

النظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أ . حرز الله خطاب، جامعة عمار ثليجي- الاغواط

الملخص

إن الرهانات و التحديات الحالية، والتي فرضتها الظروف الراهنة، سواء على المستوى الدولي أو على المستوى الإقليمي أو حتى على المستوى الوطني، و كذا توجه الجزائر نحو اقتصاد السوق، بالإضافة إلى الآثار المترتبة على انخفاض سعر النفط، كان لابد من إيجاد طرق و سبل أخرى بديلة، تسمح بالنهوض بالاقتصاد و تنوع من مصادره.

و حديث الساعة هو التوجه نحو الاستثمار بنوعيه الوطني و الأجنبي، و استقطابه بتهيئة المناخ الملائم له، سواء من الناحية التشريعية أو من الناحية الهيكلية، والاستفادة منه لما يجلبه من رؤوس أموال وتكنولوجيا وخبرات مهنية و تقنية، و خلقه لمناصب عمل و غيرها التي تساهم كلها في تطوير وتنويع الإقتصاد.

فكان من الإلزامية بمكان على الدولة الجزائرية أن تلبى حاجيات المستثمر خاصة في مجال العقار الصناعي وذلك بخلق و توفير أوعية عقارية خصبة، تجلب إليها المستثمر، بالإضافة إلى إنشاء هيئات تسهر على تسييرها و تنظيمها، هذا من جهة، و من جهة أخرى لمنع تغيير وجهتها الأساسية في جلب المستثمر، والقضاء أو حظر الممارسات الغير مشروعة فيها كالمضاربة و المتاجر بها.

لذلك أنشأت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كآلية و كوسيط بين الدولة المضيفة والمستثمر، و كهيئة مكلفة بتوفير الأوعية العقارية، بالإضافة إلى تخفيف العبء على إدارة أملاك الدولة.

Résumé :

Les enjeux et les défis actuels et imposées par les circonstances actuelles, tant au niveau international ou au niveau régional ou même au niveau national, et ainsi que l'orientation de l'Algérie vers l'économie de marché, en plus des effets de la baisse des prix du pétrole, il était nécessaire de trouver les moyens de d'autre alternative, permettre l'avancement de l'économie et la diversité de ses sources.

Et le temps de parole est la tendance nationale d'investissement des deux types et étrangers, et d'attirer un climat propice à la création, que ce soit par voie législative ou leur structure, et de bénéficier de ce qui apporte du capital et de la technologie et de l'expertise professionnelle et de la technologie, et la création des postes de travail et d'autres qui contribuent tous dans le développement et la diversification de l'économie.

Est-lieu obligatoire sur l'Etat algérien pour répondre aux besoins, en particulier dans le domaine de l'investisseur immobilier industriel en créant et des navires sauver les biens immobiliers fertiles, apporter à l'investisseur, en plus de la création d'organismes

assure la conduite et l'organisation de, d'une part, et d'autre part pour éviter de changer la destination de base à amener l'épargnant, ou l'interdiction et l'élimination des pratiques illicites où échangés.

Par conséquent, il a créé l'Agence nationale pour la médiation et de contrôle immobilier, et en tant que mécanisme d'intermédiaire entre l'État hôte et l'investisseur, et en tant que corps chargé de fournir des navires de l'immobilier, en plus d'alléger le fardeau de la gestion des biens de l'État.

مقدمة :

يعتبر العقار الصناعي بمثابة الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لإحتواء المشاريع الصناعية للنهوض بعمليات الإستثمار عمومي أو خاص، وطني أو أجنبي، كما أن المشرع الجزائري نظم أحكام العقار الصناعي و حدد المناطق الصناعية و استغل القاعدة الصناعية التي كانت تزخر بها الجزائر، واستحدث مناطق جديدة.

و بعد تطبيق سياسة الإقتصاد الإفتاحي فإنه كان لزاماً على الدولة أن تلبى حاجيات المستثمرين في العقار الصناعي، و ذلك بتوفير أوعية عقارية و القضاء على المضاربة في العقار، أستحدثت هيئة تكلف بتهيئة و تسيير و ترقية المناطق الصناعية ألا وهي الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، وذلك لتخفيف العبء الكبير الواقع على عاتق إدارة أملاك الدولة من جهة و من جهة أخرى توفير الوعاء العقاري لتشجيع وإستقطاب المستثمرين لدفع وتيرة الإقتصاد الوطني و النهوض به.

