

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق و العلوم السياسية

الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي

مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في القانون
فرع: قانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

إقرشاح فاطمة

من إعداد الطالبتين:

- خالص فضيلة

- مطاهري أمال

لجنة المناقشة

د/نعار فتيحة أستاذة جامعة مولود معمري - تيزي وزو.....رئيسة

أ/إقرشاح فاطمة، أستاذة محاضرة، جامعة مولود معمري تيزي وزو...مشرفة

د/حمليل نواره، أستاذة جامعة مولود معمري تيزي وزو.....ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2017 / 09 / 24

كلمة شكر

نشكر الله تعالى الذي منحنا القوة والصحة لانجاز هذا العمل.

نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذة المشرفة " إقرشاح فاطمة "

التي تفضلت بالإشراف على هذه المذكرة

لها منا كل الاحترام والتقدير.

نتقدم بالشكر والعرفان إلى الدكتورة "حميل نواره"

على توجيهاتها القيمة والسديدة.

نشكر كل الذين قدموا لنا المساعدات والتسهيلات.

إهداء

إلى والدي الكريمين نصيرة وعلي، اللذان أعلى الله مكانتهما وكانا سبب وجودي
أطال الله في عمرهما ومنحهما الصحة والعافية، لهما مني
التقدير و الاحترام.

إلى إخوتي محمد و لياس.....

إلى كل العائلة الكريمة مطاهري.....

إلى من جمعتني بهم الصداقة.....

إلى من تقاسمت معها هذا العمل ، " فضيلة "، وكل عائلتها المحترمة.

" آمال "

إهداء

إلى والدي الكريمين ويزة، صادق، اللذان أعلى الله مكانتهما وكانا سبب
وجودي أطال الله في عمرهما و منحهما الصحة والعافية، لهما مني

التقدير والاحترام.

إلى إخوتي و أخواتي و أزواجهم و أبنائهم

إلى زوجي علي حفظه الله.....

إلى كل العائلة الكريمة خالص.....

إلى من جمعتني بهم صداقة خالصة.

إلى من تقاسمت معها هذا العمل "آمال" وكل عائلتها المحترمة.

"فضيلة"

قائمة أهم المختصرات

ANIREF : Agence National d'Intermédiation et de Régulation Foncière.

CALPIREF : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation du Foncier.

CALPI : Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements.

ZET : Zone d'Expansion Touristique.

مقدمة

تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعثر عليها تلف أو خلل ، وهو نفس ما كرسه المشرع الجزائري في المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري بقوله: « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول».

والعقار الصناعي مصطلح استخدم تمييزا له عن العقار الفلاحي والسياحي لا سيما الحضري ، والحقيقة أن هذه المصطلحات تعبر عن الأغراض أو الوظائف التي تستخدم فيها الأراضي. أما المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي وان كان تحديد المفاهيم هو اختصاص أصيل لفقهاء القانون، وإنما اهتم بتنظيمه بصفة مميزة عن طريق سنه سلسلة من النصوص القانونية التي تنمashy مع السياسية والإيديولوجية الاقتصادية.

ويعد العقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي.

ومما لا شك فيه أنه لتحقيق التنمية الشاملة والدائمة خاصة الاقتصادية منها يستدعي الأمر توافر مجموعة من العوامل منها ضرورة توفير الأوعية العقارية.

إلا أن أزمة العقار تعد من أهم العقبات التي تواجه المستثمرين وبعود ذلك إلى قلة العرض مقابل الطلب المتزايد على العقار وعدم صلاحية بعض الأوعية العقارية الموجودة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، إضافة إلى الإجراءات الإدارية المعقدة التي تعترض المستثمر الراغب في الاستفادة من الأراضي في إطار المشاريع الاستثمارية وغياب الأجهزة المختصة في هذا المجال ، وهو الأمر الذي يؤدي بنا للقول أن المشكل ليس في ندرة العقار إنما يتعلق بالجانب الإداري والتنظيمي له .

(1) أمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم.

ومن أجل ذلك بادرت السلطات العمومية في الجزائر لإيجاد حل بالأحرى التقليل من هذا المشكل من خلال اتخاذ تدابير قانونية و مؤسساتية؛ أين عملت على سن ترسانة من النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، لتوحيد و اختصار الإجراءات من جهة وقامت باستحداث مجموعة من الأجهزة المختصة في تسيير العقار الصناعي من جهة أخرى.

فعلى المستوى المركزي نجد الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، استحدثت سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119⁽¹⁾، تعمل وفق آليات المردودية التجارية لتسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار وجعله أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب والوطنيين، وأنشأت بنك معلومات حتى يسهل على المتعاملين تحديد احتياجاتهم .

وفي الوقت نفسه ، وعلى المستوى المحلي نجد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIRF) أسست كذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 120⁽²⁾ ، ممثلة للسلطة الإقليمية، تضمن من بين أعضائها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهي أجهزة غير متنافسة بل متكاملة، يتم اللجوء إلى اللجنة عندما يكون الأصل العقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة ولها صلاحيات واسعة في مجال تسيير العقار الصناعي وذلك من خلال مساعدة المستثمرين في الحصول على الأراضي لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.

وإلى جانب ذلك، نجد الوالي الذي يتمتع بصلاحيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي. بعد إصدار الوالي قرار منح الامتياز يقوم الوالي بتحرير عقد الامتياز التابع لها العقار الصناعي المراد إنجاز المشروع الاستثماري فيه.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 07 – 119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 – 126، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012 .

(2) مرسوم تنفيذي رقم 07 – 120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج ر عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007. (ملغى).

وعليه فإن دراستنا في هذا البحث ستتصب أساسا على تبيان الأحكام العامة المتعلقة بالإطار المؤسساتي المسير للعقار الصناعي وذلك لاجتماع عدة أسباب ودوافع أدت بنا إلى اختيار الموضوع المتمثلة في:

- كون الموضوع حديث الساعة، وهي قضية حساسة لم يتم التعرض لكل مقتضياتها من الناحية القانونية بشكل مفصل وواضح.
- قلة الأبحاث القانونية والدراسات الأكاديمية في هذا الموضوع.
- انعدام إطار تنظيمي عام وشامل لهذا الموضوع فهو منظم بنصوص قانونية مبعثرة.
- توضيح وتبيان صلاحية كل جهاز مكلف بتسيير العقار الصناعي.
- إزاء تعدد الأجهزة وتنظيماتها، يجد المستثمر نفسه كذلك أمام تشريعات عدة يتعين عليه أن يلتزم بأحكامها مضطرا إلى التعامل مع أجهزة متعددة.

والإشكالية التي يثيرها الموضوع محل الدراسة هي: ما مدى نجاعة الأجهزة التي

استحدثها المشرع الجزائري في عملية تسيير العقار الصناعي ؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا إلى التطرق للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كجهاز مركزي لتسيير العقار الصناعي (الفصل الأول) والأجهزة المحلية لتسيير العقار الصناعي (الفصل الثاني).

تطلبت نوعية هذه الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي عند دراسة مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي و الكشف عن الطبيعة القانونية للأجهزة المسيرة له وتصنيفها، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل النصوص القانونية المرتبطة بتسيير العقار الصناعي ، مع الاستعانة بالدراسة المقارنة لتوضيح التغيرات الطارئة على الأجهزة.

الفصل الأول:

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
كجهاز مركزي لتسيير العقار الصناعي

استحدثت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الاستثمار و تطويره، لإزالة معوقات الحصول على العقار ، وتطوير سوق العقار الاقتصادي و هي إحدى توصيات تشخيص إستراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007، و قد أظهرت الدراسة التي تمت حول تسيير العقار الاقتصادي وجود جملة من المعطيات أهمها تضاعف عدد المتعاملين و تعدد الأنظمة و غياب إجراءات دقيقة لتوفير العقار وعدم وجود أسعار محددة له و الذي يخضع للمضاربة، حيث تعتبر المضاربة بالعقارات أكبر خطر يهدد الاستثمار العقاري، لذلك سارعت الدولة الجزائرية و بغرض تحديد الأوعية العقارية و تنظيم السوق العقاري إلى استحداث هيئة وطنية تتمتع بالشخصية القانونية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119⁽¹⁾ وهي عبارة عن هيئة مركزية مدعمة بهياكل جوارية محلية في شكل مديريات جهوية تمثل و تقوم بنفس المهام المسندة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) على المستوى المركزي و عليه فإن دراستنا في هذا الفصل ستتنصب أساسا على تبيان الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و المتضمن في أجهزة إدارتها و سيرها (المبحث الأول) و تبيان الدور الذي تؤديه الوكالة في سبيل توفير الأوعية العقارية للمتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص أجانبا كانوا أم وطنيين و ذلك من خلال الإصلاحات المخولة لها قانونا بهدف تفعيل العملية الاستثمارية (المبحث الثاني).

(1) مرسوم تنفيذي رقم 07 – 119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 – 126، المؤرخ في 19 مارس 2012.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري من بين الآليات الإدارية المتعلقة بضبط الاستثمار، أنشأت استجابة لانشغالات المستثمرين في المجال الصناعي و لعدم وجود العقار الصناعي أو صعوبة الحصول عليه، فزودها المشرع بنظام قانوني خاص بها و كيفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و يظهر هذا من خلال دراستنا لمفهوم الوكالة (المطلب الأول)، كما خصت الوكالة بتنظيم هيكلي مشابه للتنظيم المعروف في الشركات التجارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

استحدثت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفقتها أداة لضبط العقار، كان كذلك بغرض اقتراح حلول للحد من الضغط الدائم على العقار، فهي عبارة عن مؤسسة عمومية مستقلة في شخصيتها القانونية وهذا يظهر في تعريفنا للوكالة (الفرع الأول) و تتميز بجملة من الخصائص التي تبرز مركزها القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عامة ذات طابع صناعي و تجاري وضعت تحت وصاية وزارة التنمية الصناعية و تشجيع الاستثمار مهمتها الرئيسية إدارة و تعزيز الوساطة و ضبط العقار، و تعمل على تشجيع الاستثمار⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Ministère du développement industriel et de la promotion de l'investissement, diagnostic de la performance du système d'information existant de l'ANIREF. Alger 31 janvier 2014, P7.

أما الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 199⁽¹⁾ عرفت الوكالة على أنها: «تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية "الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري" و تدعى في صلب النص "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي».

يتضح من خلال هذه المادة حقيقة أن الوكالة ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، بالرغم أنها تمثل الدولة و تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة، لأنه يفترض في الوكالة أنها تعمل لحساب و باسم و بإشراف الدولة مع تمتعها بالشخصية المعنوية التي تمنح لها الاستقلال المالي والإداري في ممارسة اختصاصها والتي تمارس نشاطا ذو طابع صناعي وتجاري.⁽²⁾

بالتالي فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.⁽³⁾ وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة أعلاه.

تنتمي الوكالة إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار⁽⁴⁾، عملا بنص المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 والتي نصت على ما يلي: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر".

(1) مرسوم تنفيذي رقم 07 – 119 ، مرجع سابق.

(2) بالجيلالي خالد، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار"، ملتقى وطني حول النظام القانوني للعقار الصناعي ، الواقع والمأمول ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 7.

(3) بوحفص جلاب نعناع، «الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و أثرها في توجهات السوق العقارية و أفاقها»، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الوادي، الجزائر، ص 2 .

(4) تعرف الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار حاليا بوزارة الصناعة و المناجم.

الفرع الثاني: خصائص الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

تتمتع الوكالة بجملة من الخصائص تمكنها من ممارسة مهامها، و هذه الخصائص نلمسها من خلال نص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 حيث نجدها تتميز بنوع من الاستقلالية سواء في شخصيتها المعنوية (أولا) وفي ذمتها المالية (ثانيا)، ضف إلى ذلك نص الفقرة الثانية من نفس المادة التي نفهم من خلالها أن المشرع خص الوكالة بطبيعة مزدوجة (ثالثا).

أولا: استقلالية الوكالة في شخصيتها المعنوية:

تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بشخصية معنوية شأنها شأن الأشخاص الاعتبارية الأخرى⁽¹⁾. و لقد عدت المادة 49 من الأمر 75 – 58⁽²⁾ الأشخاص الاعتبارية بنصها على ما يلي: «الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية،
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،
- الشركات المدنية و التجارية،
- الجمعيات و المؤسسات،
- الوقف،
- كل مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية».

لم يشترط المشرع أي شكل قانوني للوكالة، إذ اكتفى باعتبارها مؤسسة دون أن يضعها في قالب إحدى الشركات التجارية المنصوص عليها في القانون التجاري، في حين أصبحها بصفة التاجر لا من حيث الشكل بل من حيث الموضوع كونها تمارس نشاط التسيير، الترقية و الوساطة العقارية الذي يعد من أعمال التجارية بحسب الموضوع⁽³⁾.

(1) بلكعيات مراد، «الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري»، مجلة العلوم الإنسانية عدد 23، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011، ص 47.

(2) أ م ر ق م 75 – 58، مرجع سابق.

(3) حمليل نواره، «دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في ضبط و تسيير العقار الصناعي» المجلة النقدية للقانون و العلوم الإنسانية، العدد 2، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 177.

رغم أن المشرع الجزائري ألحق الوكالة بالوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات بموجب المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 إلا أنه أعطى للوكالة شخصية قانونية مستقلة عن الشخصية القانونية للوزارة الوصية⁽¹⁾، يترتب عن ذلك النتائج التالية:

- قدرة الوكالة على اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات و تمتعها بأهلية التعاقد والتصرف باسمها و لحسابها، و ذلك يظهر من خلال الصلاحيات التي تمارسها و المتمثلة في اقتناء العقارات باسمها و لحسابها و تهيئة المناطق الصناعية الجديدة الذي سيتوجب إبرام عدة عقود أشغال عامة، عقود مع شركة سونا لغاز لتوصيل الكهرباء إلى هذه المناطق، وربطها بشبكات المياه عن طريق عقود مع شركة الجزائر للمياه⁽²⁾.

- تتمتع الوكالة بأهلية التقاضي و قدرتها على تحمل مسؤولية أعمالها و في هذا الشأن لم تحصل على أحكام أو قرارات قضائية تكون فيها الوكالة طرفا في النزاع لتدعيم أهليتها في التقاضي و قدرتها على تحمل مسؤولية التعويض عن الأضرار التي تلحق الغير بخطئها⁽³⁾.

إلا أن الاستقلالية تزول بصدور المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153⁽⁴⁾ و التي تنص المادة 15 منه ما يلي: «يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية و الأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري».

(1) تنص المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على مايلي: «توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات....»

(2) حمليل نواره، مرجع سابق، ص 178.

(3) حمليل نواره، مرجع نفسه، ص 179، 180.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 09 – 153 مؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ع 27 الصادر في 06 ماي 2009.

ثانيا: الاستقلالية المالية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

المقصود بالاستقلال المالي للمؤسسة هو (استقلالية ذمتها المالية باعتبارها تحوز وتتمتع بالشخصية المعنوية العامة، وتمتعه ا بحرية التصرف المالي وحرية تحديد إرادتها المالية الخاصة بها وحرية الإنفاق وتنظيم ميزانيتها الخاصة بها في حدود القانون)⁽¹⁾.

