المبحث الأول

مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

بغية إتمام الصلاحيات المسطرة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، دعمت هذه الأخيرةبأجهزة مركزية المتمثلة في مجلس الإدارة والمدير العام التي تسمح بتسيير وتنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري[1] (المطلب الأول)، والهيكل اللامركزية المتمثل في الهياكل المحلية المتضمنة المديرات الجهوية التي تساهم في الأداء المرن والوظيفي للوكالة[2] (المطلب الثاني).

المطلب الأول

نشأت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ،بموجب لمرسوم التنفيذي رقم **07- 119** المؤرخ في **23** افريل**2007** والمدعمة بهياكل مركزية و أخرى محلية تقوم بتنفيد وظائف الوكالة , وهدا ما سنتطرق من خلاله في هدا المطلب الذي يضم تعريف الوكالة في (الفرع الأول) و هياكل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في(الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الوكالةالوطنية للوساطة والضبط العقاري

يتضح من نص المادة ان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية دات طابع إداري كما يعتقدها البعض, بالرغم انها تمثل الدولة و تسعى الى خدمة الصالح العام اكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها او لموظفيها , و للوكالة شخصية معنوية(أولا)، ودمة مالية مستقلة(ثانيا)سنعرفهما كمايلي :

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم07-119، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي معدل ومتمم، المرجع السابق.

[2] تقارر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منشورة على الموقع:WWW.ANIREF.DZ

اولا الشخصية المعنوية :

و كلمة الشخصية المعنوية معناها الشخصية الاعتبارية، شانها في دلك شان الأشخاص الاعتبارية الأخربالتي لم يعرفها المشرع الجزائري على خلاف الفقه، حيت عددت المادة **49** من القانون المدني الجزائري بعنوان الأشخاص الاعتبارية على انه:" الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية .
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري .
- الشركات المدنية و التجارية .
- الجمعيات و المؤسسات .
- الوقف .
- كل مجموعة من أشخاصأوأموال يمنحها القانون شخصية قانونية . "[**02**]

ثانيا الذمة المالية :

اما الاستقلال المالي يقصد به تمتعه بالدمة المالية ، حيث ان الفقه يعتبر ان الشخصية المعنوية للمؤسسة لا يمكن ان تكون دون اكتساب الدمة المالية ، ونعرفها على انها مجموع المداخيل و النفقات الى ترد على الشخص في مباشرة تصرفاته، اما الدمة المالية فتتكون من مجموع الايرادات التي تكون في شكل ارباح او الميزانية القطاعية المقدمة من الدولة في كل سنة بموجب قانون المالية.

الفرع الثاني

هياكل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تضم هيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيكل المركزي تتمثل في مجلس الإدارةوالمدير العام (أولا)، كما تنص الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم المذكورأعلاه على انه يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في اي مكان من التراب الوطني تمثل الهيكل اللامركزية للوكالة (ثانيا).

أولا: الهيكل المركزي

ا: مجلس الإدارة

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

-ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أملاك الدولة).

- ممثل عن الوزير المكلفبالعمران.

- ممثل عن الوزير المكلفبالسياحة والصناعات التقليدية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالنقل.

- ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.

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

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

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

1-ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية

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

حيث يعد العقار الاقتصادي ركيزة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية لأية دولة، فهذه الوزارة مرتبطة بمناطق النشاط الصناعي المتمثلة في الفضاءات الصناعية فقد أوكلت مهمة تهيئتها وتسييرها إلي البلديات ثم إلي الوكالات الولائية[1]، وهذا ما يطلق عليه بالعمل الاقتصادي الجواري[2].

ويحظى العقار الاقتصادي المحلي باهتمام كبير من طرف الجماعات المحلية، فالمرسوم التنفيذي رقم **94-247** يحدد أهم الصلاحيات المخولة لوزارة الداخلية والجماعات المحلية في تمكين الجماعات المحليةعلى إعداد مخططاتها التنموية وفقا للأهداف التي رسمها الاقتصاد الوطني للتنمية الاقتصادية مع احترام الإجراءات المقررة لذلك.[3]

---

[1]تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2015، ص ص11-12.

[2]عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار: كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2013، ص16.

[3]انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 94-247 مؤرخ في 10 أوت 1994، يحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاحالإداري، ج.ر.ج.ج عدد53، صادر في 21 أوت 1994.

فالاقتراحات الصادرة حول العقار الاقتصادي تقترحها على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كون أنالوزارة غير مختصة في هذا المجال، فتقوم الوكالة بأخذ هذه الاقتراحات تماشيا مع مخططاتها العقارية مادامت تهتم بالنشاط العقاري والترقية العقارية[1].

