



جامعة عمار ثليجي بالأغواط  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تحت إشراف الدكتور:

سالمي موسى

إعداد الطالب:

رغيس سعيد

لجنة المناقشة

رئيسا

الاستاذ : النوعي أحمد

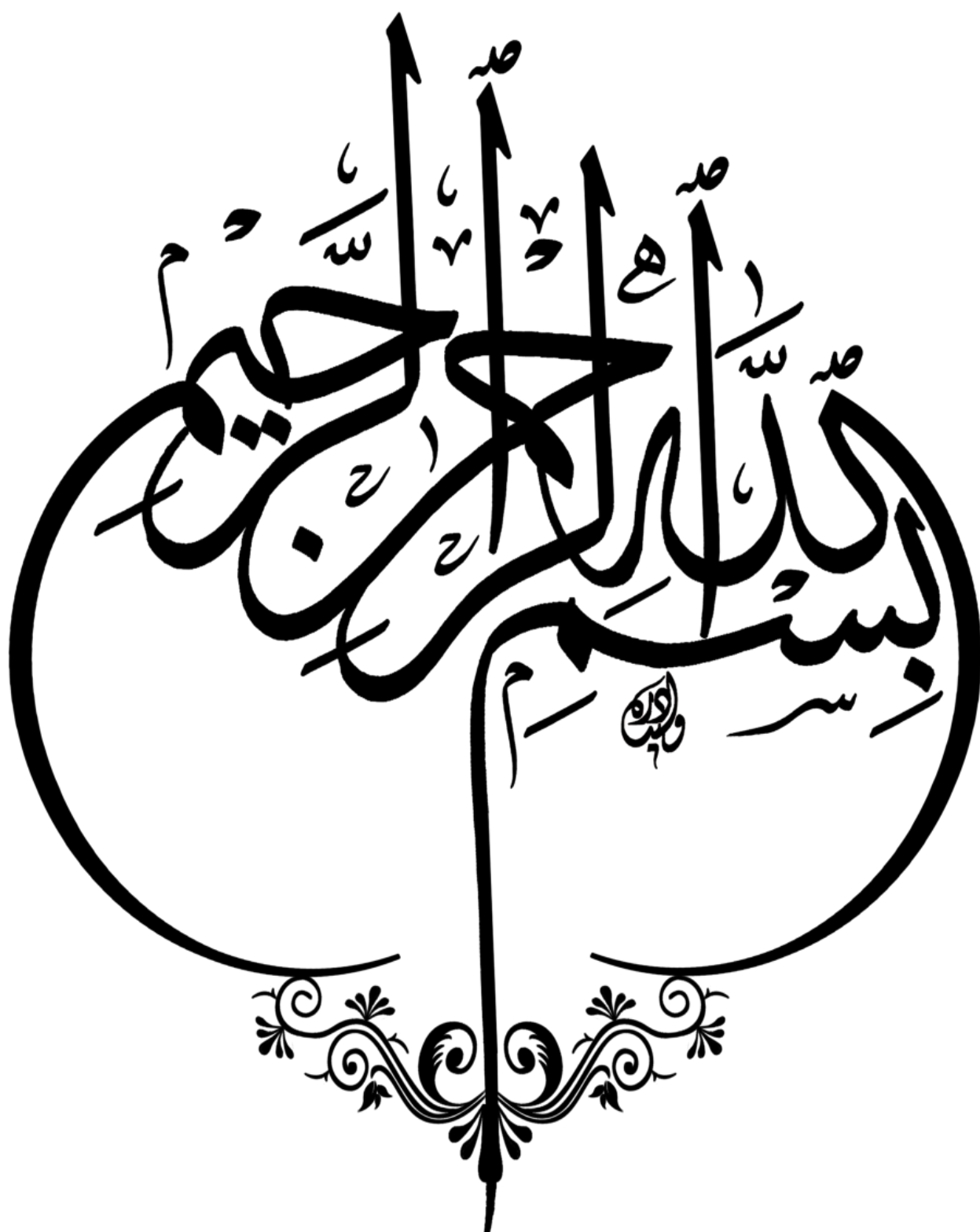
مناقشا

الاستاذ: بطيمى حسين

مشرفا

الاستاذ: سالمى موسى

السنة الجامعية  
2019/2018



## كلمة شكر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد والشكر لله على ما وفقنا به لإنجاز هذا العمل المتواضع  
مصدقاً لقول سيد الخلق محمد بن عبد الله عليه أفضل الصلاة والسلام  
" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

زمن ثمة يقتضي واجب الشكر والاعتراف بالفضل

أتقدم بأسمى معاني ومعارف الشكر والعرفان التي استأذيها الفاضل المشرف

السيد سامي موسى على قبوله وإشرافه وتقديم النصائح والأرشادات والتوجيهات لنا طيلة إعداد هذه المذكرة  
و من أجل تقديمها في أجمل قالب

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى السادة الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين هرفونا بحضورهم لمناقشة هذا  
العمل

وكل الاحترام والتقدير للأساتذة عليه الحقوق والعلوم السياسية

ولجميع من كان لنا عوناً ولو بكلمة تشجيع

سعيد

## إهداء

الى والدي الكريمين اللذان اثار لي حريج العلم و المعرفة حفظهما الله

الى روح عمي الطاهرة

الى جدي العزيزة اطال الله عمرها

الى اخي وأخواتي

الى زوجتي الكريمة

الى كل افراد عائلتي صغيرا وكبيراً

الى كل الاساتذة الذين ساهموا في تكويني

الى كل احبائتي وزملائي

الى كل من وسعتمو ذاكرتي ولم تسعمو هذه المذكرة

اهدي هذا العمل المتواضع

سعيد

## قائمة المختصرات

\* ..... الخ : الى اخره

\* ج.ر : الجريدة الرسمية

\* ص : صفحة

\* ص ص : من الصفحة الى الصفحة

\* ب ت : بدون تاريخ

# مقدمة

من آثار العولمة الاقتصادية على الاقتصاد الوطني، بذل الدولة مجهودات كبيرة في المجال الاقتصادي عامة وفي مجال الاستثمار خاصة كونه من احد الدعائم الاساسية التي يعتمد عليها اقتصاد الدول. ولمواكبة العصرية الراهنة في مجال الاستثمار جعلت الدولة من الاستثمار إحدى الآليات الاستراتيجية في تجسيده وتطويره وذلك من خلال سن قوانين وتشريعات من اجل تشجيع الاستثمار.

إن البحث عن سبل تشجيع وتنشيط الاستثمارات من الانشغالات الكبرى للدول وواضعي السياسات الاقتصادية في مختلف البلدان وعلى غرار ذلك يعد الاستثمار في الاستراتيجية التنموية المبتهجة من طرف بلادنا احد المحاور الأساسية في الإنعاش الاقتصادي والعمل من اجل تقليص رقعة البطالة وتحسين المداخيل.

إن الحديث عن الاستثمار كأداة لتحقيق تنمية اقتصادية و انطلاقا من أن الاستثمار والتنمية قوامهما عوامل متكاملة ومتلازمة والاستثمار يعد العامل الأساسي والمحرك المحوري لكل مجهود تنموي فيتعين على الدولة أن تقوم في هذا المسعى الاستراتيجي بتقديم الحوافز والضمانات لتشجيع وتحفيز المستثمرين المحليين والأجانب لاستثمار أموالهم والعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات والهياكل القاعدية، لاسيما عن طريق توفير الأسس والأوعية العقارية أو المساحات الأرضية غير مبنية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم وهو ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار أو العقار الاقتصادي.

وتكمن اهمية الموضوع في دور الوكالة في عملية الوساطة والضبط العقاري والعلاقة ذات الابعاد القانونية والاقتصادية الكبيرة في ضل التنمية وتثمين موارد الدولة.

فقد عرف العقار الصناعي على غرار العقار بصفة عامة، منذ الاستقلال عدة أنظمة قانونية منظمة له ميزتها اختيارات سياسية خاصة بكل مرحلة زمنية، فقبل التسعينات كان التعامل في العقار محصورا فقط على الدولة وهذا بعد صدور الأمر 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية<sup>1</sup> والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، وعلى هذا الأساس كانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية و اجتماعية وكذا مكافحة المضاربة في العقارات والحفاظ علنا لأراضي الفلاحية وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة مختلفة واذا كان الأصل أن توجه

<sup>1</sup> الامر 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد رقم 19 بتاريخ 20 فيفري 1974، ملغى

هذه الأراضي لاستيعاب برامج لاسيما التجهيزات العمومية، السكنية والاستثمارية، إلا أن الواقع افرز استهلاك جزء كبير من الأوعية العقارية وتسبب في احتكار العقار ومنازعات عقارية كبيرة .

بعد إنتقال البلاد إلى اقتصاد السوق، لاسيما بعد صدور دستور 1989 تم اعادة النظر في القواعد الإيديولوجية والمؤسسية للدولة هذا ما اثر في الملكية بصفة عامة وفي الملكية العمومية بصفة خاصة، فموجب المادة 18 منه تم القضاء على النظرية الموحدة للأمالك الوطنية وذلك بالنقرقة بين الأملاك العمومية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية (الولاية والبلدية) والأمالك الخاصة التابعة للأفراد والخواص.<sup>1</sup>

تركيسا لهذا المبدأ فيما يتعلق بالاستثمار والميدان العقاري اتخذت الدولة عدة تدابير ترمي إلى ظهور سوق عقارية حرة ورفع حجم عقارات القطاع الخاص صدرت مجموعة من النصوص القانونية ترمي إلى تكييف التشريع العقاري والتشريع الخاص للأمالك الوطنية بالإصلاحات الاقتصادية لاسيما دستور 1989.

جاءت هذه القوانين في وقت ظهرت فيه الحاجة إلى إحداث إصلاحات عميقة فيما يخص الملكية العقارية وكانت منسجمة ومكاملة لبعضها البعض وهي في نفس الوقت تستمد أحكامها من دستور 1989 الذي يتضمن أحكاما أحدثت تغييرا في النظام القانوني للملكية العقارية سواء العمومية او الخاصة.

على هذا الأساس فدارستنا سوف تنصب على دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في توفير و تسيير هذه الإمكانيات العقارية الهامة الموجهة للاستثمار .

فمن حيث التسيير يعرف العقار الصناعي مجموع النصوص التنظيمية والقانونية ومجموع من المتدخلين في تسييره.

بالنسبة للمناطق الصناعية تم تنظيمها في إطار منظم في سنوات السبعينات والثمانينات، حيث تم إصدار قارات وزارية مشتركة تنص على إنشاء مناطق مهياة من طرف الدولة عهدت مهمة تسييرها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية. أما بالنسبة لمناطق النشاطات فقد أوكلت مهمة تهيئتها وتسييرها إلى البلديات ثم إلى الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.

وفي سنة 2007 تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ولهذه الوكالة دور في التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي، كما اسند لها مهام

<sup>1</sup> - تنص المادة 18 من دستور 1989 المعدل والمتمم، على ان الاملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الاملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية، يتم تسيير الاملاك الوطنية طبقا للقانون.

تسيير الحافظة المتشكلة من في الأصول المتبقية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة والمتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، و التي انشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ووضعت هذه الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.<sup>1</sup>

وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وعلى اثر تعديل قانونها الاساسي في سنة 2012 فقد تم تكليفها بتهيئة مناطق صناعية جديدة.<sup>2</sup>

لكن في سنة 2008 تم إلغاء التنازل وتم تعميم الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل كإجراء وحيد للحصول على حافظة العقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالعقار الصناعي في المناطق الصناعية وفي مناطق النشاط وكذلك الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والفائضة والمتوفرة.

وبخصوص الأسباب والدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع تعود إلى:

- كون العقار الصناعي أصبح يشكل احد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الوطنية والأجنبية وانشغال مطروح على عدة مستويات خاصة بعد فتح المجال للاستثمار الخاص، لاسيما منذ مطلع سنة 2000.

- قلة البحوث العلمية التي تتناول بالبحث والدراسة الشاملة لموضوع دورالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في توفير العقار الصناعي.

اهتمامنا إلى لمّ وجمع هذه النصوص القانونية في إطار منظم وشامل يعالج جميع الجوانب المتعلقة بهذا العقار والدور الذي تلعبه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسييره.

- محاولة وضع حدّ لحالة الغموض واللبس الذي يسود مجال العقار الصناعي، مما يسهل للمستثمرين و الباحثين عنه مهمة الحصول عليه.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 119-07، المؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، ج. ر.ج. عدد 27، صادر في 25 افريل 2007، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126-12، المؤرخ في 19 مارس 2012، ج. ر.ج. عدد 17، صادر بتاريخ 25 مارس 2012.

<sup>2</sup> القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج. ر. عدد 40، بتاريخ 20 يوليو 2011.

ونظرا لقلّة المراجع المتخصصة وندرة البحوث العلمية وحدودية المعلومات في هذا المجال فإنه يتم دراسة هذا الموضوع بالتركيز على تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية وما هو جاري العمل به في الميدان وكذا بالاعتماد على بعض الاطروحات و المناشير والتعليقات الصادرة عن الجهات المختصة لاسيما وزارة المالية (المديرية العامة للأموال للدولة) و وزارة الصناعة ، علاوة على المقالات الصادرة عن بعض المختصين في مجال العقار الصناعي .

لم يحض موضوع دراسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري باهتمام كبير من الباحثين رغم اهميته، ونذكر في هذا الصدد اطروحة الطالبتين بن كرو يمينة وبن ماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبدالرحمان ميرة ببجاية، وكذا بعض الدراسات المنشورة في المجالات الدورية الصادرة عن الجامعات ومنها دراسة الاستاذ حرز الله حطاب، النظام القانوني للوكالة الوطنية والضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي الأغواط، كما نذكر كذلك دراسة الاستاذ بلكعيبات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 23، معهد العلوم والحقوق السياسية جامعة سوق اهراس، وكذلك نذكر تطرق بعض الطلبة للموضوع في بعض المذكرات التخرج ومن بينها مذكرة الطالبة بوشليق ايمان، منح العقار الصناعي في اطار الاستثمار في الجزائر ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر ببسكرة، 2017.

وانطلاقا من العناصر الأساسية المبينة فيما سبق فان هذه الدراسة تتمحور حول تحليل الاشكالية التالية:

**ما هو الإطار القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؟، وما هي الصلاحيات المخولة لها؟**

لقد اتبعت المنهج الوصفي والتحليلي في معالجة الاشكالية لكونهما يفيان بالغرض لاسيما وصف وتحليل مختلف النصوص القانونية وما تضمنته من افكار والمقارنة فيما بينهما.

وللإجابة على الاشكالية المطروحة ولتفعيل الدور المهم الذي تلعبه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضل ازمة العقار الاستثماري فلا بد منا ان نتطرق الى :

الفصل الاول: الاطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفصل الثاني: الاطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

## الفصل الأول

الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط

المقاربي

يُعتبر العقار الصناعي بمثابة الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لاحتواء المشاريع الصناعية للنهوض بعمليات الاستثمار عمومي أو خاص، وطني أو أجنبي، كما أن المشرع الجزائري نظم أحكام العقار الصناعي و حدد المناطق الصناعية واستغل القاعدة الصناعية التي كانت تزخر بها الجزائر، واستحدثت مناطق جديدة.

وبعد تطبيق سياسة الاقتصاد الإفتاحي فإنه كان لزاماً على الدولة ان تلبى حاجيات المستثمرين في العقار الصناعي، و ذلك بتوفير أوعية عقارية و القضاء على المضاربة في العقار، استحدثت هيئة تُكَلَّف بتهيئة و تسيير و ترقية المناطق الصناعية ألا و هي الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، و ذلك لتخفيف العبء الكبير الواقع على عاتق إدارة أملاك الدولة من جهة و من جهة أخرى توفير الوعاء العقاري لتشجيع و استقطاب المستثمرين لدفع وتيرة الاقتصاد الوطني و النهوض به.<sup>1</sup>

يَسْتَدعي تنظيم و ضبط الأوعية العقارية المرتبطة بالاستثمار آليات و أنماط التسيير الإداري من أجل تحسين المناخ الاقتصادي و تلبية الاحتياجات العقارية للمستثمرين، فأُسندت لكل جهاز مهمة معينة حيث:

- توفير الأوعية العقارية تتكفل بها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و قد نصّت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي على: " يمكن للوكالة أن تتولّى مهمة التسيير و الترقية و الضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة...إلخ".<sup>2</sup>

ونظرا للأهمية البالغة التي تلعبها الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري كونها جهاز مكلف بتسيير العقار الموجّه للاستثمار، فإننا ننترق لمفهومها و نشأتها و طبيعتها القانونية (المبحث الأول)، والتركيبية البشرية و الادارية التي تساعدها في أداء المهام المنوطة لها (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> حرز الله خطاب، النظام القانوني للوكالة الوطنية و الضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، 2017، ص 143.

