جامعة الشيخ العربي التبسي – تبسة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

الموسومة بعنوان:

التأطير القانوني للوكالات العقارية

من إعداد الطالب:

معبد حسان

إشراف الأستاذة:

د. شعوة هلال

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب:	الرتبة العلمية:	الصفة:
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر " أ "	رئيسا
د. شعوة هلال	أستاذ محاضر " ب "	مشرفا ومقررا
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر " أ "	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024


بسم الله الرحمن الرحيم

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه
المذكرة من آراء



الحمد لله سبحانه وتعالى على عظيم فضله حمدا يليق بجلال عظمته أن وفقني الى إتمام هذا العمل والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد خاتم الأنبياء والمرسلين عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم وعلى آله وصحبه أجمعين

أتقدم بخالص الشكر وعظيم العرفان والامتنان الى الدكتور شعوة هلال الذي وافق على إشرافه لهذه المذكرة والذي كان بمثابة أخ لي في دعمه ونصحه وإرشاده أتمنى له كل الخير ومزيد من النجاح والدرجات العليا

كما أوجه شكرا خاص لكل من قدم لي يد العون ولو بكلمة طيبة



إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين

بعد تعب ومشقة دامت خمسة سنوات في سبيل العلم والعمل حملت في طياتها أمنيات الليالي وأصبح عناءنا للعين قرتها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر فاللهم لك الحمد قبل أن ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضى لأنك وفقتني على تحقيق حلمي...

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار .. إلى من علمونا العطاء بدون إنتظار .. إلى من حملوا أسمائنا بكل إفتخار آباءنا

إلى روحي أبي الطاهرة رحمه الله وجعل مثواه الجنة

إلى والدتي أطال الله في عمرها

إلى زوجتي شفاها الله

إلى أولادي حفظهم الله كل واحد باسمه عبير ، علي، عبد الرؤوف، عواطف، عين اليقين

إلى الأيدي التي تمد لنا العون عندما نتعثر إخوتي وأخواتي

إلى رفاق الخطوة الأولى والخطوة ما قبل الأخيرة أصدقائي


مُقَدِّمَة

يعتبر العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا، من أجل ترقيته والمحافظة عليه، ولقد خلف المستعمر الفرنسي وراءه بعد مغادرته للوطن حضيرة عقارية هامة ومعتبر الأمر الذي جعل الدولة تسلط عليه حماية من الشاغلين غير الشرعيين.

حيث أن الجزائر عرفت إسرافا كبيرا وفوضى، في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وخوفا من الانعكاسات السلبية التي قد تؤثر على مستقبل البلاد، في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة، ثم استحداث هيئات وأجهزة تعمل على التسيير الأمثل للعقار باعتبارها من المواضيع الحساسة التي تتطلب الإحاطة بمختلف جوانبه.

وبالنظر إلى طبيعة الهيئات التي حددها المشرع الجزائري وكثرتها، نذكر منها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، والتي تسمى في صلب الموضوع الوكالة، فلقد أنشأ المشرع وكالات وطنية ومحلية وهي هيئات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الغير تم استحداثها لخدمة العقار وحسن استغلاله وضبط السوق العقارية لتدعيم الخزينة العمومية، كما قامت الدولة بالسماح بفتح وكالات عقارية خاصة متمثلة في مهنة الوكيل العقاري بهدف تنظيم السوق العقارية التي عانت مشكلة النزوح الريفي وزيادة في النمو الديموغرافي، ونتيجة لذلك عرفت الوكالات الخاصة انتشارا هائلا وزيادة في أعدادها فأدى ذلك إلى خلق نوع من الفوضى مع ارتفاع أسعار العقارات وظهور نوع من التجار الغير شرعيين الذين دخلوا السوق العقارية، لذلك كان لزاما تدخل الدولة ووضع حد لهاته الفوضى وتنظيم مهنة الوكيل العقاري ووضع ضوابط وشروط لممارسة هاته المهنة، وهو ما قامت به الدولة لتقنين مهنة الوكيل العقاري.

وعليه فالهيئات العامة التي أنشأها المشرع إضافة إلى تقنيي مهنة الوكيل العقاري لهم أهمية كبيرة في المحافظة على العقار وحسن تسييره.

أهمية الموضوع:

يكتسي الموضوع أهمية كبيرة من الناحيتين النظرية والعلمية.

- من الناحية النظرية: إن التغيير المستمر للسوق العقارية فرض على المشرع مسايرة التحولات الاقتصادية بإنشاء وكالات عقارية وتقنين مهنة الوكيل العقاري.

من الناحية العلمية توضح كيف أن استحداث مثل هذه الهيئات وتقنين مهنة الوكيل العقاري يؤدي إلى ضبط العقار والقضاء على سوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات المتعلقة به.

دوافع اختيار الموضوع:

1- الدوافع الشخصية:

- الرغبة في التعرف على الوكالات العقارية التي استحدثها المشرع لتسيير العقار والتعرف على شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

2- دوافع موضوعية:

- حيث يكتسي هذا البحث أهمية بالغة تظهر في مدى التعرف على تجسيد النظم القانونية للوكالات العقارية ومهنة الوكيل العقاري.

- مواكبة الحلول التي تبناها المشرع الجزائري من خلال النص القانوني المتعلق بإنشاء الوكالات العقارية العامة والخاصة.

- محدودية الدراسة في هذا الموضوع.

الإشكالية:

ما نود الوقوف عليه من خلال هاته الدراسة هو الإجابة عن الإشكالية: كيف نظم المشرع الجزائري الوكالات العقارية؟ وما مدى نجاعة التنظيم؟

المنهج المتبع:

اقتضت الدراسة الاعتماد على:

المنهج الوصفي: الذي يقوم بجمع الحقائق والمعلومات، حيث قمنا بالتعريف بالهيئات وتحديد هيكلها التنظيمي وتسييرها للعقار.

المنهج التحليلي: وذلك من خلال تحليل التعريفات والمواد القانونية وكذلك الجوانب التقنية لكل هيئة.

أهداف الدراسة:

أهداف علمية: الإجابة على الإشكالية المطروحة من خلال الدراسة للوصول إلى نتائج مقنعة وقريبة من الموضوعية.

أهداف عملية: تبيان مدى فعالية المهام التي تؤديها هاته الهيئات من ناحية تسيير العقار ومدى نجاحها في التحكم فيه.

صعوبات البحث:

واجهتني عدة صعوبات في إعداد هذا البحث أذكر منها:

ندرة المراجع المتخصصة التي لها علاقة مباشرة بالموضوع، إذ استثنينا بعض المذكرات "رسائل ماستر، أطروحة الدكتوراه[1]

الخطة:

للإجابة على هاته الإشكالية تم الاعتماد على خطة مكونة من فصلين، حيث يتناول الفصل الأول الوكالات العقارية المتدخلة في عملية الاستثمار، خصصنا المبحث الأول منه للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، أما المبحث الثاني للوكالات الوطنية العقارية المستحدثة، ويتناول الفصل الثاني الوكالات المتدخلة في العقار الحضاري، خصصنا المبحث الأول للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري، أما المبحث الثاني لضوابط ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

[1] كوسام محمد، النظام القانوني للوكالات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، (لم تتم مناقشتها إلى يومنا هذا).

الفصل الأول

الوكالات الوطنية المتدخلة في عملية الاستثمار

الوكالات الوطنية العقارية هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ونظرا لما تحمله من أهمية يجعلنا نقف على تحديد عناصرها التعريفية وخصائصها وطبيعتها القانونية، حيث سنتناول الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تم حلها بموجب المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، وذلك لأهميتها، فهي كانت أداة فعالة في توفير العقار للوطنيين والأجانب، إذ كانت تكتسي أهمية كبيرة في عملية جلب الاستثمار، ولأنه تم حلها حديثا فلم يكن من الواجب تجاهلها، بل كان علينا التذكير بها وبأهميتها وعلاقتها مع الأجهزة الأخرى، ونخص بالذكر السلطة الوصية، والأجهزة ذات الطابع الأخرى، كما نتطرق إلى الوكالات الوطنية العقارية المستحدثة، والهدف من إنشائها، والمهام المسندة إليها، في إطار تحقيق التنمية المحلية الاقتصادية، كل هذا سنعالجه في مبحثين مقسمين حسب الحالة، كما هو مبين فيما يلي:

المبحث الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

المبحث الثاني: الوكالات الوطنية المستحدثة.

المبحث الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تم إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مختصة في توفير العقار اللازم لمختلف الطلبات المقدمة من المستثمرين الوطنيين والأجانب المتمثلة في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للمساهمة في تنويع الاقتصاد الوطني الذي يعتمد جوهريا على المحروقات، وعلى هذا الأساس فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أخذت على عاتقها مهمة توفير العقار الاقتصادي الذي بموجبه تساعد قطاعات وزارية أخرى على النهوض بتنمية البلاد من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، وعليه فإن أهمية هذه الهيئة في جلب الاستثمار يستدعي التطرق إلى معرفة ماهية الوكالات وتنظيمها وعلاقتها بالأجهزة الأخرى، وهو ما سنتناوله في المبحث كما يلي:

- المطلب الأول: ماهية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- المطلب الثالث: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الأخرى.

المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أنشأت الدولة آلية إدارية مع الآليات الأخرى المتعلقة بتطوير الاستثمار، تسمى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهي وكيل عن وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، وذلك استجابة لانشغالات المستثمرين في عدم وجود العقار أو صعوبة الحصول عليه، ولأن الدولة تتوفر على كم هائل من الأملاك العقارية، فإن الوكالة تعمل على الوساطة بين الدولة والمستثمرين، وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع التالية:

- الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

عرفت الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على أنها: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعى في صلب النص "الوكالة" تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"[1]، ويتضح من نص المادة أن الوكالة الوطنية لوساطة والضبط العقاري هي ليست مؤسسة عمومية ذات طابع إداري بالرغم من أنها تمثل الدولة وتسعى إلى خدمة الصالح العام أكثر من خدمة الوكالة لمصلحتها أو موظفيها، لأنه يفترض في الوكالة أن تعمل لحساب وباسم وبإشراف الدولة، وكلمة الشخصية المعنوية، معناها الاعتبارية، شأنها في ذلك شأن الأشخاص الاعتبارية الأخرى، التي لم يعرفها المشرع الجزائري على خلاف الفقه، حيث عددت المادة 49 من القانون المدني بعنوان الأشخاص الاعتبارية على أنه: "الأشخاص الاعتبارية" هي:

- الدولة، الولاية، البلدية.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الشركات المدنية والتجارية.
- الجمعيات والمؤسسات.
- الوقف.
- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية قانونية".[2]

[1] المادة 01 من **المرسوم التنفيذي 07-119** المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.

