

بعد الوعاء العقاري الركيزة الأساسية لأي استثمار , فالدولة الجزائرية كباقي الدول الأخرى أعطت اهتمام كبير لهادى المجال للمحافظة عليه و تطويره , و اتضح ذلك من خلال الترسانة القانونية التي سنتها الجزائر منذ الاستقلال الى غاية اليوم .

و بما أن الوعاء العقاري هو المحرك الأساسي الذي يدفع بعجلة التنمية نحو الأمام فقد عملت الدولة الجزائرية من خلال سنها لبعض القوانين و المراسيم الى ضبط هذا العقار ليصبح محل جذب المستثمرين و يستدعي تنظيم وضبط الأوعية العقارية المرتبطة بالاستثمار آليات وأنماط التسيير الإداري من اجل تحسين المناخ الاقتصادي وتلبية الاحتياجات العقارية للمستثمرين .

و عليه يعد موضوع العقار نظرا للدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية دورا استراتيجيا في تسهيل الاستثمار و ضمانه ذلك : د ي : تتولى مهمة توفير و تسيير العقار الموجه للاستثمار ممثلة في هيئة عمومية تعرف بالوكالة الوطنية للوساطة و لضبط العقاري و التي اشد بموجب المرسوم التنفيذي م 07-119 متق ب ش الوكالة الوطنية للوساطة و لضبط العقاري التي تنص : تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة و لضبط العقاري و تدعى في صلب الموضوع "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

و وضعت هذه الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات كما ان للوكالة مركزين الاول يطبق القانون ب لما يتعلق ر بعلاقتها مع الدولة و الثاني يطبق القانون التجاري لما يتعلق الامر مع ير د أنشئت هذه يرة من اجل الاستجابة لانشغالات المستثمرين في عدم وجود العقار الصناعي الى تحقيق جملة من د منها توليها الوساطة العقارية لحساب المالكين للعقارات كما تهدف الى خلق سوق عقارية من خلال تسهيل العروض الموجهة لترقية الاستثمار لتحقيق نمو مستمر

ن ب التي كانت دافع تيد موه و ب ي تتمثل في متابعة موضوعات العامة و الخاصة التابعة للدولة بما فيها العقار الصناعي و تخصصي في القانون العقاري و اتصال موضوع العقار الصناعي بذلك

ب الموضوعية فتمثل في محاولة دراسة الجانب التنظيمي والاختصاصي للوكالة الوطنية للوساطة و لضبط العقاري في ضبطها و تسييرها للعقار الصناعي

يمكن صر إشكالية الموضوع محل البحث في التساؤل التالي : ما مدى فعالية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تسيير العقار الصناعي

بهذه كية و محاولة معالجتها سنتبع في دراستنا لهذا الموضوع المنهج الوصفي والتحليلي والذي سنبرز من خلالهما المفاهيم العامة المتعلقة بالوكالة الوطنية للوساطة و لضبط العقاري و دورها في تسيير العقار الصناعي حيث لابد منا التطرق :

- ص : تنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة لضبط العقاري

- الفصل الثاني : ط الاختصاصي للوكالة في تسيير العقار الصناعي

التي تنص: "تتشأ الوكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعي في صلب النص "الوكالة" <sup>1</sup> والمجلس الوطني للاستثمار الذي نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 03-01 التي تنص: "ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعي في صلب النص "المجلس" يتأهه رئيس الحكومة"<sup>2</sup>.

هذه الوكالة نجد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120-07 <sup>3</sup> مديرية الدولة التي تسهر هي زى مية الدولة العامة والخاصة فكلها تتولي ترشيد العقار الموجه للاستثمار<sup>4</sup>.

بهمنا ثر في هذه الدراسة هي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقار التي تعتبر هي زى من زة ت كات بتسيير العقار الموجه للاستثمار، حيث دعمت بتركيبة بشرية تساعدها م المنوط ي

<sup>1</sup> م 06 ن و م 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، . . . د 47 22 2003 د تم بموجب الأمر رقم 06-08 - 20 2006، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج.ج عدد 47 19 ويدا 2006.

م 08، المرجع نفسه.<sup>2</sup>

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 120-07 و 23 زيا 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها، وسيرها، ج.ر.ج.ج عدد 27 ص 25 زيا 2007 ( ).

<sup>4</sup> و م 30-90 و 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون وطني . . . د 44 3 2008.



## المبحث الأول

### مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

بغية م الصلاحيات المسطرة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، دعمت هذه بيرة ب زة مركزية المتمثلة في مجلس والمدير العام التي تسمح بتسيير وتنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط<sup>1</sup> (مطب )، والهيكل اللامركزي المتمثل في الهياكل المحلية المتضمنة المديرات الجهوية التي مد م المرن والوظيفي للوكالة<sup>2</sup> (المطب الثاني).

## المطلب الأول

### نشأت للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية تابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي بموجب لمرسوم التنفيذي رقم 07-119 مؤر 23 ريب 2007 والمدعمة بهياكل مركزية و اخرى محلية تقوم بتنفيذ وظائف الوكالة وهذا ما سنتطرق من خلال المطلب الذي يضم تعريف الوكالة في ( ر ) و هياكل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مجلس الإدارة

<sup>1</sup> م 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن ش الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها معدل ومتمم، المرجع السابق.

تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نشور مؤر: WWW.ANIREF.DZ<sup>2</sup>

يضم الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس يعد ص عليه المشرع في الهيكل المركزي للوكالة السالفة الذكر ( ) ، ويقوم برئاسة هذا المجلس الوزير المكلف بترقية تشتم ممثل عنه (ثانياً).

تشكيله مجلس تنوع ، هذا ما دفعنا مناقشة تشكيله المجلس وتقييمها وكذا دراسة مختلف الصلاحيات التي يتمتع بها.

### أولاً: تشكيله مجلس الإدارة

حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بشد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الذي عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 "يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ممثله ويتشكل المجلس من ضد يبين:

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/ د ) .

- ممثل عن الوزير المكلف بالعمارة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة 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.

ظ تشكيله مجلس التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عبارة عن مجموعة من ضد ينتمون لقطاعات مختلفة لها علاقة بالعقار من جهة وبالاستثمار من جهة أخرى تب ن

يُضد عند تعداد هؤلاء ضد استعمل الصيغة : "...ممثل عن الوزير المكلف ب..." وهنا يمكن استنتاج ما يلي:

- شكيا ضد المجلس جاءت ممثلة في ممثلي الوزراء الذين ينتمون لوزارات متصلة بقطاعهم.

-المشروع 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 التركيب البشرية لمجلس ن سدرس كل قطاع على حدي وتبيان علاقته بالعقار والاستثمار لاكتشاف الهدف ن ضمن تشكيلة مجلس الخاص للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

## 1-ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية

تعتبر وزارة مدرجة في تشكيلة مجلس الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فعلاقة هذه الوزارة وطيدة سواء بالعقار بـ تتم .