<sup>2</sup> بن كرو يمينة و من معها، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية، 2016 ص 07.

## المبحث الأول

### مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و طبيعتها القانونية

أنشأت الدولة آلية ادارية متعلقة بتطوير الاستثمار تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي هي وكيل عن وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، استجابة لانشغالات المستثمرين الصناعيين في عدم وجود العقار الصناعي أو صعوبة الحصول عليه، ولأنّ الدولة تتوفر على كم هائل من الأملاك العقارية الخاصة الموجهة للمشاريع الاستثمارية الصناعية تابعة لها اكثر بكثير من الخواص، فإنها تعمل على الوساطة بين الدولة ممثلة في الوزارة المذكورة أعلاه والمستثمرين، وضبط العقار من حيث الأسعار و الإعلام... إلخ.

وعلى هذا الأساس فسوف أتطرق في هذا المبحث لمفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المطلب الأول) والطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

نتطرق من خلال هذا المطلب الى تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ونشأتها (الفرع الأول)، وكذا الشخصية المعنوية ودمتها المالية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تصب دراستنا في هذا الفرع إلى ضبط المفهوم القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعريفها (أولاً)، ونشأتها (ثانياً).

### أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

وفقاً لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل من سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على: "تتأسس مؤسسة عمومية ذات

طابع صناعي وتجاري تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري" وتدعى في صلب النص "الوكالة"<sup>1</sup>.

يتضح من نص المادة أنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كما يعتقد البعض، بالرغم أنّها تُمثل الدولة وتسعى الى خدمة الصالح العام أكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها او لموظفيها، لأنّه يُفترض في الوكالة أنّها تعمل لحساب و باسم وبإشراف الدولة<sup>2</sup>.

### ثانياً: نشأة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

نظراً للدور الذي يلعبه العقار في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، دوراً استراتيجياً في تسهيل الاستثمار وضمانه، ولذلك كان لزاماً على الدولة وضع آلية إدارية تتولّى مهمّة توفير وتسيير العقار الموجّه للاستثمار ممثلة في هيئة عمومية تُعرف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي أنشأت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تنص: تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذمتها المالية

نرجح في هذا الفرع لدراسة الشخصية القانونية او المعنوية للوكالة ( أولاً )، والذمة المالية التي تتمتع بها ( ثانياً ).

<sup>1</sup> المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 جانفي 2007، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، صادر في 25 افريل 2007، معدلومتتم.

<sup>2</sup> بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد 23، معهد العلوم والحقوق السياسية جامعة سوق اهراس، 2011، ص 02.

<sup>3</sup> بن كرو يمينية ومن معها، مرجع سابق، ص 04

**أولاً: الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري** بالرجوع الى نص المادة الأولى من الرسوم التنفيذي رقم 07-119 نجد انها منحت للوكالة صراحة الشخصية المعنوية .

يُمكن تعريف الشخص الاعتباري بأنه مجموعة الأشخاص والأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض.

ويجدر بالذكر أن اصطلاح الأشخاص الاعتبارية يعني صراحة أنها تكتسب الشخصية القانونية حكماً أي بنص القانون لكي تتمكن من أن تُمارس حقوقاً وتلتزم بواجبات.

وقد نصّت المادة 49 من القانون المدني على ما يلي: <<الأشخاص الاعتبارية هي :

- الدولة ، الولاية، البلدية.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الشركات المدنية والتجارية.
- الجمعيات والمؤسسات.
- الوقف.
- وكل مجموعة يمنحها القانون الشخصية الاعتبارية >><sup>1</sup>.

### ثانياً: الذمة المالية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

الاستقلال المالي فيُقصد به التمتع بالذمة المالية ،حيث أنّ الفقه يعتبر أنّ الشخصية المعنوية للمؤسسة لا يُمكن أنّ تكون دون اكتسابه الذمة المالية، ونعرفها على أنّها مجموع المداخل و النفقات التي ترد على الشخص في مباشرة تصرّفاته ، أمّا الذمة المالية فتكون مجموع الايرادات التي تكون في شكل أرباح أو الميزانية القطاعية المُقدّمة من الدولة في كل سنة بموجب قانون المالية.<sup>2</sup>

و بالرجوع الى الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نجده تناول الذمة المالية للوكالة في محتوى نصوصه، حيث نجد المواد 23 و 24 منه تناولتها صراحة.

<sup>1</sup> الامر 75-58، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> بلكعييات مراد، مرجع سابق ، ص03

حيث أنّ المادة 23 تنص على:

"تتمتع الوكالة بذمة مالة خاصّة بها، تتشكل من أملاك محوّلة و/أو مخصصة من الدولة وأملاك مكتسبة او منجزة بأموالها الخاصة...إلخ."

كما اننا نجد كذلك المادة 24 من نفس المرسوم السالف الذكر تنص على :

" تتشكّل أموال الوكالة من الذّمة المالية المذكورة في المادة 23 أعلاه، وكذا تخصيص أوّلي من الدولة...إلخ"

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

حدّد المشرّع الجزائري الأحكام المتعلقة بسير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجبي المرسوم التنفيذي رقم 07-119 لاسيما في المادة الثانية، الفقرة الثانية منه كون أنّ الوكالة ذات طبيعة مزدوجة، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة (الفرع الأول) ، وتُعدّ تاجرة في علاقتها مع الغير ( الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### خضوع الوكالة الى احكام القانون الاداري

حسم المشرّع الجزائري خضوع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أحكام القانون الإداري وهذا من خلال المادة الثانية من المرسوم التنفيذي المنشأ لها ، وتتجلى مظاهر خضوعها للقانون الإداري جلياً في علاقتها بالسلطة الوصية من الناحية العضوية من جهة (أولاً)، ومن جهة أخرى الناحية الوظيفية (ثانياً).

### أولاً: من الناحية العضوية

من الجانب العضوي ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها رابطة قوية بالسلطة الوصية ويظهر ذلك من خلال تواجد الوزير المكلف بترقية الاستثمار، والذي يستأثر رئاسة الوكالة الوطنية للوساطة

والضبط العقاري والذي يُعتبر عضو من أعضاء الحكومة والفاعلين فيها أيضًا، بالإضافة الى ذلك يمكن للوزير المكلف بترقية الاستثمار أن يترأس الوكالة.

فتشكيلة الوكالة تضم مجموعة عن ممثلي الوزراء الذين لهم علاقة بمجال العقار ومجال الاستثمار.

وتبعًا لذلك تبرز بوضوح علاقة التبعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية من الناحية العضوية، كما يُعتبر مؤشّر بأن دور الوكالة لا يتحقّق إلاّ ببروز السلطة الوصية والتي تلعب دورًا بالغ الأهمية.<sup>1</sup>

### ثانيًا: من الناحية الوظيفية

بالرجوع إلى المهام المخوّلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، نجد أنّ هناك ترابط وظيفي بالسلطة الوصية ويتجلّى ذلك عند قيام الوكالة بالمهام والصلاحيات المنوطة لها حيث تقوم بتقديم كل التقارير والاقتراحات للسلطة الوصية التي بدورها تأخذها بعين الاعتبار.

كما تتولّى تمثيل وزارة الصناعة وترقية الاستثمار في مجال الاستثمار الصناعي وذلك بموجب قرارات منح الامتياز التي تستند علاقتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد اعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين .

فجمع وتدخّل صلاحيات كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية يتولّد عنه استراتيجية ناجحة، بالإضافة إلى تنفيذ وتحقيق مخططات الحكومة، والتي تتكفّل الوكالة باتخاذ كل الاجراءات والتدابير التي تدخل ضمن اختصاصه.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني

### خضوع الوكالة الى احكام القانون التجاري

أُسندت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهام تجارية خالصة وهذا بموجب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 وتتجسد في الصفة التاجر (أولاً)، والاعمال التجارية (ثانيًا).

<sup>1</sup>+2 بن كرو يمينة ومن معها ، مرجع سابق ، ص 28

## أولاً: الوكالة لها صفة التاجر

تتجلى وضوحاً صفة التاجر للوكالة وذلك في علاقتها مع الغير أي المستثمرين ويُطبق عليه القانون التجاري بصفتها تاجرة.

وبالنظر في أحكام الفقرة الثانية من المادة الأولى للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 فإنها منحت صفة التاجر للوكالة في علاقتها مع الغير.

فقد نجد المادة 03 من القانون التجاري الجزائري على أنه " يُعد عملاً تجارياً بحسب شكله... وكالات ومكاتب الاعمال مهما كان هدفها"<sup>1</sup>

حيث أن المشرع الجزائري جعل من الأشخاص المعنوية (الوكالات) تاجرة بحسب الشكل وذلك من خلال المادة 03 المذكورة أعلاه.

## ثانياً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمارس أعمال تجارية

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمارس أعمال تجارية بحسب الشكل ، فهي تؤدي خدمات تجارية للجمهور لقاء أجرٍ معينٍ أو مقابل نسبةٍ معينةٍ من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط فيه بين الدولة والمستثمر ،فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 09-153 لا سيما المادة 14 منه فنجدها تنص على:

" يُمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرًا يمثل كحدٍ أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الامر 75-59، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975،المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر، عدد27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

## المبحث الثاني

### اجهزة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد أدرج المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في الفصل الثالث من الرسوم التنفيذية رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي بعنوان التنظيم (المطلب الاول) والتسيير (المطلب الثاني).<sup>1</sup>

#### المطلب الاول

### جهاز التنظيم للوكالة

في إطار السير الحسن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تم تدعيمها بجهاز تنظيمي مركزي متمثل في مجلس الإدارة ( الفرع الأول)، والمهام المسندة إليه ( الفرع الثاني).

#### الفرع الاول

#### مجلس الإدارة

يُعتبر مجلس الإدارة أول جهاز نص عليه المشرع الجزائري كجهاز تنظيم للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري متكوناً من تشكيلة متنوعة من الأعضاء (أولاً) ، مع تعيين عضوية المجلس (ثانياً).

#### أولاً : تشكيلة مجلس الادارة

لقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المنشأ للوكالة على تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على ما يلي :

يترأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو مُمثله، ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين:

- مُمثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

<sup>1</sup>بوشليق ايمان، منح العقار الصناعي في اطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر ببسكرة ، 2017،ص47

- مُمثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية ( خزينة / املاك الدولة).
- مُمثل عن الوزير المكلف بالعمران.
- مُمثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية.
- مُمثل عن الوزير المكلف بالنقل.
- مُمثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- مُمثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.
- مُمثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- مُمثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.<sup>1</sup>

من خلال نص المادة 07 المذكورة أعلاه، فإننا نلاحظ أنّ الأعضاء المشكّلين لمجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أنّهم ينتمون لوزارات مختلفة لها علاقة قائمة بالوعاء العقاري من جهة ومن جهة أخرى بالاستثمارات.

وكذلك من خلال نص المادة يتضح جلياً أنّ المُشرّع الجزائري أسند مهمة رئاسة المجلس للوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو مُمثلها وهذا بطبيعة الحال راجع الى خضوع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الى سلطة وزارة الصناعة التي بدورها تُشرف على ترقية الاستثمارات.

والملاحظ أيضاً من خلال نص المادة أنّ تعداد الأعضاء المشكّلين للمجلس جاء بصيغة ممثلين عن الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية، المالية، العمران، السياحة والصناعات التقليدية، النقل، الطاقة والمناجم، الفلاحة، التجارة، البيئة.

إنّ المُشرّع الجزائري لم يتطرق صراحةً الى التسمية الفعلية للوزارة مباشرة ، فاقصر الى ذكر عبارة الوزير المكلف، وهذا راجع الى تطّعات مستقبلية الطى من شأنها تعديل أو دمج أو إعادة تسمية للوزارة، ممّا يجعل النصّ يتماشى مع كل التغييرات من دون الرجوع مرة أخرى الى تعديله.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 25 مارس 2012

ونظرًا لتنوع التركيبة البشرية لمجلس الإدارة، فإننا سنُدرس كل قطاع على حدى و تبيان علاقته بالعقار و الاستثمار لاكتشاف الهدف من إدراجه ضمن تشكيلة مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري<sup>1</sup>.

## 1. رئاسة مجلس الادارة

إنّ نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدّل والمتّم للمرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلّق بإنشاء الوكالة على تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على أنيتراًس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو مُمثله.

وإن دلّ هذا فإنّه يدلّ على أنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها رابطة قوية بالسلطة الوصية عليها إدارياً أي الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار ويظهر هذا قانوناً من خلال ترأس الوزير المكلف بترقية الاستثمار، والذي يستأثر رئاسة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأنّ اهتمام المُشرّع بملف الاستثمار و في هذا الإطار وجود رئاسة مجلس الإدارة بيد الوزير المكلف بترقية الاستثمار راجع الى تذليل الصعاب أمام المستثمرين لإنجاز مشاريعهم خدمة للاقتصاد الوطني.

## 2. ممثل عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

بالرجوع إلى نص المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 فإنّ وزارة الداخلية و الجماعات المحلية أوّل وزارة مُدرجة في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة، حيث أنّها تُعتبر هذه الهيئة الوزارية المركزية و هيئاتها المحلية لها علاقة جُذ وطيّدة بالعقار و الاستثمار.

تأسيس مشروعات اقتصادية تُلائم إحتياجات الوحدات المحلية وحاجات المواطنين فيها، فالجماعات المحلية أقدر عادة من السلطة المركزية على إقتراح أو إقرار المشروع الاقتصادي الذي تحتاجه الوحدة المحلية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن كرو يمينة و من معها ، مرجع سابق، ص11.

<sup>2</sup> لعشاش عز الدين، دور الجماعات المحلية في ترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2018 ، ص 14

حيث يعدّ العقار الاقتصادي ركيزة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية لأي دولة، فهذه الوزارة مرتبطة بمناطق النشاط الصناعي المتمثلة في الفضاءات الصناعية فقد أوكلت مهمة تهيئتها و تسييرها إلى البلديات ثم إلى الوكالات الولائية، و هذا ما يطلق عليه بالعمل الاقتصادي الجوّاري<sup>1</sup>.

حيث أنّ الجماعات المحليّة تولي اهتمامًا كبيرًا للعقار الموجّه للاستثمار الصناعي، و يتجلى هذا مكرّس المادة 13 من المرسوم التنفيذي 94-247 المحدّد لأهمّ الصلاحيات المخوّلة لوزارة الداخلية و الجماعات المحليّة بتمكين الجماعات المحليّة على إعداد مخطّطاتها التنموية تماشيًا مع الخطوط العريضة و الاهداف المرسّمة للتنمية الاقتصادية<sup>2</sup>.

بناءً على نصّ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 نجد أنّ الاقتراحات الصادرة حول العقار الاقتصادي تكون مقترحة على الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و هذا راجع الى أنّ وزارة الداخلية غير مختصّة في هذا المجال، حيث يؤوّل الاختصاص الى الوكالة كونها تهتمّ بنشاط الترقية العقارية .

### 3. ممثلين عن وزارة المالية:

تلعب وزارة المالية دورًا مهمًا في ترقية الاقتصاد الوطني، حيث أنّها تقترح السياسة المالية العامة والخطط المالية الداعمة للاستقرار والنمو الاقتصادي ولإستدامة موارد الحكومة وكفاءة استغلالها ومتابعة تنفيذها والتنسيق والتكامل مع السياسات النقدية والهيكلية في إطار الخطط التنموية وأهدافها الاستراتيجية .

