمشاريع استثمارية أغلبها مرتبطة بالترقية العقارية³³، على هذا الأساس هناك ترابط بين الوكالة والوزارة فهذه الأخيرة تأخذ بعين الاعتبار كل الاقتراحات الصادرة من الوكالة، فمثلا عند عرض الوكالة لتقارير لبعض المناطق النائية التي تحتاج لفك العزلة عنها تقوم الوزارة بتهيئة الطرقات وهذا يدخل في إطار الترقية العقارية كونها مؤهلة للقيام بالنشاط الترقوي لامتلأها للمعدات والآلات اللازمة لذلك³⁴.

وكخلاصة لما سبق، فإن وزارة النقل تسهر على تنفيذ مشاريع البني التحتية وهذا ما يؤثر إيجابا على الحافزة العقارية للوكالة وترقيتها التي تساهم هي الأخرى في ترقية المشاريع الاستثمارية.

³² أنظر المادة 11 من الأمر رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج. ر.ج. عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003

³³ MAKBOUL elhadi. « présentation de l anref » seminer sur les zones industrielles et le développement locale.bejai.2011, p11.

³⁴ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-165، مؤرخ في 29 أوت 1989، يحدد صلاحيات وزير النقل، ج. ر.ج. عدد 36، صادر في 30 أوت 1989.

6- ممثل عن وزارة الطاقة والمناجم:

ضمن التركيبة البشرية لمجلس الإدارة المبرمج في الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تم إدراج وزارة الطاقة والمناجم، فهذا القطاع له صلة وثيقة بالعقار الاقتصادي. حيث تعمل الوزارة على اقتراح تدابير تشريعية وتنظيمية متعلقة بالنشاطات المنجمية وشبه منجمية إلى جانب التخطيط لإنشاء منشآت منجمية، فقطاع الطاقة والمناجم مرتبط بالعقار من جهة بحيث تقوم الوزارة باقتراح التدابير التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالنشاطات المنجمية والشبه المنجمية³⁵، وكل ذلك يدخل ضمن العقار الاقتصادي³⁶، الذي يعد المنطلق الأساسي للمشاريع الموجهة للاستثمار التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فتستثنى العقارات ذات الموارد المنجمية من اختصاصات الوكالة وذلك بتقارير ودراسات تقدمها للوزارة أثناء اجتماعات الوكالة.

كنتيجة لما سبق، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ووزارة الطاقة والمناجم تلتقيان في نقطة مشتركة وهي التسيير الحسن للأوعية العقارية الاقتصادية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

7_ ممثل عن وزارة الفلاحة

تعتبر وزارة الفلاحة من بين الوزارات المدرجة ضمن تشكيلة مجلس الإدارة المخول لصالح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهذه العضوية مستجدة في التركيبة البشرية للمجلس، إذ تم إدراجها بموجب تعديل 2012، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي حيث أن هذه الوزارة لم تكن مدرجة في هذا المرسوم³⁷.

³⁵ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-241، مؤرخ في 27 أوت 2014، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم ج.ج. ر.ج عدد 52، صادر في 14 سبتمبر 2014.

³⁶ بوحفصة جلاب نعناعة، المرجع السابق، ص 82.

³⁷ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

فوزارة الفلاحة تعتبر القطاع الفلاحي قطاع حيوي كونه يساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي لأية دولة³⁸، لذلك عمدت الدولة الجزائرية إلى تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلالها بتوفير الإمكانيات الزراعية اللازمة خصوصا في المناطق الجنوبية، كما اعترفت بالملكية الفلاحية لكل شخص طبيعي أو معنوي يستصلح أرضا بوسائله الخاصة³⁹.

كخلاصة لما سبق، فإن وزارة الفلاحة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يركزان على تنظيم مجال واحد وهو العقار الاقتصادي الذي يشمل على العقار الفلاحي ويسعيان لتحقيق هدف موحد هو ترقية العقار الاقتصادي الذي ينتج عنه ترقية الاستثمار.

8- ممثل عن وزارة التجارة:

إضافة إلى الوزارات السابقة الذكر، تم إدراج وزارة جديدة ممثلة في وزارة التجارة المدرجة في تشكيلة مجلس الإدارة الخاص للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

فتسعى وزارة التجارة إلى تطبيق مبادئ المنافسة الحرة، بما فيها احترام مبادئ المنافسة الحرة فيما يخص المتاجرة بالعقار، فتعمل الوزارة أيضا على تقديم معلومات حول التجارة الداخلية والخارجية⁴⁰ وهذا ما يساعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من معرفة مدى ازدهار السوق العقارية.

وكنتيجة لما سبق فإن إدراج وزارة التجارة ضمن التركيبة البشرية لمجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينعكس إيجابا على أعمال الوكالة حيث تزودها بمعلومات حول العرض والطلب في السوق العقارية، فإذا كانت هذه الأخيرة مزدهرة فإنها تقوم بطرح أصولها العقارية لكثرة الطلب عليها، أما إذا كانت السوق العقارية في حالة ركود فإنها لا تقوم بطرح أصولها العقارية للسوق العقارية نظرا للانعكاس السلبي الذي ينتج عن ذلك.

³⁸ بن حمودة محبوب وبن قانة إسماعيل، "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، مجلة الباحث، عدد 05 2007، ص 64.

³⁹ المرجع نفسه، ص 67.

⁴⁰ للتفصيل أكثر أنظر المرسوم التنفيذي رقم 02-453، مؤرخ في 21 ديسمبر 2002، يحدد صلاحيات وزير التجارة، ج.ر.ج. عدد 05، صادر في 22 ديسمبر 2002.

9_ ممثل عن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة

تعتبر التهيئة العمرانية كنوع من أساليب التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو وسائل الدراسات لتنظيم وتحسين المعيشة في المستوطنات البشرية على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية للاستيطان البشري⁴¹.

فقد تم الجمع بين قطاع التهيئة العمرانية وقطاع البيئة في وزارة واحدة وتم إدراجها في تشكيلة مجلس الإدارة المسطر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وتمارس الوزارة اختصاصات تتمثل أساسا فيما يلي:

1_ الترقية العقارية

وزارة التهيئة العمرانية والبيئة تتولى ترقية جميع أنماط فضاءات التراب الوطني وذلك من خلال المساهمة في السياسات والأعمال والإجراءات المتعلقة بذلك وضبط القيم المرجعية لمخطط شغل الأرض⁴²، فتساهم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة هذه الأرض وترقيتها لإقامة تجمعات سكنية أو منشآت صناعية حسب موقعها الجغرافي ، فالوكالة تقوم بتهيئة هذه الأرض أما مهمة البناء والتشييد تخول إلى الجهات المختصة نذكر منها وزارة السكن والعمران.

2_ مجال البيئة

كما أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تهتم بمراعاة معايير بيئية، فهي تسعى لتحقيق مبادئ الكفاءة البيئية باللجوء إلى مواد البناء ذات جودة بيئية عالية إلى جانب الاعتماد على الطاقات المتجددة كالطاقة الشمسية والمعالجة الفورية للنفايات الصناعية⁴³، فهذه الأخيرة تكون ناتجة عن الأعمال التي تقوم بها الوكالة لذلك تسعى لمعالجتها وإعادة تصنيعها حتى لا تؤثر سلبا على البيئة.

⁴¹مدور يحيى، المرجع السابق، ص 12.

⁴² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-258، مؤرخ في 21 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة، ج. ر ج.ج، عدد 64، صادر في 28 أكتوبر 2010.

⁴³ تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 23.

وكنتيجة لما سبق، فإن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة أمر ضروري في التركيبة البشرية لمجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لأنها تبين لها المواقع المخصصة لتوطين البرامج الصناعية، كما تلتقيان في نقطة مشتركة وهي تزويد السوق العقارية بما تحتاجه من مساحات عقارية موجهة غالباً لانجاز المشاريع الاستثمارية.

إضافة إلى كل ما سبق، فإنه يمكن لمدير عام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حضور اجتماعات مجلس الإدارة ويكون له صوت استشاري، كما أنه يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله⁴⁴.

ثانياً: تقدير تشكيلة مجلس الإدارة

لتقييم تشكيلة مجلس الإدارة نتطرق إلى إيجابيات هذه التشكيلة وكذا سلبياتها.

1_ الإيجابيات:

تم ضم كل القطاعات المتصلة بالعقار في المرسوم التنفيذي رقم 12-126 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي المتمثلة في الفلاحة والتجارة اللذان يعتبران مقياس لتحقيق التنمية الاقتصادية في أية دولة، وضم هذه الوزارتين سيولد التجانس بينهما مما يؤدي إلى تحرير العقار من جميع أشكال الإجراءات الإدارية المعقدة والمتعددة وهذا ما ينتج سياسة عقارية ناجحة ومحكمة دون ثغرات.

2_ السلبيات

رغم تسجيل نقاط إيجابية في تشكيلة مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلا أن ذلك لا يمنع من تسجيل نقطة سلبية المتمثلة أساساً في إقصاء وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-126 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق

⁴⁴ أنظر المادة 07 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،⁴⁵ فمادام أن الوكالة تهتم بمناطق النشاط الصناعي التي تعتبر فضاءات ذو مساحات ذات حجم صغير مجهزة لإنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة لاستيعاب مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة⁴⁶، لذلك فإن عضوية وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أمر ضروري في تشكيلة مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

ثالثاً: صلاحيات مجلس الإدارة

يمارس مجلس الإدارة وظائف عديدة منها ما يتعلق بتسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و أخرى متعلقة بتنظيمها.

1_ مهمة مجلس الإدارة في تسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تتمثل هذه المهمة أساساً في اجتماعات ومداومات مجلس الإدارة

أ_ اجتماعات مجلس الإدارة

بغية التسيير الحسن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإن مجلس الإدارة يسيّر هذه الوكالة عن طريق عقد اجتماعات سواء عادية أو استثنائية.

ب_ اجتماعات عادية

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية بناء على طلب من رئيس المجلس المتمثل في الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله، ويقوم بالاجتماع ثلاثة مرات في السنة، فالأصل أن مجلس الإدارة يعقد اجتماعات عادية في الظروف العادية للتسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما الاستثناء يتمثل في عقد اجتماعات استثنائية تكون بناء على طلب من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله أو بطلب من المدير العام من الوكالة، وإن لم يطلب ذلك لا الرئيس

⁴⁵ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁴⁶ تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 13.

ولا المدير العام الخاص بالوكالة فإنه يمكن أن يكون عقد الاجتماع الاستثنائي بناء على طلب ثلثي أعضاء مجلس الإدارة⁴⁷.

-اجتماعات استثنائية:

خلافا للدورة العادية هناك دورة استثنائية، فالأصل أن مجلس الإدارة يعقد اجتماعات عادية في الظروف العادية لتسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما الاستثناء يتمثل في عقد اجتماعات استثنائية تكون بناء على طلب من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله أو بطلب من المدير العام للوكالة، وإن لم يطلب ذلك لا الرئيس ولا المدير العام الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإنه يمكن أن يكون عقد الاجتماع الاستثنائي بناء على طلب ثلثي أعضاء مجلس الإدارة⁴⁸.

ب_ مداوات مجلس الإدارة

منح لمجلس الإدارة صلاحية عقد مداوات من أجل تسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فمداوات مجلس الإدارة لا تصح إلا بحضور ثلثي أعضاء المجلس⁴⁹ وفي حالة عدم اكتمال النصاب القانوني المحدد لذلك، فإن مجلس الإدارة لا يعقد مداواته إلا بعد مرور ثمانية (08) أيام من التاريخ المحدد لعقد الاجتماع وهذا استثناء نظرا لعدم بلوغ النصاب القانوني⁵⁰.

⁴⁷المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁴⁸ المادة 16 الفقرة 02، المرجع نفسه.

⁴⁹ المادة 17 الفقرة 01 ، المرجع نفسه.

⁵⁰انظر المادة 17 الفقرة 02، المرجع نفسه.

بعد ذلك يقوم رئيس المجلس أو ممثله بإرسال الاستدعاء إلى أعضاء مجلس الإدارة ويجب أن تكون مرفقة بجدول أعمال وذاك خلال 15 يوم على الأقل قبل التاريخ المحدد لعقد الاجتماع⁵¹، لكن استثناء يمكن تقليص المدة إلى ثمانية أيام في الدورات الاستثنائية⁵².

أما التصويت في مداوات مجلس الإدارة يكون بالأغلبية البسيطة⁵³ وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس⁵⁴ ولتحرير هذه المداوات يجب توفر شرطين:

– تحرر المداوات في محاضر تكون موقعة من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله و تدون في سجل خاص مرقم و مؤشر عليه من طرف مجلس الإدارة⁵⁵

– بعد مرور 10 أيام من التاريخ المحدد لعقد المداولة يجب أن يوافق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله على هذه المحاضر حتى تأخذ قيمتها القانونية⁵⁶.

2_ مهمة مجلس الإدارة في تنظيم أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تتفرع عن مهمة مجلس الإدارة في تنظيم أعمال الوكالة عدة مهام يمكن حصرها فيما يلي:

اقتراح ودراسة مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة سواء على المدى القصير المتوسط والطويل وإعداد تنظيم البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة، إضافة إلى تحديد الميزانية المرتبطة بها فعند بداية كل سنة مالية يتم إعداد البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة وتنفيذه خلال السنة المبرمجة مع تخصيص الميزانية اللازمة لتنفيذ هذه البرامج.

إضافة إلى ذلك، فإن مجلس الإدارة يقوم بدراسة مختلف النشاطات التي قامت بها الوكالة وينفرد بوضع الشروط العامة لإبرام مختلف العقود والاتفاقيات والتكفل بجميع المساهمات التي

⁵¹ المادة 18 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁵² انظر المادة 18 الفقرة 02، المرجع نفسه.

⁵³ المادة 19 الفقرة 01، المرجع نفسه.

⁵⁴ انظر المادة 19 الفقرة 02، المرجع نفسه.

⁵⁵ المادة 09 الفقرة 01، المرجع نفسه.

⁵⁶ المادة 09 الفقرة 02، المرجع نفسه.

يدفعها المستثمرون الذين يتخذون من الوكالة آلية لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية وكذا دراسة حسابات حصائل النتائج المحصلة عليها⁵⁷.

ويسعى مجلس الإدارة أيضا لتحديد النتائج المترتبة عن كل نشاط قامت به الوكالة بتنظيم وتحديد التقرير السنوي لأعمالها بعد نهاية كل سنة مالية ووضع تقارير دورية وسنوية لمحافظة حسابات الوكالة، إلى جانب ذلك فإن مجلس الإدارة ينظم الهبات والوصايا وتخصيصها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

ويسعى مجلس الإدارة إلى وضع النظام الداخلي للوكالة وذلك من أجل تنظيم مهامها إضافة إلى كل المهام السابقة، فعلى مجلس الإدارة أن يأخذ بكل مسألة من شأنها تحسين أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المقترحة من المدير العام⁵⁸.

