

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أيّ فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر؟ *

د.معيني لعزيز

Dr. MAIFI Laziz

Laboratoire de Recherche sur l'Effectivité de la
Norme Juridique (LARENJ),
Faculté de Droit et des Sciences Politiques,
Université A. Mira Bejaia 06000 Bejaia –Algérie.

مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية،
كليّة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد
الرحمان ميرة بجاية، 06000 بجاية، الجزائر.

الملخص:

إنّ السلطات العمومية في الجزائر قصد تحقيق تنمية شاملة ودائمة قد سعت إلى توفير مناخ استثماري ملائم، هذا الأخير تحكمه عدة عوامل منها ضرورة توفير ما يسمى بالعقار الصناعي أو الاقتصادي لانجاز المشاريع الاستثمارية. من أجل بلوغ هذا الهدف تم إستحداث هيئات وأجهزة أسندت إليها مهمة تنظيم العقار الموجه للاستثمار، التي تجسدت أساسا في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كجهاز مركزي، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، الذي استحدثها وحدد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم.

الكلمات المفتاحية:

العقار الاقتصادي، الاستثمار الوطني والأجنبي، تفعيل الاستثمار، ضبط العقار، ترقية الاستثمارات.

* تمّ استلام المقال بتاريخ 2016/05/30 وتمّ تحكيمه بتاريخ 2016/06/19 وقُبل للنشر بتاريخ 2016/11/27.

The National agency of intermediation and land regulation: Witch efficiency to provide a real estate for investment in Algeria?

Abstract :

In order to achieve a global and durable development, the Algerian public authorities worked to provide a suitable investment climate which is controlled by many elements among which the necessity to provide what is named the industrial or economical real estate to realize investment projects.

To reach this target, institution and bodies have been created with a mission of organizing the real estate for investment, these last have been mainly materialized in the national agency of intermediation and land regulation as a central body by virtue of the provisions of the executive decree No 07-119, modified and completed, which has created them and fixed their memorandum of association.

Key words:

Economical real-estate, national and foreign investment, investment activation, real estate regulation, investments' promotion.

L'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière: Quelle efficacité pour le foncier destiné aux investissements en Algérie ?

Résumé :

Afin d'atteindre l'objectif du développement durable, les pouvoirs publics Algériens ont essayé d'asseoir un cadre juridique adapté en prenant en compte beaucoup de facteurs liés notamment à la disponibilité du foncier industriel ou économique. Pour ce faire, de nouvelles structures et organes chargés de la régulation du foncier destiné à l'investissement sont apparus, parmi lesquels on cite l'agence nationale d'intermédiation et de régulation du foncier, comme organe central, créée en vertu des dispositions du décret exécutif n°07-119 modifié et complété.

Mots clés :

Foncier économique, investissement national et étranger, régulation du foncier, promotion des investissements.

مقدمة

مما لا شك فيه أن تحقيق التنمية الشاملة والدائمة - خاصة الاقتصادية منها - ، لن تتجسد إلا من خلال تفعيل العملية الاستثمارية، الأمر الذي يستدعي توافر مجموعة من العوامل منها ضرورة توفير الأوعية العقارية⁽¹⁾، فهذا الأخير يعدّ محدّدًا أساسيًا لإنجاح العملية الإستثمارية ومن ثم استقرار المستثمرين خاصة الأجانب منهم، وفي الجزائر خلال مرحلة سابقة، تحديدا قبل تعديل النصوص القانونية المنظمة للإستثمار خلال سنة 1993⁽²⁾، كان العقار رهين الكثير من العراقيل التي تواجه المستثمرين الذين يشكون من مشكل الحصول على العقار الصناعي⁽³⁾، فالمستثمر الراغب في الإستفادة من الأراضي في إطار المشاريع الإستثمارية تعترضه إجراءات إدارية

معقدة إلى جانب موافقة عدة هيئات ذلك في ظل غياب أجهزة مختصة في هذا المجال، وهو الأمر الذي يؤدي بنا للقول بأنّ المشكل ليس في ندرة العقار وإنما يتعلق بالجانب الإداري والتنظيمي له⁽⁴⁾.

