جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة في إطار نيل مقتضيات شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

- قحقوحي خديجة
- شكـــاي هجيرة

تحت إشراف الدكتورة:

- عمـــران عائشـــة

لجنـــة المناقشـــة:

الدكتور:	ملياني عبد الوهاب	رئيســـا
الدكتورة:	عمـــران عائشـة	مشرفا ومقررا
الدكتور:	خطـــوي مسعود	مناقشـــا

السنة الجامعية: 2020/2019

شکر وعرفان

شكر و تقدير

الحمد لله الذي ذلت له الثقلان سبحانه و تعالى الذي خلق الإنسان له البيان،

فالحمد لله الذي أتم علينا نعمة التوفيق لإتمام هذه المذكرة

و لإتباعنا سنة الهادي المصطفى صلى الله عليه

وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله."

فإننا نوجه جزيل الشكر و خالص الامتنان إلى الدكتورة الفاضلة

عمران عائشة

لما أمدته لنا من توجيهات و لم تبخل علينا بنصائحها القيمة

و إرشادنا.

كما نتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى الدكاترة الأفاضل

أعضاء لجنة المناقشة لصرف جزء من وقتهم الثمين

لقراءة هذه المذكرة

كما لا ننسى الأساتذة الأفاضل أساتذة تخصص القانون

العقاري بتقديم كلمة شكر وعرفان

و نتقدم بجزيل الشكر لكل من ساعدنا من قريب أو من

بعيد في انجاز هذه المذكرة

إهداء

الإهداء

إلى منبع الحنان و فيض الحب التي سهرت على
تربيتنا و تعليمنا ومنحتنا عطفها و حنانها،
كانت ولازالت الشمعة التي تنير دربنا
أمي الغالية حفظها الله ورعاها
إلى أبي الذي منحنا الثقة و العلم و الرعاية
أبي الغالي حفظه الله

إلى إخوتي وأخواتي
إلى كل من شاركنا هذا العمل و لو بكلمة
إلى كل أساتذة كلية الحقوق دون استثناء
إلى كل الأصدقاء والأحبة

خديجة

الإهداء

إلى منبع الحنان و فيض الحب التي سهرت على
تربيتي وتعليمي ومنحتني عطفها و حنانها،
كانت الشمعة التي تنير دربي
أمي الغالية رحمها الله
إلى أبي الذي منحني الثقة و العلم و الرعاية
أبي الغالي رحمه الله

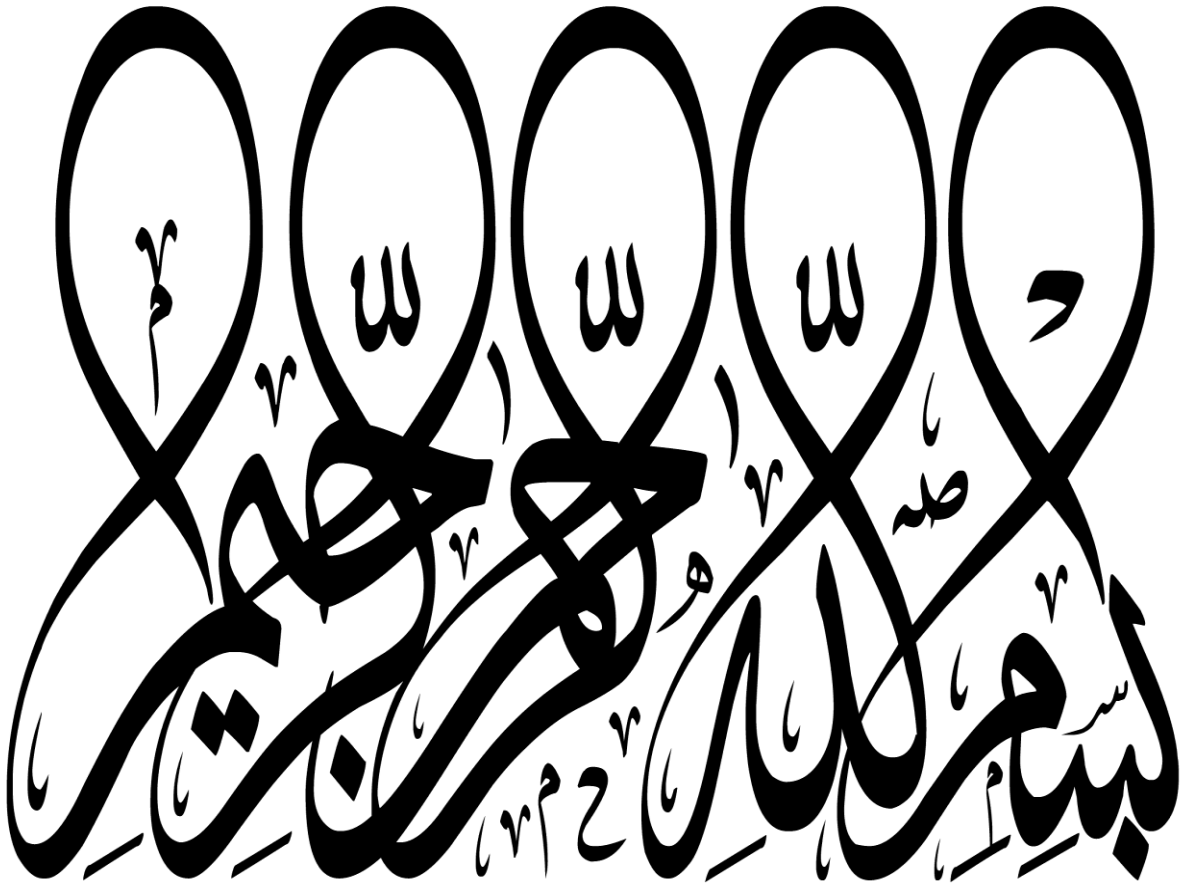
إلى زوجي الذي كان ولا يزال سندي في الحياة