اعترف المشرع للوكالة بالاستقلالية المالية، وجسده ا في منحها ذمة مالية خاصة بها مستقلة عن ميزانية الوزارة الوصية. تتكون ذمتها المالية من صنفين من الأملاك هما:

أملاك خاصة: تتشكل من أملاك محولة و/أو مخصصة من الدولة وأملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة⁽²⁾.

وحسب مفهوم المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 فالوكالة تقبض إتاوة تتمثل في المنتوجات و أداءات الخدمات الأخرى المقبوضة لعنوان نشاطها، إضافة إلى مكافآت تبعات الخدمة العمومية التي تكلف بها الوكالة طبقا للخدمات المحددة في الاتفاقيات المبرمة لهذا الغرض و كل الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها⁽³⁾.

إعانات الدولة: حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 تسمى بالتخصيص الأولى من الدولة، و تمنح هذه الإعانات من ميزانية الدولة مباشرة و ليس من ميزانية وزارة ترقية الاستثمارات بصفتها الوزارة الوصية، و ذلك بموجب قرار مشترك، بين وزير المالية و الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁽⁴⁾.

(1) نقلا عن عوايدي عمار القانون الإداري، الجزء الأول، النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2007 ص 312.

(2) أنظر المادة 1/23 من مرسوم التنفيذي رقم 07 – 119، مرجع سابق.

(3) أنظر المادة 27 من مرسوم التنفيذي رقم 07 – 119، مرجع نفسه.

(4) أنظر المادة 24 من مرسوم التنفيذي رقم 07 – 119، نفسه.

إن تدخل الوزير المكلف بترقية الاستثمارات في اتخاذ قرار تخصيص ميزانية الوكالة يمس باستقلاليتها المالية خاصة و أنها لا تقتطع من ميزانية الوزارة لهذا يجب تعديل هذا النص بجعل ميزانية الوكالة تحدد بموجب قانون المالية مباشرة كونها تقتطع من ميزانية الدولة مباشرة و بذلك تدعم الاستقلالية المالية للوكالة⁽¹⁾.

ثالثا: الطابع المزدوج لطبيعة الوكالة

حدد المشرع الجزائري الطابع المزدوج التي تتميز به الوكالة كما سبق ذكره بأنها ذات طابع صناعي و تجاري، و لكن هذا الخيار كان نسبي حيث نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 على أن تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير⁽²⁾.

من خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين أساسيتين:

- الوكالة لها صفة الإدارة العمومية من جهة.

- ومن جهة أخرى صفة التاجر.

1- خضوع الوكالة إلى أحكام القانون الإداري.

- يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، خضوع

الوكالة لأحكام القانون الإداري في علاقاتها مع السلطات الإدارية المركزية.

حيث تمثل الدولة في مجال الاستثمار الصناعي وزارة الصناعة و ترقية الاستثمار في الموافقة على قرارات الوالي حول منع الامتياز بالتراضي التي تستند إلى علاقاتها مع الوكالة بعد إعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين، كما أن الوزارة المكلفة بالمدينة لها دور في ترقية الاستثمار الصناعي⁽³⁾.

(1) حمليل نواره، مرجع سابق، ص 182.

(2) أنظر المادة الأولى من مرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 المرجع السابق.

(3) بالجلالي خالد، مرجع سابق، ص 08.

- يتولى الوزير في مجال ترقية و حشد الاستثمار عدة صلاحيات نصت عليها المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 100 المؤرخ في 25 مارس 2008 و من بينها:
- اقتراح السياسة الوطنية للاستثمار و السهر على تنفيذها.
 - السهر على الانسجام الشامل للإجراءات و المنظمات التحفيزية في مجال تطوير الاستثمار و يقترح التعديلات الضرورية.
 - المشاركة في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي و تسييره.
 - السهر على إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج⁽¹⁾.

2 خضوع الوكالة إلى أحكام القانون التجاري

- تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير، ويعني الغير الأشخاص الآخرين ما عدا الدولة، و يتمثل في التجار، المستثمرين الصناعيين، الولاية، المديريات التنفيذية الولائية، البلدية، أما الأساس القانوني لذلك فيتمثل في الفقرة 03 من المادة الثالثة من القانون التجاري الجزائري التي نصت على أن الأعمال الصادرة عن الوكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها هي أعمال تجارية بحسب الشكل⁽²⁾. تؤدي الوكالة خدمة للجمهور لقاء أجر معين أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط بين الدولة و المستثمر⁽³⁾ كما تمنح للوكالة اجرا يمثل كحد أقصى للإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز وذلك مقابل تسيير الحافطة العقارية لحساب الدولة وهذا طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08 – 100 المؤرخ في 25 مارس 2008 يحدد صلاحيات وزير الصناعة و ترقية الاستثمار، ج، ر، عدد 17، المؤرخة في 30 مارس 2008.

(2) أنظر المادة 03 من الأمر رقم 75 – 59، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر، المؤرخة في 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

(3) بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الأغواط، 2017.

(4) تحدد الإتاوة التجارية طبقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153 على النحو التالي:

- عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل المبلغ الناتج عن عملية المزايدة.
- عندما يمنح الامتياز عن طريق التراضي يجب أن تمثل الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة 5% من القيمة التجارية للأصل العقاري و الذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني.
- يتم تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية كل إحدى عشر سنة على أساس تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقاري.

المطلب الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تأسست الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 السالف الذكر و هو يعتبر بمثابة القانون الداخلي لها، الذي يحدد كيفية تنظيم أجهزة إدارة الوكالة وسير عملها و مثل العديد من المرافق العمومية فإن للوكالة أجهزة تسهر على إدارتها و تسييرها فإلى جانب مجلس الإدارة الذي يدعى في صلب النص "المجلس" (الفرع الأول) هناك أيضا مدير عام (الفرع الثاني) و مديريات فرعية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مجلس الإدارة

يعد مجلس الإدارة الجهاز الأول في الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، إذ يعتبر بمثابة جهاز تداولي جماعي يتولى تحديد سياسة و توجهات الوكالة ،على هذا النحو فقد أسندت إليه مهمة إدارتها، و عليه ستعرض إلى دراسة تشكيلية مجلس الإدارة (أولا) لنبين بعد ذلك سير عمله (ثانيا) ثم في الأخير نعرض صلاحيته (ثالثا).

أولا: تشكيلة مجلس إدارة الوكالة

يترأس مجلس إدارة الوكالة الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله على أساس أنه يمثل السلطة الوحيدة لها كما يضم ممثلين آخرين ينتمون إلى وزارات مختلفة و إدارات عمومية معينة أساسا بمجال العقار⁽¹⁾. على وجه التحديد فإن مجلس الإدارة تتشكل من وزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله رئيسا و أعضاء هم على التوالي⁽²⁾:

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك الدولة).
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة و الصناعات التقليدية.
- ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة و المناجم.
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية و البيئة.

(1) معيفي لعزیز مرجع سابق ص 127 .

(2) أنظر المادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 07 – 199 المعدلة بموجب المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 12 – 126، مؤرخ في 19 مارس

2012، ج ر عدد 7 صادر في 25 مارس 2012 .

وعليه فإن بالنظر إلى البنية العضوية التي يتميز بها مجلس إدارة الوكالة نود التنويه إلى أنه لا بد من توسيعها أكثر لتشمل قطاعات أخرى لها علاقة بالعقار فقد تم تقليصها بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126 المعدل و المتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 أين تم إقصاء كل من ممثل الوزير المكلف بالصناعة و ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إضافة لكل من ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم و ممثل الوكالة لتطوير الاستثمار⁽¹⁾.

و من جهة أخرى يلاحظ من خلال التشكيلة الجديدة أنه قد تم إلحاق ممثلين جدد عن كل من وزيري التجارة و الفلاحة لما لهذين القطاعين من دور حساس ودخل في تنمية الاستثمار لاستقبال نشاطات صناعية و إنتاجية و خدماتية⁽²⁾.

و حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07 - 119 السالف الذكر تتولى السلطة الوصية على الوكالة مهمة تعيين أعضاء المجلس بقرار لمد 03 سنوات قابلة للتجديد بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها حالة شغور لعضوية أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها و يستكمل العضو الجديد المعين بقية عهدة مستخلفة إلى غاية انتهائها⁽³⁾.

(1) شايب باشا كريمة، الأليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية

الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2013، ص 66.

(2) مرجع نفسه.

(3) المديرية الولائية للصناعة و المناجم لولاية بسكرة، الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري، على الموقع الإلكتروني

www.dimepi-biskra.com (ANIREF.aspx le 05.04.2017 à 10h 52min30sec).

ثانيا: سير عمل مجلس الإدارة

يجتمع مجلس إدارة الوكالة ثلاث مرات في السنة في دورات عادية و يمكن استدعائه لعقد الاجتماع في دورات استثنائية بناء على اقتراح من رئيسه أو يطلب من المدير العام للوكالة من طرف ثلثي 3/2 من أعضائه⁽¹⁾.

و عموما فإن رئيس مجلس الإدارة يرسل إلى كل الأعضاء استدعاءات شخصية تتضمن تاريخ الاجتماع و جدول الأعمال و ذلك قبل 15 يوما على الأقل قبل انعقاد الجلسة مع إمكانية تقليص هذا الأجل دون أن يقل عن 08 أيام في الدورات الغير العادية و يحضر اجتماعات مجلس الإدارة المدير العام للوكالة يوكل شخص من شأنه أن يقدم مساعدة في المسائل المدرجة في جدول أعمال المجلس، و لصحة اجتماعات المجلس يشترط حضور ثلثي من أعضائه على الأقل⁽²⁾.

و إذا لم يكتمل النصاب القانوني فإن المجلس يجتمع مرة ثانية بعد ثمانية(08) أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه، وتكون المداولة في هذه الحالة صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين و تتخذ قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين و في حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا مع العلم أن في المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 لم يحدد كيفية تمثيل الأعضاء الغائبين⁽³⁾.

و تختتم مداولاته في محاضرة محررة و موقعة من طرف رئيسه و تكون كذلك مرقعة في سجل دفتر خاص مع ضرورة موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمارات عليها خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاجتماع⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 مرجع سابق.

(2) بالنظر إلى تشكيلة أعضاء مجلس الإدارة ANIREF التي تضم 12 عضو على هذا الأساس فإن من 3/2 من أصل 12 عضو فإنه يستدعي الأمر حضور 08 أعضاء على الأقل.

(3) معيني لعزیز ، مرجع سابق، ص 129.

(4) أنظر المواد، 17، 19، 20، من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 مرجع سابق.

ثالثا: صلاحيات مجلس الإدارة:

لقد جاءت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 07 – 119 بأهم المسائل التي يتداولها مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المتمثلة في:

- الموافقة على مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير و الوسيط و الطويل.
- المصادقة على البرنامج السنوي للنشاطات الوكالة و الميزانية المرتبطة بها.
- تنظيم الوكالة و سيرها خاصة حصيلة النشاط.
- المصادقة على الشروط المتعلقة لإبرام الصفقات و العقود و الاتفاقيات.
- المصادقة على مشروع النظام الداخلي للوكالة و التقرير السنوي للتسيير و كذا تقارير محافظي الحسابات إضافة إلى مشاريع اقتناء و إيجار البنايات.
- أخذ مساهمات و إبرام كل أشكال الشراكات المتصلة بمجالها.
- الموافقة على الاتفاقيات و الشروط العامة لمنح الأجور الخاصة لمستخدمي الوكالة⁽¹⁾.

بصفة عامة يمكن للمجلس أن يداول أية مسألة يقترحها المدير العام للوكالة التي من شأنها تحسين و تنظيم إدارة الوكالة و أداء مهامها على أحسن وجه⁽²⁾.

و ما تجدر الإشارة إليه انه في إطار تعديل المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12 – 126 نجد أن المشرع الجزائري أتى بتعديل و لكن ليس بجوهري و إنما غير في بعض الصياغات فقط.

(1) أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119، مرجع سابق.

(2) الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، مداولات مجلس الإدارة طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها، على الموقع الالكتروني:

الفرع الثاني: المدير العام:

يمثل المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الجهاز الثاني لها بعد مجلس الإدارة، فهو يشرف على إدارتها ويعتبر كجهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياستها ويتم تعيينه وإنهاء مهامه بموجب مرسوم رئاسي. عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 فإن المدير العام يتمتع بصلاحيات في مجال التسيير (أولاً) هذا من جانب ومن جانب آخر خولت له بعض الصلاحيات التي يظهر من خلالها أن المدير العام ما هو إلا جهاز منفذ وخاضع للسلطة الوصية (ثانياً).

أولاً: صلاحية التسيير:

لقد تولت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 السابق الذكر بتحديد مهام المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث يتمتع بأوسع السلطات من أجل الإدارة و السير الإداري التقني و المالي للوكالة⁽¹⁾ و بهذه الصفة يقوم ببعض الصلاحيات المتمثلة في:

- يتمتع بسلطة العزل و تعيين مناصب العمل التي تقرر طريقة أخرى للتعيين.
- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- يعد التنظيم العام للوكالة و يقترحه على المجلس.
- يبرم ويوقع العقود و الصفقات و الاتفاقيات المرتبطة بنشاطها.
- يسهر على احترام تطبيق القانون و النظام الداخلي لها.
- يعد مسؤولاً عن سيرها و يتصرف باسمها و يمثلها أمام القضاء و في جميع أعمال الحياة المدنية.

- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة و يعد البيانات التقديرية⁽²⁾.

(1) شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 197.

(2) أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 مرجع سابق.

ثانيا: صلاحية التنفيذ

يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتنفيذ توجيهات مداولات و قرارات مجلس الإدارة و يعد تقريراً مفصلاً عن نشاطات الوكالة، حيث تنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 على أنه: «يرسل المدير العام للوكالة إلى السلطات المعنية، بعد استشارة المجلس، الحصائل و حسابات النتائج و كذا التقرير السنوي عن النشاط، مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات».

و في هذا المقام نود أن نشير إلى التمثيل و الحضور الشكلي للمدير العام للوكالة على مستوى مجلس الإدارة عند انعقاد جلساته، فبدلاً من منحه لمركز قانوني قوي و تمتعه بسلطة داخل المجلس كتحصير مداولاته و إدارة أمانته، إلا أن له صوت استشاري فقط غير ملزم عند اتخاذ المجلس لقراراته فهو ما أقرته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 السالف الذكر: «يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس، و يكون له صوت استشاري». إضافة إلى أن أمانة المجلس تتولاها مصالح الوكالة⁽¹⁾.

الفرع الثالث: المديريات الفرعية

يتم تسيير و تمثيل الوكالة على المستوى المحلي بواسطة مجموعة من المديريات العامة (أولاً) و الجهوية موزعة على التراب الوطني (ثانياً).

أولاً: المديرية العامة

يرتكز تنظيم المديرية العامة على سبع (7) مديريات، و طاقم مساعد للمدير العام، مكون من أربعة (4) مستشارين و أمانة عامة تقوم بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية⁽²⁾.

(1) معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص 130.