وفي مرحلة لاحقة، فإنّ السلطات العمومية في الجزائر قد بادرت لإيجاد حل أو بالأحرى التقليل من هذا المشكل من خلال اتخاذ تدابير قانونية ومؤسسية؛ أين عملت من خلال سن ترسانة من النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، على توحيد واختصار الإجراءات واستحداث طرق مرنة للتعامل مع المستثمرين على مستوى مراحل الإستثمار وتمنح الأراضي في إطار عملية الإستثمار من جهة، بل قامت باستحداث مجموعة من الأجهزة مختصة في هذا المجال من جهة أخرى، كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)⁽⁵⁾ كهيئة مركزية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن تنظيمها وسيرها وتحديد القانون الأساسي لها، المعدل والمتمم في سنة 2012، إثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012⁽⁶⁾، المدعمة بهياكل جوارية محلية في شكل مديريات جهوية تمثل وتقوم بنفس المهام المسندة للوكالة على المستوى المحلي⁽⁷⁾.

وعليه فإنّ دراستنا في هذا الموضوع ستنصب أساسا على تبيان الأحكام العامة المتعلقة بالاطار المؤسسي المنظم للعقار الاقتصادي في الجزائر، ذلك من خلال تبيان الدور الذي تؤديه الوكالة في سبيل توفير الأوعية العقارية للمتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص أجنب كانوا أم وطنيين، ذلك من خلال التمعن في أجهزة إدارتها وسيرها والصلاحيات المخولة لها قانونا، ولن يتسنى ذلك إلا من خلال الاجابة على الاشكالية التالية؛ هل من شأن استحداث المشرع الجزائري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تفعيل العملية الاستثمارية، ذلك من خلال توفير العقار الموجه للاستثمار؟

للإجابة على هذه الاشكالية إرتأينا التطرق في هذا الموضوع إلى دراسة الإطار التنظيمي للوكالة (المبحث الأول)، لنتناول بعد ذلك الإطار الوظيفي لها من خلال تعداد صلاحياتها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد تأسست الوكالة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المؤرخ في 23 أفريل 2007، معدل ومتمم، وتم تكييفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، تتمتع بالشخصية المعنوية وبذمة مالية مستقلة تكون خاضعة لوصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁽⁸⁾، بل يعتبر بمثابة القانون الداخلي لها حينما يبين كيفية تنظيم أجهزة إدارتها وسير عملها.

مثل العديد من المرافق العمومية، فإنّ للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أجهزة تسهر على إدارتها وتسييرها، فإلى جانب مجلس الإدارة (المطلب الأول)، هناك أيضا المدير العام (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مجلس إدارة الوكالة

يمثل مجلس الإدارة الجهاز الأول في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، إذ يعتبر بمثابة جهاز تداولي جماعي يتولى تحديد سياسة وتوجهات الوكالة، على هذا النحو فقد أسندت إليه مهمة إدارتها، وعليه سنتعرض إلى دراسة تشكيلة مجلس الإدارة (الفرع الأول)، لنبين بعد ذلك سير عمله (الفرع الثاني)، ثم في الأخير نعرض صلاحياته (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تركيبة مجلس إدارة الوكالة

يتأخرس مجلس إدارة الوكالة الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثله، على أساس أنّه يمثل السلطة الوصية لها، كما يضم ممثلين آخرين ينتمون إلى وزارات مختلفة وإدارات عمومية معنية أساسًا بمجال العقار، على وجه التحديد فإنّ مجلس إدارة الوكالة يتشكل من:

ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثلين إثنين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة/أملاك الدولة)، ممثل الوزير المكلف بالعمران، ممثل الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية، ممثل الوزير المكلف بالنقل، ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، إضافة إلى ممثل الوزير المكلف بالفلاحة وممثل الوزير المكلف بالتجارة، وأخيرا ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة⁽⁹⁾.

وعليه فإنّه بالنظر إلى البنية العضوية التي يتميز بها مجلس إدارة الوكالة نود التنويه إلى أنّه بدلا من توسيعها أكثر لتشمل قطاعات أخرى لها علاقة بالعقار، فقد تم تقليصها بموجب صدور المرسوم التنفيذي 12 - 126، المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، أين تم إقصاء كل من ممثل الوزير المكلف بالصناعة وممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إضافة إلى كل من ممثل الوكالة الوطنية لهيئة الإقليم وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁽¹⁰⁾، كما نود أن نشير إلى التمثيل المحتشم لممثلي المنتفعين والمستثمرين على مستوى مجلس إدارة الوكالة، على خلاف التفوق العددي لممثلي الدولة، وبالتالي فإنّ توسيع تمثيل هذه الفئة في المجلس من شأنه تكريس مبدأ مشاركة المنتفعين في تسيير الوكالة واتخاذ القرارات المتعلقة بها بصفة خاصة، وبسير العملية الإستثمارية بصفة عامة⁽¹¹⁾.