حيث يعد العقار الاقتصادي رئية بـ لتحقيق التنمية الاقتصادية بـ دولة، فهذه الوزارة مرتبطة بمناطق النشاط الصناعي المتمثلة في الفضاءات الصناعية فقد أوكلت مهمة تهيئتها وتسييرها البلديات ثم الوكالات الولائية<sup>1</sup>، وهذا ما يطلق عليه بالعمل الاقتصادي الجوارب<sup>2</sup>.

وحظي العقار الاقتصادي المحلي باهتمام كبير من طرف الجماعات المحلية، فالمرسوم التنفيذي رقم 247-94 يحدد م الصلاحيات المخولة لوزارة الداخلية والجماعات المحلية في تمكين الجماعات المحلية

<sup>1</sup>أتاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2015، 11-12.

<sup>2</sup>عسالي نفيسة، المجلس الوطني للاستثمار: كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عام م ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2013، 16.

د د مخططاتها التنموية وفقا د التي رسمها الاقتصاد الوطني للتنمية الاقتصادية مع احترام  
را. المقررة لذلك.<sup>1</sup>

فالاقترحات الصادرة حول العقار الاقتصادي تقترحها على وكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كون  
وز غير مختصة في هذا المجال، فتقوم الوكالة بـ د هذه الاقتراحات تماشيا مع مخططاتها العقارية مادامت  
تهتم بالنشاط العقاري والترقية العقارية.<sup>2</sup>

نتوء يرا نتيجة مفادها وزارة الداخلية والجماعات المحلية في تشكيلة مجلس  
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 بـ عملية استثمارية بـ .

## 2-ممثلين عن الوزارة المالية

تلعب وزارة المالية دور مهم في تنظيم و العقارية التي تعد مبدأ لتنظيم العملية الاستثمارية  
لهذا السبب تم ممثلين عن الوزارة السالفة الذكر في تشكيلة مجلس التابع للوكالة الوطنية للوساطة  
والضبط العقاري، فيتم تعيين ممثل عن الخزينة العمومية وممثل عن د<sup>3</sup>، وهذه برة شما  
الدومين العام ويقصد به التي تمتلكها الدولة خ العمومية وتخضع بذلك للقانون العام  
وتخصص للنفع العام وعادة لا تفرض الدولة ثمنا لاستعمال هذه و ومع ذلك تفرض و  
د ين خ و التي تمتلكها ملكية خاصة وتخضع بوجه عام لا حكام القانون الخاص  
فيمكن التصرف فيه بالبيع شرا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 94-247 و 10 1994 يحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات  
المحلية والبيئة ب . . . د 53 21 1994.

<sup>2</sup>انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بـ ش الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها  
، معدل و متمم، المرجع السابق.

نظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 مره بـ ق.<sup>3</sup>

ما هو الدومين العام والدومين الخاص وهل يظهر احدهما كلاهما بالميزانية بـ ي جانب يفصح عنه، نشر على الموقع التالي:<sup>4</sup>

<http://www.bayt.com>

فمن بين الصلاحيات المسندة لوزارة المالية تنظيم الوطنية والشؤون العقارية التي لها دور في تنشيط المجال العقاري، جانب ذلك المركزية للوزارة الموضوعة تحت سلطة وزير المالية تشمل هياكل عديدة منها الوطنية وهذه يرة تتفرع :

-المديرية الفرعية لعمليات الوطنية والمنازعات.

-المديرية العقارية للحفاظ العقاري وسجل مسد .

-المديرية الفرعية زا. الخيرات والعمليات العقارية.

-المديرية الفرعية د<sup>1</sup>

هذه الوزارة ضمن تشكيلة مجلس يعود المهام الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط ي و تسيير الوطنية الخاصة للدولة والغرض من تسييرها هو توجيهها للاستثمار .

نتوء نتيجة مفادها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تربطها عدة نقاط بوزارة المالية وخاصة ما يتعلق به العقارية للوكالة التي تكون موضوع جرد ينجز باشتراك بين وزارة المالية والوكالة بترقية الاستثمارات<sup>2</sup>.

### 3- ممثل عن وزارة السكن والعمران

م وزارة السكن والعمران في تشكيلة مجلس المدرج ضمن الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كونها من القطاعات ترايجي التي تساهم الي حد كبير في الترقية العقاري .

<sup>1</sup> م 02 ن ر م 95-55 و 15 فيفري 1995، يتضمن تنظيم المركزية في وزارة المالية، ج.ر.ج.ج د 15 19 1955.

<sup>2</sup> ظر م 23 رة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن ش الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد وذا و متمم، المرجع السابق.

فمن بين الاختصاصات المخولة وز تحديد الشروط المتعلقة بتطوير السياسة الوطنية الخاصة المتعلقة بالترقية العقارية عمومية كانت خاصة، وكذا تسيير الممتلكات العقارية وذلك باقتراح تدابير ضبط معاملات السوق العقارية، فوزارة السكن والعمران مرتبطة بـ الوطنية وتنظيم سيرها<sup>1</sup>.

فوزارة السكن والعمران تعمل على تحديد والمساحات المبنية وغير المبنية، فتقدم تدابير من أجل ترشيد استهلاكها وتوزيعها حسب اختصاصات شط المقامة عليها<sup>2</sup> فتأخذ الوكالة بهذه الاقتراحات فقيم مناطق صناعية بعيدة عن المباني السكنية.

وكخلاصة لما سبق، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تستمد مختلف المعلومات والتقارير حول و و ط الترقية العقارية وتحديد العقارات المعنية بذلك وتبيان مدى مجاورتها للعقارات الاقتصادية، وهنا دون شك سيؤدي تدعيم الاستثمار خاصة ما يتعلق بالاستثمارات العمرانية.

#### 4- ممثل عن وزارة السياحة والصناعة التقليدية

تعتبر الصناعة التقليدية مظهر من مظاهر السياحة<sup>3</sup>، لهذا تم مزج الصناعة التقليدية والسياحة في وزارة واحدة، فالجزائر تعتبر من الدول التي تحتل مكانة إستراتيجية هامة بالنظر لمختلف المؤهلات السياحية التي تمتلكها<sup>4</sup> إذ الاهتمام بهذا القطاع قصد النهوض به فعمدت عدة مخططات توجيهية لتهيئة سية جزائر.

<sup>1</sup> ظر م 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-189، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، مؤرخ في 01 جويلية

2008 . . . د 37 06 ويدا 2008.

<sup>2</sup> مسور يحي، للعمير واللات اسهلاك العقار الحضري في اللبية للجزيرة: دراسة حالة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية، جامعة باتنة، 2012 10.

<sup>3</sup> بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، ص 234.