ومنه تم طرح الإشكالية التالية :

ماهية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؟ و ما هو نظامها القانوني؟

و منه نصوغ أسئلة فرعية تساعدنا في التطرق لحل هذه الإشكالية وهي :

- ما مفهوم هذه الوكالة ؟ و ماهي المهام المنوطة بها ؟
- و كيف تتم عملية تسييرها و تنظيمها ؟
- و ماهي الأهداف التي توخاها المشرع الجزائري من خلال إنشائها ؟ و ما مدى تحقيقها واقعياً؟

المبحث الأول

مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و طبيعتها القانونية و مهامها

نتطرق له من خلال هذا المبحث إلى تعريف الوكالة و كذا نشأتها بالإضافة إلى تبيان الطبيعة القانونية لها ونعرج في الأخير إلى المهام المنوطة بها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : مفهوم الوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية

1-تعريفها : الوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و التي ينتج عنها : حق التقاضي و الإستقلال المالي...وهذا من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 .¹

2- نشأتها : تم إنشائها في سنة 2007، بموجب المرسوم السالف الذكر.

والوكالة الوطنية للضبط والوساطة العقارية تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمار و مقرها الإجتماعي بمدينة الجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني.²

3- ذمتها المالية : تناولتها المادة (23) من نفس المرسوم

"تتمتع الوكالة بذمة مالية خاصة بها، تتشكل من الأملاك المحولة أو المخصصة من الدولة، وأملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة...".

و يمكن أن نتناول الأملاك التي تحوزها الوكالة في حافظتها العقارية و هي كالتالي:

1-الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية : وهي عبارة عن أصول عقارات تابعة لهاته المؤسسات و تكون زائدة عن حاجاتها و مثالها :

- الأراضي الغير مستغلة أو التي لا غاية لها.

- الأراضي المنفصلة عن المجاميع الأكثر إتساعاً للمؤسسات ذاتها.

2-الأصول المتبقية : وهي ناتجة عن نفس المؤسسات، حيث أن كل أملاكها العقارية الناتجة عن عملية الحل و التصفية، والتي نصت عليها المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 بأن مهمة تسيير الأصول المتبقية تسند إلى الوكالة.¹

¹-انظر نص المادة (01) من المرسوم التنفيذي 119/07.
²-انظر نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي السابق الذكر

3- أملاكها الخاصة : وهي عبارة عن أملاك عقارية تكتسبها الوكالة أو تقتنيها من أجل إعادة بيعها وذلك بعد تهيئتها و تجزئتها.

بالإضافة إلى أملاك أخرى ، نذكر منها :

-الأراضي المستعملة خارج الغرض الإجتماعي.

-الأراضي المطروحة في السوق العقارية من قبل المؤسسات العمومية الإقتصادية.

المطلب الثاني : طبيعة الوكالة القانونية و المهام الموكلة لها

نتطرق لهما من خلال العنصرين التاليين :

1- الطبيعة القانونية للوكالة :²

تنص المادة الأولى في فقرتها الثانية على ما يلي : " تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير "

و منه فالطبيعة القانونية للوكالة وهي ذات طبيعة قانونية مزدوجة :

أ-الوكالة لها صفة الإدارة العمومية: و ذلك في علاقتها مع الدولة و تطبق عليها قواعد القانون الإداري التي تطبق على الإدارة العمومية.

ب-الوكالة لها صفة التاجر: و ذلك في علاقتها مع الغير أي المستثمرن ويطبق عليها القانون التجاري باعتبارها تاجرة .

و كذلك في مجال المنازعات التي تثار ، نميز بين القضاء العادي و القضاء الإداري.

2-مهام الوكالة : تناولها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 في المواد من 3 إلى 10.

حيث يكمن دور الوكالة أساساً في :

-إقتراح العقار الصناعي باعتباره مورد أساسي للمؤسسات الإقتصادية الموجهة لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم سواء الأجانب أو الوطنيين ، الطبيعيين أو المعنويين.

وتنص المادة (3) منه على " يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الإقتصادي العمومي " .

¹-انظر نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي 119/07 السابق الذكر

²-انظر نص المادة (01) من المرسوم التنفيذي 119/07 السابق الذكر

ومنه يمكن تناول مهامها على النحو الآتي: (الوساطة العقارية - الضبط العقاري - الترقية العقارية)
1- الوساطة العقارية :¹ تناولتها المادة (5) من المرسوم السالف الذكر.

"يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية و على هذا الأساس فهي تسيّر وفقاً لإتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها ". عدلت : لكل المالكين.