وتتولى السلطة الوصية على الوكالة مهمة تعيين أعضاء المجلس بقرار لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد بناء على إقتراح من السلطات التي ينتمون إليها. في حالة شغور لعضوية أحد الأعضاء، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويستكمل العضو الجديد المعين بقية عهدة مستخلفه إلى غاية انتهائها⁽¹²⁾.

الفرع الثاني: سير عمل مجلس الإدارة

يجتمع مجلس إدارة الوكالة ثلاث (03) مرات في السنة في دورات عادية، ويمكن استدعائه لعقد الإجتماع في دورات إستثنائية بناء على اقتراح من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على إقتراح من طرف ثلثي (2/3) أعضائه⁽¹³⁾، وعموما فإنّ رئيس مجلس الإدارة يرسل إلى كل الأعضاء إستدعاءات شخصية تتضمن تاريخ الإجتماع وجدول الأعمال، ذلك قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل إنعقاد الجلسة، مع إمكانية تقليص هذا الأجل دون أن يقل عن ثمانية (08) أيام في الدورات غير العادية، ويحضر اجتماعات مجلس الإدارة المدير العام للوكالة، وكل شخص من شأنه أن يقدم مساعدة في المسائل المدرجة في جدول أعمال المجلس.

ولصحة إجتماعات المجلس يشترط حضور ثلثي (2/3) من أعضائه على الأقل⁽¹⁴⁾، وإذا لم يكتمل النصاب القانوني فإنّ المجلس يجتمع مرة ثانية بعد ثمانية (08) أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لإجتماعه، وتكون المداولة في هذه الحالة صحيحة مهما

كان عدد الأعضاء الحاضرين، كما تتخذ قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، مع العلم أنّ المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المعدل والمتمم، لم يحدد كيفية تمثيل الأعضاء الغائبين.

وتُختتم مداولاته في محاضر محررة وموقعة من طرف رئيسه، وتكون كذلك مرقمة في سجل ودفتر خاص، مع ضرورة موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الإستثمارات عليها خلال العشر (10) أيام الموالية لتاريخ الإجتماع⁽¹⁵⁾.

الفرع الثالث: صلاحيات مجلس الإدارة

لقد تضمنت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، بنوع من التفصيل لأهم المسائل التي يتداولها مجلس إدارة الوكالة، فهو على وجه الخصوص يتولى الموافقة على مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والبعيد، يصادق على البرنامج العام لنشاط الوكالة والميزانية المرتبطة بها، تنظيم الوكالة وسيرها خاصة حصيلة النشاط، يصادق على الشروط المتعلقة لإبرام الصفقات والعقود والإتفاقيات، أخذ مساهمات وإبرام كل أشكال الشراكات المتصلة بمجالها، المصادقة مشروع النظام الداخلي للوكالة والتقرير السنوي للتسيير وكذا تقارير محافظي الحسابات، إضافة إلى مشاريع اقتناء وإيجار البنايات كما يوافق على الإتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة.

وبصفة عامة، يمكن أن يداول المجلس أي مسألة يقترحها المدير العام للوكالة التي من شأنها أن تساعد الوكالة على أداء مهامها على أحسن وجه⁽¹⁶⁾.

المطلب الثاني: المدير العام

يشرف المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على إدارتها، فهو على هذا النحو يمثل الجهاز الثاني لها بعد مجلس الإدارة، إذ يعتبر كجهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياستها، ويتم تعيينه وإنهاء مهامه بمقتضى مرسوم رئاسي بناءً على إقتراح من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

وعملاً بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المتضمن إنشاء الوكالة وتحديد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم، فإنّ المدير يتمتع بصلاحيات واسعة، فمنحت له

صلاحيات في مجال التسيير من جانب (الفرع الأول)، ومن جانب آخر حُوِّلت له ممارسة بعض الصلاحيات التي يظهر من خلالها على أنّ المدير ما هو إلا جهاز منفذ وخاضع للسلطة الوصية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: كجهاز مسير

يتولى المدير العام ممارسة بعض الصلاحيات في مجال التسيير الإداري والمالي على مستوى الوكالة، والمتمثلة أساساً أنه يتمتع بسلطة العزل وتعيين جميع مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها، كما يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدميها ويسهر على إحترام تطبيق القانون والنظام الداخلي لها، إضافة إلى ذلك فهو يعدّ مسؤولاً عن سيرها يتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

فضلاً عن ذلك، يتولى المدير العام للوكالة إعداد مشاريع ميزانية تسييرها وتجهيزها وإبرامه لكل الصفقات أو العقود والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بنشاطها، ويقترح برامج نشاطاتها بوجه عام⁽¹⁷⁾.