الفرع الثاني

المدير العام

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني في تركيبة الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ولدراسة هذا الجهاز والتفصيل فيه نتطرق إلى طريقة تعيين المدير العام وكذا المهام المخولة له.

أولا: تعيين المدير العام

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم الرئاسي فسلطة التعيين منحت إلى رئيس الجمهورية وذلك في إطار التنظيم المعمول به، ويتم إنهاء مهامه بالأشكال نفسها⁵⁹.

⁵⁷ المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁵⁸ المرجع نفسه.

⁵⁹ المادة 21، المرجع نفسه.

ثانيا: صلاحيات المدير العام

يمارس المدير العام صلاحيات عديدة، فمن جهة المدير العام يعتبر جهاز إداري يتولى إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ومن جهة أخرى يعتبر كجهاز منفذ وخاضع لقرارات مجلس الإدارة.

1_ المدير العام كجهاز إداري

يمارس المدير العام مهام إدارية تتمثل في سلطة التعيين والعزل لمستخدمي الوكالة ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة إلى جانب ذلك، يبرم الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقات في التشريع والتنظيم المعمول به مع إبرام القروض التي تحتاج إليها الوكالة وفقا للإجراءات الإدارية⁶⁰.

2_ المدير كجهاز منفذ وخاضع لقرارات مجلس الإدارة

يظهر المدير العام أيضا كجهاز منفذ وخاضع للقوانين، لذلك يلتزم المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بخضوعه للتنظيم والنظام الداخلي الخاص بالوكالة الذي يعده مجلس الإدارة، وفي نهاية كل سنة مالية يعد المدير العام تقريرا سنويا عن النشاطات التي قامت بها الوكالة مرفقا بحصائل ونتائج الحسابات المحصل عليها، فيقوم بإرسالها إلى السلطة الوصية بعد مداولة مجلس الإدارة ويجب أن يضمن بأن السلطة الوصية تقوم بإرساله إلى وزارة المالية فيتولى المدير العام تمثيل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية فهو التزام يقع عليه يجب تنفيذه كما أنه بإمكانه التقاضي باسمها، إضافة إلى ذلك يسهر على تنفيذ إجراءات الرقابة الخارجية وإعداد البيانات التقديرية لنشاطات الوكالة⁶¹.

⁶⁰ المادة 22، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي

معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁶¹ المادة 22، المرجع نفسه.

المطلب الثاني

الهيكل اللامركزي

اقتصرت تشكيلة الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على ضم هياكل محلية وما نلاحظه أن المرسوم التنفيذي رقم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم يفصل في هذا الجزء المتعلق بالهيكل اللامركزي للوكالة واكتفى بالإشارة إلى إمكانية إنشاء هياكل محلية في أي مكان من التراب الوطني.

ما يهمنا في هذا الشق من الدراسة هو تبيان هذه الهياكل المحلية وتعدادها (الفرع الأول) إضافة إلى الهدف من إنشائها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعداد الهياكل المحلية

تتمثل الهياكل المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في المديريات الجهوية الموزعة على التراب الوطني، ولهذه المديريات ولاية تتبعها وهي كالاتي:

ـ مديرية جهوية في الجزائر العاصمة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: الجزائر العاصمة تيبازة بومرداس، تيزي وزو

مديرية جهوية في سطيف: يمتد اختصاصها للولايات التالية: سطيف، برج بوعريريج، المسيلة بجاية، باتنة، بسكرة

مديرية جهوية في عنابة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق اهراس، تبسة

مديرية جهوية في البليدة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: البليدة، عين الدفلى، الشلف، المدية البويرة⁶²

⁶² بلعبيبات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 48.

مديرية جهوية في تيارت: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تيارت، تيسمسيلت، الاغواط، الجلفة
البيض

مديرية جهوية في وهران: يمتد اختصاصها للولايات التالية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم
معسكر، غليزان

مديرية جهوية في ادرار: يمتد اختصاصها للولايات التالية: ادرار، بشار، تندوف.

مديرية جهوية في تلمسان: يمتد اختصاصها للولايات التالية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة
النعامة

مديرية جهوية في غرداية: يمتد اختصاصها للولايات التالية: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست
اليزي⁶³

يسير المديرية الجهوية طاقم مكون من الرئيس ويساعده مساعد مكلف بالإدارة وأمانة عامة⁶⁴

الفرع الثاني

الهدف من إنشاء الهياكل المحلية

يتجلى الهدف الأساسي من إنشاء الهياكل المحلية والتي من شأنها تدعيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في جذب المستثمرين والاستجابة لانشغالاتهم، وتترجع هذه الهياكل المحلية تقريبا لكافة التراب الوطني مما يسمح بالتنظيم الوظيفي لمهام الوكالة على المستوى اللامركزي خاصة ما يتعلق بمعالجة الملفات التقنية للأصول العقارية الموجودة بحوزة الوكالة وتحليل ملفات المستثمرين، إضافة إلى منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية، كما تقوم هذه المديرية الجهوية بالتمثيل الجوازي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁶⁵

⁶³ بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص، ص 48-49

⁶⁴ تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق.

⁶⁵ المرجع نفسه.

المبحث الثاني

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الأخرى

لتكون الإستراتيجية العقارية ناجحة لابد من توافد وتضافر جهود كل الأجهزة المتصلة بالعقار،⁶⁶ لهذا بادرت السلطات العامة بإنشاء وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف العقار وبالخصوص ذلك الموجه للاستثمار والتي من شأنها تحسين وتهيئة مناخ ملائم لجلب المستثمرين. ولتتمكن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من أداء المهام المنوطة لها، فهي تربطها علاقات مع أجهزة أخرى بداية من السلطة الوصية (المطلب الأول) وصولاً إلى أجهزة تهتم بتسيير الأوعية العقارية (المطلب الثاني) وأجهزة تتخصص في المجال الاستثماري (المطلب الثالث).

المطلب الأول

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية

تم الإقرار بعلاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تنص "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.....". كما أن طبيعة العلاقة بين الوكالة والسلطة الوصية تأخذ عدة مظاهر (الفرع الأول) وينتج عنها عدة آثار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية

يتبين مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية في

ناحيتين:

⁶⁶ بوحفصة جلاب نغاعة، المرجع السابق، ص98.

أولاً: من الناحية العضوية

من الجانب العضوي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها رابطة قوية بالسلطة الوصية ويظهر ذلك من خلال تواجد الوزير المكلف بترقية الاستثمار، والذي يستأثر رئاسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والذي يعتبر عضو من أعضاء الحكومة والفاعلين فيها أيضاً، بالإضافة إلى ذلك يمكن لممثل الوزير المكلف بترقية الاستثمار أن يتأسس الوكالة⁶⁷ فتشكيلة الوكالة تضم مجموعة عن ممثلي الوزراء الذين لهم علاقة بمجال العقار ومجال الاستثمار. وتبعاً لذلك تبرز بوضوح علاقة التبعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية من الناحية العضوية، كما يعتبر مؤشر بان دور الوكالة لا يتحقق إلا ب بروز السلطة الوصية و التي تلعب دور بالغ الأهمية.

ثانياً: من الناحية الوظيفية

بالرجوع إلى المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، نجد أن هناك ترابط وظيفي بالسلطة الوصية ويتجلى ذلك عند قيام الوكالة بالمهام والصلاحيات المنوطة لها حيث تقوم بتقديم كل التقارير والاقتراحات للسلطة الوصية التي بدورها تأخذها بعين الاعتبار. كما تتولى تمثيل الدولة ووزارة الصناعة وترقية الاستثمار في مجال الاستثمار الصناعي وذلك بموجب قرارات منح الامتياز بالمزاد العلني التي تستند علاقتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد إعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين.⁶⁸ فجمع وتداخل صلاحيات كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية يتولد عنه إستراتيجية ناجحة، بالإضافة إلى تنفيذ وتحقيق مخططات الحكومة، والتي تتكفل الوكالة باتخاذ كل الإجراءات والتدابير التي تدخل ضمن اختصاصه.

⁶⁷ تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق، على "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات".

⁶⁸ بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 11.

وهذا التداخل بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية يولد التنسيق والترابط من خلال اشتراكهما في تنظيم مجال واحد ما ينتج عن ذلك عدة آثار.

الفرع الثاني

أثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية

ينجر عن علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آثار عديدة تأخذ البعض منها طابع إيجابي والبعض الآخر طابع سلبي.

أولاً: الآثار الإيجابية

خضوع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للسلطة الوصية المتمثلة في الوزير المكلف بترقية الاستثمارات يساعد ويساهم على تنفيذ سياسة الحكومة المتعلقة بمجال العقار وكذا برمجة مخططاتها على ارض الواقع.

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة بوزارة ترقية الاستثمار وتمثل هذه الوساطة بتقريب المستثمرين الصناعيين بالسلطة المانحة للامتياز،⁶⁹ وبالتالي فان دور الوكالة لا يتحقق إلا بالتنسيق مع السلطة الوصية، ما يؤدي بنتميين العلاقات وتحسين السياسة العقارية.

كما تساعد العلاقة التي تجمع الجهازين على تفادي كل المعوقات التي تواجه المستثمرين وبالتحديد فيما يخص العقار وذلك بالسهر على اخذ كل التدابير التي تدخل ضمن اختصاصها، فوضع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تحت وزارة ترقية الاستثمارات يعتبر ضمانا أمام المستثمرين خاصة الأجانب بسبب تفعيل المهام المنوطة إليهم.

ثانياً: الآثار السلبية

تبعية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينجر عنها آثار سلبية باعتبار أنها غير مستقلة استقلالية مطلقة، وهذا ما يضعف من أداء مهامها بحيادية.

⁶⁹ بلعبيات "مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، المرجع السابق، ص 55.

فالتركيبة البشرية تعتبر معيار حاسما في معرفة درجة الاستقلال العضوي⁷⁰، فسلطة التعيين غير مخولة للوكالة وإنما أعضائها يعينون بموجب مراسيم رئاسية، وبالتالي هناك تبعية من الناحية العضوية وهذا ما يسلم بالأمر بأن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها تبعية شديدة بالسلطة الوصية.

المطلب الثاني

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة ذات الطابع العقاري

يلعب العقار دور كبير في التنمية الاقتصادية من خلال تسهيل الاستثمار وضمانه⁷¹، وفي الحقيقة العقار الاقتصادي موجود لكن كيفية استغلاله وطبيعته والأجهزة المسيرة له هو العامل الذي أدى بعرقلة المستثمر في انجاز مشاريعه الاستثمارية، لهذا بادرت الدولة الجزائرية باتخاذ الإجراءات المناسبة من خلال خلق إدارات تقوم بتنظيم وتسيير الأوعية العقارية.

فإلى جانب وجود الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية لتسيير العقار الموجه للاستثمار هناك أجهزة أخرى تتدخل أيضا في هذا الشأن والتي تجمعها علاقات بارزة فنجد مديرية أملاك الدولة (الفرع الأول) ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (الفرع الثاني)

الفرع الأول

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة

أنشأت مديرية أملاك الدولة إبان الفترة الاستعمارية سنة 1948 ولازلت هذه المديرية قائمة بمهمة تسيير العقار الذي يلعب دور هام في مجال الاستثمار.

⁷⁰ بوجملين وليد، سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 68

⁷¹ بلكعيبات مراد، " دور الدولة في منح الامتياز في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 229.

ولاستنباط العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة نرجح إلى دراسة المركز القانوني لهذه المديرية أولاً، ثم الإشارة إلى طبيعة العلاقة بين الجهازين.

أولاً: دور مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة الخاصة إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند تقييم أفرادها كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والهيئات العمومية الأخرى، كما خولت لهذه المديرية مجموعة من المهام وكذا صلاحيات من أجل تعزيز دورها في تسيير العقار.⁷²

ـ مهام مديرية أملاك الدولة

إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر فقط في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك إلى تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حقوق الدولة، كما تسعى أيضاً إلى تفادي كل التصرفات التي من شأنها المساس بالأملاك الوطنية، إضافة إلى مراقبة كل الشروط الشكلية والموضوعية المتعلقة بوثائق الملكية العمومية والخاصة⁷³.

كما خولت للمديرية صلاحية المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية بالإضافة لتوليها التسيير الإداري لأملاك الدولة الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية والقيام ببيع العقارات والمنقولات وتحصيل عائداتها.

ثانياً طبيعة العلاقة بين مديرية أملاك الدولة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تفيد مديرية أملاك إلى استعمال واستغلال وحماية أملاك الدولة الخاصة منها والعامّة وبذلك فإن المديرية تعد كمرجع أساسي في معظم القرارات التي تتخذها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

⁷² مدور يحي، المرجع السابق، ص62.

⁷³ المرجع نفسه، ص63.

حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية "يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجياً.....إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل على حساب الوكالة"⁷⁴ من خلال الصلاحيات الواسعة الممنوحة لمديرية أملاك الدولة، يتجلى بوضوح علاقة التبعية والتكامل مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويتضح ذلك ضرورة الاتفاق بشأن أي عملية متعلقة بتسيير المناطق الصناعية التي تدخل ضمن الملك الخاص والذي تتولى مديرية أملاك الدولة حمايته.

الفرع الثاني

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع لجنة المساعدة على تحديد

الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

تعتبر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من بين الأجهزة التي تختص بتنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار. وقد تم الإشارة إلى هذه اللجنة بموجب الأمر رقم 06-11 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية⁷⁵ ثم

⁷⁴ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 04 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج. عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.

⁷⁵ أمر رقم 06-11، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق

تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها⁷⁶.

كما دعمت اللجنة بتشكيلة وصلاحيات تساعد على تسيير الأوعية العقارية وخلق روابط مع أجهزة تسيير وتنظيم العقار الموجه للاستثمار.

أولاً: المركز القانوني للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

دعمت اللجنة بهيكله وصلاحيات من أجل ترقية الاستثمار إلا أنه ما نلاحظه أن المشرع الجزائري لم يسن الصفة القانونية ولا الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه اللجنة والتي يترأسها الوالي المخول إقليمياً بالإضافة إلى ذلك فإن رأي اللجنة استشاري⁷⁷.

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

تشكل اللجنة من ممثلي مجموعة الوزراء الذين لهم علاقة بترقية الاستثمار وهذه اللجنة يترأسها الوالي، فقد عد المرسوم التنفيذي رقم 10-20 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها الوزارات الممثلة في تشكيلة اللجنة حيث تضم 25 عضو مع إضافة 04 وزارات والمتمثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وزارة الثقافة، وزارة الموارد المائية وكذا وزارة البيئة⁷⁸.

