

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري

أ / بلكعبيات مراد

معهد الحقوق والعلوم السياسية
المركز الجامعي سوق أهراس

Résumé:

l'Etat a crée l'agence national pour l'intermediation et la régulation foncière pour géré les domaines privé de l'Etat . c'est les zones industriel et les actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques , qui concerne l'investissement industrielle comme outil entre l'Etat qui représente par la tutelle qui s'appelle ministère de l'industrie et promotion l'investissement qui se prend l'arrêté d'octroir la concession par aux enchère il y a deux situations pour l'agence , la premiere applique le droit administration s'il ya relation avec l'Etat et la deuxieme applique le droit de commerce lorsque l'exercice fait avec le tiers et avoir une remuneration par deux revendications pour les deux premier année

الملخص:

أنشأت الدولة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتسيير أملاك خاصة تابعة للدولة وهي المناطق الصناعية والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، حيث تخص الاستثمار الصناعي كأداة بين الدولة ممثلة في الوزارة الوصية وهي وزارة الصناعة وترقية الاستثمار التي تتخذ قرار بمنح الامتياز بالمزاد العلني . للوكالة مركزين الأول يطبق القانون الإداري لما يتعلق الأمر بعلاقتها مع الدولة والثاني يطبق القانون التجاري لما يتعلق الأمر مع الغير وتتحصل على اجر من خلال دفع الإتاوة للسنتين الأوليتين .

مقدمة

عرفت الجزائر نهضة تنموية سنوات السبعينيات من القرن الماضي ، حيث كانت تنتهج الاقتصاد الاشتراكي الذي يوصف بأنه اقتصاد مخطط ، و الدولة تلعب فيه دور المتعامل الاقتصادي .

ينفق جل الاقتصاديين على أن دفع عجلة الاقتصاد هو الاستثمار ، مهما كان نمط الاقتصاد أو مستوى دخل الدولة ، والجديد فيه هو تحفيز الاستثمار من خلال التسهيلات الإدارية .

أنشأت الدولة الجزائرية مؤسسات اقتصادية تماشيا مع النهج الاشتراكي ، وركزت على الاستثمار العمومي الصناعي ، حيث اكتسبت قاعدة صناعية التي يمكن أن نعتبرها تجربة ومكتسبات هامة و الحد من التبعية الأجنبية وامتصت البطالة ، غير انه ظهر سوء التسيير والإهمال .

وعليه فتحت الدولة المجال للاستثمار الخاص و الأجنبي على مصراعيه ولم تفرق بينهم تماشيا مع تخليها عن النهج الاشتراكي و إقرارها اقتصاد السوق بموجب دستور 23 فبراير 1989 ، حيث وضعت قانون الاستثمار جديد في سنة 1993 الأول في ظل اقتصاد السوق ، الذي اقر بمنح الامتياز مع إمكانية التنازل ، وبقي الأمر هكذا حتى سنة 2007 ، حيث عدل القانون وكرس عقد الامتياز مع إمكانية التنازل ، لكن هذه الفترة استغلها مستثمرون وهميين هم الوحيد الحصول على العقار لأغراض ليس لها صلة بالمشروع الاستثماري ، كما تميزت هذه الفترة في إشكالية الجهة المانحة للامتياز . وكان المستثمرين الحقيقيين يشكون من انعدام العقار الصناعي الذي يعتبر أهم مورد للمؤسسة الصناعية .

واستجابة لذلك أنشأت الدولة هيئة عمومية مختصة في توفير العقار للاستثمار الصناعي على غرار هيئات أخرى (مجلس الوزراء ، الوزير المكلف بالمدينة ، الوالي المختص إقليميا) تسمى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من شأنها تقريب المستثمر من الإدارة العمومية ، و أداة ربط بين الدولة والمستثمرين .