(2) أنظر الملحق رقم 01 المتعلق ب

ثانيا: المديرية الجهوية

أنشأت مديريات جهوية موزعة عبر التراب الوطني، من أجل تمثيل الوكالة في شكل هياكل جوارية⁽¹⁾ ذات تنظيم مرن و وظيفي يسمح بتكفل فعال بمهام الوكالة على المستوى الامركزي و بالأخص فيم يتعلق بالمسائل التالية:

- تحليل و معالجة ملفات المستثمرين.
- التمثيل على المستوى المحلي.
- منح الامتياز على الأصول العقارية المبنية و الغير المبنية⁽²⁾.
- يسير المديرية الجهوية مدير جهوي و طاقم مكون من مساعد مكلف بالإدارة و أمانة عامة تركز على ثلاثة أقسام⁽³⁾.

و تجدر الإشارة إلى أنه تم تعديل التنظيم الداخلي للوكالة و المعتمد من طرف مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 23 ديسمبر 2015⁽⁴⁾ يهدف أساسا إلى تحقيق ما يلي:

- تحسين فاعلية مختلف هيئات الوكالة، توفير كل الظروف للقيام بمهامها.
- الاستعمال الأمثل للوسائل مع تطوير احترافية الهيئات التقنية في مجال قيادة العمليات الخاصة بتهيئة الحوائر الصناعية.
- تحديد و بصرامة، مهام و مسؤوليات كل فرد لتفادي تداخل النشاطات و الإصلاحات.
- التقليل من الصعوبات الخاصة بقيادة هذه المشاريع و توضيح آليات التنسيق.

(1) أنظر الملحق رقم 02 المتعلق

(2) صونية بن طيبة، «إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري»، ملتقى حول النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع و المأمول، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 4.

(3) أنظر الملحق رقم 03 المتعلق

(4) voir ANIREF Voice. Bulletin d'information trimestriel n° : 28 juin, P 19.

- إعادة التفكير في تسيير النشاطات من خلال تعديل نظم التسيير و البحث بكفاءة عالية، من أجل السماح للوكالة بلعب دورها الفعلي كأداة للتنمية الاقتصادية للإقليم، وتحسين ظروف ممارسة مهامها مع الحرص على ديمومة نشاطها.

الهيكل التنظيمي تم تعديله على أساس ثلاث (3) فضاءات للمسؤوليات:

- **مجلس الإدارة:** يمارس مهمة التقرير و التوجيه لكافة وظائف الوكالة يحدد الإستراتيجية و يراقب تنفيذها.
- **المديرية العامة:** و التي توكل لها القيادة الإستراتيجية من خلال التخطيط، التأطير، التنسيق، المتابعة و المراقبة للنشاطات الموكلة لهما كما تعتبر الواجهة مع مختلف الهيئات الإدارية على مستوى الوطني و الدولي
- **المديريات الجهوية:** و المكلفة أساسا بعملية إنجاز برنامج الحضائر الصناعية الجديدة، تعتبر بمثابة الهيكل المرن، الذي يعتمد على مفهوم تسيير المشروع بالتنسيق و التشاور مع القسم التقني على مستوى المديرية العامة و الذي تتبع له عمليا و كذا تسيير إدارة أشغال تهيئة الحضائر الصناعية⁽¹⁾.

⁽¹⁾ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، تعديل التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، على الموقع

المبحث الثاني: اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

على أساس اعتبار الوكالة مرفق عمومي كما يدل اسمها عليها، فقد كلفها المشرع بتسيير خدمة عمومية تتمثل في العمل على تفعيل سياسة الدولة من خلال المساهمة في تسيير العقار الصناعي عموماً، بالتالي فإن المهام المسندة للوكالة قد تم تحديدها بنوع من التفصيل وذلك في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 السالف الذكر حيث تنص المادة 03 منه على مايلي: «يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري...» وعليه يمكن تصنيف اختصاصات الوكالة على وجه الخصوص إلى مهام عامة تتمثل في الوساطة، الترقية والضبط العقاري(المطلب الأول)(إضافة إلى مهمة تسيير الحافطة العقارية)(المطلب الثاني).

المطلب الأول: الوساطة، الترقية والضبط العقاري

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مهام تهدف أساساً إلى تنظيم السوق العقاري والحافطة العقارية لها وترقيتها من خلال تجهيزها بمختلف الهياكل القاعدية بهدف تأمينها حتى تصبح مهيأة وملائمة لتفعيل العملية الاستثمارية، فهي تؤدي في سبيل ذلك دور الوسيط(الفرع الأول) والمرقي العقاري(الفرع الثاني) وضبط العقار الصناعي عن طريق إنشاء بنك معطيات(الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوساطة العقارية

تؤدي الوكالة الوطنية للوساطة العقارية والضبط العقاري دور الوسيط العقاري⁽¹⁾، وهو ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 حينما نصت على أنه: «يمكن للوكالة أن تتولى أيضاً مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس فهي تسيير، وفقاً لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها».

(1) يعرف الوسيط العقاري وفقاً لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-19 المؤرخ في المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج ر عدد 06 الصادر بتاريخ 25 جانفي 2009 على أنه: «يعد وسيطاً عقارياً كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها».

فهي على هذا النحو تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.⁽¹⁾ ولا تشمل الوساطة مع المستثمرين في مجالات أخرى غير الصناعة كالوساطة على الانتفاع بالأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية عملاً بنص المادة 1/07 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 التي تنص صراحة بأنه يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأماكن الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم⁽²⁾.

ضف إلى ذلك نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 12- 126 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 التي نصت على أنه: «يمكن للوكالة أن تتولى مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين».

وبالتالي فإن عملية الوساطة التي تتولاها الوكالة تكون بين مالكي العقارات والمستثمرين، ويكون ذلك أساساً في استقبال المستثمرين على الترشيح لنيل حق الامتياز، وتقوم الوكالة بالإشراف على متابعة إبرام العقد بالتراضي لعقد الامتياز على أن يتولى مدير أماكن الدولة المختص إقليمياً تحرير عقد الامتياز.⁽³⁾

وفي هذا المقام نود الإشارة إلى أن الوكالة قصد تأدية هذه المهمة على أحسن وجه بصفة خاصة ومساهمتها في إبراز السوق العقارية بصفة عامة، قامت بإحصاء العقار الصناعي وتم نشره في موقعه الإلكتروني⁽⁴⁾ الذي من خلاله يمكنها ربط ملاك العقار الاقتصادي بالمستثمرين مباشرة.

(1) معيني لعزیز، المرجع السابق، ص 134

(2) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 الصادر في 06 ماي 2009.

(3) لعماري وليد، بن بن بو عزيز آسيا، «الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري»، ملتقى حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013، ص 08.

(4) هذا الموقع يتضمن معلومات وبيانات عامة عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الموجه للجمهور، هذه المعلومات لها طابع شامل وعمومي، مستخدم هذا الموقع يستطيعون الحصول على المعلومات الموجودة ويعرفون المراجع القانونية المسيرة لهذا الموقع، كما يقدم إمكانية التعبير عن آرائهم ووجهات نظرهم بالعلاقة مع الموضوع، المستخدمون يتعهدون بدون تقديم معلومات وبيانات دقيقة وحديثة أو عن طريق تحديد المصدر المناسب.

من خلال كل هذا يتمثل الدور الأساسي للوكالة في:

- التسيير بموجب اتفاقية الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.
- ترقية الحافظة العقارية.
- تسويق الحافظة العقارية.
- إنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الترقية العقارية

بالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية⁽²⁾ ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات. فالوكالة تتصرف كمركبي عقاري بعد اكتسابها الأصول العقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الخدماتية أو الإنتاجية هذا مما يساهم في تحسين العرض العقاري⁽³⁾.

وأكدت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12 – 126 المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 على أنه: «يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء خاص للنشاط الاقتصادي» ليظهر أن مهمة الترقية أيضا من صلاحيات الوكالة وهذا ما أكدته أيضا نص المادة من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 الذي نص على أنه من مهام الوكالة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها من أجل تثمينها في إطار ترقية الاستثمار⁽⁴⁾

(1) صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 6.

(2) يقصد بالترقية العقارية إنشاء، تجهيز وتهئية أوعية عقارية التي تحتضن مختلف المشاريع

(3) تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، بن

عكنون، الجزائر، 2015، ص 63، 64.

(4) لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، مرجع سابق، ص 08.

للكالة صفة المرقى العقارى فهى مؤهلة للقيام بما يلى:

- تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادى.

- انجاز بنايات ذات طابع صناعى وتجارى وحرفى ومكاتب.

وهى مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق و الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادى⁽¹⁾.

من خلال هذه المادة يكون للوكالة صفة المرقى العقارى الذى يعرف بأنه كل شخص طبيعى أو معنوى يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها⁽²⁾.

ومهام الوكالة بالترقية العقارية تتعلق بكل الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مناطق صناعية أو مناطق نشاطات⁽³⁾ أو البنايات ذات الطابع الصناعى والتجارى والحرفى والمكاتب فى سبيل المساهمة فى ترقية البنايات المرتبطة بالنشاط الاقتصادى، فهى بهذه الصفة تعد تاجرة فى تعاملاتها مع الغير حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذى رقم 07-119 السالف الذكر.

أما المنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الوكالة لا يمكنها ان تعاود تجديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية عليها، لأنها ليست بمالك لها والعمل الذى تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل فى إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التى تسييرها لفائدة الغير أو المالكين⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذى رقم 12-126، مرجع سابق.

(2) أنظر المادة رقم 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ فى 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14

الصادر فى 06 مارس 2011.

(3) المناطق الصناعية هى تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المجهزة، الموجهة إلى إنشاء وتأسيس نشاطات وأنشطة اقتصادية، أما مناطق النشاط فهى فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير، مجهزة وصالحة موجهة إلى إنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة.

(4) لعماري وليد، بن بو عزيز آسيا، مرجع سابق، ص 08.

الفرع الثالث: الضبط العقاري

تتولى الوكالة العقارية للوساطة والضبط العقاري مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري، وتوجهات السوق العقارية وآفاقه⁽¹⁾.

يتمثل نشاط الضبط المسند إلى الوكالة في المساهمة في إبراز السوق العقارية الموجهة للاستثمار، تمارس الوكالة هذا النشاط بواسطة آليتين أولهما هي مرصد للعقار الصناعي⁽²⁾، ويقصد به جدول قائمة أسعار البيع المرجعية أو الكراء بمختلف القطع الأرضية، وعن وضع هذا الجدول يعتبر ضرورة تقنية تفرضها الميزة الاحتكارية لسوق العقار في الجزائر، ويتم تحديد الأسعار في السوق عندما يكون أكثر حيوية و منافسة⁽³⁾.

واستنادا إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 فإن الوكالة تقوم بتحيين جدول أسعار العقار الاقتصادي كل ستة (06) أشهر، وكذلك تعد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية، والقيام بإجراء دراسات خاصة وإعداد دوريات حول توجهات السوق العقاري⁽⁴⁾ وأسعار الجدول ستستعمل كأسعار مرجعية لكل الصفقات سواء المعروضة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وفي هذه الحالة تكون الأسعار بمثابة قاعدة للتفاوض يجب استكمالها بدراسة طبيعة المشروع الاستثماري المعني⁽⁵⁾.

أما الآلية الثانية فتتمثل في إنشاء بنك معطيات بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 يجمع العرض حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي، مهما كانت طبيعتها القانونية ويعد بنك المعطيات الإدارية الرئيسية للوكالة.

(1) أنظر المادة 06 من مرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 (ملغاة).

(2) حمليل نواره، المرجع السابق، ص 194.

(3) مشي آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2016، ص 119.

(4) تصدر الوكالة جميع المعلومات في مجلتها ANIREF VOICE.

(5) أنظر الملحق رقم 04 المتعلق ب.

و يسمح بتحديد الأراضي العمومية و الخاصة التي يمكن وضعها في السوق و كذا مساحتها، و وضعية الشاغلين في حالة تواجهم و وضعية الهياكل القاعدية المحيطة و درجة صلاحيتها، و تدابير الحصول على الأراضي، و الأعوان المسيرين لهذه القطع الأرضية، و يتعلق الأمر بكل المودعات العقارية العمومية و الخاصة⁽¹⁾.

و الهدف من إنشاء بنك معطيات ليس تقديم الإجابة السريعة لطلب الاستعلام حول الأراضي التي يتقدم بها المستثمرون، و لكن أيضا تحديد موقع الوعاء العقاري الذي يتناسب مع احتياجاتهم و المنافع التي توفرها و كذلك معلومات خاصة بمالكها و التدابير المسيرة لبيعها أو التنازل عنها أو كرائها⁽²⁾.

و قد أشارت مديرة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أن عملية جميع المعلومات لتكوين بنك معطيات عقاري، استغرقت أكثر من شهرين و تطلبت بذل مجهودات معترفة لأن هذه العملية تعد من أصعب المهام الموكلة للوكالة الفتية، التي شرعت في العمل منذ أفريل 2007، باعتبار أن المعلومة الخاصة بالعقار ليست جامدة و بالتالي فإن مسألة تحديث المعلومات تطرح بشدة، دخل موقع الانترنت الوكالة حيز الاستقلال في 01 أفريل 2008 ليكون بذلك بوابة العقار الصناعي في الجزائر⁽³⁾.

استغنى المشرع عن هذا الدور الفعال الذي كان منوطا بالوكالة، التي كانت المرآة الشفافة لواقع العقار الاقتصادي في الجزائر عبر المعلومات التي تجمعها و تنشرها، بسحب هذه الصلاحيات من الوكالة بإلغاء المواد، 7، 6، 8، من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119⁽⁴⁾.

(1) لقد قامت الوكالة بفتح موقع على شبكة الانترنت و هو: WWW.ANIREFVOICE.

(2) مشرتي آمال، مرجع سابق، ص 117.

(3) «L'ANIREF adapte son nouveau site web a ses nouvelles missions :

Le site web de l'ANIREF a entamé sa quatrième année d'existence. Très courte période, mais une évolution remarquable dans la vie de l'agence. L'ANIREF est entrain de vivre un nouvel essor et un nouveau challenge.

Pour cela, l'agence a utilisé les supports de communication appropriés, ceux pouvant toucher l'ensemble des partenaires le site web (WWW.ANIREF.COM) a sans conteste, été le vecteur le plus Poorten de la communication de l'agence», ANIREF Voice n° 17, Mars 2013, P 9.

(4) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12 – 126 مرجع سابق.

إن سحب هذه الصلاحيات من الوكالة يعد تدهورا من المشرع الجزائري، لأنه بذلك يقضي على المبادئ التي تقوم عليها الوكالة و الأسباب التي وجدت لشأنها⁽¹⁾.

وفي الأخير فالى جانب المهام المذكورة سابقا فإن الوكالة يمكن لها القيام ببعض الأعمال التي لها علاقة بميدان نشاطها والتي تجعلها أكثر فعالية، بحيث يمكن لها القيام بكل العمليات المنقولة، العقارية والمالية أو التجارية، إضافة إلى إمكانية إبرامها لكل العقود أو الاتفاقيات وتطوير المبادلات مع الهيئات الأخرى المعنية والمكلفة بالعقار الموجه للاستثمار⁽²⁾.

المطلب الثاني: تسيير الحافظة العقارية

عملا بمضمون نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 وبالرجوع إلى بعض الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 153-09 نستنتج أنه من بين المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الأول) بحيث تتولى الهيئة الممثلة للوكالة مهمة تسييرها، ذلك على أساس اتفاقية تبرم بينها و التي تعمل لحساب وباسم الوكالة ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عناصر الحافظة العقارية

يراد بالأصول العقارية للمؤسسة العمومية الاقتصادية الأموال التي تحوزها وتمتلكها المؤسسة خلال حياتها، وتشتمل العقارات، المباني، الآلات و التجهيزات وعلى العموم يمكن أن نميز بين نوعين من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات، الأصول العقارية المتبقية (أولا) إلى جانب الأصول العقارية الفائضة (ثانيا).