سالي نفيسة، المرجع السابق، ص 23.<sup>4</sup>

قطاع السياحة يركز على العقار السياحي الذي يتطلب نشاطه موارد كبيرة<sup>1</sup> ثم المرافق السياحية  
 من فنادق ومراكز سياحية التي تجذب المستثمرين لتجسيدها على ارض الواقع والدولة الجزائرية قامت  
 بتسهيل را. الاستثمار السياحي، حيث خصصت مناطق للاستثمار السياحي يطلق عليها مناطق التوسع  
 السياحي المتمثلة في كل منطقة امتداد من يتميز بصفات خاصة ومتميزة طبيعية، بشرية، د ي  
 وند نشد ن ي<sup>2</sup>.

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

## 5- ممثل عن وزارة النقل

وزارة النقل ضمن تشكيلة مجلس الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليس بصدفه فهذا  
 القطاع دوره جوهرى بالنسبة للوكالة وكون هذا يرة تقوم بمشاريع استثمارية اغلبها مرتبطة بالترقية  
 :<sup>3</sup> هناك ترابط بين الوكالة والوزارة فهذه يرة تأخذ بعين الاعتبار كل الاقتراحات  
 الصادرة من الوكالة، فمثلا عند عرض الوكالة لتقارير لبعض المناطق النائبة التي تحتاج لفك العزلة عنها تقوم  
 الوزارة بتهيئة الطرقات وهذا يدخل في ط الترقية العقارية كونها مؤهلة للقيام بالنشاط الترقوي لاملاكها  
 مد ي ذاك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بلكعييات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مرجع سابق، ص 234.

<sup>2</sup> انظر المادة 11 ن ر م 01-03 و 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج. عدد 11  
 ص 19 فيفري 2003.

<sup>3</sup> MAKBOUL elhadi. «Présentation de l'aniref».seminer sur les zones industrielles et le  
 développement local.bejai.p11.

<sup>4</sup> ظر م 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-165 و 29 1989، يحدد صلاحيات وزير النقل، ج.ر.ج. عدد 36  
 ص 30 1989.

وكخلاصة لما سبق، وزارة النقل تسهر على تنفيذ مشاريع البنية التحتية وهذا ما يؤثر إيجاباً الحافظة العقارية للوكالة وترقيتها التي تساهم هي خرى في ترقية المشاريع الاستثمارية.

## 6- ممثل عن وزارة الطاقة والمناجم

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

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

كنتيجة لما سبق، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الطاقة والمناجم تلتقيان في نقط مشتركة وهي التسيير الحسن في العقارية الاقتصادية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

## 7- ممثل عن وزارة الفلاحة

تعتبر وزارة الفلاحة من بين الوزارات المدرجة ضمن تشكيلة مجلس المخول لصالح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهذه العضوية مستجدة في التركيبة البشرية للمجلس، بموجب تعديل

م 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-241 و 27 2014، يتضمن تنظيم المركزية لوزارة الصناعة

م 52 . . . 14 سبتمبر 2014<sup>1</sup>

و 22 2009 2.82 الانتخابات الرئاسية في الجزائر مجلة الفكر البرلماني، عدد 22 جزائر 2009

2012، الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بشد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها حيث ذه الوزارة لم تكن مدرجة في هذا المرسوم<sup>1</sup>.

فوزارة الفلاحة تعتبر القطاع الفلاح قطاع حيوي كونه يساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي<sup>2</sup> ذلك عمدت الدولة الجزائرية تشجيع المواطنين على تصد واستغلالها بتوفير ك ي ز ي د خصوصا في المناطق الجنوبية، كما اعترفت بالملكية الفلاحية لكل شخص طبيعي او معنوي يستصلح بوسائله الخاصة<sup>3</sup>.

خلاصة لما سبق، وزارة الفلاحة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يركزا تنظيم ج واحد وهو العقار الاقتصادي الذي يشمل على ي ويسعيان لتحقيق هدف موحد هو ترقية العقار الاقتصادي الذي ينتج عنه ترقية الاستثمار.

## 8- ممثل عن وزارة التجارة

إضافة إلى الوزارة سببا ذكر م وزارة جديدة ممثلة في وزارة التجارة المدرجة في تشكيلة مجلس الخاص للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

فتسعي وزارة التجارة تطبيق مبادئ المنافسة الحرة، بما فيها احترام مبادئ المنافسة الحرة فيما يخص المتاجرة بالعقار، فتعمل الوزارة يصد تقديم معلومات حول التجارة الداخلية والخارجية<sup>4</sup>، وهذا ما يساعد وك لوطنية للوساطة والضبط العقاري من معرفة مدي ازدهار السوق العقارية.

<sup>1</sup> ظر م 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بشد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها  
تا تتم مره سدق.

<sup>2</sup> بن حمودة محبوب وبن قانة إسماعيل العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، عد 05  
2007 64.

المرجع نفسه، ص 67.<sup>3</sup>

تصيا أكثر انظر المرسوم التنفيذي رقم 02-453 و 21 ديسمبر 2002، يحدد صلاحيات وزير التجارة، ج.ج.ج.  
05 22 ديسمبر 2002.<sup>4</sup>

وكنتيجة لما سبق وزارة التجارة ضمن التركيبة البشرية لمجلس الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينعكس إيجاباً على ذلك حيث تزودها بمعلومات حول العرض والطلب في السوق العقارية، كانت هذه الخيرة مزدهرة فإنها تقوم بطرح وإدارة العقارية لكثرة الطلب عليها، كانت السوق العقارية نظراً للانعكاس السلبي الذي ينتج عن ذلك.

## 9- ممثل عن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة

تعتبر التهيئة العمرانية كنوع من يجب التدخل المباشر سواء بواسطة ك إدارة الدراسات لتنظيم وتحسين المعيشة في المستوطنات البشرية على المستوى المحلي يمدد الوطني وتعتبر التهيئة العمرانية ك إدارة جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية تيط البشرية<sup>1</sup>.  
فقد تم الجمع بين قطاع التهيئة العمرانية وقطاع البيئة في وزارة واحدة وتم في تشكيل مجلس المسطر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وتمارس الوزارة اختصاصات تتمثل فيما يلي:

## 1- الترفيقية العقارية

وزارة التهيئة العمرانية والبيئة تتولى رقية يمدد مط فضاءات التراب الوطني وذلك من خلال المساهمة في السياسات والأعمال والإجراءات المتعلقة بذلك وضبط القيم المرجعية لمخطط شغل<sup>2</sup>، فتساهم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تهيئة هذه رقية يمدد تجمعات سكنية أو منشآت صناعية سب موقعها الجغرافي، فالوكالة تقوم بتهيئة هذه مهمة البناء والتشييد تخول ج مختصة نذكر منها وزارة السكن والعمران.

منور يحي، المرجع السابق، ص12<sup>1</sup>.