[2] المادة 49 من **الأمر 75-58** المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

أما الاستقلال المالي فيقصد به تمتعها بالذمة المالية، حيث أن الفقه يعتبر أن الشخصية المعنوية للمؤسسة لا يمكن أن يكون دون اكتسابه ذمة مالية، وعرف الذمة المالية على أنها مجموعة المداخيل والنفقات التي ترد على الشخص في مباشرة تصرفاته، أما الذمة المالية فتكون في مجموع الإيرادات التي تكون في شكل أرباح أو الميزانية القطاعية المقدمة من الدولة في كل سنة بموجب قانون المالية، كما تنتمي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى قطاع الوزارة المكلفة بالاستثمار وتسمى 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.[1]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

حسم المشرع الجزائري في الطبيعة أو الصبغة القانونية التي تتميز بها الوكالة أنها ذات طابع صناعي وتجاري، لكن بالرجوع للفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم 07-119 على أنه: "تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير"، من خلال نص المادة نستنتج أن الوكالة لها صفة الإدارة العمومية وصفة التاجر أي أنها ذات طبيعة مزدوجة نتناولها فيما يلي:

أولا: خضوع الوكالة إلى أحكام القانون الإداري.

يقصد بخضوع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة خضوع الوكالة لأحكام القانون الإداري في علاقتها مع السلطات الإدارية المركزية.

- **رئاسة الجمهورية:** تقوم رئاسة الجمهورية على مجموعة من الهيئات، تتمثل في الأجهزة والهياكل الداخلية، الأمانة العامة، المديريات الداخلية...إلخ، ويبقى منصب رئيس

[1] المادة 02 الفقرة 01 من **المرسوم 07-119**، مصدر سابق.

الجمهورية أول وأعلى سلطة في النظام الإداري المركزي، وله سلطات تنظيمية وتشريعية مثل المراسيم والأوامر.

- **الوزارة الأولى أو رئيس الحكومة:** إلى جانب المصالح والهيئات التي تخولها النصوص والأنظمة، اتخاذ تصرفات من قبيل القرارات الإدارية.

- **الوزارات:** هي المظهر الرئيسي للسلطة الإدارية المركزية، حيث تمارس كل وزارة جزء من سلطة الدولة في إطار توزيع الصلاحيات بين أعضاء الحكومة، لأنها لا تتمتع في حد ذاتها بالشخصية المعنوية المتميزة عن الشخصية القانونية، فهي لا تتصرف باسمها ولحسابها الخاص.[1]

ثانيا: خضوع الوكالة لأحكام القانون التجاري.

تعد الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير، ويعني الغير الأشخاص الآخرين ما عدى الدولة، كما سبق وتطرقنا سابقا، ويتمثل في التجارة والمستثمرين، الولاية، المديريات التنفيذية الولائية، البلدية، أما الأساس القانوني لذلك فيتثمل في الفقرة الثالثة من المادة 03 من القانون التجاري الجزائري على أنه: "وكالات ومكاتب الأعمال مهما كان هدفها"، فهي 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 أنه: "يمنح

[1] بلكعيبات مراد، **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، معهد العلوم السياسية والحقوق، جامعة سوق أهراس، ص 50.

لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرا، يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين للامتياز، وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة".[1]

أما مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية، قد نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 09-153 على أنه: "يمنح الامتياز على أصل متبق أو أصل فائض، بما في ذلك الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، مقابل دفه إتاوة إيجارية سنوية تحدد كما يلي:

- 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 محددة من طرف إدارة أملاك الدولة 20/1 "05" بالمئة" من القيمة التجارية للأصل العقاري، والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

- يتم تحيين قيمة الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة كل 11 سنة، على أساس تقييم تعده مصالح أملاك الدولة للسوق العقاري".

تعمل الوكالة لحساب وباسم وبإشراف الدولة، مع تمتعها بالشخصية المعنوية التي تمنح لها الاستقلال المالي والإداري في ممارسة اختصاصها، والتي تمارس نشاطا ذو طابع صناعي وتجاري.[2]

وبالتالي فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة

---

[1] **المرسوم التنفيذي رقم 09-153** المؤرخ في 22 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

[2] بالجيلالي خالد، **دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 07.

على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير[1]، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة أعلاه.

تنتمي الوكالة إلى قطاع الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار، عملا بنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 التي نصت على: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر".

المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تأسست الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 السالف الذكر، وهو يعتبر بمثابة القانون الداخلي لها، الذي يحدد كيفية تنظيم أجهزة إدارة الوكالة وسير عملها، ومثل العديد من المرافق العمومية، فإن للوكالة أجهزة تسهر على إدارتها وتسييرها، وقد تطرقنا في هذا المطلب إلى الفروع الآتية:

- الفرع الأول: مجلس الإدارة.
- الفرع الثاني: المدير العام.
- الفرع الثالث: المديريات الفرعية.

الفرع الأول: مجلس الإدارة.

يعد مجلس الإدارة الجهاز الأول في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، إذ يعتبر بمثابة جهاز تداولي؛ وعليه سنتعرض إلى دراسة تشكيلة مجلس الإدارة (أولا) لنبين بذلك سير عمله (ثانيا) ثم في الأخير نعرض صلاحياته (ثالثا).

[1] بوحفص جلاب نعناعة، **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجيهات السوق العقارية وآفاقها**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، ص 02.

أولا: تشكيلة مجلس الإدارة.

يترأس مجلس إدارة الوكالة الوزير المكلف بترقية الاستثمار أو ممثله، على أساس أنه يمثل السلطة الوحيدة لها، كما يضم ممثلين آخرين ينتمون إلى وزارات مختلفة، وإدارات عمومية معينة أساسا بمجال العقار، وعلى وجه التحديد فإن مجلس الإدارة يتشكل من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله رئيس وأعضاء هم على التوالي:[1]

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية.
- ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة والتجارة.
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.

وعليه فإنه وبالنظر إلى البنية العضوية التي يتميز بها مجلس إدارة الوكالة، نود التنويه إلى أنه لابد من توسيعها أكثر، لتشمل قطاعات أخرى لها علاقة بالعقار، وعكس ذلك فإنه قد تم تقليصها بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-119، أين تم إقصاء كل من ممثل الوزير المكلف

[1] المادة 12 من **المرسوم التنفيذي 07-119** المعدلة بموجب المادة 07 من **المرسوم التنفيذي 12-126** المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر، العدد 07، صادر في 25 مارس 2012.

بالصناعة، وممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إضافة إلى كل من ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم وممثل الوكالة لتطوير الاستثمار.[1]

ومن جهة أخرى، يلاحظ من خلال التشكيلة الجديدة أنه قد تم إلحاق ممثلين جدد عن كل من وزيري التجارة والفلاحة لما لهذين القطاعين من دور حساس ودخل في تنمية الاستثمار، لاستقبال نشاطات صناعية وانتاجية وخدماتية.[2]

وحسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر، تتولى السلطة الوصية على الوكالة مهمة تعين أعضاء المجلس بقرار لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، حالة شغور لعضوية أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويستكمل العضو الجديد المعين بقية عهدة مستخلفة إلى غاية انتهائها.[3]

ثانيا: سير عمل مجلس الإدارة.

يجتمع مجلس إدارة الوكالة 03 مرات في السنة، في دورات عادية، ويمكن استدعائه لعقد الاجتماع في دورات استثنائية، بناء على اقتراح من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة من طرف ثلثي 3/2 من أعضائه.

وعموما فإن رئيس مجلس الإدارة يرسل إلى كل الأعضاء استدعاءات شخصية، تتضمن تاريخ الاجتماع وجدول الأعمال، وذلك قبل 15 يوما على الأقل قبل انعقاد الجلسة، مع إمكانية تقليص الأجل دون أن يقل عن أيام في الدورات الغير عادية، ويحضر اجتماعات

---

[1] شايب باشا كريمة، **الآليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 66.

[2] شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 67.

[3] المديرية الولائية للصناعة والمناجم لولاية بسكرة، الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري، على الموقع: www.dimepi-biskra.com، 05-04-2024 على الساعة 9:30.

مجلس الإدارة المدير العام للوكالة، ويوكل شخص من شأنه أن يقدم مساعدة في المسائل المدرجة في جدول أعمال المجلس، ولصحة الاجتماعات يشترط حضور ثلثي من أعضائه على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب القانوني، فإن المجلس يجتمع مرة ثانية بعد ثمانية أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه، وتكون المداولة في هذه الحالة صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، مع العلم أنه في المرسوم التنفيذي رقم 09-119 لم يحدد كيفية تمثيل الأعضاء الغائبين.

وتختم مداولاته في محاضر محررة وموقعة من طرف رئيسه، وتكون كذلك موقعة في سجل خاص مرقم، مع ضرورة موافقة الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمارات عليها خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاجتماع.[1]

ثالثا: صلاحيات مجلس الإدارة.

لقد جاءت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 07-119 بأهم المسائل التي يتداولها مجلس إدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المتمثلة في:

- الموافقة على مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- المصادقة على الشروط المتعلقة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- المصادقة على مشروع النظام الداخلي للوكالة والتقرير السنوي للتسيير، وكذا تقارير محافظي الحسابات إضافة إلى مشاريع اقتناء وإيجار البنايات.

[1] المواد من 17 إلى 20 من **المرسوم التنفيذي 07-119** 23 أفريل 2007، مصدر سابق.

- أخذ مساهمات وإبرام كل أشكال الشراكة المتصلة بمجالها.
- الموافقة على الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة.[1]

وما تجدر الإشارة إليه في إطار تعديل المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، نجد أن المشرع الجزائري أتى بتعديل ولكن ليس بجوهري وإنما غير في بعض الصياغات فقط.

الفرع الثاني: المدير العام.

يمثل المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجهاز الثاني لها بعد مجلس الإدارة، فهو يشرف على إدارتها، ويعتبر كجهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياساتها، ويتم تعيينه وإنهاء مهامه بموجب مرسوم رئاسي، وعملا بأحكام المرسوم التنفيذي 07-119، فإن المدير العام يتمتع بصلاحيات في مجال التسيير، هذا من جانب؛ ومن جانب آخر خولت له بعض الصلاحيات التي يظهر من خلالها أن المدير العام ما هو إلا جهاز منفذ وخاضع للسلطة الوصية.