(1) مع ذلك مازالت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تنشر هذه المعلومات في مجلتها وفي موقعها على الأنترنت وكأنها لا تكتثر بتاتا لهذا التعديل.

(2) أنظر المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 119-07 المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 126-12، مرجع سابق.

أولاً: الأصول العقارية المتبقية

فالأصول العقارية المتبقية تشمل كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة و الغير مستقلة⁽¹⁾ المحلة و المتوفرة و هذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153، فهي بالأحرى تمثل العقار الصناعي الذي لم يتم التنازل عنه ضمن إطار أشغال تصفية المؤسسة العمومية⁽²⁾.

يتم إعداد جرد هذه الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية و إرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليمياً في أجل سنتين (60) يوماً من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، تجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك منبثق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية، تقوم مصالح أملاك الدولة تسجيل أصول الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة⁽³⁾.

أما بالنسبة لتسيير المحفظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية فإنها تسند إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و ذلك لحساب الدولة، يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة⁽⁴⁾.

(1) المؤسسة العمومية المستقلة هي مؤسسات مستقلة مالياً عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة، وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتمثل أساساً في المؤسسات العمومية الاقتصادية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وفي حين المؤسسة العمومية الغير المستقلة فإن ملكية أصولها تعود لمن رسي عليه المزاed العلني أو الذي قام باقتنائها، وغالباً ما يصطدم المالكين الجدد للمؤسسات العمومية المستقلة في الأصول العقارية المتبقية بمشكلة عدم ملكية المؤسسات للعقارات أي القطع الأرضية التي تكون في الغالب حائزة لها وملكيتها للدولة.

(2) معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص 132 .

(3) أنظر المادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 09 – 153، مرجع سابق.

(4) شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 60 .

ثانيا: الأصول العقارية الفائضة

الأصول الفائضة هي التي تتضمن بدورها كل الأملاك العقارية التي هي بحوزة المؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾ على سبيل الانتفاع أو التمليك التي لا تعتبر ضرورية موضوعيا لنشاطها و التي يجب عل الدولة استرجاعها تدريجيا⁽²⁾.

تتمثل الأصول الفائضة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153 فيما يأتي:

- الأملاك العقارية الغير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية
- الأملاك العقارية التي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية⁽³⁾.

(1) عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية في المادة 02 من الأمر 01 – 04 المؤرخ في 20.08.2011 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصيتها، ج ر عدد 47 الصادر في 22.08.2011 كما يلي: «المؤسسات العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة و هي تخضع للقانون العام».

(2) خوادجية سميحة حنان، «حافضة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية و المحلية بمفهوم آخر للعقار الصناعي»، ملتقى حول النظام القانوني للعقار الصناعي، الواقع و المأمول كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017 ص 4.

(3) أنظر المادة 03 من مرسوم التنفيذي رقم 09 – 153، مرجع السابق

و يتم تحصيل الأصول الفائضة كما يلي:

- إعداد جرد من طرف شركات تسيير المساهمات و المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنخرطة لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع و المحازة على سبيل الانتفاع أو على سبيل التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها و إرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

- يجب على شركات التسيير مساهمات الدولة إعداد جرد الأراضي المتواجدة داخل المناطق الصناعية و إرساله كذلك إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مع إرسال نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

- يكون الجرد مرفق عند الاقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري و يقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: كيفية تسيير الحافظة العقارية

تم إسناد تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول العقارية المتبقية و الفائضة المسترجعة تدريجياً من قبل إدارة أملاك الدولة إلى طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري⁽²⁾.

بالنسبة لتسيير المحفظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية فإنها تسند إلى الوكالة الوطنية و ذلك لحساب الدولة، يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة و على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً و الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153، مرجع سابق.

(2) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المرجع السابق.

(3) شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 60.

أما بالنسبة للتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على المستوى المناطق الصناعية و الموجهة للاستثمار رصد بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 07 – 122 المؤرخ في 23 أفريل 2007⁽¹⁾، و ذلك في إطار استرجاع الأراضي التي تعتبر أصولا فائضة و تحوزها المؤسسات العمومية و غير لازمة موضوعيا لنشاطها. و بالاستناد إلى المعايير المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153 لتحديد الأصول الفائضة تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تكلف بالفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة أم لا، إذ تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها و في حالة تساوي الأصوات صوت الرئيس مرجحا⁽²⁾.

و تجدر الإشارة إلى أنه تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 07 – 122 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153 أين اعتبر المشرع أصولا فائضة تلك الأملاك العقارية الغير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية و هي نفسها تلك الأراضي التي حددها المرسوم السابق 07 – 122 الملغي و تعتبر زيادة على ذلك:

أصول فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

كما تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم 09-153 الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية⁽³⁾.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 07-122 مؤرخ في 23 أفريل 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة للأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر عدد 27 المؤرخ في 06 ماي 2009 (ملغي).

(2) شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 60

(3) أنظر المادة 6/3 من المرسوم التنفيذي رقم 07_119، مرجع سابق.

إلى جانب المهام المذكورة آنفا، فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يمكن لها القيام ببعض الأعمال التي لها علاقة بميدان نشاطها والتي تجعلها أكثر فعالية، بحيث يمكن لها القيام بكل العمليات المنقولة، العقارية، المالية أو التجارية، إضافة إلى إمكانية إبرامها لكل العقود و الاتفاقيات، وأخيرا تطوير المبادلات مع الهيئات المعنية والمكلفة بالعقار الموجه للاستثمار⁽¹⁾.

الفصل الثاني:

الأجهزة المحلية لتسيير العقار الصناعي

لم يكتفي المشرع بدور المركزية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بل قام باستحداث أجهزة محلية من أجل تسهيل حصول المستثمرين على الأساس أو الوعاء العقاري، و التي تلعب دورا بارزا في مجال تسيير العقار الصناعي على مستوى الولاية و تتمثل هذه الأجهزة في لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار التي تمارس صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات و أملاك الواقعة في مناطق النشاط أو تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (المبحث الأول) و قد تم تكريس منح الامتياز على المستوى المحلي بقرار من الوالي إما عن طريق المزاد العلني كصيغة رئيسية لمنح الامتياز و ذلك بموجب الأمر رقم 08 – 04 إلا أن هذا النظام ظل محل انتقاد من طرف المستثمرين الذين رأوا تفكيكا واضحا لسوق العقار في الجزائر و تم استبداله بإجراء آخر و هو تكريس منح امتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد رأي لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2011 و بعدها يقوم المدير الولائي للأملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز مرفقا بدفتر الشروط و ذلك بموجب المرسومين التنفيذي رقم 09 – 152 و 09 – 153 (المبحث الثاني).

المبحث الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار

لتنفيذ الترتيبات القانونية المتعلقة بتسيير الأراضي الموجهة لترقية الاستثمار وضعت في خدمة المستثمرين آليات و إجراءات للحصول على العقار منها لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIRF). استحدثت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 120 وذلك تطبيقاً لنص المادة 05 من الأمر 06 – 11⁽¹⁾، ولقد جاءت هذه اللجنة على أنقاض لجنة المساعدة لتحديد الموقع و ترقية الاستثمارات (CALPI) وهذه الأخيرة قد عينت بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 مؤرخة في 18 ماي 1994⁽²⁾، غير أن هذه اللجنة وصفت بالنقص المسجل في طريق تسييرها خاصة فيما يتعلق بانحرافها عن مهامها الأساسية التي تحولت في أغلب الأحيان إلى هيئة بسيطة لمنح الأراضي.

وتبعاً لصدور الأمر رقم 08 – 04⁽³⁾ والذي ألغى الأمر 06 – 11 فقد أعيد تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 المتضمن تنظيمها الإداري (المطلب الأول) والمهام المسندة إليه (المطلب الثاني).

(1) أمر رقم 06 – 11 المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة

للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 53 مؤرخة في 30 أوت 2006. (ملغى)

(2) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28، مؤرخة في 18 ماي 1994، المتعلقة بتسهيل منح الأراضي للمستثمرين.

(3) أمر رقم 08 – 04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة

للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 49 الصادر في 3 سبتمبر 2008.

المطلب الأول: التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري

تأسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 السالف الذكر المتضمن تنظيم اللجنة وتشكيلها وسيرها، تعمل هذه اللجنة على دراسة طلبات المستثمرين الراغبين في الحصول على وعاء عقاري بهدف إنجاز مشاريع استثمارية، وباعتبار اللجنة هيئة عمومية

الفرع الأول: تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقاري

يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار الوالي أو ممثله، وتضم جميع القطاعات المعنية (أولا) وقد عدلت بتاريخ 23 مارس 2010 لتصبح مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات هي أمانة اللجنة (ثانيا) كما يمكن إسناد مهمة ومتابعة المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية (ثالثا).

أولا: الأعضاء الدائمين

حسب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 (الملغى) فإن اللجنة تضم في عضويتها إضافة إلى الوالي المختص إقليميا أو ممثله رئيسا على الخصوص⁽¹⁾ مايلي:

- مدير أملاك الدولة،
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مدير السكن والعمران،

(1) أنظر المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120، مرجع سابق.

- مدير النقل
- مدير البيئة ،
- مدير الإدارة المحلية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الصناعة،
- مدير التجارة،
- مدير السياحة،
- مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية،
- مدير التشغيل،
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية،
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً،
- ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية،
- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،
- مدير الوكالة العقارية في الولاية،
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع،
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة،
- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار،

في حين أن تشكيلة سابقتها ألا وهي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية

الاستثمارات (CALPI) التي يرأسه الوالي أو ممثله فقد كانت تتضمن :

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مدير الصناعة والمناجم،
- مدير الأملاك الوطنية،⁽¹⁾

(1) شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 95، 96.

- مدير الفلاحة،
- مدير المناطق الصناعية ،
- ممثلي مؤسسات الترقية العقارية،
- ممثل الوحدات الإقليمية للدراسات والانجاز العمراني CNERM،
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو رؤساء المتتوجات التنفيذية ومدراء الوكالات العقارية المحلية المكلفة بمناطق النشاط الصناعي،
- ممثل عن كل من غرف التجارة الحرفية والفلاحة،
- ممثل عن كل جمعية وطنية للمقاولين المنشئة في كل ولاية.

من كل هذا يلاحظ أن تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار أصبحت أوسع إذ تم إضافة ممثلين جدد عن هيئات وقطاعات أخرى لم يردوا في اللجنة السابقة وهذا دليل على أن المشرع أولى اهتمام أكثر بمجال ما يحيط بالمشاريع الاستثمارية لما لهذه الأخيرة من صلة بالبيئة والسياحة والنقل والسكن والعمران، ولما لهذه الجهات والمصالح المعنية من دور في إبداء رأيها في تحديد الموقع المخصص للاستثمار وترقية هذا الأخير حتى يمكن المساهمة في ضبط العقار وتوجيهه نحو الاستعمال العقلاني. وقد جاء هذا التغيير تزامنا مع استقرار الأوضاع السياسية والاقتصادية للبلاد، كما تم الارتقاء باللجنة من حيث طريقة إنشائها وذلك بموجب مرسوم تنفيذي بدل إنشائها بتعليمية كما تم بالنسبة للجنة التي سبقتها⁽¹⁾.

وإثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، فهذا الأمر وبالإضافة إلى أنه حافظ على نفس التشكيلة السابقة فقد وسع لتضم :

- المدير المكلف بالطاقة والمناجم،
- مدير الثقافة ومدير الموارد المالية،
- مع إمكانية الاستعانة بأي شخص يمكن مساعدته في أداء مهامه⁽²⁾.

(1) شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 96.

(2) أنظر المادة 03 من مرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع سابق.

ثانيا: الأمانة العامة

طبقا لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 والمادة 04 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 التي تحدد النظام الداخلي للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار تتوفر فانه نجد أن اللجنة تتوفر على أمانة يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ⁽¹⁾، ويعرف حاليا مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ⁽²⁾.

يمكن تلخيص صلاحيات أمانة اللجنة فيما يلي:

- استقبال طلبات المستثمرين.
- تحضير جدول أعمال الاجتماعات والتنسيق مع مصالح الولاية.
- إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الاجتماعات قصد الدراسة على الأقل ثمانية (08) أيام قبل موعد الاجتماع.
- إعداد محاضر الاجتماعات.
- إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة.
- موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.

(1) تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 على انه: «يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات بتسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي»

(2) «le directeur de l'industrie, de la P.M.E et de la promotion de l'investissement est chargé, sous l'autorité du wali, du secrétariat du comité » voir l'article 04 d'instruction interministérielle n°02 du 31 Mai 2012, fixant le modèle type du règlement intérieur du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier .

(3) بن ديدوش قمارة نظيرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، دفاتر السياسة والقانون، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغاثم، جوان 2016، ص 687

ثالثا: اللجنة الفرعية التقنية

تنص المادة 03 في فقرتها 27 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 على أنه: «يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها و سيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجة بتعليمات وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية و الجماعات المحلية و المالية و الصناعية و ترقية الاستثمارات».

كما نصت المادة 25 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 على أن مهمة متابعة و تقييم، إنشاء و إنجاز المشاريع الاستثمارية تستند إلى لجنة فرعية تقنية يرأسها ممثل الوالي⁽¹⁾.

يتضح من نص المادتين أنه إضافة إلى الأعضاء الدائمين هناك لجنة تقنية فرعية تسهر على الاستغلال الفعلي للعقار الممنوح من طرف اللجنة بموجب عقد التنازل و ذلك في الأجل المحددة في دفتر الشروط المرفق بهذا العقد.

تضم اللجنة الفرعية التقنية ممثلي القطاعات و الهيئات المكلفة بـ:

- الصناعة.
- إدارة أملاك الدولة.
- التعمير.
- الطاقة.
- الموارد المائية.
- البيئة.
- العمل و الضمان الاجتماعي.
- السياحة بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق التوسع السياحي.
- تهيئة العمران بالنسبة للمشاريع الواقعة على المدن الجديدة.

«La mission de suivi et d'évaluation de l'implantation et de la réalisation des projets d'investissements est confiée à un sous comité technique. Présidé par le représentant du wali». voir l'article 25 de l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012 .Op cit.

كما يمكن للجنة الفرعية التقنية الاستعانة بكل شخص مساعدتها في تحقيق أهدافها⁽¹⁾.

و بالرجوع إلى أحكام مواد 31، 29، 27، من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02

المؤرخة في 31 ماي 2012 تتلخص صلاحيات اللجنة التقنية فيما يلي:

السهر على الاستغلال الفعلي للعقر مع الأخذ بكل الاحتياطات اللازمة مع الإدارات المعنية ليتم تسليم المستثمرين كل تصريح إداري مطلوب.

- التدخل في حالة عدم شروع المستثمر في إتيان الإجراءات اللازمة لتفعيل المشروع.