الإشكالية : كيف يمكن للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري أن تلعب دور في حل مشكل انعدام العقار الصناعي الموجه للمشاريع الاستثمارية ؟

نتناول هذا المقال في المبحثين الآتيين

المبحث الأول : مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أنشأت الدولة آلية إدارية من بين الآليات الأخرى المتعلقة بتطوير الاستثمار تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي هي وكيل عن وزارة الصناعة وترقية الاستثمار ، استجابة لانشغالات المستثمرين الصناعيين في عدم وجود العقار الصناعي أو صعوبة الحصول عليه ، ولأن الدولة تتوفر على كم هائل من الأملاك العقارية الخاصة الموجهة للمشاريع الاستثمارية الصناعية تابعة لها أكثر بكثير من الخواص ، فإنها تعمل على الوساطة بين الدولة ممثلة في الوزارة المذكورة أعلاه والمستثمرين ، وضبط العقار من حيث الأسعار و الإعلام ... الخ .

نتناول هذا المبحث في المطلبين :

المطلب الأول : تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

عرفت الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07_ 119 بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على انه " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية " الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري " و تدعى في صلب النص " الوكالة " ، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي . " [01] (ص 03) ، يتضح من نص المادة أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري كما يعتقدونها البعض ، بالرغم أنها تمثل الدولة و تسعى إلى خدمة الصالح العام أكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها أو لموظفيها ، لأنه يفترض في الوكالة أنها تعمل لحساب وباسم وبإشراف الدولة وكلمة الشخصية المعنوية معناها الشخصية الاعتبارية ، شأنها في ذلك شأن الأشخاص الاعتبارية الأخرى التي لم يعرفها المشرع الجزائري على خلاف الفقه ، حيث عدت المادة 49 من القانون المدني الجزائري بعنوان الأشخاص الاعتبارية على انه " الأشخاص الاعتبارية هي :

_ الدولة ، الولاية ، البلدية .

_ المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري .

_ الشركات المدنية والتجارية .

_ الجمعيات و المؤسسات .

_ الوقف .

_ كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية . [02]
 أما الاستقلال المالي فيقصد به تمتعه بالذمة المالية ، حيث أن الفقه يعتبر أن الشخصية المعنوية للمؤسسة لا يمكن أن تكون دون اكتسابه الذمة المالية ، ونعرفها على أنها مجموع المداخل والنفقات إلى ترد على الشخص في مباشرة تصرفاته ، أما الذمة المالية فتتكون من مجموع الإيرادات التي تكون في شكل أرباح أو الميزانية القطاعية المقدمة من الدولة في كل سنة بموجب قانون المالية .

تتنمي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار ، تسمى حاليا وزارة الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، عملا بنص الفقرة الأولى من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 على أنه " توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر . " [01] (ص 03)

كما تنص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه " يمكن إنشاء هياكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني " [01] (ص 03) ، حيث أن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مديرية عامة ومقرها الوطني بالجزائر العاصمة ، ولها مديريات جهوية ، ولكل واحدة منهم ولايات تتبعها وهي كالاتي : [03]

- الجزائر العاصمة : مديرية جهوية تتبعها الولايات : الجزائر العاصمة ، تيبازة ، بومرداس ، تزي وزو .
- سطيف : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : سطيف ، برج بوعربرج ، المسيلة ، بجاية ، باتنة ، بسكرة .
- عنابة : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : عنابة ، الطارف ، قالمة ، سكيكدة ، سوق أهراس ، تبسة .
- غرداية : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : غرداية ، ورقلة ، الوادي ، تمنراست ، إليزي .
- البليدة : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : البليدة ، عين الدفلة ، الشلف ، المدية ، البويرة .

- تيارت : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : تيارت ، تسيمست ، الأغواط ، الجلفة ، البيض .
- وهران : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : وهران ، عين تيموشنت ، مستغانم ، معسكر ، غليزان .
- أدرار : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : أدرار ، بشار ، تندوف .
- تلمسان : مديرية جهوية تتبعها الولايات التالية : تلمسان ، سيدي بلعباس ، سعيدة ، النعامة .

للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلس الإدارة يشكل أعضاها على

النحو الآتي : [04]

- ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيسا .
- ممثل للوزير المكلف بالمالية .
- ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل الوزير المكلف بال عمران .
- ممثل الوزير المكلف بالنقل .
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة .
- ممثل الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والسياحة .
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم .
- _ ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

حسم المشرع الجزائري في الطابع أو الصبغة التي تتميز به الوكالة كما سبق ذكره بأنها ذات طابع صناعي وتجاري لكن هذا الخيــــــــــــــــار كــــــــــــــــان نسبي حيث نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة . وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير " . [01] (ص 03) ، من

خلال نص الفقرة نستنتج فكرتين وهما أن الوكالة لها صفة الإدارة العمومية ، ومن جهة أخرى صفة التاجر بمعنى أنها ذات طبيعة مزدوجة .

نتناولهما في الفرعين الآتيين :

الفرع الأول : خضوع الوكالة إلى أحكام القانون الإداري :

يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة خضوع الوكالة لأحكام القانون الإداري في علاقاتها مع السلطات الإدارية المركزية ، وهو مصطلح من مصطلحات القانون الإداري .

لا يوجد نص خاص يعرف السلطات الإدارية المركزية ، إلا انه يمكن ذكرها مايلي :
أولاً: رئاسة الجمهورية : تقوم رئاسة الجمهورية على مجموعة من الهيئات تتمثل في الأجهزة والهياكل الداخلية (الأمانة العامة ، المديرية المختلفة ، ... الخ) ، ويبقى منصب رئيس الجمهورية أول وأعلى سلطة في النظام الإداري المركزي ، وله سلطات تنظيمية وتشريعية مثلاً : المراسيم ، الأوامر .

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

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

حيث تمثل الدولة في مجال الاستثمار الصناعي وزارة الصناعة وترقية الاستثمار في إصدار قرارات منح الامتياز بالمزاد العلني التي تستند إلى علاقاتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد إعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين ، وليست الجهة الوحيدة في مجال ترقية الاستثمار الصناعي ، لأنه هناك لجنة على مستوى كل ولاية تسمى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار تسهر على تطوير الاستثمار الصناعي ، كما أن الوزارة المكلفة بالمدينة لها دور في ترقية الاستثمار الصناعي .

يتولى الوزير في مجال ترقية وحشد الاستثمار ، ما يأتي : [05] (ص 09)

- يعد يقترح السياسة الوطنية للاستثمار ويسهر على تنفيذها.
- يسهر على الانسجام الشامل للإجراءات والمنظمات التحفيزية في مجال تطوير الاستثمار ويقترح التعديلات الضرورية .
- يقترح كل عمل أو إجراء يهدف إلى تطوير السوق المالية ووضع وسائل التمويل الملائمة للاستثمار - يبادر بكل عمل لترقية القدرات والوسائل الوطنية فينا يخص ترقية الاستثمار .
- يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي وتسييره.
- يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة والضبط للسوق العقارية وحسن تسييرها
- يسهر على إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج .
- ينظم إنشاء وتوطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندمجة ويقترح إطار تنظيمها وتسييرها وترقيتها
- ينفذ برنامج تطهير وإعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط .
- يقترح وزير الصناعة وترقية الاستثمار في إطار السياسة العامة للحكومة ، وفي حدود صلاحياته عناصر السياسة الوطنية في مجال الإستراتيجية الصناعية وسياساتها وتسيير مساهمات الدولة وفتح الرأسمال وخصوصة المؤسسات العمومية وترقية الاستثمارات ، لما يتابع ويراقب تنفيذها ،طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ..[06]
- (ص 07) يمارس وزير الصناعة وترقية الاستثمارات صلاحياته بالاتصال مع مؤسسات الدولة وأجهزتها ومع الوزارات المعنية وبالتشاور مع الشركاء الاجتماعيين، وبهذه الصفة يتولى لا سيما الصلاحيات الآتية : [06]
- يقترح سياسات ترقية وتطوير الصناعة وتنفيذها والسهر على تطبيقها وضمان متابعتها
- يعد ويقترح سياسة تسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي التجاري ويسهر على تنفيذها .
- يعد إستراتيجية وبرنامج فتح الرأسمال و خصوصة المؤسسات العمومية ويسهر على تنفيذها .