الفرع الثاني: كجهاز منفذ

يقوم المدير العام للوكالة بتنفيذ توجيهات، مداولات وقرارات مجلس الإدارة، ومن جهة أخرى يعدّ تقريراً سنوياً مفصلاً عن نشاطات الوكالة يكون مرفقاً بحصائل وجداول حسابات النتائج ومقررات تخصيص النتائج، ويتم إرسالها إلى السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية، بعد مداولتها من طرف مجلس إدارة الوكالة⁽¹⁸⁾.

وفي هذا المقام نود أن نشير إلى التمثيل والحضور الشكلي والمحتشم للمدير العام للوكالة على مستوى مجلس الإدارة عند انعقاد جلساته، فبدلاً من منحه لمركز قانوني قوي وتمتعه بسلطة داخل المجلس كتحضير مداولاته وإدارة أمانته، إلا أنّ له صوت استشاري فقط غير ملزم عند اتخاذ المجلس لقراراته وهو ما أقرته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، السالف الذكر: " يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس، ويكون له صوت استشاري"، إضافة إلى أنّ أمانة المجلس تتولاها مصالح الوكالة.

المبحث الثاني: الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

على أساس اعتبار الوكالة مرفق عمومي، وكما يدل اسمها عليها، فقد كلفها المشرع بتسيير خدمة عمومية⁽¹⁹⁾ تتمثل في العمل على تفعيل سياسة الدولة من خلال المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي العمومي، عموماً فإنّ المهام المسندة للوكالة قد تم تحديدها بنوع من التفصيل ذلك في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم المشار إليه أعلاه، حيث تنص المادة 03 منه على أنه: " يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري ..."، وعليه يمكن تصنيف مهامها على وجه الخصوص إلى مهمة تسيير الحافطة العقارية (المطلب الأول)، إضافة إلى مهمة الوساطة، الضبط والترقية العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تسيير حافطة العقار الاقتصادي العمومي

عملاً بمضمون نص المادتين 04 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم⁽²⁰⁾، وبالرجوع كذلك إلى بعض الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153، المؤرخ في 02 ماي 2009⁽²¹⁾، نستشف أنه من بين المهام الموكلة للوكالة تسيير الحافطة العقارية التي تتكون من الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية من جهة (الفرع الأول)، وتسيير الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط (الفرع الثاني)، بحيث تتولى الهيئة الممثلة للوكالة على المستوى المحلي مهمة تسييرها، ذلك على أساس اتفاقية تبرم بينها التي تعمل لحساب وباسم الوكالة ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً. كما تتشكل الحافطة العقارية للوكالة على العقارات التي اكتسبتها ضمن إطار نشاطاتها في مجال الترقية العقارية.

الفرع الأول: تسيير الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

يراد بالأصول العقارية للمؤسسة العمومية الاقتصادية الأموال التي تحوزها وتمتلكها المؤسسة خلال حياتها، وتشمل العقارات، المباني، الآلات والتجهيزات،... إلخ⁽²²⁾، وعلى العموم يمكن أن نميز بين نوعين من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات؛ الأصول العقارية المتبقية⁽²³⁾ (résiduels Actifs) إلى جانب الأصول العقارية الفائضة (Actifs excédentaires).

- فالأصول العقارية المتبقية تشمل كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والمتوفرة، فهي بالأحرى تمثل العقار الصناعي الذي لم يتم التنازل عنه ضمن إطار أشغال تصفية المؤسسات العمومية⁽²⁴⁾.
- أما الأصول الفائضة فهي تتضمن بدورها كل الأملاك العقارية التي هي بحوزة المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع أو التملك التي لا تعتبر ضرورية موضوعيا لنشاطها، التي يجب على الدولة استرجاعها تدريجيا، وتمثل أساسا في؛
- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما،
 - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،
 - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير لازمة لنشاطاتها،
 - الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،
 - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية،
 - الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة⁽²⁵⁾.