2_ مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

عهدت للجنة مجموعة من المهام والاختصاصات التي تسمح وتساعد على تنظيم وتسيير الأوعية العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وتتمثل في إنشاء بنك المعلومات حول

⁷⁶ مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج. عدد 04، صادر في 17 جانفي 2010

⁷⁷ بوشنه ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 06-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013، ص 22.

⁷⁸ انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع السابق.

العرض العقاري على مستوى الولايات من أجل مساعدة المستثمرين لإقامة المشاريع الاستثمارية، بالإضافة إلى تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية والخاصة لإنشاء الأراضي الموجهة لاستقبال الاستثمارات كما خولت للوكالة اقتراح مناطق صناعية لإنشاء مشاريع استثمارية مع مساهمتها في الاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار⁷⁹.

ثانياً: مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ولجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار وضبط العقار

تبرز العلاقة بين الجهازين من الناحية العضوية ومن الناحية الوظيفية

1_ من الناحية العضوية

ما يميز طبيعة تشكيلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أن أعضائها عبارة عن مجموعة ممثلين الوزراء هي نفسها الوزارات الممثلة داخل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، وهذا ما يميز شكل العلاقة على أنها علاقة متجانسة. لهذا نستنتج بأن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار جهازان متناسقان وهذا ما يؤدي إلى التطابق في كيفية التعامل مع العقار الموجه للاستثمار.

2_ من الناحية الوظيفية

تعتبر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من بين أهم الأجهزة التي تتكفل بتنظيم وتسيير الأوعية العقارية وهذا ما يتضح من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات

⁷⁹المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-20، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع السابق.

وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ".....تتكفل اللجنة بالمهام.....تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة ومجهزة لاستقبال الاستثمارات.

وبالمقابل مهمة الوكالة هي تسيير الحافظة العقارية إلى جانب ترقيتها⁸⁰، وهذا ما يوضح مجال الاشتراك والتداخل بين الجهازين، إضافة إلى تداخل الوظائف الذي يساعد على تعزيز الحصول على تنظيم أفضل للعقار الصناعي باعتباره حجر الأساس لكل مشروع استثماري وأكبر عائق يواجه المستثمرين المحليين والأجانب.

لذلك نتوصل إلى استنتاج، أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بأمس الحاجة لهذا النوع من العلاقات من أجل تحقيق مهامها والوصول لأفضل النتائج، إضافة إلى ذلك فإنه لإنجاز المشاريع الاستثمارية يتطلب من المستثمر اللجوء إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذلك لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار اللتان لهما دور في تحديد الموقع الملائم للمشروع الاستثماري وتوفير الوعاء العقاري الذي يتناسب مع طبيعة استثماره وبالخصوص لما يتعلق الأمر بمستثمر أجنبي.

المطلب الثالث

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الاستثمارية

نظر لحاجة الدولة إلى تحسين مناخ الاستثمار واستقطاب المستثمرين استحدثت المشرع الجزائري في القانون المتعلق بتطوير الاستثمار أجهزة كلفت بترقية الاستثمار⁸¹.

حيث تربط الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري علاقة قوية مع المجلس الوطني لتطوير الاستثمار (الفرع الأول) وكذا مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (الفرع الثاني).

⁸⁰ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁸¹ للتفصيل أكثر أنظر الأمر 01-03، بالخصوص المواد 18 و 21 المتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم المرجع السابق.

الفرع الأول

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار

سد المشرع الجزائري الفراغ الموجود في قانون الاستثمار، الذي كان فاقداً إلى جهاز استراتيجي يلعب دور هام في الترقية الاستثمارية وذلك بصدور الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار أين أنشأ المجلس الوطني للاستثمار، الذي يرأسه رئيس الحكومة⁸².

ولتحديد العلاقة التي تربط المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يقتضي الأمر الإشارة إلى المركز القانوني للمجلس ثم إلى استنباط العلاقة التي تجمعهما. أولاً المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار (CNI)

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار لأول مرة بموجب قانون الاستثمار رقم 03-01⁸³ تم تنظيمه بموجب مرسوم تنفيذي رقم 01-281⁸⁴ أين ألغي وعض بالمرسوم التنفيذي رقم 06-355⁸⁵. حيث دعم هذا المجلس بتركيبة بشرية ومهام خاصة.

1_تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار

لقد حددت المادة 04 من المرسوم الرئاسي رقم 06_355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره، تشكيلة المجلس وهي مكونة من:

⁸² المادة 08 من الامر 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، المرجع السابق

⁸³ انظر المادة 20، المرجع نفسه.

⁸⁴ مرسوم رئاسي رقم 01-281 مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره ج.ر.ج.ج. عدد55، الصادر في 26 سبتمبر 2001، معدل ومتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-185، مؤرخ في 31 ماي 2006 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره ج.ر.ج.ج. عدد 36، صادر في 31 ماي 2006 (ملغى).

⁸⁵ مرسوم رئاسي رقم 06-355 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج.ج. عدد64، صادر في 11 أكتوبر 2006.

الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة.⁸⁶ نلاحظ أن تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار تضم مجموعة من الوزارات التي تتكفل بالعملية الاستثمارية والتي لها علاقة بمجال الاستثمار.

2_صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار

عهد إلى المجلس الوطني للاستثمار مهام عديدة في ميدان تشجيع الاستثمار بهدف خلق الظروف الملائمة للمستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب، تبعا لذلك فالمجلس الوطني للاستثمار يتداول على الخصوص في اقتراح الإستراتيجية العامة لتطوير الاستثمار وألويتها ويفصل في المزايا التي تمنح في هذا المجال، كما يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار ومسايرة كل التطورات بالإضافة إلى أنه يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يتعلق بالمناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي للامتيازات، إلى جانب كونه يقترح على الحكومة المقررات والتدابير الضرورية لتنفيذ العملية الاستثمارية وتشجيعه عملية استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار، إضافة إلى تدخله المستمر في شروط استفادة المستثمر من المنافع والمزايا التي تمنحها للمستثمرين.⁸⁷

ثانيا: طبيعة العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار

بعد استعراض المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار نستشف طبيعة العلاقة بينه وبين الوكالة حيث أن كلاهما تجمعهما علاقة في مجال تشجيع الاستثمار والتي يغلب عليها التكامل والذي يأخذ وصفين:

⁸⁶ المادة 19 من الأمر رقم 01-03، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁸⁷ للتفصيل أكثر انظر عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص ص 75-101

1_ التكامل الموضوعي

يختص المجلس الوطني للاستثمار في رسم السياسة العامة لمجال الاستثمار، فهو من يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وتحديد أولوياته⁸⁸ فهذه الصفة تمنح له صلاحيات تحديد المناطق التي تحتاج تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ما يطغى على المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث تتولى مهمة التسيير العقاري والضبط على كل مكونات الأوعية العقارية الصناعية من خلال تهيئتها وترقيتها، فكلا من الجهازين يؤديان أدوار بارزة خاصة في الترقية الاستثمارية بتوفير الأوعية العقارية وتحديد المناطق الملائمة لتنفيذ المخططات الاستثمارية.

2_ التكامل الإجرائي

بعد أن كان المجلس الوطني للاستثمار هو المختص بالنظر في طلبات الحصول على الامتياز بالتراضي مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط، أصبح الوالي هو المكلف والمعني بعرض المشاريع القابلة لمنح الامتياز أما المجلس الوطني للاستثمار فيتكلف بترقية الإقليم واقتراح كل التدابير التحفيزية أما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن شأنها القيام بكل الأعمال لاسيما العمليات المنقولة أو التجارية أو العقارية المتصلة بنشاطها⁸⁹.

فأوجه التكامل ظاهرة بين الجهازين ما يساعد على تدعيم وترقية الاستثمار باعتبار أن الأوعية العقارية هي المنطلق الأساسي للحصول على سياسة استثمارية فعالة وجادة.

الفرع الثاني

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

من أهم الميكانيزمات والآليات التي عرفتها المنظومة القانونية الجزائرية في إطار تسهيل الإجراءات الإدارية للمستثمر، يتجسد في إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ولاستظهار العلاقة التي تربط بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير

⁸⁸ عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص 77 .

⁸⁹ بلكعبيبات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، المرجع السابق، ص 233.

الاستثمار نتطرق في الدراسة إلى المركز القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ثم تبيان طبيعة العلاقة التي تجمعها.

أولاً: المركز القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب قانون تطوير الاستثمار⁹⁰ إلى جانب ذلك صدر في شأنها المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁹¹، بحيث تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت رئاسة رئيس الحكومة ونظراً لكونها مؤسسة عمومية فقد نتج عنها ما يلي:

محاسبة الوكالة تمسك وفقاً لقواعد المحاسبة والذي يتولى إعداد الميزانية هو المدير العام بعد موافقة مجلس الإدارة ومصادقة السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية بالإضافة إلى اشتغال الوكالة على بابين خاص بالإيرادات وآخر خاص بالنفقات من جانب آخر نجدها تمارس سلطة الرقابة والإشراف على أعمال الوزير المكلف بالاستثمار والذي يعتبر كعضو داخل الوكالة⁹². بالإضافة إلى ذلك، نجد أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مدعمة بتركيبة هيكلية وكذلك بمهام و صلاحيات عديدة.

1_ تشكيلة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تضم تشكيلة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من هياكل مركزية وهياكل لامركزية.

أ_ الهيكل المركزي للوكالة:

يتشكل الهيكل المركزي للوكالة من جهازين: مجلس الإدارة وكذا المدير العام

⁹⁰تنص المادة 06 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق على أنه: "تُنشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص الوكالة".

⁹¹ مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج.ر.ج. عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.

⁹² عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 50 .

_مجلس الإدارة

يعتبر مجلس الدولة الجهاز الأول الذي يشرف على عمل الوكالة ويتألف من ممثلي الوزراء سواء يمثلون الدولة أو شخصيات ذات كفاءة في نشاط المؤسسة، ممثلين عن المستثمرين وعن المستخدمين الذين يعتبرون إطارات سامية في الدولة⁹³.

أما تكوين مجلس الإدارة فيتولها المدير العام للوكالة أمانته، فكل الهيئات والإدارات المعنية بالعملية الاستثمارية بحيث لا يقتصر فقط على ممثلي الوزراء بل يضم أيضا ممثلي الجمعيات المهنية وأرباب العمل في القطاعين الخاص والعام⁹⁴.

_ المدير العام

يعتبر الجهاز الثاني داخل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويتم تعيينه بناء على مرسوم رئاسي وعلى اقتراح الوزير الوصي⁹⁵ والمتمثل في الوزير المكلف بترقية الاستثمار. إلى جانب ذلك يقوم المدير العام بتسيير الوكالة وبمساعده في ذلك أمين عام وكذا مدير الدراسات والمديرين والنواب ورؤساء الدراسات والذي يتم تعيينهم حسب التنظيم المعمول بهم وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها⁹⁶.

ويمارس المدير العام إدارة جميع مصالح الوكالة، وتطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 356_05 المتعلق بصلاحيات الوكالة لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها فإنه منحت للمدير صلاحيات مختلفة وواسعة .

ب_الهيكل اللامركزي:

يتأسس الهيكل اللامركزي في الشباك الوحيد اللامركزي على المستوى المحلي في مجال الاستثمار، ويقصد بالشباك الوحيد اللامركزي تجمع كل الخدمات الإدارية الضرورية المتعلقة

⁹³ معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، المرجع السابق، ص 47 .

⁹⁴ عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص 51.

⁹⁵ معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة جيجل، 2006، ص 36 .

⁹⁶ مرسوم تنفيذي رقم 356_06 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المرجع السابق.

بالعملية الاستثمارية في جهة واحدة والتي يتجه إليها المستثمر قبل الشروع في انجاز مشروعه الاستثماري⁹⁷.

كما يتشكل الشباك الوحيد اللامركزي من مجموعة ممثلين عن الوزارات، وكل عضو في الشبك الوحيد له مجموعة من المهام يلزم بأدائها من أجل ضمان السير الحسن والقيام بالدور المنوط لهذا الجهاز وهو تسهيل عملية الاستثمار⁹⁸.

2_ المهام المخولة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

إن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تسعى إلى تعزيز توافد الاستثمارات المحلية والأجنبية من خلال منح إجراءات منح الامتيازات الجبائية، إلى جانب ذلك تعمل على مراقبة وتحديث المشاريع الاستثمارية الموروثة من وكالة دعم الاستثمار وإصدار القرار المتعلق بالامتيازات وإعداد قوائم اقتناء التجهيزات للمستثمرين المؤهلين للاستفادة من نظام الحوافز وفقا للشروط والتنظيم المعمول به، وتوفير ودعم الخدمات للتسهيل على الشركات الوصول إلى البرامج التحفيزية بالإضافة إلى تشجيع وتحفيز الاستثمار الأجنبي المباشر من خلال تنظيم الندوات واللقاءات والحفاظ على قواعد البيانات إلى جانب إنتاج المواد الترويجية⁹⁹.

إضافة إلى مهام أخرى متعلقة بتسيير الأوعية العقارية عن طريق إعلام المستثمرين بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار إلى جانب مهمة الترقية الاستثمارية من خلال تسهيل الاتصالات مع المستثمرين والمشاركة في النظاهرات الاقتصادية وتقديم الإحصائيات حول المشاريع الاستثمارية ومراقبة مدى احترام المستثمرين لالتزاماتهم المنصوص عليها في الاتفاقية المبرمة معهم¹⁰⁰.

⁹⁷ معيني لعزیز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، المرجع السابق، ص 23.

⁹⁸ للتفصيل أكثر انظر نص المادة 28 من الأمر رقم 01-03، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، المرجع السابق.

⁹⁹ Evaluation Des Capacités De Promotion Des Investissements De L Agence Nationale De Développement De L'investissement Genève, 2005, P 06

¹⁰⁰ تقارير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، منشورة على الموقع:

ثانيا: مظاهر علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تختلف وتتعدد أوصاف علاقة الوكالة الوطنية والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتأخذ احد الوصفين التاليين:

1_ وصف التكامل:

يعتبر الجهازين وسيلة لتفعيل وتنشيط العملية الاستثمارية لهذا من البديهي أن تربطهما علاقة تكامل وترابط في عدة مجالات خاصة ما يتعلق بتسيير العقار الاقتصادي، وقيام الوكالة بالمهام المخولة لها يحتاج إلى مرونة أكثر في الإدارة وكفاءة في التسيير الاقتصادي للعقار الصناعي بالشكل الذي يخدم المستثمر الأجنبي و تنمية الاقتصاد الوطني¹⁰¹. بالعودة إلى المهام المنوطة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار نستنتج أنها تتكفل بمتابعة المشاريع الاستثمارية من خلال منح قرار استغلال العقار الاقتصادي على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي باعتبار السلطة المانحة للقرار.

