

جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني للوكالة الوطنية

للساطة والضبط العقاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

بإشراف:

أ/ملياني عبد الرحمن حميد.

إعداد الطالبتين:

قريب فاطمة

علاي فاطمة الزهراء

لجنة المناقشة:

رئيساً

بن لغويني عبد الحميد

الأستاذ:

مشرفاً ومقرراً

ملياني عبد الرحمن حميد

الأستاذ:

ممتحناً

النوعي أحمد

الأستاذ:

السنة الجامعية: 2015/2014

شكر وتقدير وعرفان

الحمد لله الذي رفع قدر العلم وعظمه، وصور الإنسان وعلمه، وهدى للتفقه في دينه من اصطفاه وفهمه

الحمد لله حمدا يعصم من النقم، وبه تزداد وتدوم النعم، وصلى الله على رسوله وعلى آله وأصحابه الكرام، وسلم تسليما يبلغ أقصى المرام

هذا ما تيسر الله تعالى لنا من دراسته، بفضلته وبمنه بحسب علومنا القاصرة، وأذهاننا الناقصة لا يسعنا في هذا المقام إلا التضرع إلى الله عز وجل شاكرين له على ما منّ علينا من صواب وتوفيق، مستغفرينه على ما وقع لنا من زلة وخطأ بسبب عجزنا وتقصيرنا، وضعف قوتنا، وقلة بضاعتنا، دون أن ننسى الأستاذ المشرف

ملياني عبد الرحمن حميد بقبوله على الإشراف على هذه المذكرة

وكل من ساعد في اتمامها، وكل أساتذة الحقوق.

الكلمة المختصرة	المعنى باللغة الفرنسية	المعنى باللغة العربية
APSI	agence de promotion de soutien et de suivi de l'investissement.	وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها
ANDI	agence national de développement de l'investissement.	الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
L'ANIREF	l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière	الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
CALPIRE	comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements de la régulation de foncier.	لجنة المساعدة وتحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار
EPIC	établissement public industriels et commercial.	المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري
Z A P	Zones à promouvoir	مناطق مطلوب ترقيتها
Z E E	Zones d'extansion économique	مناطق التوسع الاقتصادي
C A P	Confédération algérienne du patronat	الكونفدرالية الجزائرية للباترونا
P	Page	صفحة
ص	Page	صفحة
د . ط	sans édition	دون طبعة
ج ر ع	Journal officiel numéro	الجريدة الرسمية عدد
119-07	Décret exécutif n07-119 du 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermediation et régulation foncière et fixant ses statuts	المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية مصدرا من المصادر المتجددة للثروة، ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، والأملاك العقارية هي " كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية "والتي تم تقسيمها بحسب طبيعتها وحرصها بموجب المادة الثالثة (03) من القانون رقم 90-25، وعلى اختلاف أنواعها فقد صنفت ضمن الأصناف القانونية الآتية:

-الأملاك الوطنية

-أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة

-الأملاك الوقفية¹

ويلاحظ أن المشرع الجزائري بتحديد أنواع العقارات كالعقار الفلاحي، الغابي، الرعوي، الحفاوي، الصحراوي... الخ، لم ينص صراحة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، إلا أن هذا الأخير يندرج ضمن قائمة الأملاك الوطنية الخاصة، حيث أن الأملاك الوطنية في القانون الجزائري مرت بمراحل مختلفة تأثرت خلالها بالتوجهات السياسية والاقتصادية العامة، فتميزت خلال مرحلة الاشتراكية بوحدة الأملاك العامة وتوسيع نطاقها وذلك باستحداث تقسيم خماسي² للأملاك الوطنية خلافا لما ساد في الفقه والقضاء وحتى التشريع الفرنسي، حيث اتسمت بالخلط بين المشتملات والمكونات وتوسيع دائرة الحماية والمنع من التصرف والتعقيد في التسيير والصرامة في الرقابة³.

وما إن شرع في التحول عن الاشتراكية بصدور دستور 1989، حتى أصبحت الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة، وقد تم تجسيد ذلك بصدور

¹-أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1 جمادي الأول 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر ع 49، ص 1563.

²-أنظر المادة رقم 11 من القانون رقم 84-16 المؤرخ في 01 شوال 1404 الموافق لـ 30 يونيو 1984 يتعلق بالأملاك الوطنية ج ر ع 27 ص 1009.

³- معمر قوادري محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 05، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2011 ص 31.

القانون رقم 90-130 من خلال الكثير من الأحكام نذكر منها على سبيل المثال المواد 02، 12، 17، 27، 38، فالقانون رقم 90-30 توافق والتوجهات الجديدة بتبنيه للنظرية التقليدية القائمة على فكرة ازدواجية الأملاك الوطنية، فاتضحت معايير التفرقة بين ما يعتبر ملكا عاما يستعمل مباشرة من طرف الجميع أو عن طريق التخصيص للمرافق العامة أو في عداد ما أشارت إليه المادة 17 من دستور 1996² والكل خاضع لأحكام القانون العام، وبين ما يعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة على أساس أن استغلاله يحقق عائدات مالية أو أنه يؤدي وظيفة تملكية ويخضع في الكثير من أحكامه للقانون الخاص، إلا أن ذلك لا يحول دون القول أن الكثير من الأحكام المتصلة بالحماية والتسيير بقيت بعيدة عن المرونة التي تقضيها التوجهات العامة لاسيما ما يخص الاستثمار والتشجيع عليه، مما أوجب تدخل المشرع من جديد لإدخال تعديلات بهذا الخصوص بموجب القانون رقم 08-14³.

ورغم الأهمية الكبيرة التي يحظى بها العقار الصناعي لاسيما على الصعيد الاقتصادي باعتباره عقارا موجهًا لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري عند تحديده للقوام التقني للأملاك العقارية لم يجعله ضمن الأصناف القانونية للعقارات كما أشرنا سابقا، كما أنه لم يتطرق لتعريفه وإنما اكتفى بذكر مصطلح العقار الصناعي في المادة 86/2 من القانون رقم 90-25 التي نصت على أنه: "تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى انطلقت قبل اصدار هذا القانون..."

1- القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية ج ر ع 52 ص من 1664 إلى 1670.

2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 المعدل في نوفمبر 2008 ج ر ع 76 ص 10.

3- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية ج ر ع 44

وأشارت المادة 17 الفقرتين 2 و3 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175¹ إلى ما يسمى بالتجزئة الصناعية وكذلك رخصة التجزئة الصناعية أو رخصة بناء مؤسسات صناعية، كما حددت المادتين 35 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176² الذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المادة 94 منه³، فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي رخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية، ومن هنا يتضح أن العقار الصناعي غير محدد بصفة مطلقة وإنما هو تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل المناطق الصناعية أو مناطق الأعمال أو النشاطات أو أراضي شيدت عليها مؤسسات صناعية إنتاجية، ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينيات⁴، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973⁵

ولتعريف العقار الصناعي لابد من تحديد معنى كلمة العقار، ومعنى كلمة الصناعي، فنجد المادة 1/683 من القانون المدني تعرف العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"⁶.

أما كلمة الصناعي فهي نسبة للصناعة وهي نشاط اقتصادي يشمل جميع العمليات التحويلية المنتجة للسلع والخدمات، وبما أن العقار الصناعي يطبق عليه قانون الاستثمار، فالاستثمار مفهوم اقتصادي واسع يقوم على أساس القيام بنشاطات اقتصادية من أجل تحقيق الأرباح ويشمل جميع النشاطات بما فيها النشاطات الصناعية، إذ أن الاستثمار يمكن أن يكون في

¹- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج ر ع 26.

²- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج ر ع 26.

³- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر ع 7 ص 23.

⁴- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009 ص 02.

⁵- المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 25 محرم 1393 الموافق ل 28 فيفري 1973 يتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر ع 20.

⁶- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ج ر ع 78، ص 1033.

ميدان الصناعة أو في ميدان الزراعة أو في مجال الترقية العقارية أو التجارة أو تقديم الخدمات أو السياحة، وغالبا ما يتم ادماج الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية ضمن المفهوم العام للاستثمار، وبالنتيجة فالأراضي المخصصة لها هي التي تستعمل نفس المعنى، ولهذا فإننا نحصر الاستثمار في مجال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية للربط مع الوعاء العقاري لاستقبال تلك النشاطات¹.

وعموما يمكن تعريف العقار الصناعي أنه: "تلك القطعة من الأرض التابعة لأمالك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري"، ويعرف أيضا أنه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسمى عند محترفي القطاع ب: العقار الصناعي، تميزا له عن العقار الفلاحي وكذا عن العقار السكني"².

وقد عرف العقار الصناعي خلال فترة الاشتراكية وضعا معقدا من حيث صعوبة الحصول على وعاء عقاري، ومن حيث عدم وجود منظومة قانونية خاصة به، إضافة إلى تدخل الدولة واحتكارها للقطاع الاقتصادي، إذ أنه بموجب الأمر رقم 74-26³ كان يمنع التعامل في العقارات المبنية أو المعدة للبناء أو القابلة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي، وهذا يعتبر قييدا على الملكية العقارية لكون التعامل في العقارات المشار إليها يكون من صلاحيات البلديات مع الإشارة إلى أن هذا الأمر أنشأ ما يسمى مناطق النشاطات.

والجزائر بسعي منها على التغيير اتجهت نحو الاقتصاد الحر من خلال دستور سنة 1989⁴ وفتح أبواب الاستثمار لتهيئة الظروف المناسبة له، مما أدى إلى تغيير القوانين التي تحكم

¹-ساسي سليم، المرجع السابق، ص 1.

²-فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2004-2005، ص2.

³-الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم 1393 الموافق ل 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ج ر ع 19.

⁴-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر في 23 فيفري 1989

عملية الاستثمار من حيث طرق استغلال العقار الصناعي والجهات المسيرة له، فصدرت مجموعة من القوانين نذكر أهمها:

أولاً: القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي أطلق حرية التعامل للقطاع الخاص في تهيئة الأراضي الصالحة للتعمير أو القابلة للتعمير ولا تخضع لأي شرط لاملاكها، ولكن يجوز للوكالة العقارية أن تشفع في تلك المعاملات طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 90-405¹.

ثانياً: القانون رقم 91-25² المتضمن قانون المالية، الذي أكد مبدأ التنازل المباشر عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ثالثاً: المرسوم التشريعي رقم 93-12³ المتعلق بترقية الاستثمار والذي كرس إرادة المشرع في إعطاء مكانة مميزة للقطاع الخاص (الوطني والأجنبي)، أي تكريس مبدأ الحرية في الاستثمار تماشياً مع سياسة الانفتاح الاقتصادي وظهور مناطق خاصة في شكلين:

-مناطق مطلوب ترقيتها (Z.A.P)

-مناطق التوسع الاقتصادي (Z.E.E)⁴

كما تضمن إنشاء مؤسسة جديدة سميت وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI) والتي انطلق نشاطها سنة 1995، ولكن الفترة الممتدة من سنة 1995 إلى سنة 2000 تميزت بعدم الاستقرار على الصعيدين السياسي والأمني اللذين أثرا سلباً على الاقتصاد.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 05 جمادى الثاني 1411 الموافق ل 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين ج ر ع 56 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 10 رمضان 1424 الموافق ل 05 نوفمبر 2003 الذي أحدث الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين ج ر ع 68.

²- القانون رقم 91-25 الموافق ل 11 جمادى الأولى 1412 الموافق ل 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج ر ع 65.

³- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق ل 05 أكتوبر 1993 ج ر ع 64.

⁴- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، ط3، 2008 ص 19.

رابعاً: المرسوم التنفيذي رقم 94-322¹ حيث جاء لينص على منح حق الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع.

إن هذه الميكانزمات والأدوات الجديدة التي وفرت في مرحلة (1990-2000) لإنجاح التشجيع نحو الاستثمار لم تكن لوحدها كافية أمام الصعوبات التي واجهت إنجاز السياسة الاقتصادية لتوفير الاوعية العقارية اللازمة للأنشطة الصناعية والتجارية، إذ احتاجت هذه النقائص في هذه المرحلة بالذات إلى التفكير مجدداً في إنشاء سياسات بديلة وآليات أخرى لإنجاح السياسة الاقتصادية لدعم الاستثمارات.

خامساً: الأمر رقم 01-03² المتعلق بتطوير الاستثمار والذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 بموجب المادة 35 منه، والذي جاء لينقل رغبة السلطة العمومية في احداث نقلة نوعية في مجال الاستثمار، وارانته في إصلاح الإطار المؤسسي السابق بإنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) لتحل محل وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI).

سادساً: الأمر رقم 06-11³ حيث اعتمد المشرع الجزائري على نظام التنازل أو الامتياز الذي يمنح بالمزاد العلني بقرار من الوالي كأصل عام والاستثناء بالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار الأراضي الخاصة التابعة للدولة، مع الإشارة إلى أن الأمر 08-04⁴ قد ألغى التنازل وأبقى على الامتياز بنوعيه، حيث يمنح الامتياز بالمزاد العلني طبقاً للمادة 2/05

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ ل 12 جمادي الأولى الموافق ل 17 أكتوبر 1999 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ج ر ع 67.

2- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 01 جمادي الأولى 1422 الموافق ل 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار ج ر ع 47.

3- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 06 شعبان 1427 الموافق ل 30 غشت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 53.

4- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 رمضان 1429 الموافق ل 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 49.

التي نصت على أنه منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يرخص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، أما الامتياز بالتراضي فإنه يمنح بترخيص من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبخصوص ما جاءت به المادة الخامسة (05) المذكورة أعلاه نجد أنها أشارت إلى العقار السياحي الذي هو ليس في مجال دراستنا إلا أنها أشارت إليه على أساس أنه يمكن أن يكون وعاء لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ولكن لا يمكن أن يستقبل المشاريع والنشاطات الصناعية، أما بخصوص القطع الأرضية التابعة لمحيط المدينة الجديدة فإنها تعتبر أراضي داخلية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة طبقاً للمادة 11 من القانون رقم 02-108¹.

وللإشارة أن قانون المالية التكميلي رقم 11-11 قد ألغى منح حق الامتياز بالمزاد العلني بنوعيه، وأبقى على منح حق الامتياز بالتراضي فقط.

وبمناسبة صدور الأمر 06-11 صدرت مجموعة من المراسيم التنفيذية والتي كان لها الأثر الهام والكبير في استغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ومنها: -المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126.

-المرسوم التنفيذي رقم 07-120² المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 10-20.

¹- القانون 02-08 المؤرخ في 25 صفر 1423 الموافق ل 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنتاج المدن الجديدة وتجهيتها ج ر ع 34.

²- المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ج ر ع 27.

-المرسوم التنفيذي رقم 07-121¹ والمرسوم التنفيذي رقم 07-122²

وتختلف المؤسسات والهيئات الوطنية والمحلية المكلفة بتسيير حافظة العقار الصناعي، وما يهمنها في مجال دراستنا هو الوكالة (L'ANIREF) بصفتها الجهاز المكلف على المستوى الوطني بتسيير العقار الصناعي الذي يشكل جزءا هاما من العقار الاقتصادي العمومي المخصص من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وبهذا وضع المشرع الجزائري حدا للفوضى التي كانت من قبل وأصبح تسيير هذه المناطق من مهام الوكالة (L'ANIREF) المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/4/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و الصادر بالجريدة الرسمية رقم 27 بتاريخ 25/4/2007، و قد تضمن هذا المرسوم 32 مادة أصلية و أحال في 5 مسائل منه للتنظيم و التشريع، وألحق هذا المرسوم التنفيذي بدفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الذي تضمن 10 مواد و أحال في مسألتين (2) للتنظيم، واستند إلى 14 نص من بينها 7 نصوص تشريعية بين أمر و قانون و 6 نصوص تنظيمية من مراسيم رئاسية و تنفيذية، و كذا تقرير وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات إلى جانب استناده إلى الدستور، وقد تم تعديل هذا المرسوم التنفيذي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19/3/2012 و الصادر بالجريدة الرسمية رقم 17 بتاريخ 25/3/2012، حيث عدل هذا المرسوم 11 مادة و أحال مسألة واحدة (1) للتنظيم و التشريع، وألحق هذا المرسوم التنفيذي بدفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية تضمن تعديل مادة واحدة (1) فقط، و استند إلى 9 نصوص من بينها 4 قوانين و 4 مراسيم تنفيذية و رئاسية،

¹- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 بحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 27.

²- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج ر ع 27.

إلى جانب استناده إلى الدستور و كذا تقرير وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار .

ولعل المقتضيات الجديدة التي تضمنت مجموعة من القوانين نذكر منها:

-القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/2/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري تعد هذه القوانين من أسباب تعديل هذا المرسوم التنفيذي ليتماشى معها، إضافة إلى بعض القوانين منها القانون رقم 11-11¹ الذي كرس نظام منح حق الامتياز بالتراضي، التدابير المتخذة من طرف مجلس الوزراء سنة 2011 وأيضا بعض الغموض الذي كان موجود في المرسوم التنفيذي المعدل.

وبما أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعد أحد الأجهزة الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، فهي تلعب دورا في تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهل عملية استفادة المستثمرين من الحصول على الموقع العقاري الاستثماري بهدف التشجيع على الاستثمار.

إن من أسباب دراستنا لهذا الموضوع انعدام الدراسات المتعلقة به، كما أن هذا الموضوع يكتسب أهمية بالغة نظرا للإصلاحات التي مست طرق استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار وكذا المرسوم التنفيذي المنشأ للوكالة (L'ANIREF)، لذا ارتأينا دراسة هذا الإصلاح من خلال المقارنة، وأيضا من أسباب الاختيار زيادة المعارف والمكتسبات الشخصية في إطار التخصص وإثراء المكتبة الجامعية بهذا الموضوع نظرا لانعدام المراجع فيها.

إن الصعوبات التي واجهتنا عند دراسة هذا الموضوع تكمن في قلة الكتابات القانونية في هذا المجال إن لم نقل انعدامها، وعدم تواصل الوكالة معنا، ولكن رغم ذلك حاولنا قدر الإمكان

¹-القانون رقم 11-11 المؤرخ في 16 شعبان 1432 الموافق ل 18 يوليو 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر ع 40.

الإمام بالموضوع ببعض المراجع المتوفرة لدينا من الكتب العامة وبعض الرسائل الجامعية، ومن بين الصعوبات أيضا كثرة النصوص القانونية والتنظيمية (القوانين: المالية والعقارية والاستثمار).