- تحضير و توجيه تقارير فصلية للجنة تظهر فيها حالة تنفيذ المشاريع الاستثمارية التي

استفادت من التنازل عن العقار و كذا الخروقات المسجلة و الصعوبات التي واجهها المستثمرون⁽²⁾.

و حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20⁽³⁾ فيجب على اللجنة أن تجتمع كل

6 أشهر لفحص هذه التقارير.

و ما تجدر الإشارة إليه أنه في حالة عدم احترام المستفيد من التنازل للقوانين المعمول بها و

الالتزامات الواقعة عليها بموجب دفتر الشروط الملحق بالعقد يحرر مدير اللجنة الفرعية التقنية محضر

معaine يعذر فيه المستفيد من التنازل بتنفيذ التزاماته و عند نهاية الآجال الممنوح في الإعذار، يحرر

محضر آخر من طرف اللجنة الفرعية التقنية و في حالة تقاعس المستفيد يبلغ المستثمر المخل بالتزاماته

بإعذار ثاني.

بعد إعذارين متتاليين غير مجديين تشرع اللجنة الفرعية التقنية في إجراءات الإلغاء على

مستوى الجهات القضائية المختصة بطلب من مدير الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً⁽⁴⁾.

(1) Voir l'article 26 de l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012. Op cit.

(2) Voir articles 27, 29, 31 du l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012. Ibid.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 10 – 20، مرجع سابق.

(4) Voir l'article 30 de l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012. Op cit.

الفرع الثاني: سير عمل اللجنة

بناء إلى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 و إلى المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 نجد أن عمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار يمر بمرحلتين، مرحلة ما قبل دراسة الملف (أولا) و مرحلة ما بعد دراسة الملف (ثانيا).

أولا: قبل دراسة الملف

نصت المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 على أنه: «تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك».

بالتالي يتضح من نص المادة أن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار تجتمع مرة واحدة في الشهر بعد أن كانت تجتمع مرتين في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك في إطار المرسوم التنفيذي رقم 07 – 120، بالإضافة إلى المادة 07 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 التي يفهم من خلالها أن اللجنة تجتمع على مستوى الولاية في دورة عادية على الأقل مرة واحدة في الشهر باستدعاء من رئيسها أو باقتراح من أمين اللجنة كلما دعت الضرورة إلى ذلك⁽¹⁾.

أما اللجنة السابقة CALPI فقد كانت صلاحيات عقد الاجتماعات تعود إلى السادة الولاية دون تحديد لفترة الاجتماعات أو عددها إذ أنهم يحددون فترات لجنة CALPI تبعا للوضعيات المحلية، و حجم الطلبات المسجلة⁽²⁾.

⁽¹⁾ «la comité se réunit au niveau de la wilaya, en séance ordinaire au moins une (01) fois par mois sur convocation de son président et autant de fois que nécessaire en en séance extraordinaire à la demande de son président ou sur proposition du secrétaire du comité». Voir l'article 07 de l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012. Op cit.

(2) مشتى آمال، مرجع سابق، ص 197.

زيادة إلى المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 و المادة 16 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 نجد أن اللجنة تفصل في الطلبات في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ تسجيلها لدى أمانة اللجنة مع إمكانية تأجيل دراسة الملفات إلى اجتماعات لاحقة لأسباب تتعلق بغياب معلومات إدارية أو تقنية كافية و يبلغ في هذه الحالة الطالب بالتأجيل، و من جهة أخرى نشير إلى أنه للجنة السابقة CALPI أيضا أجل 30 يوما من تاريخ إيداع طلب إليها للفصل فيه⁽¹⁾.

ثانيا: بعد دراسة الملف

يحدد رئيس اللجنة مواعيد اجتماعات اللجنة و تحضير استدعاءات فردية و جداول أعمال الاجتماعات و توجه بمقابل وصل استلام إلى كل عضو في اللجنة على الأقل 10 أيام قبل كل اجتماع، وترفق كذلك الاستدعاءات بملفات التي ستكون محل الفحص يوم الاجتماع مع الإشارة إلى أن حضور أعضاء اللجنة ضروري.

و تجدر الإشارة إليه أنه يمكن أن تضاف نقاط إلى جدول أعمال الاجتماع و يجب أن يبلغ أعضاء اللجنة بذلك على الأقل 72 ساعة قبل الاجتماع و يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص يمكنه مساعدتها في أشغالها و في هذه الحالة يمكن لأعضاء اللجنة الاستماع لطالب ملكية عقارية قبل الفصل في ملفه⁽²⁾.

تدون اقتراحات منح الامتياز في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون و هذا طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 أما المادة 17 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012 أضافت على أنه تسجل أشغال اللجنة في محاضر من قبل الأعضاء الحاضرين و تحتوي هذه المحاضر على رأي كل من الأعضاء.

تبلغ نسخة من محضر الاجتماع إلى كل واحد من أعضاء اللجنة فور المصادقة عليه و يبلغ أصحاب الطلبات برد اللجنة في 10 أيام التالية للاجتماع و في حالة رفض الطلب يبلغ الطالب بأسباب الرفض أو التحفظ إذا تحفظت اللجنة.

(1) مشتي آمال، مرجع سابق، ص 37.

(2) Voir article 08 - 10 du de la l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012. Op cit.

قبل اتخاذ قرار التنازل من قبل الوالي تتأكد اللجنة من اكتمال الملفات لتجنب ظهور أي صعوبة أثناء تنفيذ مشروع الاستثمار⁽¹⁾.

في الأخير تحضر اللجنة عند نهاية كل سداسي تقرير يظهر نشاطها يبين فيه العرض العقاري وإمكانيات الولاية ويرسل الى وزير الداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزير المكلفين بالأموال الوطنية وترقية الاستثمارات⁽²⁾.

المطلب الثاني: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

منذ تولي مدير الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمارات أمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و هذا استنادا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 السابق الذكر، و كذا النظام الداخلي من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012، سعت اللجنة جاهدة لإعطاء دفعة نوعية للإسراع في معالجة الملفات و الطلبات المقدمة للاستثمار و تركيزها. بالإضافة إلى المهام المخولة لها المتمثلة في مهمة الإعلام و المساعدة (الفرع الأول) و مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مهمة الإعلام و المساعدة

استنادا إلى المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 – 20 فأول المهام التي أسندت إلى لجنة المساعدة و تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار هي انشاء بنك المعلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية و المتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار.

⁽¹⁾ Voir l'article 17, 20 du de la l'instruction interministérielle n°2 du 31 Mai 2012. Op cit.

(2) أنظر المادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 10 – 20 مرجع سابق و المادة 35 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2012.

و في إطار نفس مهمة الإعلام تتكلف هذه اللجنة بجمع المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال⁽¹⁾.

أما اللجنة السابقة CALPI لم يكن من ضمن مهامها إنشاء بنك للمعلومات، إلا أن التعلية رقم 28 المؤرخة في 15 ماي 1994 فقد أوردت عدة مهام تؤدي نفس الغرض من إنشاء بنك المعلومات و تنصب فيما يسمى بمهمة الإعلام و هي:

لإقامة و مسك يوميا مجلة عامة للعرض العقاري و المخصص لاستثمارات الولاية، مزودة ببطاقة كاملة للمناطق ذات الطابع الاقتصادي تبعا لشكل البطاقة المرفقة و مرتبة حسب الفئات الصناعية و ذات النشاطات الحرفية و السياحية... إلخ.

وضع تحت تصرف العامة كل المعلومات المتعلقة بالفضاءات العقارية الموجهة للاستثمار مع تحديد الخصائص و كذا المزايا و عيوب الأراضي، إضافة إلى طبيعة النشاطات الواجب إقامتها. لإقامة و نشر تحت شكل مرشد كل ما يتعلق بإعلان المعلومات فوارق الأسعار و احترام الأنظمة القانونية في البناء⁽²⁾.

و في إطار مهمة المساعدة التي تقدمها اللجنة فإنها تتولى مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية و هذا يساهم في الضبط و الاستعمال الرشيد للعقار الموجهة للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية⁽³⁾.

كما أن اللجنة السابقة CALPI هي الأخرى كانت تتولى مهمة مساعدة المستثمرين خصوصا في الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على قطعة أرض أو رخصة البناء... إلخ و ضبط رزنامة الاجتماعات و السهر على المتابعة حسب حجم الطلبات مع ضمان مداومة الأمانة الإجابة على كل الأسئلة أو كل احتياجات المستثمرين⁽⁴⁾.

(1) مشني آمال، مرجع السابق، ص 138.

(2) شايب باشا كريمة، مرجع السابق، ص 99.

(3) أنظر المادة 02 فقرة 3 و 4 من مرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع السابق.

(4) عائشة مزباني، «آليات تنظيم و استغلال العقار الصناعي و دوره في التنمية و ترقية الاستثمار»، ملتقى حول النظام القانوني للعقار الصناعي، الواقع و المأمول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017.

الفرع الثاني: مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للاستثمار

تتولى اللجنة تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة موجهة لاستقبال لاستثمارات⁽¹⁾ و هي المهمة ذاتها أوكلت إلى اللجنة المحلية السابقة CALPI كما كانت تتولى أيضا إعداد ميزانية كاملة لوضعية كل منطقة وأشغال التهيئة بها و الطرق المنتهجة في ذلك وكذلك وضع برمجة قصيرة أو متوسطة المدى للعمليات التي سوف تتم للأولويات المرغوب فيها محليا على أساس طبيعية و عدد المستثمرين⁽²⁾.

كما منح المرسوم رقم 10 - 20 مهام أخرى للجنة كصلاحية اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة وإنشاء مناطق نشاطات جديدة ومهمة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية ومتابعة و إقامة و انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية وتقييمها⁽³⁾.

من خلال استعراض مهام اللجنة المحلية السابقة نجد ان المهام التي كانت موكلة لها لا تقل أهمية عن تلك التي منحت للجنة التي أقيمت محلها، غير أن الأسباب الحقيقية التي جعلت المشرع يعيد النظر في هذه اللجنة هو الواقع الذي أظهر بأعين كبيرة لعمليات التي لازمت هذه الآلية وبقاء وضعية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في وسط مكره يتميز بصعوبات في الوصول إلى العقار الصناعي⁽⁴⁾. وإذا قارنا مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 نجدها شبيهة بتلك المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 فالاختلاف يكمن في كيفية منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل، أما حاليا فيتم بصيغة الامتياز غير القابل للتنازل⁽⁵⁾ وذلك باستبعاد جميع الإجراءات التي تنص على منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة،

(1) أنظر المادة 6/2 من مرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع سابق.

(2) مشتي آمال، مرجع سابق، ص 139.

(3) أنظر المادة 9/2، 10، 11، 13، 12 من مرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مرجع سابق.

(4) شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 100.

(5) حيث يخول لصاحب الامتياز حق الانتفاع على الأصل العقاري دون ملكية الرقابة.

للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو لأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات لمشاريع استثمارية.

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من الوالي:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار عندما يكون الملك المبني أو الغير المبني تابع للأمالك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو أصل فائض.
 - الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية بداخل محيط مدينة جديدة.
 - الوكالة الوطنية لترقية السياحة وبعد موافقة الوزير المختص عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة التوسع السياحي⁽¹⁾.
- وما يمكن استخلاصه من هذا القانون أنه تم حصر منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط مع إعطاء دور أكثر للجنة التي أصبحت الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي⁽²⁾، أو باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ومن خلال موافقة الوكالة الوطنية للتنمية والسياحة⁽³⁾.

(1) انظر المادة 15 من القانون 11 - 11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ع 40، صادر في 20 جويلية 2011.

(2) للحصول على وعاء عقاري يجب:

- إيداع الطلب لدى أمانة اللجنة.
- يتم النظر في الطلب من طرف هذه اللجنة للبت في قبوله.
- إذا تمت الموافقة على المشروع الاستثماري يعد الوالي قرار بمنح الامتياز بالتراضي عن العقار.
- بناء على قرار من الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد حق الامتياز لمدة 33 سنة على أساس دفتر الشروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز.
- يسلم المستثمر عقد الامتياز بعد اشهاره في المحافظة العقارية.
- يجب على المستثمر الحصول على الترخيصات اللازمة لبدء المشروع الاستثماري،

(3) بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، جامعة عمار ثلجي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الاغواط، 2012، ص 233.

المبحث الثاني: الوالي والمدير الولائي لأملاك الدولة

انتهجت الدولة على الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية أسلوب منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي وذلك بموجب الأمر رقم 08 – 04، وإن منح الامتياز عبارة عن عقد مرفق بدفتر الشروط الذي يعرف بأنه عقد إداري يتولى الملتزم بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم من المنتفعين .

وفي هذا الشأن يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي والذي يعتبر ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية، منحت له مهمة منح قرار الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة (المطلب الأول) بحيث يسمح هذا القرار للمدير الولائي لأملاك الدولة من تحرير عقد الامتياز مرفقا بدفتر الشروط الذي يحدد بنوط وشروط منح الامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من دستور 1996⁽¹⁾ المعدل والمتمم، فهو حلقة الاتصال بين السلطة المركزية والولاية، يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي وممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، وفي نفس الوقت يعتبر ممثلا للولاية كشخصية معنوية إقليمية والهيئة التنفيذية لها. ولتحديد صلاحيات الوالي في تسيير حافظة العقار الموجه للاستثمار بعد التوجهات الاقتصادية الجديدة يجب التمييز بين مرحلتين: صلاحياته في ظل الأمر 08 – 04 (الفرع الأول) وصلاحياته بعد تعديل الأمر 08 – 04 (الفرع الثاني).

(1) دستور 1996 الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96 – 438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، والمصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76 مؤرخ في 08 ديسمبر 1996 (معدل ومتمم).

الفرع الأول : صلاحيات الوالي في ظل الأمر 08 – 04

تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 08 – 04 السالف الذكر طريقتين في منح امتياز العقار الصناعي، تتمثل الأولى في أسلوب المزاد العلني والثانية في أسلوب التراضي⁽¹⁾ وهذا حسب المادة 03 منه ، وفي هذا الشأن يكمن دور الوالي أساسا في ترخيص منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث فصلت المادة 05 من الأمر 08 – 04 في كيفية وإجراءات منح امتياز العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني⁽²⁾ حيث تنص على أنه: « يرخّص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي:

- قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.
- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
- قرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم »

(1) عبد الغني حسونة ، « نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار الأجنبي »، «محور المداخلات والضوابط والآليات القانونية لتشجيع الاستثمار الأجنبي »، جامعة بسكرة، بدون سنة، ص 07.

(2) يتم الامتياز عن طريق المزاد العلني إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة ويعلن قبل ثلاثون (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات في جريدتين يوميتين على الأقل وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن بالتخصيص:

- مكان إجراء المزايدة .
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

وبالتالي يفهم من نص هذه المادة أن للوالي صلاحيات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على كل الأراضي الموجودة خارج المجالات السابق ذكرها في المادة وذلك باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

أما عن منح طريق منح امتياز العقار الصناعي عن طريق التراضي فقد سمح المشرع الجزائري استثناءا بمنح الامتياز عن طريق التراضي⁽¹⁾ وذلك بموجب المادة 06 من الأمر 08 – 04 والتي تنص على أنه: «يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار» وتضيف المادة 2/13 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 على أنه: «يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار».