لوزارة المالية دورًا مهمًا في تنظيم السوق العقارية التي هي أساس الاستثمارات، لهذا السبب نجد أنّ المشرّع الجزائري أدرج عضوية هذه الوزارة في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، بتعيين ممثل عن الخزينة العمومية و آخر عن مديرية أملاك الدولة، كون أنّ هذه الاخيرة هي حافظة الدومين العام و الخاص للدولة.

<sup>1</sup> عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار: كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013 ، ص16

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 94-247 ، المؤرخ في 10 اوت 1994، المحدد لصلاحيات وزير الداخلية و الجماعات المحليّة و البيئة و الاصلاح الاداري، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة في 21 اوت 1994.

وبمنظور المادة 02 من الأمر رقم 95-55 المؤرخ في 15 فيفري 1995 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية نجد من بين صلاحيات المسندة للوزارة تنظيم الحافظة العقارية التي لها علاقة مباشرة في تنشيط المجال العقاري.

الإدارة المركزية لوزارة المالية تشتمل على هياكل عديدة التي منها الاملاك الوطنية، و تتفرّع الى المديرية الفرعية لعمليات الاملاك الوطنية و المنازعات، المديرية الفرعية للحفاظ العقاري، و سجل مسح الأراضي، و المديرية الفرعية لإجراء الخبرات و العمليات العقارية، المديرية الفرعية للأملاك الدولة<sup>1</sup>.

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

لنتوصّل الى نتيجة مفادها أنّ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تربطها عدّة نقاط بوزارة المالية و خاصّة ما يتعلّق بالأملاك العقارية للوكالة<sup>2</sup>.

#### 4. ممثل عن وزارة السكن و العمران:

تعتبر وزارة السكن و العمران من قطاعات الدولة الهامّة و الاستراتيجية التي تلعب بدورها مركزا هامًا في الترقية العقارية، حيث نجد أنّ المشرّع الجزائري أدرجها في مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

و على حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المحدد لصلاحيات وزير السكن و العمران، فمن بين الاختصاصات التي خولها القانون لهذه الوزارة تتمثل في تحديد الشروط المتعلقة بتطوير السياسة الوطنية المتعلقة بالترقية العقارية العمومية و الخاصة و ذلك باقتراح تدابير ضبط السوق العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الامر 95-55 ، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد15، الصادر في 19 مارس 1995.

<sup>2</sup>بن كرو يمينة و من معها ، مرجع سابق، ص13.

<sup>3</sup>المرسوم التنفيذي رقم 08-189، المحدد لصلاحيات وزير السكن و العمران، المؤرخ في 01 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، عدد 37 صادر في 06 جويلية 2008.

استنتاجًا لما سبق نجد أنّ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري لها علاقة بوزارة السكن و العمران في إطار الترقية العقارية التي بدورها تؤدي الى دعم الاستثمارات العمرانية.

## 5. ممثل عن وزارة السياحة و الصناعة التقليدية:

تطمح الجزائر إلى دخول سوق السياحة وجعلها واحدة من الأولويات الوطنية، وتحويلا لجزائر إلى أحد مراكز الجذب السياحي من الدرجة الأولى، وذلك من خلال تطبيق استراتيجية حكيمة وطموحة وفعالة.<sup>1</sup>

كما تعتبر الجزائر من الدول التي تمتلك حضيرة وطنية زاخرة وهامة وهذا ما دفع السلطات العليا للدولة بالاهتمام بهذه المقومات من أجل النهوض بقطاع السياحة .

ويعد العقار السياحي العامل المميّز والأساسي لانتعاش السياحة، فالعقار السياحي الذي يُعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه والتي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم و يقوم عليها اقتصاد كثير من الدول التي تنطلق من المكانة التي وصلت إليها كقطاع اقتصادي قائم بذاته له مدخلاته ومخرجاته الأمر الذي جعله يمثل مصدر رئيسي ومهم لانتعاش القطاع السياحي في عدد كبير من دول العالم، كما يتميز المردود المادي لما يوفره العقار السياحي أو مناطق التوسع السياحي لصناعة السياحة من غيره من مردودات المرافق الإنتاجية بأنه مردود متفرق ومتشعب وتستفيد منه مختلف الأنشطة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو الثقافية أو الفنية وغيرها من الأنشطة الإنسانية.<sup>2</sup>

ومن هذا المنطلق فان الدولة منحت أهمية بالغة للعقار السياحي وهذا ما يعزّز دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسهيل إجراءات الحصول على العقار المخصص للسياحة مع تخصيص مناطق الاستثمار السياحي.

وعليه فإنّ عضوية ممثل الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية في مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يعزّز دورها في دفع عجلة الاستثمارات السياحية.

<sup>1</sup> طيبي محمد امين، الضوابط القانونية للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2016، ص 04

<sup>2</sup> محيد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، جامعة الجلفة، 2018، ص 294

## 6. ممثل عن وزارة النقل

إنّ عضوية وزارة النقل في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم يكن من الصُدفة ، كَوْن أنّ قطاع النقل يلعب دورًا اساسيًا في فك العزلة على مناطق الترقية العقارية النائية وهذا من أجل تأهيلها .

وعلى هذا الأساس هناك ترابط بين الوكالة والوزارة فهذه الأخيرة تأخذ بعين الاعتبار كل الاقتراحات الصادرة من الوكالة.

وعليه، فإنّ وزارة النقل تسهر على تنفيذ مشاريع البنى التحتية وهذا ما يؤثر إيجابًا على الحافظة العقارية للوكالة وترقيتها التي تساهم هي الاخرى في ترقية المشاريع الاستثمارية.<sup>1</sup>

## 7. ممثل عن وزارة الطاقة والمناجم

بالنظر في أحكام المادة الثانية -02- من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-241 المؤرخ في 27 أوت 2014 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم نجد أنّ هذه الأخيرة تقترح جملة من التدابير التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالنشاطات المنجمية، وكذا العمل على إنشائها<sup>2</sup>، وعليه فإنّ هذه الوظائف لها علاقة مباشرة بالعقار الموجّه للاستثمار، ومن هذا المنطلق فإنّه يكمن دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسيير الوعاء العقاري المخصص لإنجاز الاستثمارات المقترحة من طرف الوزارة .

وعليه فإنّ المشرّع قد أدرج عضوية وزارة الطاقة والمناجم في مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كون أنّ هذه الوزارة لها علاقة مباشرة بالعقار الموجّه للاستثمار .

<sup>1</sup>بن كرو يمينة و من معها، مرجع سابق، ص15

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي رقم 14-241، المؤرخ في 27 اوت 2014، المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، ج ر ، العدد 52، الصادر في 14 سبتمبر 2014.

## 8. ممثل عن وزارة الفلاحة

يُعتبر قطاع الفلاحة أحد قوام النمو الاقتصادي في إقتصاديات الدول المتقدمة ، والدول السائرة في طريق النمو، بحيث أنه يقترن نجاح اقتصاد هذه الدول بدرجة أولى على النجاح في القطاع الفلاحي.<sup>1</sup>

إنّ المسألة العقارية في الجزائر تضاهي في أهميتها المسألة الزراعية نظراً للأثر الحاسم الذي تخلفه الأولى على التطور البُنْيوي على الثانية، فأساس التحولات والتطورات التي يشهدها النشاط الزراعي اقتصاديا واجتماعيا يبقى دائما هو العامل العقاري.<sup>2</sup>

وعليه فإنّ وزارة الفلاحة من الوزارات التي أدرجها المشرّع في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد التعديل الجُزئي في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012.

ومن خلال ما تقدم يمكن أن نستنتج أنّ وزارة الفلاحة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يشتركان في مجال تنظيم وتسير وترقية العقار الموجه للاستثمار .

## 9. ممثل عن وزارة التجارة

إنّ تكريس المنافسة الحرّة يرتكز أساساً على مبدأ حرية التجارة والصناعة، وأي نظام اقتصادي لا يعترف بهذا المبدأ، لا يُمكن أن تكون فيه المنافسة حرة، غير أنّ الاعتراف بمبدأ حرية التجارة والصناعة، لا يعني الانسحاب الكلي للدولة من الحقل الاقتصادي، وإنما الغرض منه التحوّل من الدولة المتدخلّة إلى الدولة الضابطة.

وعليه فإنّ وزارة التجارة تسعى الى تطبيق مبدأ احترام المنافسة الحرة في مجال المعاملات التجارية العقارية.

<sup>1</sup> مريجة كمال، اشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص02  
<sup>2</sup> زهير عماري، اشكالية تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر واهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة ابحاث اقتصادية وادارية، العدد 13، جامعة سطيف، 2013، ص136

إن إدراج وزارة التجارة في تشكيلة مجلس الإدارة يعكس أهمية بالغة للدور الفعّال الذي يُمكن أن تلعبه الوزارة في تنوير الوكالة بالمعلومات المتعلقة بسوق العقار من حيث العرض والطلب عليه، فإذا كانت هذه الأخيرة مزدهرة فإنها تقوم بطرح أصولها العقارية لكثرة الطلب عليها، أمّا إذا كانت السُّوق العقارية في حالة ركود فإنها لا تقوم بطرح أصولها العقارية للسوق العقارية نظرا للانعكاس السلبي الذي ينتج عن ذلك.<sup>1</sup>

## 10. ممثل عن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة:

تُعتبر التهيئة العمرانية نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر، سواءً بواسطة الأفكار والقرارات، أو بواسطة وسائل الدارسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة سواء كان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني.<sup>2</sup>

ومن خلال نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدّل والمتمّم فإننا نلاحظ أنّ المشرّع دمج القطاع البيئي والعمراني في يد وزارة واحدة وتمّ إدراج عضويتها في مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهذا راجع الى الاختصاصات المسندة الى الوزارة في مجال الترقية العقارية وضبطها بأدوات التعمير القانونية المتمثلة في مخططات التهيئة والتعمير أو شغل الأراضي، وعليه فإنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تُسند لها مهام تهيئة هذه الأراضي وعملية البناء والتعمير تُسند لمصالح وزارة السكن والعمران.

تُعدّ قضية حماية البيئة من أبرز اشكاليات العصر التي تحتاج إلى اهتمام خاص ومستمر، كما تعدّ بعداً رئيسياً من أبعاد التحديات حول أثر المخاطر على الأجيال القادمة.

عمد المشرّع إلى إيجاد حلول وآليات قانونية الهدمها حماية المنظومة العمرانية من التعدي، تتمثل هذه الآليات في القواعد العامة وأدوات التهيئة والتعمير التي نصّ عليها القانون رقم 90/29 المتضمّن قانون التهيئة والتعمير المعدّل والمتمّم بالقانون رقم : 05/04 الذي عمّد على تكريس فكرة الأمن والصحة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بن كرو يمينة و من معها، مرجع سابق، ص17

<sup>2</sup> باشا نرجس ومن معها، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص01

<sup>3</sup> القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر، عدد25، صادر في

02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 04/08/2004، ج ر، عدد 51، صادر في 15/08/2004

كما أنّنا نجد أنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تهتم بمجال الحفاظ على البيئة في مختلف مجالات تسييرها وترقية للعقار الموجه للاستثمار .

مما سبق نستنتج أنّ عضوية وزارة التهيئة العمرانية والبيئة في تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أمر ضروري كونها هي الجهة السيادية العليا في مجال التهيئة والتعمير وبالتالي بموجب أدوات التعمير ومخططاتها تحدّد للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مواقع تجسيد مناطق النشاطات الصناعية والاستثمارية .

### ثانياً: تعيين عضوية مجلس الإدارة

استناداً على نصّ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 نجد أنّ الوزير المكلف بترقية الاستثمار يعيّن أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب قرار وزاري لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد وهذا بعد اقتراح صادر من الهيئات الوصية المُشكّلة للمجلس وفي حالة الشغور يتم استخلاف العضو بنفس الإجراءات المتعلقة بالتعيين.

## الفرع الثاني

### مهام مجلس الإدارة

تتمثل مهام مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سير اجتماعاتها (أولاً)، ومداولاته (ثانياً).

### أولاً: اجتماعات مجلس الإدارة

نصّت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على أنّ مجلس الإدارة يجتمع في دورة عادية بناءً على استدعاء من رئيسه 03 مرات في السنة.

ويُمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من المدير العام أو بناءً على اقتراح ثلثي (3/2) من أعضائه.

يتم ارسال الاستدعاء الى أعضاء المجلس مرفق بجدول الأعمال خمسة عشر -15- يوم على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع،<sup>1</sup> وخلاف ذلك يعد باطلا كون ان الآجال من النظام العام.

وعلى ضوء نص المادة 16 المذكورة أعلاه فإننا نتطرق إلى :

#### أ- الدورة العادية :

يَعقد مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دورات عادية ثلاثة مرات في السنة، بطلب من الوزير المكلف بترقية الاستثمار باعتباره رئيسا له وذلك بإرسال استدعاء مرفوق بمُستندات جدول الاعمال للأعضاء المجلس خلال خمسة عشر يوما على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجلسة، وأنّ خلاف ذلك يعد باطلا كَوْن أنّ الآجال من النظام العام.

#### ب- الدورة الاستثنائية:

الأصل أنّ المجلس يعقد ثلاثة دورات عادية في السنة، أمّا في الظروف الاستثنائية يمكن عقد جلسات استثنائية كلما اقتضت الضرورة لذلك من أجل السير الحسن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهذا بطلب من رئيس المجلس أو ممثله أو المدير العام أو ثلثي أعضاء المجلس.<sup>2</sup>

#### ثانيا : مداولات مجلس الادارة

إنّ مداولات مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا تصحّ إلاّ إذا اكتمل النّصاب القانوني والمحدّد بثُلثي أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال نصابه يجتمع المجلس بعد ثمانية - 08- أيام الموالية للتاريخ المحدّد سابقا لاجتماعه وتصح حينئذ مداولاته مهما كان عدد اعضائه الحاضرين.

يداول المجلس حول ما يلي:

- مشاريع مخططات الخاصة بالوكالة على المدى القصيرة والمتوسط و الطويل.
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها.
- تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط.

<sup>1</sup>بوشليق ايمان، مرجع سابق، ص48

<sup>2</sup>المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي 07-119 ، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي المعدل والمتمم .

- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود و الاتفاقيات.
- الحصول على مساهمات وإنشاء الملاحق.
- حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج.
- التقرير السنوي للتسيير.
- تقارير محافظي الحسابات.
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا.
- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الاجور لمستخدمي الوكالة.
- مشروع النظام الداخلي للوكالة.
- اقتناء وايجار البنايات.
- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها.

كما يتم المصادقة على مداوات المجلس بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تساوي الأصوات يُرَجَّح صوت الرئيس.

تُحرَّر مداوات مجلس الإدارة في محاضر يُوقَّعها الرئيس وتُدوَّن في سجل خاص بالمداوات مرَّقَم ومؤشَّر عليه، ويوافق الوزير المكلف بالاستثمار على المحاضر خلال شهر ابتداء من تاريخ الجلسة

## المطلب الثاني

### جهاز التسيير للوكالة

إنَّ تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يَتِمَّ بموجب جهاز مركزي مُتمثِّل في المدير العام (الفرع الأوَّل)، و جهاز جهوي مُتمثِّل في المديريات الجهوية (الفرع الثاني).

## الفرع الاول

### المدير العام

يُعتبر المدير العام جهاز نصّ عليه المشرّع الجزائري لتسيير للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسوف نتطرق في دراستنا لهذا الفرع لكيفية تعيينه (أولاً)، و المهام التي يخوّلها له القانون (ثانياً).