وعلى هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري فعلا من ضبط العقار الصناعي الموجه للاستثمار والتحكم فيه من خلال إنشائه للوكالة المختصة بذلك؟ وهل استطاع تعزيز صلاحياتها من خلال تعديل النص القانوني المنظم لها؟

ولالإمام بجوانب الموضوع وكإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا دراستنا إلى فصلين، تضمن الفصل الأول الإطار العضوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك بتحديد الطبيعة القانونية للوكالة (L'ANIREF) كمبحث أول، وهيكلتها وتسيير للوكالة (L'ANIREF) كمبحث ثاني، أما الفصل الثاني تناولنا فيه الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فتضمن المبحث الأول مهام وصلاحيات الوكالة (L'ANIREF)، والمبحث الثاني حدود ممارسة الوكالة (L'ANIREF) لمهامها.

أما بالنسبة للمنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي والتحليلي في دراسة النصوص المنظمة مباشرة للوكالة (L'ANIREF)، مع استعمال المنهج المقارن من خلال المقارنة بين المرسوم التنفيذي رقم 07-119 والمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم له المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفصل الأول:

الإطار العضوي للوكالة الوطنية للموساطة والضبط العقاري

لتحديد الإطار العضوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يقتضي أولاً بيان طبيعتها القانونية وفقاً لما تضمنته النصوص القانونية المنظمة لها لاسيما المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (L'ANIREF) ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، وثانياً تحديد هيكله وتسيير الوكالة (L'ANIREF)، ولذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن الطبيعة القانونية للوكالة (L'ANIREF)، و المبحث الثاني هيكله وتسيير الوكالة (L'ANIREF).

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم على أنه: "تتأسس مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. وتدعى في صلب النص "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة. وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير".

وبالتالي نجد أن المشرع قد أعطى التكييف القانوني للوكالة (L'ANIREF) الذي يتناسب مع نشاطها، ووفقاً له فهي تعد وكالة حكومية خاضعة لوصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات (أي وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات وفقاً للمرسوم الرئاسي رقم 06-176¹، و حدد صلاحياته المرسوم التنفيذي رقم 05-309 المؤرخ في 7 سبتمبر 2005 المتعلق بصلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمارات، ثم أصبح وزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة وترقية الاستثمار بموجب المرسوم الرئاسي رقم 10-149 المؤرخ في 28/5/2010

¹ - للمرسوم الرئاسي رقم 06-176 المؤرخ في 25 ماي 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ج ر ع 35.

المتضمن تعيين أعضاء الحكومة، ثم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 14-154¹ أصبح يسمى وزير الصناعة والمناجم)، وانطلاقاً من هذا فقد تطرقنا لتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول تضمن القانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والمطلب الثاني تضمن تمييز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عن الهيئات المشابهة لها.

المطلب الأول: القانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يعد القانون الأساسي للوكالة (L'ANIREF)، بصفة عامة المصدر الرئيسي لمعرفة النظام القانوني لها، وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول الخصائص التي تتمتع بها الوكالة (L'ANIREF)، أما الفرع الثاني مقر الوكالة (L'ANIREF) والمديريات الجهوية التابعة لها.

الفرع الأول: الخصائص التي تتمتع بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يستشف من نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم أن المشرع الجزائري لم يعرف الوكالة (L'ANIREF) وإنما ذكر طبيعتها القانونية وبهذا تكون:

أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية

تعرف المؤسسة العمومية أنها: "شخص معنوي الهدف من إنشائه هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، فإلى جانب الدولة والجماعات المحلية فإن تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي أطلق عليها اسم المؤسسة العمومية «l'établissement public»، كما يمكن تعريف المؤسسة العمومية بأنها: "مرفق عام

¹- المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 05 رجب 1435 الموافق ل 5 ماي 2014 متضمن تعيين أعضاء الحكومة ج ر ع 26.

مشخص قانوناً، فالمؤسسة العمومية كشخص عمومي يقوم بنشاط متخصص تعتبر الأداة اللامركزية المرفقية¹ «La décentralisation par service» .

وعليه فخلافا لطريقة الاستغلال المباشر فإن طريقة المؤسسة العامة تقتضي منح المرفق العام الاستقلال القانوني من خلال إضفاء الشخصية المعنوية عليه بما يترتب على ذلك من نتائج إعمالا للمادة خمسون (50) من القانون المدني، وتهدف طريقة المؤسسة العامة إلى حسن إدارة المرافق العامة ذات الأهمية، وتخفيف عبء تسييرها ومتابعتها عن الجهة الإدارية التي تنشئها بموجب تمتعها بالاستقلال القانوني (المالي والإداري).

إذن فالوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية لها اختصاصات أو مهام ممنوحة لها لا تخرج عن الغرض التي أنشأت من أجله عند ممارستها لنشاطها.

ثانياً: الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

مع التطور الاقتصادي والاجتماعي وعدم تماشي المؤسسة العمومية التقليدية (EPA) مع مهمة النشاط ضمن اقتصاد السوق الذي انتهجته الدولة، لجأت السلطات العامة إلى صيغة المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية (EPIC) والتي تعرف بأنها "المرافق التي يكون موضوع نشاطها تجارياً وصناعياً مماثلاً للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة والجماعات المحلية وسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري وهي تخضع في هذا لأحكام القانون العمومي والقانون الخاص معاً كل في نطاق محدد"².

وفي إطار اصلاح المؤسسة أو المقابلة العمومية الاقتصادية صدر القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وقد عرفت المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية في المادة 44 على أنها: "عندما تتمكن

¹- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، ط4، 2010، ص213.

²- ناصر لباد، المرجع السابق، ص218.

هيئة عمومية من تمويل أعباءها الاستغلالية جزئياً أو كلياً عن طريق عائد بيع انتاج تجاري
ينجز طبقاً لتعريفه معدة مسبقاً ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات التي تعود
على عاتق الهيئة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات
المستعملين فإنه تأخذ تسمية هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري¹

ويجب الإشارة أن المؤسسة العمومية «L'établissement public» يمكنها أن تأخذ تسميات مختلفة
منها:

-الديوان " L'OFFICE "

- المركز " LE CENTRE "

-الصندوق " LA CAISSE "

-الغرفة " LA CHAMBRE "

-المعهد " L'INSTITUT "

-المكتب " LE BUREAU "

-الوكالة² " L'AGENCE "، حيث تعد هذه الأخيرة أحد أساليب تسيير المرافق العامة التي
تستخدم في الميدان الإداري وتتعداه في مجالات أخرى، فكان النقل الحضري في كبريات المدن
يستغل عن طريق وكالة تتمتع بالاستقلالية في ميدان المحاسبة³...إلخ.

إذن فالوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهذا ما أكدته المادة
الأولى من المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم.

¹-القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 1408 الموافق ل 12 جانفي 1988 يتضمن القانون التوجيهي
للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر ع 2 ص 37.

²-ناصر لباد، المرجع السابق، ص 219.

³-محمد الأمين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 1995 ص 7 و 8.

ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية

إن فكرة الشخصية المعنوية كنظرية نشأت أولا في مجال القانون الخاص للتمييز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي ولا سيما الشركات التجارية¹، والشخصية المعنوية تعرف على أنها: "مجموعة من الأشخاص والأموال تتحد من أجل تحقيق غرض معين ومعترف لها بالشخصية القانونية"².

وبالتالي هي كيان له أجهزة خاصة وذمة مالية، والمادة 49 من القانون المدني الجزائري³ قد عدت الأشخاص بالنص على أنه: "الأشخاص الاعتبارية هي:

-الدولة، الولاية، البلدية

-المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

-الشركات المدنية والتجارية

-الجمعيات والمؤسسات

-الوقف

-كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية"

إذن فالوكالة (L'ANIREF) تعد أحد المؤسسات التي اعترف لها المشرع بالشخصية المعنوية حتى يحقق لها أكبر قدر من الاستقلال ويوفر لها الوسائل التي تساعد على مباشرة نشاطها وبلوغ أهدافها ومن النتائج المترتبة على الاعتراف لها بالشخصية المعنوية:

-ذمة مالية

¹-ناصر لباد، المرجع السابق، ص43.

²-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2007، ص141.

³-الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، 992.

-أهلية في الحدود التي يعينها عقد انشاءها أو التي يقررها القانون

-موطن مركز إدارتها

-نائب يعبر عن إرادتها

-لها حق التقاضي

رابعا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها ذمة مالية

من النتائج التي تترتب على الاعتراف بالشخصية المعنوية للوكالة هي تمتعها بالذمة المالية المستقلة و هذا ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 من خلال تمتعها بالشخصية المعنوية، إلا أنه ذكر تمتعها بالاستقلال المالي وبهذا الخصوص نصت المادة 50 من القانون المدني على أنه: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان...يكون لها خصوصا ذمة مالية..". والذمة المالية هي: تلك الأموال التي تخصص للشخصية المعنوية أو التي تكتسب فيما بعد تشكل ذمتها المالية الخاصة مع كل ما يترتب على ذلك من حقوق¹.

وقد نصت المادتين 23 و24 من المرسوم التنفيذي 119-07 المعدل والمتمم على أن الوكالة (L'ANIREF)، تتمتع بذمة مالية خاصة بها والتي تتشكل من:

-أموال محولة

-أموال مخصصة من الدولة (مباشرة من الدولة)

والأموال المحولة والمخصصة تكون محل جرد من قبل المصالح المعنية لوزارة المالية بالاشتراك مع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

¹-ناصر لباد، المرجع السابق، ص86.

-أملك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة

-وكذا التخصيص الأولي الممول من ميزانية الدولة المحدد بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بترقية الاستثمار

-المساهمات المالية التي تتلقاها من الدولة، عن كل سنة مالية مقابل تكفلها بتبعات الخدمة العمومية¹، حيث ترسل الوكالة (L'ANIREF) إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار تقييما للمبالغ التي يجب أن تخصص لها لتغطية الأعباء الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية المفروضة عليها بموجب دفتر الأعباء وهذا قبل 30 أبريل من كل سنة، ويحدد الوزير المكلف بترقية الاستثمار مخصصات الاعتمادات عند إعداد ميزانية الدولة التي يمكن مراجعتها خلال السنة المالية في حالة ما إذا عدلت أحكام تنظيمية جديدة التبعات التي تتحملها الوكالة (L'ANIREF) وترسل حصيلة استعمال المساهمات عند نهاية كل سنة مالية إلى وزير المالية وتكون هذه المساهمات موضوع محاسبة منفصلة وتسجل في ميزانية الوزارة الوصية وفقا للإجراءات المتبعة في هذا المجال طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما²، ووفقا للمادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي 07-119 فإن ميزانية الوكالة (L'ANIREF) تشمل على باب للإيرادات وباب للنفقات.

1-باب الإيرادات: يشتمل باب الإيرادات على

-التخصيص الأولي

-المنتجات وأداءات الخدمات الأخرى المقبوضة بعنوان نشاطها

-مكافآت تبعات الخدمة العمومية لتي تكلف بها الوكالة طبقا للخدمات المحددة في الاتفاقية المبرمة لهذا الغرض

¹-أنظر المادة الثانية من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، ص16.

²-أنظر المواد من 04 إلى 08 و10 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119، ص07.

-المنتجات المالية

-الهبات والوصايا وأشكال الأيلولة الأخرى

-القروض المحصلة المبرمة وفقا للتشريع المعمول به

-ناتج التنازل والامتياز والايجار الناشئ عن المعاملات بعنوان مهام التسيير والترقية والوساطة

التي تمارسها الوكالة (L'ANIREF)

-كل الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها

2-باب النفقات: يشتمل باب النفقات على

-نفقات التسيير

-نفقات الاستثمار والتجهيز

-النفقات الناشئة عن تسيير المواقع التي يجب تهيئتها

- كل النفقات الأخرى التي تدخل في إطار مهامها

وفي كل سنة مالية تعد الوكالة (L'ANIREF) ميزانية السنة الموالية التي تتمثل فيما يلي:

-الحصيلة وحسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة اتجاه الدولة

-برنامج مالي ومادي للإنجاز في مجال الدراسات والإنجازات في مجال تسيير العقار

الاقتصادي¹

ويوافق الوزير المكلف بترقية الاستثمار على الميزانية التقديرية للوكالة²

¹-أنظر المادة 09 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119، ص07

²-أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ج ر ع 27 ص06.

خامسا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة وطنية

تنقسم المرافق لعامة من حيث الامتداد الإقليمي إلى مرافق وطنية les service publiques nationaux ومرافق محلية les service publiques locaux ، فيكون المرفق وطنيا إذا كان نشاطه يشمل جميع إقليم الدولة ولأهمية هذا النوع فإن إدارته تلحق بالدولة ونفعه يكون واسعا يشمل كل الإقليم، ويكون مرفقا محليا إذا اقتصر نشاطه في جزء من إقليم الدولة كالولاية والبلدية وينتفع من خدمات هذا المرفق سكان الإقليم، وتتولى السلطات المحلية أمر تسييره والاشراف عليه¹، وتصنف الوكالة (L'ANIERF) ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني، ويبدو أن إضفاء هذا الطابع عائد لاهتمام الدولة بهذا المرفق الحساس الذي يمس الاقتصاد الوطني ككل ويقع هذا على عاتقها.

سادسا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ذات نظام قانوني مزدوج

تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم على أنه: "تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير"

وباعتبار الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإن المادة 1/45 من القانون رقم 88-01² نصت على أنه: "تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري".

وباستقراء المادتين 01 و 45 المذكورتين أعلاه نستنتج أن الوكالة (L'ANIREF) لها صفة الإدارة العمومية من جهة، ومن جهة أخرى لها صفة التاجر أي أنها ذات طبيعة قانونية مزدوجة.

¹-عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 328 و 329.

²- المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسة، المرجع السابق، ص 390.

1-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها صفة الإدارة العمومية

يثور التساؤل بعد قراءة المادة 2/1 المذكورة سابقا حول من هي الدولة؟ وما هو تعريف الدولة؟ لذلك وجب الرجوع للقواعد العامة، رغم أن ما يهمننا مفهومها في القانون الإداري، إلا أننا نبدأ بـ:

-القانون الدستوري(1996) تكلم عنها في الفصل الثالث بعنوان الدولة ونظمها في المواد من 11 إلى 28، إلا أنه لم يعرفها، وإنما نصت المادة 11 منه على: "تستمد الدولة مشروعيتها وسبب وجودها من إرادة الشعب.

شعارها "بالشعب وللشعب".

وهي في خدمته وحده".

تعريفها: كلمة دولة هي في الأساس كلمة لاتينية Statu وتعني الحالة المستقرة، غير أن هذه الكلمة أخذت مدلولاً سياسياً في العصور الرومانية عندما أصبحت تعرف الجمهورية. وقد اندرجت كلمة الدولة في اللغة الحديثة لتدل على المؤسسات السياسية، أما الفقهاء ففي تعريفاتهم المتعددة، يشتركون في تعريف الدولة من خلال عناصر تكوينها وهي ثلاثة أما الأستاذ بسيوني، فيعرف الدولة بقوله: " جماعة من الناس يعيشون بصورة دائمة فوق إقليم جغرافي محدود يخضعون لسلطة سياسية معينة".

ويتضح لنا من هذا التعريف أنه لا بد من ثلاثة أركان أساسية "Conditions D'existence" لكي توجد الدولة وهي: الشعب، والإقليم، والسلطة السياسية¹.

-القانون المدني: نجد المادة 49 منه تعتبر الدولة أحد الأشخاص الاعتبارية أو ما يصطلح عليه بالأشخاص المعنوية، والتي تنقسم بدورها إلى أشخاص معنوية خاصة (مثل الشركات

¹-مولود ديدان، مباحث في القانون الدستوري والنظم السياسية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، دط، 2010 ص31.

التجارية، والجمعيات الخاصة...) وتخضع لقواعد القانون الخاص، وأشخاص معنوية عمومية أو إدارية (مثل الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية...) وتحكمها قواعد القانون العمومي. وبالتالي فالقانون المدني لم يعرف الدولة وإنما منح لها الشخصية المعنوية وبما أن كلا من الدستور والقانون المدني لم يعرفها نكون هنا أمام المفهوم الواسع للدولة.

-القانون الإداري: يقصد بالدولة في القانون الإداري ما يصطاح عليه بالسلطات المركزية وهي الأخرى لا يوجد لها تعريف، إلا أن السلطة المركزية في الدولة تتمثل في رئيس الدولة والوزير الأول والوزراء والهيئات الوطنية الأخرى¹.

*رئيس الجمهورية: السلطة السامية للإدارة، المضطلع بقيادة السلطة التنفيذية بما تضمنه من مهام مختلفة إضافة لسلطته في مجال التشريع، ووفقا للمرسوم الرئاسي رقم 01-197 فإن أبرز الأجهزة الإدارية المساعدة لرئيس الجمهورية:

أ-الأمانة العامة للرئاسة " les secrétariat de la présidence "

ب-الأمانة العامة للحكومة² " les secrétariat général du gouvernement " .

*الوزير الأول: المسؤول عن تنفيذ السياسة الحكومية، ومخول له قانونا صلاحيات تنفيذية ووظائف إدارة المرافق العمومية وله مصالح مساعدة له لأداء مهامه ومنها: الأمين العام للحكومة المندوب للتخطيط³

*الوزارات: وتعتبر من أهم الأقسام الإدارية وأكثرها شيوعا وانتشارا لما تتميز به من تركيز السلطة وطبقا للمادة 49 من القانون المدني فإن الوزارة لا تتمتع بالشخصية المعنوية، ومن ثم

¹- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد، سطيف، ط1، 2011، ص 49 و50.

²- أنظر المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم 01-197 المؤرخ في 01 جمادي الأولى 1422 الموافق ل 22 يوليو 2001 يحدد صلاحيات مصالح رئاسة الجمهورية وتنظيمها ج ر ع 40، ص19.

³- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، المرجع السابق، ص من 65 و72.

فإنها تسمد وجودها من الدولة فيمثل كل وزير في قطاع نشاطه الدولة ويتصرف باسمها ويعمل على تنفيذ سياستها في القطاع الذي يشرف عليه¹.

ويمثل الدولة في مجال الاستثمار الصناعي وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار وهذا في منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود بناء على اقتراح من الوكالة (L'ANIREF)².

إلا أن منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح تم الغاءه بموجب قانون المالية لسنة 2011 طبقا للمادة 15 منه³، ويتولى الوزير في مجال الصناعة وترقية الاستثمار:

- يحضر ويقترح السياسة الوطنية للاستثمار كما يسهر على تنفيذها

- يسهر على تناسق مجموع التدابير والأجهزة المحفزة على تطوير الاستثمار كما يقترح التحسينات الضرورية

- يقترح أي نشاط وإجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي ووضع وسائل للتمويل تكون مكيفة مع الاستثمار

- يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى

- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي

- يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة وينظر السوق العقاري الاقتصادي والسير الحسن له

¹-عمار بوضياف، المرجع السابق، ص207.