إلى أولادي محمد إسلام، جمال عبد الرحيم، عائشة دلال حفظهم الله ورعاهم

إلى إخوتي وأخواتي
إلى كل من شاركنا هذا العمل و لو بكلمة

إلى كل أساتذة كلية الحقوق دون استثناء
إلى كل الأصدقاء والأحبة

هجيرة


بسم الله الرحمن الرحيم

دعـــاء

ياربي إن أعطيتني نجاحا فلا تأخذ تواضعي وإن أعطيتني تواضعا فلا تأخذ إعتزازي بكرامتي وإذا أسأت للناس فأمحني شجاعة العفو

أمين يارب العاملين

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا باللغة العربية:

1- النصوص القانونية:

أ) النصوص التشريعية:

1) الأمر رقم: 153/09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

2) الأمر رقم:04/08، مؤرخ في: 2002/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3) القانون المدني، معدل ومتمم.

4) المرسوم التشريعي93/09، مؤرخ في: 01 مارس1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.عدد14 صادر في: 1993.

5) الأمر رقم: 11/06، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

6) الأمر رقم:01/03، مؤرخ في:17 فيفري2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.رعدد 11 الصادر في: 19فيفري2003.

7) الأمر رقم:11/06، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

8) الأمر رقم:55/95، مؤرخ في 15فيفري 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر عدد15، صادر في: 19مارس1995.

9) الامر04/08،مؤرخ في: 01سبتمبر2008، يحدد شروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد49، صادر في: 03 سبتمبر2008.

10) الامر58/75، مؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، يتضمن ا لقانون المدني: معدل ومتمم، على موقع الامانة العامة للحكومة : www.joradp.dz-Acivil.pdf

ب) النصوص التنظيمية:

11) المرسوم التنفيذي 20/10، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديدالموقعوترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

12) المرسوم التنفيذي رقم: 119/07،يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي.

13) المرسوم التنفيذي رقم: 153/09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز علىالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

14) المرسوم التنفيذي رقم: 247/94 مؤرخ في: 10أوت 1994 يحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج.ر عدد 53، صادر في 21أوت 1994.

15) المرسوم التنفيذي رقم:189/08، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، مؤرخ في: 01 جويلية 2008 ج.ر، عدد 37، صادر في 06 جويلية 2008.

16) المرسوم التنفيذي رقم: 453/02، مؤرخ في: 21 ديسمبر2002 يحدد صلاحيات وزير التجارة، ج.ر عدد05، صادر في: 22 ديمسبر2002.

17) المرسوم التنفيذي رقم: 241/14،مؤرخ في: 27 اوت2014، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، ج.ر عدد 52، صادر في: 14سبتمبر2014.

18) المرسوم التنفيذي رقم: 165/89، مؤرخ في: 29أوت 1989، يحدد صلاحيات وزير

19) المرسوم التنفيذي رقم:258/10، مؤرخ في:21أكتوبر2010، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة، ج.ر عدد64، صادرة في:28أكتوبر2010

2-الكتب:

20) بلكعيبات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، جامعة الأغواط، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة2017.

21) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دارسة مقارنة، ط05، مطبعة عين شمس، مصر،سنة1991.

3-الرسائل والمذكرات:

أ) الرسائل:

22) خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013.

23) معيفي لعزيز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة2015.

ب) المذكرات:

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

25) بوجملين وليد، سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

26) بوشنة ليلى، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم: 04/06،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة بجاية، سنة 2013.

27)تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والإجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2015.

28) تزيريوسف، الإطار القانوني لحرية الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2011.

29) ساسي سليم، النظام القانوني الاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 17، سنة 2009/2006.

30) عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار، كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، سنة 2013.

31) لعماري وليد، الحوافز والحواجز القانونية للإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2012.
32) محمد مصطفى محمود القدرة، اثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قسم المحاسبة والتنمية، المجمع الاسلامي، غزة، 2007.
33) مدوريحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، دراسة حالة، ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية، جامعة باتنة، 2012.
34) موهوبي محفوظ، مركز العقار في منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة بومرداس، سنة 2009.

ج) مذكرة ماستر:

35) صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014.
36) منقلي يمينة طاشور ديهنة، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مولود معمري، جامعة تيزي وزو، 2014/2013.

4- المقالات والمداخلات

أ) المقالات:

37) بلكعيبات مراد، دور الدولة في منحالامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر.
38) بوحفصة جلاب نعناعة، الانتخابات الرئاسية في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، عدد 22، الجزائر،2009.

ب) محمد حجازي، "إشكاليات العقار الصناعي الفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر"، مجلة الواحات للبحوث والدارسات، عدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، 2012.

ت) المداخلات:

39) بن شعلال الحميد، "عقد الامتياز كآلية لخوصصة تسيير المرفق العام في الجزائر" مداخلة ألقيت في الملتقى الوطني حول اثر التحولات الاقتصادية على المنظومة القانونية يوم: 30نوفمبر 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، (منشورة في أعمال الملتقى).

40) بن طيبة صونية، استراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر جامعة الوادي يوم: 11و12 ديسمبر 2013.

41) سماعيل فوزي وخروف منير، ملتقى وطني حول "تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر" مداخلة ألقيت حول مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري (دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان) يومي19 و20أكتوبر 2015، جامعة الجزائر، (منشور في أعمال الملتقى).

ج) المقالات في الجرائد الوطنية:

42) احمد ح، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تمنح ستة وعاءات عقارية بمنطقة النشاطات الصناعية لاستغلالها من طرف المستثمرين"، جريدة الفجر، يوم20جوان2010، منشورة على الموقع التالي: http://www.elfajr.com

43) الجلسات الوطنية للبناء والأشغال العمومية، جريدة الخبر، يوم 05 فيفري 2014، منشورة على الموقع التالي: http://www.elkhabar.com.

44) بن عبد الرحمن سليم، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقيم42 منطقة صناعية بمواصفات دولية" جريدة الخبر، 29 ماي 2012، منشورة على الموقع التالي: http://www.elkabar.com.

45) تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منشور على الموقع WWW. ANIREF. DZ

46) حفيظ ص، تحويل مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى التطوير والإنشاء، جريدة الخبر يوم 31 مارس 2011 .httpM//www.elhkaber.com

47) حمليل نورة، دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر، المجلة النقدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص212.

48) راضية ب، مديرة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تصرح"منحنا أكثر من 145 هكتار سنة2010 لانجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة الفجر، يوم 17 جانفي2011، منشورة على الموقع التالي: http://www.elfajr.com.

49) سامية ب، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تقترح مشروع الإنشاء 20 منطقة صناعية، جريدة المحور، يوم 04ماي2010، http://ww w elmihwar.com

50) صلاح عثمان، ماهو الدومين العام والدومين الخاص وهل يظهر احدهما أو كلالهما بالميزانية وبأي جانب يفصح عنه، نشر على الموقع التالي: http://www.bayt.com

51) –عز الدين ب، "الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري العقار الصناعي يسجل ارتفاعا قويا في:2013" نشر في الخبر، يوم 16 ماي 2014، منشورة على الموقع التالي: http://www.ehkhabar.com

52) كريم ع، "اغتصاب 4آلاف الأراضي الخصبة لانجاز مناطق صناعية"، جريدة الخبر، نوفمبر2014، منشورة على الموقع التالي: http://www.elkhabar.com

53) كمال ب، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"تمنح 44 حق امتياز من أصل56 موزعة على 13 ولاية، جريدة المساء يوم: 23 أوت2010، منشورة على الموقع التالي: http://www.elmassa.com

54) لامية ل، "حصيلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعرف انتعاش ملحوظ في سوق العقار الصناعي لسنة 2010"جريدة الفجر، يوم20سبتمبر2013، منشورة على الموقع التالي: http://www.elfajr.com

55) –محمود ب، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري "العقار الصناعي يسجل ارتفاعا قويا سنة 2013، جريدة الخبر، يوم16ماي2014، منشورة على الموقع التالي: http://www.elkhaber.com

56) معيفي لعزيز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 02 سنة2016 جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.