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

2-ممثلين عن الوزارة المالية

تلعب وزارة المالية دور مهم في تنظيم الأسواق العقارية التي تعد مبدأ أساسي لتنظيم العملية الاستثمارية لهذا السبب تم إدراج ممثلين عن الوزارة السالفة الذكر في تشكيلة مجلس الإدارة التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فيتم تعيين ممثل عن الخزينة العمومية وممثل عن أملاك الدولة[2]، وهذه الأخيرة تشمل على الدومين العام ويقصد به الأملاك التي تمتلكها الدولة أوالأشخاص العمومية وتخضع بذلك للقانون العام وتخصص للنفع العام وعادة لا تفرض الدولة ثمنا لاستعمال هذه الأموال ومع ذلك تفرض رسوم على الانتفاع بها، أما الدومين الخاص فهي الأموال التي تمتلكها ملكية خاصة وتخضع بوجه عام لا حكام القانون الخاص فيمكن التصرف فيه بالبيع أو الشراء[3].

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

-المديرية الفرعية لعمليات الأملاك الوطنية والمنازعات.

---

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

[2]انظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

[3]ماهو الدومين العام والدومين الخاص وهل يظهر احدهما أو كلاهما بالميزانية وبأي جانب يفصح عنه، نشر على الموقع التالي: http://www.bayt.com

-المديرية العقارية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي.

-المديرية الفرعية لإجراء الخيرات والعمليات العقارية.

-المديرية الفرعية لأملاك الدولة[1]

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

لنتوصل إلي نتيجة مفادها أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تربطها عدة نقاط بوزارة المالية وخاصة ما يتعلق بالأملاك العقارية للوكالة التي تكون موضوع جرد ينجز باشتراك بين وزارة المالية والوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات[2].

3-ممثل عن وزارة السكن والعمران

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

فمن بين الاختصاصات المخولة للوزارة تحديد الشروط المتعلقة بتطوير السياسة الوطنية الخاصة المتعلقة بالترقية العقارية عمومية كانت أو خاصة، وكذا تسيير الممتلكات العقارية وذلك باقتراح تدابير ضبط معاملات السوق العقارية، فوزارة السكن والعمران مرتبطة بالأملاك الوطنية وتنظيم سيرها[3].

---

[1] المادة 02 من الأمر رقم 95-55، مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج.ر.ج.ج عدد15، صادر في 19 مارس 1955.

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

[3] انظر المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم 08-189، يحدد صلاحيات وزر السكن والعمران، مؤرخ في 01 جويلية 2008ج.ر.ج.ج عدد37، صادر في 06جويلية 2008.

فوزارة السكن والعمران تعمل على تحديد الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية، فتقدم تدابير من اجل ترشيد استهلاكها وتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها[1]،فتأخذ الوكالة بهذه الاقتراحات فتقيم مناطق صناعية بعيدة عن المباني السكنية.

وكخلاصة لما سبق، فإنالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تستمد مختلف المعلومات والتقارير حول توجهات الوزارة في إطار الترقية العقارية وتحديد العقارات المعنية بذلك وتبيان مدي مجاورتها للعقارات الاقتصادية، وهنا دون شك سيؤدي إلي تدعيم الاستثمار خاصة ما يتعلق بالاستثمارات العمرانية.

4-ممثل عن وزارة السياحة والصناعة التقليدية

تعتبر الصناعة التقليدية مظهر من مظاهر السياحة[2]، لهذا تم مزج الصناعة التقليدية والسياحة في وزارة واحدة، فالجزائر تعتبر من الدول التي تحتل مكانة إستراتيجية هامة بالنظر لمختلف المؤهلات السياحية التي تمتلكها[3]، وهذا ما دفعها إلي الاهتمام بهذا القطاع قصد النهوض به فعمدت إلي عدة مخططات توجيهية لتهيئة السياحة في الجزائر.

فقطاع السياحة يركز على العقار السياحي الذي يتطلب نشاطه موارد كبيرة[4]، لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق ومراكز سياحية التي تجذب المستثمرين لتجسيدها على ارض الواقع والدولة الجزائرية قامت بتسهيل إجراءات الاستثمار السياحي، حيث خصصت مناطق للاستثمار السياحي يطلق عليها مناطق التوسع

---

[1] مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية: دراسة حالة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية، جامعة باتنة، 2012، ص10.

[2] بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحزائر، ص234.

[3] عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص23.

[4] بلكعيبات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مرجع سابق، ص234.

السياحي المتمثلة في كل منطقة أو امتداد من الأرض يتميز بصفات خاصة ومتميزة طبيعية، بشرية، إبداعية ومؤهلة لإقامة منشأة صناعية[1].