ومنه : فالوكالة في إطار مهمتها في الوساطة، حيث تربط بين: مالكي الأصول العقارية الموجهة للإستثمار وبين المتعاملين الإقتصاديين (المستثمرين) الذين يبحثون عن وعاء عقاري لإحتضان مشاريعهم الصناعية.

2- الضبط العقاري : نصت المادة (4) من نفس المرسوم على: "تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها ...". كما تناولتها المواد 6 و 8 (تم إلغاء المواد بالتعديل 126/12)

تتولى الوكالة مهمة الملاحظة في العقار الإقتصادي العمومي وتقدم المعلومات للهيئات المحلية، حول العرض والطلب العقاري و توجهات السوق العقارية و آفاقه.

-يتمثل نشاط الضبط : في مساهمة الوكالة في إبراز السوق العقارية الموجهة للإستثمار .

-تعدّ الوكالة: جدول أسعار العقار الإقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل ستة أشهر، كما تعدّ دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية.

للإشارة فإن كل هذه المعلومات تصب في مرصد عقاري إقتصادي خاص بالوكالة.

3- الترقية العقارية :²

للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية أي صفة المرقّي العقاري، و مؤهلة لإكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها (بعقد الإمتياز) مجدداً بعد تهيئتها و تجزئتها لإستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع.

و منه، فالوكالة تتصرفي هنا بصفة مرقّي، حيث بعد إكتسابها لأصول عقارية تقوم :

1-بتهيئتها بمعنى إنجاز مناطق صناعية مع كل مستلزماتها من شبكة طرق والتزويد بالكهرباء والماء وغيرها ...

¹-انظر نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي 119/07 السابق الذكر

²-انظر نص المادة (09) من المرسوم التنفيذي السابق

2- ثم تقوم بتجزئتها إلى عدة مناطق صناعية، و من ثم تقوم ببيعها أو منحها عن طريق الإمتياز¹ بالتراضي. (نشير أنه تم إلغاء المزداد العلني في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في المادة 15 منه) كما أضافت المادة (10) من نفس المرسوم أعمال أخرى من صميم أعما الوكالة والتي من شأنها أن تحفزها وتطورها لا سيما :

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها.
 - إبرام كل العقود و الإتفاقيات المتصلة بنشاطها.
 - تطوير المبادلات مع المؤسسات و المنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.
 - إنشاء بنك للمعلومات عبر موقعها الإلكتروني خاص بالعقارات الصناعية.
 - كما تتولى مهمة الخدمة العمومية كما هو مبين في دفتر الشروط العام الملحق بهذا المرسوم.²
- كما أضافت المادة (10 مكرر) من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119/07.
- يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الإقتصادي.

المبحث الثاني

تنظيم و تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و الرقابة عليها

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى تشكيل الوكالة وذلك من خلال التعرض إلى هياكلها و التطرق إلى كيفية تسييرها من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : تنظيم (تشكيل) وتسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري³

يسير الوكالة مجلس إدارة و يديرها مدير عام ، و سنتطرق لهما تباعاً:

1- مجلس الإدارة :⁴ يرأسه الوزير المكلف بترقية الإستثمار أو ممثل عنه

¹- عقد الإمتياز : مدته 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة من المرسوم رقم 09-152.

²-تناولتها المواد (من 2 إلى 10) من الملحق بالمرسوم التنفيذي 119/07 .

³- أنظر المادة (11) من المرسوم رقم 119/07 المعدل و المتمم.

⁴- أنظر المادة (12) من نفس المرسوم.

ويتشكل من الأعضاء التاليين:

- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة – أملاك الدولة)
 - ممثل عن الوزير المكلف بالعمران
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة 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
- كما يمكن للمجلس أن يستعين بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

2- تسيير الوكالة : نتطرق له من خلال :

أ-تسيير المجلس: (المواد من 15 إلى 20) من نفس المرسوم ، يقوم بإجراء مداولات المجلس في:¹

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل .
- البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها.
- تنظيم الوكالة وسيرها لاسيما حصيلة النشاط.
- الشروط العامة لابرار الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- الحصول على المساهمات .
- حصائل وحسابات النتائج وكذا إقتراحات تخصيص النتائج .
- التقرير السنوي للتسيير .
- تقارير محافظي الحسابات.
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجرور الخاصة بمستخدمي الوكالة.
- مشروع النظام الداخلي للوكالة.
- إقتناء وإيجار البنايات.

¹ - انظر نص المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي .

- كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها.

ب- إجتماع المجلس :

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر على أن المجلس يجتمع في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه 03 مرات في السنة .