أولا: صلاحيات التسيير.

لقد تولت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-119 السابق الذكر، بتحديد مهام المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث يتمتع بأوسع السلطات من أجل الإدارة والسير الإداري التقني والمالي للوكالة، وبهذه الصفة يقوم ببعض الصلاحيات المتمثلة في:

- يتمتع بسلطة العزل والتعيين.
- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.

[1] المادة 15 من **المرسوم التنفيذي 07-119**، مصدر سابق.

- يعد التنظيم العام للوكالة ويفرضه على المجلس.
- يبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات المرتبطة بنشاطها.
- يسهر على احترام تطبيق القانون والنظام الداخلي لها.
- يعد مسؤولا عن سيرها ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد البيانات التقديرية.[1]

ثانيا: صلاحيات التنفيذ.

يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تنفيذ توجيهات ومداولات وقرارات مجلس الإدارة، ويعد تقريرا مفصلا عن نشاطات الوكالة، حيث تنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 07-119 على أنه: "يرسل المدير العام للوكالة إلى السلطات المعينة بعد استشارة المجلس الحصائل وحسابات النتائج، وكذا التقرير السنوي عن النشاطات مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات".

وفي هذا المقام نود أن نشير إلى التمثيل والحضور الشكلي للمدير العام للوكالة على مستوى مجلس الإدارة عند انعقاد جلساته، فبدلا من منحه لمركز قانوني قوي، وتمتعه بسلطة داخل المجلس لقراراته، فإن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-119 السالف الذكر نصت على أنه: "يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري".[2]

[1] المادة 12 من **المرسوم التنفيذي 07-119**، مصدر سابق.

[2] المادة 12 من **المرسوم التنفيذي 07-119** المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، معدل ومتمم.

الفرع الثالث: المديريات الفرعية.

يتم تسيير وتمثيل الوكالة على المستوى المحلي بواسطة مجموعة من المديريات العامة والجهوية موزعة على التراب الوطني.

أولا: المديرية العامة.

يتركز تنظيم المديرية العامة على سبع أعضاء وطاقم مساعد للمدير العام مكون من أربعة مستشارين وأمانة عامة تقوم بالتنسيق بين مختلف الهياكل المركزية.

ثانيا: المديريات الجهوية.

أنشأت مديريات جهوية موزعة عبر التراب الوطني، من أجل تمثيل الوكالة في شكل هياكل جوارية ذات تنظيم مرن ووظيفي، يسمح بتكامل فعال لمهام الوكالة التي كانت على المستوى اللامركزي، وبالأخص فيما يتعلق بالمسائل التالية:

- تحليل ومعالجة ملفات المستثمرين.
- التمثيل على المستوى المحلي.
- منح الامتياز على الأصول العقارية المبينة وغير مبينة.
- يسير المديرية الجهوية مدير جهوي، وطاقم مكون من مساعد مكلف بالإدارة وأمانة عامة ترتكز على ثلاث أقسام.[1]

وتجدر الإشارة إلى أنه تم تعديل التنظيم الداخلي للوكالة والمعتمد من طرف مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 23 ديسمبر 2015؛ ويهدف هذا التعديل إلى تحقيق ما يلي:

[1] بلكعيبات مراد، مرجع سابق، ص 61.

- تحسين فاعلية مختلف هيئات الوكالة لتوفير كل الظروف للقيام بمهامها.

- الاستعمال الأمثل للوسائل مع تطوير احترافية الهيئات التقنية في مجال قيادة العمليات الخاصة بتهيئة الحضائر الصناعية.

الهيكل التنظيمي تم تعديله على أساس ثلاث فضاءات للمسؤوليات.

- **مجلس الإدارة:** يمارس مهمة التقرير والتوجيه لكافة وظائف الوكالة ويحدد الاستراتيجيات ويراقب تنفيذها.

- **المديرية العامة:** والتي توكل لها القيادة الاستراتيجية من خلال التخطيط، التأطير، التنسيق، المتابعة والمراقبة للنشاطات الموكلة لها، كما تعتبر الواجهة مه مختلف الهيئات الإدارية على المستوى الوطني والدولي.

- **المديريات الجهوية:** والمكلفة أساسا بتغطية إنجاز برامج المصادر الصناعية الجديدة، تعتبر بمثابة الهيكل المرن الذي يعتمد على مفهوم تسيير المشروع.

المطلب الثالث: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الأخرى.

تم الإقرار بعلاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع السلطة الوصية بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تنص على: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات..."[1].

كما أن طبيعة العلاقة بين الوكالة والسلطة الوصية تأخذ عدة مظاهر وينتج عنها عدة آثار. وقد بيناها في الفروع التالية:

[1] بوحفصة جلاب نعناعة، **الانتخابات الرئاسية في الجزائر**، مجلة الفكر البرلماني، عدد 22، الجزائر، 2009، ص 70.

- الفرع الأول: مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية.

- الفرع الثاني: آثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية.

- الفرع الثالث: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة.

- الفرع الرابع: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

- الفرع الخامس: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار.

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:

أولا: من الناحية العضوية.

من الجانب العضوي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها رابطة قوية بالسلطة الوصية، ويظهر ذلك من خلال تواجد الوزير المكلف بترقية الاستثمار، والذي يستأثر رئاسة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والذي يعتبر عضو من أعضاء الحكومة والفاعلين فيها أيضا، بالإضافة إلى ذلك، يمكن لممثل الوزير المكلف بترقية

الاستثمار أن يترأس الوكالة[1]، فتشكيلة الوكالة تضم مجموعة من ممثلي الوزراء الذين لهم علاقة بمجال العقار ومجال الاستثمار.

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

ثانيا: من الناحية الوظيفية.

بالرجوع إلى المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نجد أن هناك ترابط وظيفي بالسلطة الوصية ويتجلى ذلك هند قيام الوكالة بالمهام والصلاحيات المنوطة لها، حيث بتقدير كل التقارير والاقتراحات للسلطة الوصية التي بدروها تأخذها بعين الاعتبار.

كما تتولى تمثيل الدولة وزارة الصناعية وترقية الاستثمار في مجال الاستثمار الصناعي وذلك بموجب قرارات منح الامتياز بالمزاد العلين التي تستند علاقتها مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد إعلانها لجمهور المستثمرين الصناعيين.[2]

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

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

[2] المصدر نفسه.

وهذا التداخل بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة يولد التنسيق والترابط من خلال اشتراكهما في تنظيم مجال واحد ما ينتج عنه عن ذلك عدة آثار سلبية باعتبار أنها غير مستقلة استقلالية مطلقة، وهذا ما يضعف من أداء مهامها بحيادية.[1]

الفرع الثاني: آثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية.

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

أولا: الآثار الإيجابية.

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 أرض الواقع.

تلعب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وسيط بين المستثمرين والدولة الممثلة بوزارة ترقية الاستثمار وتتمثل الوساطة بتقريب المستثمرين الصناعيين بالسلطة المانحة للامتياز.[2]

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

[1] بلكعيبات مراد، مرجع سابق، ص 11.

[2] المرجع نفسه، ص 45.

ثانيا: الآثار السلبية.

تبعية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ينجر عليها آثار سلبية باعتبارها أنها غير مستقلة استقلالية مطلقة وهذا ما يضعف من أداء مهامها بحيادية، فالتركيبة البشرية تعتبر معيارا حاسما في معرفة درجة الاستقلال العضوي[1]، فسلطة التعيين غير مخولة للوكالة وإنما أعضائها يعينون بموجب مراسيم رئاسية، فبالتالي هناك تبعية من الناحية العضوية وهذا ما يسلم بالأمر بان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لها تبعية شديدة بالسلطة الوصية.

الفرع الثالث: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة.

أنشأت مديرية أملاك الدولة للوساطة والضبط العقاري إبان الفترة الاستعمارية سنة 1948 ولازالت هذه المديرية قائمة بمهمة تسيير العقار الذي يلعب دور هام في مجال الاستثمار.

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

أولا: مديرية أملاك الدولة ودورها.

تعتبر مديرية أملاك الدولة الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة الخاصة، إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعتها المحلية عند تقييم أفرادها كل

[1] بوجميلين وليد، **سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 68.

الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والهيئات العمومية الأخرى، كما خولت لهذه المديرية مجموعة من المهام وكذا صلاحيات من أجل تعزيز دورها في تسيير العقار.[1]

- **مهام مديرية أملاك الدولة:** إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر فقط في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية، بل ترمي كذلك إلى تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حقوق الدولة.[2]

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

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

الفرع الرابع: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تعتبر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار من بين الأجهزة التي تختص بتنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

وقد تم الإشارة إلى هذه اللجنة بموجب الأمر رقم 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع

[1] مدور يحي، **التعمير وآليات استعمال العقار الحضري في المدينة الجزائرية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المعمارية، باتنة، 2012، ص 62.

[2] المرجع نفسه، ص 63.

الاستثمارية[1] ، تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها.

كما دعمت اللجنة بتشكيل وصلاحيات تساعد على تسيير الأوعية العقارية وخلق رابط مع أجهزة تسيير وتنظيم العقار الموجه للاستثمار.

الفرع الخامس: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار:

سد المشرع الجزائري الفراغ الموجود في قانون الاستثمار الذي كان فاقد إلى جهاز استراتيجي يلعب دورا هاما في الترقية الاستثمارية وذلك بصدور الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار أين أنشأ المجلس الوطني للاستثمار الذي يرأسه رئيس الحكومة.

ولتحديد العلاقة التي تربط المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يقتضي الأمر الإشارة إلى المركز القانوني للمجلس ثم استنباط العلاقة التي تجمعها.

أولا: المركز القانوني للمجلس الوطني للاستثمار CNI:

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار لأول مرة بموجب قانون الاستثمار 01-03[2]، تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 01-281[3]، أن ألغي وعوض بالمرسوم التنفيذي 06-355[4]، حيث دعم هذا المجلس بتركيبة بشرية ومهام خاصة.

---

[1] **أمر رقم 06-11** يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

[2] المادة 08 من **الأمر 01-03** يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم.

[3] المادة 20 من **الأمر 01-03**.

[4] **مرسوم رئاسي 01-281** مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، عدد 55، الصادر في 26 سبتمبر 2001، عدد 36 صادر في 31 ماي 2006.