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

5-ممثل عن وزارة النقل

إدراج وزارة النقل ضمن تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة و والضبط العقاري ليس بصدفة فهذا القطاع دوره جوهري بالنسبة للوكالة وكون هذا الأخيرة تقوم بمشاريع استثمارية اغلبها مرتبطة بالترقية العقارية[2]على هذا الأساس هناك ترابط بين الوكالة والوزارة فهذه الأخيرة تأخذ بعين الاعتبار كل الاقتراحات الصادرة من الوكالة، فمثلا عند عرض الوكالة لتقارير لبعض المناطق النائية التي تحتاج لفك العزلة عنها تقوم الوزارة بتهيئة الطرقات وهذا يدخل في إطار الترقية العقارية كونها مؤهلة للقيام بالنشاط الترقوي لامتلاكها للمعدات والبالاتاللازمة لذلك[3].

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

6-ممثل عن وزارة الطاقة والمناجم

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

[2] MAKBOUL elhadi. «Présentation de l aniref».seminer sur les zones industrielles et le développement local.bejai.p11.

[3]انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-165، مؤرخ في 29 أوت 1989، يحدد صلاحيات وزير النقل، ج.ر.ج.ج عدد36، صادر في 30 أوت 1989.

ضمن التركيبة البشرية لمجلس الإدارة المبرمج في الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تم إدراج وزارة الطاقة والمناجم، فهذا القطاع له صلة وثيقة بالعقار الاقتصادي.

حيث تعمل الوزارة على اقتراح تدابير تشريعية وتنظيمية متعلقة بالنشاطات المنجمية وشبه منجميةإلي جانب التخطيط لإنشاءمنشاتالمنجمية، فقطاع الطاقة والمناجم مرتبط بالعقار من جهة بحيث تقوم الوزارة باقتراح التدابير التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالنشاطات المنجمية والشبه المنجمية[1]، وكل ذلك يدخل ضمن العقار الاقتصادي[2]، الذي يعد المنطلق الأساسي للمشاريع الموجهة للاستثمار التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فتستثني العقارات ذات الموارد المنجمية من اختصاصات الوكالة وذلك بتقارر ودراسات تقدمها للوزارة أثناء اجتماعات الوكالة.

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

7-ممثل عن وزارة الفلاحة

تعتبر وزارة الفلاحة من بين الوزارات المدرجة ضمن تشكيلة مجلس الإدارة المخول لصالح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهذه العضوية مستجدة في التركيبة البشرية للمجلس، إذ تم إدراجها بموجب تعديل **2012**، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم **07-119** المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي حيث أن هذه الوزارة لم تكن مدرجة في هذا المرسوم[3].

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-241ن مؤرخ في 27 أوت 2014، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم ج.ج.ر.ج عدد52، صادر في 14 سبتمبر 2014.[1]

بوحفصة جلاب نعناعة، الانتخابات الرئاسية في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، عدد 22، الجزائر، 2009، ص82.[2]

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

فوزارة الفلاحة تعتبر القطاع الفلاحي قطاع حيوي كونه يساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي لأية دولة[1]، لذلك عمدت الدولة الجزائرية إلي تشجيع المواطنين على استصلاح الأراضي واستغلالها بتوفير الإمكانيات الزراعية الحازمة خصوصا في المناطق الجنوبية، كما اعترفت بالملكية الفلاحية لكل شخص طبيعي او معنوي يستصلح أرضا بوسائله الخاصة.[2]

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

8-ممثل عن وزارة التجارة

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

فتسعي وزارة التجارة إلي تطبيق مبادئ المنافسة الحرة، بما فيها احترام مبادئ المنافسة الحرة فيما يخص المتاجرة بالعقار، فتعمل الوزارة أيضا على تقديم معلومات حول التجارة الداخلية والخارجية[3]، وهذا ما يساعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من معرفة مدي ازدهار السوق العقارية.

وكنتيجة لما سبق فإنإدراج وزارة التجارة ضمن التركيبة البشرية لمجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينعكس إيجابا علىأعمال الوكالة حيث تزودها بمعلومات حول العرض والطلب في السوق العقارية، فإذا كانت هذه الخيرةمزدهرةفإنها تقوم بطرح أصولها العقارية لكثرة الطلب عليها، أما إذا كانت السوق العقارية نظرا للانعكاس السلبي الذي ينتج عن ذلك.

---

[1] بن حمودة محبوب وبن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عدد 05 2007، ص64.

[2] المرجع نفسه، ص67.

[3] للتفصيلأكثرانظر المرسوم التنفيذي رقم02-453، مؤرخ في 21 ديسمبر2002، يحدد صلاحيات وزير التجارة، ج.ر.ج.ج عدد05، صادر في 22 ديسمبر2002.

9-ممثل عن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة

تعتبر التهيئة العمرانية كنوع من أساليب التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكارأو القرارات أو وسائل الدراسات لتنظيم وتحسين المعيشة في المستوطنات البشرية على المستوي المحلي أوالإقليميأو الوطني وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية للاستيطانالبشري[1].