- يشجع التنافسية الصناعية وذلك بالاتصال مع القطاعات والهيئات المعنية، بوضع نظام وطني للابتكار ووضع برنامج لتأهيل المؤسسات وبرنامج يهدف إلى ترقية اكتساب التكنولوجيا ودعم كفاءة الموارد البشرية.
 - يتخذ جميع التدابير التي من شأنها ترقية الاستثمار ورصده ويسهر على تطبيقه.
 - ينظم الإطار الوطني لليقظة الاقتصادية والمواكبة التكنولوجية .
 - يسير الصناديق والآليات المالية للدعم المخصصة لتطوير قطاع الصناعة والاستثمار .
 - ينظم الانتشار القضائي للتنمية الصناعية .
- تنقسم الوزارة إلى مايلي :

1. الإدارة المركزية للوزارة : بالإضافة إلى الأجهزة المرتبطة ارتباط مباشر بنشاط الوزير الذي يعتبر الرئيس الإداري الأعلى في وزارته (الأمانة العامة ، الديوان) فان الإدارة المركزية تتفرع إلى مديريات عامة كالمديرية العامة للاستثمار التي تتفرع إلى مديريات فرعية التي تتفرع إلى مصالح .
2. المصالح الخارجية للوزارة : مثل المديرية المركزية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو مديرياتها الجهوية .

الفرع الثاني : خضوع الوكالة إلى أحكام القانون التجاري

تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير ، ويعني الغير الأشخاص الآخرين ماعدا الدولة كما سبق تطرقنا سابقا في الفرع الأول ، ويتمثل في التجار ، المستثمرين الصناعيين ، الولاية ، المديريات التنفيذية الولائية ، البلدية أما الأساس القانوني لذلك فيتمثل في الفقرة الثالثة من المادة 03 من القانون التجاري الجزائري على أنه " _ وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها " [07] وهي أعمال تجارية بحسب الشكل ، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تؤدي خدمة للجمهور لقاء أجر معين أو مقابل نسبة معينة من قيمة عقد الامتياز التي تتوسط بين الدولة والمستثمر ، عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09_153 على انه " يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه اجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافطة العقارية لحساب الدولة . " [08] (ص 19)

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

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

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

_ عندما يمنح الامتياز بالتراضي ، يجب أن تمثل الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة 1 / 20 (5 بالمائة) من القيمة التجارية للأصل العقاري و الذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني .

يتم تحين قيمة الإتاوة الأيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة كل إحدى عشر (11) سنة على أساس تقييم تعده مصالح أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقاري . " [08] (ص 19)

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

_ عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزاد العلني .

_ عندما يمنح الامتياز بالتراضي ، فإن مبلغ الإتاوة السنوية كما هو محدد من إدارة أملاك الدولة يجب أن يمثل 1 / 20 (5 بالمائة) من القيمة الحقيقية والذي يجب أن يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني .

يتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) بناء على تقييم تعده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري . " [12] (ص 06)

المبحث الثاني : مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

يكن دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أساسا في اقتراح العقار الصناعي باعتباره مورد أساسي للمؤسسة الصناعية و الموجه لفائدة أصحاب المشاريع الاستثمارية بجميع أشكالهم (الوطني أو الأجنبي ، الطبيعي أو المعنوي ، العام أو

الخاص) ، في إطار أحكام الأمر رقم 01 _ 03 ، المتعلق بتطوير الاستثمار حيث نصت المادة الأولى منه على أنه " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية للسلع والخدمات ، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و / أو الرخصة . " [09] (ص 01) ، نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري أقر باعتماد منح الامتياز في كل النشاطات الاستثمارية ، وفي بعض النشاطات يضاف لها الرخصة ، تسمى بالنشاطات المقننة حيث عرف المشرع الجزائري النشاطات المقننة بموجب المرسوم رقم 97 _ 40 على أنه " يعتبر نشاط أو مهنة " " يعتبر نشاط أو مهنة مقننة كل نشاط أو مهنة تخضع للقيود في السجل التجاري ، وتستوجب بحكم ومحتواها وهدفها وكذا الوسائل المسخرة لها، توفر شروط خاصة للسماح بممارستها.