ثانيا: تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار:

لقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-335، 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، الوزير المكلف بتهيئة العمران والبيئة.[1]

[1] المادة 04 من **المرسوم التنفيذي 06-335** المؤرخ في 16 رمضان 1427هـ الموافق لـ 09 أكتوبر 2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

المبحث الثاني: الوكالات الوطنية المستحدثة.

تضمن العدد 85 من الجريدة الرسمية لسنة 2023 ثلاثة مراسيم تنفيذية تخص إنشاء ثلاث وكالات وطنية للعقار الصناعي والسياحي والحضري.

وسيسمح دخول هذه النصوص حيز التنفيذ بتعزيز الولوج إلى العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والاستجابة لانشغالات المستثمرين لتسهيل تجسيد مشاريعهم، كما يتعلق الأمر بتنفيذ المقاربة الاقتصادية الجديدة المكرسة بموجب قانون منح العقار الاقتصادي إلزامية لمنح الأولوية للمستثمرين الحقيقيين في الحصول على العقار وضمان الشفافية في منحه، وهذه الوكالات هي عبارة على مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويكون مقرها في مدينة الجزائر، وعليه فإن أهمية هذه الوكالات يستدعي منا معرفة القوانين التي تؤطرها، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث الذي قسمناه إلى المطالب التالية:

- المطلب الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
- المطلب الثاني: الوكالة الوطني للعقار السياحي.
- المطلب الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

المطلب الأول: الوكالة الوطنية للعقاري الصناعي.

تم إنشاء هاته الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 23-488 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي[1]، وجاء هذا المرسوم طبقا لأحكام المادة 07 من القانون 23-

[1] **مرسوم تنفيذي رقم 23-488** مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 25.

17[1]، وتم تقسيم المرسوم 23-488 إلى ستة فصول وملحق؛ وهذا ما سنتطرق إليه في الفروع التالية:

- الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومقرها وموضوعها.
- الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.
- الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
- الفرع الرابع: دفتر أعباء يتعلق بتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومقرها وموضوعها.

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومقرها ولاية الجزائر، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرا في معاملتها مع الغير، كما تخضع لرقابة الدولة، وتتمثل مهامها في، القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية، وتسهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات لمختلف المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به، كذلك إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، كما تقوم بتسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة بمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها، مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وحماية العقار

[1] **القانون رقم 23-17** المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي.

الصناعي التي تتولى مساحته المشتركة والمحافظة عليه، ويتم القيام بتبعات الخدمة العمومية التي تتكلف الوكالة بها وفقا لبنود دفتر الأعباء المتعلق بها، كما نصت المادة 18[1] على أن الوكالة تخول ما يلي:

- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات، نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسة أو المستثمرين.
- إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري.

زيادة على ما سبق ذكره يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة لا سيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذو صلة بموضوعها.

الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.

يسير الوكالة مجلس الإدارة يدعى في صلب النص "المجلس" ويديرها مدير عام.

أولا: مجلس الإدارة.

يترأس المجلس ممثل الوزير المكلف بالصناعة ويتشكل من:

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثلين من الوزير المكلف بالمالية والمديرية العامة للميزانية والمديرية العامة للأملاك الوطنية.

[1] المادة 08 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 26.

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

كما يمكن لمجلس الإدارة أن يستعين بأي شخص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله، ويتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدة مدتها 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، وفي حالة انقطاع أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انتهاء العهدة، ويعين ممثلو الدوائر الوزارية من ضمن شاغلي الوظائف العليا برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية، ويتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة، وحسب المادة 14[1] يتداول المجلس فيما يلي:

- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء ملحقات.
- إنشاء شركات.

[1] المادة 14 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023.

- مخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها.

- استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية.

- الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.

- اتفاقية العمل الجماعية والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.

- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة.

- تقرير النشاطات وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصص النتائج.

- التقرير السنوي للتسيير.

- تقرير محافظي الحسابات.

- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاط الوكالة.

- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- القروض المزمع إبرامها.

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

حسب نص المادة 15 إلى المادة 20[1] فإنه يجتمع مجلس الإدارة بناء على استدعاء ثلاث مرات في السنة زائد دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو المدير العام للوكالة أو ثلثي أعضائه.

ولا تصح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثيه، إذا لم يكتمل النصاب في الاجتماع الأول، يجتمع مرة أخرى بعد ثمانية أيام وتصح مداولاته مهما كان عدد أعضائه، ويتم إرسال الاستدعاءات 10 أيام قبل الاجتماع على الأقل وتقلص المدة في الدورات الاستثنائية ويصادق بالأغلبية على مداولات المجلس، وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا وتحرر مداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس وتقدم المحاضر ومشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالصناعة خلال 10 أيام التي تلي تاريخ الاجتماع، ويكون النظام الداخلي نافذا بعد مصادقة الوزير الوصي.

ثانيا: المدير العام.

يعين طبقا للتنظيم المعمول به ويضع الوكالة حيز التنفيذ ويتمتع بسلطات لضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة، وحسب نص المادة 22 فإنه:[2]

1. يعد ويقترح المجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي وإنشاء الملحقات ومخططات عمل متعددة السنوات في مجال التنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها، ويقترح المجلس استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية.

---

[1] المادة 15 إلى المادة 20 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 26.

[2] المادة 22 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 27.

2. يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة ويبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات كل هذا طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وطبقا لإجراءات الرقابة الداخلية.

3. يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة ويؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بالموضوع.

4. يقوم بتطوير علاقة التبادل بين المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال الوكالة ويبرم كل قرض ويمثل الوكالة أمام القضاء في جميع أعمال الحياة المدنية.

5. يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخليين وتطبيقهما.

إضافة إلى كل ما سبق فهو يعد تقريرا سنويا نهاية كل سنة بعد مداولة المجلس من النشاطات مرفقا بحصتان وجداول حسابات النتائج ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية وإلى وزارة المالية، كما يبلغ السلطة الوصية بصفة دورية تنفيذ البرامج التنموية.

الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

تفتح السنة المالية للوكالة في 01 جانفي وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة، وتستفيد من تخصيص أولي يحدد مبلغه بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالصناعة مقابل العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، تخصص الدولة أجرا لفائدة الوكالة، وحسب نص المادة 27 تتضمن ميزانية الدولة بابين:[1]

[1] المادة 27 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 27.

أولا: باب الإيرادات.

- الأجر المقابل للتكفل بالتهيئة لحساب الدولة والأجر المقابل لإدارة الأجراء المشتركة على العقار الصناعي الواقعة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- مكافئات تبعات الخدمة العمومية التي أوكلتها الدولة للوكالة وفق الخدمات المنصوص عليها في دفتر الأعباء.

- الإعانات المحتملة في ميزانية الدولة والعائدات الناتجة من أنشطتها.

- القروض البنكية وما يماثلها، والهبات والوصايا وكل الموارد الأخرى المرتبطة بها.

ثانيا: باب النفقات.

- نفقات التسيير ونفقات التجهيز وكل النفقات الأخرى التي تدخل في مهامها.

- تمسك محاسبة الوكالة حسب الشكل التجاري ويتولى رقابة الحسابات محافظ حسابات أو أكثر حسب التشريع المعمول به.

ثالثا: الذمة المالية.

تتكون أصول الوكالة من الممتلكات المحولة والمخصصة من طرف الدولة ومن الأموال المكتسبة أو المنجزة بأموالها الخاصة يوتم جرد الممتلكات المحمولة والمخصصة بالاشتراك بين المصالح المعنية للوزارة المكلفة بالمالية والوزارة المكلفة بالصناعة.

أ- حسب نص المادة 30[1] تحل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويتم تحويل جميع ممتلكاتها المادية والغير مادية وكذا الالتزامات والحقوق والأسهم والرسائل مهما كانت

[1] المادة 30 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 28.

طبيعتها التي تمتلكها أو تديرها هذه الأخيرة إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ويترتب على هذا التحويل ما يلي:

- جرد كمي ونوعي وتقديري وتعده طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها للجنة التي يعين أعضائها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالصناعة ويوافق على الجرد بقرار بين هذين الأخيرين.

- حصيلة ختامية تتضمن الوسائل وقيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل.

- الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه.

ب- كذلك يتم تحويل جميع الممتلكات التي تملكها المؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس بما فيها الالتزامات والحقوق والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تمتلكها إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ويترتب على هذا التحويل نفسا الإجراءات التي تقترب على كل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه.

- تحل الوكالة محل حقوق والتزامات كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس المناطق الصناعية وتمارس مهامهم.

- تم التأكيد على حل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي حلت محلها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وذلك بإلغاء كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم بما فيه المرسوم التنفيذي الذي أنشأت به الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، كما تم التأكيد على نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

الفرع الرابع: دفتر أعباء يتعلق بتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

يهدف هذا الدفتر إلى تحديد تبعات الخدمة العمومية الموكلة للوكالة وكذا شروط وكيفية تنفيذها، وتتضمن تبعات الخدمة العمومية للوكالة مجموع المهام المسندة لها بطلب من السلطات العمومية بعنوان نشاط الدولة فيما يتعلق:

- اقتراح جميع الدراسات من أجل تحسين عمل الدولة في مجال تحسين العروض الخاصة بالعقار الصناعي، كذلك ملاحظة السوق العقاري فيما يخص النشاط الصناعي.
- إعداد ونشر أسعار دورية للعقار والمذكرات الظرفية وأي دراسة تتعلق بالعقارات كل هذا في الإطار الموجه للنشاط الصناعي.
- وضع تحيين معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- القيام بناء على طلب من السلطة الوصية بأي عمل أو تدخل يتعلق بمهامها.

زيادة على كل هذا تتلقى الوكالة عن كل سنة مالية مساهمة مالية تبعا للخدمات العمومية التي أوكلت لها وترسل الوكالة عن كل سنة مالية تقييما للمبالغ المالية التي يجب أن تخصص لها لتغطية الأعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية ترسلها إلى الوزير المكلف بالصناعة قبل 30[1] أفريل من كل سنة، تدفع المساهمات المالية الواجبة الأداء للوكالة مقابل تكفل هاته الأخيرة بتبعات الخدمة العمومية وفقا للإجراءات المتبعة والمحددة حسب التشريع والتنظيم المعمول بهما، وتكون المساهمات موضوع محاسبة منفصلة، وترسل حصيلة استخدام المساهمات مرفقة بتقرير محافظ الحسابات إلى وزير

[1] المادة 04 من **المرسوم التنفيذي 23-488**، مصدر سابق.