²-أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 07 جمادي الأولى 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وتسييرها ج ر ع 27، ص17.

³- القانون رقم 11-11، المرجع السابق، ص7.

-يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة ومناطق نشاطات لها علاقة بتطوير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

-ينفذ برنامج التطهير وإعادة التهيئة وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط ويضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للاستثمار¹.

وفي إطار السياسة العامة للحكومة يمارس وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار:

-اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي والتنافسية الصناعية وتسيير مساهمات الدولة في القطاع الصناعي العمومي وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة

-متابعة ومراقبة تطبيق هذه السياسة طبقا للقوانين المعمول بها

-يقترح بالتمشي مع برنامج الحكومة العناصر التي تحدد سياسة النمو والتطوير
-يقدم نتائج نشاطاته للوزير الأول ومجلس الوزراء حسب القواعد والصيغ والاستحقاقات الموضوعة.

والتمسك بحرفية النص القانوني يجعلنا نقول إن المقصود "بالدولة" هنا بمفهومها الضيق وليس الواسع أي السلطة المركزية ممثلة في وزير الصناعة والمناجم باعتباره ممثل الدولة وهو الوزير الوصي هذا من جهة، ومن جهة أخرى المشرع الجزائري في إطار اللامركزية عادة ما يذكر الدولة والجماعات الإقليمية وهذا للتأكيد، إلا أنه هنا ذكر عبارة الدولة وسكت فيفهم أن الجماعات الإقليمية (الولاية والبلدية) لا تدخل في مفهوم الدولة.

¹-أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 20 صفر 1432 الموافق ل 25 يناير 2011 يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار.

2-الوكالة لها صفة التاجر :

وفقا لنص م 3/1 من المرسوم التنفيذي 119-07 المعدل والمتمم التي تنص على: "وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير"، فالوكالة (L'ANIREF) تخضع في علاقاتها مع الغير إلى قواعد القانون التجاري، لكن ما يلاحظ على نص المادة الأولى المذكورة أعلاه هو أن المشرع لم يحدد من هو الغير، وبرجوعنا لها باللغة الفرنسية نجد أنها تنص:

Article1/3 : "...Et est réputée commerçante dans ses rapports avec les tiers."

وبالتالي نجد التطابق بين النص العربي والفرنسي، وأيضا برجوعنا للقانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري لم يعرفه كمصطلح بخلاف المشرع الفرنسي، حيث يعرف في معجم القانون الخاص الفرنسي (Dictionnaire du droit privé de Serge braudo)

أنه: يدل مصطلح الغير بالنسبة -لأحكام اتفاقية معينة على كل شخص لم يكن طرفا أو لم يكن ممثلا بطرف آخر، أما عندما يتعلق الامر بحكم ما، فإن المقصود من لفظ الغير هو الشخص الذي لم يظهر أثناء مباشرة الاجراء، سواء بصفته مدعيا أو مدعى عليه أو بصفته طرفا آخر مت دخلا أو باعتباره لم يكن طرفا في الدعوى، وفي ما يخص التمثيل فالأمر يعني بداية التمثيل من طرف وكيل عادي، أو نظامي، أو قانوني أو قضائي، لكنه يعني أيضا التمثيل عن طريق مبدأ التضامن أو التمثيل المترتب على الميراث، أو عن وضعية الخلف (الورثة) في علاقتهم مع الأشخاص الدائنين أو المدينين لمورثهم.

أما في المجال التعاقدى يكمن المبدأ في أن الغير لا يمكن أن يعارض بنود الاتفاقية، لكن هناك العديد من الاستثناءات لهذه القاعدة¹.

¹ - <http://www.dictionnaire-juridique.com/définition/tires.php>

تم الاطلاع عليه يوم 17-3-2015 على الساعة 20:03

وبالنسبة للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 07-119 نستنتج بمفهوم المخالفة أن الغير يعني الأشخاص الآخرين ماعدا الدولة وبالتالي فالغير يقصد به: التجار، المستثمرين، الصناعيين، الولاية، المديرية التنفيذية الولائية، البلدية، واعتبار الوكالة تاجرة في علاقتها مع الغير يجد أساسه في نص المادة 3 من القانون التجاري: "يعد عملا تجاريا بحسب شكله...وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها...."

فالوكالة (L'ANIREF) تؤدي خدمة عمومية للجمهور لقاء أجر معين أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز¹.

الفرع الثاني: مقر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمديريات الجهوية التابعة لها

تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم على أنه: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر. ويمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني".

ويستشف من المادة الثانية المذكورة أعلاه أن الوكالة (L'ANIREF) تنتمي إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار، التي تسمى حاليا وزارة الصناعة والمناجم، ولها مقر في الجزائر بعنوان 13 شارع مصطفى سيدي الوالي (كلود ديبيسي سابقا) الجزائر الوسطى، وهي ممثلة على المستوى المحلي من قبل شبكة تتكون من 10 مديريات جهوية² تغطي كل واحدة منها فضاء إقليميا واسعا من التراب الوطني وتتبعها الولايات التالية:

-الجزائر: تتبعها الجزائر العاصمة، بومرداس، تيزي وزو، تيبازة

¹-بالكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011.

²-أنظر الملحق رقم 1.

- البليدة: تتبعها البليدة، عين الدفلى، شلف، المدية، البويرة
- تيارت: تتبعها تيارت، تسمسيلات، الأغواط، الجلفة، البيض
- وهران: تتبعها وهران، عين تموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان
- أدرار: تتبعها أدرار، بشار، تندوف
- تلمسان: تتبعها تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، نعامة
- سطيف: تتبعها سطيف، برج بوعرييج، مسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة
- قسنطينة: تتبعها قسنطينة، ميلة، أم البواقي، خنشلة، جيجل
- عنابة: تتبعها عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تبسة
- غرداية: تتبعها غرداية، ورقلة، الواد، تمنراست، إليزي¹

والملاحظة أن الهدف من إنشاء مديريات جهوية على المستوى المحلي هو تقريب الوكالة (L'ANIREF) من المستثمرين المتواجدين عبر كل التراب الوطني لأن الدور الذي تحققه الوكالة لا ينحصر في منطقة واحدة، وحسنا ما فعل المشرع الجزائري بإمكانية إنشاء هياكل محلية ذات تنظيم مرن ووظيفي يسمح بتكفل فعال ينقل مهام الوكالة (L'ANIREF) على المستوى المحلي، رغم أن ذلك يتطلب توفير موارد بشرية ومالية معتبرة.

ويلاحظ بالنسبة للمديريات الجهوية التي تم إنشائها على المستوى المحلي تمركز معظمها في الشمال (الشرقي والغربي)، بينما الجنوب مهمل رغم شساعة المساحة التي توفر أوعية عقارية.

¹-www.aniref.dz

المطلب الثاني: تمييز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عن الهيئات المشابهة لها

لقد حظيت الجزائر في إطار الإصلاحات التي تمت مباشرتها منذ التسعينات إلى يومنا الحالي بإنشاء إطار مؤسسي للاستثمار، وإن كانت تختلف مهامه من مؤسسة لأخرى إلا أنها تتشابه في كثير من الأحيان خاصة من حيث الهدف لذلك وباعتبار الوكالة (L'ANIREF) أحد هذه المؤسسات كان لابد من تمييزها عن الهيئات المشابهة لها وخاصة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (CALPIREF) وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تمييز الوكالة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار تم إنشاء مؤسسة سميت بوكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها (APSI) والتي حددت صلاحياتها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-131 بهدف تسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقديم أكبر قدر من الدعم والمساعدة للمستثمرين، وفي سنة 2001 صدر المرسوم التنفيذي 01-282¹ المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتحل محل وكالة (APSI) وقد نتج عن هذا الانتقال عدة تعديلات وهي:

- إنشاء المجلس الوطني للاستثمار

- إنشاء هيكل جهوية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

- إرساء لجنة طعن وزارية لاستقبال المستثمرين والشكاوى والفصل فيها... الخ

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 06 رجب 1422 الموافق ل 24 سبتمبر 2001 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ج ر ع 55.

وبالرغم من أن كل من الوكالة (L'ANIREF) والوكالة (ANDI) أداتين لدعم الاستثمار إلا أنهما يختلفان من حيث:

أولاً: النظام القانوني

الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 تحت وصاية وزارة الصناعة والمناجم، وقد تم التفصيل في ذلك سابقاً، أما بالنسبة للوكالة (ANDI) فقد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 ووفقاً لنص المادة الأولى منه هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري خاضعة لوصاية الوزير الأول، وتضم تشكيلة عضوية من ممثلين عن الحكومة ومستخدمين.

ثانياً: المهام والصلاحيات

الوكالة (L'ANIREF) تتولى مهمة التسيير ومهمة الوساطة ومهمة الترقية ومهمة الضبط العقاري لحساب الدولة في أملاكها الخاصة ولحساب كل المالكين في إطار العقار الموجه للاستثمار. أما الوكالة (ANDI) فتتولى في مجال الاستثمار طبقاً للمادة الثالثة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المهام التالية:

- تتولى ترقية الاستثمارات الوطنية والأجنبية وتطويرها ومتابعتها
- يستقبل المستثمرين المقيمين وغير المقيمين ومساعدتهم في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمارات
- تسيير صندوق دعم الاستثمار المنصوص عليه في المادة 28 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001

- تسيير الحافظة العقارية وغير المنقولة الموجهة للاستثمار المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 26 من الأمر 01-03.

وتجدر الإشارة أنه بصدور الأمر رقم 06-11 وكذا إنشاء كلا من الوكالة (L'ANIREF) ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار تقلص دور الوكالة (ANDI) حيث كانت تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار، أما الآن فأصبحت تمنح الامتيازات الممنوحة في إطار الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب قرار منح المزايا، أما بخصوص العقار الصناعي فدورها لا يتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار¹.

ورغم اختلافهما من حيث الطبيعة القانونية والمهام والصلاحيات، إلا أنهما يشتركان في الهدف نفسه، وهما من المؤسسات الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.

الفرع الثاني: تمييز الوكالة عن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

تطبيقا لأحكام المادة الخامسة من الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أنشأت لجنة المساعدة (CALPIREF) كهيئة استشارية داعمة للاستثمار، وبالرغم من كون كل من الوكالة (L'ANIREF) ولجنة المساعدة (CALPIREF) أداتين لترقية الاستثمار إلا أنهما يختلفان من حيث:

¹ - ساسي سليم، المرجع السابق، ص48.

أولاً: النظام القانوني

كما أشرنا سابقاً أن الوكالة (L'ANIREF) أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم، أما لجنة المساعدة (CALPIREF) فقد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، على مستوى وزارة الصناعة وترقية الاستثمار وتدعى في صلب النص اللجنة، وتضم ممثلين عن عدد من القطاعات الوزارية تحت رئاسة الوالي، كما تعد الوكالة أحد أعضاء هذه اللجنة.

ثانياً: المهام والصلاحيات

تمارس الوكالة (L'ANIREF) مهام الخدمة العمومية ومهام تجارية كما أشرنا سابقاً، أما مهام لجنة المساعدة فتتمثل في تحديد المواقع التي يمكن تخصيصها للاستثمارات وضبط الأوعية العقارية ومنح الامتياز بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من اللجنة بالنسبة للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأصول الواقعة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط باستثناء العقار السياحي والعقار المسير من طرف الوكالة (L'ANIREF) وكذلك العقارات الموجودة داخل محيط المدن الجديدة، وباعتبار لجنة المساعدة (CALPIREF) تساهم في الزيادة في العرض العقاري المخصص لإنجاز المشاريع الاقتصادية فالعلاقة بينها وبين الوكالة (L'ANIREF) علاقة تكاملية كونهما أداتين لتسيير وترقية العقار الاقتصادي واستحداث فضاءات جديدة.

المبحث الثاني: هيكله وتسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يترتب على تمتع الوكالة (L'ANIREF) بالشخصية المعنوية استقلاليتها من الناحية الإدارية، بمعنى تنشأ على مستواها أجهزة تتمتع بسلطة تسييرها وإدارتها بحرية، والقانون المنشأ لها يحدد تلك الأجهزة وطرق تعيينها وتشكيلاتها العضوية واختصاصها، كما أن الهيكل التنظيمي يعد كيان الوكالة (L'ANIREF) والأداة التي تمكنها من القيام بمهامها، فهو يبين المستويات الإدارية المختلفة وتقسيم الأعمال وتوزيع الاختصاصات، وانطلاقاً من هذا قسمنا هذا المبحث إلى المطلب الأول الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و المطلب الثاني تسيير وإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يتعين على كل مؤسسة عمومية أن تضع هيكلًا تنظيميًا يتناسب مع طبيعة وحجم العمل الذي تقوم به، وللوكالة (L'ANIREF) هيكلين تنظيميين على المستوى المركزي والمحلي سنتطرق لهما في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الهيكل التنظيمي المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يتشكل الهيكل التنظيمي للوكالة (L'ANIREF) من المديرية العامة والتي يتركز تنظيمها على سبعة (07) مديريات ولكل مديرية مهام تقوم بها، وهذه المديريات هي¹:

-مديرية الموارد البشرية

-مديرية المالية والمحاسبة

-مديرية الوسائل والمشتريات

¹-www.aniref.dz

-مديرية الأعمال

-مديرية الدراسات

-مديرية الانجاز والتنمية

-مديرية الملاحظة ونظام المعلومات

ويرتكز تنظيم المديرية العامة على أربعة مستشارين وهم:

-مستشار الاتصال والعلاقات

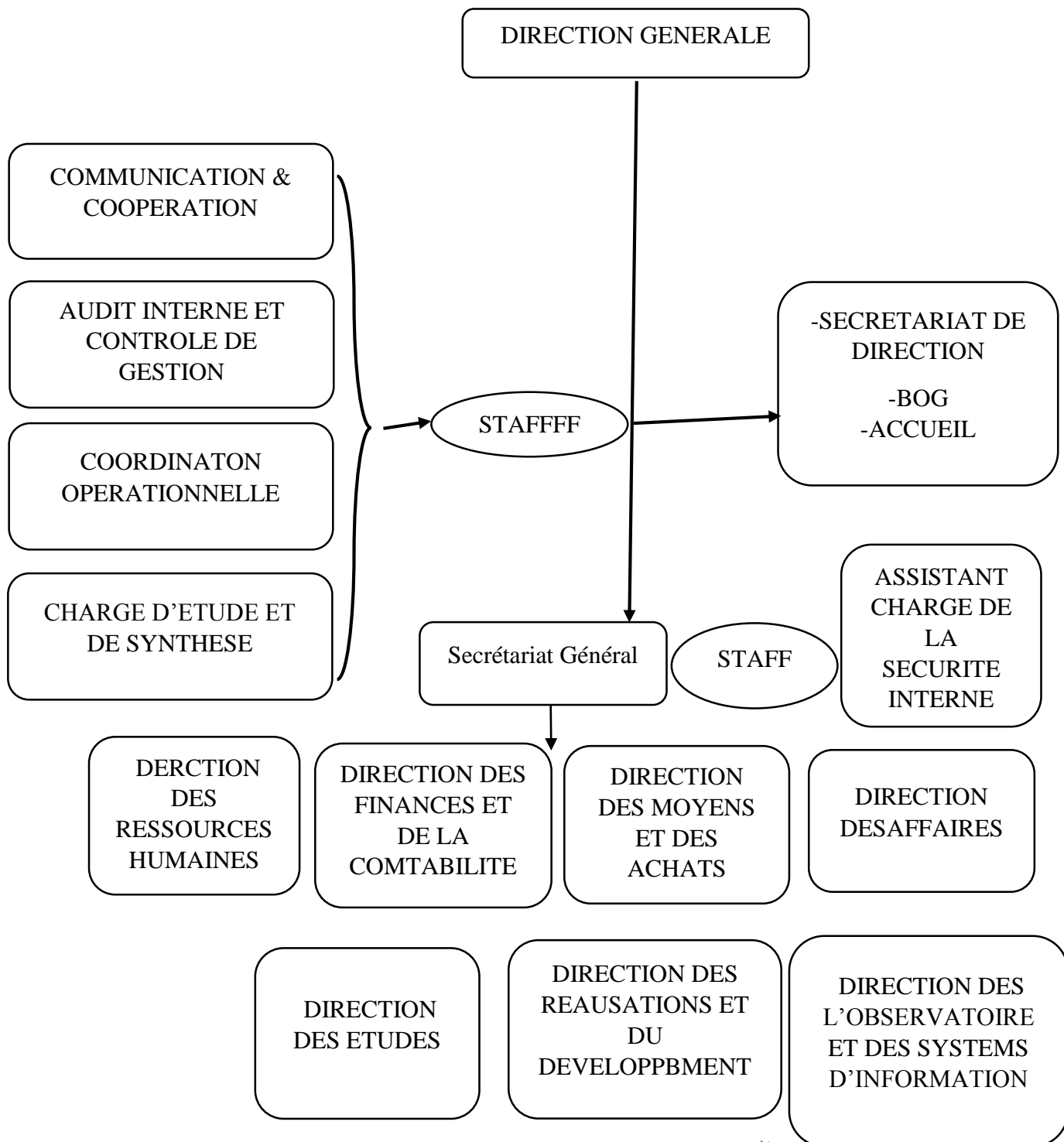
-مستشار التدقيق الداخلي ورقابة التسيير

-مستشار تنسيق العمليات

-مستشار مكلف بالدراسة والتحليل

كما تتشكل من أمانة عامة ومساعد مكلف بالرقابة الداخلية كما هو مبين في الهيكل التالي¹:

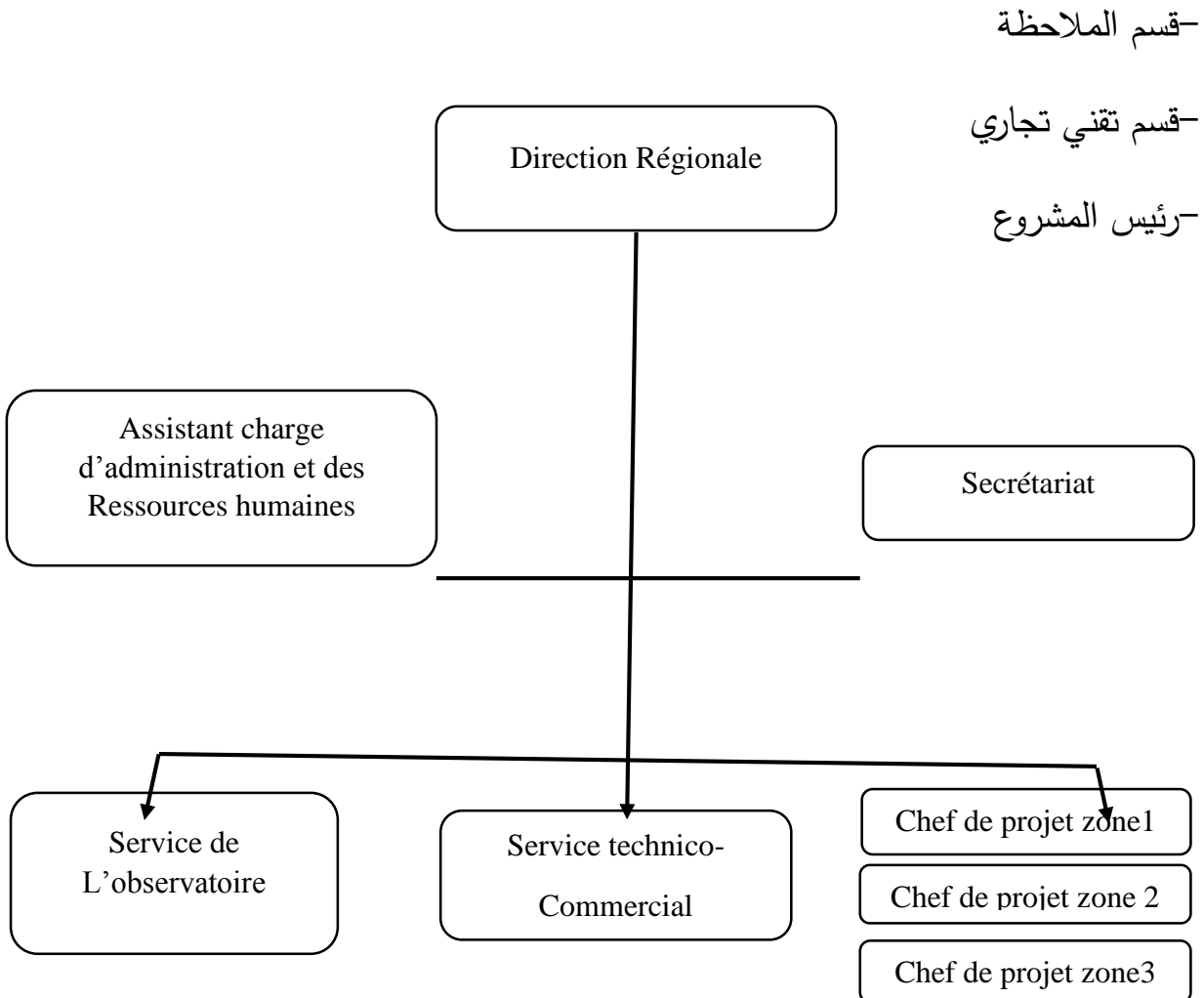
¹-www.aniref.dz



المصدر: www.aniref.dz

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يتمثل الهيكل المحلي للوكالة (L'ANIREF) في المديرية الجهوية التي تم وضعها من أجل تمثيل هياكل عملياتية جوارية ذات تنظيم وظيفي يتكفل بمهام الوكالة يتشكل من المديرية الجهوية، يسيروها مدير وطاقم مكون مساعد مكلف بالإدارة والموارد البشرية، أمانة عامة، ثلاثة أقسام أو مصالح قائمة بمهام مختلفة وهذه الأقسام هي¹:



¹- www.aniref.dz

المطلب الثاني: تسيير وإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يترتب عن تمتع الوكالة (L'ANIREF) بالشخصية المعنوية استقلالها من الناحية الإدارية، ونص المرسوم التنفيذي 119-07¹ على الأجهزة التي تسيير الوكالة، حيث توزع الإدارة بين جهاز تداولي (مجلس الإدارة) كفرع أول، وجهاز تنفيذي (المدير العام) كفرع ثاني

الفرع الأول: مجلس الإدارة كجهاز تداولي

باعتبار مجلس الإدارة هو أحد الأجهزة المسيرة للوكالة فإن من الضروري التعرض لتشكيلته العضوية ثم أعماله واجتماعاته

أولاً: التشكيلة العضوية للجهاز التداولي

يتشكل مجلس الإدارة وفقاً للمادة السابعة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 12-126² من:

- يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية

- ممثلين (2) عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة، أملاك الدولة)

- ممثل عن الوزير المكلف بالعمران

- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية

- ممثل عن وزير المكلف بالنقل

- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم

- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة

¹- المرسوم التنفيذي رقم 119-07، المرجع السابق.

²- المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق، ص15.

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة

-ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة

-المدير العام للوكالة كصوت استشاري فقط

كما أنه يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله أما أمانة المجلس فتتولاها مصالح الوكالة.

وما يلاحظ في جديد هذا التعديل أن المشرع قد غير في عدد أعضاء مجلس الإدارة، فبعدما كان عددهم (12) عضو أصبح (10) أعضاء وبالتالي قلص من عددهم حيث حذف الممثلين عن الوكالات والوزارات التالية: وزارة الصناعة، وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وأضاف ممثلين عن وزارة الفلاحة ووزارة التجارة، كما أعاد صياغة تسمية بعض الوزارات فوزارة السياحة أصبحت وزارة السياحة والصناعة التقليدية، ووزارة الطاقة أصبحت وزارة الطاقة والمناجم، وفي الأخير نستنتج أن المادة 7 أعلاه تكشف الحضور القوي للدولة داخل التشكيلة العضوية للمجلس.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المتضمن تعيين أعضاء الحكومة قد غير في تسمية بعض الوزارات ونخص بالذكر الوزارات التي لها ممثلين في مجلس الإدارة على مستوى الوكالة (L'ANIREF) وهي:

-وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات أصبح وزير الصناعة والمناجم

-الوزير المكلف بالطاقة والمناجم أصبح الوزير المكلف بالطاقة، والوزير المكلف بالفلاحة أصبح الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية¹.

¹-انظر المادة 1 من المرسوم الرئاسي رقم 14-154 ، المرجع السابق، ص4.

وبعد أن تطرقنا للعناصر المكونة للجهاز التداولي للوكالة نحاول التعرف على طرق اختياره مع العلم أن طرق الاختيار تختلف من مؤسسة لأخرى مثل التعيين من طرف الحكومة أو بواسطة الانتخاب... إلخ، وبالنظر للوكالة (ANIREF) نجد أن الأسلوب المتبع في اختيار أعضاء مجلس الإدارة هو التعيين (La nomination) حيث يتم اقتراحهم من قبل السلطات التابعة لها لتعيينهم بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات¹ لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد، وما يلاحظ أن تجديد المدة هنا جاء غير معلوم إذ لم يحدد النص القانوني إمكانية تجديد العهدة لمرة واحدة (1) أو لأكثر من مرة، ويتم استخلاف أحد أعضاء المجلس في حالة شغور مقعده خلال المدة المتبقية من العهدة وفقا لنفس أشكال تعيينه².

ثانيا: أعمال مجلس الإدارة

يسير مجلس الوكالة ويقوم بأعماله في شكل مداولات تتم في الحدود التي يسمح بها القانون والتنظيم ويتداول حول:

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير، والمتوسط والطويل

- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها

- تنظيم الوكالة وسيرها لاسيما حصيلة النشاط

- شروط إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات

- أخذ مساهمات وإبرام شراكات

- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج

¹- القرار الوزاري المؤرخ في 23 ذي القعدة 1428 الموافق ل 03 ديسمبر 2007 يتضمن تعيين أعضاء مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج ر ع 16، ص 24 والقرار الوزاري المؤرخ في 15 غشت 2011 يتضمن تعيين أعضاء مجلس الوكالة ج ر ع 15 ص 16.

²-أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق، ص 05.

-التقرير السنوي للتسيير

-تقارير محافظي الحسابات

-قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها

- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجرور الخاصة بمستخدمي الوكالة

-اقتناء وإيجار البنايات

- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها¹.

كما أنه أضاف عبارة إبرام الشركات وهي حالة جديدة وهذا لفتح أبواب الاستثمار بشكل أكبر.

ثالثا: اجتماعات المجلس

¹-أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق، ص15.

فيما يخص دورات مجلس إدارة الوكالة فإنه يجتمع في دورة عادية ثلاث (3) مرات في السنة بناء على استدعاء من رئيسه حيث يتم إرسال الاستدعاءات لأعضائه مرفقة بجدول الأعمال قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من التاريخ المحدد للاجتماع وتقلص هذه المدة إلى ثمانية (8) أيام على الأقل بالنسبة للدورة الاستثنائية التي تكون إما بـ:

-طلب من رئيسه أو طلب من المدير العام للوكالة.

-أو بناء على اقتراح ثلثي (3/2) أعضائه.

وحتى تصبح اجتماعات المجلس يجب حضور ثلثي (3/2) أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يجتمع المجلس بعد ثمانية (8) أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه، وتصبح حينئذ مداولاته مهما كان عدد الحاضرين، والمصادقة على مداولاته تتم بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي عدد الأصوات يرجح صوت الرئيس¹، وتحرر مداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المجلس، ومحاضر ومشاريع المداولات تخضع لموافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمار خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع².

يلاحظ في محاضر المداولات بعد التعديل أصبحت لا تخضع لتوقيع رئيس المجلس وإنما الاكتفاء فقط بتأشير على السجل الخاص المدونة فيه بعدما كان يوقع ويؤشر عليها رئيس المجلس، كما أن محاضر ومشاريع المداولات تخضع لموافقة الوزير الوصي باعتباره يمارس وظيفة الرقابة، وأن مدة الموافقة قلصت بعدما كانت (30) يوما أصبحت عشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع وحسنا ما فعل المشرع بتقليص المدة وهذا لتسريع عمل الوكالة وتنفيذ مداولات المجلس.

¹-أنظر المادة من 16 إلى 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق ص5.

²-أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق، ص 15.

الفرع الثاني: المدير العام كجهاز تنفيذي

أولاً: تعيين الجهاز التنفيذي

يعين المدير العام للوكالة (L'ANIREF) بمرسوم رئاسي حسب المادة 21 من المرسوم التنفيذي 119/07 المعدل والمتمم والتي تنص على: >...وفقا للتنظيم المعمول به وتنتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها<. وفي هذا نصت المادة 78-2 على: > يعين رئيس الجمهورية في الوظائف والمهام الآتية:

2-الوظائف المدنية والعسكرية في الدولة، <....

وتطبقا للمادة 2/78 وتفصيلا لها صدر المرسوم الرئاسي 99-240 حيث نصت المادة 3المطءة 7 منه على:>>7-بعنوان الأجهزة والمؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية الوطنية ومراكز البحث والتنمية:

-المديرون العامون ومساعد والمديرون والأمناء العامون للأجهزة والمؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية الوطنية ومراكز البحث والتنمية.¹<<

وقد تم تعيين المدير العام للوكالة (L'ANIREF) من طرف رئيس الجمهورية بموجب مرسوم رئاسي المؤرخ في 2 فيفري 2008²، وفي تعيين المدير العام للوكالة بموجب مرسوم رئاسي يبين حرص رئيس الجمهورية على ممارسة اختصاصه الدستوري في التعيين في الوظائف السامية وكذا اهتمامه بقطاع الاستثمار بصفة عامة.

¹-المرسوم الرئاسي رقم 99-240 المؤرخ في 27 أكتوبر 1999 يتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة ج ر ع 76 ص6.

²-المرسوم الرئاسي المؤرخ في 25 محرم 1429 الموافق لـ 2 فيفري 2008 يتضمن تعيين المدير العام (السيدة حسبية مقراوي سابقا وحاليا السيد حسان حموش منذ 2014/7/14) للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج ر ع ص 20.

أما عن مدة تعيين المدير العام في منصبه فلم يرد نص قانوني يحدد مدة شغله الوظيفة وهذا يعد تهديدا لاستقراره في منصبه، فقد يفاجأ في أية لحظة بإنهاء مهامه وبالتالي كان من الأحسن تحديد مدة تعيينه وهذا لتقييم أدائه بشكل أفضل.

ثانيا: صلاحيات الجهاز التنفيذي

يتولى المدير العام للوكالة (L'ANIREF) السلطة التنفيذية فهو ينفذ توجيهات المجلس ومداولاته حسب ما ورد في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم وبهذا يتمتع بأوسع السلطات في التسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة من أجل ضمان حسن سير الإدارة.

1-صلاحيات المدير العام في مجال التسيير الإداري:

يتمتع المدير العام في مجال التسيير الإداري بعدة صلاحيات وهي:

-يعد التنظيم العام للوكالة(L'ANIREF) ويقترحه على المجلس ويسهر على احترامه واحترام النظام الداخلي وتطبيقها

-يمثل الوكالة أمام القضاء وفي كل أعمال الحياة المدنية، وهذا يعد من نتائج التمتع بالشخصية المعنوية بحيث يعتبر المدير العام النائب الذي يعبر عن إرادتها، وممثلها أمام القضاء بصفتها مدعية أو مدعي عليها فهو ممثلها القانوني

-يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية

-وعليه فيكون للمدير العام أن يجري اتفاقيات واتفاقيات مع الغير قصد تمكين الإدارة من القيام بمهامها، وتلك الاتفاقيات قد تكون خاضعة للقانون الخاص فتسري عليها قواعده بما أن

لها الصفة التجارية، وقد تكون خاضعة للقانون العام وتسمى بالعقود الإدارية بما أن لها صفة الإدارة العمومية¹

-يتمتع بسلطة التعيين والعزل على جميع مستخدمي الوكالة وهذه السلطة لا تمثل امتيازاً أو حقاً له بل هي اختصاص يمنحها القانون له، لانتظام وحسن أداء العمل الإداري، وضماناً لسير الوكالة يمارس السلطة الرئاسية أو السلمية (pouvoir hiérarchique)، فيكون مسؤولاً إدارياً عن كيفية ممارستها أمام رؤسائه من الدرجات العليا، كما يكون مسؤولاً قضائياً عن سوء استخدامها أمام الجهات القضائية²

-يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية

2-صلاحيات المدير العام في المجال التقني والمالي:

-يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به.

-يعد تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجداول حسابات النتائج في نهاية كل سنة مالية³، بعد مداولة المجلس يرسلها إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وكذا وزارة المالية.

وما يلاحظ أنه لم يرد نص قانوني صريح يبين أن المدير العام هو الأمر بالصرف والقائم بإعداد الميزانية، وبالتالي يعد هذا تضييقاً لنطاق ممارسته لصلاحياته في المجال المالي، كما نلاحظ أن القانون قد خول للمدير العام إمكانية اللجوء للاقتراض وكذا استثمار أموال الوكالة بغية توفير الموارد المالية اللازمة لضمان السير الحسن لها، مما يعني أنها يمكنها المبادرة بالبحث عن مواردها وعدم الاكتفاء بما تخصصه الدولة لها من اعتمادات.

في ختام تحليل الإطار العضوي للوكالة (L'ANIREF)، نستنتج أنها تعد مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، وهي

¹-محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، د ط، 1995، ص619.

²-إبراهيم عبد العزيز شيحة، الوسيط في احكام القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د ط، 1999، ص140.

³-أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق، ص6.

ذات نظام قانوني مزدوج بحيث لها صفة الإدارة العمومية من جهة، وهي تخضع بذلك للقانون العام، ومن جهة أخرى لها صفة التاجر وهي بذلك تخضع للقانون الخاص.

أما إدارة وتسيير الوكالة فإنهما يمنحان لجهازين، جهاز تداولي (مجلس الإدارة) وجهاز تنفيذي (المدير العام)، وبالنسبة للهيكل التنظيمي فلها هيكل تنظيمي على المستوى المركزي، وهيكل تنظيمي على المستوى المحلي من خلال المديريات الجهوية التابعة لها.

وبالتالي فالهدف من دراستنا وتحليلنا للإطار العضوي للوكالة (L'ANIREF) يكمن في معرفة الوسائل القانونية والامكانيات المادية والبشرية والفنية المتاحة لها من أجل مباشرة مهامها، وما يلاحظ في تعديل القانون الأساسي للوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126-12 أنه لم يمس جانب الإطار العضوي بشكل كبير كما هو الحال بالنسبة للإطار الوظيفي للوكالة (L'ANIREF) الذي سوف نتطرق لدراسته في الفصل الثاني.

الفصل الثاني:

الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية
للموساطة والضبط العقاري

في إطار تحقيق الهدف من إنشاء الوكالة (L'ANIREF)، فإن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم قد منح لها جملة من المهام في الفصل الثاني بعنوان المهام في المواد من 3 إلى 10، ولممارسة هذه الصلاحيات الممنوحة لها استوجب فرض رقابة عليها، ولتوضيح ذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث تضمن المبحث الأول مهام وصلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما المبحث الثاني حدود ممارسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لمهامها.

المبحث الأول: مهام وصلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن المرسوم التنفيذي رقم 07-119 حدد مهام وصلاحيات الوكالة (L'ANIREF)، لكن بصدور بعض القوانين لاسيما قانون المالية لسنة 2011 جعل المشرع الجزائري يعيد النظر في هذا المرسوم من خلال تعديله لسنة 2012 ليتماشى مع قانون المالية والهدف الأساسي للوكالة، وانطلاقا من هذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تطوير مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمطلب الثاني الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كأداة لخدمة المستثمر.

المطلب الأول: تطوير مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

من أجل ترقية الاستثمار وتحفيز المستثمرين للإقبال على العرض العقاري، طور المشرع الجزائري في مهام الوكالة والتي سوف نفضل فيها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهام الخدمة العمومية

تنص المادة 2/10 من التعديل على أنه: "تتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق في هذا المرسوم طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما". وبالرجوع للمادة 1 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية نجد الوكالة مكلفة بالقيام بالمهام المسندة إليها بعنوان نشاط الدولة بطلب من السلطات العمومية، في حين نصت المادة 2

قبل التعديل من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية على أن المهام تكون بعنوان نشاط الدولة أو الجماعات الإقليمية، وبالتالي كان يعتبر الجماعات الإقليمية من الدولة وليس الغير، أي تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لكلا من الولاية والبلدية وبذلك خضوعهما لقواعد القانون العام.