إضافة إلى ما سبق، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتولى مهمة استكمال الدور المخول للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار خاصة المتعلقة بتسيير الأوعية العقارية، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقوم بتنفيذ مخططات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما يخص ترقية وتهيئة الأوعية العقارية بما يتناسب وطبيعة الاستثمارات المتاحة.

2_ وصف التداخل

تتجلى مظاهر التداخل بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال إبرام الاتفاقيات، حيث تقوم هذه الأخيرة بإبرام كل العقود والاتفاقيات

¹⁰¹ زعموش فوزية، "دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي": كيف يصبح الاستثمار الخاص في خدمة التنمية الوطنية، مداخلة أقيمت حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، يومي 18 و19 نوفمبر 2015، ص18 (منشور في أعمال الملتقى)،

المتصلة بنشاطها وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119¹⁰² كما أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تبرم اتفاقية الاستثمار على أساسه يتم تسهيل الحصول على العقار وهذا من أهم الامتيازات التي يحصل عليها المستثمر، خاصة المستثمر الأجنبي. بالإضافة إلى إنشاء بنك معلوماتي وإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية لتبقى هذه الصلاحية مخولة لكنتا الوكالتين¹⁰³، فنشاط ومهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يشبه إلى حد كبير مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، بالرغم من تداخل صلاحيات كلا من الوكالتين إلا أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليس لها سلطة اتخاذ سلطة القرار.

¹⁰² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁰³ المرسوم التنفيذي رقم 06-356، يتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المرجع السابق .

خلاصة الفصل الأول:

فبعد دراسة هيكله الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد كيفية سير أعمالها إضافة إلى دراسة أشكال العلاقات التي تربطها مع مختلف الأجهزة ذات الطابع الاستثماري والأجهزة الناشطة في مجال تسيير الأوعية العقارية، نتوصل لنتيجة مفادها أن الجانب التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يخدم ويساعد على تحقيق أهدافها الاستثمارية وناهيك عن المهام المنوطة إليها والتي نستهل دراستها في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

الجانب الاقتصادي للوكالة الوطنية

للمساواة والضبط العقاري

إن السعي إلى الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، يتطلب التعرض لمسألة العقار وبصفة خاصة مسألة العقار الاقتصادي باعتبارها العنصر الأول لتحقيق المشاريع الاستثمارية، فالمستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال¹⁰⁴ ولذلك يسعى جاهدا لاستغلال هذه الأوعية العقارية التي توفرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تنشئ مناطق صناعية يمارس فيها المستثمر مختلف النشاطات الاستثمارية.

إن هذه النشاطات حظيت باهتمام كبير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فتعمل على ضبط وتسيير الأوعية العقارية الاقتصادية وترقيتها، وتلعب بذلك دور الوسيط العقاري بين مالكي العقارات والمستثمرين، وكل هذه الأوعية العقارية المخصصة لإقامة المناطق الصناعية تدخل في دائرة اختصاص الوكالة أين تهتم بتسييرها (المبحث الأول).

كما يعتبر العقار الصناعي موردا أساسيا بالنسبة للمستثمرين، لذلك نجد الوكالة تسعى جاهدة لتوفيرها إذ تساهم في ترقية مناخ الاستثمار واستقطاب عدد أكبر من المستثمرين خاصة الأجانب منهم وذلك من خلال حرصها الشديد على تسيير وترقية الأوعية العقارية استجابة لطلبات المستثمرين والقضاء على مشكل العقار الاقتصادي للسماح لهم بتجسيد مشاريعهم الاستثمارية (المبحث الثاني).

¹⁰⁴ بوحفصة جلاب نغاعة، المرجع السابق، ص 82.

المبحث الأول

صور ومجال اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أسندت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري اختصاصات مختلفة تأخذ إحدى الصور التالية: وساطة عقارية، تسيير عقاري، ضبط عقاري، ترقية عقارية (المطلب الأول)، وتمارسها على نطاق محدود والمتمثلة في الأملاك الخاصة للدولة (المطلب الثاني)

المطلب الأول

صور اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة تسيير الأوعية العقارية الاقتصادية لتوجيهها للاستثمار (الفرع الأول)، لتجد نفسها وسيط عقاري يجمع بين مالكي العقارات والمستثمرين عن طريق منح الامتياز لاستغلال هذه العقارات من قبل المستثمرين خاصة الأجانب منهم (الفرع الثاني) بالإضافة لتوليها مهمة ترقية العقارات التي تسمح للمستثمرين بتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية (الفرع الثاني) مع إعطاء كل المعلومات المتعلقة بالأصول العقارية الموجهة للاستثمار لإفادة المستثمرين (الفرع الرابع).

الفرع الأول

مهمة التسيير العقاري

كلفتم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمهمة تسيير الأملاك الخاصة للدولة ومن بينها العقار الصناعي الموجه للاستثمار¹⁰⁵ إلا أنه وفقاً لأحكام القانون المدني فإن تسيير الملكية تتعدد وتتنوع وتكون بعدة طرق، تتشابه نوعاً ما مع أحكام التسيير التي تتولاها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

¹⁰⁵ انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

أولاً: أحكام التسيير في القانون المدني:

إن تسيير الأملاك وفقاً للقانون المدني تكون إما عن طريق الشخص المالك أو عن طريق عقد الإنابة ما يعرف بعقد الوكالة، بالإضافة إلى التسيير بموجب عقد التسيير.

1- التسيير عن طريق الشخص المالك:

يقوم المالك بتسيير الملكية ويتمتع بذلك بكافة الصلاحيات والحقوق المترتبة عن حق الملكية والمتمثلة في الحق في الاستعمال والحق في الانتفاع ويكون له بذلك صلاحية استعمال الشيء كما شاء، بالإضافة إلى قيامه بكل الأعمال المادية للحصول على منافع ذلك الملك لكن بشرط أن لا يتعسف أثناء استعماله لذلك الملك ولا يلحق ضرر بالغير¹⁰⁶.

1- التسيير عن طريق عقد الإنابة:

يمكن التسيير عن طريق عقد الإنابة أو ما يعرف بالوكالة ويقصد به عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل ما لحساب الموكل وباسمه، ويكون الشخص الموكل بذلك مسؤول عن جميع الأعمال التي يقوم بها والتي يكون ملزم بتنفيذها في الحدود المرسومة¹⁰⁷، وينتهي عقد الوكالة بانتهاء المهام الموكل له أو بانتهاء الأجل أو بموت الموكل¹⁰⁸.

1- التسيير بموجب عقد التسيير:

يعرف عقد التسيير أساساً على أنه العقد الذي بموجبه يلتزم متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها يسمى مسير إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد بتسيير أملاكها أو بعضها أو باسمها أو لحسابها مقابل أجر، فيضفى عليه علامته حسب مقاييسه أو معاييرها، ويجعلها تستفيد بشبكاته الخاصة بالترويج أو البيع على المؤسسة العمومية أو الشركة

¹⁰⁶ المادة 855 من الأمر 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، على موقع الأمانة العامة للحكومة:

¹⁰⁷ المادة 571، المرجع نفسه.

¹⁰⁸ المادة 586، المرجع نفسه.

المختلطة الاقتصاد وأن تضع تحت تصرف المسير الوسائل اللازمة لأداء مهمته وتعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير¹⁰⁹.

ثانيا: مدى تطابق أحكام التسيير في القانون المدني على مهمة التسيير الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن أحكام عقد التسيير المنصوص عليها في القانون المدني يتطابق نوعا ما مع مهمة التسيير التي تتولاها الوكالة للوساطة والضبط العقاري، حيث تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي¹¹⁰، وبالتالي فإن للوكالة صلاحية تسيير الأملاك لفائدة أشخاص آخرين بواسطة أدوات قانونية والمتمثلة في عقد الإنابة فذلك فإن المستثمرين يمكن أن يمنحوا عقاراتهم للوكالة من أجل ترقيتها وتسييرها وجعلها مؤهلة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

فيسند إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير الحافظة العقارية، والمتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائزة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية¹¹¹، ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية والتي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر¹¹².

من جهة أخرى فإن الوكالة مكلفة بتوسيع دائرة العرض ووضع بطاقة الطلب على العقار من خلال تهيئة الأراضي المحددة لاستقبال الاستثمار واسترجاع الأراضي غير المستغلة من الشركات العمومية¹¹³.

¹⁰⁹ انظر نص المادة 01، من القانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق

¹¹⁰ المادة 10 مكرر، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹¹¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-153، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرجع السابق.

¹¹² بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 12.

¹¹³ بوحفصة جلاب نعاة، المرجع السابق، ص 100.

ولهذا فتسيير الوعاء العقاري العمومي يتطلب الاعتماد على معايير الفعالية والشفافية والذي يعتبر كمبدأ في إدارة العقارات الصناعية من أجل خلق مناخ ملائم للاستثمار واستقطاب أكبر عدد من المستثمرين¹¹⁴.

الفرع الثاني

مهمة الوساطة العقارية

تمارس الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة الوساطة العقارية المتمثلة في ربط الوكالة بين مالكي الأصول العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار والمستثمرين الراغبين في الحصول على أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، وللوكالة أثناء أداء مهمة الوساطة العقارية أداة قانونية المتمثلة في إبرام اتفاقية بين الوكالة ومالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك¹¹⁵.

لكن بموجب تعديل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 حيث منح للوكالة توليها مهمة الوساطة عقارية¹¹⁶ إلا أنه لم يتم الإشارة إلى الأداة القانونية التي تقوم عليها هذه الوساطة العقارية وإنما فتح مجالاً واسعاً للوكالة في تحديد الأداة القانونية لأداء هذه المهمة وأهم هذه الأدوات التي تركز عليها الوكالة في مهمة الوساطة العقارية نجد عقود الامتياز.

أولاً: تعريف منح الامتياز

منح الامتياز عبارة عن عقد وهو أحد الأساليب المعتمدة لتشجيع الاستثمار في الجزائر، ويعبر بذلك عن تطور وظيفة الدولة من الدولة الحارسة إلى الدولة المتدخلة في شتى

¹¹⁴ بوحفصة جلاب نعناعة، المرجع السابق، ص 99 - 100.

¹¹⁵ انظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹¹⁶ المادة 03، المرجع نفسه.

الميادين خاصة الاقتصادية منها¹¹⁷ فعقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط فهو أيضا أسلوب من أساليب تسيير المرفق العام¹¹⁸، حيث عرفه الأستاذ الطماوي أنه "عقد يتولى الملتزم فرد كان أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام واستغلالها مقابل رسوم يتقاضها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها الإدارة لعقد الامتياز¹¹⁹."

كما أن منح الامتياز يصدر في شكل قرار صادر من الوالي حيث يسمح القرار بإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز، إذ يكرس هذا الأخير بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز¹²⁰، فإدارة أملاك الدولة تلعب عدة ادوار، دور المتعاقد، دور المسير، دور موثق الدولة، دور المالك للأملاك العقارية والمنقولة، دور موقع الجزاء.

لذلك يبقى عقد الامتياز في مجال العقارات الصناعية وسيلة حديثة لتنفيذ السياسة الاستثمارية، أحدثتها الدولة لتنمية الاقتصاد الوطني نظرا لأهمية هذه العقارات في بناء سياسة عقارية ناجحة¹²¹.

ثانيا: الأساس القانوني لمنح الامتياز

يتمثل الأساس القانوني لمنح الامتياز في النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية للنشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة، ففتح الباب على مصراعيه لكل أشكال المستثمرين بما فيه

¹¹⁷ بوشنة ليلي، المرجع السابق، ص 01.

¹¹⁸ بن شعلال الحميد، "عقد الامتياز كآلية لخصوصية تسيير المرفق العام في الجزائر" مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول اثر التحولات الاقتصادية على المنظومة القانونية يوم 30 نوفمبر 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، ص 65 .

¹¹⁹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط05، مطبعة عين شمس، مصر، 1991، ص 65.

¹²⁰ انظر المادة 10، من الأمر 04-08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد49، صادر في 03 سبتمبر 2008 .

¹²¹ بلعبيبات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، مرجع السابق، ص 232.

الأجنبي¹²² كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي ويستثنى أراضي أخرى من مجال تطبيق أحكام منح الامتياز وتشمل هذه الأراضي المستثناة الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، إضافة إلى القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ومختلف القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة لإعانات الدولة وتلك المتواجدة داخل مساحات الموارث الثقافية والأثرية¹²³.

إضافة إلى كل ما سبق، فإن الامتياز يمنح أيضا على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي، وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم للاستفادة من الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعية الخاضعة للقانون الخاص لكن مع احترام قواعد التعمير المعمول بها¹²⁴.

أما ترخيص الامتياز فيكون عن طريق العلني ويصدر قرار من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطع الأرضية المعنية تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالوساطة العقارية و الضبط¹²⁵، فالوكالة تلعب دور وسيط عقاري بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار وتشمل الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين الصناعيين والسلطة المانحة للامتياز المتمثلة في الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمارات¹²⁶ وتتمثل أبرز تطبيقات الوساطة مع المستثمرين في الانتفاع بالأموال الخاصة للدولة

¹²² بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 54.

¹²³ انظر المادة 02 من الأمر رقم 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المرجع السابق.

¹²⁴ بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 56.

¹²⁵ انظر المادة 05 فقرة 02 من الأمر رقم 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

¹²⁶ بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 55.

التي تعتبر النواة الأولى لإقامة المناطق الصناعية لمختلف المشاريع الاستثمارية فنجد المشرع منح صلاحيات لهيئات أخرى لمنح الامتياز¹²⁷.

فمكنت عملية عرض العقارات عن طريق عملية منح حق الامتياز من منح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في الثلاثي الأول في سنة 2010 من منح وعاءات عقارية بمساحة إجمالية تقدر 247,025 متر مربع وهذا من أصل 56 عقار يضم أراضي ومباني موزعة على 13 ولاية مقترحة، فتبين أن نسبة التحقيق بين عدد العقارات المقترحة لمنح حق الامتياز وتلك الممنوحة بنفس الصيغة في مختلف عمليات المزاد العلني التي شهدت منافسة شديدة بين المشاركين قد بلغت 79 بالمائة الأمر الذي سمح بسحب 709 دفتر الشروط، كما أن هذه العملية التي شارك فيها 217 مستثمرا بعد دفعهم للكفالة تمخض عنه 13 مؤشر لدفتر للشروط وأربعة مستثمرين لكل أصل عقاري ممنوح¹²⁸.