المالية في نهاية كل سنة، وحسب المادة 08[1] تعد الوكالة عن كل سنة ميزانية السنة المقبلة التي تشمل:

- الحصيلة وحسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة اتجاه الدولة.
- برنامج مادي ومالي للإنجاز في مجال الدراسات والإنجاز في مجال تسيير العقار الصناعي.

المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي 23-489[2] وهذا تطبيقا لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23-17[3] وتم تقسيم المرسوم 23-489 إلى أربعة فصول وملحق. وهذا ما سنبينه في الفروع التالية:

- الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار السياحي ومقرها وموضوعها.
- الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.
- الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار السياحي.
- الفرع الرابع: دفتر أعباء يتعلق بتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار السياحي.

---

[1] المادة 08 من **المرسوم التنفيذي 23-488** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023، ص 29.

[2] مرسوم تنفيذي مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، عدد 85، 30 ديسمبر 2023.

[3] مرسوم تنفيذي مؤرخ في 01 جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاستثماري التابع للإملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار السياحي ومقرها وموضوعها.

الوكالة الوطني للعقار السياحي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتسمى في صلب الموضوع "الوكالة" وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير، ويكون مقرها في مدينة الجزائر تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة وتخضع لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهمها.

أولا: مهامها.

تتولى الوكالة المهام الآتية حسب نص المادة 05:[1]

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمناطق السياحية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.

- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.

- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمناطق السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة.

[1] المادة 05 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 31.

- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمناطق السياحية.

- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحته المشتركة والمحافظة عليه كما أنه وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما عند الاقتضاء يمكن للوكالة القيام بعمليات الربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة التابعة للأملاك الوطنية العمومية والتابعة للخواص كل هذا في إطار تهيئة العقار السياحي.

وحسب نص المادة 07 تخول الوكالة ما يلي:[1]

- تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم الهياكل أو البنايات الموجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين.

- إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.

وتحدد تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتق الوكالة من قبل الدولة في دفتر الشروط ويمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع منتدب لكل البرامج أو العمليات ذات الصلة بنشاطها والتي تكلف بها.

الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.

تسير الوكالة من طرف مجلس الإدارة ويديرها مدير عام ويرأس هذا الأخير ممثل الوزير المكلف بالصناعة.

[1] المادة 07 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 31.

أولا: مجلس الإدارة.

يتشكل من ممثلين عن وزير المالية المدير العام لأملاك الدولة والمديرية العامة للميزانية، وممثل عن كل من الوزير المكلف بالطاقة، الوزير المكلف بالأشغال العمومية، الوزير المكلف بالعمران، الوزير المكلف بالبيئة، الوزير المكلف بالثقافة، الوزير المكلف بالري إضافة إلى ممثل من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما يمكن لهذا المجلس الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس.[1]

يتم تعيين أعضاء المجلس بموجب قرار الوزير المكلف بالسياحة بناء على اقتراح من السلطة التي يتبعونها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، في حالة شغور منصب يعين عضو جديد حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة ويكون كل عضو برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل، ويعد النظام الداخلي للمجلس ويعرض على الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه ويتولى أمانة مجلس الإدارة عام.

للمجلس 03 دورات عادية بناء على استدعاء رئيسه كل سنة وله دورات غير عادية بطلب من رئيسه أو المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه، في حالة لم يكتمل النصاب ثلثي الأعضاء لا تصح المداولات، وفي مثل هاته الحالة يعقد اجتماع بعد 08 أيام وتكون مداولاته صحيحة مهما كان الأعضاء الحاضرين.

ترسل الاستدعاءات قبل 10 أيام من كل دورة عادية مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة ويمكن تخفيض المدة إلى خمسة أيام في الدورات الغير عادية.

التصويت يكون بالأغلبية وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا ويتم تحرير المداولات في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المجلس وفي

[1] المادة 11 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 31.

غضون 10 أيام التي تلي تاريخ الاجتماع ترسل المحاضر إلى الوزير المكلف بالسياحة، وحسب نص المادة 16[1] يتداول مجلس الإدارة فيما يلي:

- مخططات العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة.
- مشروع ميزانية الوكالة.
- الوضعيات المالية للوكالة.
- تقرير التسيير السنوي لنشاط الوكالة.
- الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة.
- التنظيم الداخلي للوكالة ونظامها الداخلي.
- إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني.
- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكة المتعلقة بمجال نشاطها.
- أعمال الترقية العقارية المرتبطة بمجال نشاطها.
- مشروع نظام الأجور لمستخدمي الوكالة.
- شروط قبول الهبات والوصايا وتخصيصها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- مشروع الاتفاقية الجماعية لمستخدمي الوكالة.
- تطوير الأنشطة بموضوع الوكالة.
- كل مسألة من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها لتشجيع تحقيق مهامها.

[1] المادة 16 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 32.

ثانيا: المدير العام.

يعين المدير العام للوكالة وتنتهي مهامه طبقا للتنظيم المعمول به ويتولى تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة ويتخذ كل من التدابير المتعلقة بتنظيم وسير الهيئات الخاضعة لسلطته ويقوم بالمهام التالية:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة وتحضير مشاريع الوضعيات المالية وتنفيذ مشروع ميزانية الوكالة وإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات.

- اقتراح إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني وتعيين مستخدمي الوكالة وإنهاء مهامهم وممارسة السلطة السلمية عليهم.

- تمثيل الوكالة أمام القضاء في جميع أعمال الحياة المدنية ويرسل للوزير المكلف بالسياحة تقريرا سنويا عن النشاط مرفقا بالحصائل والنتائج بعد موافقة مجلس الإدارة عليه، كما يوافق الوزير المكلف بالسياحة على النظام الداخلي بناء على اقتراح من المدير العام للوكالة بعد مداولة مجلس الإدارة وكذلك بالنسبة لأجور مستخدمي الوكالة بعد مداولة مجلس الإدارة.

الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار السياحي.

تفتتح السنة المالية في 01 جانفي وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة، وبموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلف بالسياحة والمكلف بالمالية، تستفيد الوكالة من تخصيص أولي كما يخصص أجرا من الدولة مقابل تهيئة العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة

للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتنص المادة 29[1] تشمل ميزانية الوكالة على بابين:

أولا: باب الإيرادات.

- الأجر المقابل بتهيئة العقار السياحي لفائدة الدولة.
- الأجر المقابل لإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة للعقار السياحي الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- مكلفات تبعات الخدمة العمومية التي أوكلتها إياها الدولة وفق الخدمات المنصوص عليها في دفتر الأعباء الذي يتم إعداده لهذا الغرض.
- الإعانات المحتملة من ميزانية الدولة والعائدات الناتجة من أنشطتها.
- القروض البنكية وما يماثلها والهيئات والوصايا وكل الموارد الأخرى المرتبطة بمهامها.

ثانيا: باب النفقات.

- نفقات التسيير.
- نفقات التجهيز.
- كل النفقات الأخرى التي تدخل في إطار مهامها.

وتمسك محاسبة الوكالة على الشكل التجاري ويتولى تدفق حساباتها محافظ حسابات أو أكثر طبقا لأحكام التشريع المعمول به.

[1] المادة 29 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 33.

- تحل الوكالة الوطنية للعقار السياحي محل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ونتيجة لذلك يتم تحويل مجموع أملاك هاته الأخيرة وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، ويترتب على هذا التحويل حسب المادة 33[1] ما يلي:

أ- جرد كمي ونوعي وتقديري تضبطه وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها لجنة يشترك في تعيين أعضائها وزير المالية والوزير المكلف بالسياحة.

يوافق على جرد الأملاك العقارية والمنقولة بموجب قرار بين الوزرين المكلفين بالمالية والسياحة.

ب- حصيلة ختامية حضورية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما تتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية محل التحويل.

وتبقى حقوق وواجبات المستخدمين المخولين خاضعة للأحكام القانونية المطبقة عليهم قبل التحويل.

وتلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما المرسوم التنفيذي 98-70[2] وينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية الجزائرية

الفرع الرابع: دفتر شروط وتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقاري السياحي.

تنفذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي وتسيير أجزائه المشتركة وتكلف الوكالة بإنشاء وتسيير وتطوير بنك المعلومات فيما يتعلق بالعقاري والاستثمار السياحيين

[1] المادة 33 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 31.

[2] **مرسوم تنفيذي رقم 98-70** المؤرخ في 24 شوال 1418 الموافق لـ 21 فبراير 1998 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

كذلك تحيين بطاقات مناطق ومواقع والمنشآت السياحية وبالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يمكنها اقتراح تصنيف مناطق التوسع السياحي الجديدة.

مقابل تبعات الخدمة العمومية التي يفرضها دفتر الشروط تتلقى الوكالة مساهمة مالية من كل سنة يوجب أن تكون مساهمات الدولة موضوع محاسبة منفصلة قبل 30 مارس يرسل التقييم المالي للوزير المكلف بالسياحة لتغطية العباء الحقيقية الناتجة عن الخدمة العمومية.

يتم تحديد تخصيصات الاعتماد من طرف وزير المالية ويمكن مراجعة هذه التحصيصات المالية عند الحاجة خلال السنة المالية الجارية، وتدفع هاته التخصصات على الدولة إلى الوكالة سنويا وترسل حصيلة المساهمات مصادق عليها من طرف محافظ الحسابات وزير المالية والوزير المكلف بالسياحة عند نهاية كل سنة، وحسب نص المادة 08[1]: "تعد الوكالة كل سنة ميزانية للسنة الموالية بعنوان تبعات الخدمة العمومية وتشمل هذه الميزانية على ما يلي:

- برنامج مادي ومالي للاستثمار.
- مخط تمويل.
- تقرير تدقيق الحسابات مصادق عليه من طرف محافظ الحسابات طبقا للإجراءات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، يتم تسجيل المساهمات السنوية المحددة بعنوان دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية في ميزانية الوزارة المكلفة بالسياحة.

[1] المادة 08 من **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 34.

المطلب الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

يتم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم 23-490[1] وتم تقسيم المرسوم إلى خمسة فصول وملحق، وهذا ما سنبينه في الفروع التالية:

- الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري ومقرها وموضوعها.
- الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.
- الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.
- الفرع الرابع: دفتر أعباء يتعلق بتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار الحضري.

الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري ومقرها وموضوعها.

الوكالة الوطنية للعقار الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتسمى في صلب الموضوع "الوكالة" وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرا في علاقتها مع الغير ويكون مقرها في مدينة الجزائر تحت تصرف الوزير المكلف بالعمران وتخضع لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

[1] **مرسوم تنفيذي رقم 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، عدد 85، 30-12-2023.

أولا: المفاهيم.

طبقا لنص المادة 05[1] يقصد في مفهوم هذا المرسوم بما يأتي:

- **العقار الحضري:** مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصلة مع الأراضي الريفية.

- **العقار الحضري الاقتصادي:** كل ملك عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.

- **التهيئة:** هي القيام بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتشكيل المباني وتحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وكذا الحفاظ على البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

- **الحافظة العقارية:** جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تسيرها الوكالة لحساب الدولة وكذا الأراضي التي تقتنيها الوكالة لفائدة الدولة.

- **تراخيص التعمير:** كل ترخيص أو عقد يصدر عن المصالح التقنية المكلفة بالتعمير.

- **التهيئة العمومية:** جميع أشغال التهيئة التي يتم تنفيذها على قطعة أرض قابلة للبناء للسماح بتشييد مبنى وتتكون بشكل أساسي من ربط الوعاء العقاري بشبكات الكهرباء والغاز والمياه والاتصالات السلكية واللاسلكية والصرف الصحي وكذا الطرق.

- **عملية التدخل:** مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد وإعادة الهيكلة.

---

[1] المادة 05 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص ص 35-36.

- **مخطط التأهيل:** مجموعة من الوثائق والدراسات التي تحدد تفاصيل العمليات والإجراءات التي يتم تنفيذها ومنهجية التدخل والمخططات والتنظيمات اللازمة والتركيبة المالي لهذه العمليات التي تم تحديدها على أساس التشخيص وتحليل بيانات النسيج الحضري القديم ومحيط ونوع التدخل ويتم إعداد دفتر شروط خاص لكل نوع من التدخل.

ثانيا: المهام.

- تحديد العقار الحضري وتعيينه وتهيئته.
- تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني.
- أشغال التهيئة والتعمير بغرض إنتاج عقار قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عائق أو قيود.
- تحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية.
- البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري.

ثالثا: التقصي.

تكلف الوكالة طبقا للمادة 09[1] بما يلي:

- جرد عام لإمكانيات العقار الحضري على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحدد، كما ينبغي وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية.
- وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يربط بمجال نشاطها.

[1] المادة 09 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 36.

- إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجيهاته بما يسمح باستباق أي تشبع أو مزعة توسع بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة.

رابعا: التعبئة.

تقوم الوكالة بإنشاء حافظة عقارية لحساب الدولة من خلال تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه والمحول للتعمير، كما يتم تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية عامة أو ذات منفعة عامة، وتهيئة الحافظة العقارية المعبأة من خلال تنفيذ ما يلي:

- مخطط التهيئة المتعلق بكل عملية حضرية.
- مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري.
- تقوم بإعداد برنامجها المتعدد السنوات.
- أشغال التهيئة والطرقات والشبكات المختلفة وفق المخططات والأنظمة المعتمدة.

خامسا: التسيير.

- تسيير عمليات ترقية الأوعية العقارية والتهيئة الحضارية.
- أشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما يتعين على الوكالة وضع كل المعلومات التي تتعلق بوفرة العقار الاقتصادي تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- تخصيص العقار المهيأ أو حفظه.
- تقوم الوكالة بمهمة الخدمة العمومية وفق دفتر الشروط.

- يمكن أن تمارس مهمة صاحب المشروع أو منتدب لكل البرامج والعمليات المتعلقة بنشاطها.[1]

الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام.

أولا: مجلس الإدارة.

يرأس مجلس الإدارة الوزير المكلف بالعمران أو ممثله ويتشكل من ممثل عن وزير كل من الوزارات، الداخلية والجماعات المحلية، التهيئة العمرانية، المالية، بالإضافة إلى ممثلين عن مستخدمي الوكالة، كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص يراه مختصا لمساعدته في المسائل المرتبطة بنشاطات الوكالة، وتتولى أمانته مصالح الوكالة ويحضر المدير العام الاجتماعات بصوت استشاري، يعد النظام الداخلي للوكالة خلال الاجتماع الأول، يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد على أن يكون عضو برتبة مدير مركزي على الأقل، يعين عضو جديد في حالة شغور مقعد من المقاعد حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية.[2]

وحسب نص المادة 24 يقوم المدير بما يأتي:[3]

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة.

---

[1] المادة 19 من **المرسوم التنفيذي 23-490**، مصدر سابق.

[2] المادة 19 و20 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 37.

[3] المادة 24 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 38.

- عرض الأعمال المتعلقة بالأراضي العقارية الواجب تنفيذها على اللجنة التقنية طبقا للإستراتيجية العقارية المحددة من قبل القطاع.
- اقتراح إنشاء ملحقات وفروع تابعة للوكالة عبر التراب الوطني.
- إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة السنوات.
- عرض برنامج التدخل المتعدد السنوات ومخطط تمويله على مجلس الإدارة.
- إعداد وتنفيذ ميزانية الوكالة.
- إعداد مشاريع الوضعيات المالية.
- تعيين مستخدمي الوكالة.
- تمثيل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
- إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات.
- ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة.
- اقتراح التنظيم الداخلي للوكالة على مجلس الإدارة.
- تقديم تقرير سنوي عن نشاط الوكالة مرفقا بالحصائل وحسابات النتائج في آخر كل سنة وإرساله إلى الوزير المكلف بالعمران بعد مداولة المجلس.

ثانيا: اللجنة التقنية.

تتكفل اللجنة التقنية بالتقييم وإبداء الرأي وتحديد المشاريع ذات المصلحة العامة أو الوطنية والتدخل فيها، كما تبدي رأيها في عمليات التخصيص ومنح الامتياز.

هذا بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأراضي التي تفتقر للتهيئة وتقع خارج القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، وكذلك المبرمجة ضمن أدوات التعمير أو ضمن أداة تعمير لم تتم مراجعتها والعقارات المتجانسة وتصع ضمن إقليم ولايتين.

أ- تشكيل اللجنة التقنية:

يرأسها ممثل الوزير المكلف بالعمران وتتشكل من ممثل عن وزير لكل من الوزارات، الداخلية والجماعات المحلية، التهيئة العمرانية، المالية، وكذلك ممثل عن المجلس الوطني والاقتصادي والاجتماعي وممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يجتمع مجلس الإدارة ثلاث دورات عادية في السنة بناء على استدعاء من رئيسهن كما يمكنه الاجتماع في دورات غير عادية بناء على طلب من رئيسه أو المدير العام أو اقتراح من ثلثي أعضائه، على أن ترسل الاستدعاءات 10 أيام على الأقل قبل تاريخ الدورة، وترسل على الأقل قبل 05 أيام في الدورات الغير عادية.[1]

إذا لم يكتمل النصاب المتمثل في ثلثي الأعضاء فلا تصح المداولات، وفي هاته الحالة يعقد اجتماع خلال 08 أيام الموالية وتصح مداولاته مهما كان عدد أعضائه، ويصادق على المداولات بالأغلبية وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا، وتحرر المداولات في محاضر وتدون في سجل مرقم ومؤشر عليه وترسل إلى الوزير المكلف بالعمران خلال 10 أيام التي تلي تاريخ الاجتماع، وحسب نص المادة 21 يتداول مجلس الإدارة فيما يلي:[2]

[1] المادة 27 من **المرسوم التنفيذي 23-490**، مصدر سابق.

[2] المادة 21 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص ص 37-38.

- مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.
- مشروع الميزانية والوضعيات المالية للوكالة.
- تقرير التسيير السنوي لنشاط الوكالة.
- الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة.
- التنظيم والنظام الداخليان للوكالة.
- إنشاء ملحقات وفروع تابعة للوكالة عبر التراب الوطني.
- مشروع نظام الأجور لمستخدمي الوكالة.
- تطوير الأنشطة المرتبطة بموضوع الوكالة.
- تعيين محافظ أو محافظي حسابات وتحديد أجره أو أجورهم ودراسة تقريره أو تقريرهم.
- كل مسألة من شأنها تحسين سير الوكالة والتشجيع على تحقيق مهامها.

ثالثا: المدير العام.

يعين المدير العام وتنتهي مهامه وفق التنظيم المعمول به ويتولى المدير العام تسيير الوسائل المادة والمالية الموضوعة تحت تصرف، ويتخذ جميع التدابير المتعلقة بتنظيم الهياكل الخاضعة لسلطته ويتم تنفيذ النظام الداخلي للوكالة بعد موافقة الوزير المكلف بالعمران.

المدير العام للتعمير والهندسة المعمارية بالوزارة المكلفة بالعمران وعند الضرورة يمكن الاستعانة بأي شخص شرط أن يكون ضمن القائمة المعدة والموافق عليها مسبقا من الشخصيات العلمية والخبراء، ويكون مختصا في مجال التهيئة والتنمية الحضرية.

يتم تعيين أعضاء اللجنة لمدة 05 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ويتم استخلاف أي عضو انقطعت عهدته حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية.

اجتماع اللجنة يكون حسب الحاجة وبناء على استدعاء من رئيسها وتدون قرارات اللجنة في محاضرة يوقعها أعضائها وتقيد في سجل مرقم ومؤشر عليه من المدير العام.

الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.

تفتتح السنة المالية في 01 جانفي وتغلق في 31 ديسمبر من كل سنة وبموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالعمران والمالية وتستفيد الوكالة من إعانة أولية.

تمسك محاسبة الوكالة وفق الشكل التجاري ويتولى تدقيق حسابات الوكالة محافظ أو محافظو حسابات، وتشمل ميزانية الوكالة على بابين حسب نص المادة 31:[1]

أولا: باب الإيرادات.

- الأجر المتكفل بالتهيئة لحساب الدولة.
- مكافآت تبعات الخدمة العمومية المسندة لها من قبل الدولة وفقا لدفتر الشروط المعد لهذا الغرض.
- الإعانات من ميزانية الدولة.
- العائدات الناتجة عن أنشطتها.
- القروض البنكية وما يماثلها.
- جميع الموارد الأخرى المرتبطة بمهامها.