فهذه المادتين بينتا الجهة الكلفة أو المخولة لها حق و إمكانية منح امتياز العقار الصناعي عن طريق التراضي ،وبالتالي يتضح من خلال المواد على أن للوالي صلاحية عرض المشاريع على المجلس الوطني للاستثمار وذلك في حالة وجود المشروع في إقليم ولايته.

أما بالنسبة لحالات منح الامتياز عن طريق التراضي فقد تعرضت إليها المادة 07 من الأمر رقم 04-08 و المادة 14 من الأمر 09 – 152 حيث تنص المادة 07 على أنه «تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي، مشاريع الاستثمار التي:

- يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية.
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.
- محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.
- تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»

(1) جبوري أحمد ، إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب، البليلة ، أفريل، ص 95 .

إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد وسع في تطبيق أسلوب التراضي على كل القطاعات و المجالات من دون استثناء و ذلك بإلغاء ه للمادة 07 السالفة الذكر بموجب المادة 16 من الأمر 11 – 11 المتضمن قانون المالية لسنة 2011 و التي كان المشرع يقرر من خلالها نظام توجيه الاستثمار الأجنبي نحو قطاعات معينة و المذكورة في المادة 07، و بالتالي أصبح مجال الاستثمار مرهون بإرادة المستثمر الأجنبي و رغباته لإرادة الدولة⁽²⁾.

أما مهام المجلس الوطني للاستثمار كونه هو من يقترح الترخيص بالامتياز عن طريق التراضي تتمثل على الشكل التالي:

- يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.
 - يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار مسايرة للتطورات الملحوظة.
 - يفصل بالاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار.
 - يفصل في المزايا التي منحت في إطار الاستثمارات.
 - يفصل فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد إستثنائي.
 - يقترح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار وتشجيعه.
 - يبحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار و تطويرها.
 - يعالج كل مسألة أخرى تتعلق بالاستثمار⁽²⁾.
- وبحجة إعفاء المستثمرين من التوجه لهيئات ومؤسسات متعددة عدلت أحكام الأمر 08 – 04 ليستفرد الوالي بصلاحيات ترخيص منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي.

(1) عبد الغني حسونة ، مرجع سابق ، ص 09 .

(2) جبوري أحمد ، مرجع سابق ، ص 96 .

الفرع الثاني: صلاحيات الوالي بعد تعديل الأمر 08 – 04

لم يدم طويلا اعتماد طريقة المزاد العلني كأساس لمنح امتياز العقار الصناعي ،حيث عدلت الفقرة الأولى من الأمر رقم 08 – 04 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽¹⁾ والتي تنص على أنه : «يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط ، عن طريق التراضي علة الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات الهيآت العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة إحترام قواعد التعمير المعمول بها»

ومنه تم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 08 – 04 بموجب المادة 15 من القانون رقم 11 – 11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي تقضي على أنه: « يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
 - بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.
 - بناء على موافقة الوكالة الوطنية للتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المختص»
- وبذلك يتم الاستغناء كلية عن الدعوة للمنافسة كطريق لإبرام عقد إمتياز العقار الصناعي، بالتالي الاعتماد حصريا على أسلوب التراضي⁽²⁾، لتأتي بعد ذلك المادة 48 من الأمر 01 – 15⁽³⁾ وتعديل ثانية أحكام المادة 05 من الأمر رقم 08 – 04 وتجعل من التراضي الأسلوب الوحيد

(1) قانون رقم 11 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2011 ، مرجع سابق .

(2) أكلي نعيمة، مرجع سابق ، ص 07

(3) أمر رقم 15 – 01 مؤرخ في 23 جوان 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج ر عدد 40 ، صادر بتاريخ 23 جوان 2015

لإبرام عقد إمتياز العقار الصناعي، حيث تقضي أنه: « يرخّص الامتياز بالتراضي بقرار من

الوالي :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات،
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة،
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة » .

ليتم إعادة تأكيد اعتماد أسلوب الامتياز بطريقة حصرية لمنح امتياز العقار الصناعي، وإن كان ذلك من قبل أطراف مغايرة لتلك القائمة كما هو محدد في المادة أعلاه⁽¹⁾.

(1) أكلي نعيمة ، مرجع سابق ، ص 08 .

المطلب الثاني : المدير الولائي لأملاك الدولة

يعين مدير أملاك الدولة بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية إذ يمنح هذا الأخير تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها، و باعتبار عقد الامتياز ذو طبيعة مزدوجة مركز تعاقدية على أساس القانون الإداري ومركز لائحي على أساس دفتر شروط يعد سلفا فان المدير الولائي لأملاك الدولة له اختصاصات على أساس المركز التعاقدية (الفرع الأول) و على أساس مركز لائحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اختصاصات المدير الولائي لأملاك الدولة كمركز تعاقدية

تنظر إدارة أملاك الدولة في الأملاك العقارية محل طلب إنجاز مشروع استثماري عليها والعبرة بمنح الامتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بوجود إقتراح من الهيئة المختصة بمنح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة، ولا يمكن لإدارة أملاك الدولة أن تحرر عقد دون مرافقة الهيئة المختصة قانونا، وقرار الوالي المختص إقليميا الذي يرسل تلك الإدارة بشأن ذلك في حالة القبول ⁽¹⁾، حيث تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65⁽²⁾ على أنه: « تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية بما يأتي: - تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة لأملاك الدولة وحمايتها و تسييرها

- تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و بحفظ

النسخ الأصلية ذات الصلة بها...»

(1) بلكعبيات مراد، العقار الصناعي مع أحدث القوانين، مرجع سابق ص 63 .

(2) مرسوم تنفيذي رقم 91 – 65 مؤرخ في 02 مارس 1991، متضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10

كما تنص المادة 10 من الأمر 08 – 04 على أنه: « يكرس منح الامتياز المذكور في المادة 04⁽¹⁾ بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود وشروط منح الامتياز».

وبالتالي ينجز عقد الامتياز من قبل إدارة إدارة الدولة التابع لها العقار الصناعي المراد انجاز المشروع الاستثماري فيه في شكل عقد إداري المرفق بدفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسومين رقم 09 – 152 و 09 – 153، حيث تنص المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 على أنه: « يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود وشروط منح الامتياز».

يحدد دفتر الشروط النموذجي حقوق و التزامات الطرفين مع إمضاء المستثمر المتعاقد مع الإدارة بعد إطلاعه على بنود العقد و شروطه و الإمضاء عليه ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب شأنه في ذلك شأن كل العقود⁽²⁾.

فقبل الشروع في التعاقد تصرح إدارة أملاك الدولة أنه لا تضمن صيانة أو إصلاح أو ترميم أو تحسين أملاكها و أن يقبلها المتعاقد كما هي، وهذا لا يعني أن تكون غير مجهزة بالماء أو الكهرباء أو الغاز⁽³⁾.

(1) تنص المادة 04 من الأمر 08 – 04 على أنه: « استثناء أصناف الأراضي المذكورة في المادة أعلاه، تكون الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة أدناها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد و أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة».

(2) بلكعبيات مراد، العقار الصناعي مع أحدث القوانين، ص ص 64، 63.

(3) تنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: « يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارف تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز و يأخذها في الحالة التي هي يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

بمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن بتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة...»

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة إدارة أملاك الدولة بأي ضمان كان .

أما بالنسبة لمصاريف منح الامتياز فتتنص المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: « يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز ».

نستنتج أن المستفيد مطالب بدفع مصاريف أملاك الدولة ومصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية وهي مصاريف ملزمة لدى المستفيد.

بعدها يمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة ثلاثة و ثلاثون (33) سنة من أجل تجسيد الانتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة⁽¹⁾

الفرع الثاني: اختصاصات المدير الولائي لأملاك الدولة في مركز لائحي

يحدد دفتر الشروط وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمار حيث أن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري⁽²⁾.

(1) زيبار الشاذلي، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، يوم وطني حول «النظام القانوني للعقار الصناعي

– الواقع والمأمول- «كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أبريل 2017.

(2) بلكعبيات مراد، العقار الصناعي مع أحدث القوانين، مرجع سابق، ص 74 .

تحتفظ إدارة أملاك الدولة بدور السلطة العامة ذلك من خلال المراقبة و تعديل العقد و توقيع الجزاء كفسخ العقد⁽¹⁾ حيث نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 152 على أنه «... يؤدي كل إخلال من المستفيد إلى الامتياز بالتشريع المعمول به والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا».

في حالة عد احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحددة في بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إعدارين موصى عليها بالوصول و لم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون⁽²⁾ طبقا لأحكام المادة 120 من القانون المدني⁽³⁾، حيث تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق في:

- أي وقت و باتفاق الطرفين.
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيدة من الامتياز بنود دفتر الشروط.
- حالة إخلال المستفيد من الامتياز للالتزاماته.

كما يحتفظ مدير أملاك الدولة بحق المتابعة المنتظمة وفق ما هو محدد في دفتر الشروط من تاريخ بداية الإنجاز إلى غاية دخوله حيز التشغيل، وذلك عن طريق دورات التفتيش المنتظمة من قبل مديرية ترقية الاستثمار⁽⁴⁾.

كما يسهر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا على متابعة استغلال الأراضي في إطار منح الامتياز بصورة منتظمة على مدى احترام المستفيد من حق الامتياز لدفتر الشروط لاسيما المتعلقة بانطلاق الأشغال، الإنجاز و الدخول في الإنتاج⁽⁵⁾.

(1) ساسي سالم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2005، 2006، ص

(2) الوجيز في العقار الصناعي على الموقع الالكتروني:

www.nobertlnoland.wordpress.com (le 26.04.2017 16h 12 min :52 sec).

(3) تنص المادة 120 من القانون المدني على أنه: «يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي .

وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين»

(4) ساسي سالم، مرجع سابق، ص 50 .

(5) بلكعبيات مراد، العقار الصناعي مع أحدث التعديلات، ص 75 .

ضف إلى ذلك يساهم المدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك المعلومات في مجال وفرة الأملاك المبنية و الغير المبنية بكل أصنافها القانونية حيث له تدخل فعلي في أعمال هذه اللجنة لاسيما في مجال تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية و كذا مساحته⁽¹⁾.

(1) تاتولت فاطمة، مرجع سابق، ص 161 .

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يمكن لنا أن نخلص القول إلى أن السلطات العمومية في الجزائر قد خطت خطوة هامة من خلال استحداث الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي، سواء الأجهزة المركزية منها أو المحلية فكلها مساهمة في تحسين مناخ الاستثمار وذلك من خلال إرشاد المستثمر الأجنبي أو الوطني وتقديم كل المعلومات الخاصة بفرص الاستثمار وتسهيل الإجراءات القانونية وتهيئة مناخ العمل.

إن نجاح هذه الأجهزة مرهون بتمتعها بكل المؤهلات الضرورية من استقلالية مالية، إدارية، استقلالية في اتخاذ القرار، ترفع من حجم كفاءاتها التنظيمية ومردوديتها وتخلصها نهائيا من نمط التسيير المركزي المورث عن الحقبة الاشتراكية تجعلها قادرة على القيام بمهامها.

فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الذي كان الهدف المرجو منها يكمن أساسا في توسطها لإقامة مشاريع استثمارية والتقليل من الجهات المتدخلة في تسيير ومنح العقار الصناعي واعتبارها المخاطب الوحيد لدى المستثمرين وطنيين كانوا أم أجانب خواص أو عموميين الراغبين في الحصول على الأوعية العقارية. إلا أن الصلاحيات الواسعة الممنوحة لها في توفيرها للمعلومات الخاصة بالعقارات المتوفرة في كل ولاية وفقا لاحتياجات المستثمر، لا تجعلها صاحبة سلطة القرار في مجال منح الامتياز تجسيدا لمهمة الوساطة، بل أننا نلاحظ أن الوالي و بناءا على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار هو المانح لحق الامتياز على الأراضي لأملاك الخاصة للدولة و الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و ذلك للحد للانقسام المسؤوليات.

وتكرس هذه التدابير تفرد الدولة في صنع القرار و حصر الصلاحيات في يد الوالي لأن اللجنة التي يرأسها الوالي تتشكل من ممثلي الإدارات العمومية المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية و هو ما يجعلها أداة في يد السلطة العمومية تكرس رغبتها في توجيه الاستثمارات.

و تؤكد سعي الدولة في تركيز السلطة في يد الوالي عندما تم إلغاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار. و ذلك لمنح المزيد من التسهيلات الإدارية و التخفيف من الإجراءات الأولية.

ولا يخف عنا الدور الذي يلعبه مدير أملاك الدولة في مجال تسيير العقار الصناعي حيث يسهر على متابعة استغلال الأراضي في إطار منح الامتياز بصورة منتظمة و ذلك من خلال تحرير عقد الامتياز الممنوح من طرف الوالي و مراقبته لمدى احترام المستفيد لحق الامتياز لبندود دفتر الشروط و أي إخلال هذه البنود و الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد يؤدي إلى فسخ العقد.

لكن على الرغم من ذلك مازال العقار الصناعي يعتبر من أكبر العوائق التي تعيق تفعيل و تطوير العملية الاستثمارية في الجزائر لعدم احترام المشرع الجزائري لمبدأ الاستقرار التشريعي و هذا راجع إلى كثرة التغيرات و التعديلات التي عرفها الإطار القانوني الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي، سواء القوانين الخاصة أو التنظيمية أو القوانين المالية، مما كان له الأثر السلبي على إقبال المستثمر و المضي قدما بإبرام عقد الامتياز و الشروع في تنفيذ مشروعه.

فالاستقرار التشريعي عنصر فعال في تحسين عملية سير العقار الصناعي، و أن عدم استقرار التشريعات يؤدي إلى زيادة مشكلات الروتين خاصة فيما يتصل بالإجراءات و تطبيقات العملية لتلك القوانين على أرض الواقع، الأمر الذي يولد لدى المستثمر الشعور بعدم الاستقرار في المناخ الاقتصادي الذي يعمل في ضله مما يجعله يتردد في الإقدام على الاستثمار في بيئة يسوده عدم التأكد و المخاطرة الاستثمارية.

إن طموح المشرع الجزائري في بلوغ مستوى معين من استقطاب المستثمرين في المجال الصناعي بواسطة هذه المنظومة القانونية القائمة على وجود هيئات و آليات تنفيذية المتمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، لجنة المساعدة على تحديد الموقع و تغطية الاستثمارات و ضبط العقار، الوالي و المدير الولائي لأملاك الدولة لم يكن كافيا لتحقيق تلك الغاية المشروعة.

و انطلاقا من النتائج السابقة يمكننا وضع جملة من الاقتراحات على النحو التالي:

- تعزيز دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، سواء على مستوى الجهاز التداولي أو الجهاز التنفيذي لها، لاسيما فيما يخص ضرورة تفعيل مهام المدير العام كإدراجه ضمن تركيبة مجلس الإدارة و بالتالي إشراكه في كل القرارات المهمة التي يتخذها المجلس.