الفرع الثاني: تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط الاقتصادي

لما كان العقار الصناعي يشكل إحدى العوامل الأساسية لتحقيق التنمية، كثفت السلطات العمومية في الجزائر جهودها في العمل على توفير الأوعية العقارية للمستثمرين وتميئتها لانجاز مشاريعهم الاستثمارية، وتجسد ذلك في إنشاء المناطق الصناعية (Les zones industrielles) كمرحلة أولى لتظهر ما يسمى بمناطق النشاط (Les zones d'activités) فيما بعد.

وعلى خلاف التشريعات المقارنة لبعض الدول، فإن المناطق الصناعية لم تحظ بتعريف واضح ودقيق في التشريع الجزائري إلا أنها تُعرّف عموما؛ مجموع من الأراضي المحددة والمنظمة بأدوات التهيئة والتعمير تكون موجهة لاستقبال نشاطات صناعية⁽²⁶⁾.

فبعد أن يتخذ قرار إنشائها باقتراح من طرف المجلس الوطني للاستثمار، كجهاز تم استحداثه بموجب الأمر 01 - 03، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم⁽²⁷⁾، لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويوضع تحت وصاية الوزير الأول، الذي كُلف بالمسائل المتعلقة باستراتيجيات الاستثمارات ودعمها بما في ذلك إنشاء مناطق صناعية جديدة بعد موافقة الحكومة⁽²⁸⁾، لتسند مهمة تسييرها إلى الوكالة بموجب الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها، لا سيما نص المادة 13 منه التي تنص على أنه: "يسند تسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،....".

أما مناطق النشاط الاقتصادي فهي عبارة عن: فضاء ذو مساحة ذات حجم صغير، مجهزة وصالحة لإنشاء الصناعات الصغيرة والمتوسطة⁽²⁹⁾، فهي مساحات مخصصة لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية صغيرة كنشاط إنتاج السلع والخدمات أو النشاطات التجارية على خلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تتموقع في المناطق الصناعية.

إنّ إنشاء هذا النوع من المناطق قد عُهد إلى هيئات محلية بعد الموافقة النهائية للوالي، والممثلة في اقتراح كل من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁽³⁰⁾، وكذا المجلس الشعبي البلدي⁽³¹⁾، أما تسييرها فقد أُسند للوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁽³²⁾، بمشاركة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي كلفت بهذه المهمة الجديدة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، بحيث تنص المادة 09 على أنه: ".... وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات....".

المطلب الثاني: الوساطة، الضبط والترقية العقارية

إلى جانب مهمة تسيير حافطة العقار الصناعي، تتولى الوكالة أيضا مهام أخرى عديدة ومتنوعة تهدف بالأساس إلى تنظيم السوق العقاري والحافطة العقارية لها

وترقيتها من خلال تجهيزها بمختلف الهياكل القاعدية بهدف تثمينها حتى تصبح مهياً وملائمة لتفعيل العملية الاستثمارية، فهي تؤدي في سبيل ذلك دور الوسيط (الفرع الأول)، والمرقي العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مهمة الوساطة العقارية

تؤدي الوكالة دور الوسيط العقاري⁽³³⁾، وهو ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم حينما نصت على أنه: "يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين"، فهي على هذا النحو تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.

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 الاقتصادي العمومي وتم نشره عبر موقعها الإلكتروني الذي من خلاله يمكنها من ربط ملاك العقار الاقتصادي بالمستثمرين مباشرة.

الفرع الثاني: مهمة الترقية العقارية

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، وبالنظر إلى الطبيعة القانونية للوكالة على أساس اعتبارها هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإنها تتمتع بصفة المتعهد بالترقية العقارية، على هذا النحو فالتشريع المعمول به يسمح لها باكتساب أصول وأملاك عقارية، ثم لتتبعها عمليات التهيئة والتجزئة وتقدير التكلفة والتمويل، وليتم بعدها التنازل عنها مجددا واستعمالها في ممارسة النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات، كل هذا سيساهم في تحسين العرض العقاري، فالترقية العقارية يراد بها إنشاء، تحضير وتهيئة أوعية عقارية التي تحتضن مختلف المشاريع الصناعية الاقتصادية⁽³⁴⁾.