[1] المادة 31 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 39.

ثانيا: باب النفقات.

- نفقات التسيير.
- نفقات التجهيز.
- جميع النفقات الأخرى المرتبطة بها.

تلغى جميع الأحكام المخالفة للمرسوم 23-490 لاسيما المواد من 12 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 16-55.[1]

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

الفرع الرابع: دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطني للعقار الحضري.

يهدف إلى تحديد تبعات الخدمة العمومية والتي تتضمن مجموع المهام المسندة بعنوان عمل الدولة والمتضمنة:

- اقتراح وإعداد جميع الدراسات التي تكلفها بها الدولة في مجال إنتاج وعرض العقار الحضري ومراقبة السوق العقاري وتوجهاته.
- إعداد ونشر تقارير ظرفية دورية متعلقة بتوجهات السوق وكذلك إعداد أي دراسة تتعلق بالطلب الوطني والقيام بأي دراسة أو عمل يتعلق بمهامها.
- الترويج للعرض الوطني فيما يخص العقار الوطني وتقديم المساعدة التقنية فيما يتعلق بالقضاء على السكن الهش مع حفظ الأراضي المسترجعة.

[1] **المرسوم التنفيذي 16-55** المؤرخ في 22 ربيع الثاني 1437 الموافق لـ 01 فبراير 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

كما تتلقى الوكالة إعانة من الدولة سنويا وتحول مساهمات الدولة مقابل تكفل الوكالة بتبعات الخدمة العمومية وهذه المساهمات تكون موضوع محاسبة خاصة.

ولتغطية الأعباء الحقيقية الناتجة عن الخدمة العمومية ترسل إلى الوزير المكلف بالعمران قبل 30 أفريل من كل سنة مالية تقييما عن المبالغ المستحقة.

ويجب المصادقة على حصيلة استعمال المساهمة من قبل محافظ الحسابات وترسل إلى الوزيرين المكلفين بالمالية والعمران عند نهاية كل سنة، وتسجل هاته المساهمات في ميزانية الوزارة الوصية، وحسب المادة 08[1] تعد الوكالة عن كل سنة ميزانية السنة الموالية التي تشمل:

- حصيلة حسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة تجاه الدولة.
- برنامج مادي ومالي للإنجازات في ميدان الدراسات وإنجاز برامج التهيئة وإعادة التأهيل والتحديث والتجديد العمراني.
- مخطط تمويل.

[1] المادة 08 من **المرسوم التنفيذي 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 40.

الفصل الثاني

الوكالات المحلية المتدخلة في العقار الحضاري

إن العقار الحضاري بالمفهوم الحديث يحتاج إلى توعية أكثر في الجزائر للمحافظة عليه وللمحافظة على الوعاء العقاري بصفة عامة، إذ لا يستقيم التطور والتنمية على حساب تراث ثقافي وسياحي على حساب المساحات الفلاحية، فتحقيق التوازن للحصول على العقار يحقق أهداف التنمية المستدامة وإقامة مجتمعات عمرانية ناجحة.

وقد أنشأ المشرع وكالات عقارية محلية متخصصة في العقار الحضري كما ساهم في السماح بفتح وكالات عقارية خاصة للمحافظة على العقار الحضري، وسوف نتطرق من خلال هذا الفصل إلى هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهي الوكالة الولائية لتسيير وتنظيم العقار الحضري وذلك بالتعرف على مفهومها وطبيعتها القانونية وخصائصها، ونتطرق أيضا إلى الوكالات الخاصة والمتمثلة في مهنة الوكيل العقاري وذلك بالتعرف على ضوابط وشروط ممارسة هاته الأخيرة كل هذا سنعالجه في مبحثين حسب الحاجة كما هو مبين فيما يلي:

المبحث الأول: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري.

المبحث الثاني: ضوابط وشروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الولائية العقارية.

بالرجوع إلى مجموعة النصوص القانونية وكذا المراسيم التي صدرت في هذا الشأن انطلاقا من الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات باعتبارها أول نص قانوني يصدر في هذا المجال بعد الاستقلال إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 03-408 الذي يحكم الوكالة العقارية المحلية بالشكل الذي هي عليه، وسنتناول في هذا المبحث ما يلي:

- المطلب الأول: تعريف الوكالة العقارية ونشأتها.
- المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وخصائصها.

المطلب الأول: تعريف الوكالة الولائية العقارية ونشأتها.

أصبح من السهل علينا وضع تعريف لهذه المؤسسة بالرجوع إلى كل قانون أو تنظيم يستند عليه وجود الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري الحالي وعليه سنحاول التطرق إليها في الفروع التالية:

- الفرع الأول: تعريف الوكالة الولائية العقارية.
- الفرع الثاني: نشأة الوكالة الولائية العقارية.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الولائية العقارية.

تعرف حسب المرسوم رقم 83-200 على أنها: مؤسسة عمومية تنشئها الولايات والبلديات من اجل تسيير مصالحها العمومية[1]، أو بتعبير آخر من أجل تسيير مرفق عام

[1] المادة الأولى من **المرسوم رقم 83-200** المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 12، ص 801.

ذو طابع إداري أو صناعي وتجاري حسب الحالة[1]، وتتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتعمل المؤسسة وفقا لهذا المرسوم لمدة غير محددة أي دائمة لا تحل إلا بإلغاء المرفق العام الذي تتولى تسييره.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 85-117[2] يمكن تعريفها كما يلي: هي مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل تسيير مصلحة عمومية ذات طابع إداري أو صناعي أي تنفيذ الأهداف الموكلة إلى المرفق العام الذي يتولى تسييره، وبمقارنتها مع المؤسسات المنشأة بموجب المرسوم 83-200 فإن الفرق الوحيد هو الإطار الإقليمي لكل المؤسستين، إذ أن المؤسسة العمومية المحلية نطاقها أوسع لأنها تشمل كل الولايات والبلديات على خلاف المؤسسة العمومية المشتركة فإنها تشمل فقط البلديات.

ثم جاء المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية حيث عرفها بالاستناد إلى المرسومين السابقين الذكر على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشئها البلديات إما مشتركة او منفردة من أجل تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبما أنها تخضع لأحكام المرسومين 83-200 و 82-117 فإنهـا تتمتع بالشخصيـة المعنوية والاستقلال المالي، وبعده جاء قانون الولاية 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 الذي نص كذلك على المؤسسات العمومية في الفرع الأول المعنون بـ: الأملاك العقارية التابعة للولاية في المادة 110 على : تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأملاك العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها في نص المواد من 126 إلى 129 حيث نص على مؤسسة عمومية جديدة هي مؤسسة عمومية ولائية وليست المحلية المنصوص عليها في المرسوم رقم 85-117 وتتمتع هذه المؤسسة

[1] تنص المادة 05 **من المرسوم 83-200** على: "تهدف المؤسسة إلى تسيير مرفق عام ذو طابع إداري أو صناعي وتجاري فهي حسب الحالة الإدارية أو الاقتصادية.

[2] **المرسوم رقم 85-117** المؤرخ في 07 ماي 1985 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية بين البلديات وتنظيمها وعملها.

بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[1]، وقد تأخذ شكل مؤسسة ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي تجاري حسب الهدف المنشود لإنشائها.[2]

وكخلاصة لما سبق يمكن تعريف الوكالة حسب قانون الولاية على أنها: مؤسسة عمومية ولائية يمكن للولاية إنشائها قصد تنفيذ عمليات اقتناء الأملاك العقارية التابعة للولاية وهي ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ثم جاء القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المحدد للسياسة العامة للعقار في الجزائر في مادته 73 وكذا المادة 86، من خلالهما جاء المشرع بالجديد، إذ نص على وجوب إنشاء هذه الهيئات للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إذ لم تكن موجودة على خلاف المرسوم 86-04 الذي ترك أمر إنشاء هذه المؤسسة جوازيا إذ أنه وحسب قانون التوجيه العقاري، على الجماعة المحلية إنشاء هيئة عمومية تتكفل بالتسيير والتنظيم العقاريين ولا يترك الأمر جوازيا مثل ما كان عليه في ظل المرسوم 86-04 ولم يتوقف عند هذا الحد بل ألغت المادة 86 منه أحكام الأمر 74-26 مما يعني إلغاء كل الأحكام المسندة إليه، وبالتالي صدور قانون أو مرسوم يلغي أحكام هذا الأخير وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والذي جاء فعلا ملغيا لأحكام المرسوم 86-04 بموجب المادة 29[3] منه التي ألغت أحكام مجموعة من المراسيم ولكن التي تهمنا هي أحكام المرسوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية،

---

[1] المادة 126 من **القانون 90-09** المتضمن قانون الولاية تنص على: "يمكن للولاية أن تحدث مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية قصد تسيير مصالحها العمومية".

[2] تنص المادة 127 من نفس القانون: "تأخذ المؤسسة العمومية الولائية شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري حسب الهدف المنشود".

[3] المادة 29 من **المرسوم التنفيذي رقم 29-405** المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ص 805.

وكذا أحكام المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، وتعتبر هذه أهم مرحلة في إنشاء الوكالة العقارية إذ تعتبر الممر الناقل من الوكالة العقارية المحلية المحدثة بموجب المرسوم 86-04 إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

وقد جاء هذا المرسوم تنفيذا لنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر وعليه فإنه وبالرجوع إلى نصوص مواد هذا المرسوم لا نجد المشرع قد عرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ولكن بالاستئناس إلى نص المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي 90-405 فإنه يمكن تعريف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بأنها مؤسسات تنشئها المجالس الشعبية الولائية إما منفردة أو مشتركة من أجل تسيير سنداتها العقارية الحضرية وكذا نقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

ومن خلال هذا التعريف نجد أن المشرع قد حدد طابع النشاط الذي تقوم به هذه الهيئة سواء كان صناعيا أو تجاريا أو إداريا وإذا ما كانت تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أم لا، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 28 من هذا المرسوم نجد أنها تنص على أن تقوم الهيئات المحلية بكل ما يلزم قصد تحويل الوكالات العقارية المحدثة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وبما أنها عملية تحويل وليست إلغاء للوكالة العقارية المحلية فإنها تتمتع بنفس ما تتمتع به هذه الخيرة، وبالرجوع إلى المادة الأولى التي تعرف الوكالة العقارية فإنها ذات طابع اقتصادي ويعني هذا المرسوم هو الأساس القانوني الساري المفعول للوكالة العقارية رغم تعديله سنة 2003 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 وبالرجوع إلى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 90-

25 فإنها يجب أن تكون مستقلة وهذا الاستقلال يتجسد ف كل من الشخصية المعنوي والاستقلال المالي.[1]

وبما أن هذه الهيئة العمومية تنشئها المجالس الشعبية الولائية عن طريق مداولة يصادق عليها بقرار وزاري مشترك ولتحديد مفهومها في هذه المداولات رجعنا إلى المداولة رقم 28-2004 المؤرخة في 25 أكتوبر 2004 المتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي لولاية المسيلة، وكذا قرار وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 52-04 المؤرخ في 21 نوفمبر 2004 ويهدف هذا القرار إلى إنشاء في شكل مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري مؤسسة يشار إليها أدناه "الوكالة"، وتسمى هذه الوكالة بـ "وكالة التنظيم والتسيير العقاري الحضري"، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية، ويتسع اختصاصها إلى مجموع بلديات الولاية، تقوم بتسيير المحفظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية على مستوى جميع بلديات الولاية.