فوفقا لهذه المعطيات التي قدمتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهناك تزايد معتبر في قيمة الإتاوات الناتجة عن المزاد العلني ومستوى السعر الافتتاحي حيث تم منح الامتياز لهذه العقارات بمعدل لا يتجاوز ضعف السعر الافتتاحي وتعكس هذه الأرقام رغم جزئيتها التطورات الحاصلة في مجال العرض العقاري والتطلعات المهمة لصالح المستثمرين إلا أن ذلك يتطلب إنجازات أوسع من أجل التأثير على عملية العرض العقاري قصد التخفيف من ضغط طلبات السوق على العقار وطمأنة كافة المستثمرين إضافة إلى ذلك فقد منحت الوكالة حق امتياز بنسبة 53 عقار عبر كامل التراب الوطني وذلك بتنظيم 15 عملية بالمزاد العلني وتتوفر الوكالة

¹²⁷ انظر المواد 11.10.09.08، من المرسوم التنفيذي 09-153، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

¹²⁸ كمال ب، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمنح 44 حق امتياز من أصل 56 موزعة على 13 ولاية، جريدة المساء يوم 23 أوت 2010، منشورة على الموقع التالي:

حسب الإحصائيات المقدمة على 736 عقار صناعي سيمنح الامتياز الخاص بها في انتظار نشر العقارات التي هي في قيد الدراسة¹²⁹.

لذلك فإن الوكالة تحتفظ بمهمة الوساطة العقارية، إذ تجمع بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك باستقبال مزايدات على الترشح لمنح حق الامتياز، وتحديد محضر برسو المزايدات، أما عملية إبرام عقد الامتياز فإنه بعد انتهاء عملية المزاد العلني يتكفل مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحرير عقد الامتياز، وذلك بعد التأكد ما إذا كانت الأراضي الممنوحة للاستثمار الواردة عليها حق الامتياز تابعة حقا للأملاك الخاصة للدولة.¹³⁰

الفرع الثالث

مهمة الترقية العقارية

تتمثل الترقية العقارية في تكييف الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن المناطق الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتنظيم¹³¹.

والمشرع الجزائري نظم مهام الترقية العقارية في إطار النشاط العقاري الذي يشمل على مجموعة الأعمال التي تساهم في انجاز أو تحديد الأملاك العقارية والمخصصة في مجال الاستعمال السكني أو مجال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو تجاري، وكل شخص يمارس هذه النشاطات يعتبر متعامل في الترقية العقارية¹³².

¹²⁹ كمال ب ، المرجع السابق.

¹³⁰ بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع سابق، ص 58.

¹³¹ مدوري يحي، المرجع السابق، ص ص 13-14

¹³² انظر المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-09، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14 صادر في 1993.

فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تكتسب صفة المرقى العقاري لأن من بين أهم الاختصاصات المخولة لها ترقية العقار، وتعمل الوكالة على اكتساب الأصول العقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدمائية أو الإنتاجية، هذا ما يساهم في تحسين العرض العقاري وذلك باستقبال المشاريع الاستثمارية لوضعها في خدمة المجالات الإنتاجية أو الخدمائية¹³³، إضافة إلى ذلك فالوكالة تعمل على اقتناء الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية أو منحها بالامتياز بعد تميمها وتجزئتها وتهيئتها لصالح أصحاب المشاريع الاستثمارية خاصة ذات الطابع الصناعي¹³⁴.

فتعتمد الوكالة على توسيع نشاطاتها من خلال إطلاق انجاز 20 منطقة صناعية لترقية العقار الصناعي، فالمشروع يتعلق بانجاز عمارات ومستودعات خاصة باحتضان المصانع والشروع في أشغال تهيئة شبكة الغاز والماء والكهرباء، مشيرة إلى أن الدراسة التي أعدت حول هذه النشاطات ستعرض على وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات حيث تقترح عليها حوالي 20 منطقة، تم اختيارها على أساس معايير تبرز مناطق البلاد المستفيدة أكثر من شبكات الطرق والسكك الحديدية وكذا تلك الواقعة بالقرب من المطارات والموانئ وشبكات صناعية أخرى¹³⁵.

تحضى الوكالة بمهمة الترقية العقارية التي ترتكز أساسا على العقار الصناعي في إطار العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمنشات الصناعية أو المباني التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ويدخل أيضا في الترقية العقارية للعقارات التي تسيرها لفائدة المالكين¹³⁶.

¹³³ عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص 63.

¹³⁴ تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق.

¹³⁵ سامية ب، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقترح مشروعا لإنشاء 20 منطقة صناعية، جريدة المحور، يوم 04 ماي 2010، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elmihwar.com>

¹³⁶ ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17 2006-2009، ص 21.

ما يمكن استنتاجه أن الوكالة كانت تنتهج إطار قانوني قائم على التنازل، فقد تنازلت عن 43 أصل عقاري من مجموع 56 في سوق المزادات في إطار تسيير العقار الصناعي التابع لصلاحياتها، أي تم التنازل عن 82 بالمئة من مجموع الأصول العقارية منذ انعقاد المبيعات بالمزاد للعام الأول من شهر أكتوبر 2010، حيث تم انجاز هذه المشاريع الاستثمارية التي ستكلف حسب التقديرات الأولى أكثر من 900 دج وستسمح بإنشاء ما يقارب 350 منصب عمل مباشر وغير مباشر¹³⁷.

فهنا نتساءل لماذا تم الاستغناء عن أسلوب التنازل للأملاك العقارية للدولة؟ فكل الحصائل المسجلة أثناء انتهاء الإطار القانوني القائم على التنازل أظهرت أن السوق العقارية تحركت بشكل جيد، فتم توجيه الأصول العقارية التي تنازلت عنها الوكالة سنة 2010 لانجاز ورشات لصنع مواد التعديل والصناعة الغذائية ومواد البناء ومنها تلك التي تمت في إطار الشراكة عن مؤسسات خارجية متربعة بذلك على مساحة تقدر بـ 472 هكتار، أما بخصوص التنازل عن مبلغ العقار الصناعي فيقدر بـ 400 دج للمتر المربع، وسعر التنازل يختلف من منطقة لأخرى¹³⁸ مثال السعر يتجاوز 1700 دج للمتر الربع في ولايات الجزائر ما يقارب 50 دج للمتر المربع للاغواط وذلك نتيجة لاختلاف الموقع الجغرافي والمؤهلات الجغرافية لأية ولاية .

الفرع الرابع

مهمة الضبط العقاري

طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم، فالوكالة صفة المتعهد للضبط العقاري فالمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الذي عدل بصدور الأمر 12-126، فقبل التعديل منح لها اختصاص ضبط

¹³⁷ سامية ب، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقترح مشروعاً لإنشاء 20 منطقة صناعية"، جريدة المحور، يوم 04 ماي

2010، منشورة على الموقع التالي:

[http:// www.elmihwar.com](http://www.elmihwar.com)

¹³⁸ المرجع نفسه.

السوق العقارية وترتكز عملية الضبط التي تقوم بها الوكالة في تقديم المعلومات فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي للهيئة المقررة والمختصة محليا حول العرض والطلب لتوجيهات السوق العقارية¹³⁹ ،

وللوكالة أيضا دور الضبط في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الأخرى وتقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين، كما تضع لهذا الغرض بنك المعطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية¹⁴⁰.

كما تعد الوكالة كذلك جدول أسعار العقار الاقتصادي والذي تقوم بتحنيه كل ستة أشهر وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجيهات السوق العقارية.

وعليه فإن المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي قد تم إلغاؤها بصدور المرسوم التنفيذي 12-126 الذي عدلها وتممها، حيث جردت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من تكفلها بها وهذا ما يدل على تضيق مجال تدخل الوكالة في ضبط السوق العقارية¹⁴¹.

أما ما هو وارد ومبين في دفتر الشروط العام الملحق بالمرسوم 12-126 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فنجده يرتكز على تبعات الخدمة العمومية للوكالة كما يلي:

إعداد ونشر مذكرة ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي وتقدير طلب العقار على المستوى الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي وضبط سوق العقار

¹³⁹ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁴⁰ بوحفصة جلاب نعاة، المرجع السابق، ص 100

¹⁴¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-126، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، تلغي أحكام المواد 6.7.8، من المرسوم التنفيذي السابق رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

إضافة إلى إعداد ونشر الدراسات المتعلقة للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي، ووضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل الفضاء المخصص للنشاط الاقتصادي¹⁴².

إلى جانب ذلك تتكفل الوكالة بوضع بنك معطيات للعرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي وإعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار وملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي و هذا ما يعبر عن تولي الوكالة مهمة الضبط العقاري.

فبفضل العمليات التي تقوم بها الوكالة ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، فإن نشاط سوق العقار الاقتصادي قد سجل انتعاشا ملحوظا في سنة 2012 بالإضافة إلى تحسين الاستفادة من الخدمة وتراجع الأسعار كما ساهمت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في استقرار النمو الاقتصادي والذي كان في مستواه في 2012 بناتج داخلي يقدر بـ 2,5 بالمائة مقابل 2,4 بالمائة في 2011¹⁴³.

ويعتبر وجود وكالة وطنية ضابطة للعقار الموجه للاستثمار من شأنه ضبط وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بمنع احتكارها، إضافة إلى تكفلها بإحصاء العقارات الموجودة وهذا ما تسعى إليه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

بالإضافة إلى هذه المهام فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي تحفز تطورها لاسيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.
- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها.
- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.

¹⁴² المادة 01 من الملحق المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁴³ أمينة ل، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقدم حصيلة إيجابية لسوق العقار الصناعي في 2012"، جريدة وقت الجزائر 30 سبتمبر 2013: منشورة على الموقع التالي:

-أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها¹⁴⁴.

المطلب الثاني

مجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط بين المستثمرين والدولة وتشمل هذه الوساطة على الانتفاع بالأموال الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية¹⁴⁵ وبالتالي فإن اختصاصات الوكالة ومختلف أنشطتها تنصب على الأملاك الخاصة للدولة (الفرع الأول) بالإضافة إلى ذلك فإنه إدراج نوع من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تدرج ضمن اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري(الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأملاك الخاصة للدولة

قسم المشرع الجزائري الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية عامة وخاصة وأملاك وقفية، فهذه الأخيرة نستبعدا لأنها لا تدخل ضمن العقار الاقتصادي بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة¹⁴⁶، فالأملاك الوطنية على وجه العموم تشمل على مجموع الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، فهي تنقسم إلى نوعين من الأملاك هما الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة¹⁴⁷.

وتخضع الأملاك الوطنية العمومية لمبدأ عدم قابليتها للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز وهذا عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية مثلها مثل الأملاك التابعة للخواص¹⁴⁸.

¹⁴⁴ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁴⁵ بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 11.

¹⁴⁶ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 21.

¹⁴⁷ تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 04.

¹⁴⁸ المرجع نفسه، ص 05.

فمجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينحصر على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فهذه الأخيرة لم يضع المشرع الجزائري تعريفا خاصا بها وإنما عرفها بمفهوم المخالفة فكل الأملاك العقارية والمنقولة التي لا تدخل ضمن الأملاك العمومية الوطنية تعتبر أملاك وطنية خاصة¹⁴⁹.

إضافة إلى ما سبق، فإنه أعيد إدماج الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن الأملاك الخاصة للدولة¹⁵⁰.

أولا: الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة:

يقصد بالأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة، يتم تحصيلها بإعادة جردها من طرف مصفي المؤسسات المحلة ثم إرساله إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا مع إرفاق الجرد ببطاقة تقنية وتكون عملة الجرد من طرف محضر تسترجع الدولة هذه الأملاك باعتبارها تابعة لها¹⁵¹.

ثانيا: الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تتمثل هذه الأصول في الأملاك غير الضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية والاقتصادية والأملاك العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة، عند عمليات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وكذلك المناطق المتوفرة في المناطق الصناعية¹⁵²، فهذه الأملاك تدرج في الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

¹⁴⁹ المادة 03 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، المرجع السابق.

¹⁵⁰ تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 06.

¹⁵¹ المرجع نفسه، ص 65 .

¹⁵² المرجع نفسه، ص 59.

أو بعبارة هي الأملاك العقارية غير المستغلة أو لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ النشر وكذلك الأملاك العقارية التي لا تتطابق مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة والأملاك المستقلة القابلة للفصل عن المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية.

كما تضع الأملاك المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية زيادة على ذلك تعتبر أصول فائضة الأملاك المتواجدة داخل المناطق الصناعية عند تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية كما تضع أيضا الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير¹⁵³.

الفرع الثاني

نوع الأملاك الوطنية الخاصة المدرجة ضمن اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة

والضبط العقاري

أسند تسيير الأملاك الوطنية الخاصة لهيئات متخصصة في ذلك ومن بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تسهر على توفير الأوعية العقارية ويتجلى مجال اختصاصها ضمن هذه الأملاك في المناطق الصناعية أو مناطق النشاط¹⁵⁴.

أولاً: المناطق الصناعية ومناطق النشاط

1- المقصود بالمناطق الصناعية

يراد بالمناطق الصناعية المنطقة المخصصة والمخطط لها لغرض التنمية الصناعية وهي عبارة عن قطع الأرض مقسمة ومفروزة لإنشاء أبنية صناعية متطورة متنوعة الأحجام وبذلك فهي

¹⁵³ المادة 06 من الأمر رقم 153-09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المرجع السابق.

¹⁵⁴ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 119-07، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي معدل ومتمم، المرجع السابق.

عملية عقارية بحتة¹⁵⁵، أوهي فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبيا صالحة وموجهة لتأسيس نشاطات أو أنشطة اقتصادية¹⁵⁶.

تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضرية على كل المستويات فهي تشير إلى تلك المساحات من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها، فمن زاوية الجغرافية الاقتصادية تعرف المنطقة الصناعية بأنها منطقة واسعة داخل المدن أو المناطق المحيطة بها محصلة على تصاريح الاستخدام الصناعي¹⁵⁷.

حيث تهدف المناطق الصناعية إلى تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها، إضافة إلى تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه الأخيرة من تطوير البنى التحتية ومن تركز الاستثمارات وكذلك تسعى هذه المناطق إلى رفع المستوى الاقتصادي المحلي من خلال استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال، كما تهدف أيضا إلى تحقيق الوفورات الخارجية للمصانع التي تنشأ فيها¹⁵⁸.

2- المقصود بمناطق النشاط

فتعرف مناطق النشاط على أنها فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير مجهزة وصالحة لإنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة، وتختلف مناطق النشاط عن المناطق الصناعية كونها تحتوي

¹⁵⁵ محمد مصطفى محمود القدرة، اثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم المحاسبة والتنمية، المجمع الإسلامي، غزة، 2007، ص 40.

¹⁵⁶ ورد هذا التعريف في تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق
¹⁵⁷ سماعلي فوزي وخروف منير، ملتقى وطني حول "تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر" مداخلة أقيمت حول مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري- دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان- يومي 19 و 20 أكتوبر 2015، جامعة الجزائر، ص 04.

¹⁵⁸ المرجع نفسه، ص ص 07-08 (منشور على أعمال الملتقى)

على نشاطات صغيرة غالباً ما تكون تابعة لقطاع الخدمات: نشاطات التوزيع، الفنادق، تجارة تخزين¹⁵⁹.