ولقيام الوكالة (L'ANIREF) بالمهام المسندة إليها بعنوان " نشاط الدولة " تم وضع أدوات للرصد والتحليل لضبط العقار الاقتصادي والتي تتمثل في:

- وضع بنك معطيات يحصي العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي، أي نشر معلومات حول الوفرة العقارية وهذا الأمر كان منصوص عليه قبل التعديل.
- ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.
- ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

- إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي والعقار الصناعي، قبل التعديل كان جدول الأسعار يحين كل 6 أشهر أما بعد التعديل لم ينص المشرع على ذلك، 5 جداول تم إعدادها (قاعدة 2008، مؤشر 2009، 2010، 2011، 2012، 2013)¹
- إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي، بحيث تعد تقارير ظرفية تصف اتجاهات وتغيرات السوق العقاري.

- تقدير طلب العقار على المستوى الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي.

- ضبط سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

- إعداد ونشر كل دراسة متعلقة بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

- وضع وتحيين أنظمة معلوماتية، تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

¹ www.aniref.dz

تم الاطلاع عليه بتاريخ 5-2-2015 على الساعة 11:39

-تنفيذ كل برنامج إنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات لحساب الدولة.

والملاحظ في هذه الخصوص أن بعض هذه المهام كانت مذكورة في المواد 6، و7، و8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم في الفصل الثاني بعنوان المهام والتي تم إلغائها بموجب المادة 11 من التعديل 12-126.

وبالمقارنة مع نص المادة قبل التعديل من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية نجد أن المشروع قد طور في مهام الوكالة في إطار ما يسمى تبعات الخدمة العمومية حيث كان ينص على:

-تسيير الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وهذا وفقا لاتفاقية.

-وضع بنك معطيات لإشهار كل عقار تسييره لحساب المالك.

-ضبط العقار لإعداد دراسات ومذكرات دورية توجه لمختلف المتدخلين في العقار الاقتصادي من خلال إنشاء مرصد.

ومقابل قيام الوكالة بمهام الخدمة العمومية، فإنها تتلقى مساهمات مالية عن كل سنة.¹

الفرع الثاني: للوكالة مهام تجارية

في إطار دراستنا للمهام التجارية للوكالة (L'ANIREF)، فإنها وفقا للمادة 3 قبل التعديل² كانت تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري على مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي، و العقار الاقتصادي العمومي (foncier économique public)، وفقا للمواد 01 و 02 و 06 و 09 و 17 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 هو العقار أو الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول التابعة للمؤسسات الاقتصادية، بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

¹-أنظر المادة 4 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-119، ص7.

²-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق.

أما مناطق النشاطات بما فيها الأملاك الخاصة التابعة للبلديات والولايات، فإن مهمة تسييرها ممنوحة للوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، لكن المشرع أوكل للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة تسييرها وبالتالي فما دور الوكالة (L'ANIREF) مادام مسيرها موجود، إلا أن المشرع تدارك ذلك بعد التعديل.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 07-122 في المادة 20 منه نص على أن تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية يسند إلى الوكالة (L'ANIREF)، حيث تتولى الهيئة المحلية للوكالة على مستوى الولاية المعنية تسييرها على أساس اتفاقية تبرمها مع الهيئة المالكة التي تقوم بإعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة وإرسالها للوكالة (L'ANIREF) في أجل لا يتعدى ثلاثة 3 أشهر، باعتبار أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين لأنها تكون مهياً مسبقاً لاستقبال المشاريع الاقتصادية.

أما المادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي نصت على أنه تمنح لفائدة الوكالة (L'ANIREF) أجرة تمثل مبلغاً نسبته 10% من الثمن في حالة التنازل أو مبلغ الإتاوتين السنويتين في حالة منح الامتياز، وذلك مقابل تسيير هذه الحافطة العقارية لحساب مالك الأصول¹.

ويقصد بالحافطة العقارية (الحقبة العقارية): "مجموع العقارات المبنية والغير مبنية العائدة إلى صاحب الحقبة، الذي يمكنه التملك أو التسيير".

والوكالة (L'ANIREF) تملك حقبة عقارية خاصة بها، وأخرى تسييرها لحساب الدولة².

ووفقاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 فإن الحافطة العقارية لحساب الدولة تتكون من:

-الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجياً والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية.

¹-ساسي سليم، المرجع السابق، ص45.
تم الاطلاع عليها بتاريخ 12-3-2015 على الساعة 09:00

² -www.aniref.dz

والأصول المتبقية هي: " كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة المتوفرة ".

أما الأصول الفائضة هي: " تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية والتي تتمثل في:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات".

ويتم تسيير هذه الحافظة العقارية من قبل الهيئة المحلية للوكالة على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرمها مع مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ومقابل تسييرها لحساب الدولة تتلقى الوكالة (L'ANIREF) أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين المستحقة للامتياز¹، إلى جانب تسييرها لحافظتها العقارية.

¹ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 07 جمادي الأولى 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وتسييرها ج ر ع 27، ص 17.

وبمقارنة المادة 3 قبل التعديل بالمادة 2 بعد التعديل، نجد أن المشرع الجزائري أوكل للوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأمولاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاطات الاقتصادية، بدلا من عبارة الحافظة العقارية.

والأمولاك الوطنية الخاصة هي: " تلك الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي لا تدخل في الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه مالية".

وتشتمل الأملاك الوطنية التابعة للدولة على:

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية سواء كانت تتمتع بالاستقلال المالي أم لم تكن كذلك

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة

- الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل دعم

- الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها والمنشآت ذات الطابع الإداري فيها

- الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج

- الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز

- الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا

-الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49

-الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة

-السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة للاقتصاد وفقا للقانون¹

والمناطق الصناعية هي: "فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبياً مجهزة و / أو صالحة، موجهة إلى إنشاء نشاطات اقتصادية"، وهي تعتبر القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك.

والنصوص المنظمة للمناطق الصناعية المرسوم رقم 73-45، والمرسومان التنفيذيان رقم 55-84 و 56-84.

أما مناطق النشاطات هي: "فضاءات ذات مساحة ذات حجم صغير مجهزة و / أو صالحة، موجهة إلى إنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة"².

وفي إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة اجمالية تقدر ب 7500 هكتار³ بموجب قرارات من أجل التنمية المحلية للولايات و البلديات في الإطار العام للتنمية المحلية، وهذا ما مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية وفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول آنذاك ثم فيما بعد استغلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقاتها ومخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع تدخل المتعاملين، و على هذا عمل الولاية على إنشاء مناطق نشاطات لإنجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها المشاريع الصناعية و الإنتاجية وقد بدأ العمل بهذا المنوال منذ الثمانينات⁴.

¹-أنظر المادة 18 من القانون 90-30، المرجع السابق، ص1666.

²-www.aniref.dz

تم الاطلاع عليها بتاريخ 22-2-2015 على الساعة 11:30

³-صوالحي كريمة، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012-2013، ص5.

⁴-ساسي سليم، المرجع السابق، ص21.

إذن فالوكالة تدير الأملاك الوطنية الخاصة للدولة المكلفة بها دون الأملاك الوطنية الخاصة بالجماعات الإقليمية¹.

ومهمة التسيير التي تقوم بها الوكالة (L'ANIREF) يمكن أن تتطابق مع أحكام عقد التسيير المذكور في القانون المدني رغم أن أحكام عقد التسيير يكون في إطار المعاملات بين أشخاص القانون الخاص ولا يمكن أن يطبق الأمر مع الهيئات الإدارية هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن مهمة التسيير إما يقوم بها الشخص في ملكه أو لفائدة شخص آخر، أما الوكالة فهي لا تدير الملك في حد ذاته وإنما تدير عملية استغلاله من خلال إبرام اتفاقية مع المالكين لتسيير استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار²، وعليه يمكن اجمال المهام التجارية للوكالة في:

أولاً: الوساطة العقارية

وتعرف أنها: "عملية تجارية يربط من خلالها وسيط يدعى على العموم وكالة عقارية، الذي يعد تاجر يقوم بنشاط الوساطة بين المالك للأملاك العقارية والمستأجر أو المشتري لهذه الأملاك"³.

والوكالة (L'ANIREF) تتكفل بهذه المهمة في إطار العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لصالح المستثمرين، والمادتين 2 و3 من التعديل أكدتا على مهمة الوساطة العقارية للوكالة لحساب الدولة في أملاكها الوطنية الخاصة ولحساب كل المالكين، أي تكون وسيط بين الدولة والمستثمرين وكل المالكين، وبالمقارنة مع النص القديم في المادة الخامسة (5) نجد أن مهمة الوساطة العقارية للوكالة تدير وفقاً لاتفاقية لحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها، بحيث تكون وسيط بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك في إطار منح حق الامتياز، حيث أن مفهوم حق الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار (الذي يختلف عن مفهوم حق الامتياز في القانون الإداري) ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وتطبيقاً للمادة 23 منه جاء المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة

¹ -تنص المادة 15 من دستور سنة 1996 على: "الجماعات الإقليمية للدولة هي: الولاية، البلدية".

² -ساسي سليم، المرجع السابق، ص43.

تم الاطلاع عليها بتاريخ 13-3-2015 على الساعة 1:30

³-www.aniref.dz

في مناطق خاصة بالاستثمار ليعرف حق منح الامتياز على أنه: " هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة"¹.

أما الأمر 11-06 فقد ربط منح الامتياز أو التنازل باحتياجات المشاريع الاستثمارية بحيث أن المستفيد من الامتياز له الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له أيضا بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها²، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 121-07 قد عرف منح حق الامتياز من خلال دفتر الشروط المرفق به على أنه: "الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري"، أما الأمر 04-08 فقد نص على منح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التهيئة والتعمير³، ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 153-09 فإن ترخيص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح من الوكالة⁴(L'ANIREF)، وبالتالي فدور الوكالة أثناء منح حق الامتياز يكمن أساسا في استقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الامتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر برسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لأن إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلني يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بتحرير عقد الامتياز في حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة للأملك الخاصة للدولة، أما إذا كانت مع

1- دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، ص 25 و 24.

2- أنظر المادة 3 و 8 من الأمر 11-06، المرجع السابق، ص 4 و 5.

3- أنظر المادة 3 من الأمر رقم 04-08، المرجع السابق، ص 4.

4- أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادي الأولى 1430 الموافق ل 2 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 27

ص 5.

مالكي العقارات (الغير) فإن الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة تكون بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك¹.

كما نجد أيضاً المادة 5 لا تقيد العقارات بملك معين، إذ أن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية بتسيير الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمارية بوجه عام بناء على اتفاقية " CONVENTION " بينها وبين مالكي العقارات بكل أنواعها، وفي إطار الربط بين المادتين 3 و5 قبل التعديل فإن نوع الأراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكه من أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى أراضي تابعة للأملاك الخاصة للولاية وأراضي تابعة للأملاك الخاصة للبلدية أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية... الخ.

أما بالنسبة لدور الوكالة (L'ANIREF) أثناء منح الامتياز بالتراضي الذي تم تعميمه وإلغاء منح الامتياز بالمزاد العلني، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 09-153 نجد أن الوزير المكلف بترقية الاستثمار يقدم الملفات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار الذي بدوره يقترح هذه المشاريع الاستثمارية على مجلس الوزراء الذي يرخص بمنح الامتياز بالتراضي².

وبالتالي نستنتج أن الوكالة لا تمنح حق الامتياز كما يعتقد البعض، وإنما هي تلعب دور الوسيط وهذا ما ذكرناه سابقاً أي أنها لا تسيير الملك وإنما تسيير عملية استغلاله.

ثانياً: الترقية العقارية

لقد عرف القانون رقم 11-04 الترقية العقارية على أنها: " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية "، ووفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم نجد أن المشرع قد كلف الوكالة (L'ANIREF) بمهمة الترقية العقارية، وبموجب المادة 4 من التعديل نجد أنه منحها صفة المرقى العقاري والتي تعرف حسب القانون رقم 11-04 على أنها: " يعد مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة

¹- ساسي سليم، المرجع السابق، ص 44.

²- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق، ص 18 و19.

أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تحديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹.

وباكتساب الوكالة (L'ANIREF) لصفة المرقى العقاري تكون مؤهلة للقيام ب:

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي

- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب

- التسيير المباشر وغير المباشر للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي²

وبالمقارنة مع المادة التاسعة (09) قبل التعديل كانت للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية وبهذه الصفة تقوم بنشاط الترقية العقارية على الأملاك والعقارات التي تكتسبها ثم تهيئها وتجزئها لتخصص كعقارات صناعية ومن ثم تتنازل عنها فيما بعد رغم أنها ليست مالكة، ويكون ذلك بمقابل وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المعدل والمتمم.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع في مجال نشاط الترقية العقارية بعد ما كان ينحصر على اكتساب الأملاك العقارية وتهيئتها وتجزئتها ثم التنازل عنها، أصبح وبصفتها مرقى عقاري تهيئة الأوعية العقارية وإنجاز بنايات متنوعة والتسيير المباشر وغير المباشر لهذه المناطق والفضاءات، وهذا كله في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسيروها لفائدة المالكين وفي إطار تحفيز تطور الوكالة فهي مؤهلة للقيام بالأعمال التالية لاسيما:

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها

¹ - أنظر المادة 3 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر ع 17، ص 6.

² - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق ل 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ج ر ع 17 ص 16.

- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها
 - تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها
 - أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة المتصلة بمجال نشاطها
- كما أن المشرع الجزائري أضاف المادة 10 مكرر والتي تنص على أنه: "يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي
- تحدد الحقوق والواجبات المترتبة على هذه المهمة فيما يخص كل مشروع في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب".

المطلب الثاني: الوكالة كأداة لخدمة المستثمر

إن الهدف الرئيسي للوكالة (L'ANIREF) هو خدمة المستثمرين بالدرجة الأولى، ولتحقيق ذلك اتخذت جملة من الإجراءات للتحفيز نحو الاستثمارات، وفي سنة 2011 تم اتخاذ تدابير جديدة من طرف مجلس الوزراء للدفع بشكل أكبر قطاع الاستثمار وعليه قسمنا هذا المطلب إلى الفرعين التاليين:

الفرع الأول: التدابير المتخذة لإنجاز مهام الوكالة

حتى تقوم الوكالة (L'ANIREF) بالمهام الموكلة إليها بشكل أسهل وأسرع اتخذت جملة من الإجراءات وهي:

أولاً: استحداث موقع الكتروني¹ «Site Web De L'ANIREF»

التزمت الوكالة (L'ANIREF) بتطوير الواب الذي يشكل باب كبيراً للإعلام الموجه وهذا قصد التعريف بها ونشر الجهاز الخاص بالدخول إلى العقار الاقتصادي، وتم انجاز هذا الموقع ووضعه حيز التنفيذ يوم 01 أبريل 2008، حيث عرف رواجاً كبيراً بين أشخاص عدة من

¹-أنظر الملحق رقم 7.

خلال الطلبات الكثيرة، علاوة على الاتصالات والأخبار وتنظيم الوكالة ونظامها، ويشمل هذا الموقع فضاء المستثمرين الذي يجمع المعلومات التي تفيدهم لإنجاز بطاقة نشاط أو طلب تحيين مشاريعهم، ويشمل أيضا فضاء المستثمرين المحاور التالية:

-بنك معطيات (بيانات) حول الإمكانيات العقارية مبنية وغير مبنية التي تشمل 506 نشاط منها 123 مجزأ بالنسبة للأراضي المتواجدة بالمناطق الصناعية حسب المساحة وتواجدها والولاية المعينة ممثلة في صور وهذا يسمح للمستثمر المهتم والمعني بمعرفة العقار واختياره.

-دليل عقاري للمستثمر يوضح له الأشكال والطرق التي يتخذها لتشكيل ملف طلب العقار، ووثائق خاصة بالنصوص التشريعية والقانونية والتنظيمية التي تسير الجهاز الخاص بالدخول إلى العقار مع دفتر الأعباء ومختلف البطاقات التقنية للاستعلامات الخاصة بها.

وبالتالي فإن الموقع يتيح أو يسمح بنشر آراء التخصيص في مجال المناقصة العمومية عندما يتعلق بالمواد المعينة الموضوعة في هذا المجال¹.

ثانيا: القيام بالنشاطات « Activité de L'agence »

من خلال المنتديات والمعارض والصالونات الدولية والتي نذكر منها:

-منتدى رجال الأعمال المغربيين بالجزائر من 10 إلى 11 ماي 2009، المنظم من طرف الاتحاد المغربي للمستخدمين والكونفدرالية الجزائرية لـ (CAP)PATRONAT، الذي جرت فعاليته بالجزائر العاصمة وكانت (L'ANIREF) عنصر هاما في محيط الشؤون والأعمال بالجزائر وذلك بمشاركة المديرية العامة من خلال نشر والاعلام بالوكالة.

-مشاركة الوكالة (L'ANIREF) في المعرض أو الصالون الدولي الثاني والأربعون (42) بالجزائر العاصمة بقصر المعارض بتاريخ 2009/5/30 إلى غاية 2009/6/4 والتي كانت الهدف منها إعلام المستثمرين حول الإجراءات الجديدة للدخول إلى مجال العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ونشر المعلومات الخاصة بهذا الغرض.

¹- SITE WEB DE L'ANIREF, LE MAGAZINE DE L'ANIREF VOICE, N° 00, ALGER, 2008 P 10 ET 11.

-مشاركة الوكالة (L'ANIREF) في أشغال الدورة السادسة للشراكة الجزائرية الكورية " TASK FOREE Algérois Coréen émie"، التي تمت بالجزائر العاصمة تحت إشراف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات السابق السيد حميد طمار والوزير الكوري للاقتصاد والمعرفة « HAK KIM YOUNG-» والتي ساهمت بشكل كبير في نجاح أشغال الورشة، ودراسة وضعية تقدم أشغال إنجاز المخططات الرئيسية للحفريتين الصناعيتين الرائدتين بعناية ووهران.

-مشاركة الوكالة (L'ANIREF) في الصالون الوطني للمعارض المالية سنة 2010 في طبعته الأولى الذي انعقد بين 20 إلى 27 أكتوبر بقصر المعارض بالسنوبر البحري الجزائر العاصمة، هذه التظاهرة¹، ضمت المجموعات المالية (بنوك، ضمان اجتماعي، مستثمرين حول العرض المهني....) والوكالة كأداة لخدمة المستثمر أخذت مكانتها من خلاله وهذا نظرا لأهمية الخدمات التي تقدمها للمتعاملين الاقتصاديين الباحثين عن وعاء عقاري.

-منح حق الامتياز بالنسبة ل 53 عقار، موزعة عبر كامل التراب الوطني وذلك بتنظيم 15 عملية للمزاد العلني ابتداء من شهر أكتوبر 2009، حيث كانت الوكالة حسب الاحصائيات الأولية المقدمة من قبلها تتوفر على 736 عقار صناعي سيمنح بالامتياز².