<sup>2</sup> م 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-258 و 21 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة . . . . 64 د 28 أكتوبر 2010.

## 2- مجال البيئة

م الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تهتم بمراعاة معايير بيئية، فهي تسعى لتحقيق مبادئ الكفاءة البيئية باللجوء مواد البناء ذات جودة بيئية عالية جانب الاعتماد على الطاقات المتجددة كالطاقة الشمسية والمعالجة الفورية للنفايات الصناعية<sup>1</sup>، فهذه يرة تكون ناتجة عن م التي تقوم بها الوكالة لذلك تسعى لمعالجتها ك صني ت لا تؤثر سلبا على بيئ.

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

كل ما سبق، يمكن لمدير عام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حضور اجتماعات مجلس ويكون له صوت استشاري، كما انه يمكن يستين جاس يبي خص ن يساعده في المسائل المدرجة في جدول م<sup>2</sup>.

## ثانيا: صلاحيات مجلس الإدارة

يم جاس وظائف عديدة منها ما يتعلق بتسيير م الوكالة الوطنية للوساطة والضبط ي متعلقة بتنظيمها.

## 1- مهمة مجلس الإدارة في تسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تتمثل هذه المهمة تم د جاس .

## أ- اجتماعات مجلس الإدارة

وات فاطمة، المرجع السابق، ص23.<sup>1</sup>

<sup>2</sup>انظر المادة 07 رة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بـ ش الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد و، معنل ومتمم، المرجع السابق.

بغية التسيير الحسن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلس يسر هذه الوكالة عن طريق عقد اجتماعات سواء عادية .

#### -اجتماعات عادية

يجتمع مجلس في دورة عادية بناء على طلب من رئيس المجلس المتمثل في الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ممثله، ويقوم بالاجتماع ثلاثة مرات في السنة، مجلس يعقد اجتماعات عادية في الظروف العادية للتسيير موك الوطني للوساطة والضبط العقاري، الاستثناء يتمثل في عقد اجتماعات استثنائية تكون بناء على طلب من وزير المكلف بترقية الاستثمارات مثا بطلب من المدير العام من الوكالة، وان لم يطلب ذلك لا الرئيس ولا المدير العام الخاص بالوكالة يمكن يكون الاجتماع الاستثنائي بناء على طلب ثلثي ضد مجلس<sup>1</sup>.

#### -اجتماعات استثنائية

تدعى دورة استثنائية، مجلس يعقد اجتماعات عادية في الظروف العادية لتسيير موك الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الاستثناء يتمثل في عقد اجتماعات استثنائية تكون بناء على طلب من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مثا بطلب من المدير العام للوكالة، وان لم يطلب ذلك لا الرئيس ولا المدير العام الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يمكن يكون عقد الاجتماع الاستثنائي بناء على طلب ثلثي ضد مجلس<sup>2</sup>.

#### ب- مداورات مجلس الإدارة

تدعى مجلس صلاحية عقد مداورات من اجل تسيير موك الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فمداورات مجلس بحضور ثلثي ضد المجلس<sup>3</sup>، وفي حالة عدم اكتمال النصاب

<sup>1</sup> م 16 مرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها  
دا تم مره سدق.

م 16 مرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 مره سدق.<sup>2</sup>

م 17 مرة 01، المرجع نفسه.<sup>3</sup>

القانوني المحدد لذلك، مجلس لا يعقد مداواته بعد مرور ثمانية (08) يومين تاريخ المحدد لعقد الاجتماع وهذا استثناء نظرا لعدم بلوغ النصاب القانوني<sup>1</sup>.

بعد ذلك يقوم رئيس المجلس مثاليًا بتدبير الأعضاء مجلسًا ويجب كونه رفيعًا بجدول مسبق 15 يومًا قبل التاريخ المحدد لعقد الاجتماع<sup>2</sup>، لكن استثناء يمكن تقليص المدة من يومين في الدورات الاستثنائية<sup>3</sup>.

التصويت في مداوات مجلس يكون بالأغلبية البسيطة<sup>4</sup>، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح دور رئيس<sup>5</sup>، ولتحرير هذه المداوات يجب توفر شرطين:

-تحرر المداوات في محاضر تكون موقعة من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف مجلس<sup>6</sup>.

-بعد زوال 10 يومين من التاريخ المحدد لعقد المداولة يجب يوافق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ممثله على هذه المداوات تحتأخذ قيمتها القانونية<sup>7</sup>.

## 2- مهمة مجلس الإدارة في تنظيم أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تتفرع مهمة مجلس تنظيم من الوكالة عدة مهام يمكن حصرها فيما يلي:

اقتراح ودراسة مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة سواء على المدى القصير، المتوسط والطويل  
تدوين تنظيم البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة، تحديد الميزانية المرتبطة بها فعند بداية كل سنة مالية

انظر المادة 17 ذرة 02، المرجع نفسه<sup>1</sup>.

<sup>2</sup> م 18 ذرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق بشروط الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها ، معدل ومتمم، المرجع السابق.

ظر م 18 ذرة 02 المرجع نفسه<sup>3</sup>.

م 19 ذرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 مرقم 4. ق<sup>4</sup>.

ظر م 19 ذرة 02، المرجع نفسه<sup>5</sup>.

م 09 ذرة 01، المرجع نفسه<sup>6</sup>.

م 09 ذرة 02، المرجع نفسه<sup>7</sup>.

يتم د البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة وتنفيذه خلال السنة المبرمجة مع تخصيص الميزانية لتنفيذ هذه البرامج.

ك مجلس يقوم بدراسة مختلف النشاطات التي قامت بها الوكالة وينفرد بوضع الشروط العامة را، مختلف العقود والاتفاقيات والتكفل بجميع المساهمات التي يدفعها المستثمرون الذين يتخذون من الوكالة ب لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية وكذا دراسة حسابات حصائل النتائج المتحصلة عليها<sup>1</sup>.

يسد جاس يصد لتحديد النتائج المترتبة عن كل نشاط قامت به الوكالة بتنظيم وتحديد التقرير السنوي م بعد نهاية كل سنة مالية ووضع تقارير دورية وسنوية لمحافظي حسابات الوك ب ك مجلس ينظم الهيئات والوصايا وتخصيصها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

يسد جاس وضع النظام الداخلي للوكالة ذلك من اجل تنظيم مهامها ك م سب ب مجلس يذ بكل مسالة من شأنها تحسين م الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المقترحة من المدير العام<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### المدير العام

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

### أولاً: تعيين المدير العام

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم الرئاسي فسلطة التعيين منحت رئيس الجمهورية وذلك في ط التنظيم المعمول به، ويتم ب ك نفسها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> م 08، المرجع نفسه.

مره سد ق<sup>2</sup>.

م 21، المرجع نفسه<sup>3</sup>.