### أولاً: تعيين المدير العام

يُعتبر المدير العام جهاز مركزي لتسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث أنّه يتم تعيينه من طرف رئيس الجمهورية بموجب مرسوم رئاسي ويتم إنهاء مهامه بالأشكال نفسها.<sup>1</sup>

### ثانياً : مهام المدير العام

على ضوء نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، فإن للمدير العام عدّة مهام ، تارةً يكون على رأس الجهاز الإداري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتارةً أُخري يُعتبر الجهاز التنفيذي لمداولات مجلس الإدارة وتتمثل مهامه فيما يلي:

- تنفيذ توجيهات المجلسو مداولته.
- إعداد التنظيم العام للوكالة و اقتراحه على المجلس.
- التمتع بسلطات كسلطة التعيين و العزل حيث يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- كذلك إبرام الصفقات و العقود و الاتفاقيات و الاتفاقات في اطار التشريع و التنظيم المعمول بهما و اجراء الرقابة الداخلية.
- اقتراح مشاريع برامج نشاطات الوكالة، و إعداد البيانات التقديرية.
- إبرام القروض وفقاً للتشريع المعمول به.
- تمثيل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية، و كذلك يمكنه التناضي.
- السهر على احترام التنظيم و النظام الداخلي و تطبيقها.

<sup>1</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي 07-119 ، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي المعدل والمتمم ، على (يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي وفقاً للتنظيم المعمول به، وتنتهي مهامه وفقاً للأشكال نفسها )

- يعدُّ في كل نهاية سنة مالية، تقريرًا سنويًا عن النشاطات مرفقا بحصائل و جداول و حسابات النتائج و يُرسلها الى السلطة الوصية بعد مداوات المجلس و يضمن ارسالها لوزارة المالية.

## الفرع الثاني

### المديريات الجهوية

إنَّ المرسوم التنفيذي 119-07 المتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أشار الى امكانية انشاء هياكل محلية عبر التراب الوطني.

وتنصب دراستنا في هذا المجال حول تبيان هذه الهياكل المحلية و المتمثلة في المديريات الجهوية (أولاً)، ثم الغاية من انشائها (ثانياً).

### أولاً: المديريات الجهوية

تنصّ المادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 على أنه " يمكن انشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني"، أن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مديريات جهوية ولكل واحدة منهم ولايات تتبعها و هي كآآتي:

1. الجزائر العاصمة مديرية جهوية تتبعها الولايات: الجزائر العاصمة، تيبازة، بومرداس، تيزي وزو.
2. سطيف مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: سطيف، برج بوعرييج، المسيلة، بجاية، باتنة، بسكرة.
3. عنابة مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تبسة.
4. غرداية مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست، إليزي.
5. البليلة مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: البليلة، عين الدفلة، الشلف، المدية، البويرة.
6. تيارت مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: تيارت، تيسمسيلت، الاغواط، الجلفة، البيّض.
6. وهران مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر، غليزان.
7. أدرار مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: أدرار، بشار، تندوف.
8. تلمسان مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، النعامة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بلكعيبات مراد ، مرجع سابق، ص، ص 48-49

**ثانياً: الغاية من إنشاء المديرية الجهوية:**

تتجلى الغاية من انشاء المديرية الجهوية لتدعيم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري جاذبالمستثمرين و دراسة انشغالاتهم و الاستجابة اليها، و تترجع هذه الهياكل المحلية تقريبا لكافة التراب الوطني ممّا يسمح بالتنظيم الوظيفي لمهام الوكالة على المستوى اللامركزي خاصة ما يتعلق بمعالجة الملفات التقنية للأصول العقارية الموجودة بحوزة الوكالة و تحليل ملفات المستثمرين، إضافة على منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية و غير المبنية كما تقوم هذه المديرية الجهوية بالتمثيل الجوّاري للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بن كرو يمينة و من معها ، مرجع سابق، ص26

## الفصل الثاني

الإطار الوظيفي للمجال الوطنية للوساطة و الضبط

المقاربي

يُعدّ الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية لذا نجد لجوء عدّة دول عمومًا و الجزائر خصوصًا الى منحة عناية بالغة ضمن سياستها الاستراتيجية التي سطرّتها والمخطّطات التنموية التي تتبّعها، هذا ما دفع بالمستثمر في سبيل إنجاز مشاريعه الاستثمارية الصناعية تحديداً بالبحث عن وفرة الأوعية العقارية المخصصة لهذا الغرض من جهة و من جهة أخرى تخفيف اجراءات الحصول على العقار،<sup>1</sup> ومن خلال هذا فإنّه يسعى للضفر بالأوعية العقارية الموجهة للاستثمار التي تُنشئها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

وضع المشرّع الجزائري اختصاصات وصلاحيات للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، و لتبيان دور هذا الأخير في ضبط وتسيير الأوعية العقارية الاقتصادية وتنظيم العملية الاستثمارية في الجزائر استوجب علينا التطرق إلى دورها في هذا المجال (المبحث الأول).

ولترقية مناخ الاستثمار يجب على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لعب الدور الاستراتيجي لترقية مناخ الاستثمار و إزالة كل العواقب والعوائق للقضاء على مشكل العقار الموجه للاستثمار و الذي من شأنه أن يكون إضافة لدفع عجلة النهوض باقتصاد وطني قوي ومتكامل (المطلب الثاني).

## المبحث الاول

### مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لوكالة الوطنية مهام مسندة إليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشائها وتحديد قانونها الاساسي من المواد 03 الى 10، ويمكن حصرها في التسيير والوساطة العقارية والتي نتطرق لها في دراستنا هذه (المطلب الأول)، وكذا أُسندت لها مهمة الترقية والضبط العقاري (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> قني سعدية، الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد الثالث، خضر الوادي - كلية الحقوق والعلوم السياسية، ب ت، ص 158

## المطلب الأوّل

## مهام الوكالة في التسيير و الوساطة العقارية

أُسنَدَ المشرّع الجزائري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة تسيير الأوعية العقارية المخصصة لإقامة مشاريع استثمارية.

كما تؤدي الوكالة دور الوسيط العقاري، وهو ما أكدت عليه المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم حينما نصت على أنه: " يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين"، فهي على هذا النحو تسعى الى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

وفي هذا المقام نود الإشارة إلى أنّ الوكالة قصد تأدية هذه المهمة على أحسن حال بصفة خاصة ومساهمتها في إبراز السوق العقارية بصفة عامة، قامت بإحصاء العقار الاقتصادي العمومي وتم نشره عبر موقعها الإلكتروني الذي من خلاله يمكنها من ربط مُلاك العقار الاقتصادي بالمستثمر مباشرة.<sup>1</sup>

تتكفل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتوفير العقار الصناعي التابع لها<sup>2</sup> عملا بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>3</sup>

نتطرق من خلال هذا المطلب الى مهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسيير الأوعية العقارية (الفرع الأوّل)، ودورها في الوساطة بين الدولة بصفتها مالكة للعقار والمستثمرين(الفرع الثاني).

<sup>1</sup> معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص 134.  
<sup>2</sup> بلكعبيات مراد، مرجع سابق، ص 55.

<sup>3</sup> الامر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر، عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

## الفرع الاول

### مهمّة التسيير

استنادا لمضمون نص المادتين 04 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم نستنتج أنه من بين المهام المؤكدة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والفائضة الاقتصادية (أولا)، وصور تسيير هذه الحافظة العقارية (ثانيا).

### أولا : تسيير الاصول العقارية للمؤسسات العمومية المتبقية والفائضة

تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المُحَلَّة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى منطقة النشاطات الصناعية حقبة عقارية ذات أهمية والتي لم يتم استغلالها منذ عدة سنوات، ومما تقدم فإننا نتطرق الى معرفة الأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والاقتصادية.

### 01- الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة

الأصول المتبقية هي الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المُحَلَّة والمتوفرة، فهي بالأحرى تمثل العقار الصناعي الذي لم يتم التنازل عنه ضمن إطار أشغال تصفية المؤسسات العمومية<sup>1</sup>، والتي يتم تحصيلها طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 عن طريق إعداد جرد الاصول المتبقية للمؤسسات المُحَلَّة من طرف المصفي وارسالها لمدير أملاك الدولة المختص اقليميا مرفقة ببطاقة تقنية لكل أصل متبقى، والعملية يشرف عليها ويجردها المحضر قضائي، ويكون توقيع محضر الاستلام حضوريا من طرف مدير أملاك الدولة الولائي والمصفي مع ارفاق نسخة من محضر الجرد بالميزانية الختامية للتصفية، كما تقوم مصالح مديرية أملاك الدولة بتسجيل هذه الاصول العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، حيث أنه تسترجع الدولة لهذه الاملاك بدون مقابل مالي باعتبارها أملاك تابعة لها.

<sup>1</sup> معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص 132

## 02- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تتمثل هذه الأصول في الأملاك غير الضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية والأملاك العقارية التي تم نزعها من الذمة المالية للمؤسسة<sup>1</sup>.

فالأصول الفائضة فهي تتضمن بدورها كل الأملاك العقارية التي هي بحوزة المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع أو التملك التي لا تعتبر ضرورية موضوعيا لنشاطها<sup>2</sup>، وبعبارة هي الأملاك العقارية غير المستغلة أو لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ النشر وكذلك الأملاك العقارية التي لا تتطابق مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة والأملاك المستقلة القابلة للفصل عن المجتمعات العقارية أو ملك المؤسسات العمومية.<sup>3</sup>

و استنادًا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بالوكالة، فإنها تسهر على تسيير و توفير الأوعية العقارية الموجهة لتثبيت المشاريع الاستثمارية ويتجلى هذا في مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.

أ. مناطق النشاطات: هي فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير مجهزة وصالحة للإنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة.

ب. المناطق الصناعية: هي عبارة عن قطع ارضية مخصصة لإنشاء منشآت صناعية وهي فضاء ذو مساحة أكبر من منطقة النشاطات.

كمال تتوفر الجزائر على 72 منطقة صناعية تغطي مساحة اجمالية تقدر بأكثر من 12000 هكتار، كما تتوفر البلاد على 450 منطقة نشاطات تتربع على مساحة تفوق 17000 هكتار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> اتلوت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق،جامعة الجزائر ،2015، ص 59

<sup>2</sup> معيفيلعزیز،مرجع سابق،ص 132

<sup>3</sup> بن كرو يمينة ومن معها ، مرجع سابق،ص 61

<sup>4</sup> الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، الحضانة الصناعية، تاريخ النشر 2016/01/04 ،ساعة النشر 10:27،تاريخ الاطلاع 2019/02/12،ساعة الاطلاع 22:15، متوفر عبر الرابط [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz)

## ثانيا: صور تسيير الحافظة العقارية للمؤسسات

بالرجوع الى المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 مايو 2009 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المُحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، على اسناد تسيير هذه الأصول الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة وتكمن هذه الصور فيما يلي:

### 1- التسيير بموجب اتفاقية

وتتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة التسيير بموجب اتفاقية بين مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا والوكالة الجهوية المسيرة، تسيير لحساب الدولة الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة التي اكتسبتها الدولة<sup>1</sup>.

### 2- التسيير بموجب عقد

تُعرّف المادة الأولى من القانون رقم 89-01 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على عقد التسيير هو العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها، يسمّى مسيراً، إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد، بتسيير كل أملاكها أو بعضها، باسمها ولحسابها مقابل أجر فيضفي عليها علامته حسب مقاييسه ومعاييرها، ويجعلها تستفيد من شبكاته خاصة بالترويج والبيع.

وينقضي عقد التسيير بانقضاء المدة التي أبرم لأجلها، كما يمكن فسخه لعدم احترام الالتزامات المتبادلة<sup>2</sup>.

### 3- التسيير بموجب عقد الوكالة

يمكن التسيير بموجب عقد الوكالة أو الانابة ونجد المادة 571 من القانون المدني نصّت على أنّ الوكالة أو الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا اخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل

<sup>1</sup>خوارجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتورا علوم شعبة: القانون الخاص- قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص176  
<sup>2</sup>مولود ديدان، القانون المدني، ب ط، دار بلقيس، الجزائر، 2007، ص89

وباسمه. والوكالة اما تكون وكالة عامة تخول للوكيل فيها أعمال الادارة دون التصرف من بيع، هبة، حقوق عينية أصلية أو تبعية، أو وكالة خاصة يسمح فيها للوكيل بصفة مباشرة أي عمل من أعمال التصرف طبقا لما هو محدد فيها<sup>1</sup>.

#### 4- التسيير بموجب الشخص المالك

يقوم المالك بتسيير الملكية ويتمتع بذلك بكافة الصلاحيات والحقوق المترتبة عن حق الملكية والمتمثلة في الحق في الاستعمال والحق في الانتفاع ويكون له بذلك صلاحية استعمال الشيء كما شاء.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

#### مهمة الوساطة

تتجلى مهمة الوساطة العقارية التي تتكفل بها الوكالة<sup>3</sup>، للتقريب بين مالكي الأراضي والمستثمرين، كما يعتبر عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية التي تكوّن الإدارة طرفا فيها، ويعود ظهوره الى المجال الإداري بصفة عامة، والى تسيير استثمار المرفق العام بصفة خاصة، أما في مجال العقار الصناعي يتم استغلاله بموجب عقد الامتياز والذي يعتبر الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الذي يندرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة وهذا حماية لهذه الأخيرة من الاستنزاف ومن هذا المنطلق سنتنصب دراستنا في هذا الفرع إلى عقد الامتياز (أولاً)، واجراءات منحه (ثانياً).

#### أولاً: عقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من اهم العقود الإدارية التي تكون الادارة طرفا فيها، ويعود ظهوره الي المجال الاداري بصفة عامة والي تسيير واستثمار المرفق العام بصفة خاصة ،وفي هذا الصدد سوف نتطرق الى مفهومه وخصائصه وطبيعته القانونية ، اضافة الى اركانه.

<sup>1</sup>خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق، ص 177

<sup>2</sup>بن كرو يمينة ومن معها ، مرجع سابق ،ص48

<sup>3</sup>خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق، ص 179

## 01- مفهوم عقد الامتياز

## أ- المفهوم الفقهي:

أول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي<sup>1</sup> وقد قدمت له عدّة تعريفات منها أنّه «ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تملك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري»<sup>2</sup>.

كما نجد تعريفا آخر يعرفه على النحو التالي:

« الامتياز هو عقد إداري يتولى بمقتضاه أحد أشخاص القانون الخاص عادة فردا أو شركة تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محددة، على مسؤوليته وبواسطة عمله أو أمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرفق»<sup>3</sup>.

## ب- المفهوم التشريعي:

في التشريع ورد تعريف لعقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322-94 وبالتحديد في المادة الأولى منه على ما يلي:

"عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الارض أساسا في اقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة، في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار"<sup>4</sup>.

أما في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي جاء لتعديل المرسوم التنفيذي رقم 07-121 بموجب دفتر الشروط أن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من

<sup>1</sup> منصور اسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2014، ص41

<sup>2</sup> بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص69

<sup>3</sup> قبيلات حمدي، القانون الاداري، ماهية القانون الاداري، التنظيم الاداري، النشاط الاداري، د ط، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص324

<sup>4</sup> الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز اراضي املاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322-94، المؤرخ في 19 اكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ج ر، العدد 67، الصادر في 19 اكتوبر 1994

ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري.<sup>1</sup>

## 02- خصائص عقد الامتياز

من خلال تعريف عقد الامتياز فإننا نستنتج مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها هذا العقد من بينها:

أ\* أنه عقد إداري يربط بين سلطة إدارية ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملك الدولة بإعداد عقد الامتياز، فالمدير الولائي لأملك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها و تحت إشرافها<sup>2</sup> وبين شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص سواء كان هذا الشخص وطني أو أجنبي ، فبرغم أن عقد الامتياز عقد يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة كأي عقد و لو في جوانب جزئية محددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة و يحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها اتجاه صاحب الامتياز ، مما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام، بالإضافة إلى اعتباره عقد محدد المدة.

ب\* التزام صاحب الامتياز بإنجاز المشروع الاستثماري مع التقيد بكل الضوابط، أي احترام قواعد التهيئة و التعمير في تلك المنطقة و دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة الوطنية و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، شريطة أن تكون غير مخصصة.