يتعين أن تكون هذه الانشغالات والمصالح مرتبطة بالمجالات المتعلقة.

بالمجالات المتعلقة بـ :

- النظام العام.
 - أمن الأشخاص والممتلكات .
 - حماية الصحة العمومية .
 - حماية الأخلاق والآداب العامة .
 - حماية حقوق الخواص ومصالحهم المشروعة .
 - حماية الثروات والممتلكات العمومية المكونة للثروة الوطنية .
 - احترام البيئة والمناطق والمواقع المحمية والإطار المعيشي للسكان .
 - حماية الاقتصاد الوطني " [10] (ص 07)
- كما نصت المادة الثالثة من الأمر 08 _ 04 على أنه " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء ، طريق المزداد العلني المفتوح أو المقيد ، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها .

يخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه. " [11] (ص 04)
تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية و الوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و 6 أدناه. " [01] (ص 04)
كما تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09- 152 على انه "عندما يتعلق الأمر بقطعة ارض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقاري ، يرخّص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات . [12] (ص 05)
نتناول مهام الوكالة في المطلبين الآتيين :

المطلب الأول : مهمة الوساطة بين الدولة والمستثمرين

تتكفل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتوفير العقار الصناعي التابع لها عملا بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من الأمر 08 _ 04 على أنه " يرخّص الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي :
_ قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية. " [11] (ص 04)
يتضح من نص المادة أن الوكالة تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، وتتمثل الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين الصناعيين و السلطة المانحة للامتياز وهي الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمارات ، ولا تشمل الوساطة مع المستثمرين في مجالات أخرى غير الصناعة كالوساطة على الانتفاع بالأملاك الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية عملا بنص الفقرة الثانية من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على انه " يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم " [12] (ص 05) ، حيث أن المشرع منح صلاحيات لهيئات أخرى تتكفل بالقطاعات الأخرى بمنح الامتياز وقد نصت المواد 08 و 09 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم

09 - 152 على ذلك بالنسبة لمنح الامتياز بالمزاد العلني نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09_153 على انه " يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و ذلك لحساب الدولة .

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر . " [08] (ص 18)

كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس فهي تسيير وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها . " [01] (ص 04) .

من جهة أخرى فان الوساطة تعمل على إعلام جمهور المستثمرين للتقدم من اجل منح الامتياز بالمزاد العلني عملا بنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالمزاد العلني بعنوان الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة على انه " يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية . " [12] (ص 09)

كما تتمثل الوساطة في قيام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في الإعلانات و الملصقات والنشرات ، حيث تنص المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالمزاد العلني على صيغة الامتياز حيث نصت على أنه " يتم منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية و إما بالتعهدات المختومة ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات و إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل ، وعند الاقتضاء ، بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي :

_ التعيين الدقيق و المفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن
الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز .

_ مكان إجراء المزاد .

_ تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات .

أ _ المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات .

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1.000 دج) إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبألفي دينار (2.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) .

لا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها .

و إذا لم تقع أية مزايدة خلال مدة اشتعال هذه الأضواء يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان ، ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها .

إذا لم تجر أية مزايدة ، يؤخر منح الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى .

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزايد ، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم ، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد .

ب _ التعهدات المختومة :

يقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 06 أدناه . يمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإخبارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا .

و إذا كان الإرسال عن طريق البريد ، يجب أن يكون في ظرف موسى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الطرف الداخلي منهما العبارة الآتية " التعهد من أجل منح الامتياز الجزء رقم المزاد المؤرخ في " .

يترتب على عرض منح الامتياز قانونا ، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا .و لا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ج _ مكتب المزاد _ لجنة فتح الأظرفة :

يجرى المزاد عن طريق الزيادات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات و الإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة ، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد كما هي محددة في فترة الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 05 مارس سنة 1997 و المتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المحدد للبند والشروط التي تطبق على البيع عن طريق المزاد العلني للعقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة .

و إذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة ، يجب على المتعهدين ، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة القاهرة ، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 06 أدناه .

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه ، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه .

وإذا تساوت العروض ، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة ، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الرأسي عليه المزاد ، من بين المتنافسين المعنيين ، بواسطة القرعة يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها ، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والرأسي عليه أو عليهم المزاد . " [12] (ص 09)

المطلب الثاني : مهمة الضبط العقاري

تتمثل مهمة الضبط العقاري للوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري فيما يلي :

_ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار . " [01] (ص 04)

_ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية و آفاقه _ يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار " [01] (ص 04)

_ تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين ، كما تضع ، لهذا الغرض ، بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية و الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية " [01] (ص 04)

_ تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل ستة (6) أشهر ، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل . " [01] (ص 04)

_ تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم ، للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات و السلع . " [01] (ص 04)

_ تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07 _ 119 على أنه " الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها ، لا سيما :

- _ القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية ، أو المالية ، أو التجارية المتصلة بنشاطها .
- _ إبرام كل العقود و الاتفاقيات المتصلة بنشاطها .

_ تطوير المبادلات مع المؤسسات و المنظمات المماثلة و المرتبطة بمجال نشاطها .
 تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية طبقا للتنظيم المعمول به كما هو مبين في دفتر
 الشروط العام الملحق بهذا المرسوم . " [01] (ص 04)

خاتمة

نعتبر أن الدولة قد خطت خطوة هامة في استغلال الموروث المكتسب من الاقتصاد
 الاشتراكي المتمثل في المناطق الصناعية القديمة ، وأصول المؤسسات العمومية
 الاقتصادية المحلة ، وهذا عمل ايجابي لصالح المستثمرين الذين يتحججون في عدم وجود
 العقار الاقتصادي لانجاز مشاريع استثمارية ، و أوكلت مهمة التوسط لانجاز المشاريع
 الاستثمارية لهذا الموروث للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كآلية تساعد على
 منح الامتياز بالمزاد العلني للتخفيف العبء على إدارة أملاك الدولة الخبيرة والمتعاقدة
 وموثق الدولة ولها مركز لائحي بموجب عقد الامتياز المرفق بدفتر الشروط الذي يطلع
 عليه المستثمر المتعاقد ويوقعه قبل تسلم العقد ، ولا يمكن أن تبرم عقد الامتياز إلا بناءا
 على قرار بمنح الامتياز من وزير الصناعة وترقية الاستثمار باقتراح من الوكالة .

المراجع

- 1 . المرسوم التنفيذي رقم 07_119 ، المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي .
- 2.الأمر رقم 75_58 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975
3. وزارة الصناعة وترقية الاستثمار ، سنة 2009 .
4. قرار مؤرخ في 03 ديسمبر سنة 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 16 ، المؤرخة في 26 مارس سنة 2008 .
5. المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08_101 ، المؤرخ في 25 مارس 2008 ، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات ، الجريدة الرسمية العدد 17 ، المؤرخة في 30 مارس 2008 ، ص 09 .
6. المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08_100 ، المؤرخ في 25 مارس 2008 ، يحدد صلاحيات وزير الصناعة وترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 17 ، المؤرخة في 30 مارس 2008 .
7. الأمر رقم 75_59 ، المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 سبتمبر 1975 .
- 8 . المرسوم التنفيذي رقم 09_153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009 .
- 9 . الأمر رقم 01_03 ، المؤرخ في 20 أغسطس سنة 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 23 أغسطس سنة 2001 .
- 10 . المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97_40 ، المؤرخ في 18 يناير سنة 1997 ، يتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتاطيرها ، الجريدة الرسمية العدد 05 ، المؤرخة في 19 يناير سنة 1997 .
- 11 . الأمر رقم 08_04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر سنة 2008 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 09_152 ، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009 ، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 ماي سنة 2009 .