## ثانياً: صلاحيات المدير العام

يمارس المدير العام صلاحيات عديدة، فمن جهة المدير العام يعتبر جهاز ي يتولي وك الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ومن جهة أخرى يعتبر كجهاز منفذ وخاضع لقرارات مجلس .

### 1- المدير العام كجهاز إداري

يمارس المدير العام مهام : تتمثل في سلطة التعيين والعزل لمستخدمي الوكالة ويمارس السلطة سمي جميع مستخدمي الوكالة جانب ذلك، يبرم الصفقات والعقود والاتفاقيات في التشريع والتنظيم المعمول به مع را، القروض التي تحتاج ي الوكالة وفقاً را. :<sup>1</sup>

### 2- المدير كجهاز منفذ وخاضع لقرارات مجلس الإدارة

يظهر المدير العام ي ضد كج منفذ وخاضع للقوانين، لذلك يلتزم المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بخضوعه للتنظيم والنظام الداخلي الخاص بالوكالة الذي يعده مجلس ، وفي نهاية كل سنة مالية يعد المدير العام تقريراً سنوياً عن النشاطات التي قامت بها الوكالة مرفقاً بحصائل ونتائج الحسابات المحصل عليها، فيقوم ي بالسلطة الوصية بعد مداولة مجلس ويجب يضمن بان السلطة و و ي و ي وزارة المالية فيتولي المدير العام تمثيل الوكالة في جميع م الحياة المدنية فهو التزام يقع عليه يجب تنفيذه كما انه ي ك ت ي م ك ي س ر تنفيذ را. ر ي خ ي د البيانات التقديرية لنشاطات الوكالة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> م 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق ي ش الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها معدل ومتمم، المرجع السابق.

م 22 مرد نفسه<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### الهيكل اللامركزي

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

ما يهمنا في هذا الشق من الدراسة هو تبيان هذه الهياكل المحلية وتعدادها (الفرع )  
دا ن شد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تعداد الهياكل المحلية

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

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

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

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

-مديرية جهوية في البليدة: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: البليدة، عين الد، ش، مدي بويرة.<sup>1</sup>

-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 يزا .

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

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

-مديرية جهوية في غرداية: يمتد اختصاصاتها للولاية التالية: غرداية، ورقلة، الوادي، تمنراست واليزي.<sup>2</sup>

يسير المديرية الجهوية طاقم مكون من الرئيس ويساعده مساعد مكلف بـ<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### الهدف من إنشاء الهياكل المحلية

يتجلى الهدف من شـ الهياكل المحلية والتي من شأنها تدعيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في جذب المستثمرين والاستجابة لانشغالاتهم، وتترتب هذه الهياكل المحلية تقريبا لكافة التراب الوطني مما يسمح

بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص48.<sup>1</sup>

مراد بـ 48-49.<sup>2</sup>

تقارير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المرجع السابق.<sup>3</sup>

بالتنظيم الوظيفي لمهام الوكالة على المستوى المركزي خاصة ما يتعلق بمعالجة الملفات التقنية وإل العقارية الموجودة بحوزة الوكالة وتحليل ملفات المستثمرين، منح الامتياز على العقارية المبنية وغير المبنية، كما تقوم هذه المديرية الجهوية بالتمثيل الجوارب للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارب<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارب بالهيكل الأخرى

لتكون الإستراتيجية : د ن توافد وتضافر وإ ك زة المتصلة بالعقارب<sup>2</sup> ذ بادرت السلطات العامة بـ ش وكالات تمثل الدولة لتسيير ملف العقار وبالخصوص ذلك الموجه للاستثمار والتي من شأنها تحسين وتهيئة مناخ ملائم لجلب المستثمرين.

ولتتمكن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارب من المهام المنوط لها، فهي تربطها علاقات مع زة زي بداية من السلطة الوصية (المطلب ) وإ ي زة تهتم بتسيير ي العقارية (المطلب ث ) زة تخصص في المجال الاستثماري (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارب بالسلطة الوصية

م رار بعلاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارب مع السلطة الوصية بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 7-119 المتعلق بـ ش الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارب التي تنص "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار ...".

م طبيعة العلاقة بين الوكالة والسلطة الوصية ذ عدة مظاهر (الفرع ) وينتج عنها عدة ( ر ) ث).

مره س. 1

بوحفصة جلاب نغاعة، المرجع السابق، 98.2

## الفرع الأول

### مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية

يتبين مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية في ناحيتين:

#### أولاً: من الناحية العضوية

من الجانب العضوي، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها رابطة قوية بالسلطة الوصية ويظهر ذلك من خلال تواجد الوزر المكلف بترقية الاستثمار، والذي يستأثر برئاسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والذي يعتبر عضو من ضد الحكومة والفاعلين فيها يضد بذلك يمكن لممثل الوزر المكلف بترقية الاستثمار يترأ: الوكالة<sup>1</sup>، فتشكيلة الوكالة تضم مجموعة عن ممثلي الوزراء الذين لهم علاقة بمجال العقار ومجال ا تتم .

وتبعاً 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 مي .

#### ثانياً: من الناحية الوظيفية

بدرى مام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، نجد هناك ترابط وظيفي بالسلطة الوصية وتجلي ذلك عند قيام الوكالة بالمهام والصلاحيات المنوطة لها حيث تقوم بتقديم كل التقارير والاقتراحات للسلطة الوصية التي بدورها ذ بعين الاعتبار.

<sup>1</sup>تص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتعلق به شـ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها ، معدل ومتمم، المرجع السابق، عل "توضع الوكالة تحت وصاية الوزر المكلف بترقية الاستثمارات".

كما تتولي تمثيل الدولة ووزارة الصناعة وترقية الاستثمار الصناعي وذلك بموجب قرارات منح الامتياز بالمزاد العلني التي تستند علاقتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد لجمهور المستثمرين صنفين<sup>1</sup>.

فجمع وتداخل صلاحيات كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية يتولد عنه ترايبيج د ب تنفيذ وتحقيق مخططات الحكومة، والتي تتكفل الوكالة باتخاذ كل را والتدابير التي تدخل ضمن اختصاصه.

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

## الفرع الثاني

### أثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية

ينجر عن علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عديدة ذ البعض منها طابع ايجابي بـ ض ر ط ب .

#### أولاً: 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 وا .

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة بوزارة ترقية الاستثمار وتمثل هذه الوساطة بتقريب المستثمرين الصناعيين بالسلطة المانحة للامتياز<sup>2</sup> . دور الوكالة لا يتحقق بالتنسيق مع السلطة الوصية، مما يؤدي بتثمين العلاقات وتحسين السياسة العقارية.

بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص11.<sup>1</sup>

المرجع نفسه، 255.<sup>2</sup>

كما تساعد العلاقة التي تجمع الجهازين على تفادي كل المعوقات 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 للمستثمرين خاصة ب بسبب تفعيل المهام المنوطة إليهم.