فيتم إنشائها غالباً بموجب قرارات صادرة عن السلطات المحلية، وهي عموماً تفتقر لهيئات تتولى تهيئتها أو مسيرين يتولون تسييرها، لهذا فإنها تعرف تقريباً نفس المشاكل والعراقيل التي تعرفها المناطق الصناعية¹⁶⁰.

ثانياً: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة المناطق الصناعية

مهمة إقامة المناطق الصناعية وتسييرها تعتبر من بين المهام الجديدة المخولة للوكالة فحسب دراسة تم إعدادها بشأن إنشاء مناطق صناعية فإن المسألة تقضي باستنفاد 90 مليار دج كتقدير أولي فتعكف الوكالة على إعداد مشروع لاقتراح 20 منطقة صناعية إضافة إلى ذلك قامت بتسطير برنامج يمتد من 2011 إلى 2016 يشمل إقامة وتهيئة وتطوير 34 منطقة صناعية على مساحة إجمالية تفوق 800 هكتار بقيمة استثمارية تقديرية تتجاوز 53 مليار دج. وستتخذ الوكالة عدة مقاييس وشروط لتهيئة هذه المناطق الصناعية وضمان توفير المقاييس الدولية في تهيئتها مع ربطها بالطرق الرئيسية ووسائل النقل و تزويدها بالكهرباء والماء والغاز وتحديد القطع الأرضية التي يرغب المستثمرين في اقتنائها¹⁶¹.

وحسب الإحصائيات المقدمة من طرف الوكالة تم إطلاق مناقصات وطنية ودولية لدراسة انجاز 08 مناطق صناعية نموذجية من الجيل الثالث بثمانى ولايات وتخص المناقصات التي تم إطلاقها كل من باتنة، تيزي وزو، غليزان، مستغانم، عين تيموشنت، الجلفة، المدية، ورقلة، فيما ستنتج المناطق الصناعية العشرة الأخرى بكل من سيدي بلعباس، المسيلة، جيجل، ادرار، بشار بسكرة، سطيف، سعيدة، النعامة، كما سيتم إطلاق المواقع الأخرى المتبقية من البرنامج المتعلق

¹⁵⁹ تاتولت فاطمة، المرجع السابق، ص 13.

¹⁶⁰ المرجع نفسه، ص 11.

¹⁶¹ حفيظ ص، "تحويل مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى التطوير والإنشاء، جريدة الخبر، يوم 31 مارس 2011 :

بانجاز 42 منطقة صناعية من الجيل الجديد تدريجيا كلما تم تحرير فضاءات عقارية، وهذه 42 منطقة صناعية ستقام على أراضيات قريبة على الطريق السيار شرق غرب وطريق الهضاب العليا وشبكات السكك الحديدية والموانئ¹⁶²

¹⁶² بن عبد الرحمن سليم، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقيم 42 منطقة صناعية بمواصفات دولية" جريدة الخبر، 29 ماي 2012، منشورة على الموقع التالي:

المبحث الثاني

مساهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ترقية مناخ الاستثمار

أخذت الوكالة على عاتقها مهمة ترقية الاستثمار الذي يعتبر الهدف الأساسي وراء تثمين حافظتها العقارية، فوضعت حلا لمشكل انعدام العقار الاقتصادي وذلك بالسهر على حسن تسييرها وتوفيرها للمستثمرين وهذا ما يسمح باستقطاب اكبر عدد ممكن من المستثمرين (المطلب الأول)، لذلك فان مساهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ترقية مناخ الاستثمار ينجر عنها آثار ايجابية وأخرى سلبية (المطلب الثاني)

المطلب الأول

أسباب توجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نحو ترقية مناخ الاستثمار

تتجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نحو تشجيع الاستثمار وتطويره من خلال ترقية حافظتها العقارية بهدف جذب المستثمرين (الفرع الأول) وبالتالي تكون قد قضت على مشكل العقار الصناعي الذي يعتبر حاجز يعرقل المستثمرين في تنفيذ مخططاتهم الاستثمارية (المطلب الثاني).

الفرع الأول

فتح الاستثمار للخواص

عززت الجزائر أثناء الثمانيات من مكانة ودور القطاع العام، باعتباره الكفيل الوحيد لتعجيل التنمية الاقتصادية وذلك تماشيا مع الايديولوجية الاشتراكية التي لا تعترف بالملكية الاقتصادية الخاصة¹⁶³، حيث كانت كل الأملاك العمومية أثناء تلك الحقبة تحت تصرف الدولة وأصبحت

¹⁶³ تزيير يوسف، الإطار القانوني لحرية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 04.

الأملك الوطنية تضم كل أملاك التاج فمهما كانت طبيعتها فان تسييرها للثروة كان تحت تصرفها¹⁶⁴.

وبعد أن تم التخلي عن نظام الاقتصاد الموجه وتبنيها النظام الليبرالي الذي كان قائم على إشراك القطاع الخاص حرية التجارة والصناعة وفتح الاستثمار على الخواص، كان لزاما على الدولة وضع إطار تشريعي جديد حيث لجئت إلى إتباع سياسة تنمashi والتحويلات التي يعرفها الاقتصاد منها تكريس حرية الاستثمار وتشجيعه¹⁶⁵.

ولتنفيذ المنظومة الداعمة للاستثمار ميدانيا، ولأن توفير العقار يعتبر محدد أساسي لإنجاح العملية الاستثمارية وعاملا مساعدا على جلب واستقرار المستثمرين، عالجت الدولة الجزائرية مسألة العقارات بوضع ضوابط قانونية وإدارية وأصبحت الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة تمنح عن طريق عقود الامتياز إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات الطابع الاستثماري باعتبارها سبيل لتطوير التنمية الصناعية¹⁶⁶.

فوضع بذلك المشرع الجزائري إطار مؤسسي وإدارات تهتم بتنفيذ المنظومة الداعمة لاستثمار حيث تختص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتسيير الأوعية العقارية وترقيتها. وبهذا فإن المغزى من إنشاء هيئة عمومية متمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هو فتح وجلب وتشجيع الاستثمارات الأجنبية والوطنية فعندما يقوم بالاستثمار طرف أجنبي فانه يسمى استثمارا أجنبيا سواء كان من طرف شخص طبيعي أو معنوي، ويراد بالاستثمارات

¹⁶⁴ صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014، ص 02.

¹⁶⁵ بركان عبد الغني، سياسة الاستثمار وحماية البيئة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، 2010، ص 02.

¹⁶⁶ زعموش فوزية، المرجع السابق، ص 02.

الأجنبية بأنها المشاريع التي يقيمها ويمتلكها ويديرها المستثمر الأجنبي في الدول المضيفة سواء بإنشاء مشاريع أو مشروع جديد أو بالمساهمة في مشروع قائم أو شراء جزء منه¹⁶⁷.

فوفقا لقانون الاستثمار الجزائري يعتبر مستثمر وطني كل من يحمل جنسية جزائرية وقد يكون من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص (طبيعي كان أو معنوي)¹⁶⁸.

ولإنجاح العملية الاستثمارية فان توفير العقار يعتبر محدد أساسي لنجاحها إذ تسمح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالقضاء على جميع الصعوبات والعراقيل المتعلقة بمسألة العقار الصناعي، حيث تتولى الوكالة تسيير العقارات ما يؤدي بالضرورة لجلب وفتح الباب للمستثمرين سواء الأجانب أو المحليين.

وهذا ما يبرهن سهر الوكالة في الترقية العقارية هو توليها مهمة التسيير والضبط العقاري والوساطة بين المستثمرين والدولة، فتعتبر نقطة وصل بينهما، بالإضافة إلى توفير كل المعلومات العقارية لفائدة المستثمرين.

فبهذا تكون الوكالة من بين الآليات والوسائل القانونية التي أعدها المشرع الجزائري في مجال تنظيم الثروة العقارية الموجهة للاستثمار وذلك بسماعها للمستثمرين الخواص الحصول على العقار لتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية، إلى جانب ذلك تتولى الوكالة صفة المنتدب حيث بإمكان المستثمرين منح عقاراتهم للوكالة من أجل تسييرها وترقيتها بهدف استغلالها في مجال الاستثمار. وعليه فان تدعيم الاستثمار ظهر في القطاع الصناعي وذلك بتظافر العديد من جهود المؤسسات الاستثمارية الوطنية منها والأجنبية المتواجدة في السوق الوطنية والمتمثلة في الأوعية العقارية الممنوحة في إطار المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الاقتصادية¹⁶⁹ وبالتالي فلا استثمار بدون عقار باعتباره الركيزة الأساسية لخلق مناخ ملائم للمستثمرين وتحقيق تنمية استثمارية ناجحة.

¹⁶⁷ لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2012، ص 06.

¹⁶⁸ معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، المرجع السابق، ص 150.

¹⁶⁹ زعموش فوزية، المرجع السابق، ص 15.

الفرع الثاني

أزمة العقار الاقتصادي

توفير وتنظيم العقار الاقتصادي مرتبط بتحقيق سياسة استثمارية ناجحة¹⁷⁰ فالعقار هو كل شيء ثابت في مكانه أو يشكل حيز معين ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بتلف،¹⁷¹ ويتمتع بخصائص عديدة فهو عنصر ثابت، لا يمكن التصرف فيه بدون تلف مع عدم إمكانية التصرف فيه بدون إذن مالكة أو المتصرف فيه وإجراءات تحويله بالبيع أو شرائه يتطلب تسجيله وتوثيقه في المحافظة العقارية أو عند موثق العقود، إضافة إلى ذلك فالعقار يتميز بخاصية التنوع فنجد العقار السياحي، الاقتصادي... الخ.¹⁷²

لعل أحد أهم المشاكل التي تردت في النقاشات الاقتصادية في الجزائر أثناء مسارها التتموي وخاصة خلال الإصلاحات الاقتصادية بعد الثمانيات، والتي تعتبر ضمن أولويات التدابير المشجعة و الداعمة للاستثمار تنظيم الأوعية العقارية الاقتصادية، فهذه الأخيرة تعتبر عائق يعرقل نشاط المستثمرين، ففي حقيقة الأمر لا يتعلق بانعدام الأراضي بل بمسألة التوزيع والاستثمار لذلك يبقى العقار الاقتصادي الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية يشكل أزمة يستوجب إيجاد حلول لها.¹⁷³

أولاً: الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي

لدارسة الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي سنجري مقارنة بين الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي الواردة في الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز

¹⁷⁰ بوحفصة جلاب نعناعة، المرجع السابق، ص 77.

¹⁷¹ المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق.

¹⁷² للتفصيل أكثر انظر موهوبي محفوظ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة بومرداس، 2009، ص 47.

¹⁷³ محمد حجازي، "إشكاليات العقار الصناعي الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات عدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2012، ص 317.

والتنازل للأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والأمر 04-08 الذي ألغى الأمر رقم 11-06 المذكور سابقا.

1- الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي في ظل الأمر رقم 11-06 (ملغى)

وتتمثل في الأملاك الخاصة للدولة المنشئة للأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والمواقع السياحية، إضافة إلى القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية وتلك المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية¹⁷⁴.

2- الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 04-08

تتكون هذه الأوعية العقارية من الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات في البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة والأصول المتبقية للمؤسسات الاقتصادية¹⁷⁵.

ما نلاحظه مما سبق، فإن الأراضي الفلاحية والصناعية تبقى الركيزة الأساسية للعقار الاقتصادي، ثم تليها مختلف القطع الأرضية التي جاء بها الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ونذكر على سبيل المثال مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية نظرا لأهميتها بالنسبة للعقار الاقتصادي.

¹⁷⁴ أنظر المادة 05 من الأمر رقم 11-06 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

¹⁷⁵ المادة 06 من الأمر رقم 04-08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2002، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة، المرجع السابق.

ثانيا: مساهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حل مشكل العقار الاقتصادي

تعرف سوق العقار اختلال كبير بسبب الفجوة بين العرض والطلب على الأوعية العقارية الاقتصادية¹⁷⁶، فمشكل العقار الاقتصادي في الجزائر لا يتعلق بوفرته أو ندرته وإنما بسوء تسييره وعدم احترام أدوات التعمير¹⁷⁷.

ولهذا السبب لجأت الدولة الجزائرية إلى وضع أجهزة خاصة من أجل تسهيل الحصول على العقار وحسن تسييره وتنظيمه و توجيهه للمستثمرين من أجل انجاز مشاريعهم الاستثمارية، من بين هذه الآليات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تعد همزة وصل بين الأوعية العقارية الاقتصادية والمستثمرين الذين ينتظرون احتضان هذه الأوعية العقارية لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.

وقد سجل الطلب على العقار الاقتصادي في الجزائر ارتفاعا قويا يفوق نسبة 40 بالمئة على أساس سنوي مدفوع بالإجراءات الحكومية التي تهدف إلى تحفيز الاستثمارات حسبما كشفتها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأوضحت هذه الأخيرة أن وضعية العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في 2013 عرف ارتفاعا قويا مقارنة بسنة 2012 .

حيث وصلت الطلبات التي عولجت من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بلغت 3851 ملف تعد حصيلة ايجابية لسوق العقار الاقتصادي، واستفاد بذلك المستثمرين من هذه الأوعية العقارية الاقتصادية التي تهدف إلى تطوير الاستثمار والتقليص من أزمة العقار الاقتصادي بفضل التدابير المتخذة من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وحرصها الشديد على توفير هذه الأوعية العقارية الاقتصادية للمستثمرين ما يدل على تحفيزها للاستثمار¹⁷⁸.

¹⁷⁶ تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق.

¹⁷⁷ مدور يحي، المرجع السابق، ص 30.

¹⁷⁸ عز الدين ب، "الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري العقار الصناعي يسجل ارتفاعا قويا في 2013" نشر في الخبر، يوم

16 ماي 2014، منشورة على الموقع التالي:

واعتبرت الوكالة أن حسن تسييرها وتنظيمها للعقار الاقتصادي العمومي الممنوح عن طريق الامتياز دور فعال في توازن العرض والطلب على الأوعية العقارية الاقتصادية وضبط الأسعار إذ تعرف عمليات التنازل عن العقار الاقتصادي العمومي التابع للأملاك الخاصة للدولة نمو يتجاوز عمليات التنازل عن العقارات التابعة للخواص، حيث بلغ مؤشر التطور السنوي بحجم المعاملات العقارية 143 في 2013 بزيادة نسبتها 47 بالمئة مقارنة ب2012 وفقا لبيانات الوكالة التي أكدت أن هذا الارتفاع راجع أساسا إلى عملية منح العقار الاقتصادي العمومي عن طريق الامتياز¹⁷⁹.