ثالثا: انشاء مجلة باسم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

التزمت الوكالة (L'ANIREF) بإصدار مجلة عديدة باسمها تحت عنوان صوت الوكالة (ANIREF VOICE) والصادرة باللغة الفرنسية، حيث صدرت أول مجلة للوكالة (L'ANIREF) سنة 2008 (Bulletin D'information trimestriel n 00 Décembre 2008 édité par L'ANIREF) بلغ عددها إلى يومنا الحالي 24 مجلة عديدة، بالإضافة إلى 3 ملاحق وما يلاحظ هو أنه كان يفترض أن تصدر باللغتين العربية والفرنسية

¹-ACTIVITES DE L'AGENCE, LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N° 2, ALGER, 2009 P5.

²- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 67.

الفرع الثاني: التدابير الجديدة المتخذة من طرف مجلس الوزراء لسنة 2011

نظرا لاستمرار أزمة العقار الموجه للاستثمار وما تم تسجيله في القوانين المالية لسنة 2009 و2010 تم اتخاذ جملة من التدابير والإجراءات تهدف أساسا إلى تشجيع الإنتاج الوطني وتقليص الواردات عن طريق تأطير محدد للاستثمار الدولي.

1-الإطار التنظيمي خلال سنة 2011 تم تعزيزه انطلاقا من الإجراءات المتخذة من طرف مجلس الوزراء بتاريخ 22 فيفري، هذه التدابير أو بالأحرى الإجراءات تهدف وبصفة أساسية إلى تشجيع إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والتي تتعلق بـ:

- تخفيض الأعباء المتعلقة بـ: "Patronat"
- تحسين تمويل الاستثمار
- تشجيع الدخول إلى العقار الموجه للاستثمار من خلال تخصيص الأراضي للمستثمرين من طرف الولاية باقتراح من (CALPIREF)
- منح امتيازات مسبقة محليا سنويا مع نسبة متغيرة للمناطق (الشمال، الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير)
- إنجاز مناطق صناعية جديدة¹
- التمويل لفائدة الجماعات المحلية لترميم أو تهيئة مناطق النشاطات

هذه الإجراءات تساهم في رفع العراقيل المتعلقة بالعقار الموجود وكذا سعره.

وفي هذا الإطار قررت السلطات المحلية بصفة دائمة ضبط السوق العقاري الذي يمثل اختلالات، فمن المزمع أن يكون هناك إنجاز 30 منطقة صناعية وتنمية مناطق النشاطات وتهيئتها من خلال تمويلها بـ 30 مليار دج مبرمجة في مؤشر الجماعات المحلية السنوي 2011 و2012، إلا أن تحليل المعطيات المتاحة لسنة 2011 توضح وجود دائم للضغط حول الطلب على العرض في مجال العقار الاقتصادي، رغم إنشاء المؤسسات الصناعية

¹-NOT DE CONJONCTURE DU FONCIER, LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N° 6, ALGER, 2010 P4.

وانخفاض الإمكانيات العقارية المتاحة فمن خلال حصيلة الطلبات الخاصة بالعقار الموجه للاستثمار المعالج من طرف لجنة المساعدة (CALPIREF)، توضح العجز الكبير في العقار في العديد من الولايات فخلال نشاطها لسنة 2011 درست وعالجت أكثر من 941 ملف استثمار صناعي مجزأ إلى 31 ولاية حول طلب 1.268 هكتار وكانت الملفات المقبولة 54% والمرفوضة 30% والفرق 16% شكل ملفات مختلفة، هذه النسب توضح الاكتفاء المتواضع وتبين ثلاثة (3) مؤشرات التي توحى بالسلوك والملائمة بين العرض والطلب للعقار الصناعي، فالطلب الخاص بالعقار الصناعي مهم جدا والضغط حول الإمكانيات المتاحة الكبيرة جدا، لذا فإن إنشاء المؤسسات الصناعية قد لا يؤدي في كثير من الأحيان إلى طلبات جديدة للعقار، فالمستثمرين الغير مقبولين من طرف لجنة المساعدة (CALPIREF) قد يلجؤون إلى السوق الحر.

والملاحظ في سنة 2011 تطور الأسعار الخاصة بالعقار الموجه للاستثمار، حيث سجلت ارتفاعا ملحوظا، فالمؤشر السنوي للنمو وصل إلى 204 بارتفاع 4% مقارنة بسنة 2010، استمرت الأسعار في التغيير نظرا لتواجد الأملاك، فالأسعار المتوسطة تراوحت كحد أدنى بين 1000 دج للمتر المربع قياسيا بـ 25، وحد أقصى 16.650 دج للمتر المربع قياسيا بـ 95، هذه النتيجة تشكل الوجه الخاص للعقار بالجزائر.

لذلك ابتداء من الثلاثي الأول لسنة 2011 أصبحت كل من لجنة المساعدة (CALPIREF) والوكالة (L'ANIREF) أداتين متكاملتين لتسيير وترقية العقار الاقتصادي واستحداث فضاءات جديدة مخصصة للاستثمار، فالوكالة (L'ANIREF) غدت فاعلا ناشطا في هذا المجال من خلال تهيئة 42 حضيرة صناعية عبر 34 ولاية كمرحلة أولى، إنه لتحد كبير في بلد يواجه ضغطا عقاريا لطالما شكل عائقا في وجه الاستثمار ولمعالجة هذا الوضع تم اتخاذ ثلاث (3) تدابير في فبراير 2011 وهي:

*تعميم منح حق الامتياز بصيغة التراضي

*منح تخفيضات على الأتاوى الإيجارية¹

¹-أنظر الملحق رقم 8.

*اتخاذ إجراءات تتعلق بالعرض العقاري¹

ثلاث (3) نقاط تأهل الوكالة لاستحداث 42 حضيرة صناعية مندمجة تأخذ بعين الاعتبار مختلف أوجه التطوير:

-تسيير مستدام حديث وفعال

-مراعاة البيئة والعمران الصناعي

والوكالة (L'ANIREF) شرعت في تسويق هذه الحظائر التي تتدرج ضمن الخطوط التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتساهم بالتالي في التعريف بالعرض الإقليمي الجديد للجزائر، فهي تمكن الوكالة (L'ANIREF) من التمرکز في قلب استراتيجية ترقية الأقاليم وتسيير هذا المورد العقاري الاقتصادي المحلي، وهذا وفق توزيع جغرافي كما هو مبين في الملحق².

ولتهيئة هذه المناطق تم توقيع اتفاقية بين المديرية العامة للوكالة والمدير العام لأملاك الدولة وفي هذا الإطار صرحت المديرية العامة للوكالة أنه: "بمعية الخبرة الدولية نحن بصدد تنفيذ البرنامج ويجب أن يتبع ذلك بالتسويق أي بإحداث أنشطة تعود بالفائدة على المنطقة وترقية فرص كل ولاية وجلب الاستثمارات، وإن الهدف المنشود هو إمداد المستثمرين الذي يبحثون عن وعاء عقاري بأقصى قدر من المعلومات وفهم المعاملات التي تتم في كل ولاية وكل منطقة قصد الاستجابة لمتطلبات العقار الصناعي، لذا وبالتالي فإن المضمون التشريعي المرتبط بالعقار الصناعي تطور بصفة إيجابية وسجل إجراءات راديكالية لرفع الصعوبات المتعلقة بالدخول إلى مجال العقار، هذه التدابير والإجراءات على المدى المتوسط والطويل كانت نتيجة أو بفضل تطور المبادرات المتاحة.

2- أما بالنسبة لسنة 2012 فإن قانون المالية لهذه السنة أبقى الإجراءات لصالح إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خاصة المتخذة من طرف مجلس الوزراء بتاريخ 22 فيفري 2011، لتحسين تمويل الاستثمار وتعزيز الاستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب تطوير

¹-www.aniref.dz

تم الاطلاع عليه بتاريخ 14-3-2015 الساعة 2:35
²-أنظر الملحق رقم 9.

وتنمية بواسطة مساهمة الدولة لها، ووضعية السوق العقاري الصناعي عرف صعودا ملحوظا وهذا حسب حصيلة الطلبات المعالجة والمدروسة من طرف "CALPIREF"، حيث أن 3000 طلب تمت دراسته ووافقت على 62% بصفة متزايدة مقارنة مع سنة 2011، التي سجلت فيها 48% أما الرفض 22% ويبقى ارتفاع الطلبات مرتقعا رغم التحسن الطفيف¹.

أما السوق الأسهم العقارية الموجه للاستثمار هو الآخر دائما ما يعرف ارتفاعا لسنة 2012، فمؤشر النمو السنوي كان بـ 15% الذي يوافق ارتفاع 52% بالنسبة لسنة 2011، هذا النمو هو ضروري في مجال التخصيص العمومي، وبما أن شكل المنح أصبح بالتراضي بعد ما كان بالمزاد العلني وهذا ابتداء من سنة 2011 بموجب قانون المالية في المادة 15 منه حيث أدى هذا النمط من المنح إلى انخفاض سعر العقار العمومي وبالتالي فإن نمط المنح يكون عن طريق الامتياز بالتراضي الذي له نظام قانوني خاص.

ولتهيئة 42 موقع كمناطق صناعية على مستوى 34 ولاية وقعت مديرة الوكالة مع المدير العام لأملاك الدولة بتاريخ 4 ديسمبر 2012 على القرار المتعلق بالموافقة على الترخيص النموذجي لتهيئة هذه المناطق.

3- أما سنة 2013 سجل العقاري الصناعي ارتفاعا قويا بـ 40% على أساس سنوي مدفوعا بالإجراءات الحكومية التي تهدف إلى تحفيز الاستثمار، وهذا ما أكدته الوكالة (L'ANIREF)، كما أوضحت في مذكرة أن عدد الطلبات التي عولجت فيما يخص العقار المخصص للاستثمار سنة 2013 من طرف لجنة المساعدة² (CACPIREF) بلغت 3.851 ملف بارتفاع 40% مقارنة بـ 2012، واعتبرت الوكالة أن الطلب على العقار يعد دفعا إيجابيا بفضل التدابير المتخذة من طرف السلطات العمومية والتي تعتبر تهدف أساسا إلى دعم الإنتاج الوطني ومنحه محفزا للاستثمار.

ويتميز الظرف العام في مجال الاستثمار بإصدار العديد من الإجراءات من خلال قوانين المالية والتي تهدف أساسا إلى دعم الإنتاج الوطني ومنحه الأولوية على حساب الواردات،

¹-Note de Conjoncture de foncier destiné à l'investissement de l'année 2012 , LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N° 15, ALGER, 2012 P2.

²-La nouvelle réglementation de marchés publiques , LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N 8, ALGER, 2013 P11.

بالرغم من أن السياق الاقتصادي العام لا يحفز نمو القطاع الصناعي إلا أنه أنتج مبادرات إيجابية وفعالية من طرف المستثمرين لإنشاء مؤسسات وزيادة الاستثمارات، وذكرت في هذا السياق أن عدد المؤسسات الصناعية المسجلة في المركز الوطني للسجل التجاري ارتفع بنهاية سبتمبر 2013 بحوالي 5% مشيرة أيضا إلى أن الاستثمارات في القطاع الصناعي المصرح بها لدى مصالح الوكالة (ANDI) بلغت 1.544 مشروع تقدر قيمتها الاجمالية بـ 1.092 مليار دج، غير أن الطلب على العقار الصناعي لا يزال يشكل ضغطا على العرض حيث أن نسبة الطلبات المقبولة كانت متواضعة في سنة 2013 حيث لم تتجاوز 47 % وأكدت الوكالة أن الضغط على العقار يبقى قويا إذ أن مستوى الرفض بالنسبة للملفات سجل ارتفاعا مقارنة بـ 2012 (1.413 ملف مرفوض مقابل 534 ملف) وترجم الضغط الذي يعرفه سوق العقار الصناعي بارتفاع هام في الأسعار مقارنة بـ سنة 2012 بحوالي 16.5 % وبلغ المعدل الوطني للأسعار 5.064 دج للمتر المربع حسب معطيات الوكالة (L'ANIREF)، والسعر المتوسط هو الآخر عرف ارتفاعا بـ 20 نقطة ما يعادل نسبة نمو سنوية بـ 7.2 % مقارنة بالنسبة المرجعية 2008 مما يؤكد الضغط المتنامي على الأسعار، واعتبرت أن للعقار العمومي الممنوح عن طريق الامتياز دور فعال في توازن العرض والطلب وضبط الأسعار كما أن مؤشر التطور السنوي لحجم المعاملات العقارية بلغ 143 % في 2013 بزيادة نسبتها بـ 47 % مقارنة بـ 2012 وفقا لبيانات الوكالة التي أكدت هذا الارتفاع راجع بالأساس إلى منح العقار العمومي عن طريق الامتياز¹.

المبحث الثاني: حدود ممارسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لمهامها

إن الغرض من منح الوكالة (LANIREF) الشخصية المعنوية هو إعطائها استقلالية حقيقية لتتمكن من ممارسة نشاطها بمرونة أكثر، إلا أن هذه الاستقلالية وإن كانت ضرورية للوكالة (L'ANIREF) حتى تقوم بأداء مهامها تبقى مقيدة من خلال الرقابة الممارسة عليها، لذا تطرقنا في المطلب الأول إلى الرقابة الممارسة على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وفي المطلب الثاني إلى منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

¹ -www.aniref.dz

المطلب الأول: الرقابة الممارسة على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن الاستقلالية التي تتمتع بها الوكالة في إطار اللامركزية المرفقية، تمكنها من مباشرة أمورها على وجه الاستقلال، لكن تلك الاستقلالية محدودة حيث تخضع الوكالة للرقابة من طرف السلطة المركزية وهذه الرقابة تكون وصائية ومالية، لذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، حيث تضمن الفرع الأول خضوع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للرقابة الوصائية، أما الفرع الثاني فتضمن الرقابة المالية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الأول: خضوع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للرقابة الوصائية

لتحديد مفهوم الرقابة الوصائية قام بعض الفقهاء بتمييزها عن الرقابة الرئاسية أو التسلسلية فالرقابة الوصائية هي نقيض الرقابة التسلسلية ذلك أنه في ظل المركزية أو عدم التركيز تعتبر التبعية أساسا وبالتالي فإن رقابة الرؤساء على مرؤوسهم تمارس أليا، ولا تستبعد إلا بنص قانوني، أما بالنسبة للهيئات اللامركزية فإن الحرية هي القاعدة والرقابة من طرف السلطة المركزية هي الاستثناء¹.

ويقصد بالوصاية الإدارية" مجموع السلطات المقررة قانونا والتي تمارسها السلطات المركزية تجاه الأشخاص المركزية²، فهي رقابة داخلية ذاتية تمارس من طرف أجهزة إدارية على أجهزة إدارية أخرى"³.

وبعد قراءة النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة (L'ANIREF) نجد أن القانون احتفظ للسلطة المركزية بحق الرقابة عليها من خلال ما اصطلح عليه بالرقابة الوصائية، وعليه سنحاول التعرف على السلطة التي تخضع لها الوكالة ومن ثم أساليب مباشرتها لهذه الوصاية.

أولا: السلطة الوصية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

بالرجوع لنص المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم، نجدها قد حددت بكل وضوح السلطة الوصية التي تخضع لها الوكالة والممثلة في الوزير المكلف بترقية

¹-ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، المرجع السابق، ص219.

²-إبراهيم عزيز شيحا، المرجع السابق، ص219.

³-محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص167.

الاستثمارات، وبما أن للوزير الحق في الرقابة فيكون بذلك جهة إشراف وصائي على سير الوكالة في إطار السياسة الوطنية للاستثمار، وهذا ما أشارت إليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 11-16 وبالتالي فالوكالة (L'ANIREF) تخضع للوصاية الإدارية، فهي تتبع الوزارة التي تمارس نشاطا من جنس نشاطها فقط (وزارة الصناعة والمناجم حاليا).

ثانيا: أساليب ممارسة الوصاية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يحدد المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم نطاق السلطة الوصائية وأساليب ممارستها، ومن بين الأساليب التي تتخذها السلطة الوصية للرقابة على الوكالة نجد: التعيين، الموافقة، إصدار اللوائح الداخلية، التفتيش خصوصا في الجانب المالي، طلب اجتماع مجلس الإدارة... إلخ.

وبالاستناد للنصوص القانونية نجد أن التنظيم العام للوكالة قد منح للمدير العام الذي يقترحه بدوره على مجلس الإدارة، بينما النظام الداخلي فيعهد به للمجلس وبما أن الوزير يرأس المجلس فهو بطريقة غير مباشرة يعده، كذلك يمكن للسلطة الوصية أن تستعمل التعيين كأسلوب لممارسة الوصاية الإدارية على الوكالة وفي هذا نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم على أن تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة ومن يخلفهم يتم بموجب قرار من السلطة الوصية، وكذلك الحال بالنسبة لمحافظي الحسابات¹.

بالإضافة إلى ما تتمتع به السلطة الوصية على الوكالة (L'ANIREF) من سلطة لائحية وكذا سلطة تعيين الهيئة المعبرة عن إرادة الوكالة فإنها تستعمل الرقابة على أعمال الوكالة حيث نصت المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي على استشارة المدير العام للسلطة قبل إقدامه إبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.

أما بالنسبة إلى محاضر ومشاريع المداولات فتبلغ للسلطة الوصية، ولا تكون سارية المفعول إلا بعد موافقة السلطة الوصية خلال عشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع، إلا أن المشرع لم يبين نوع الموافقة إذا ما كانت صريحة أم ضمنية.

¹-أنظر المادة 1/30 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق، ص6.

ونتيجة لذلك نجد أن المرسوم التنفيذي المنشأ للوكالة (L'ANIREF) قد خول للوزير المكلف بترقية الاستثمارات (أي وزير الصناعة والمناجم حالياً) سلطة الوصاية وهو بذلك يشرف على الوكالة في إطار مباشرة اختصاصاته عن طريق إصدار توجيهات لها، قصد تنفيذ السياسة العامة للحكومة ومتابعة عمل سير الوكالة لضمان تحقيقها للأغراض التي أنشأت من أجلها وتقيدها بأحكام القوانين واللوائح.

ويظهر مما سبق عرضه أن المشرع قد أراد إخضاع الوكالة (L'ANIREF) لرقابة مرنة نوعاً ما، وهذا يؤدي إلى تجسيد جوهر اللامركزية المرفقية، وفي إطار دراستنا للرقابة نشير إلى أن هناك نوع آخر من الرقابة وهي الرقابة السلمية التي يمارسها المدير العام على مستخدمي الوكالة.

ويقصد بالسلطة الرئاسية: "مجموع السلطات التي يتمتع بها كل رئيس إداري إزاء مرؤوسه، ويكون من شأنها ارتباط هؤلاء المرؤوسين برابطة الخضوع والتبعية للرئيس الإداري".