### ثانيا: الآثار السلبية

تبعية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينجر عنها سلبية باعتبار ير ستا ي مطلقا، وهذا ما يضعف من مهامها بحيادية.

فالتركيبة البشرية تعتبر معيار حاسما في معرفة درجة الاستقلال العضوي<sup>1</sup> فسلطات التعيين غير مخولة للوكالة وإنما ضد يعينون بموجب مراسيم رئاسية، وبالتالي هناك تبعية من الناحية العضوية وهذا ما يسلم بالأمر بان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها تبعية شديدة بالسلطة الوصية.

## المطلب الثاني

### علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة ذات الطابع العقاري

يلعب العقار دور كبير في التنمية الاقتصادية من خلال تسهيل الاستثمار وضمانه<sup>2</sup>، وفي الحقيقة العقار الاقتصادي موجود لكن كيفية استغلاله وطبيعته :ة المسيرة له هو العامل الذي ي بعرقلة المستثمر في انجاز مشاريعه الاستثمارية، لهذا بادرت الدولة الجزائرية باتخاذ را. المناسبة من خلال خلق و بتنظيم وتسيير . :

فإلى جانب وجود الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية لتسيير العقار الموجه للاستثمار هناك :ة زي تد. يض في هذا الشأن والت تجمعها علاقات بارزة فنجد مديرية د ( زي )

<sup>1</sup>أبوجملين وليد، سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري، منكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة جزائر 2007 68.

بلكعيي را مره سدق 2.229

ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية وتم وضبط الع و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( ر )  
ث .)

## الفرع الأول

### علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة

ثد مديرية د ب 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 الدولة نعرج المركز القانوني لهذه المديرية م طبيعة العلاقة بين الجهازين.

### أولاً: دور مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية الدولة الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على د خ و د الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند تقييم راد كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والهيئات العمومية رى، كما خولت لهذه المديرية مجموعة من المهام وكذا صلاحيات من اجل تعزيز دورها في تسيير العقار<sup>1</sup>.

### -مهام مديرية أملاك الدولة

م الدولة لا تنحصر فقط في تحصيل الجباية المالية للدولة ناذ عمومية بل ترمي كذلك تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حقوق الدولة، كما يذ يض تقادي كل التصرفات التي من شأنها المساس ب وطني مراقبة كل الشروط الشكلية والموضعية المتعلقة بوثائق الملكية العمومية والخاصة<sup>2</sup>.

مدور يحي، المرجع السابق، ص 62<sup>1</sup>.

المرجع نفسه، ص 63<sup>2</sup>.

كما خولت للمديرية صلاحية المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية بـ توالي  
التسيير : م الدولة الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية والقيام ببيع العقارات والمنقولات  
وتحصيل عائداتها.

## ثانيا: طبيعة العلاقة بين مديرية أملاك الدولة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تفيد مديرية استعمال واستغلال وحماية الدولة الخاصة منها والعامه وبذلك المديرية  
تعد كمرجع في معظم القرارات التي تتخذها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

حيث تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز  
بـ وـ التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلية و الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية  
اقتصادية "يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من وـ و متباي و الفائزة المسترجعة  
ترجيا...الي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية على اتفاقية تبرم بين  
مديرية الدولة المختصة يمي والهيئة المحلية المسير المعنية التي تعمل على حساب الوكالة"<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> م 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 و 04 ي 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على و  
المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية و الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية  
تسييره . . . . 27 ن 06 ي 2009.

## الفرع الثاني

### علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الاستثمارية

تعتبر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من بين ذوات الاختصاص بتنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

هذه اللجنة بموجب قرار م 06-11 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على التراب الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup> تتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي م 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها<sup>2</sup>. كما دعمت اللجنة بتشكيلة وصلاحيات تساعدها على تسيير المرافق العقارية وخلق روابط مع ذوات تسيير وتنظيم العقار الموجه للاستثمار.

### أولاً: علاقة الوكالة بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

دعمت اللجنة بهيكله وصلاحيات من أجل ترقية الاستثمار في ظل المشرع الجزائري لم يسن الصفة القانونية ولا الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه اللجنة والتي يرأسها الوالي المخول له إقليمياً بالإضافة إلى ذلك رؤى اللجنة استشارياً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> امر رقم 11-06 و 24 و 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن التراب التابعة

الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، . . . د 57 30 2006 ( ) .

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 10-20 و 12 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات

وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج. ج عدد 04 17 2010.

<sup>3</sup> وندى نظ وندى نظ وندى نظ م 06-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون

م ، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2013 22.

## 1-تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

تشكل اللجنة من ممثلي مجموعة من الوزراء الذين لهم علاقة بترقية الاستثمار وهذه اللجنة يرأسها الوالي، فقد عدد المرسوم التنفيذي رقم 10-20 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها الوزارات الممثلة في تشكيلة اللجنة حيث تضم 25 عضو مع 04 وزارات والمتمثلة في وزارة الشؤون الدينية وزارة الموارد المائية وكذا وزارة البيئة<sup>1</sup>.

## 2-مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

عهدت للجنة مجموعة من المهام والاختصاصات التي تسمح وتساعد على تنظيم وتسيير :  
الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وتمثل في شـد بنك المعلومات حول العرض العقاري على مستوى الولايات من اجل مساعدة المستثمرين المشاريع الاستثمارية، بـ تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية :  
مؤيد خـ شـد الموجهة لاستقبال الاستثمارات كما خولت للوكالة اقتراح مناطق  
ندي شـد مشاريع استثمارية مع مساهمتها في الاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار<sup>2</sup>.

وتكمن مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

تبرز العلاقة بين الجهاز من الناحية العضوية ومن الناحية الوظيفية

### 1- من الناحية العضوية

ما يميز طبيعة تشكيلة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ضد عبارة عن مجموعة ممثلين  
وزـ سـد وزـ الممثلة داخل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وهذا  
ما يميز شكل العلاـد تجـسـد.

<sup>1</sup> أنظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع السابق.

<sup>2</sup> مـ 02 من المرسوم التنفيذي 10-20، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع السابق.

ذ ستد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و لجنة المساعدة عل تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار جهازان متناسقان وهذا ما يؤدي التطابق في كيفية التعامل مع العقار الموجه تتم .

## 2-من الناحية الوظيفية

تبر لجنة المساعدة تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من بين م نة التي تتكفل بتنظيم وتسيير ي العقاربة وهذا ما يتضح من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة عل تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها...تتكفل اللجنة بمهام...تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية العقاربة العمومية خ لإنشاء أراضي مهيأة ومجهزة لاستقبال تتم .