وأكد المدير الجهوي بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للجزائر بأن الوكالة جاءت للاستجابة لأحد أهم الاحتياجات المطروحة في مجال الاستثمار الخاص وتوفير العقار للمستثمرين الباحثين عنه، حتى يتمكن من تحقيق مشاريعهم الاستثمارية في أحسن الظروف، وتسير الوكالة لحساب الدولة الأصول الفائضة في محيط المؤسسات الناشطة اقتصاديا والأصول غير الضرورية لنشاطاتها وتلك التي تمتلكها المؤسسات العمومية المحلية والمتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وتقوم من خلال مديريتها الموزعة عبر التراب الوطني بتوفير العقار بعد ضبطه وتسوية جميع المشاكل التي تكون عالقة به¹⁸⁰.

وبلغ عدد الأصول العقارية الممنوحة على المستوى الوطني من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بين الفترة الممتدة من الثلاثي الأخير من سنة 2009 إلى شهر فيفري 2010 منح 40 أصل عقاري من مجموع 50 أصل عقاري تم عرضها في السوق العقارية في كل من الاغواط، باتنة، البليدة، تبسة، تلمسان، المسيلة، وهران، بومرداس.

¹⁷⁹ عز الدين ب، المرجع السابق.

¹⁸⁰ هدى ن، المدير الجهوي لوكالة انيراف للجزائر " منح 40 أصل عقاري للاستثمارات قيمتها 420 مليار سنتم"، جريدة المساء، يوم 27 مارس 2010، منشورة على الموقع التالي:

حيث عرفت إقبالا كبير من طرف المستثمرين لانجاز المشاريع الاستثمارية في الولايات المذكورة بقيمة 27, 420 مليار سم من شأنها خلق 3299 منصب شغل ويصل عدد الأصول العقارية الممنوحة بولاية الجلفة لسبع عقارات وتمثل قيمة الاستثمارات المترقب انجازها على مستواها 93 مليار سم تليها المسيلة ب06 أصول عقارية لانجاز استثمارات بقيمة 71 مليار سم ثم الجزائر ب05 أصول عقارية لانجاز استثمارات بقيمة 159,7 مليار سنتم، 04 أصول عقارية بكل من باتنة والبليدة لانجاز استثمارات بقيمة تقدر على التوالي ب 112 مليار سنتم و52 مليار سنتم¹⁸¹.

لهذا تبقى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من أهم الأجهزة التي أوجدت حل لمشكل العقار الاقتصادي، كونه أحد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الاستثمارية في الجزائر الوطنية منها والأجنبية.

بهذا نظمت الوكالة الممثلة في المديرية الجهوية في سطيف والمسيلة المتمثلة في مقرات سابقة لشركات ومؤسسات عمومية كانت تابعة في السابق للقطاع العمومي وفي مقدمتها مقر مؤسسات مواد البناء مؤسسات أشغال الطباعة، مؤسسات أشغال الكهرباء والتدفئة المركزية، شركة استصلاح الثروات الغابية، إضافة إلى مؤسسة توزيع التجهيزات المنزلية ببوسعادة فكل هذه العقارات موجهة للمستثمرين المهتمين بهذا النوع من العقارات بهدف انجاز مشاريعهم الاستثمارية¹⁸²

¹⁸¹ هدى ن، المرجع السابق.

¹⁸² احمد ح، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمنح ستة وعاءات عقارية بمنطقة النشاطات الصناعية لاستغلالها من طرف المستثمرين"، جريدة الفجر، يوم 20 جوان 2010، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elfajr.com>.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن توجه اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لترقية

مناخ الاستثمار

تسهر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على حسن تسيير حافظتها العقارية وتأمينها وذلك من أجل طرحها على المستثمرين سواء أجانبا أو وطنيين وهذا ما يبرز دورها القيم في ترقية الاستثمار ما ينتج عنه إيجابيات تنعكس إيجابا على العملية الاستثمارية (الفرع الأول) و بالمقابل هناك آثار سلبية تنتج عن توجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نحو ترقية مناخ الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إيجابيات توجه اختصاصات الوكالة لترقية مناخ الاستثمار

تتجلى المهمة الرئيسية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في توفير العقار الاقتصادي¹⁸³ وتسييره وضبطه من أجل تحويله للاستثمار وعرضه على المستثمرين وتشجيعهم على إنجاز مختلف مشاريعهم الاستثمارية لمختلف النشاطات الإنتاجية بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية الدائمة، فلا تنمية بدون استثمار منتج ولا استثمار حقيقي من دون توفير الأوعية العقارية¹⁸⁴، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسعى لترقية مناخ الاستثمار مما ينتج عن ذلك إنعاش سوق العقار الاقتصادي إضافة إلى تحسين الاستفادة من هذه الخدمة وتراجع أسعار العقار الاقتصادي مقارنة بسعره بالسوق السوداء وكل ذلك بفضل تطبيق ترتيب تخفيض عمليات تسديد الديون السنوية التي أقرتها السلطات العمومية¹⁸⁵.

¹⁸³ بلكعبيات مراد، "الوكالة للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 53.

¹⁸⁴ موهوبى محفوظ، المرجع السابق، ص 63.

¹⁸⁵ لامية ل، "حصيلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعرف انتعاش ملحوظ في سوق العقار الصناعي لسنة 2012" جريدة الفجر، يوم 20 سبتمبر 2013، منشورة على الموقع التالي:

إضافة إلى ذلك تعمل الوكالة على إنعاش سوق الصفقات المتعلقة بالأوعية العقارية الاقتصادية الموجهة للاستثمار بحيث سجل تطور سوق الصفقات ارتفاعا معتبرا سنة 2012، أما بخصوص مؤشر الأسعار العقار الاقتصادي فقد سجل انخفاض محسوسا وهذا ما أثبتته قائمة أسعار العقار لسنة 2012 حيث تغير السعر من بداية 2011 أي تطور معتبر مقارنة بالفترة المرجعية لسنة 2008 واستقر السعر الوطني المتوسط في حدود 348,4 دج للمتر المربع أي ارتفاع بمعدل سنوي يقدر بنسبة 12 بالمئة مقارنة بسنة 2008 منخفا بنسبة 13 بالمئة مقارنة لسنة 2011¹⁸⁶.

وعليه فإن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تحفز نمو القطاع الصناعي ما ساهم في خلق مبادرات فعالة من قبل المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وبالتالي زيادة الاستثمارات، وقد ذكرت الوكالة في هذا السياق أن عدد المؤسسات الصناعية والمشاريع الاستثمارية المسجلة في المركز الوطني للسجل الوطني ارتفع نهاية سبتمبر لسنة 2013 بحوالي 5 بالمئة، مشيرة أيضا أن الاستثمارات في القطاع الصناعي المقترح لدى مصالح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بلغت 544,01 مشروع استثماري، و هذا كله جاء نتيجة لعملية التنازل عن العقار الاقتصادي¹⁸⁷.

حيث أكثر من 145 هكتار تم التنازل عنها سنة 2011 من أجل إنجاز مشاريع استثمارية في مختلف مناطق الوطن وأكدت أن مجموع 172 من الأصول العقارية البالغ عددها 210 هكتار المقترحة من طرف الوكالة قد لقيت عدد كبير من المستثمرين، فإن 117 من الأصول العقارية التي تشمل 145 هكتار تم التنازل عنها لفائدة المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية من مجموع 117 من الأصول العقارية يمثلون قيمة استثمارية تقدر بـ 38 مليار دج، فأغلب هذه

¹⁸⁶ لامية ل، المرجع السابق.

¹⁸⁷ محمود ب، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" العقار الصناعي يسجل ارتفاعا قويا سنة 2013، جريدة الخبر، يوم 16 ماي 2014، منشورة على الموقع التالي:

المشاريع الاستثمارية الموجهة لصناعة مواد البناء والتجهيزات المستعملة في الصناعة البترولية والطاقات المتجددة فأغلبها مرتبطة بالنشاطات الصناعية¹⁸⁸.

مادام أن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور فعال في ترقية الاستثمار الصناعي فهذا بالضرورة سيعود إيجاباً على النشاط المقاولاتي فتساهم في ترقيته، حيث تشارك هذه الأخيرة في تجسيد البرنامج الخماسي المرتبط بمجال السكن والطرق والبنى التحتية فكل هذه الانشغالات تهم الوكالة لهذا أدرجت ضمن الهيئات المشاركة في هذه الجلسات الوطنية المتعلقة بالبناء والأشغال العمومية¹⁸⁹.

الفرع الثاني

سلبيات توجه اختصاصات الوكالة لترقية مناخ الاستثمار

ترتكز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على توفير الأوعية العقارية للمستثمرين خاصة ما يتعلق بالعقار الصناعي وذلك من أجل إنشاء مناطق صناعية ما يتولد عنها الاستثمار الصناعي فهذا الأخير ينعكس سلباً على البيئة وذلك نتيجة لعدم مراعاة الوكالة للأبعاد البيئية¹⁹⁰ فعند توفيرها للأوعية العقارية بهدف تهمين حافظتها العقارية وتوجيهها للاستثمار تقضي على المحميات الطبيعية التي تعد مكان للراحة، وتمس بالثروة الغابية ما ينتج عن ذلك القضاء على الثروة الحيوانية ، فكان من الأجدر على الوكالة أن تقوم بإجراء دراسة مدى التأثير على البيئة باعتبارها الايطار المكاني لتجسيد الاستثمارات¹⁹¹.

¹⁸⁸ راضية ب، مديرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تصرح"منحنا أكثر من 145 هكتار سنة 2010 لانجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة الفجر، يوم 17 جانفي 2011، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elfajr.com>

¹⁸⁹ الجلسات الوطنية للبناء والأشغال العمومية، جريدة الخبر، يوم 05 فيفري 2014، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elkhabar.com>

¹⁹⁰ بركان عبد الغني، المرجع السابق، ص73.

¹⁹¹ المرجع نفسه، ص 120.

إضافة إلى ذلك فإن الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تنتهج سياسة أفضلية الصناعة على الفلاحة، وخير دليل على ذلك استغلالها 3900 هكتار تقع في 18 ولاية خصصت لانجاز مناطق صناعية، فالبعض من المختصين اعتبر ذلك خسارة كبيرة للقطاع الفلاحي باعتبار أن هذه الأراضي خصبة ومثمرة، وحذر مختصون آخرون من خطورة الأمر، كون أن المناطق الصناعية ستنتج على حساب الأراضي الصالحة للزراعة ما ينعكس سلبا على الأمن الغذائي¹⁹².

¹⁹² كريم ع "اغتصاب 4 آلاف الأراضي الخصبة لانجاز مناطق صناعية"، جريدة الخبر، نوفمبر 2014، منشورة على الموقع التالي: <http://www.elkhabar.com>

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال دراسة مختلف المهام المسندة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، نستنتج أنها تسعى لجلب المستثمرين سواء وطنيين أو أجانب من خلال توفير الأوعية العقارية الاقتصادية، وبذلك تكون قد قضت على مشكل عويص المتمثل في أزمة العقار الاقتصادي، الذي يعرقل رغبة المستثمرين في انجاز مشاريعهم الاستثمارية و بذلك تكون الوكالة قد ساهمت في ترقية مناخ الاستثمار، ويترتب عن ذلك آثار ايجابية أهمها توفير العقار الاقتصادي للمستثمرين وآثار سلبية تتمثل في تفضيل الصناعة على الفلاحة التي تعتبر مصدر دائم ومستمر للتنمية الاقتصادية بخلاف الصناعة.

خاتمة

قائمة المراجع

بغية إنجاح سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر والتي تقوم على قدر كبير من الحرية لتشجيع الاستثمار، فسعت إلى البحث عن تشريعات أخرى تعالج موضوعات هامة ذات صلة بالعقار والاستثمار معا، إذ يعتبر العقار محددًا أساسيًا لإنجاح جلب واستقرار المستثمرين لذلك فهو لا يزال رهن الكثير من العراقيل التي تحول دون استغلاله، فغالبية المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجنبين يشكون من تداعيات انعدام العقار الصناعي، نظرا لصعوبة الحصول على موقع عقاري مناسب لانجاز مشاريعهم الاستثمارية¹⁹³.

وخطت الدولة الجزائرية بتنظيمها للعقار لخطوة هامة في استغلال الموروث المكتسب من الاقتصاد الاشتراكي المتمثل في المناطق الصناعية القديمة وفائض أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية، ويعود الفضل في ذلك إلى اهتمام الدولة الجزائرية بإنشاء عدة هيئات ومؤسسات وطنية تتكفل بمهمة تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي، إذ تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من بين أهم الأجهزة التي خولت لها مهمة تسيير وتنظيم العقار الاقتصادي¹⁹⁴ فإثناء هذه الوكالة جاء تطبيقا للسياسة الجديدة القائمة على تقليص دور السلطات العمومية في التسيير المباشر للعقار الاقتصادي الذي ينعكس إيجابا حيث عاد بالنفع لصالح المستثمرين اللذين يتحجبون في عدم وجود العقار الاقتصادي لانجاز مختلف مشاريعهم الاستثمارية.

وكأحد الجوانب التي يجب دائما إعادة النظر في تأطيرها، مشكل انعدام العقار الاقتصادي حيث أسندت مهمة توفيره للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهذه الأخيرة تلعب دور وسيط عقاري تجمع بين مالكي العقارات والمستثمرين¹⁹⁵، ضف إلى ذلك فتشكيلة الوكالة تتسم بالتنوع

¹⁹³ فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي لعملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2006، ص ص 01-02

¹⁹⁴ H.MAKRAOUIK .Agence Nationale D'Intermédiation Et De Régulation Foncier » Rencontre Avec La Forme Des Chefs D'Entreprise. Alger,2008.P P 1-2

¹⁹⁵ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، معدل ومتمم، المرجع السابق.

وتتضمن قطاعات مختلفة تربطها علاقة بالعقار الموجه للاستثمار، فكلفت بمجموعة من المهام يمكن حصرها في محورين أساسيين هما:

الأول: مهمة تسيير وضبط العقار وترقيتها، إضافة إلى مهمة الوساطة التي تعتبر من بين أهم المهام المسندة للوكالة، والهدف الأساسي من منحها هذه الاختصاصات هو التنظيم الحسن لتسيير العقار الاقتصادي ووضعه في أيدي آمنة.

الثاني: مهمة ترقية مناخ الاستثمار، فيمكن المغزى وراء ترمين الوكالة لحفاظتها العقارية عرضها على المستثمرين الباحثين عن العقار الاقتصادي، فالوكالة تعتبر الملجأ المناسب من أجل احتضان الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

لذلك فإن وجود جهاز فعال مثل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ساهمت إلى حد كبير في حل أزمة انعدام العقار الاقتصادي الذي يعتبر حاجزا يعرقل المستثمرين، فتوفير العقار للمستثمرين ينعكس إيجابا على مستوى التنمية الاقتصادية، لكن يؤخذ على الجهاز مجموعة من النقائص ويمكن إدراجها على شكل توصيات وهي كالتالي:

- منح استقلالية أكثر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وإبعاد السلطة الوصية عن أعمال الوكالة لتمتع بسلطة اتخاذ القرار.