إلى جانب المهام المذكورة آنفا، فإن الوكالة 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 والاتفاقيات، وأخيرا تطوير المبادلات مع الهيئات الأخرى المعنية والمكلفة بالعقار الموجه للاستثمار⁽³⁵⁾.

خاتمة

من خلال هذه الدراسة يمكن لنا أن نخلص القول إلى أنّ السلطات العمومية في الجزائر قد خطت خطوة هامة من خلال استحداثها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الذي كان الهدف المرجو منها يكمن أساسا في توسطها لإقامة مشاريع استثمارية والتقليل من الجهات المتدخلة في تسيير ومنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار واعتبارها المخاطب الوحيد لدى المستثمرين، وطنيين كانوا أم أجانب، خواص أو عموميين، الراغبين في الحصول على الأوعية العقارية، لكن على الرغم من ذلك مازال العقار الاقتصادي وعلى وجه الخصوص العقار الصناعي يعتبر من أكبر العوائق التي تعيق تفعيل وتطوير العملية الاستثمارية في الجزائر⁽³⁶⁾، فإلى جانب وجود ضبابية في الأحكام المنظمة لاستغلال العقار الصناعي من كل الجوانب، فهي مبعثرة في عدة نظم قانونية تتسم بعدم الاستقرار التشريعي (قوانين المالية، قوانين الاستثمار، نصوص قانونية خاصة وتنظيمية،... إلخ)، هناك تعدد في مراكز إتخاذ القرار الناتج عن تعدد الاطار المؤسسي في تسيير العقار الصناعي، أين أسند ملف العقار الموجه للاستثمار لمؤسسات ذات طبيعة قانونية متعددة وعلى مستويات مختلفة؛ فعلى المستوى السياسي فقد خضع العقار إلى الحكومة، المجلس الوطني للاستثمار، وزارة ترقية الاستثمارات،... إلخ، أما على الصعيد الإداري فقد شهد بدوره تضخما في الأجهزة سواء على المستوى المركزي أو المحلي، ونذكر على سبيل المثال؛ الهيئات المحلية، مديريات أملاك الدولة، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،... إلخ، مما أدى إلى التنازع في صلاحياتها الأمر الذي حال دون أداء مهامها على أحسن وجه، ونخص بالذكر في هذا المقام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي لا تمارس صلاحياتها فعليا.

وعلى هذا الأساس، ينبغي تعزيز دور الوكالة أكثر مما هي عليه الآن سواء على مستوى الجهاز التداولي أو الجهاز التنفيذي لها، لا سيما فيما يخص ضرورة تفعيل مهام المدير العام كإدراجه ضمن تركيبة مجلس الإدارة وبالتالي اشراكه في كل القرارات

المهمة التي يتخذها المجلس، إضافة إلى ذلك فإنه لضمان السير الحسن للوكالة لابد من توسيع تشكيلة المجلس ليشمل ممثلي المستثمرين والمنتفعين، ذلك تجسيدا لمبدأ الشفافية والمشاركة في تسير الوكالة والقرارات التي تتخذها والمتعلقة أساسا بسير العملية الاستثمارية، ضرورة إعطاء بعد وطني وليس جهوي للوكالة من خلال استحداث هياكل لامركزية تابعة لها ذلك على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن.

الهوامش:

- (1) موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة بومرداس، 2009، ص 02.
- (2) نذكر على سبيل المثال، قانون رقم 88-25، مؤرخ في 12 جويلية 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية، رج ج عدد 28، الصادر في 13 جويلية 1988، مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، رج ج عدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.
- (3) بن حمودة محبوب وبن قانة إسماعيل، " أزمة العقار ودوره في تنمية الإستثمار الأجنبي "، مجلة الباحث، عدد 05، لسنة 2007، ص 61.
- (4) ساحل محمد، " تجربة الجزائر في مجال جذب الاستثمار الأجنبي -دراسة تقييمية-"، مجلة علوم إنسانية، عدد 41، 2009.
- (5) Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière.
- (6) مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج رج ج عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، مؤرخ في 19 مارس 2012، ج رج ج عدد 17، الصادر في 25 مارس 2012.
- (7) عملا بأحكام المادة 02 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، المعدل والمتمم، التي تنص على أنه: " يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني "، مرجع سابق، فقد تم إستحداث حوالي عشرة مديريات جهوية متواجدة عبر التراب الوطني حيث كل مديرية تضم مجموعة من الولايات وهي كالتالي: الجزائر العاصمة، سطيف، عنابة، غرداية، البليدة، تيارت، وهران، أدرار، تلمسان، كلفت أساسا بممارسة مهام الوكالة على المستوى المحلي، للتفصيل أكثر انظر: الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniref.dz.
- إلى جانب ذلك، فهناك هيئات أخرى على المستوى المحلي أسندت إليها مهمة تقديم المساعدة للمستثمر الوطني والأجنبي في تحديد العقارات المهيأة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المتمثلة في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، (Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements et de la Régulation de Foncier) المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، ج رج ج عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007، الملغى بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر ج عدد 04، الصادر في 17 جانفي 2010.