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

1-الترقية العقارية

وزارة التهيئة العمرانية والبيئة تتولي ترقية جميع نماطفضاءات التراب الوطني وذلك من خلال المساهمة في السياسات والأعمالوالإجراءات المتعلقة بذلك وضبط القيم المرجعية لمخطط شغل الأرض[2]، فتساهم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة هذه الأرض وترقيتها لإقامة تجمعات سكنية او منشات صناعية حسب موقعها الجغرافي، فالوكالة تقوم بتهيئة هذه الأرضأما مهمة البناء والتشييد تخول إلي الجهات المختصة نذكر منها وزارة السكن والعمران.

2-مجال البيئة

كما أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تهتم بمراعاة معايير بيئية، فهي تسعي لتحقيق مبادئ الكفاءة البيئية باللجوء إلي مواد البناء ذات جودة بيئية عالية إلي جانب الاعتماد على الطاقات المتجددة كالطاقة الشمسية والمعالجة الفورية للنفايات الصناعية[3]، فهذه الأخيرة تكون ناتجة عن الأعمال التي تقوم بها الوكالة لذلك تسعي لمعالجتها كإعادة تصنيعها حتى لا تؤثر سلبا على البيئة.

---

[1] منور يحي، المرجع السابق، ص12.

[2] المادة03 من المرسوم التنفيذي رقم10-258، مؤرخ في 21 اكتوبر2010، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة ج.ر.ج.ج، عدد64، صادر في 28اكتوبر2010.

[3] تاتوات فاطمة، المرجع السابق، ص23.

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

إضافةإلي كل ما سبق، فإنه يمكن لمدير عام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حضور اجتماعات مجلس الإدارة ويكون له صوت استشاري، كما انه يمكن أن يستعين مجلس الإدارةبأي شخص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله[1].

ب: المدير العام

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

أولا: تعيين المدير العام

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم الرئاسي فسلطة التعيين منحت إلي رئيس الجمهورية وذلك في إطار التنظيم المعمول به، ويتم إنهاء مهامه بالأشكالنفسها[2].

يمارس المدير العام صلاحيات عديدة، فمن جهة المدير العام يعتبر جهاز أداريتولىإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ومن جهة أخري يعتبر كجهاز منفذ وخاضع لقرارات مجلس الإدارة.

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

[2]المادة 21، المرجع نفسه.

الفرع الثاني

الهيكل اللامركزي

اقتصرت تشكيلة الهيكل اللامركزية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على ضم هياكل محلية وما نلاحظه ان المرسوم التنفيذي رقم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم يفصل في هذا الجزء المتعلق بالهيكل اللامركزي للوكالة واكتفي بالإشارةإليإمكانيةإنشاء هياكل محلية في اي مكان من التراب الوطني.

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

-مديرية جهوية في الجزائر العاصمة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: الجزائر العاصمة، تيبازة، بومرداس وتيزي وزو.

-مديرية جهوية في سطيف: يمتد اختصاصها للولايات التالية: سطيف، برج بوعريريج، المسيلة، بجاية، باتنة وبسكرة.

-مديرية جهوية في عنابة: يمتد اختصاصها للولايات التالية: عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس وتبسة.

-مديرية جهوية في البليدة: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: البليدة، عين الدفلي، الشلف، المدية والبويرة.[1]

-مديرية جهوية في تيارت: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: تيارت، تيسمسيلت، الاغواط، الجلفة والبيض

-مديرية جهوية في وهران: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: وهران، عين تيموشنت، مستغانم، معسكر وغليزان.

[1] بلكعيبات مراد، المرجع السابق، ص48.

-مديرية جهوية في ادرار: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: ادرار، بشار وتندوف.

-مديرية جهوية في تلمسان: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة والنعامة.

-مديرة جهوية في غرداية: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست واليزي[1].

يسير المديرية الجهوية طاقم مكون من الرئيس ويساعده مساعد مكلف بالإدارةوأمانة عامة[2].

المطلب الثاني

الأجهزة المكلفة بتسيير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

مثل العديد من المرافق العمومية،قان الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أجهزة تسهر على إدارتها وتسييرها فإلى جانب مجلس الإدارة (الفرع الأول) هناك أيضا المدير العام (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

مجلس الإدارة

يمثل مجلس الإدارة الجهاز الأول في الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، إذ يعتبر بمثابة الوكالة جهاز تداولي جماعي يتولى تحديد سياسة و توجهات الوكالة ،فقد أسندت اليه مهمة ادارتها ،وعليه سنبين سير عمله (اولا) ثم نعرض صلاحياته (ثانيا)

أولا سير عمل مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة ثلاثة (**03**) مرات في السنة في دورات عادية ،ويمكن استدعائه لعقد اجتماع في دورات استثنائية بناءا على اقتراح من رئيسه او بطلب من المدير العام للوكالة أوبناءا على اقتراح من طرفي ثلثي (**2/3**) أعضائه **(13)**′ و عموما فان رئيس مجلس الإدارة يرسل إلى كل الأعضاء استدعاءات شخصية تتضمن تاريخ الاجتماع و جدول الأعمال ′ دلك قبل خمسة عشر (**15**) يوما على الأقل قبل انعقاد الجلسة ′مع

---

[1] المرجع نفسه، ص ص 48-49.