وبالمقابل مهمة الوكالة هي تسيير الحافظة العقاربة ب رقيت<sup>1</sup>، وهذا ما يوضح مجال الاشتراك التداخل بين الجهازين، تداخل الوظائف الذي يساعد عل تعزيز الحصول عل تنظيم ضا الصناعي باعتباره حجر لكل مشروع استثماري واكبر عائق يوجه المستثمرين المحليين ب.

ذلك توو تنتد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ب س الحاجة لهذا النوع من العلاقات من اجل تحقيق مهامها والوصول ضا نتد ك لانجاز المشاريع الاستثمارية يتطلب من المستثمر اللجوء الي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري اللتان لهما دور في تحديد الموقع الملائم للمشروع الاستثماري وتوفير الوعاء العقاري الذي يتناسب مع طبيعة استثماره وبالخصوص لما يتعلق ر بمستثمر أجنبي.

<sup>1</sup> م 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، يتضمن شد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها معدل ومتمم ، المرجع السابق.

ثانيا: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع المجلس الوطني لتطوير الاستثمار وكذا مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

نظرا لحاجة الدولة بتحسين مناخ الاستثمار واستقطاب المستثمرين استحدثت المشرع الجزائري في القانون المتعلق بتطوير الاستثمار كلفة بترقية الاستثمار<sup>1</sup>.

حيث تربط الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري علاقة قوية مع المجلس الوطني لتطوير الاستثمار وكذا مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

## 1- علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار

سد المشرع الجزائري الفراغ الموجود في قانون الاستثمار، الذي كان فاقدا جهاز استراتيجي يلعب دور هام في الترقية الاستثمارية وذلك بصدر م 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار من شأنه المجلس الوطني للاستثمار، الذي يرأسه رئيس الحكومة<sup>2</sup>.

ولتحديد العلاقة التي تربط المجلس الوطني للاستثمار و الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يقتضي را المركز القانوني للمجلس ثم استنباط العلاقة التي جم م.

## - المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار (CNI)

ش المجلس الوطني للاستثمار مرة بموجب قانون الاستثمار رقم 03-01<sup>3</sup>، ثم تم تنظيمه بموجب مرسوم تنفيذي رقم 01-281<sup>1</sup> ن الغي و عوض بالمرسوم التنفيذي رقم 06-355<sup>2</sup>.

للتفصيل أكثر ننظر م 03-01، بالخصوص المواد 18 21 المتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتم المرجع السابق<sup>1</sup>.

م 08، المرجع نفسه<sup>2</sup>.

انظر المادة 20 م 03-01 المرجع نفسه ق<sup>3</sup>.

## 1- تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار

د د م 04 من المرسوم الرئاسي رقم 355-06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره، تشكيلة المجلس وهي مكونة من:

الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والوزير المكلف بتهيئة يموالبيئة<sup>3</sup>.

ظ تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار تضم مجموعة من وز التي تتكفل بالعملية الاستثمارية والتي لها علاقة بالاستثمار.

## 2- صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار

د المجلس الوطني للاستثمار مهام عديدة في ميدان تشجيع الاستثمار بهدف خلق الظروف الملائمة للمستثمرين سواء الوطنيين ب، تبعا لذلك فالمجلس الوطني للاستثمار يتداول عل خصوه ترا تراييدي العامة لتطوير الاستثمار واوليتها ويفصل في المزايا التي تمنح في هذا المجال، كما يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار ومسايرة كل التطورات ب ياص و د تهيئة يم فيما يتعلق بالمناطق التي يمكن تستفيد من النظام الاستثنائي للامتيازات، جانب كونه يقترح عل الحكومة المقررات والتدابير الضرورية لتنفيذ العملية الاستثمارية وتشجيعه عملية استحداث مؤسسات م ب

<sup>1</sup>مرسوم رئاسي رقم 281-01 وُر 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره ج.ر.ج.ج د 55 ص 26 سبتمبر 2001، معدل ومتم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 185-06 وُر 31 ي 2006 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره ج.ر.ج.ج عدد 36 31 ي 2006 ( ) .

<sup>2</sup>مرسوم رئاسي رقم 355-06 وُر 09 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج.ج عدد 64 11 أكتوبر 2006.

م 19 ن ر م 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتم، المرجع السابق.<sup>3</sup>

ملائمة لتمويل الاستثمار، تدخله المستمر في شروط استعادة المستثمر من المنافع والمزايا التي تمنحها للمستثمرين<sup>1</sup>.

## ثانيا: طبيعة العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار

بعد استعراض المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار نستشف طبيعة العلاقة بينه وبين الوكالة حيث كلاهما تجمعهما علاقة في مجال تشجيع الاستثمار والتي يغلب عليها التكامل والذي يأخذ بن:

### 1-التكامل الموضوعي

يختص المجلس الوطني للاستثمار في رسم السياسة العامة لمجال الاستثمار، فهو من يقترح تراييدي تطوير الاستثمار وتحديد ي<sup>2</sup>، فهذه الصفة تمنح له صلاحيات تحديد المناطق التي تحتاج تميمتها مساهمة خاصة من الدولة ما يطغي على المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث تتولي مهمة التسيير العقاري والضبط على كوكب العقارية الصناعية من خلال تهيئتها وترقيتها، فكل من الجهازين يؤديان ادوار بارزة خاصة في الترقية الاستثمارية بتوفير العقارية وتحديد المناطق الملائمة لتنفيذ المخططات الاستثمارية.

### 2-التكاملاإجرائي

بذ كان المجلس الوطني للاستثمار هو المختص بالنظر في طلبات الحصول الامتياز بالتراضي مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط، ب الوالي هو المكلف والمعني بعرض المشاريع القابلة لمنح الامتياز المجلس الوطني للاستثمار فيتكلف بترقية يم واقتراح كل التدابير التحفيزية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن شأنها القيام بكل م لاسيما العمليات المنقولة او التجارية او العقارية المتصلة بنشاطاتها<sup>3</sup>.

للتفصيل ثر انظر عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص ص 75-101.<sup>1</sup>

المرجع ص 77.<sup>2</sup>

بلكعبيات مراد، المرجع السابق، ص 233.<sup>3</sup>

التكامل ظاهرة بين الجهازين ما يساعد على تدعيم وترقية الاستثمار باعتبار :  
 مناطق حصوا سياسة استثمارية فعالة وجادة.

## ثانيا: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

ن م ميكيه وا ي التي عرفتها المنظومة القانونية الجزائرية في ط س ي ا الإجراءات الإدارية للمستثمر، يتجسد في ثد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ولاستظهار العلاقة التي تربط بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تطرق في هذه الدراسة الي المركز القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ثم تبيان طبيعة العلاقة التي تجمعها.