وتخول السلطة الرئاسية للرئيس الإداري عدة اختصاصات يمارس بعضها على تصرفات وأعمال مرؤوسيه وسلطة التعقيب على تصرفاتهم، كما تتمثل في سلطة تعيينهم ونقلهم وعزلهم وتأديبهم¹.

وفي هذا نصت المادة 22-2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119: "... يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة".

ذكر مستخدمي الوكالة وسكت فهل يقصد على المستوى المركزي والمحلي أم المركزي فقط.

الفرع الثاني: الرقابة المالية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

يعد التقنين خصوصاً في الجانب المالي أحد الأساليب التي تتخذها السلطة الوصية للرقابة على الوكالة (L'ANIREF)، حيث أن المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم قد نظمها في الفصل السادس بعنوان الرقابة بصفة العموم طبقاً للمادة 29 منه، أما المواد 30، 31، 32 فقد نصت على الجانب المالي للوكالة، وباعتبار أن محاسبة الوكالة تمسك حسب الشكل التجاري،

¹- عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 149.

فهي تعد تقارير سنوية عنها، ويتم تعيين محافظ حسابات أو أكثر من بين المهنيين المسجلين بهذه الصفة في جدول المنظمة الوطنية للخبراء المحاسبين ومحافظي الحسابات والمحاسبين المعتمدين، ويكون الاختيار بناء على قدراته ومراجعته المهنية ومخطط التكاليف.

ويكون التعيين بإحدى الطريقتين:

- تعيينهم طبقاً للأحكام المقررة في القوانين الأساسية الخاصة بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية وهيئات الضمان الاجتماعي والدواوين العمومية ذات الطابع التجاري وكذا المؤسسات العمومية غير المستقلة.

- باشتراك من وزير المالية والوزير الوصي في حالة غياب أحكام قانونية أساسية في الميدان، ويخضع محافظ الحسابات خلال قيامه بمهمته لأحكام القانون رقم 91-08 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتعلق بمهنة الخبير المحاسب ومحافظ الحسابات والمحاسب المعتمد، وللمرسوم التنفيذي رقم 96-1431¹، بالرجوع للقانون الأساسي للوكالة (L'ANIREF) نجد أن تعيينهم يكون من قبل الوزير الوصي.

وبتولي محافظ أو محافظوا الحسابات رقابة الحسابات فهم يعدون تقريراً سنوياً عن ذلك، وفي هذا نصت المادة 22-8 من المرسوم التنفيذي 07-119 المعدل والمتمم على قيام المدير العام للوكالة بإعداد تقريراً سنوياً في نهاية كل سنة مالية ويضمن إرساله للسلطة الوصية ووزارة المالية بعد مداولة المجلس، ويتضمن هذا التقرير:

- التقرير السنوي عن النشاطات مرفقاً بـ:

* حصائل وحسابات النتائج ومقررات تخصيص النتائج هذا بالنسبة لحصيلة استعمال المساهمات المسجلة بعنوان " دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية"

* تقرير محافظ أو محافظوا الحسابات

¹- أنظر المواد 1 و2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 96-431 المؤرخ في 19 رجب 1417 الموافق ل 01 ديسمبر 1996 يتعلق بكيفيات تعيين محافظي الحسابات في المؤسسات العمومية وذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية وهيئات الضمان الاجتماعي والدواوين العمومية ذات الطابع التجاري وكذا المؤسسات العمومية غير المستقلة ج ر ع 74، ص14.

وكذلك نصت المادة 2/15 أن مشروع ميزانية الوكالة (L'ANIREF) يتم تداوله من قبل المجلس وفي النهاية تخضع لموافقة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات فهو يعد رئيسا للمجلس والوزير الوصي للوكالة أي أنه يمارس وظيفة مزدوجة وهي تثير إشكالات.

وعليه يمكن القول أن الرقابة المفروضة على الوكالة (L'ANIREF) تعد رقابة مشددة وهذا راجع لطبيعة الأملاك التي تقوم بتسييرها أي الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والتي تخضع لحماية قانونية وفقا للنصوص العامة من خلال المادة 684 من القانون المدني الجزائري¹ وإلى النصوص الخاصة طبقا للمادة 02/04 من القانون رقم 08-14² من أجل صيانتها والمحافظة عليها.

وتجب الإشارة أن المادتين 22 و31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 غير دقيقتين في الصياغة حيث استعمل المشرع في المادة 22 عبارة "...بعد مداوات المجلس."، أما في المادة 31 استعمل عبارة "...بعد استشارة المجلس..." وبالتالي فإن مصطلح المداوات التي تخضع للتصويت تختلف عن مصطلح الاستشارة التي تعد مجرد أخذ رأي، لذا يقتضي على المشرع أن يستعمل ذات المصطلح للدلالة على معنى واحد.

المطلب الثاني: منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وحسب مالك القطعة والعقد المبرم، والمنازعات المتعلقة بالوكالة (L'ANIREF) لم ينظمها المشرع وإنما أشار إلى تمثيلها أمام القضاء من قبل المدير العام، ويجب التمييز بين العلاقة التي تربط الوكالة بالدولة أو الغير وبين المنازعات التي تنشأ بين الوكالة وغيرها، ويثور التساؤل هل ترفع هذه المنازعات أمام القضاء العادي أو أمام القضاء الإداري؟ لذلك توجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة لمعرفة ذلك، وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى الفرعين التاليين:

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ج ر ع 78.

² - القانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية ج ر ع 44.

الفرع الأول: خضوع منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للقضاء العادي

يؤول اختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي وذلك في المنازعات المتعلقة بعقود التنازل، حيث أن الوكالة (L'ANIREF) طبقاً للمرسوم التنفيذي 07-119 بصفتها متعهد بالترقية العقارية تكون مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها¹، وبما أن التنازل يتم بموجب عقود توثيقية ومشهرة بين الوكالة (L'ANIREF) وبين المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية كما هي محددة وفقاً لأدوات التعمير فإن عقد التنازل هو عقد مدني، وغالباً ما يكون النزاع متعلق بإلزام الوكالة (L'ANIREF) بإتمام إجراءات البيع و نقل الملكية²، وكذلك بالنسبة لدعوى انقضاء الثمن، التي يطلبها المستفيد من العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط ضدها³، وباعتبار الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري كما أشرنا سابقاً فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري وفقاً لنص المادة 45 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وأكدت ذلك المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 07-119، إذن فالعلاقة بين الوكالة (L'ANIREF) مع المستثمر في مجال استغلال أراضي المنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي، ولا يؤثر في النزاع أو الاختصاص إدخال مديرية أملاك الدولة في النزاع كطرف، ويجب الإشارة أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119، أصبح للوكالة (L'ANIREF) صفة المرفقي العقاري وبهذه الصفة تكون مؤهلة لتهيئة الأوعية العقارية وإنجاز البناءات ذات الطابع الصناعي والتجاري والحرفي والمكاتب وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وبالتالي فالوكالة (L'ANIREF) لا تبرم عقود التنازل، وبما أن الوكالة (L'ANIREF) تمارس نشاط الترقية العقارية في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار نجد المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أنه: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا التالية ..3- في نشاط الترقية العقارية... وبالتالي فالمنازعات

¹-أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق، ص 4.

²-ساسي سليم، المرجع السابق، ص 57.

³- كربوني أحلام وبن سعدة فاطمة الزهراء، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، 2010-2011، ص 52.

التي تثور في هذا المجال ترفع أمام القضاء العادي، كما أن المتعامل في الترقية العقارية يكتسب الصفة التجارية وبالتالي تقوم منازعاته أمام القضاء العادي، أما مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة قد ينجم عنها نزاع فيما يخص المقابل المالي الذي تتلقاه لقاء هذه الخدمة.

الفرع الثاني: خضوع منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للقضاء الإداري

في إطار أداء الوكالة لمهامها منحت لها جملة من الأدوات القانونية منها إبرام العقود والاتفاقيات والصفقات، وهذه الأخيرة عرفت المادة 04 من المرسوم الرئاسي 10-236 أنها: "الصفقات العمومية هي عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به، تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم قصد إنجاز الأشغال واقتناء المواد والخدمات والدراسات لحساب المصلحة المتعاقدة" قد يترتب عنها نزاع فيطرح التساؤل حول الجهة القضائية المختصة للنظر والبت في النزاع¹.

ولقد تبنى المشرع الجزائري في المادة 800 من القانون رقم 08-09 كأصل عام المعيار العضوي لفصل اختصاص الجهات القضائية الإدارية عن اختصاص جهات القضاء العادي، فنجدها تنص على أنه "المحاكم الإدارية جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

وما يستشف من نص المادة أعلاه أنها قضت في طبيعة المؤسسة العمومية حيث اشترطت أن تكون ذات طبيعة عمومية إدارية بمعنى أن القاضي الإداري يقضي بعدم الاختصاص في حال عرضت أمامه منازعة تتعلق بمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبما أن الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإن منازعاتها لا ينظر فيها القاضي الإداري، لكن المرسوم الرئاسي رقم 10-236 في المادة الثانية منه نص على أن المصلحة المتعاقدة هي:

"- الإدارات العمومية،

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 ينظم الصفقات العمومية ج ر ع 58 ص 03.

-الهيئات الوطنية المستقلة

-الولايات،

-البلديات،

-المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،

-مراكز البحث والتنمية والمؤسسات العمومية الخصوصية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتقني والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمقاولات العمومية الاقتصادية عندما تكلف بإنجاز عملية ممولة كلياً أو جزئياً بمساهمة مؤقتة أو نهائية من ميزانية الدولة"، وبما أن منازعات الصفقات العمومية من اختصاص القضاء الإداري سواء فيما يتعلق بإعدادها وتكوينها وتنفيذها وحتى في حالة فسخها فإن الوكالة (L'ANIREF) باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فمنازعات صفقاتها العمومية من اختصاص القضاء الإداري، فما يعاب على المشرع الجزائري أنه لما جعل من المؤسسة العمومية مصلحة متعاقدة لم ينظر إلى طبيعة المؤسسة بل نظر إلى تمويل الصفقة كونها ممولة من ميزانية الدولة لا من ميزانية المؤسسة لذا شفع لها هذا المعيار فعدت صفقة عمومية، وطالما عدت الصفقة المبرمة من قبل الوكالة (L'ANIREF) صفقة عمومية خاضعة لقانون الصفقات العمومية فإنه يصعب التسليم باختصاص القاضي العادي للنظر في منازعاتها، فلا يعقل أن يعرض النزاع الذي قد يثور حول صفقة تتوفر فيها الشروط العامة لإبرام الصفقة لاختصاص القاضي المدني أو التجاري، لكن ذلك يبقى مجرد رأي فقهي فقط، حيث يمكن أن يكون قاضي واحد وقانونان.

ومن خلال ما سبق نلاحظ الاصطدام الواقع بين مقتضيات المادة 800 من القانون رقم 09-08 وهو نص تشريعي يحتل مكانة أسمى من النص التنظيمي في هرم النصوص القانونية وبين أحكام المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المعدل والمتمم في مادته الثانية¹، إلا أننا نخلص

¹ - إسماعيل بحري، الضمانات في مجال الصفقات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص117.

إلى أن منازعات صفقات الوكالة (L'ANIREF) تخضع للقضاء العادي تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتخضع الوكالة لقواعد القانون العام في علاقتها مع الدولة مثلاً: إبرام الوكالة لاتفاقية مع مديرية أملاك الدولة في إطار تكليفها بإنجاز 42 منطقة صناعية من قبل المجلس الوطني للاستثمار، ففي حالة اخلال الوكالة للالتزامات المتفق عليها فإن الاختصاص يؤول إلى جهات القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي.

عمد المشرع الجزائري إلى تعداد جملة من الاختصاصات والمهام الأساسية التي تتولى الوكالة (L'ANIREF) القيام بها وهي مهمة التسيير، مهمة الترقية، مهمة الوساطة، مهمة الضبط العقاري للتناسب وطبيعتها القانونية، وأبرز الوسائل التي تمكنها من مباشرة هذه الاختصاصات التي تخضع للرقابة الوصائية الرامية إلى حمل الأشخاص المعنوية على احترام مبدأ المشروعية إذ أن تصرفات هؤلاء الأشخاص يجب أن تجرى في ظل القواعد القانونية وضمن حدودها.

الخاتمة

إن التوجه الذي عرفته الجزائر من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر اقتضى من كافة أجهزة الدولة بوجه عام أن تساير وتتوافق مع هذا المنهج الاقتصادي الجديد، وأن تكون على درجة عالية من الكفاءة والفعالية، وبوجه خاص في الاستثمار الذي يعد وسيلة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية، لذلك أولته الجزائر اهتماما خاصا وعملت على تشجيع المستثمرين، من خلال توفير مناخ ملائم للاستثمار.

وتعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أحد الأجهزة الوطنية التي تنشط في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وهو مجال جد حساس تطبعه سرعة التعاملات الاقتصادية من جهة وتضارب المصالح الفردية والجماعية من جهة أخرى.

ومن خلال دراستنا المتواضعة للنظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، نستنتج أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أداة الدولة في تحقيق أهدافها الاقتصادية و حلقة الوصل بينها و بين المستثمرين الذين تعود إليهم مسؤولية خلق الثروة و دفع عجلة الاستثمار، إلا أن العقبات التي كانت تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة المشروع الاستثماري هي إشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري أو " الأساس العقاري "، حيث كان المستثمرين الحقيقيين يشكون من انعدام العقار الصناعي الذي يعتبر أهم مورد للمؤسسة الصناعية هذا من جهة، و من جهة أخرى كان العقار الصناعي في حد ذاته يعاني خلال الفترة الممتدة من 1993 إلى 2007 من عدم وجود طرق استغلال ثابتة، حيث أقر المرسوم التشريعي 93-12 منح الامتياز مع إمكانية التنازل، وبقي الأمر هكذا حتى سنة 2007 أين عدل القانون و كرس عقد الامتياز مع إمكانية التنازل الذي خلق مستثمرين وهميين همهم الحصول على العقار

وتغيير وجهته، وأيضا العبء الكبير الملقى على عاتق إدارة أملاك الدولة التي تقوم بعدة أدوار هامة في تسيير أملاك الدولة (الموثق، الخبير، المتعاقد...إلخ).

ونتيجة لهذا حاولت الجزائر وسعيها منها إلى وضع الأرضية القانونية المناسبة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار من خلال آليات وطرق لاستغلاله، وإحداث هيئة عمومية وطنية مختصة لتوفير الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، وتسييرها على غرار هيئات أخرى، تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتكفل ب:

- توفير ما تحوزه في حافظتها العقارية من أصول مبنية وغير مبنية لفائدة المستثمرين سواء كانت ملكا لها أو تسييرها لحساب الدولة أو أي مالك آخر.

- إعطاء دفع جديد لسوق العقار الاقتصادي التي كانت تتسم بنوع من التذبذب.

- تخفيف العبء الملقى على إدارة أملاك الدولة، من خلال تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

وتعد الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، خاضعة لوصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، حيث تخضع في علاقاتها مع الدولة لقواعد القانون العام وفي علاقاتها مع الغير لقواعد القانون الخاص (فهي تعد تاجرة)، و يتولى تسييرها جهاز تداولي (مجلس الإدارة) يضم تشكيلة حكومية عن ممثلين من قطاعات ذات الصلة، ومن جهاز تنفيذي (المدير العام) المعين بمرسوم رئاسي، وهي ممثلة على المستوى المحلي من قبل شبكة تتكون من 10 مديريات جهوية تغطي كل واحدة منها فضاء إقليميا واسعا من التراب الوطني، و هذا التكييف يتوافق و طبيعة المهام التي تقوم بها، بحيث تتولى مهمة الخدمة العمومية والتي تطورت في ظل التعديل، و بضبط سوق العقار من خلال استحداث مرصد يشمل بنك معطيات يحصي العرض العقاري الوطني، و مرصد سوق العقار الاقتصادي الوطني الذي يقوم بنشر جدول أسعار العقار، و إعداد تقارير دورية و ظرفية، كما

أنها أيضا تتولى مهام تجارية تتمثل في مهمة الوساطة العقارية أي الوصل بين مالكي العقارات و المستثمرين الباحثين عن وعاء عقاري، و مهمة الترقية العقارية و التي هي الأخرى توسعت في مجالها و أصبحت للوكالة صفة المرقى العقاري تقوم من خلالها بتوفير الأوعية العقارية و تهيئتها(المناطق الصناعية، و مناطق النشاطات، و كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي)،و إنجاز بنايات ذات طابع حرفي و صناعي و تجاري و مكاتب، و القيام بالتسيير المباشر و غير المباشر لهذه المناطق الفضاءات، و مقابل قيامها بهذه المهام تتلقى أجرا عن ذلك، كما أنها تخضع للرقابة الوصائية وهذا يكرس رغبة السلطة في الرقابة على الاستثمارات. و لإعطاء المزيد من التسهيلات سواء المادية والإدارية من أجل ترقية الاستثمار المنتج اتخذت السلطات العمومية (مجلس الوزراء سنة 2011) جملة من الإجراءات أو التدابير، حيث تم:

-انتهاج نمط منح الامتياز بصيغة التراضي.

-إجراءات تحفيزية (تخفيضات الإتاوة الإجارية).

-تسهيل الحصول على العقار.

-عرض عقاري ذو جودة يلبي المعايير الدولية.

- برنامج وطني لإنجاز مواقع صناعية، وهذا ما كلفت به الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بإنجاز مشاريع مندمجة تقدم عرضا يتماشى واحتياجات المستثمرين بما في ذلك من خدمات وهايكل ذات جودة، ومواقع مهيئة تراعي الاحترام الصارم للبيئة (لا أخطار، لا إزعاج، لا تلوث بيئي)، وفضاءات تشكل منظرا صناعيا متناسقا ومتحكما فيه يوفر لمستخدمي المنطقة إطارا معيشيا متميزا، وطرقا وشبكات التوصيل، وأماكن تحتوي على خدمات دعم للمؤسسات والمستثمرين، وتسييرا عصريا وفعالاً، إضافة إلى هذه الإجراءات أو التدابير فإن فرص الأعمال العديدة الناجمة عن برامج التجهيز العمومي تجعل من الجزائر وجهة جذابة.