[2] تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق.

امكانية تقليص هدا الاجل دون ان يقل عن ثمانية **(08)**أيام في الدورات الغير العادية ' و يحضر اجتماعات مجلس الإدارة المدير العام للوكالة' و كل شخص من شانه أن يقدم مساعدة في المسائل المدرجة في جدول أعمال المجلس

و لمصلحة اجتماعات المجلس يشترط حضور ثلثي **(2/3)** أعضائه **(1)**' و ادا لم يكتمل النصاب القانوني فان اللمجلس يجتمع مرةثانية بعد ثمانية **(08)**أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه ' وتكون المداولة في هذه الحالة صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين' كما تتحد قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة لأصواتالأعضاء الحاضرين 'وفي حالة تساوي الأصوات يكزن صوت الرئيس مرجحا' مع العلم ان المرسوم التنفيذي رقم **07- 119**' المؤرخ في**23**افريل**2007**' المعدل و المتمم 'لم يحدد كيفية تمثيل الأعضاء الغائبين .

ثانيا صلاحيات مجلس الادارة

لقدتضمنت المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم **07- 119**المعدل و المتمم' بنوع من التفاصيل الاهم المسائل التي يتداولها مجلس ادارة الوكالة 'فهو على وجه الخصوص يتولى الموافقة على مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على مدى القصير و المتوسط و البعيد 'يصادق على البرنامج العام لنشاط الوكالة و الميزانية المرتبطة بها تنظيم الوكالة و سيرها خاصة حصيلة النشاط 'يصادق على الشروط المتعلقة لابرام الصفقات و العقود و الاتفاقيات 'اخد مساهمات وابرام كل اشكال الشركات المتصلة بمجالها 'المصادقة مشروع النظام الداخلي للوكالة و التقرير السنوي للتسيير وكذا تقارر محافظي الحسابات 'اضافة الى مشاريع اقتناء وايجار البنايات كما يوافق على الاتفاقيات و الشروط العامة لمنح الاجور الخاصة بمستخدمي الوكالة .

وبصفة عامة 'يمكن يداول المجلس اي مسالة يقترحها المدير العام للوكالة التي من شانها ان تساعد الوكالة على اداء مهامها على احسن وجه**(2)** .

1

2

الفرع الثاني

المدير العام

وعملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم **07- 119**′ المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي المعدل و المتمم ′فان المدير العام يتمتع بصلاحيات واسعة فمنحت له صلاحيات في مجال التسيير من جانب (اولا) ′ومن جانب اخر خولت له ممارسة بعض الصلاحيات التي يظهر من خلالها على ان المدير ما هو الا جهاز منفذ وخاضع للسلطة الوصية (ثانيا) .

اولا المدير كجهاز مسير

يتولى المدير العام ممارسة الصلاحيات في مجال التسيير الاداري و المالي على مستوى الوكالة′ و المتمثلة اساسا انه يتمتع بسلطة العزل و تعيين جميع مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة اخرى للتعيين فيهاكما يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدميها ويسهر على احترام تطبيق القانون و النظام الداخلي لها إضافة الى ذلك فهو يعد مسؤولا عن سيرها يتصرف باسمها و يمثلها امام القضاء وفي جميع اعمال الحياة المدنية. بنشاطها

فضلاعن ذلك ′يتولى المدير العام للوكالة اعداد مشاريع ميزانية تسييرها و تجهيزها و ابرامه لكل الصفقات او العقود والاتفاقيات المرتبطة′ ويقترح برنامج نشاطها بوجه عام[1] .

[1]

ثانيا المدير العام كجهاز منفذ

يقوم المدير العام للوكالة بتنفيذ توجيهات ′مداولات و قرارات مجلس الادارة ′ومن جهة اخرى يعد تقريرا سنويا مفصلا عن نشاط الوكالة يكون مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج و مقررات تخصيص النتائج′ويتم ارسالها الى السلطة الوصية و الوزير المكلف بالمالية ′بعد مداولتها من طرف مجلس ادارة الوكالة[1].

وفي هذا المقام نود ان نشير الى التمثيل و الحضور الشكلي و المحتشم للمدير العام للوكالة على مستوى مجلس الادارة عند انعقاد جلساته′فبدلا من منحه لمركز قانوني قوي وتمتعه بسلطة داخل المجلس كتحضير مداولاته و ادارة امانته ′الا ان له صوت استشاري فقط غير ملزم عند اتخاد المجلس لقراراته وهوما اقرته المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم **70**-′**119** السالف الذكر يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ′ ويكون له صوت استشاري ′ اضافة الى ان امانة المجلس تتولاها مصالح الوكالة.