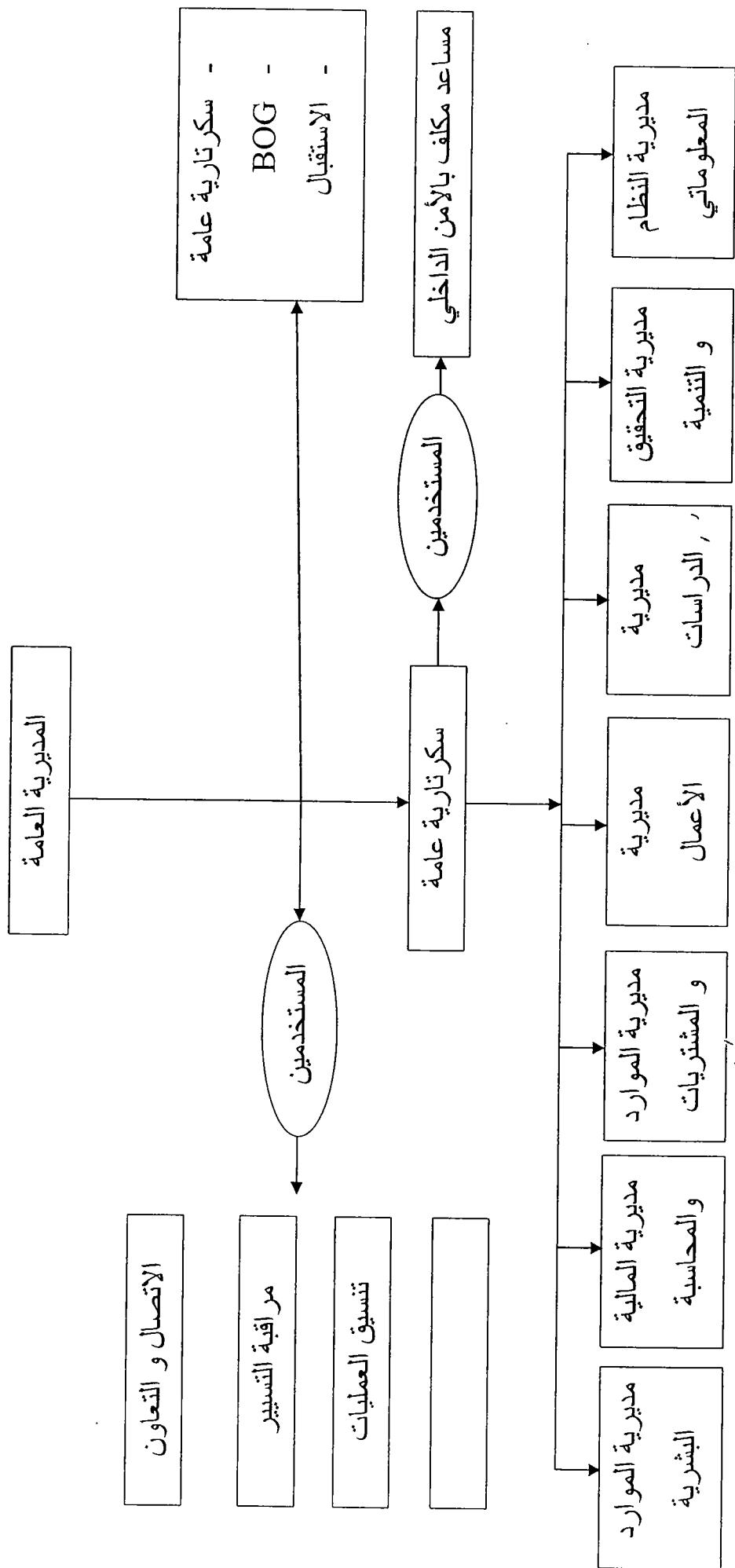
- توسيع تشكيلة المجلس ليشمل ممثلي المستثمرين و المنتفعين ذلك تجسيدا لمبدأ الشفافية و ضمان السير الحسن للوكالة.
- إعطاء صلاحيات أكثر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في اتخاذ القرار لجعل تسيير العقار الصناعي أكثر مرونة.
- الحد من تفرد الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز و ذلك من خلال إشراك لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار في القرار مع ضمها ممثلين عن المجتمع المدني بالتساوي مع ممثليه الإدارات العمومية.
- جعل آلية الامتياز بالتراضي استثناء، مع اشتراط معايير دقيقة و محددة لمنحها حتى لا يكون لذلك انعكاسات خطيرة.
- تبني إستراتيجية طويلة المدى و واضحة بأن الانفتاح الاقتصادي، النظام الدقة و الاستقرار القانوني تجعل المستثمر يحس بالقلق لما يستثمر أمواله في الساحة العقارية.
- تسريع عملية مسح الأراضي، صحيح أنها عملية شاقة ذات نطاق وطني إلا أنها تمثل الدعامة الأساسية العقارية و بطاقة تعريف لكل بلد و ذلك بتجنييد الكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين، المهندسين، الطوبوغرافيين، العقاريين، وهذه الطريقة تساهم بكيفية محسوسة في انجاز برنامج المسح.

الملاحق

prix des transactions au niveau national et au niveau des wilayas.

national	En DA/m ²			Indice	Variation
	Prix moyen	Minimum (centile 25)	Maximum (centile 95)	National (*)	13/14
	7259	2749	23810	147	43%

N°	Wilaya	En DA/m ²		
		Moyenne	Minimum	Maximum
1	ADRAR	1 239	368	4 925
2	AIN DEFLA	3 033	1 320	5 000
3	AIN TEMOUCHENT	8 929	4 500	17 000
4	ANNABA	19 952	6 285	39 922
5	BECHAR	5 735	5 735	6 002
6	BEJAIA	19 761	4 000	37 741
7	BLIDA	5 800	3 482	8 000
8	BORDJ BOU ARREERIDJ	9 054	825	22 580
9	BOUIRA	9 853	7 003	15 093
10	BOUMERDES	7 237	3 789	8 000
11	CHLEF	3 423	2 000	6 453
12	CONSTANTIN	5 041	2 042	12 425
13	DJELFA	3 624	735	10 294
14	EL OUED	832	333	2 061
15	ELTARAF	10 672	3 012	18 289
16	M'SILA	3 168	1 702	5 500
17	MASCARA	5 988	4 000	8 000
18	MEDEA	2 199	1 340	3 809
19	MILA	3 440	1 095	13 281
20	ORAN	19 391	2 645	56 737
21	OUM EL BOUAGHI	2 349	800	13 333
22	RELIZANE	2 140	2 140	2 140
23	SETIF	6 909	501	34 646
24	SOUK AHRAS	3 755	1 960	5000
25	TIARET	4 084	2 500	5 000
26	TIPAZA	19 833	19 000	20 000
27	TISSEMSILT	4 764	936	8000



المصدر:

prix des transactions au niveau national et au niveau des wilayas.

national	En DA/m ²			Indice	Variation
	Prix moyen	Minimum (centile 25)	Maximum (centile 95)	National (*)	13/14
	7259	2749	23810	147	43%

N°	Wilaya	En DA/m ²		
		Moyenne	Minimum	Maximum
1	ADRAR	1 239	368	4 925
2	AIN DEFLA	3 033	1 320	5 000
3	AIN TEMOUCHENT	8 929	4 500	17 000
4	ANNABA	19 952	6 285	39 922
5	BECHAR	5 735	5 735	6 002
6	BEJAIA	19 761	4 000	37 741
7	BLIDA	5 800	3 482	8 000
8	BORDJ BOU ARREERIDJ	9 054	825	22 580
9	BOUIRA	9 853	7 003	15 093
10	BOUMERDES	7 237	3 789	8 000
11	CHLEF	3 423	2 000	6 453
12	CONSTANTIN	5 041	2 042	12 425
13	DJELFA	3 624	735	10 294
14	EL OUED	832	333	2 061
15	ELTARAF	10 672	3 012	18 289
16	M'SILA	3 168	1 702	5 500
17	MASCARA	5 988	4 000	8 000
18	MEDEA	2 199	1 340	3 809
19	MILA	3 440	1 095	13 281
20	ORAN	19 391	2 645	56 737
21	OUM EL BOUAGHI	2 349	800	13 333
22	RELIZANE	2 140	2 140	2 140
23	SETIF	6 909	501	34 646
24	SOUK AHRAS	3 755	1 960	5000
25	TIARET	4 084	2 500	5 000
26	TIPAZA	19 833	19 000	20 000
27	TISSEMSILT	4 764	936	8000

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DES
COLLECTIVITES LOCALES

MINISTERE DES FINANCES

MINISTERE DE L'INDUSTRIE, DE LA PME, ET DE LA
PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT

Instruction interministérielle n° 02 du 31 MAI 2012 fixant le modèle type du règlement intérieur du Comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.

Les dispositions du décret exécutif n°10-20 du 12 janvier 2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier ont prévu l'institution au niveau de chaque wilaya d'un comité, présidé par le wali de la wilaya ou son représentant, chargé notamment de :

- Mettre en place une banque de données des biens immobiliers bâtis et non bâtis susceptibles d'accueillir des projets d'investissement ;
- se prononcer sur les demandes d'accès au foncier et ou immobilier disponibles ;
- De suivre l'implantation des projets d'investissement ;
- De suivre la réalisation des projets d'investissement ;
- de constater la mise en service des projets d'investissement.

Outre la composition du comité, l'article 3 de ce décret a prévu la possibilité de recourir à un sous-comité technique, chargé de la mission de suivi et d'évaluation de l'implantation et de la réalisation des projets d'investissement, dont la composition et fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur.

Ce même article a prévu également que le modèle type de ce règlement intérieur est fixé par une instruction interministérielle prise par les ministres chargés de l'intérieur et des collectivités locales, des finances et de l'industrie et de la promotion de l'investissement.

La présente instruction interministérielle a pour objet de fixer le modèle type du règlement intérieur, ci-annexé, du Comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.

LE MINISTRE DE L'INTERIEUR ET DES
COLLECTIVITES LOCALES

LE MINISTRE DES FINANCES

LE MINISTRE DE L'INDUSTRIE, DE LA PME, ET DE LA
PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MODELE TYPE DU REGLEMENT INTERIEUR DU COMITE
D'ASSISTANCE A LA LOCALISATION ET A LA PROMOTION DES
INVESTISSEMENTS ET DE LA REGULATION DU FONCIER
(CALPIREF)

-ANNEXE-

70

70

**MODELE TYPE DU REGLEMENT INTERIEUR DU COMITE
D'ASSISTANCE A LA LOCALISATION ET A LA PROMOTION DES
INVESTISSEMENTS ET DE LA REGULATION DU FONCIER**

TEXTES DE REFERENCES

- Ordonnance n°08-04 du 1^{er} septembre 2008, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement, modifiée et complétée ;
- Vu le décret exécutif n° 09-152 du 02 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.
- Vu le décret exécutif n° 09-153 du 02 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques.
- Vu le décret exécutif n° 10-20 du 12 janvier 2010 portant organisation et fonctionnement du Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation du Foncier.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : En application des dispositions de l'article 3 du décret exécutif n° 10-20 du 12 janvier 2010, le présent règlement intérieur a pour objet de définir les conditions et les modalités de fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.

En outre, il fixe la composition et le mode de fonctionnement du Sous-comité technique chargé du suivi et d'évaluation de l'implantation et de la réalisation des projets d'investissement.

Art. 2 : Les membres du comité, dont la composition est fixée par le décret exécutif n°10-20 suscité, sont désignés par arrêté du Wali. Il est procédé à leur remplacement dans les mêmes formes.

Art. 3 : Le comité veille au respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment celles prévues par l'ordonnance n°08-04 du 1^{er} septembre 2008, modifiée et complétée, et par le décret exécutif n° 10-20 précité.

Il examine toutes les demandes d'accès aux biens immobiliers bâtis ou non bâtis reconnus nécessaires pour la réalisation d'un projet d'investissement.

SECRETARIAT DU COMITE

Art. 4 : Le Directeur de l'Industrie, de la P.M.E et de la Promotion de l'Investissement est chargé, sous l'autorité du Wali, du secrétariat du comité.

Art. 5 : Le secrétariat du comité est chargé notamment de :

- La réception des dossiers et la vérification des pièces constitutives;
- Préparer les travaux du comité, proposer l'ordre du jour de ses sessions au Wali;
- Participer aux réunions du comité et d'en dresser les procès verbaux ;
- Mettre à la disposition du comité toutes les informations et documents nécessaires au bon déroulement des réunions.
- Elaborer, de concert avec les administrations et organismes concernés, l'inventaire des disponibilités foncières et immobilières destinées à l'investissement ;
- Dresser les bilans du foncier bâti et non bâti attribué aux investisseurs ;

Art. 6 : Le secrétariat du comité est doté de moyens nécessaires à son fonctionnement. Le comité veille à la mise en place d'un système d'information devant permettre un suivi efficient de l'offre foncière et immobilière disponible ainsi que celle attribuée.

FONCTIONNEMENT DU COMITE

Art. 7 : Le comité se réunit au niveau de la wilaya, en séance ordinaire, au moins une (01) fois par mois sur convocation de son président et autant de fois que nécessaire en séance extraordinaire à la demande de son président ou sur proposition du secrétaire du comité.

Art. 8 : Le président du comité arrête le projet d'ordre du jour et fixe les dates des réunions du comité.

Art. 9 : Des convocations individuelles accompagnées de l'ordre du jour de la réunion sont établies et transmises, contre accusé réception, à chaque membre du comité au moins (10) dix jours à l'avance.

Les convocations sont accompagnées des dossiers devant être examinés lors de la session du comité.

La présence des membres du comité est indispensable.

Art. 10 : Des points supplémentaires peuvent être inscrits à l'ordre du jour. Les membres du comité doivent en être informés au moins 72 heures à l'avance.

Art. 11 : Le comité peut faire appel à toute personne susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

Le cas échéant, le comité peut entendre le demandeur d'un bien immobilier avant de statuer sur son dossier.

Art. 12 : Les travaux du comité ne peuvent porter que sur des projets d'investissement susceptibles de bénéficier de la concession de biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat.

Art. 13 : Seuls les dossiers dûment enregistrés au niveau du secrétariat sont soumis à l'examen du comité. Un registre coté et paraphé est ouvert à cet effet au lieu indiqué pour la réception des demandes.

Le Secrétaire du Comité délivre, lors du dépôt de la demande, un accusé de réception.

Art. 14 : Le comité est tenu de procéder à la diffusion, par tous moyens (Web, affichage aux lieux publics, quotidiens nationaux et régionaux,...), de l'information relative aux disponibilités foncières et immobilières destinés à recevoir les projets d'investissements.

Art. 15 : Lors de l'examen des dossiers, le Comité devra accorder la priorité aux projets d'investissements :

- s'inscrivant dans la substitution aux importations et/ou au développement des exportations ;
- favorisant la création d'emplois et de valeurs ajoutées ;
- permettant la valorisation des potentialités locales ;
- contribuant au développement des zones déshéritées ou enclavées.

Art. 16 : Les demandes sont examinées dans un délai n'excédant pas trente (30) jours qui suivent leur enregistrement au niveau du secrétariat du comité.

Les dossiers soumis à l'examen du comité peuvent être ajournés à une session ultérieure pour des raisons liées à l'absence d'informations administratives et /ou techniques suffisantes. Dans ce cas, le postulant doit en être informé.



Art. 17 : Les travaux du comité sont sanctionnés par des procès verbaux cosignés par les membres présents, comportant obligatoirement les avis de chacun des membres.

Art. 18 : Une copie du procès verbal de séance est transmise, dès son adoption, aux membres du comité.

Art. 19 : Les postulants à la concession sont informés, par le secrétariat du comité, par courrier, dans les dix (10) jours qui suivent la tenue de la session des suites réservées à leurs demandes.