ج\* تمكين صاحب الامتياز من الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له زيادة على ذلك إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذا البنائيات المقررة إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع حسب احكام المادة 11 من الامر 08-04.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27، الصادر في 06 ماي 2009

<sup>2</sup>مراد بلعبيات ، مقال بعنوان ( دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري )، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الأغواط ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 07 ، جوان 2012 ،ص232

## 03- الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد الامتياز ما رَدّه إلى نظام قانوني معين بغية تحديد القواعد التي تحكمه و الآثار القانونية المترتبة عن ذلك فلكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الامتياز في إطار الاستثمار، لابدّ من البحث عن طبيعته القانونية، فحسب المادة 10 من الأمر 04-08 السالف الذكر نجدتها تنص على أنه يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز، وكما هو معلوم أن العقد الإداري هو كل عقد تكون الإدارة طرفا فيه لتسيير الأملاك الوطنية و يتضمن بذلك شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص، كما تتميز العقود الإدارية بقابليتها للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيع جزاءات على المتعاقد معها إذا أخل بهذه الالتزامات، وهذا يعتبر خروجا عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين التي تحكم العقود في القانون الخاص.

فالميزة الأساسية لعقد الامتياز تكمن في الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة، كون هذا العقد ملحق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار ويتضمن شروط يفرضها مانح الامتياز والذي يُدعن لها صاحب الامتياز لاعتبارها شروط ملزمة وغير قابلة للمناقشة والاعتراض، فهذا الشق من عقد الامتياز يتضمن شروط تنظيمية، لكن لابدّ من وجود قيود على هذه السلطة الاستثنائية لصالح صاحب الامتياز في مواجهة الدولة حيث يوجد شق آخر في عقد الامتياز يضم شروط تعاقدية، يكون مانح الامتياز وصاحب الامتياز فيها على قدم المساواة و يحكمها على الأرجح مبدأ العقد شريعة المتعاقدين خاصة بالحقوق المالية لصاحب الامتياز والتي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة هذا الأخير، إذ تكون قابلة للتفاوض والمناقشة كمدة العقد، التسهيلات المالية التي يمكن أن تمنح لصاحب الامتياز ضمانات الدولة و سحب الحق الناتج عن الامتياز إلا عن طريق القضاء...إلخ.

و هذا ما يجعلنا نستنتج في الأخير أن عقد الامتياز في إطار الاستثمار ذو طبيعة قانونية مختلطة، إذ أنّ الشروط التنظيمية فيه تخضع لقواعد القانون الإداري أما الشروط التعاقدية فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>مراد بلكعبيات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص52

## 04- أركان عقد الامتياز

نصت المادة 10 من الأمر 04-08 على أنه يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد اداري، و العقد الإداري شأنه شأن سائر العقود بوجه عام رغم تميزه عنها، لا بدّ أن تتوفر أركانه و هي ذات أركان العقد المدني من رضا ومحل وسبب، إضافة إلى ركن رابع و هو الشكلية حتى يقوم العقد صحيحاً من الناحية القانونية<sup>1</sup>، وسوف نتطرق إلى هذه الأركان بإيجاز كل على حدى:

## أ-الرضا:

تبدأ أولى صور التحقق من وجود الرضا في طريقة اختيار كل طرف من أطراف العقد للآخر و ذلك يتم عن طريق الإيجاب و القبول.

ويتميز الإيجاب بصدوره عن الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها وهي لا تتمتع بحرية في ذلك حيث تلتزم بإتباع أساليب محددة للتعاقد ومن ثم يتحدّد مدى الرضا وفقاً للأسلوبالذي تنتهجه الإدارة في اختيار المتعاقد معها والذي يحدده القانون.

أما فيما يخص منح الامتياز فإنه يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الوطنية وهو ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية لسنة 2011<sup>2</sup>.

## ب- المحل:

إنّ المحل في العقد الإداري هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها و التي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين، أما عن شروط صحة المحل في العقد الإداري فهي ذات القواعد المنصوص عليها في الشريعة العامة أي القانون المدني<sup>3</sup>.

ينصب عقد الامتياز في إطار الاستثمار أساساً على الانتفاع واستغلال الوعاء العقاري التابع للأملاك العقارية الخاصة الوطنية من أجل إنجاز مشروع استثماري يكون له طابع الأهمية الوطنية وذلك لفترة معينة من الزمن.

<sup>1</sup> احمد سلامة بدر، العقود الادارية وعقد البوت، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2010، ص51

<sup>2</sup> القانون 11-11، المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011

<sup>3</sup> احمد سلامة بدر ، مرجع سابق، ص54

## ج- السبب:

أما عن السبب فيكاد يجمع الفقه الإداري على أنّ القواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري هي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني، إذ يقصد به الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد ويشترط في سبب التعاقد أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام و الآداب العامة.<sup>1</sup>

## د- الشكلية :

إنّ عقد الامتياز في إطار الاستثمار اعتبره القانون الجزائري عقد شكلي بموجب أحكام المادة 10 من الأمر 04-08 التي جاء فيها (يكسر الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا البنود وشروط منح الامتياز) وكذلك أحكام المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي والتي نصّت على أنّه يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة.

فالامتياز في إطار الاستثمار يكسر بموجب عقد إداري مرفق بدفتر الشروط معد سلفاً ملحق بالعقد ولهذا يمكن القول بأنّ عقد الامتياز في إطار الاستثمار هو عقد ذو طبيعة قانونية مختلطة، مركز تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون الخاص كالقانون المدني ومركز لائحي تطبق عليه أحكام القانون العام كالقانون الإداري.

## ثانيا : إجراءات منح عقد الامتياز في إطار الاستثمار

إنّ مال الدولة الخاص هو المال الذي يؤدي وظيفة مالية وتملكه، وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى.

فالدولة تسعى على الدوام بتحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأفراد ولذلك فإنها تسعى جاهدة لتسيير الاستثمار بطريقة تحافظ من خلالها على أملاكها الخاصة، فالأملاك الخاصة الوطنية تمثل جانبا كبيرا من نشاط الإدارة و عليها يتوقف نمو المجتمع في المجالات الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية وذلك من خلال المداخل التي تدرها للخزينة وتمكين مختلف المتعاملين من تلبية حاجياتهم قصد

<sup>1</sup> حمد سلامة بدر ، مرجع سابق، ص54

أداء مهامهم و نشاطاتهم كالأستثمار و ترقية العقار<sup>1</sup> غير أنّ هذه الأموال لن تلعب هذا الدور الجوهري إلا إذا رُعيّت طرق التسيير العقلاني والإدارة الرشيدة، ولقد سعى المشرّع الجزائري إلى ذلك من خلال أحكام الأمر 04-08 و ذلك لضمان شفافية أكثر لسوق العقارات بتحديد الأوعية العقارية محل عقد الامتياز والجهات و كذا الأحكام الخاصة بمنحه قانونا.

### 01-الأوعية العقارية محل منح عقد الامتياز

إن الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز بموجب أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، هي التي تكون تابعة للأملاك الخاصة الوطنية وغير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها، دون تحديد طبيعة هذه المشاريع بدقة مما يجعل ذلك مصدرا لتجاوزات عديدة.

إذن فالعقارات التي يمكن أن تكون محل عقد امتياز وتدخل ضمن الأملاك الخاصة الوطنية الخاضعة للأمر 04-08 والمرسوم التنفيذي 09-152 هي العقارات الصناعية والسياحية والعقارات الواقعة في المدن الجديدة.

#### أ-العقار الصناعي:

إنّ ضروريات الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الأستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرّض لمسألة العقار الصناعي باعتباره الوسيلة المثلى للأستثمار، لأنّ المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الأستغلال كإحدى عناصر الملكية، فنشأت مناطق صناعية ومناطق للأستثمار غير أنّ هذا الأمر طرح إشكالية أستغلال العقار الصناعي كمفهوم جديد للأستثمار ودفع بالمشرّع الجزائري إلى البحث

<sup>1</sup> امر يحيوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، طبعة 2001، الجزائر  
2009، ص06

عن ضوابط قانونية وإدارية أخرى عملية وبسيطة لتنظيمه، مع البحث عن كفاءات وطرق معينة للاستغلال في شكل عقود تتميز بعدم جمودها وتمتعها بشروط استثنائية و غير مألوفة في القانون العام<sup>1</sup>.

وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المطبق للأمر 08-04 فقد نصّت المادة 09 منه على أنه عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز باقتراح من هذه الهيئة بناءً على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، فنظرا للعبء الكبير الذي يثقل كاهل إدارة أملاك الدولة التي تقوم بأدوار شتى فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي.

### ب- العقار السياحي:

إنّ من الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل منح امتياز عن طريق التراخيص العقارات التابعة للدولة و المتواجدة داخل محيط منطقة توسع سياحي، ويقصد بمناطق التوسع السياحي حسب أحكام القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

ويمنح الامتياز عن طريق التراخيص على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة و موجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدّد فيه طبيعة المشروع المزمع إنجازها وكذا الشروط والمعايير اللازمة. وقد أسند للوكالة الوطنية لتنمية السياحة مهمة تبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني وذلك بعد أن تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرنامج الاستثمار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المبروكي - أ ، العقار الصناعي في الجزائر ، تاريخ النشر 15 أكتوبر 2009، ساعة النشر 14:18، تاريخ الاطلاع 2019/02/28، ساعة الاطلاع 17:22، متوفر عبر الرابط [www.droit.Dz.com](http://www.droit.Dz.com)

<sup>2</sup> القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر، العدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007، المحدد لكفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها ، الجريدة الرسمية، العدد 08، المؤرخة في 31 جانفي 2007

## ج- العقار الواقع داخل محيط المدينة الجديد:

نصّت المادة 05 من القانون 11-11 المتضمّن لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 المعدلة للمادة 05 من الامر 04-08 السالف الذكر على " يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي...بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة..." وتعد مدنا جديدة حسب أحكام القانون 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، على كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدتوى سكنية موجودة إذ تشكل هذه المدن الجديدة مركز توازن اجتماعيااقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل و الإسكان والتجهيز، إذن فقد ربط المشرّع الجزائري إنجاز المشاريع الاستثمارية داخل محيط المدينة الجديدة بقربها من اليد العاملة والتي تشكل فئة من المجتمع القاطن في تلك المدينة، كما اعتبر أنّ الأصل في إنشاء المدن الجديدة لا يكون إلا في الهضاب العليا والجنوب نظرا لوفرة الوعاء العقاري في هذه المناطق، إلا أنّه وكاستثناء عن الأصل ولتخفيض الضغط عن المدن الكبرى يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد، حيث أنّ كل إنشاء لمدينة جديدة يُعد مشروعا ذا منفعة وطنية.

أمّا فيما يخص العقارات داخل محيط المدن الجديدة فإنّ الدولة تتولّى تكوين كالأو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة، و تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة والتنازل عنها بالبيع للمستعملين الاخرين وفقا للتشريع المعمول به وفقا للمادة 07 من القانون 02-08 السالف الذكر.<sup>1</sup>

## 02-الأحكام الخاصة بمنح عقد الامتياز

اختلفت الجهات القانونية المؤهلة لمنح عقد الامتياز في إطار الاستثمار في ظل الأمر 04-08 إذا كان يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو عن طريق التراضي وذلك بموجب أحكام المادة 03 من الأمر 04-08، إلا أن المشرّع الجزائري اقتصر بعد ذلك على

<sup>1</sup> القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، ج ر ، العدد 34، المؤرخة في 14 ماي 2002

طريقوحيد لمنح الامتياز في إطار الاستثمار وهو التراضي وذلك بموجب المادة 03 من القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي ألغيت بموجبها المادة 03 من الامر 04-08.

وبما أنّ دراستنا لعقد الامتياز في إطار الاستثمار خصصناها في ظل الأمر 04-08 فلا بدّ أن نفصلاً لأحكام الخاصّة بمنح الامتياز في ظل الأمر 04-08 المعدّل لبعض موادّه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

### أ- شروط إبرام عقد الامتياز:

لإبرام عقد الامتياز لا بدّ أن يتوافر شرطان أساسيان ويتمثل الأول في الطلب المقدم والآخر في الرضوية.

#### \*الشروط المتعلقة بتقديم الطلب:

يقدم الطلب للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للاستفادة من العقار المرغوب فيه شريطة أن يكون ضمن حافظتها العقارية سواءً من الأصول المتبقية أو الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة أو غير المستقلة المَحَلَّة أو تلك الأملاك الخاصة للوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصّة من أجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها.

#### \*الشروط المتعلقة بالأرضية:

من خلال نصّ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152، فإنّ الأوعية العقارية التي تكون محل امتياز يشترط فيها ما يلي:

- أن تكون تابعة للأملاك الخاصّة للدولة.
- أن تكون غير مخصّصة أو في طور التخصيص.
- أن تكون واقعة ومحدّدة في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركيزها خارج هذه الأدوات بسبب طبيعتها الخاصّة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> تاتلوت فاطمة ، مرجع سابق ، ص-ص 171-172

## ب- منح الامتياز:

## \*الامتياز بالمزاد العلني:

بالعودة إلى المرسوم التنفيذي 152-09 لاسيما المواد 2 و3 منه فإنه عرف المزاد العلني بنوعيه المفتوح والمحدود على التوالي:

"يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الارضية المعنية و ذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة".<sup>1</sup>

"يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على أرضية موجّهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محدّدة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرين الذين تتوفّر فيهم بعض شروط التأهيل فقط".

المزاد العلني يساهم في إبراز سوق شفافة و مطمئنة للمستثمرين يؤكد ذلك السير الحسن للصفقة لأنّ العملية تتم تحت الرقابة المباشرة للجمهور المشكّل على الخصوص من المستثمرين كما يضمن معاملة متساوية للمستثمرين من ناحية خضوعهم لنفس الشروط المتعلقة بتقديم العروض إضافة لحرية المشاركة في المزاد العلني لكل شخص تتوفر فيه الشروط القانونية للمشاركة لذلك،<sup>2</sup> وفي هذا الصدد صدرت تعليمة من وزارة المالية لمديريات أملاك الدولة توضح ذلك.<sup>3</sup>

## \*الامتياز بالتراضي:

إن القانون الساري المفعول بالنسبة للإجراء القانوني المعتمد في منح الامتياز هو التراضي، إذ أنّ المشرّع الجزائري وبموجب نص المادة 03 من الأمر 08-04 المعدّلة في فقرتها الأولى بموجب المادة 15 من القانون 11-11 المتضمّن قانون المالية لسنة 2011 والتي جاء فيها "يمنح الامتياز على أساس

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

<sup>2</sup> - بوضياف عمار ، الصفقات العمومية في الجزائر : دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ، الطبعة الثانية، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 99

<sup>3</sup> التعليمية رقم 1258 المؤرخة في 08 مارس 2010، الملحق رقم 07 ، المديرية العامة لا ملاك الدولة، مديرية تميمين الاملاك التابعة للدولة، وزارة المالية، بخصوص منح الامتياز بالتراضي

دفترشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة...، وهذا جاء خلافاً للتشريع السابق الذي نصّ على طريقتين في منح الامتياز في إطار الاستثمار وهما المزداد العلني والتراضي.

إذن فالتراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة وإيرادتها باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط معينة ودون اللجوء إلى الإشهار، وذلك باختيار أحسن عرض من الناحية المالية والتقنية والقانونية، وبموجب أحكام المادة 05 من الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 2015/07/23 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>1</sup>، أُسندت مهمة اقتراح منح الامتياز بالتراضي للمستثمر على الوعاء العقاري التابع للأملاك الوطنية إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية إلا أنّ منح الامتياز يرخص دائماً بقرار من الوالي، أمّا بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة فيكون منح الامتياز بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة وبعد موافقة وزير التهيئة العمرانية والبيئة، و كذلك بناءً على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة ووزير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

وبهذا تقوم الوكالة بجميع اجراءات منح الامتياز على الأصول العقارية.