1

المبحث الثاني

النظام القانوني للوكالة و علاقاتها بمختلف الاجهزة

حدد المشرع الجزائري الطابع أو الصبغة التي تتميز به الوكالة كما سبق ذكره بأنها ذات طابع صناعي و تجـــاري لكن هذا الخيـــار كـــان نسبي حيث نصت الفقرة الثـــانية مـــن المادة الأولى مـــن المرسوم التنفيـذي رقم **07 _ 119** على أنه " تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة . و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير[1].، من خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين وهما أن الوكالة لها صفة الإدارة العمومية ، ومن جهة أخرى صفة التاجر بمعنى أنها ذات طبيعة مزدوجة (المطلب الأول) ، كذلك علاقاتها مع مختلف الأجهزة(المطلب الثاني) .

[1]

المطلب الأول

الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

من خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين وهما أن الوكالة لها صفة الإدارة العمومية ، ومن جهة أخرى صفة التاجر بمعنى أنها ذات طبيعة مزدوجة نتناولهما في الفرعين الآتيين

الفرع الأول

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،و هو مصطلح من مصطلحات القانون الإداري.

لا يوجد نص خاص يعرف السلطات الإدارية المركزية،إلا انه يمكن ذكرها ما يلي:

أولا: رئاسة الجمهورية: تقوم رئاسة الجمهورية على مجموعة من الهيئات تتمثل في الأجهزة والهـــياكل الداخليــة (الأمانة العامة، المديريات المختلفة، ... الخ)، ويبقى منصب رئيس الجمهورية أول وأعلى سلطة في النظام الإداري المركزي، وله سلطات تنظيمية وتشريعية مثلا: المراسيم ، الأوامر .

ثانيا : الوزارة الأولى : إلى جانب مصالح وهيئات الوزارة الأولى التي قد تخولها النصوص و الأنظمة اتخاذ تصرفات من قبيل القرارات الإدارية .

ثالثا : الوزارات : الوزارة هي المظهر الرئيسي للسلطة الإدارية المركزية ، حيث تمارس كل الوزارة جزءا من سلطة الدولة في إطار توزيع الصلاحيات بين أعضاء الحكومة ، لأنها لا تتمتع _ في حد ذاتها _ بالشخصية المعنوية المتميزة عن الشخصية القانونية للدولة ، فهي تتصرف باسمها ولحسابها .

حيث تمثل الدولة في مجال الاستثمار الصناعي وزارة الصناعة وترقية الاستثمار في الموافقة على قرارات الوالي منح الامتياز بالتراضي التي تستند إلى علاقاتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد إعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين ، و ليست الجهة الوحيدة في مجال ترقية الاستثمار الصناعي ، و هي عضو في لجنة على مستوى كل ولاية تسمى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار تسهر على تطوير الاستثمار الصناعي ، كما أن الوزارة المكلفة بالمدينة لها دور في ترقية الاستثمار الصناعي

يتولى الوزير في مجال ترقية و حشد الاستثمار ، ما يأتي[1] :

– يعد يقترح السياسة الوطنية للاستثمار و يسهر على تنفيذها .

– يسهر على الانسجام الشامل للإجراءات و المنظمات التحفيزية في مجال تطوير الاستثمار و يقترح التعديلات الضرورية .

– يقترح كل عمل أو إجراء يهدف إلى تطوير السوق المالية و وضع وسائل التمويل الملائمة للاستثمار

– يبادر بكل عمل لترقية القدرات و الوسائل الوطنية فيما يخص ترقية الاستثمار.

– يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي و تسييره .

– يسهر على وضع مؤسسات و هيئات الوساطة و الضبط للسوق العقارية و حسن تسييرها.

– يسهر على إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج.

1

– ينظم إنشاء و توطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندمجة و يقترح إطار تنظيمها و تسييرها و ترقيتها .

– ينفذ برنامج تطهير و إعادة تأهيل وترقية و تسيير المناطق الصناعية و مناطق النشاط .

يقترح وزير الصناعة و ترقية الاستثمار في إطار السياسة العامة للحكومة ، و في حدود صلاحياته عناصر السياسة الوطنية في مجال الاستراتيجية الصناعية و سياساتها و تسيير مساهمات الدولة و فتح الرأسمال وخصوصة المؤسسات العمومية وترقية الاستثمارات ، لما يتابع ويراقب تنفيذها ، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ..[1]يمارس وزير الصناعة و ترقية الاستثمارات صلاحياته بالاتصال مع مؤسسات الدولة و أجهزتها و مع الوزارات المعنية و بالتشاور مع الشركاء الاجتماعيين، و بهذه الصفة يتولى لا سيما الصلاحيات الآتية[2] :

– يقترح سياسات ترقية وتطوير الصناعة وتنفيذها والسهر على تطبيقها وضمان متابعتها .