En cas de rejet, le postulant est tenu informé des motifs ou de la teneur des réserves, le cas échéant.

Art. 20 : Avant la prise de décision d'octroi de la concession par arrêté du Wali, le comité devra s'assurer de la maturation des dossiers pour éviter toute contrainte lors de la mise en œuvre du projet d'investissement.

SUIVI DES PROJETS D'INVESTISSEMENT

Art. 21 : Le comité veille à la régulation et à l'utilisation rationnelle du foncier destiné à l'investissement.

Art. 22 : Le comité constitue une banque de données inhérente à l'offre foncière et veille à sa libre accessibilité.

Les institutions et organismes publics chargés du foncier doivent transmettre au secrétariat du Comité l'inventaire de l'offre foncière et immobilière disponible susceptible de constituer l'offre destinée à l'implantation de projets d'investissement.

Le wali saisit les institutions et organismes publics chargés du foncier en vue de transmettre au secrétariat du comité la liste régulièrement actualisée de l'offre destinée à l'implantation de projets d'investissement.

Le secrétariat du Comité doit communiquer à l'ensemble des membres du comité les listes de ces biens et doit procéder à la vulgarisation de cette banque de données par tous les moyens de communication.

Art. 23 : Le comité, sur la base des potentialités dont dispose la wilaya et les équipements publics existants et/ou prévus, fixe une liste non exhaustive des activités souhaitées pour l'investissement dans la wilaya.

Art. 24 : Le comité assiste et accompagne les investisseurs à localiser leurs projets d'investissement.

Il est chargé également d'évaluer les conditions de fonctionnement du marché foncier et immobilier local.

Le sous comité technique :

Art. 25 : La mission de suivi et d'évaluation de l'implantation et de la réalisation des projets d'investissement est confiée à un sous comité technique, présidé par le représentant du wali.

Art. 26 : Le sous-comité cité à l'article ci-dessus comprend les représentants des secteurs et organismes en charge :

- De l'industrie ;
- Des domaines,
- De l'urbanisme ;
- De l'énergie ;
- Des ressources en eau ;
- De l'environnement ;
- De l'emploi et de la sécurité sociale ;
- Du tourisme, pour les projets situés en ZET ;
- De l'aménagement du territoire, pour les projets situés en villes nouvelles.

Le sous-comité peut faire appel à toute personne pouvant l'aider dans l'accomplissement de ses missions.

Art. 27 : Le sous-comité technique veille à l'exploitation effective, dans les délais prévus dans le cahier des charges annexé à l'acte de concession, du foncier et immobilier octroyé par le comité.

A ce titre, il prend toutes les dispositions utiles de concert avec les administrations concernées, à l'effet de faire délivrer au profit des bénéficiaires de la concession, toute autorisation administrative demandée.

Art. 28 : Outre le respect des prescriptions des instruments d'urbanisme, et les orientations d'aménagement du territoire, l'activité pour laquelle est octroyé un bien immobilier doit respecter les aspects environnementaux et être compatible avec les activités déjà implantées ou prévues sur le site ou celles déjà y prévues.

Art. 29 : Le sous-comité intervient auprès de tout investisseur qui n'aurait pas entamé les démarches nécessaires pour la concrétisation de l'objet de la concession du bien immobilier.

Art. 30 : Tout manquement du concessionnaire à la législation en vigueur et aux obligations contenues dans le cahier des charges, annexé à l'acte de concession, entraîne la déchéance de la concession par les juridictions compétentes.

Sur la base d'un constat de manquement établi par le président du sous-comité, l'investisseur défaillant est mis en demeure de se conformer aux prescriptions du cahier des charges.

A l'issue des délais fixés dans la mise en demeure, un nouveau constat devra être établi par le sous-comité et en cas de persistance des manquements, une seconde mise en demeure est notifiée à l'investisseur défaillant.

Après deux mises en demeure infructueuses, le comité enclenche la procédure de déchéance au niveau des juridictions compétentes, qui est engagée à la diligence du directeur des Domaines territorialement compétent.

Art. 31 : Le sous-comité technique établi et adresse au comité des bilans trimestriels faisant ressortir, notamment :

- L'état d'exécution des projets d'investissement ayant bénéficié des concessions de terrain ;
- Les manquements constatés ;
- Les difficultés et les contraintes rencontrées par les investisseurs.

Le comité doit tenir, chaque trimestre, une réunion consacrée à l'examen des bilans cités à l'alinéa ci-dessus.

Art. 32 : Annuellement, le comité évalue toutes les attributions foncières et immobilières effectuées et en apprécie le degré d'intervention de l'investisseur sur le site qui lui est attribué.

Art. 33 : Conformément aux dispositions des articles 19 du décret exécutif n°09-152 du 2 mai 2009 et 2 du décret exécutif n°10-20 susvisé, le comité peut constater la mise en service des projets d'investissement réalisés et dont l'exploitation a démarré et il en délivre constat aux bénéficiaires.

Art. 34 : Aux fins de l'accroissement de l'offre foncière destinée à l'investissement, le comité peut proposer la création de nouvelles zones industrielles et/ou de nouvelles zones d'activités.

Art. 35 : Le comité élabore, semestriellement, un rapport d'activités faisant ressortir les opérations concrétisées d'octroi de biens pour les porteurs de projets et l'état d'exécution des projets ainsi que l'offre foncière disponible.

Le rapport est adressé au ministre de l'Intérieur et des Collectivités Locales, avec copie au ministre de l'Industrie, de la PME et de la Promotion de l'investissement ainsi qu'au ministre des Finances.

قائمة المراجع

أولا: باللغة العربية

1 - الكتب:

- الكتب العامة:

- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الأول ، النظام الإداري، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 .

- الكتب المتخصصة:

- بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث التعديلات، طباعة بن سالم، الأغواط، 2017.

2 - الرسائل الجامعية:

- أطروحات دكتوراه:

- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

- خواديجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014 – 2015 .

- رسائل ماجستير:

- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2015 .

- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، أفريل 2011.

- مشتي آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، 2010 .

3 -المقالات:

- بلكعبيات مراد « الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري »، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 23، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2011، ص ص 45- 61.
- بلكعبيات مراد « دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري »، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 7، جامعة عمار ثليجي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الأغواط، 2012، ص ص 228 – 239 .
- بن ددوش قماري نضيرة، شتوان حنان، « العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد»، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، جوان 2016، ص ص 682 – 690 .
- حمليل نواره، « دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط و تسيير العقار الصناعي» المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص ص 174 – 197 .
- معيفي لعزیز « الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري » المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص ص 124 – 138 .

4 -المداخلات:

- أكلي نعيمة، «إشكالية تذبذب طرق منح عقد امتياز العقار الصناعي و تأثيرها على مناخ الاستثمار » ملتقى وطني حول « النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » «كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم أفريل 2017، (غير منشورة)
- بالجيلالي خالد، « دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار » ملتقى وطني حول « النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » « كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أفريل 2017. (غير منشورة) .
- بوحفص جلاب نعاة، « الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و أثرها في توجهات السوق العقارية و آفاقها » ملتقى وطني حول « الاستثمار العقاري في الجزائر » « كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الوادي، يوم 11- 12 ديسمبر 2013.(غير منشورة).

- خواديجية سميحة حنان، « حافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية و المحلية كمفهوم لآخر للعقار الاقتصادي » ملتقى وطني حول «النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أفريل 2017. (غير منشورة)
- زيبار الشاذلي، « دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الأجنبي » ملتقى وطني حول « النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أفريل 2017. (غير منشورة).
- صونية بن طيبة، « إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري » ملتقى وطني حول « النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أفريل 2017. (غير منشورة).
- عبد الغني حسونة، « نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للإستثمار الأجنبي » ملتقى وطني حول « النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أفريل 2017. (غير منشورة).
- عائشة مزياني، «آليات تنظيم و استغلال العقار الصناعي و دوره في التنمية وترقية الاستثمار » ملتقى وطني حول « النظام القانوني للعقار الصناعي الواقع والمأمول » كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، يوم 30 أفريل 2017. (غير منشورة).
- لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، «الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري » ملتقى وطني حول «الاستثمار العقاري في الجزائر » كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يوم 11-12 ديسمبر 2013. (غير منشورة).

5 -النصوص القانونية:

أ - الدستور:

- دستور 1996 الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96 - 438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ومصادق عليه في استفتاء 20 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، مؤرخة في 08 ديسمبر 1996. معدل ومتمم

ب -النصوص التشريعية:

- أمر رقم 75 - 58، مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، متضمن قانون مدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 ديسمبر 1975. (معدل ومتمم)
- أمر رقم 75 - 59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن قانون تجاري، ج ر عدد 101، صادر في 27 سبتمبر 1975. (معدل ومتمم)
- أمر رقم 01 - 03، مؤرخ في 20 أوت 2011، متضمن تطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، صادر في 22 أوت 2001. (معدل ومتمم).
- أمر رقم 01 - 04، مؤرخ في 20 أوت 2001، متضمن تنظيم المؤسسات الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، ج ر عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.
- أمر رقم 06 - 11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، صادر في 30 أوت 2006. (ملغى)
- أمر رقم 08 - 04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، صادر في 03 سبتمبر 2008. (معدل ومتمم)
- قانون 11 - 04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
- قانون رقم 11 - 11، مؤرخ في 15 جويلية 2011، متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.

- أمر رقم 15 - 01، مؤرخ في 23 جوان 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40، صادر في 23 جوان 2015 .

ج- النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي رقم 91 - 65، مؤرخ في 02 مارس 1991، متضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، صادر في
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119، مؤرخ في 23 أفريل 2007، متضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 27 صادر 25 أفريل 2007.(معدل ومتمم)
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120، مؤرخ في 23 أفريل 2007، متضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيله ا وسيرها، ج ر عدد 27، صادر في 25 أفريل 2007.(ملغى)
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 122، مؤرخ في 23 أفريل 2007، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقل، المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج ر عدد 27، صادر في 25 أفريل 2007.(ملغى)
- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 100، مؤرخ في 25 مارس 2008، متضمن صلاحيات وزير الصناعة و ترقية الاستثمار، ج ر عدد 17، صادر في 30 مارس 2008.
- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 18، مؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج ر عدد 06 صادر في 25 جانفي 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 09 - 152، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

- مرسوم تنفيذي رقم 09 – 153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقل، المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 10 – 20، مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر عدد 04، صادر في 17 جانفي 2010.
- مرسوم تنفيذي رقم 12 – 126، مؤرخ في 19 مارس 2012، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.

6-التعليمات:

- تعليمة وزارية مشتركة رقم 28، مؤرخة في 15 ماي 1994، تتعلق بكيفيات مساعدة المستثمر لتسهيل الحصول على الأراضي للمستثمرين.

7-مواقع الانترنت:

- المديرية الولائية للصناعة والمناجم لولاية بسكرة، الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري على الموقع الالكتروني:
- www.dipmpepi-Biskra.com/ANIREF.aspx le 05.04.2017 à 10h :20min 57sec.
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تعديل التنظيم الداخلي للوكالة على الموقع الالكتروني:
- www.aniref.dz le 10.05.2017 à 13h 53min 53sec.
- الوجيه في العقار الصناعي على الموقع الالكتروني:
- www.norbertland.wordpress.com le 26.04.2017 à 16h 12 min52sec.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

Thèses :

- TALHA Mokhtar, le prix du foncier industriel en Algérie, mémoire de magister, faculté des sciences politiques de gestion et des sciences commerciales, université d'Oran, Algérie le 03.07.2013.

Instructions :

- Instruction interministérielle n°02 du 31 Mai 2012, fixant le modèle type du règlement intérieur du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation de foncier.

Document :

- Ministère du de développement industriel et de la promotion de l'investissement diagnostic de la performance du système de l'information existant de l'ANIREF, Alger, 31 Janvier 2014.
- ANIREF Voice, Bulletin d'information trimestriel n°28, Juin 2010 .
- ANIREF Voice, Bulletin n°17, Mars 2013 .

الفهرس

الصفحة	العناوين
01.....	قائمة المختصرات
02.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري جهاز مركزي لتسيير العقار الصناعي
07.....	المبحث الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
07.....	المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
07.....	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
09.....	الفرع الثاني: خصائص الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
09.....	أولاً: استقلالية الوكالة في شخصيتها المعنوية
11.....	ثانياً: استقلالية الوكالة في ذمتها المالية
12.....	ثالثاً: الطابع المزدوج لطبيعة الوكالة
12.....	1 خضوع الوكالة لأحكام القانون الإداري
13.....	2 خضوع الوكالة لأحكام القانون التجاري
14.....	المطلب الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
14.....	الفرع الأول: مجلس إدارة الوكالة
14.....	أولاً: تشكيلية مجلس إدارة الوكالة
16.....	ثانياً: سير عمل مجلس الإدارة
17.....	ثالثاً: صلاحيات مجلس الإدارة
18.....	الفرع الثاني: المدير العام
18.....	أولاً: صلاحية التسيير
19.....	ثانياً: صلاحية التنفيذ
19.....	الفرع الثالث: المديريات الفرعية
19.....	أولاً: المديرية الفرعية
20.....	ثانياً: المديريات الجهوية

22.....	المبحث الثاني: اختصاصات الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
22.....	المطلب الأول: الوساطة و الترقية العقارية.....
22.....	الفرع الأول: الوساطة العقارية.....
24.....	الفرع الثاني: الضبط العقاري.....
26.....	الفرع الثالث: الترقية العقارية.....
28.....	المطلب الثاني: تسيير الحافطة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.....
28.....	الفرع الأول: الحافطة العقارية.....
29.....	أولاً: الأصول العقارية.....
29.....	ثانياً: الأصول العقارية الفائضة.....
31.....	الفرع الثاني: كيفية تسيير الحافطة العقارية.....
34.....	الفصل الثاني: الأجهزة المحلية لتسيير العقار الصناعي.....
36.....	المبحث الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و الضبط العقار.....
	المطلب الأول: التنظيم الإداري للجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط
37.....	العقار.....
37.....	الفرع الأول: تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.....
37.....	أولاً: الأعضاء الدائمين.....
40.....	ثانياً: الأمانة العامة.....
41.....	ثالثاً: اللجنة الفرعية التقنية.....
43.....	الفرع الثاني: سير عمل اللجنة المساعدة على تحديد ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.....
43.....	أولاً: قبل دراسة الملف.....
44.....	ثانياً: بعد دراسة الملف.....
45.....	المطلب الثاني: مهام لجنة المساعدة على تحديد ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.....
45.....	الفرع الأول: مهمة الإعلام و المساعدة.....
47.....	الفرع الثاني: مهمة برمجة التدخلات الخاصة بتهيئة الأراضي للاستثمار.....
49.....	المبحث الثاني: الوالي و مدير أملاك الدولة.....

المطلب الأول: الوالي.....	49
الفرع الأول: صلاحيات الوالي في ظل الأمر 08 – 04	50
الفرع الثاني: صلاحيات الوالي بعد تعديل الأمر 08 – 04	53
المطلب الثاني: مدير أملاك الدولة.....	55
الفرع الأول: صلاحيات مدير أملاك الدولة في مركز تقاعدي.....	57
الفرع الثاني: صلاحيات مدير أملاك الدولة في مركز اللائحي.....	57
خاتمة.....	60
ملاحق.....	63
مراجع.....	65
فهرس.....	72