### أولا: المركز القانوني للوكالة الوطنية لتطوير استثمار (ANDI)

ثد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب قانون تطوير الاستثمار<sup>1</sup> جانب ذلك صدر في شأنها المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>2</sup>، بحيث تعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع ي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تحت رئاسة رئيس الحكومة ونظرا لكونها مؤسسة عمومية فقد نتج ما يلي:

محاسبة الوكالة تمسك وفقا لقواعد المحاسبة والذي يتولي د الميزانية هو المدير العام بعد موافقة مجلس ومصادقة السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية ي تم وك باين باب خاص ي وأ ر خاص بالنفقات من ب ر نجدها تمارس سلطة الرقابة راء د م الوزير المكلف بالاستثمار والذي يعتبر كعضو داخل الوكالة<sup>3</sup>.

### 1- تشكيلة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

<sup>1</sup> نص م 06 ن ر م 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق على انه: "تشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعي في صلب النص الوكالة".

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 06-356 و 09 أكتوبر 206 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج عدد 64 11 أكتوبر 2006.

عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999 3.50

تضم تشكيلة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من هياكل مركزية وهياكل لامركزية.

-الهيكل المركزي للوكالة:

يتشكل الهيكل المركزي للوكالة من جهازين: مجلس وكذا المدير العام.

-مجلس الإدارة

يعتبر مجلس الدولة الجهاز الذي يشرف على عمل الوكالة ويتألف من ممثلي الوزراء سواء يمثلون شخصيات ذات كفاءة في نشاط المؤسسة، ممثلين عن المستثمرين وعن المستخدمين الذين يعتبرون طرفاً سامية في الدولة<sup>1</sup>.

تكوين مجلس فitolها المدير العام للوكالة، فكل الهيئات المعنية بالعملية تتم بحيث لا يقتصر فقط على ممثلي الوزراء بل يضم ايضا ممثلي الجمعيات المهنية من القطاعات العام والخاص<sup>2</sup>.

-المدير العام

يعتبر الجهاز الثاني داخل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويتم تعيينه بناء على مرسوم رئاسي وعلى اقتراح الوزير الوصي<sup>3</sup>، والمتمثل في الوزير المكلف بترقية الاستثمار.

جانبا ذلك يقوم المدير العام بتسيير الوكالة ويساعده في ذلك بين عام وكذا مدير الدراسات والمديرين والنواب ورؤساء الدراسات والذي يتم تعيينهم حسب التنظيم المعمول بهم وتنتهي مهامه بنفسها<sup>4</sup>.

معيني لعزير، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، المرجع السابق، ص 47<sup>1</sup>.

عسالي نفيسة، المرجع السابق، ص 51<sup>2</sup>.

معيني لعزير، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، منكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة جيجل، 2006، ص 36<sup>3</sup>.

مرسوم تنفيذي رقم 06-356 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المرجع السابق<sup>4</sup>.

ومارس المدير العام جميع مصالح الوكالة طبيياً ك المرسوم التنفيذي رقم 05-356 المتعلق بصلاحيات الوكالة لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها منحت للمدير صلاحيات مختلفة وواسعة.

## ب- الهيكل اللامركزي

يتأسس الهيكل اللامركزي في الشباك الوحيد اللامركزي على المستوى المحلي في مجال الاستثمار ويقصد بالشباك الوحيد اللامركزي تجمع كل الخدمات الادارية الضرورية المتعلقة بالعملية الاستثمارية في جهة واحدة والتي يتجه اليها المستثمر قبل الشروع في انجاز مشروعه الاستثماري<sup>1</sup>.

كما يتشكل الشباك الوحيد اللامركزي من مجموعة من ممثلين عن الوزارات، وكل عضو في الشباك الوحيد له مجموعة من المهام يلزم به من اجل ضمان السير الحسن والقيام بالدور المنوط لهذا الجهاز وهو تسهيل عملية الاستثمار<sup>2</sup>.

## 2- المهام المخولة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تسعى تعزيز توافد الاستثمارات المحلية ببيان نـ  
 ا. منح الامتيازات الجبائية، جانب ذلك تعمل على مراقبة وتحديث المشاريع الاستثمارية الموروثة من  
 ك م تتم اذ القرار المتعلق بالامتيازات بـ د قوائم اقتناء التجهيزات للمستثمرين مؤدين  
 للاستفادة من نظام الحوافز وفقاً للشروط والتنظيم المعمول به، وتوفير ودعم الخدمات لتسهيل  
 و ا و ا البرامج التحفيزية بـ تشجيع وتحفيز الاستثمار بـ المباشر من خلال تنظيم الندوات  
 واللقاءات والحفاظ على قواعد البيانات بـ ت المواد الترويجية<sup>3</sup>.

أخرى متعلقة بتسيير بـ العقارية عن طريق المستثمرين بتوفير العقارات  
 الموجهة للاستثمار الي جانب مهمة الترقية الاستثمارية من خلال تسهيل الاتصالات مع المستثمرين والمشاركة

معيني لعزیز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، المرجع السابق، ص 23.<sup>1</sup>

تأصيل كثر انظر نص المادة 28 ن ر م 03-01، يتعلق بتطوير الاستثمار، ن ا و متمم، المرجع السابق، ص 23.<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Evaluation Des Capacités De Promotion Des Investissements De L Agence Nationale De Développement De L investissement Genève 2005 P06.



## 2- وصف التداخل

تتجلى مظاهر التداخل بين تطور الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال را، الاتفاقية، حيث تقوم هذه الأخيرة بإبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها وهذا مانصت عليه المادة 05 ن المرسوم التنفيذي رقم 119-07<sup>1</sup> كم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ترم اتفاقية الاستثمار على يتم تسهيل الحصول على العقار وهذا من ملامتيازات التي يحصل عليها المستثمر، خاصة المستثمر ند .

بالإضافة إلى إنشاء بنك معلوماتي للمستثمرين بتوفير العقارية لتبقي هذه الصلاحية مخولة لكتا الوكالتين<sup>2</sup>، فنشاط ومهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يشبه الي حد كبير مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، بالرغم من تداخل صلاحيات كلا من الوكالتين الا ان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليس لها سلطة اتخاذ سلطة القرار.

---

<sup>1</sup> م 05 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07، يتعلق بـ شـ وكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها معدل ومتمم، المرجع السابق.

المرسوم التنفيذي رقم 356-06، يتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المرجع السابق.<sup>2</sup>

## خاتمة الفصل الأول

فبعد دراسة هيكله الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد كيفية سير م  
ك العلاقات التي تربطها مع مختلف فئات ذات الطابع الاستثماري فاعملنا في مجال تسيير  
في العقارية، نتوصل لنتيجة مفادها ان الجانب التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يخدم  
وبساعد على تحقيق د الاستثمارية وناهيك عن المهام المنوطة في والتي نستهل دراستها في الفصل  
ث .