57) هدى ن، المدير الجهوي لوكالة انيراف للجزائر" منح 40أصل عقاري للاستثمارات قيمتها 420مليار سنتيم"، جريدة المساء، يوم27/مارس2010، منشورة على الموقع التالي: http://www.elmassa.com

ثانيا: باللغة الفرنسية:

58)- MAKBOUL elhadi. « Présentation de l aniref » seminer sur les zones industrielles et le développement locale. bejai.2011

59) - « l'ANIREF a été créer par le décret exécutif 07/119 du 23Avril2007, cette agence a été instituée sous forme d'EPIC(établissement publique a caractère industriel et commercial) » MOKRAOUI HASSIBA,L'ANIREF : vecteur de la promotion industriel, ANIREF voice, bulletin d'information trimestriel, N°00,Decembre2008,P5.

فهرس
المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعرفان

الاهداء

المقدمة.....أ-د

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: تأسيس الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري 8

المطلب الأول: تعريف الوكالة و طبيعتها القانونية 8

الفرع الأول: تعريف الوكالة و الهدف من إنشائها 8

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة 11

المطلب الثاني: الهياكل المركزية و اللامركزية للوكالة 13

الفرع الأول: الهياكل المركزية للوكالة 13

الفرع الثاني: الهياكل اللامركزية 27

المبحث الثاني: علاقة الوكالة بالأجهزة الأخرى 28

المطلب الأول: علاقة الوكالة الوطنية بالسلطة الوصية 29

الفرع الأول: مظاهر علاقة الوكالة بالسلطات الوصية 29

الفرع الثاني: آثار علاقة الوكالة بالسلطات الوصية 30

المطلب الثاني:علاقة الوكالة بالأجهزة ذات الطابع العقاري 31

الفرع الأول: علاقة الوكالة مع مديرية أملاك الدولة 31

الفرع الثاني: علاقة الوكالة مع اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار... 33

خلاصة الفصل 37

الفصل الثاني: الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مهام ومجال إختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....49

المطلب الأول: مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....49

الفرع الأول: مهام التسيير والوساطة العقارية للوكالة.....50

الفرع الثاني: مهمة الترقية العقارية والضبط العقاري.....57

المطلب الثاني: مجال إختصاص الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....61

الفرع الأول: تسير الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.....61

الفرع الثاني: نوع الأملاك الوطنية الخاصة "المدرجة ضمن الوكالة".....63

المبحث الثاني: مساهمة الوكالة في ترقية مناخ الاستثمار.....66

المطلب الأول: أسباب توجه الوكالة نحو ترقية مناخ الاستثمار.....66

الفرع الأول: فتح الاستثمارك للخواص.....66

الفرع الثاني: أزمة العقار الصناعي.....68

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن توجه إختصاصك الوكالة لترقية مناخ الاستثمار.....73

الفرع الأول: إيجابيك توجه اختصاصك الوكالة لترقية مناخ الاستثمار.....73

الفرع الثاني: سلبيك توجه اختصاصات الوكالة لترقية مناخ الاستثمار.....74

خلاصة الفصل :.....76

الملخص

الملخص

في إطار إعادة النظر في الهيكل المسير للعقار الصناعي في الجزائر وطريقة تسييره استحدث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي تعتبر من أهم الأجهزة المسيرة للعقار فهي مؤسسة عمومية تمثل الدولة في هذا المجال مهمتها الأساسية ترقية حافظتها العقارية المتمثلة في الأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية.

وذلك بتسييرها وضبطها وممارسة الوساطة العقارية للربط بين المستثمرين ومالكي العقار من خلال الوكالة الوطنية حاولنا الإجابة في هذه المذكرة على جميع التساؤلات التي تدور حول نظام وهيكلة وعلاقات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والنتائج المترتبة على ممارستها لمهامها.

مقدمة

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية

للوساطة والضبط العقاري

الفصل الثاني:

الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية

للوساطة والضبط العقاري

الخاتمة