- تعميم المديرية الجهوية على مستوى جميع التراب الوطني حتى يسهل ويخفف عبء تنقل المستثمرين خاصة الأجانب منهم.

- إعادة إدماج ممثل عن وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ضمن تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة باعتبار أن نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يدخل ضمن اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1-الكتب

- 1-سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للقواعد الإدارية: دراسة مقارنة، ط05، مطبعة عين الشمس مصر، 1991.
- 2-عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.

2-الرسائل والمذكرات العلمية

أ-الرسائل

- 1-خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013.
- 2- معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015.

ب-المذكرات

- 1-بركان عبد الغني، سياسة الاستثمار وحماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2010.
- 2-بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم06-01، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013.
- 3-بوجملين وليد، سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

- 4- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
- 5- تزيير يوسف، الإطار القانوني لحرية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.
- 6- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17، 2006-2009.
- 7- عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013.
- 8- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي لعملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2006.
- 9- لعماري وليد، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
- 10- محمد مصطفى محمد القدرة، أثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم المحاسبة والتنمية، مجمع الإسلامية، غزة فلسطين، 2007.
- 11- معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: كآلية جديدة لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الإصلاحات الاقتصادية، جامعة جيجل، 2006.
- 12- مدور يحي، التعمير وآليات استعمال العقار الحضري في المدينة الجزائرية: دراسة حالة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012.

13- موهوبي محفوظ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2009.

ج-مذكرة الماستر

-صحراوي لعربي إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014.

ب-المقالات والمدخلات

أ-المقالات

1-بلكعبيات مراد، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 23، معهد العلوم والحقوق السياسية، جامعة سوق اهراس، 2011، ص ص 45 - 61.

2-بلكعبيات مراد، " دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاغواط، عدد07، 2012 ص ص 228-239.

3-بوحفصة جلاب نعناعة، "الانتخابات الرئاسية في الجزائر"، مجلة الفكر البرلماني، عدد22 الجزائر، 2009، ص ص 70-107.

4-محمد حجازي، "إشكاليات العقار الصناعي الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2012 ص ص 316-337

5-بن حمودة محمود وين قانة اسماعيل، "أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي"، مجلة الباحث، 2007، ص ص 61-68.

ب- المداخلات

1-بن شعلال الحميد، "عقد الامتياز كآلية لخصوصة تسيير المرفق العام في الجزائر"، مداخلة أقيمت حول اثر التحولات الاقتصادية على المنظومة القانونية، يوم 30 نوفمبر 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، ص ص 65-80 (منشورة في أعمال الملتقى).

2-زعموش فوزية، "دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي": كيف يصبح الاستثمار الخاص في خدمة التنمية الوطنية، مداخلة أقيمت حول الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، يومي 18 و 19 نوفمبر 2015 ص ص 01-25 (منشور في أعمال الملتقى).

3-سمايل فوزي وخرروف منير، ملتقى وطني حول "تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر"، مداخلة أقيمت حول مدخل الى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري (دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان) يومي 19 و 20 أكتوبر 2015، جامعة الجزائر، ص ص 04-15 (منشور في أعمال الملتقى)

ج- الوثائق

1-أحمد ح، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمنح 06 وعاءات عقارية بمنطقة النشاطات الصناعية لاستغلالها من طرف المستثمرين"، جريدة الفجر، يوم 20 جوان، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elfajer.com2010>

2-أمينة ل، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقدم حصيلة ايجابية لسوق العقار الصناعي في 2012"، جريدة وقت الجزائر، يوم 30 سبتمبر 2013، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.weqteldjazair.com>

3-بن عبد الرحمن سليم،"الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقدم 42 منطقة صناعية بمواصفات دولية"، مقال صحفي نشر في جريدة الخبر، يوم 29 ماي 2012 ، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elkhaber.com>

4-تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشورة على الموقع التالي:

www.aniref.dz

5- تقارير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشورة على الموقع التالي:

www.andi.dz

6-حفيظ ص،"تحويل مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى مهام التطوير والإنشاء"مقال صحفي نشر في جريدة الخبر، يوم 31مارس 2011، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elkhaber.com>

7-راضية ب" مديرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تصرح منحنا أكثر من 145 هكتار سنة 2010 لانجاز المشاريع الاستثمارية"، جريدة الخبر، يوم 17 جانفي 2011، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elkhaber.com>

8-سامية ب " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقترح مشروعاً لإنشاء 20 منطقة صناعية"، جريدة المحور، يوم 04 ماي 2010، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elmihwar.com>

9-عز الدين ب" الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري العقار الصناعي يسجل ارتفاعاً قوياً في 2013"، جريدة الخبر، يوم 16ماي 2014، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elkhaber.com>

10-محمود ب،"الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري العقار يسجل ارتفاعا قويا سنة الصناعي يسجل ارتفاعا قويا سنة 2013"، جريدة الخبر، يوم 16 ماي 2013 ، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elkhaber.com>

11_كمال ح،" الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمنح 44 حق امتياز من أصل 56 موزعة على 26 ولاية"، جريدة المساء، يوم 23 أوت 2010، منشورة على الموقع التالي:

<http://www.elmasa.com>

4-النصوص القانونية

1- الدساتير

1-مرسوم رئاسي رقم 89-18، يتضمن تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج.ر.ج. عدد 09، صادر في 1989. (ملغى)

2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج.ر.ج. عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتم بموجب القانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 افريل 2002، ج.ر.ج. عدد 25، صادر في 14 افريل 2002، معدل ومتم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج. عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008 معدل ومتم بموجب قانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

2- النصوص التشريعية

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتم على موقع الأمانة العامة للحكومة:

www.joradp.dz-A_civil.pdf

- 2- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر.ج.ج عدد 42، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ج عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.
- 3- مرسوم تشريعي 93-09، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 03 مارس 1993.
- 4- مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ج عدد 64، صادر بتاريخ 10 أكتوبر 1993.
- 5- قانون رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2003، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.ج عدد 47، صادر في 22 أوت 2003، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 06-08، مؤرخ في 20 أوت 2006، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.ج عدد 47، صادر في 19 جويلية 2006.
- 6- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 19 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج.ر.ج.ج عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
- 7- أمر رقم 06-11، مؤرخ في 24 جوان 2006، يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ج.ج عدد 57، صادر في 30 أوت 2006 (ملغى).
- 8- أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر.ج.ج عدد 49، صادر في 03 سبتمبر 2008، معدل بالقانون رقم 11-11، صادر في 18 جويلية 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر.ج.ج عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011 معدل ومتمم بالقانون رقم 12-12، مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج.ر.ج.ج عدد 72، صادر في 23 افريل 2008.

3- النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 89-165، مؤرخ في 29 أوت 1989، يحدد صلاحيات وزير النقل ج.ر.ج. عدد 36، صادر في 30 أوت 1989.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 90-12، مؤرخ في 01 جانفي 1990، يحدد صلاحيات وزير الفلاحة، ج.ر.ج. عدد 02، صادر في 10 جانفي 1990.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 95-55، مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر.ج. عدد 15، صادر في 19 مارس 1995.
- 4- مرسوم رئاسي رقم 01-281 مؤرخ في 24 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره ج.ر.ج. عدد 55، صادر في 26 سبتمبر 2001، معدل ومتم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-185، مؤرخ في 31 ماي 2006، يتعلق بتشكيل المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره ج.ر.ج. عدد 36، صادر في 31 ماي 2006 (ملغى).
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 02-453، مؤرخ في 21 ديسمبر 2002، يحدد صلاحيات وزير التجارة، ج.ر.ج. عدد 05، صادر في 22 ديسمبر 2002.
- 6- مرسوم رئاسي رقم 06-355، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج. عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2009، يتضمن صلاحية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج. عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج. عدد 27، صادر في 25 افريل 2007، معدل متم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012 ج.ر.ج. عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج.ر.ج. عدد 27، صادر في 25 افريل 2007.

- 10- مرسوم تنفيذي رقم 08-189، مؤرخ في 01 جويلية 2008، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران، ج.ر.ج.ج عدد 37، صادر في 06 جويلية 2008.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج.ج عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 جانفي 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.ج عدد 04 صادر في 17 جانفي 2010
- 13- مرسوم تنفيذي رقم 10-254، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج.ر.ج.ج عدد 63، صادر في 26 أكتوبر 2010.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 10-258، مؤرخ في 21 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئية، ج.ر.ج.ج عدد 64، صادر في 28 أكتوبر 2010.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 14-241، مؤرخ في 27 أوت 2014، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، ج.ر.ج.ج عدد 52، صادر في 14 سبتمبر 2014.

ثانيا: باللغة الفرنسية

DOCUMENTS

1-H.MAKRAOUIK « Agence Nationale D'intermédiation Et De Régulation Foncier » Rencontre Avec La Forme Des Chefs D Entreprise. Alger,2008.

2- Evaluation Des Capacités De Promotion Des Investissements De L Agence Nationale De Développement De L Investissement. Genève. 2005

الفهرس

02.....	مقدمة.....
07.....	الفصل الأول:الجانب التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
09.....	المبحث الأول:هيكل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
09.....	المطلب الأول:الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....
09.....	الفرع الأول:مجلس الإدارة.....
10.....	أولا:تشكيله مجلس الإدارة.....
19.....	ثانيا:تقدير تشكيله مجلس الإدارة.....
20.....	ثالثا:صلاحيات مجلس الإدارة.....
23.....	الفرع الثاني:المدير العام.....
23.....	أولا:تعيين المدير العام.....
24.....	ثانيا:صلاحيات المدير العام.....
25.....	المطلب الثاني:الهيكل اللامركزي.....
25.....	الفرع الأول:تعداد الهياكل المحلية.....
26.....	الفرع الثاني:الهدف من إنشاء الهياكل المحلية.....
27.....	المبحث الثاني:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الأخرى.....
27.....	المطلب الأول:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية.....
27.....	الفرع الأول:مظاهر علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية.....
28.....	أولا:من الناحية العضوية.....
28.....	ثانيا:من الناحية الوظيفية.....
29.....	الفرع الثاني:أثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بالسلطة الوصية.....
29.....	أولا:الآثار الإيجابية.....
29.....	ثانيا:الآثار السلبية.....
30.....	المطلب الثاني:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة العقارية.....
30.....	الفرع الأول:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمديرية أملاك الدولة.....
31.....	أولا:المركز القانوني لمديرية أملاك الدولة.....
	ثانيا:طبيعة العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمديرية أملاك
31.....	الدولة.....

الفرع الثاني:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار.....	32
أولاً:المركز القانوني للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات.....	33
ثانياً:مظاهر علاقة الوكالة بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.....	34
المطلب الثالث:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الاستثماري.....	35
الفرع الأول:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار.....	36
أولاً:المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار.....	36
ثانياً:طبيعة العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار.....	37
الفرع الثاني:علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	38
أولاً: المركز القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	39
ثانياً:مظاهر علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.....	42
الفصل الثاني: الجانب الاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	46
المبحث الأول:صور ومجال اختصاصات الوكالة للوساطة والضبط العقاري.....	47
المطلب الأول: صور اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	47
الفرع الأول: مهمة التسيير العقاري.....	47
أولاً: أحكام التسيير في القانون المدني.....	48
ثانياً: مدى تطابق أحكام التسيير في القانون المدني على مهمة التسيير الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	49
الفرع الثاني:مهمة الوساطة العقارية.....	50
أولاً: تعريف منح الامتياز.....	50
ثانياً:الأساس القانوني لمنح الامتياز.....	51
الفرع الثالث مهمة الترقية العقارية.....	54
الفرع الرابع: مهمة الضبط العقاري.....	56

المطلب الثاني: مجال اختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	59
الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة.....	59
أولاً: الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة.....	60
ثانياً: الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....	60
الفرع الثاني: نوع الأملاك الوطنية الخاصة التي تدخل ضمن اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	61
أولاً: المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....	61
ثانياً: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة المناطق الصناعية.....	63
المبحث الثاني: مساهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ترقية مناخ الاستثمار.....	65
المطلب الأول: أسباب توجه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نحو ترقية مناخ الاستثمار.....	65
الفرع الأول: فتح الاستثمار للخواص.....	65
الفرع الثاني: أزمة العقار الاقتصادي.....	68
أولاً: الأوعية العقارية المكونة للعقار الاقتصادي.....	68
ثانياً: مساهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حل مشكل العقار الاقتصادي.....	70
المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن توجه اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لترقية مناخ الاستثمار.....	73
الفرع الأول: إيجابيات توجه اختصاصات الوكالة لترقية مناخ الاستثمار.....	73
الفرع الثاني: سلبيات توجه اختصاصات الوكالة لترقية مناخ الاستثمار.....	75
خاتمة.....	79
قائمة المراجع.....	82

ملخص:

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من بين أهم الأجهزة المسيرة للعقار الاقتصادي، فهي عبارة عن مؤسسة عمومية تمثل الدولة في هذا المجال الذي يعكس مدى تفتح الدولة على النشاط العقاري.

لذلك فمهمة الوكالة الأساسية تتمثل في ترقية حافظتها العقارية المتمثلة في الأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فتعمل على تسييرها بعد ضبطها إلى جانب ذلك تتولى مهمة وساطة عقارية لترتيب بين المستثمرين ومالكي العقارات. لم تتوقف مهمة الوكالة عند هذا الحد، فنتجه نحو ترقية مناخ الاستثمار وبهذه المهمة تستقطب الوكالة أكبر عدد ممكن من المستثمرين الوطنيين وحتى الأجانب منهم كونها مصدر أساسي للعقارات الموجهة للاستثمار.

Résumé :

L'agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) est considérée comme étant l'un des organismes les plus importants dans la gestion des biens fonciers à caractère économique, c'est une entreprise publique représentante de l'état dans ce domaine qui reflète l'étendu de l'ouverture de l'état sur l'activité foncière.

Pour cela, la principale mission de l'agence se situe dans la mise à niveau de son portefeuille foncier pour les propriétés privées de l'état, les actifs restants ainsi que les actifs excédentaires des institutions et autres entreprises publiques à caractère économique et travail à les gérer après leurs dissolution, en outre, l'agence fait office d'intermédiaire foncier pour la liaison entre les investisseurs et les propriétaires.

Par ailleurs, la mission de l'Agence Nationale d'Intermédiation et de la Régulation Foncière ne se limite pas qu'aux tâches sus mentionnées, elle est aussi axée sur la promotion du climat de l'investissement, de cette manière elle contribue à attirer le plus grand nombre d'investisseurs nationaux et étrangers en sa qualité de source principale pour les propriétés foncières destinées à l'investissement.