هذا يعتبر خطوة هامة في استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وتسهيل الحصول على أوعية عقارية من الجيل الثالث ووفق المقاييس الدولية، وتماشيا مع هذه الإجراءات والتدابير التي تشكل مناخا ملائما للاستثمار (خاصة الأوضاع الاقتصادية، والقانونية، والتنظيمات الإدارية)، قام المشرع الجزائري بتعديل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 سنة 2012، حيث أن هذا التعديل طور في مهام الوكالة، ونزع الغموض الذي كان في بعض المواد خاصة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للجماعات الإقليمية واعتبارها من الدولة وهذا ما قضت به المادة 2 من دفتر تبعات الخدمة العمومية من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، فكيف تسييرها مادام مسيرها موجود، إلا أن المشرع تدارك ذلك بعد التعديل واعتبرها من الغير، و نص صراحة على تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

فوجود سياسة استثمارية واضحة ومستقرة نسبيا كفيل بيبث الثقة في نفوس المستثمرين، وكان التعبير الرسمي عن هذه السياسة على قدر كبير من الوضوح والدقة في الصياغة بحيث يضمن الشفافية على العلاقات الاستثمارية.

وفي الأخير نستنتج أن المشرع الجزائري قد وفق نوعا ما في ضبط العقار الصناعي الموجه للاستثمار من خلال انشائه للوكالة (L'ANIREF) لتوفير مناخ استثماري مناسب، كما أنه استطاع تعزيز صلاحياتها من خلال تعديله للقانون الأساسي المنشأ لها، وبالتالي فإن المشرع قد حاول القضاء على العراقيل التي تواجه العقار الصناعي، ويبقى المشكل دائما في تطبيق النصوص القانونية وهذا راجع للذهنيات.

الملاحق:

الملحق رقم (2)

Foncier Economique

Foncier Economique Prix et indices D'atonaux

(Base 100 des indices : 2008)

	M2 En DA\			Indices Année	Indice Semestre 1 Année	Indices Semestre 2 Année	Variation
	Prix Moyen	Minimum	Maximum				
National	4.679	600	25.555				

المصدر : www.aniref.dz

الملحق رقم (3)

Mercuriale des prix du foncier économique Année : 2009

Niveau National	En DA\M2			Indice National 08\09
	Prix Moyen	Minimum	Maximum	
	4138	936	13376	

Niveau Wilaya	Prix Moyen	Minimum	Maximum	Indice Wilaya /
Ain T'émouchent	1622	900	3831	82
Alger	7425	681	35000	33
Annaba	4105	413	12499	519
Bejaia	5527	2000	12500	44
Bordj Bou arréage	4148	1623	11198	129
Boira	2494	1500	4148	98
Boumerdas	3386	1329	8000	286
Constantine	1319	890	21039	67
Djelfa	1843	1347	2964	226
M'silla	4422	3084	7303	513
Mascara	2140	2000	5000	180
Mila	3797	1043	29016	326
Oran	4729	1700	12016	102
Oum El Bougie	1160	501	2000	18
Sétif	3644	1000	11025	91
Souk Haras	1623	360	3704	234
Tizi ouzo	2235	800	17435	211
Tilimsen	10615	7982	15903	335

المصدر: www.aniref.dz

الملحق رقم (5)

Mercuriale des prix du foncier des tine A l'investissement

-Année 2012-

Indice National	En DA /m ₂			Indice National 2008/2012	Variation 2011/2012
	Prix Moyen	Minimum	Maximum		
		4348	800	15287	162
Wilaya	Prix Moyen En DA /m ₂	Indice Wilaya 08/12	Variation 11/12		
Adrar	784	152	-		
Ain Déflua	2991	159	-		
Ain T'émouchent	9666	-	123		
Blida	2206	25	11		
Boira	815	32	-		
El Oued	1403	-	216		
Ghardaïa	583	-	113		
Mascara	4410	290	44		
Médéa	2267	89	-		
Mila	4096	352	88		
Oran	11797	253	116		
Oum El Bougi	9632	-	214		
Sétif	6936	163	498		

المصدر : www.aniref.dz

الملحق رقم(4)

Mercuriale des Prix du Foncier A 'L'investissement

-Année 2011-

National	En DA/m2			Indice National 08\11 Base : 2008	Variation 10\11%
	Prix Moyen	Minimum	Maximum		

Wilaya	En DA/m2			Indice wilaya /	Variation /
	Prix Moyen	Minimum	Maximum		
Adrar	626	210	1660	121	/
AIN T'i muchent	7880	1000	20000	398	1.73
Annaba	6728	2365	10400	949	0.85
Bejaia	8360	1721	10886	67	/
Blida	19269	7490	32870	215	/
Chélif	1255	276	1500	38	/
Constantine	8272	996	16632	76	0.85
El oued	650	400	1001	/	/

Ghardaïa	1397	700	4000	/	/
Laghouat	2200	874	5841	271	1.02
Mascara	10089	2657	22553	663	1.16
Mila	4655	1606	7685	400	0.90
Mostaganem	3406	106	10500	61	1.17
Oran	10200	264	34200	219	0.75
Ouargla	1511	600	2604	/	/
Oum el Boghei	5402	987	10256	302	/
Sétif	1393	270	3703	33	0.38
Souk Harasse	1694	279	6666	244	1.12
Tazi ouzo	4646	900	13448	563	0.90

المصدر: www.aniref.dz

الملحق رقم (6)

Mercuriale des Prix du Foncier A 'L'investissement

-Année 2013-

National	En DA/m2			Indice National /	Variation /
	Prix Moyen	Minimum	Maximum		
	5064	1205	16119		

No	Wilaya	En DA/m2		
		Prix Moyen	Minimum	Maximum
01	Adrar	722	538	1000
02	Ain Déflua	3862	2023	5865
03	AIN T'i muchent	9328	4500	17000
04	Alger	21569	2000	53981
05	Annaba	7021	5000	12121
06	Bejaia	6071	931	14662
07	Blida	3305	1000	6965
08	Bourra	800	531	1221
09	Boumerdassi	15093	500	51812
10	Chélif	2917	1666	5000
11	Constantine	4889	1500	16000
12	El Tarif	6814	383	14996
13	Mascara	6962	4495	8000
14	Médéa	1563	907	3991
15	Mila	5251	2105	13440
16	Mostaganem	5370	500	28264
17	Oran	7235	1408	20000
18	Oum Elbouaghi	4098	466	21313
19	Relizane	3359	1200	6433
20	Sétif	5615	266	26086
21	Sidi Be labbes	2581	278	4000
22	Souk Harasse	3502	1663	4090
23	Tébessa	720	285	1493
24	Tlemcen	3327	940	5514

*Le calcul de l'indice est déterminé Sun la base de 29 wilaya, mais ne sont édités que les prix des 24 wilayas as ayant enregistré 5transactions et plus.

المصدر: www.aniref.dz

الملحق رقم (8)

التوزيع الجغرافي للبرنـامـج

المساحة (هكتار)	عدد المناطق	الولايات المغطاة	فضاءات البرمجة الإقليمية	الفضاء الجغرافي
1739	10	بومرداس(1)-البويرة(1)-المدية(1)-تيزي وزو(2)-بجاية(2) - الشلف(2)-عين الدفلى(1)-الجزائر-البلدية-تيزازة	شمال وسط	الشمــــــــال
2394	9		شمال شرق	
1517	8		شمال غرب	
5650	27	المجمــــــــوع الفرعي للشمــــــــال		
448	2	الجلفــــــــة(1)-المسيــــــــلة(1) - الأــــــــغــــــــواط	هضاب عليا وسطى	الهضاب العليــــــــا
1346	4	سطيف(1)-باتنة(1)-برج بوعرييريج(2)-خنشلة-أم البواقي-تبسة	هضاب عليا شرقية	
896	4	تيارت(2)-السعيدة(1)-النعامة(1)-البيض-تيسمسيلت	هضاب عليا غربية	
2720	10	المجمــــــــوع الفرعي للهضاب		
402	2	بشار(1)-أدرار(1)-تندوف		الجنــــــــوب
800	3	غرداية(1)-بسكرة(1)-ورقلة(1)-الواد		
-	-	تمنراست-إليزي		
1202	5	المجمــــــــوع الفرعي للجنــــــــوب		
9572	42	المجمــــــــوع		

المصدر: www.aniref.dz

الملحق رقم(9)

التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة

المشاريع المنجزة في:	المدة	نسبة تخفيض الأتاوى الايجارية
الشمال	من سنة (1) إلى 3 سنوات	تخفيض سعر الأتاوى الايجارية
الهضاب العليا والجنوب	خلال 10 سنوات	إلى 1 دج ام ²

الجنوب الكبير	ولايات	المدة	تخفيض سعر الأتاوى والايجارية
	إليزي، أدرار، تندوف، تمنراست	15 سنة	1 دج ا ²

المشاريع ذات المصلحة الوطنية	يمنح باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار تخفيضا إضافيا بالنسبة للاستثمارات التي تدخل ضمن أو في نظام الاتفاقية
------------------------------	--

المصدر: www.aniref.dz

قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب العامة

- 1-الطماوي سليمان محمد، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، د ط، 1995.
- 2-بعلي محمد الصغير، القانون الإداري (التنظيم الإداري-النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، د ط، 2004.
- 3-بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2007.
- 4-بوسماح محمد الأمين، المرفق العام في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 1995.
- 5-ديدان مولود، مباحث في القانون الدستوري والنظم السياسية، دار بلقيس للنشر، د ط، الجزائر، 2010.
- 6-شيحا إبراهيم عبد العزيز، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د ط، 1999.
- 7-عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ط، 1991.
- 8-لباد ناصر، الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد، سطيف، ط1، 2011.
- 9-لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، ط4، 2010.

ثانيا: الكتب الخاصة

1-بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هوم، الجزائر، ط3، 2008.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية

1-بحري إسماعيل، الضمانات في مجال الصفقات في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009.

2-فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

3-مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

4-ساسبي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.

5-بوحوم خديجة، الطبيعة القانونية للامتياز في إطار استغلال العقار الصناعي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012-2013.

6-صوالحي كريمة، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، 2012-2013.

7-كربوني أحلام وبن سعدة فاطمة الزهراء، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، 2010-2011.

رابعاً: المقالات

- 1-بالكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011.
- 2-معمر قوادي محمد، تطور مفهوم الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 05، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2011.

خامساً: النصوص القانونية

I-الدستور

- 1-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر في 23 فيفري 1989.
- 2-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 المعدل في نوفمبر 2008 ج ر ع 76.

II-النصوص التشريعية :

- 1-الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم 1393 الموافق ل 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ج ر ع 19.
- 2-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ج ر ع 78.

- 3-القانون رقم 84-16 المؤرخ في 01 شوال 1404 الموافق ل 30 يونيو 1984 يتعلق بالأموال الوطنية ج ر ع 27.
- 4-القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادي الأولى 1408 الموافق ل 12 جانفي 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية ج ر ع 2.
- 5-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01 جمادي الأول 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ج ر ع 49.
- 6-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر ع 52.
- 7-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالأموال الوطنية ج ر ع 52.
- 8-القانون رقم 91-25 الموافق ل 11 جمادي الأولى 1412 الموافق ل 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 ج ر ع 65.
- 9-المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق ل 05 أكتوبر 1993 ج ر ع 64.
- 10-الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 01 جمادي الأولى 1422 الموافق ل 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار ج ر ع 47.
- 11-القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر 1423 الموافق ل 08 ماي 2002 يتعلق بشروط انتاج المدن الجديدة وتهيئتها ج ر ع 34.
- 12-الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 06 شعبان 1427 الموافق ل 30 غشت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 53.

13-الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 رمضان 1429 الموافق ل 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 49.

14-القانون رقم 14-08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008 يعدل ويتم القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالأملاك الوطنية ج ر ع 44.

15-القانون رقم 13-10 المؤرخ في 23 محرم 1432 الموافق ل 29 ديسمبر 2010 يتضمن قانون المالية لسنة 2011 ج ر ع 80.

16-القانون رقم 11-11 المؤرخ في 16 شعبان 1432 الموافق ل 18 يوليو 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر ع 40.

17-القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر ع 17.

III-المراسيم

1-المرسوم الرئاسي رقم 240-99 المؤرخ في 21 رجب 1420 الموافق ل 31 أكتوبر 1999 يتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة ج ر ع 76.

2-المرسوم الرئاسي رقم 197-01 المؤرخ في 01 جمادي الأولى 1422 الموافق ل 22 يوليو 2001 يحدد صلاحيات مصالح رئاسة الجمهورية وتنظيمها ج ر ع 40.

3-المرسوم الرئاسي رقم 176-06 المؤرخ في 25 ماي 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ج ر ع 35.

قائمة المراجع

- 4-المرسوم الرئاسي المؤرخ في 25 محرم 1429 الموافق ل 02 فيفري 2008 يتضمن تعيين المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ع 09.
- 5-المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 ينظم الصفقات العمومية ج ر ع 58.
- 6-المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب 1435 الموافق ل 5ماي 2014 يتضمن تعيين أعضاء الحكومة ج ر ع 26.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 25 محرم 1393 الموافق ل 28 فيفري 1973 يتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ج ر ع 20.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية ج ر ع 10.
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ج ر ع 10.
- 10-المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 05 جمادي الثاني 1411 الموافق ل 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين ج ر ع 56 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 10 رمضان 1424 الموافق ل 05 نوفمبر 2003 الذي أحدث الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين ج ر ع 68.
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج ر ع 26.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج ر ع 26، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر ع 07.

13-المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ 12 جمادي الأولى الموافق ل 17 أكتوبر 1999 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ج ر ع 67.

14-دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

15-المرسوم التنفيذي رقم 96-431 المؤرخ في 19 رجب 1417 الموافق ل 01 ديسمبر 1996 يتعلق بكفاءات تعيين محافظي الحسابات في المؤسسات العمومية وذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية وهيئات الضمان الاجتماعي والدواوين العمومية ذات الطابع التجاري وكذا المؤسسات العمومية غير المستقلة ج ر ع 74.

16-المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 06 رجب 1422 الموافق ل 24 سبتمبر 2001 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ج ر ع 55.

17-المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ج ر ع 27.

18-المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ج ر ع 27.

19-المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المؤرخ في 06 شعبان 1427 الموافق ل

- 30 غشت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 27.
- 20-المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 23 أبريل يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج ر ع 27.
- 21-دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119.
- 22-المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 07 جمادي الأول 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 27.
- 23-المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 07 جمادي الأولى 1430 الموافق ل 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وتسييرها ج ر ع 27.
- 24-المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 26 محرم 1431 الموافق ل 12 يناير 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ج ر ع 04.
- 25-المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 20 صفر 1393 الموافق ل 25 يناير 2011 يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ترقية الاستثمار ج ر ع 05.
- 26-المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1433 الموافق ل 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 05 ربيع الثاني

1428 الموافق ل 23 أبريل 2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ج ر ع 17.

سادسا: القرارات

1-القرار الوزاري المؤرخ في 23 ذي القعدة 1428 الموافق ل 03 ديسمبر 2007 يتضمن تعيين أعضاء مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج ر ع 16.

2-القرار الوزاري المؤرخ في 15 رمضان 1432 الموافق ل 15 غشت 2011 يتضمن تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج ر ع 15 الصادرة في 14 مارس 2012.

المراجع بالفرنسية

A- LES MAGAZINES

- 1-SITE WEB DE L'ANIREF, LE MAGAZINE DE L'ANIREF VOICE, N° 00, ALGER, 2008
- 2- ACTIVITES DE L'AGENCE, LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N° 2, ALGER, 2009
- 3- NOT DE CONJONCTURE DU FONCIER, LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N° 6, ALGER
- 4- Note de Conjoncture de foncier destiné à l'investissement de l'année 2012, LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N° 15, ALGER, 2012
- 5- La nouvelle réglementation de marchés publics, LE MAGAZINE L'ANIREF VOICE, N 8, ALGER, 2013

المواقع الالكترونية:

- 1- www.aniref.dz
- 2- <http://www.dictionnaire-juridique.com/définition/tires>. PHP

الصفحة	الموضوع
1	قائمة المختصرات
12-3	مقدمة
14	الفصل الأول: الإطار العضوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
14	المبحث الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
15	المطلب الأول: القانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
15	الفرع الأول: الخصائص التي تتمتع بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
15	أولا: الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية
17	ثانيا: الوكالة (L'ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري
18	ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بالشخصية المعنوية
19	رابعا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها ذمة مالية
22	خامسا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة وطنية
22	سادسا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ذات نظام قانوني مزدوج
28	الفرع الثاني: مقر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمديريات الجهوية التابعة لها
30	المطلب الثاني: تمييز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عن الهيئات المشابهة لها
30	الفرع الأول: تمييز الوكالة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
31	أولا: النظام القانوني
31	ثانيا: المهام والصلاحيات

32	الفرع الثاني: تمييز الوكالة عن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار
33	أولاً: النظام القانوني
33	ثانياً: المهام والصلاحيات
34	المبحث الثاني: هيكله وتسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
34	المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
34	الفرع الأول: الهيكل التنظيمي المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
37	الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
38	المطلب الثاني: تسيير وإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
38	الفرع الأول: مجلس الإدارة كجهاز تداولي
38	أولاً: التشكيلة العضوية للجهاز التداولي
40	ثانياً: أعمال مجلس الإدارة
41	ثالثاً: اجتماعات المجلس
42	الفرع الثاني: المدير العام كجهاز تنفيذي
42	أولاً: تعيين الجهاز التنفيذي
44	ثانياً: صلاحيات الجهاز التنفيذي
48	الفصل الثاني: الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
48	المبحث الأول: مهام وصلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
48	المطلب الأول: تطوير مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

48	الفرع الأول: للوكالة مهام الخدمة العمومية
50	الفرع الثاني: للوكالة مهام تجارية
55	أولاً: الوساطة العقارية
57	ثانياً: الترقية العقارية
59	المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كأداة لخدمة المستثمر
59	الفرع الأول: التدابير المتخذة لإنجاز مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
60	أولاً: استحداث موقع الكتروني
60	ثانياً: القيام بالنشاطات
61	ثالثاً: إنشاء مجلة باسم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
62	الفرع الثاني: التدابير الجديدة المتخذة من طرف مجلس الوزراء لسنة 2011
67	المبحث الثاني: حدود ممارسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لمهامها
67	المطلب الأول: الرقابة الممارسة على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
67	الفرع الأول: خضوع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للرقابة الوصائية
68	أولاً: السلطة الوصية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
68	ثانياً: أساليب ممارسة الوصاية على الوكالة
70	الفرع الثاني: الرقابة المالية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

71	المطلب الثاني: منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
72	الفرع الأول: خضوع منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للقضاء العادي
73	الفرع الثاني: خضوع منازعات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للقضاء الإداري
80-77	الخاتمة
91-82	الملاحق
101-93	قائمة المراجع
	الفهرس