– يعد ويقترح سياسة تسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي التجاري و يسهر على تنفيذها .

– يعد استراتيجية وبرنامج فتح الرأسمال و خوصصة المؤسسات العمومية و يسهر على تنفيذها .

– يشجع التنافسية الصناعية وذلك بالاتصال مع القطاعات والهيئات المعنية، بوضع نظام وطني للابتكار ووضع برنامج لتأهيل المؤسسات وبرنامج يهدف إلى ترقية اكتساب التكنولوجية ودعم كفاءة الموارد البشرية.

– يتخذ جميع التدابير التي من شأنها ترقية الاستثمار ورصده ويسهر على تطبيقه.

1

2

– ينظم الإطار الوطني لليقظة الاقتصادية والمواكبة التكنولوجية .

– يسير الصناديق والآليات المالية للدعم المخصصة لتطوير قطاع الصناعة والاستثمار .

– ينظم الانتشار القضائي للتنمية الصناعية .

تنقسم الوزارة إلى ما يلي :

الإدارة المركزية للوزارة : بالإضافة إلى الأجهزة المرتبطة ارتباط مباشر بنشاط الوزير الذي يعتبر الرئيس الإداري الأعلى في وزارته (الأمانة العامة ، الديوان) فان الإدارة المركزية تتفرع إلى مديريات

- عامة كالمديرية العامة للاستثمار التي تتفرع إلى مديريات فرعية التي تتفرع إلى مصالح

المصالح الخارجية للوزارة : مثل المديرية المركزية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أو مديرياتها الجهوية

الفرع الثاني

خضوع الوكالة إلى أحكام القانون التجاري

تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير ، ويعني الغير الأشخاص الآخرين ماعدا الدولة كما سبق تطرقنا سابقا في الفرع الأول ، ويتمثل في التجار ، المستثمرين الصناعيين ، الولاية ، المديريات التنفيذية الولائية البلدية ، أما الأساس القانوني لذلك فيتمثل في الفقرة الثالثة من المادة **03** من القـــانون التجـــاري الجـــزائري على أنـــــه : " _ وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها "[1] وهي أعمال تجارية بحسب

[1]

الشكل ، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تؤدي خدمة للجمهور لقاء أجر معين أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط بين الدولة والمستثمر ، عملا بنص المادة **14** من المرسوم التنفيذي رقم **09_ 153** على انه " يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز و ذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة[1] .

أما مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية فقد نصت عليها المادة **20** من المرسوم التنفيذي رقم **09_153** على انه

" يمنح الامتياز على أصل متبق أو أصل فائض بما في ذلك الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية تحدد كما يأتي :

_ عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود ، فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل المبلغ الناتج عن عملية المزايدة .

_ عندما يمنح الامتياز بالتراضي ، يجب أن تمثل الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة **20** (**5** بالمائة) من القيمة التجارية للأصل العقاري و الذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني .

يتم تحين قيمة الإتاوة الايجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة كل إحدى عشر (**11**) سنة على أساس تقييم تعده مصالح أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقاري[2] .

1

2

كما تنص المادة **15** من المرسوم التنفيذي **09 _ 152** على أنه: " يمنح الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية محددة.

المطلب الثاني

العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية ومديرية أملاك الدولة

تم الإقرار بعلاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية بموجب نص المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم **7-119** المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تنص "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات العلاقة بين الوكالة والسلطة الوصية تأخذ عدة مظاهر (الفرع الأول) كذلك لها علاقة مع الأجهزة العقارية و المتمثلة في أملاك الدولة (الفرع الثاني).

الفرعالأول

العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية

يتبين مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية و الآثار المترتبة عنها:

أولا: مظاهر العلاقة

ا:من الجانب العضوي

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها رابطة قوية بالسلطة الوصية ويظهر ذلك من خلال تواجد الوزير المكلف بترقية الاستثمار، والذي يستأثر رئاسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والذي يعتبر عضو من أعضاء الحكومة والفاعلين فيها أيضا، بالإضافةإلي ذلك يمكن لممثل الوزير المكلف بترقية الاستثمار أنيترأس الوكالة[1]، فتشكيلة الوكالة تضم مجموعة عن ممثلي الوزراء الذين لهم علاقة بمجال العقار ومجال الاستثمار.

وتبعا لذلك تبرز بوضوح علاقة التبعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية من الناحية العضوية، كما يعتبر مؤشر بأن دور الوكالة لا يتحقق الا ببروز السلطة الوصية والتي تلعب دور بالغ الأهمية.