- (8) انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، مؤرخ في 23 أبريل 2007، مرجع سابق.
- (9) راجع المادة 12 من المرجع نفسه.
- (10) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، مرجع سابق.
- (11) لعيمري إيمان، "تقييم أداء المرفق العمومي: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار نموذجًا"، مجلة إدارة، عدد 42، 2011، ص 22.
- (12) انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، المرجع السالف الذكر.
- (13) انظر المادة 16 من المرجع ذاته.
- (14) بالنظر إلى تشكيلة أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تضم (12) عضوًا، وعلى هذا الأساس فإن ثلثي (2/3) من أصل (12) عضو، فإنه يستدعي الأمر حضور (08) أعضاء على الأقل.
- (15) انظر المواد 17، 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، المرجع السالف الذكر.
- (16) انظر المادة 15 من المرسوم ذاته، التي تم تعديلها بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 126، مرجع سابق.
- (17) راجع المادة 22 من المرسوم ذاته.
- (18) راجع المادة 31 من المرسوم ذاته.
- (19) مهنان إدريس، تطور نظام الإستثمارات الأجنبية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 83.
- (20) انظر المادتين 04 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، المرجع السالف الذكر.
- (21) مرسوم تنفيذي رقم 09 - 153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها، ج ر ج عدد 27، الصادر في 06 ماي 2010.
- (22) KHELFOUNE Tahar, Le domaine public en droit Algérien, réalité ou fiction, l'harmattan, Paris, France, 2000, p 253.
- (23) نود أن نشير في هذا المقام إلى أن العقار الصناعي المتبقي قد تم إسناده في السابق إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، عملاً بأحكام المادة 26 من الأمر 01 - 03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، ج.ر.ج. عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، لكن أمام غياب صدور أي نص تنظيمي حال دون ذلك.
- (24) راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153، مؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.
- (25) راجع المادة 03 من المرسوم ذاته.
- (26) خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015، ص 51.
- (27) تنص المادة 18 من الأمر 01 - 03، المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، مرجع سابق، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 06 - 08 مؤرخ في 15 جويلية 2006، ج.ر.ج. عدد 47، صادر في 19 جويلية 2006، على أنه: "ينشأ لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس"، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة.
- ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات.....".

(28) راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 355، المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج. عدد 64، صادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

(29) ورد هذا التعريف الخاص بمناطق النشاط في الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

www.aniref.dz

(30) انظر المادة 9/02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مؤرخ في 12 جانفي 2010، مرجع سابق.

(31) راجع المواد 109، 114 و 1/118 من القانون رقم 11 - 10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج. عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.

(32) لقد خول المشرع مهمة تسيير هذه المناطق إلى الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 03 - 408، مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر.ج. عدد 68، الصادر في نوفمبر 2003، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 90 - 405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، ج.ر.ج. عدد 56، الصادر في ديسمبر 1990، ذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من من القانون رقم 09 - 25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج. عدد 50، الصادر في 19 نوفمبر 1990.

(33) يعرف الوسيط العقاري وفقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 18، المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج.ر.ج. عدد 06، صادر بتاريخ 25 جانفي 2009، على أنه: "يعد وسيطا عقاريا كل شخص تلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتهما".

(34) استنادا إلى المادة 9/03 من القانون رقم 11 - 04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، ينظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 06 مارس 2011، فإن الترقية العقارية يقصد بها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

(35) انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119، المعدل والمتمم، المرجع السالف الذكر.

(36) هذا ما أكدت عليه إحدى التقارير الصادرة عن مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (CNUCED)، انظر في

ذلك :

- CNUCED, Examen de la politique de l'investissement Algérie, Nations Unis, New-York et Genève, 2004, disponible sur le site : www.unctad.org/ipr/, p 65.