و يمكن أن يجتمع في دورة إستثنائية بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام أو بناء على إقتراح (3/2) من أعضائه.

2- المدير العام :

يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي، و تنتهى مهامه وفقاً للأشكال نفسها بقاعدة توازي الأشكال.

مهام المدير : تناولتها المادة 22 من نفس المرسوم ، و تتمثل في :

ينفذ توجيهات المجلس و مداولاته و يقوم بـ:

-يعدّ التنظيم العام للوكالة و يقترحه على المجلس.

-يتمتع بسلطة التعيين و العزل و يمارس السلطة السلمية على جميع المستخدمين.

-يُبرم و يوقع الصفقات و العقود و الإتفاقيات في إطار التشريع المعمول به.

-يقترح مشاريع نشاطات الوكالة.

-يمثل الوكالة في الحياة المدنية و في حق التقاضي.

-يسهر على احترام النظام الداخلي و تطبيقه.

يعدّ تقريراً سنوياً لنشاطات الوكالة كل نهاية سنة مالية

المطلب الثاني : آلية الرقابة على الوكالة (المواد من 29 إلى 31)

حيث يتولى الرقابة على الوكالة ، محافظ حسابات أو أكثر يعينهم الوزير الوصي أي المكلف بترقية

الإستثمار . و يعدّ محافظو الحسابات تقريراً سنوياً عن حسابات الوكالة، يرسل إلى مجلس الإدارة و إلى

الوزير الوصي وإلى وزير المالية.

كما يرسل المدير العام للوكالة إلى السلطات المعنية، بعد إستشارة مجلس الإدارة، الحصائل وحسابات

النتائج و مقررات تخصيص النتائج، و كذا التقرير السنوي عن النشاط، مرفقة بتقرير محافظي الحسابات.

الخاتمة :

و في الأخير و نظراً للتحديات الاقتصادية التي يتعين على الجزائر مواجهتها وتأمين إندماجها الفعلي في

إقتصاد عالمي، و التقليل من الإعتماد الحصري على عائدات النفط، فإن الوكالة الوطنية للوساطة و

الضبط العقاري إتخذت إجراءات للدفع بوتيرة الإستثمار و تشجيع المستثمرين وفك حدّة الضغط الممارس على العقار الصناعي الإقتصادي و تطوير عرض عقاري متميز بالجودة نظرا لكونه ضرورة حتمية للإستجابة لمتطلبات النمو الإقتصادي المستدام.

وقد اتخذت الوكالة خيارياً استراتيجياً لتطوير مهنة المهني و المسير للمواقع الصناعية وترقية مناطق صناعية من الجيل الجديد، و كذا مراعاة الإنشغالات البيئية في تصميم و استخدام هذه الفضاءات من خلال اللجوء إلى استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية و الطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية) و ترميم مختلف النفايات المنتجة في الموقع ذاته.

و قد كشفت المديرية العامة للوكالة السيدة: حسيبة مقراوي، عن إستلام 04 مناطق صناعية من الجيل الجديد بمواصفات دولية خلال السنة الجارية 2014، ضمن مشروع يشمل 42 منطقة، أسندت إلى الوكالة وفقاً للصلاحيات و المهام الجديدة المخولة لها، وهذا لإستقطاب المستثمرين الجزائريين و حتى الأجنب بالشراكة، كما أكدت على إقامة مناطق صناعية وفق الخصوصيات الإقتصادية لكل ولاية بناءً على مقترحات الولاية والمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية .

وذكرت مثال على ذلك، بأن ولايتي البليدة و بجاية ستكونان مناسبتان لإقامة مناطق صناعية للصناعات الغذائية.

كما أن ولاية سيدي بلعباس ستحتضن منطقة صناعية لإقامة الصناعات الإلكترونية، وولاية قسنطينة ملائمة لمناطق صناعية خاصة بالصناعات الميكانيكية.

و شددت المديرية العامة على أن العمل على وفرة الأوعية العقارية المخصصة للإستثمار هي الكفيلة بالقضاء نهائياً على المضاربة وعلى الوسطاء والممارسات التي ساهمت في إرتفاع أسعار العقار ومنه نتجت صعوبة في الإستثمار.

قائمة المراجع

- المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.
- المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها.

- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
- الموقع الالكتروني للوكالة [/http://www.aniref.dz](http://www.aniref.dz)
- مقال نشر في موقع نوميديا نيوز ، ماي 2012.
- مقال نشر في جريدة الخبر اليومي في 29/05/2012، استضاف المدير العام للوكالة.