## المطلب الثاني

### مهام الوكالة في الترقية والضبط العقاري

الى جانب المهام المذكورة آنفاً، فإنّ الوكالة يمكن لها القيام ببعض الأعمال التي لها علاقة بميدان الترقية والضبط العقاري، وفي هذا المجال سوف نتطرق الى مهمة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ممارسة نشاط الترقية العقارية (الفرع الأول)، تبيان دورها في الضبط العقاري (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> الأمر رقم 01-15 المؤرخ في 2015/07/23 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015

## الفرع الأول

### مهام الوكالة في الترقية العقارية

تبدو أهمية الترقية العقارية في كونها تفتح النشاط العقاري امام جميع المتدخلين العموميين والخواص، الى جانب كل ذلك فإنّ نشاط الترقية العقارية يقوم على تدخل الدولة وفي منتصف الثمانينات صدر أول قانون ينظم الترقية العقارية إلا وهو القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 الذي أُعتبر قفزة نوعية في هذا المجال<sup>1</sup>، وعليه سوف نعالج مفهوم الترقية العقارية (أولاً)، ودور الوكالة في ممارسة مهمة الترقية العقارية (ثانياً)

### أولاً: مفهوم الترقية العقارية

إنّ مصطلح الترقية العقارية قد عرف بروزه بصدر القانون رقم 86-07 المذكور سابقاً، وبهذا أُعتبر انفتاحاً لمجال الترقية العقارية.<sup>2</sup>

فالمشرّع عرّف الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 الذي يحدّد نظام نشاط الترقية العقارية على أنّها:

عملية تهيئة أوعية عقارية ومالي من أجل إدارة مشروع عقاري من طرف المرقي العقاري.<sup>3</sup>

وعرف نشاط الترقية العقارية على أنّها: عملية إنجاز مشاريع عقارية مخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة وتكون هذه المشاريع سواءً للإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو حرفي<sup>4</sup>، اضافة الى ذلك فإنّ عملية الترقية العقارية تشمل كل من البناء و التهيئة،التجديد، الترميم العقاري، الإصلاح، التأهيل العمراني، الهيكلة، تدعيم البنايات، إعادة إقتناء الأوعية العقارية وكذا انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 ، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05

<sup>2</sup> اخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية،2015،ص01

<sup>3</sup> المادة 03 / 10 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011،المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر،عدد14، صادرة بتاريخ 06/03/2011

<sup>4</sup> المادة 14 ، نفسه

<sup>5</sup> المادة 15، نفسه

## ثانيا: دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ممارسة مهمة الترقية العقارية

طبقا لنصّ المادّة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدّل والمتمّم، وبالنظر الى الطبيعة القانونية للوكالة على أساس اعتبارها هيئة عمومية ذات طابع، صناعي وتجاري فإنّها تتمتع بصفة المتعهد بالترقية العقارية، على هذا النحو فالتشريع المعمول به يسمح لها باكتساب أصول وأملاك عقار ثم لتتبعها عمليات التهيئة، والتجزئة وتقدير التكلفة والتمويل ولتيم بعدها التنازل عنها مجددا واستعمالها في ممارسة النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات، كل هذا سيساهم في تحسن العرض العقاري، فالترقية العقارية يراد بها إنشاء، تحضير، وتهيئة أوعية عقارية التي تحتضن مختلف المشاريع الصناعية والاقتصادية.<sup>1</sup>

إنّ للوكالة صفة المرقي العقاري كون أنّ من المهام المخولة لها تكمن في ترقية العقار، ومنه فهي تتصرف بصفة مرقي وهذا بعد اكتسابها للأصول العقارية فإنها تقوم بـ:

- تهيئتها وإنجاز مناطق صناعية بكل مستلزماتها من الطرق والشبكات.

- القيام بعملية تجزئتها الى عدة مناطق صناعية ثم بيعها أو منحها عن طريق عقد الامتياز.

كما نجد الوكالة شرعت في عمليات التنازل عن العقار الصناعي، في الفترة الممتدة من الثلاثي الرابع من سنة 2009 إلى الثلاثي الأول من 2011، حيث أنّه هذه العملية بلغت 71 بالمائة، بالتنازل عن 211 هكتار، من أجل بعث استثمارات بقيمة 50 مليار دينار.

كما أنّ الوكالة بادرتالى التنازل عن 211 هكتار من بين 310 هكتار كانت مقترحة في إطار التنازل بالامتياز.<sup>2</sup>

وكذلك تعكف الوكالة في اعداد مشروع اقتراح إنجاز 20 منطقة صناعية ، إضافة الى تسطير برنامج إقامة وتهيئة وتطوير 34 منطقة صناعية بقيمة 53 مليار دينار على مساحة 800 هكتار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> معيني لعزیز، مرجع سابق، ص134

<sup>2</sup> سليم بن عبد الرحمان حفيظ صوالي، المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حسيبة مقرابي ضيفة "الخبر"، جريدة الخبر، يوم 2012/05/29، تاريخ النشر 2012/05/29، ساعة النشر ب ت، تاريخ الاطلاع 2019/03/04، ساعة الاطلاع 14:02، منشور على الرابط : [www. Elkhabar.com](http://www.Elkhabar.com)

<sup>3</sup> ص حفيظ، "الخبر"، جريدة الخبر، يوم 2011/03/31، تاريخ النشر 2011/03/31، ساعة النشر ب ت ، تاريخ الاطلاع 2019/03/04، ساعة الاطلاع 17:38، منشور على الرابط [www. Elkhabar.com](http://www. Elkhabar.com):

## الفرع الثاني

### مهام الوكالة في الضبط العقاري

بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، لاسيما في مادته السادسة نجد أنّ المشرّع أسند لها مهام ضبط السوق العقارية .

ومن خلال ذلك فإننا نتطرق لمعرفة الضبط العقاري (أولاً)، ثم نتطرق الى مهام الوكالة في مجال الضبط العقاري (ثانياً).

### أولاً: مفهوم الضبط العقاري

#### أ- الضبط لغة:

لزوم الشيء ، وحبسه ، ضبط عليه وضبطه يضبطه ضبطا وضباطة.  
وقال الليث: ضَبَطُ الشَّيْءِ، لُزُومُهُ لَا يُعَارَفُهُ، يُقَالُ ذَلِكَ فِي كُلِّ شَيْءٍ.

وَضَبَطُ الشَّيْءِ: حَفِظَهُ بِالْحَزْمِ.

وقال ابنُ دُرَيْدٍ : ضَبَطَ الرَّجُلُ الشَّيْءَ يَضْبُطُهُ ضَبْطًا، إِذَا أَخَذَهُ أَخْذًا شَدِيدًا، وَرَجُلٌ ضَابِطٌ، وَضَبْنِي.

إنّ الضبط لغة عبارة مستمدة من كلمة ضبط يضبط ضبطا، أي بمعنى لزمه و قهره وقوي عليه، و حبسه، فالضبط لغة تعني حبس الشيء .

#### ب- الضبط اصطلاحا :

يعرف الضبط العقاري: هو مجموعة من التفاعلات بين الجهات الفاعلة، العامة أو الخاصة، فردية أو جماعية، التي تلعب دوراً فاعلاً في أخذ القرارات المتعلقة بالعقار أي تحديد أسعار الطلب العقاري، إحالة أو تحقيق الحقوق، التسجيل...<sup>1</sup>

<sup>1</sup>ملتقى اهلا لحديث، الضبط وخوارمه، تاريخ النشر 2006/06/05، ساعة النشر 11:30، تاريخ الاطلاع

<https://www.ahlalhdeth.com>

2019/03/04، ساعة الاطلاع 17:55، متوفر عبر الرابط

## ثانياً: مهام الوكالة في مجال الضبط العقاري

وفقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 فإنّ الوكالة تتولّى مهمة الملاحظة فيما يخصّ العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محلياً حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية.

يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

تقوم الوكالة بمهمة الضبط العقاري من خلال إنشاء المرصد العقاري الاقتصادي والذي عن طريقه يتم جدولة أسعار العقار الاقتصادي ويتم تحيينه كل 06 اشهر كذلك إعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية كل ستة أشهر والقيام بإجراء دراسات خاصة، هذا المرصد يتولى القيام بتحقيقات حول الطلبات العقارية وتحليل تطور هذه الطلبات ودراسة توجهات وأفاق سوق العقار.

كما يقوم من جهة أخرى بجمع المعلومات المتعلقة بهذا المجال وإعداد تقارير دراسات وفق تغيرات هذا السوق وإعلام السلطات صاحبة القرار في هذا المجال.

كما تساهم هذه التقارير والدراسات حول أحوال سوق العقار والتي يتولّى المرصد إعدادها دورياً وبشكل منتظم بخلق ديناميكية للسوق وستمح للسلطات العمومية مساعدة حقيقية تمكّنها من اتخاذ القرارات اللازمة وهي طريقة أخرى للمساهمة في إنشاء سوق عقاري شفاف مضبوط وفعال يعمل على تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة

إنّ إنشاء هذا البنك المعلوماتي تم بطريقة مطابقة للمقاييس الدولية حيث يحتوي هذا البنك عن المعلومات والإيضاحات حول كل أصل من الأصول العقارية من حيث موقع العقار ومساحته كما أنّ هذا البنك المعلوماتي سيكون مرجعاً عاماً حول العرض العقاري للمستثمرين و الذي يمكن تصفحه عبر موقع الوكالة<sup>1</sup>.

وعليه، فإنّنا نستنتج ممّا سبق أنّ وجود الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كجهة ممارسة لمهمة ضبط الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الاستثمارية والتي هي بدورها هذا يمنع الاحتكار والمضاربة فيها، كونها جهة محددة لجدول الأسعار دوري وملاحظة السوق العقارية المخصّصة للاستثمار، وهذا ما يعكس جلياً مهمة الضبط العقاري الذي تمارسه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

<sup>1</sup>تاتلوت فاطمة ، مرجع سابق ، ص- 62

## المبحث الثاني

### دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في دفع عجلة الاقتصاد الوطني

يعدّ الاستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية، لذا نجد لجوء عدّة دول عموماً و الجزائر خصوصاً إلى منحه عناية بالغة ضمن سياستها الاستراتيجية التي سطرتهَا و المخطّطات التنموية التي تتبعها، هذا ما دفع بالمستثمر في سبيل انجازه لمشاريعه الاستثمارية الصناعية تحديداً بالبحث عن و فرة الأوعية العقارية المخصّصة لهذا الغرض من جهة و من جهة أخرى تخفيف إجراءات الحصول على العقار.

ولتقادي انتشار المضاربة العقارية الغير مشروعة تدخل المشرّع الجزائري بإرساء ترسانة قانونية وآليات هائلة تهدف إلى تنظيم العقار والاستثمار معاً، ومن ضمن هذه الآليات، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي سنحاول من خلال هذا المبحث أن نقف على مدى فعاليتها في توفير الأوعية العقارية الموجّهة للاستثمار (المطلب الأول)، الآثار الجانبية لدورها في ترقية الاقتصاد الوطني (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### فعالية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في توفير العقار الاستثماري

يشكّل العقار مجموع الفضاء الإقليمي للبلاد وهو متنوع بالنظر لتنوع طبيعة النشاط الاستثماري سواءً كان نشاطاً صناعياً أو فلاحياً أو سياحياً، وقد نظّم المشرّع الجزائري الملكية العقارية خاصّة العقارات المبرمجة لإنجاز مشاريع استثمارية بعد الاستقلال في عديد من القوانين بغرض تحقيق التنمية الاقتصادية وتوسيع مجال تنوع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية ممّا قد يساهم في انجاز مختلف المشاريع الاقتصادية المربحة، ويتجلّى هذا في أهمية هذا العقار الموجّه للاستثمار في جلب الاستثمارات (الفرع الأول)، ومشكلة ندرة وعدم و فرة الأوعية العقارية الاقتصادية كعقبة أمام الاستثمار في الدولة (الفرع الثاني).

## الفرع الاول

### أهمية العقار الاقتصادي في جلب الاستثمار

تعتبر المشاكل الاقتصادية والاجتماعية للجزائر في مطلع التسعينات أمرا معروفا ولو ظاهريا مما يستوجب إعادة بعث عملية التنمية من جديد وفق للمعطيات الدولية والوطنية الجديدة<sup>1</sup>، وعليه تكمن أهمية توفير العقار الاقتصادي في جلب الاستثمار (أولا)، وأهمية ترقية العقار الاقتصادي لجلب الاستثمار (ثانيا).

### أولا: أهمية توفير العقار الاقتصادي في جلب الاستثمار

إن مسألة توفير العقار الاقتصادي في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج التبعية الاقتصادية لقطاع المحروقات أو ما يسمّى بالاقتصاد الريعي الذي يشكّل حوالي 98% من قيمة صادرات بلادنا وهذا ما يؤدي الى تطوير وتنمية قطاعات ذات بُعد استراتيجي مثل قطاع السياحة والفلاحة والصناعة والخدمات.

بالإضافة إلى وجود منافسة بين المستثمرين في هذه القطاعات الحساسة التي يُعَوّل عليها الاقتصاد الوطني كثيرا بتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة.

ومن جهة أخرى فإنّ تشجيع الاستثمار عبر منح أوعية عقارية سوف يؤدي الى توسيع حجمها ومجالاتها، ولكن يكون ذلك بتطبيق مرونة في قانون الملكية العقارية كون هذا الأخير يعطي لصاحبه أقصى الامتيازات الممكنة بغرض الحصول على تملكها<sup>2</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك فإنّ تشجيع وجلب الاستثمار يبقى مرهونا بمدى تبسيط الإجراءات الإدارية الخاصة بتكوين ملفات الحصول على عقار بإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية وهذا ما دفع بالجزائر إلى إبرام العديد من الاتفاقيات مع مختلف الدول بغرض تسهيل الاستثمارات نصّت على إلغاء الازدواج

<sup>1</sup>مراقة عيسى، القطاع الخاص والتنمية في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2007، ص 04

<sup>2</sup>موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، سنة 2009، ص 110

الضريبي والتخفيف من الرسوم على عمليات انتقال الملكيات العقارية وتضمنت أيضا ضمانات عدم اللجوء لأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وأسلوب التأمين<sup>1</sup>.

إنّ دعم الاستثمار بصورة دائمة ومستمرة فرض على الجزائر إعادة النظر في طريقة تسيير واستغلال العقار، إلا أنّ الطرف الاقتصادي يحتم علينا اللجوء إلى تعديل جذري وعميق في القوانين الخاصة باكتساب الملكية العقارية حتى يتمكن المستثمر من الحصول على عقار مهما كانت طبيعته لإنجاز مشروعه الاستثماري لأنّ الواقع العملي يؤكد على أنّ العقار الاقتصادي له دور كبير في عملية التنمية الاقتصادية<sup>2</sup>.

### ثانيا: أهمية ترقية العقار الاقتصادي لجلب الاستثمار

وفي هذا الإطار بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار إلى تنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص وطنيين كانوا أو أجانب، ولا شك أنّ التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيير ابتداءً من الثمانينيات وبداية التسعينيات وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول في المجال العقار الاقتصادي.

لما كان العقار الاقتصادي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار وفي إطار مختلف السياسات الهادفة إلى تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية فقد اهتمت الجزائر بمحاولة تنظيم وتوفير المواقع العقارية لاستقبال النشاطات الصناعية وهذا من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، وأول تنظيم حقيقي لهذه المواقع كان سنة 1973 عن طريق مايسمى بالمناطق الصناعية والتي تعتبر الإطار الأول لمحاولة تنظيم وتوفير أراضي لصالح المستثمرين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2001

ص 11-

<sup>2</sup> نفسه ، ص 13

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 9

غير أنه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلّعات الدولة في مجال الاستثمار خاصة بعد سنة 1990 و سياسة الانفتاح الاقتصادي من جهة والمشاكل التي باتت تتخبّط فيها هذه المناطق من جهة ثانية مما أدّى بالسلطات العمومية إلى محاولة البحث على إيجاد مواقع أو مناطق جديدة لتركز الاستثمارات إذأنّه لا بدّ من تنظيم استغلال هذه المواقع على أساس قواعد اقتصاد السوق، وتطبيقا لذلك تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية تتناسب مع الاتجاه الجديد لترقية الاستثمار، وتجنّد ذلك فعليا سنة 1993 بصدور القانون المتعلق بترقية الاستثمار فظهر نوعان من المناطق: المناطق الخاصة والمناطق الحرّة والتي كان عُول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة.