ب: من الجانب الوظيفي

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

كما تتولي تمثيل الدولة وزارة الصناعة وترقية الاستثمار الصناعي وذلك بموجب قرارات منح الامتياز بالمزاد العلني التي تستند علاقتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد إعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين[2].

فجمع وتداخل صلاحيات كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية يتولد عنه استراتيجية ناجحة، بالإضافةإلي تنفيذ وتحقيق مخططات الحكومة، والتي تتكفل الوكالة باتخاذ كل الإجراءات والتدابير التي تدخل ضمن اختصاصه.

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

---

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

[2]بلكعيبات مراد، المرجع السابق، ص11.

الفرع الثاني

أثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية

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

أولا: الآثار الايجابية

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

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة بوزارة ترقية الاستثمار وتتمثل هذه الوساطة بتقريب المستثمرين الصناعيين بالسلطة المانحة للامتياز[1]، وبالتاليفإندور الوكالة لا يتحقق إلا بالتنسيق مع السلطة الوصية، مما يؤدي بتثمين العلاقات وتحسين السياسية العقارية.

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

ثانيا: الآثار السلبية

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

---

[1] المرجع نفسه، ص55.

فالتركيبة البشرية تعتبر معيار حاسما في معرفة درجة الاستقلال العضوي[1]، فسلطت التعيين غير مخولة للوكالة وإنما أعضائها يعينون بموجب مراسيم رئاسية، فبالتالي هناك تبعية من الناحية العضوية وهذا ما يسلم بالأمر بان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها تبعية شديدة بالسلطة الوصية.

الفرع الثاني

علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة ذات الطابع العقاري

يلعب العقار دور كبير في التنمية الاقتصادية من خلال تسهيل الاستثمار وضمانه[2]، وفي الحقيقة العقار الاقتصادي موجود لكن كيفية استغلاله وطبيعته والأجهزة المسيرة له هو العامل الذي أدي بعرقلة المستثمر في انجاز مشاريعه الاستثمارية، لهذا بادرت الدولة الجزائرية باتخاذ الإجراءات المناسبة من خلال خلق إدارات تقوم بتنظيم وتسيير الأوعية العقارية.

فإلي جانب وجود الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية لتسيير العقار الموجه للاستثمار هناك أجهزةأخري تتدخل أيضا في هذا الشأن والت تجمعها علاقات بارزة فنجد مديرية أملاك الدولة.

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

ولاستنباط العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة نعرج إلي دراسة المركز القانوني لهذه المديرية أولا، ثم الإشارةإلي طبيعة العلاقة بين الجهازين.

أولا: دور مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة علىأملاك الدولة الخاصة اذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند تقييم أفرادها كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها

---

[1] بوجملين وليد، سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص68.

[2] بلكعيبات مراد، المرجع السابق، ص229.

الدولة والهيئات العمومية الأخرى، كما خولت لهذه المديرية مجموعة من المهام وكذا صلاحيات من اجل تعزيز دورها في تسيير العقار[1].

-مهام مديرية أملاك الدولة

إن دور ومهمة إدارةأملاك الدولة لا تنحصر فقط في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك إلي تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حقوق الدولة، كما تسعي أيضاإلي تفادي كل التصرفات التي من شأنها المساس بالأملاك الوطنية، إضافةإلي مراقبة كل الشروط الشكلية والموضعية المتعلقة بوثائق الملكية العمومية والخاصة[2].

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

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

حيث تنص المادة **13** من المرسوم التنفيذي رقم **09-153** المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز علىالأصول التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية "يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدرجيا...الي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوي الولاية المعنية علىأساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسير المعنية التي تعمل على حساب الوكالة"[3].

---

[1] مدور يحي، المرجع السابق، ص62.

[2] المرجع نفسه، ص63.

[3] المادة 13من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 04 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز علىالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر.ج.ج عدد27، صادر في 06 ماي 2009.

من خلال الصلاحيات الواسعة الممنوحة لمديرية أملاك الدولة، يتجلى بوضوح علاقة التبعية والتكامل مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويتضح ذلك ضرورة الاتفاق بشأن أي عملية متعلقة بتسيير المناطق الصناعية التي تدخل ضمن الملك الخاص والذي تتولي مديريةأملاك الدولة حمايته

خاتمة الفصل الأول

فبعد دراسة مفهوم و هيكلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد كيفية سير أعمالهاإضافةإلي دراسة أشكال العلاقات التي تربطها مع مختلف الأجهزة الناشطة في مجال تسيير الأوعية العقارية، نتوصل لنتيجة مفادها ان الاطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يخدم ويساعد على تحقيق أهدافها الاستثمارية وناهيك عن المهام المنوطة إليها في مجال تسيير العقار الصناعي والتي نستهل دراستها في الفصل الثاني.