وفي الحقيقة يعتبر العقار الاقتصادي في الجزائر المادّة الخام الأكثر لفتا للانتباه حيث أنه ومنذ الاستقلال ظل تنظيمه واستغلاله يحظى بالاهتمام على صعيد كلالبرامج الاقتصادية والحكومات المتعاقبة كما تم اتخاذ جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية حاولت ايجاد أفضل الطرق لتنظيمه واستغلاله.

ويتجلى لنا من كل ما سبق أنّ للعقار الاقتصادي أهمية كبرى و واضحة في تشجيع الاستثمار والدفع بعجلة التنمية وذلك من أجل تحقيق النمو الاقتصادي الوطني ولكن ذلك يبقى مرهون بمدى حسن استغلاله و تنظيمه<sup>1</sup>.

لأنّ هذا من شأنه بعث الثقة في نفوس المستثمرين من أجل إنشاء وتجسيد مشاريعهم على أرض الواقع لأنّه كلما كان هناك تنظيم واستغلال محكم للعقار الاقتصادي كلما ارتفعت نسبة المشاريع الاستثمارية.

## الفرع الثاني

### مشكلة العقار الاقتصادي امام الاستثمار في الجزائر

لعلّ أحد أهم المشاكل التي ترددت ففي النقاشات الاقتصادية في الجزائر أثناء مسارها التنموي وخاصة خلال الاصلاحات الاقتصادية بعد الثمانينات، و التي تعتبر ضمن أولويات التدابير المشجّعة والداعمة للاستثمار تنظيم الأوعية العقارية الاقتصادية، فهذه الاخيرة تُعتبر عائق يعرقل نشاط المستثمرين،

<sup>1</sup> محمد حجاري، مرجع سابق، ص 24

ففي حقيقة الامر لا يتعلّق بانعدام الأراضي (أولاً)، بلبمسألة التوزيع و الاستثمار لذلك يبقى العقار الاقتصادي الموجّه لإنجاز المشاريع الاستثمارية يشكّل أزمة يستوجب إيجاد حلول لها في الدّور الفعّال للوكالة في مواجهة هذه الأشكال (ثانياً).

### أولاً: أزمة العقار الموجّه للاستثمار

عرفت الجزائر نهضة تنموية سنوات السبعينيات من القرن الماضي، حيث كانت تنتهج الاقتصاد الاشتراكي الذي يوصف بأنّه اقتصاد مخطط، والدولة تلعب فيه دور المتعامل الاقتصادي.

فلقد أنشأت الدّولة الجزائرية مؤسسات اقتصادية تماشيا مع النهج الاشتراكي، وركّزت على الاستثمار العمومي الصناعي، حيث اكتسبت قاعدة صناعية التي يمكن أن نعتبرها تجربة ومكتسبات هامّة والحدّ من التبعية الأجنبية وامتصت البطالة، غير أنّها تظهر سوء التسيير والإهمال.

وعليه فتحت الدولة المجال للاستثمار الخاص والأجنبي على مصراعيه ولم تفرق بينهم تماشيا مع تخليها عن النهج الاشتراكي وإقرارها اقتصاد السوق بموجب دستور 23 فبراير 1989، حيث وضعت قانون الاستثمار جديد في سنة 1993 الأول في ظل اقتصاد السوق، الذي أقرّ بمنح الامتياز مع إمكانية التنازل و بقي الأمر هكذا حتى سنة 2007، حيث عدّل القانون وكّرّس عقد الامتياز مع إمكانية التنازل، لكن هذه الفترة استغلها مستثمرون وهميين هم الوحيد الحصول على العقار لأغراض ليس لها صلة بالمشروع الاستثماري كما تميزت هذه الفترة في إشكالية الجهة المانحة للامتياز.

وكان المستثمرين الحقيقيين يشكون من انعدام العقار الصناعي الذي يعتبر أهم مورد للمؤسسة الصناعية.

و تتكوّن الأوعية العقارية من الأراضي الفلاحية و القطع الارضية المتواجدة داخل مساحات في البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية و القطع الارضية الموجّهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدّولة والأصول المتبقية للمؤسسات.

ما نلاحظه ممّا سبق، فإنّ الأراضي الفلاحية والصناعية تبقى الركيزة الأساسية للعقار الذي يحدّد

شروط 04-08 الاقتصادي، ثمّ تليها مختلف القطع الأرضية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم:

152-09 المحدد لكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و نذكر على سبيل المثال مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية نظرا لأهميتها للعقار الاقتصادي.<sup>1</sup>

غير أنّ كل الدراسات والإحصائيات والتقارير والنتائج تؤكد أنّ العقار الاقتصادي يبقى من أهم المشاكل والعراقيل التي تواجه الاستثمار في الجزائر، حيث يعرف هذا الأخير تدهوراً كبيراً سواءً من حيث التنظيم الذي يتم إما بنصوص تجاوزها الزمن، و إما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض، أو من حيث التسيير بسبب ضعف الهيئات المكلفة بتسييره أو من حيث الاستغلال الغير العقلاني لمساحات كبيرة منه والتي تشكل في أغلبها أملاك وطنية.

كما أصبح التعامل في العقار على أرض الواقع مغايراً تماماً في بعض الأحيان للنصوص المنظمة له، هذا الوضع أدى إلى حدوث مشاكل قانونية، كما أدى إلى نشوء عدة نزاعات إدارية وقضائية.

### ثانيا : فعالية الوكالة في مواجهة ازمة العقار الاستثماري

يكتسي تطوير الاستثمار أهمية بالغة في استقطاب شريحة معتبرة من المستثمرين الحقيقيين وليس الوهميين الذين استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار في بيع الأراضي لفائدة بالدينار الرمزي لأغراض المصلحة الخاصة ليس لها صلة بالاستثمار، حيث ان الدولة كانت تأمل في إنجاز أقطاب استثمارية هامة من شأنها يخفف على الدولة عناء المردود السلبي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ماعدا القليل منهم، ومن جهة أخرى خلق مناصب شغل لفائدة البطالين أو المسرحين من هذه المؤسسات تطبيقا لمبادئ اقتصاد السوق الذي أقره الدستور الجزائري سنة 1989، الجانب الآخر هو احتجاج المستثمرين في عدم وجود العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية نتيجة عدم تهيئته أو غلاته، أو عدم وجوده أو بعده عن المواد الأولية، مما أدى بالمستثمرين إلى عدم التحمس لإنجاز استثمارات.<sup>2</sup>

و لهذا السبب لجأت الدولة الجزائرية الى وضع أجهزة خاصة من أجل تسهيل الحصول على العقار و حسن تسييره و تنظيمه وتوجيهه للمستثمرين من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، من بين هذه

<sup>1</sup>بن كرو يمينية ومن معها ، مرجع سابق ،ص 69

<sup>2</sup>نعيمي فوزي، إشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد 01 ، 2003، ص ص147-149

الآليات الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تعدّ همزة وصل بين الأوعية العقارية الاقتصادية و المستثمرين الذين ينتظرون احتضان هذه الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

وكذلك، بادرت السلطات العمومية لوضع حدّ لأزمة العقار الموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، بتعديل الأمر رقم 06-11 بالأمر رقم 08-04 الذي ألغى تماما التنازل، اقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي، لغلق الباب على المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط، وقامت بإنشاء وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف الاستثمار والعقار الموجّه للاستثمار من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية، وسرعان ما تداركت الأمر وعدّلته من جديد بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني والاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي لإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة، مع تحسين المناطق الصناعية و وضعها تحت تصرف المستثمرين، وجعلها من الجيل الثالث وفق المقاييس الدولية.

وتجدر الإشارة بالذكر إلى أن السلطات العامة بذلت جهود التطهير الساحة العقارية في مجال سندات الملكية، حيث تم تسوية 40% من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.<sup>1</sup>

بالرغم من أنّ الدولة تبنت اقتصاد السوق بمقتضى دستور 23 فبراير 1989 ، الذي كرّس حرية التجارة والصناعة وتشجيع امتلاك الأفراد والشركات لموارد الإنتاج والخدمات وتحرير السوق، حيث أنّ الدولة لم تعد العون الاقتصادي أو ما يصطلح عليه الدولة المتدخلة و أصبحت دولة حارسة، إلا أنّ المستثمر يستعين بالأموال العقارية للدولة كمورد هام للمؤسسة ويوفق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.<sup>2</sup>

حين أنّه كلّف المجلس الوطني للاستثمار الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بإنجاز برنامج تهيئة 42 منطقة صناعية من الجيل الجديد موزعة عبر التراب الوطني.

حيث أنّ هذا البرنامج مخصّص للمنفعة العامّة يرمي الى إنتاج 9572 هكتار من الأراضي الصناعية التي ستكون لها تأثير ايجابي على الطلب العقاري والمساهمة بشكل فعال في تخفيف الضغط على سوق العقارات المخصصة للاستثمارات.

<sup>1</sup>بوجدره مخلوف ، مرجع سابق، ص 41

<sup>2</sup>.موهوبي محفوظ، ، المرجع السابق، ص 118

وتتواجد تلك المناطق الصناعية في أغلبها على طول المحاور المهيكلية على غرار الطريق السيار شرق-غرب والطريق الاجتبابي للهضاب العليا وكذلك في الجنوب وذلك تماشيا مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم 2030.<sup>1</sup>

وفي الاخير تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حسن تسييرها وتنظيمها للعقار الاقتصادي العمومي الممنوح عن طريق الامتياز دور فعّال لتوازن العرض والطلب على الأوعية العقارية الاقتصادية وضبط الأسعار إذ تعرف عمليات التنازل عن العقار الاقتصادي العمومي لتابع للأملك الخاصة للدولة نمو يتجاوز عمليات التنازل عن العقارات التابعة للخواص.

## المطلب الثاني

### الآثار الجانبية لدور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ترقية الاقتصاد الوطني

تعمل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على تسيير و تثمين الحافظة العقارية التابعة لها والموجهة للاستثمار والدور الذي تلعبه في مجال ترقيتها، و هذا ماينتج عنه آثار ايجابية تنعكس إيجابا على العملية الاستثمارية (الفرع الأول)، و آثار سلبية تنعكس عليها (الفرع الثاني).

## الفرع الاول

### الاثار الايجابية

تتجلى مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في توفير و تسيير و ترقية وضبط العقار من أجل تحويله للاستثمار ومن خلال هذه المهام الأساسية للوكالة فإننا سوف نتطرق الى دراسة هذه الآثار الايجابية من حيث ترقية مناخ الاستثمار ونمو القطاع الاقتصادي.

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دورا هاما في مسعاها من أجل ترقية مناخ الاستثمار في الجزائر، مما ينتج عنذلك إنعاش سوق العقار الاقتصادي وضبطه، إضافة إلى تحسين الاستفادة من هذه الخدمة تراجع أسعار العقار الاقتصادي مقارنة بسعره بالسوق السوداء وكذلك بفضل

<sup>1</sup> وكالة الانباء الجزائرية، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مكلفة بتهيئة 42 منطقة صناعية، تاريخ النشر

2012/05/29، ساعة النشر ب ت، تاريخ الاطلاع 2019/04/19، ساعة الاطلاع 20:06، متوفر عبر الرابط

<https://www.djazairress.com>

تطبيق ترتيب تخفيض عمليات تسديد الديون السنوية التي أقرتها السلطات العمومية، ونجد أنّ الوكالة اتخذت جميع الإجراءات للدفع بوتيرة الاستثمار وتشجيع المستثمرين من أجل ترقية مناخ الاستثمار.

إنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تحفز نمو القطاع الصناعي ما ساهم في خلق مبادرات فعالة من قبل المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وبالتالي زيادة الاستثمارات، ويكمن دور الوكالة في هذا السياق على أن عدد المؤسسات الصناعية والمشاريع الاستثمارية المسجلة في المركز الوطني للسجل الوطني ارتفع نهاية سبتمبر لسنة 2013 بحوالي 05 بالمئة، وما دام أنّ للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور فعال في ترقية الاستثمار الصناعي فهذا بالضرورة سيعود إيجاباً على النشاط المقاولاتي فتساهم في ترقّيته، حيث تشارك هذه الأخيرة في تجسيد البرنامج الخماسي المرتبط بمجال السكن والطرق والبنى التحتية فكل هذه الانشغالات تهّم الوكالة لهذا أدرجت ضمن الهيئات المشاركة في هذه الجلسات الوطنية المتعلقة بالبناء.<sup>1</sup>

وعليه ، يساهم التقدم الصناعي في الازدهار الاقتصادي وتحقيق الاكتفاء الذاتي والاستقلال السياسي، كما تعمل الوكالة على توفير أوعية عقارية مخصّصة للصناعة والتي من شأنها تعود بالنمو الاقتصادي للوطن.

## الفرع الثاني

### الآثار السلبية

إنّ للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهمة توفير وتهيئة وترقية العقار الموجه للاستثمار، وإنّ هذا النمو المتواصل للنشاط الإقتصادي وما صاحبه من تطور تكنولوجي وإبتكار تقنيات حديثة لإستغلال الموارد الطبيعية إلى التأثير على البيئة، وأصبح التلوث البيئي من بين الآفات الخطيرة التي يعاني منها العالم ، بحيث تقامت مخاطره و تعددت مظاهره مع إنتقال آثاره إلى كافة الدول .

و يتجلى التدهور البيئي في إرتفاع مستويات التلوث مما أدى إلى إتساع ثقب الأوزون و تقاوم ظاهرة الإحتباس الحراري .

<sup>1</sup> احمد غدار، المتطلبات النظرية عن التكاليف البيئية ، مجلة علوم الإقتصاد و التسيير و التجارة ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، العدد 12، 2005، ص210

إنّ تحويل الأرض الزراعية إلى مناطق صناعية هي من أكثر الخصائص الحاضرة في مناطق الزحف على العقار البيئي، وبالطبع كلنا نعرف الآثار البيئية الناتجة عن هذه النشاطات، وفي بعض الأوقات أيضًا يتم إزالة أجزاء كبيرة من الغابات لنفس الأغراض والتي عادةً ما تكون من أجل إنشاء مشاريع صناعية ضخمة.

إنّ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تنتهج سياسة أفضلية الصناعة على الفلاحة،

حيث نجد أنّ الحكومة أفرجت عن المرسوم التنفيذي رقم 292/14 المؤرخ في 16 أكتوبر 2014، المتضمّن إلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية تقدّر مساحتها بـ3900 هكتار تقع في 18 ولاية تخصص لإنجاز مناطق صناعية في كل من عين الدفلى وعنابة وبرج بوعرييج وبجاية والبويرة والشلف وقسنطينة والجلفة والطارف وميلة ومستغانم وسطيف وتيارت وبومرداس ووهران وتيزي وزو والشلف ومعسكر، لفائدة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.<sup>1</sup> إنّ اتخاذ مثل هذه القرارات التي تكون على حساب العقار الفلاحي يشكّل خطراً كبيراً على الأمن الغذائي وهذا ما حذر منه المختصون في مجال حماية البيئة.

<sup>1</sup> كريم ع ، اغتصاب 4 الاف هكتار من الاراضي الخصبة، جريدة الخبر ،تاريخ النشر 15 نوفمبر 2015، ساعة النشر ب ت، تاريخ الاطلاع 2019/04/19 ، ساعة الاطلاع 23:42 متوفر على الرابط <http://www.elkhabar.com>

**خاتمة**

في نهاية بحثي يظهر لنا بصفة واضحة بأنّ الجزائر تسعى إلى تحقيق التنمية و تحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد بكل مجهوداتها بتوفير الشروط اللازمة للاستثمار، فحاولت الجزائر تكريس بعض الحلول لتحسين وضع ما يناسب الاستثمار الأوضاع فقامت بمجموعة من الإصلاحات مسّت قطاعات عديدة بالإضافة إلى محاولتها المتكررة في مواجهة البيروقراطية و مختلف التعقيدات الإدارية، وإنّ الحوافز الممنوحة للاستثمارات في الجزائر لا تصلح إلاّ لجذب الاستثمارات الاقتصادية.

إنّ الاستثمار في الجزائر يعاني من عدة معوقات وعراقيل إدارية بيروقراطية، وسياسية واقتصادية ومالية ، أدّت الى التقليل من تدفقاته، خاصّة في سنوات التسعينات التي تميّزت بأوضاع أمنية جد متدهورة، ومن ثمّ يجب القضاء على هذه المعوقات، حتّى يمكن ترقية الاستثمار المدعّم للتنمية الاقتصادية والوصول الى مستوى التطورات العالمية،

وعليه فإنّنا نوّكد على أن العقار الصناعي الاستثماري يظل من الأولويات الهامة للسياسة الاستثمارية في الجزائر، ولأنّه ممّا لا شك فيه أنّ هذا العقار يشكل حجر الزاوية أمام تطوير الإستثمار في بلادنا، فهو من بين الرهانات التي تعوّل عليها الدولة كثيرا من أجل تحقيق نمو اقتصادي خصوصا بعد أزمة انهيار أسعار النفط التي يشهدها العالم في آونة الأخيرة مما يحتم علينا التوجه إلى الاستثمار، ويمكن الدور الأساسي الذي تلعبه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في دفع وتيرة الاستثمار وتشجيعه من خلال المهام المنوطة لها خاصة في مجال توفير وتطوير وترقية العقار الموجه للاستثمار وتقديمه في قالب يتماشى مع متطلبات النشاطات الاستثمارية التي من شأنها تستجيب الى تطلعات النمو الاقتصادي.

ان الدولة الجزائرية خطت خطوات جبارة في استغلال المناطق الصناعية القديمة وكذا اصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة واوكلت ادارتها الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من هنا يتبيّن دور الوكالة ، فهي تمثل المصلحة العامة وتسعى إلى صيانتها والحفاظ عليها، من خلال الاستقبال والترحيب بالاستثمارات التي يكون نفعها كبير للاقتصاد الوطني وتساهم في تحقيق التنمية المطلوبة، وتحافظ على هذا المستوى من خلال ما تملكه من وسائل تساعد في الاداء الجيد والفعال، وان هذا العمل ايجابي لفائدة المتعاملين الاقتصاديين سواء كانوا محليين او اجانب .

وكنتيجة مما سبق ذكره ، يمكن لنا ان نتطرق الى رقابة الدولة على حركة الاستثمار ومدى نجاعته

بمنح صلاحية مراقبة مردودية الاستثمارات للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهذا من اجل معرفة كيفية مساهمة هذه الاستثمارات في تحقيق الاهداف المنشودة بشكل عام.

وعليه ، فانه مخطئ من يظن ان مكافحة الفساد هو قيد على الاستثمار وانها تثير قلق المستثمرين وتقييد متخذ القرار الاداري والاقتصادي الاستثماري في التعامل بمرونة مع متطلبات المستثمرين المشروعة والتي تنسجم مع المعايير الدولية في تشجيع الاستثمار .

وعليه ، يمكن توسيع صلاحيات الهيئة العليا لمكافحة الفساد التي هي بدورها تعزز منظومة النزاهة ومكافحة الفساد من منطلق رؤية وطنية متخمة بالحرص على تحقيق الشفافية في الملف الاستثماري.

لكن يؤخذ على هذا الجهاز مجموعة من النقائص تؤثر على أدائه، ندرجها فيمايلي على شكل توصيات:

\* تحرير الوكالة من التبعية لأجهزة الحكومة، بالمقابل الحد من تدخل الحكومة في مجال العقار الموجه للاستثمار تركمهمة التنظيم لها.

\*منح استقلالية واسعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في اتخاذ سلطة القرار.

\* توسيع الاجهزة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وانشائها على مستوى كل الولايات.

\* القضاء على السوق الموازية للعقار الاستثماري و مكافحة شبكات المضاربة على العقار، لأن هذه الأخيرة استغلت الثغرات القانونية مما جعلها مصدرا للثراء السريع.

\* لا بدّ من تطبيق نظام لامركزية سلطة التنازل عن العقار الموجه للإستثمار.

\* لا بدّ من تطوير بنك ومرصد المعلومات الخاصين للوكالة في مجال متابعة العقار الموجه للاستثمار.



أ- النصوص التشريعية

1. الامر 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 19 بتاريخ 20 فيفري 1974 ، ملغى.
2. الامر 58-75، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 19/09/1975، المعدل والمتمم
3. الامر 59-75، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
4. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 ، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986
5. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 25، صادر في 02/12/1990، المعدل والمتمم
6. المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 19 اكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ، ج ر، العدد 67، الصادر في 19 اكتوبر 1994
7. الامر 95-55 ، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادر في 19 مارس 1995، المعدل والمتمم.
8. القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 ، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، ج ر ، العدد 34، المؤرخة في 14 ماي 2002
9. القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 ، و المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ، العدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003
10. الامر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، ج ر، عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
11. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادرة بتاريخ 06/03/2011
12. القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر عدد 40 ، بتاريخ 20 يوليو 2011
13. الامر رقم 15-01 المؤرخ في 23/07/2015 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية ، العدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015

**ب- النصوص التنظيمية**

1. المرسوم التنفيذي رقم 94-247 ، المؤرخ في 10 اوت 1994، المحدد لصلاحيات وزير الداخلية و الجماعات المحلية و البيئة و الاصلاح الاداري، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة في 21 اوت 1994.
2. المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007،المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها ، الجريدة الرسمية، العدد 08،المؤرخة في 31 جانفي 2007
3. مرسوم تنفيذي رقم 07-119 ،المؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، ج .ر.ج. عدد27، صادر في 25 افريل 2007
4. المرسوم التنفيذي رقم 08-189، المحدد لصلاحيات وزير السكن و العمران، المؤرخ في 01 جويلية 2008، الجريدة الرسمية، عدد 37 صادر في 06 جويلية 2008.
5. المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 27، الصادر في 06 ماي 2009
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-153،المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر. عدد27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
7. المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ،المؤرخ في 19 مارس 2012 ،يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية ،العدد 17،المؤرخة في 25 مارس 2012
8. المرسوم التنفيذي رقم 14-241، المؤرخ في 27 اوت 2014، المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، ج ر ، العدد 52، الصادر في 14 سبتمبر 2014.

**ج الكتب:**

1. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربويةالجزائر، الطبعة الأولى،2001.
2. بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2006
3. مولود ديدان، القانون المدني ، ب ط، دار بلقيس ،الجزائر ، 2007.

4. قبيلات حمدي، القانون الاداري، ماهية القانون الاداري، التنظيم الاداري، النشاط الاداري، ب ط ، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان،2008 .
5. بوضياف عمار ، الصفقات العمومية في الجزائر :دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ، الطبعة الثانية، جسور النشر والتوزيع، الجزائر،2009.
6. احمد سلامة بدر، العقود الادارية وعقد البوت، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية،مصر،2010.

#### د - الرسائل و المذكرات

##### أ- الرسائل

1. مرارقة عيسى، القطاع الخاص والتنمية في الجزائر، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة،2007.
2. مراد بلكعبات، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة،2012.
3. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتورا علوم شعبية: القانون الخاص- قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ،2015.

##### ب- المذكرات

1. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، سنة 2009.
2. عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار: كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013 .
3. منصور اسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، بن عكنون، جامعة الجزائر،2014
4. تاتلوت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،2015.

##### ج - مذكرات الماستر

1. جميلة خليفة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية ،الجزائر ،2013.
2. اخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية،2015.

3. بن كرو يمينة و من معها، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري: آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016 .

4. طيبي محمد امين، الضوابط القانونية للاستثمار السياحي في الجزائر ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سعيدة ،2016.

5. مريجة كمال ،اشكالية العقار الفلاحي في الجزائر وتأثيره على الاستثمار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية ،2016.

6. باشا نرجس ومن معها، الاليات القانونية للتهئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الجماعات المحلية والهيئات الاقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية 2016.

7. بوشلق ايمان، منح العقار الصناعي في اطار الاستثمار في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر ببسكرة 2017.

8. لعشاش عز الدين، دور الجماعات المحلية في ترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2018.

#### هـ - المقالات

1. حرز الله خطاب، النظام القانوني للوكالة الوطنية و الضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد الأول، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، الجزائر، ب ت، ص 143.

2. قني سعيدة ،الطبيعة القانونية للعقار الصناعي المخصص للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثالث، جامعة الوادي -كلية الحقوق ، ب ت، ص 158

3. نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد 01 ، 2003، ص ص 147-149

4. أحمد زغدار، المتطلبات النظرية عن التكاليف البيئية ، مجلة علوم الإقتصاد و التسيير و التجارة ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، العدد 12، 2005، ص 210

5. بلكعبيات مراد، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم لانسانية، العدد 23، معهد العلوم والحقوق السياسية جامعة سوق اهراس ، 2011، ص 02.

6. مراد بلكعبيات، مقال بعنوان (دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري)، كلية لحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 07، جوان 2012، ص 232.

7. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الإستثمار في الجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة غرداية، الجزائر، 2012، ص24
8. زهير عماري، اشكالية تنظيم العقار الفلاحي في الجزائر واهم الخيارات الممكنة لتطويره، مجلة ابحاث اقتصادية وادارية ، العدد 13، جامعة سطيف ، 2013، ص136
9. معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية ، 2016، ص134
10. محديد حميد ،حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07 ، العدد05 ، جامعة الجلفة، 2018، ص294

### الوثائق

- 01- موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، الحضانر الصناعي [www.aniref.dz](http://www.aniref.dz)
- 02- المبروكي أ، العقار الصناعي في الجزائر منتديات الحقوق و العلوم القانونية [www.droit.Dz.com](http://www.droit.Dz.com)
- 03- التعليم رقم 1258 المؤرخة في 08 مارس 2010، الملحق رقم 07 ، المديرية العامة لا ملاك الدولة، مديرية تثمين الاملاك التابعة للدولة، وزارة المالية، بخصوص منح الامتياز بالتراضي
- 04- ص حفيظ،، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، جريدة الخبر، يوم 31 /03/2011، موقع الخبر [www.Elkhabar.com](http://www.Elkhabar.com)
- 05- سليم بن عبد الرحمان حفيظ صوالي، المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
- 06- حسيبة مقراوي ضيفة "الخبر"، جريدة الخبر، يوم 29/05/2012 ، منشور على الموقع [www.Elkhabar.com](http://www.Elkhabar.com)
- 07- وكالة الانباء الجزائرية ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مكلفة بتهيئة 42 منطقة صناعية منشور على الموقع بتاريخ 29/05/2012 : <https://www.djazairess.com>
- 08- ملتقى اهل الحديث ، الضبط وخوارم، منشور عبر الرابط [www.ahla lhdeeth.com](http://www.ahla lhdeeth.com)
- 09- كريم ع ، اغتصاب 4 الاف هكتار من الاراضي الخصبة، جريدة الخبر ،مقال منشور بتاريخ 15 نوفمبر 2015 على الموقع [www.elkhabar.com](http://www.elkhabar.com)

	كلمة شكر
	إهداء
	قائمة المختصرات
أ	مقدمة.....
	<b>الفصل الأول</b>
2.....	الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
	<b>المبحث الأول</b>
3.....	مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و طبيعتها القانونية .....
	<b>المطلب الأول</b>
3.....	مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
	<b>الفرع الأول</b>
3.....	تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
3.....	أولاً:تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
4.....	ثانياً: نشأة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
	<b>الفرع الثاني</b>
4.....	الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذمتها المالية.....
5.....	أولاً:الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
5.....	ثانياً:الذمة المالية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
	<b>المطلب الثاني</b>
6.....	الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
	<b>الفرع الأول</b>
6.....	خضوع الوكالة الى أحكام القانون الاداري.....
6.....	أولاً: من الناحية العضوية.....
7.....	ثانياً: من الناحية الوظيفية .....
	<b>الفرع الثاني</b>
7.....	خضوع الوكالة الى أحكام القانون التجاري.....
8.....	أولاً: الوكالة لها صفة التاجر.....
8.....	ثانياً:الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تمارس أعمال تجارية.....
	<b>المبحث الثاني</b>
9.....	أجهزة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....

## المطلب الأول

9..... جهاز التنظيم للوكالة.

### الفرع الأول

9..... مجلس الادارة .

9..... أولاً: تشكيل مجلس الإدارة.

11..... 1. رئاسة مجلس الإدارة.

11..... 2. ممثل عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.

12..... 3. ممثلين عن وزارة المالية.

13..... 4. ممثل عن وزارة السكن و العمران.

14..... 5. ممثل عن وزارة السياحة و الصناعة التقليدية.

15..... 6. ممثل عن وزارة النقل.

15..... 7. ممثل عن وزارة الطاقة و المناجم.

16..... 8. ممثل عن وزارة الفلاحة.

16..... 9. ممثل عن وزارة التجارة.

17..... 10. ممثل عن وزارة التهيئة العمرانية و البيئة.

18..... ثانيا: تعيين عضوية مجلس الإدارة.

### الفرع الثاني

18..... مهام مجلس الإدارة.

18..... أولاً: اجتماعات مجلس الإدارة.

19..... ثانيا: مداولات مجلس الادارة.

### المطلب الثاني

20..... جهاز التسيير للوكالة.

### الفرع الأول

21..... المدير العام.

21..... أولاً: تعيين المدير العام.

21..... ثانيا مهام المدير العام.

### الفرع الثاني

22..... المديريات الجهوية.

22..... أولاً: المديريات الجهوية.

23..... ثانيا: الغاية من إنشاء المديريات الجهوية.

## الفصل الثاني

25.....الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

### المبحث الأول

25.....مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

### المطلب الأول

26.....مهام الوكالة في التسيير و الوساطة العقارية

### الفرع الأول

27.....مهمة التسيير

27.....أولاً: تسيير الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المتبقية و الفائضة

27.....1. الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة

28.....2. الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية و الاقتصادية

29.....ثانياً: صور تسيير الحافظة العقارية للمؤسسات

29.....1. التسيير بموجب اتفاقية

29.....2. التسيير بموجب عقد

29.....3. التسيير بموجب عقد الوكالة

30.....4. التسيير بموجب الشخص المالك

### الفرع الثاني

30.....مهمة الوساطة

30.....أولاً: عقد الامتياز

31.....1. مفهوم عقد الامتياز

32.....2. خصائص عقد الامتياز

33.....3. الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

34.....4. أركان عقد الامتياز

35.....ثانياً: إجراءات منح عقد الامتياز في إطار الاستثمار

36.....1. الأوعية العقارية محل منح عقد الامتياز

38.....2. الأحكام الخاصة بمنح عقد الامتياز

### المطلب الثاني

41.....مهام الوكالة في الترقية و الضبط العقاري

### الفرع الأول

42.....مهام الوكالة في الترقية العقارية

42.....أولاً: مفهوم الترقية العقارية

43.....	ثانيا: دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في ممارسة مهمّة الترقية العقارية.
	<b>الفرع الثاني</b>
44.....	مهام الوكالة في الضبط العقاري.
44.....	أولا: مفهوم الضبط العقاري.
45.....	ثانيا: مهام الوكالة في مجال الضبط العقاري.
	<b>المبحث الثاني</b>
46.....	دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.
	<b>المطلب الأول</b>
46.....	فعالية الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في توفير العقار الاستثماري.
	<b>الفرع الأول</b>
47.....	أهمية العقار الاقتصادي في جلب الاستثمار.
47.....	أولا: أهمية توفير العقار الاقتصادي في جلب الاستثمار.
48.....	ثانيا: أهمية العقار الاقتصادي لجلب الاستثمار.
	<b>الفرع الثاني</b>
49.....	مشكلة العقار الاقتصادي أمام الاستثمار في الجزائر.
50.....	أولا: أزمة العقار الموجّه للاستثمار.
51.....	ثانيا: فعالية الوكالة في مواجهة أزمة العقار الاستثماري.
	<b>المطلب الثاني</b>
53.....	الآثار الجانبية لدور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في ترقية الاقتصاد الوطني.
	<b>الفرع الأول</b>
53.....	الآثار الإيجابية.
	<b>الفرع الثاني</b>
54.....	الآثار السلبية.
57.....	خاتمة.
59.....	قائمة المراجع.
64 .....	الفهرس