الفرع الثاني: نشأة الوكالة العقارية.

لم تنشأ الوكالة العقارية للتسيير والتنظيم الحضري مباشرة على الشكل الذي هي عليه حاليا بل مرت بعدة مراحل نذكر منها كالآتي:

أولا: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية.

يعتبر الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات أول نص قانوني يصدر في إطار تخصيص العقارات التابعة للدولة والولاية والبلدية، إذ

[1] المادة 02 من **المرسوم التنفيذي رقم 83-408** تنص على تعديل المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 السابق ذكره كما يلي: "يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية".

تنص المادة 02 منه على: "تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراضي من كل نوع أو من أرض تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية"[1]، من خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري بين لنا الأراضي التي تتكون منها الاحتياطات العقارية البلدية، كما اشترط أن تكون هي الأراضي الواقعة في منطقة عمرانية، ولكننا عند دراستنا هذا الأمر لاحظنا أنها لم تشترط وجود هيئة أو مؤسسة معينة تساعد البلدية على تسيير احتياطاتها العقارية، بل نجده نص صراحة في المادة 11 منه على أن البلدية تشرف بنفسها على احتياطاتها العقارية ودون مساعدتها من أي هيئة أو مؤسسة معدة لهذا الغرض[2]، بالإضافة في الفقرة الثانية على أن القرار ببيع القطع الأرضية المخصصة للدولة والولاية والبلدية يعود إلى مداولة المجلس الشعبي البلدي دون تدخل أي هيئة أخرى مهما كانت طبيعتها.

وبقى تسيير الاحتياطات العقارية خاضعا للإشراف المباشر والتسيير من قبل البلدية ممثلة في هيئة المجلس الشعبي البلدي وظل الأمر على الحال إلى غاية صدور المرسوم رقم 83-200 الصادر بتاريخ 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الذي نص في مادته الأولى على أنه يمكن للولايات والبلديات في نطاق تسيير مصالحها العمومية أن تنشئ مؤسسات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وللإشارة فإن هذه المؤسسة المنصوص عليها في هذا المرسوم يمكن أن تنشأ من قبل الولاية أو البلدية أو بالاشتراك بين ولايتين أو أكثر أو ولاية مع مجموعة من

[1] **الأمر رقم 74-26** المؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

[2] نص المادة 11 من **الأمر 74-26** من الأمر السابق ينص على: "إن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأرض المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 10 أعلاه".

بالبلديات أو بإشراك بلديتين فأكثر، وقد أعطى المشرع للمؤسسة العمومية المحلية الشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي ذات طابع إداري واقتصادي.[1]

ولكنه لم يحدد مجال عمل هذه المؤسسة المحلية وإنما يتحدد حيث المرفق الذي أنشئت من أجله لتسييره وفقا لأهدافه[2]، وتتحدد طبيعتها القانونية حسب طبيعة المرفق العام الذي أنشئت لتسييره، ومن خلال هذه المواد يستنتج أن الهدف من إنشاء هذا النوع من المؤسسات هو تخفيف الأعباء على مختلف المرافق العمومية مهما كانت طبيعتها، والأهم من هذا كله أنه في هذا المرسوم جاءت المؤسسة المحلية لكي تساهم في كل المجالات التي تسيرها مرافق عامة، ولم تخص بالذكر الاحتياطات العقارية التابعة للبلديات ولا غيرها من أنواع الأراضي والعقارات.

واستمرت هذه المؤسسات العمومية المحلية في العمل خصوصا بصدور المرسوم رقم 85-117[3] الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها وهي بنفس المهام الموكلة للمؤسسة المحلية العمومية وبنفس الغرض فقط مع تضييق مجال تطبيقها وذلك لأنها تنشأ إما من قبل بلدية واحدة، أو بإشراك بلدتين فأكثر سواء كانت متجاورة، أي أنها تنتمي إلى نفس الولاية أم لا[4]، ولم يغير شيئا فيما يخص اكتسابها للشخصية المعنوية وكذلك للذمة المالية المستقلة بالإضافة إلى الطابع الاقتصادي والتجاري حسب المرفق الذي أنشئت من أجل تسييره وهي أيضا لا يخص عملها المرفق العمومي المتعلق بالعقارات فقط وإنما المرافق العامة بكل أنواعها.

---

[1] المادة 19 والمادة 20 من **المرسوم رقم 83-200**، ج.ر، العدد 12، ص 801.

[2] نص المادة 05 والمادة 06 من نفس المرسوم.

[3] ال**مرسوم 85-117** الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات المؤرخ في 07 ناي 1985، ج.ر، العدد 21، ص 682.

[4] نص المادة الأولى من **المرسوم 85-117** السابق الذكر.

ثانيا: الوكالة العقارية وكالة عقارية محلية.

بالاستناد إلى القوانين السابقة الذكر التي اعتبرت كلها مؤشرات لإنشاء الوكالة العقارية المحلية استصدر المشرع المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 جانفي 1986[1] المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، إذ نصت المادة الأولى منه على: "تنشأ وكالة عقارية وطنية".

واعتبرت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لها شخصية معنوية وكذا ذمة مالية مستقلة ومن مهامها الرئيسية مساعدة البلديات على تحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني[2]، وتوجد وكالة عقارية وطنية واحدة على مستوى الوطن يقع مقرها في الجزائر العاصمة ولهذه الوكالة نظام تسيير خاص، إذ يشرف عليها مجلس توجيه ويسيرها مدير[3]، مع العلم ان مدير هذه الوكالة يعين بمرسوم بناءا على اقتراح من السلطة الوصية، كما تنهي مهامه بنفس الكيفية، ولهذه الوكالة نظام داخلي خاص يعده مجلس التوجيه، كما أن للمدير في إطار وظيفته مهام إدارية محضة، كما صدر المرسوم رقم 86-07 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالة العقارية، أن تنشئ كل واحدة منها منفردة أو مشتركة، مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تخضع لأحكام المرسومين رقم 83-200 المؤرخ في 14 مارس 1983 ورقم 85-117 المؤرخ في 07 ماي 1985 المذكورين أعلاه.

من خلال نص هذه المادة نستنتج أن هذا المرسوم قد جاء بأحكام جديدة، فيما يخص الوكالة العقارية المحلية اعتبرها مؤسسة ذات طابع اقتصادي وليست ذات طابع إداري مثلما

---

[1] **المرسوم رقم 86-03** المؤرخ في 07 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج.ر، العدد الأول، ص 08.

[2] المادة 02 من نفس المرسوم.

[3] المادة 05 من نفس المرسوم.

هي عليه الوكالة العقارية الوطنية، ذلك لأن الطبيعة القانونية لكل مؤسسة تحدد من خلال مهامها ومهام الوكالة العقارية الوطنية المنشأة بموجب المرسوم رقم 83-03 تقتصر على الإدارة والإشراف على عمل الوكالات العقارية المحلية[1]، وذلك بالرغم من أنها تقوم بمساعدة هذه الأخيرة في كل مهامها، إلا أنه لا يمكن اعتبارها ذات طابع اقتصادي لأنه ليس من مهامه بصفة رئيسية ومباشرة وتخضع الوكالة العقارية الوطنية لوصاية وزير التعمير والبناء والإسكان.[2]

أما عن الوكالة العقارية المحلية فهي تخضع لوصاية المجلس الشعبي البلدي إن كانت منشئة من قبل بلدية واحدة أو لوصاية الوالي، وكذلك إذا أنشئت من قبل بلديتين من ولاية واحدة وأما إن أنشئت باشتراك بلديتين فأكثر من ولايتين مختلفتين فهي تخضع لوصاية وزير الداخلية والجماعات المحلية وهو ما يستشف بالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم 86-04 والتي تحيل بدورها إلى نصوص المرسومين رقم 83-200 وكذا 85-117 وبالتحديد في نص المادة 07 من المرسوم 83-200 فهي تخضع لوصاية وزير الداخلية بالإضافة إلى الوزير المعني أي وزير التعمير والبناء والإسكان، وقد أحالنا المشرع إلى هذين المرسومين بالتحديد، باعتبار أن الوكالة هي مؤسسة عمومية، والمرسوم رقم 83-200 يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، وتتمثل مهام هذه المؤسسة فيما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموعة احتياطات عقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.

- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.

[1] نص المادة 03 الفقرة 02 من **المرسوم رقم 86-03** السابق الذكر.

[2] المادة 04 من **المرسوم 86-03** المؤرخ في 07 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية.

- تقوم أو تكلف من يقوم بالدراسات وأشغال تهيئة المناطق السكنية والصناعية والمناطق الخاصة طبقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.

- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.

- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين والبناءات الموجودة في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.

- تسهر على برمجة الأعمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.[1]

ومن كل هذا يستنتج أن أول نص قانوني أقر صراحة بإنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتكفل بتسيير الاحتياطات العقارية للبلديات وغيرها من النشاطات العقارية هو المرسوم رقم 86-04 في مادته الثانية في فقرتها الأولى، حيث نص على: "تتمثل مهمة المؤسسة العمومية المذكورة في المادة السابقة التي تدعى الوكالة العقارية المحلية".

كما نلاحظ أن نص المادة الأولى من المرسوم رقم 86-04 لم يلزم البلديات على إنشاء وكالة عقارية محلية سواء كانت فردية أو مشتركة وإنما ترك لها الخيار في إنشائها من عدمه، باعتبار أن المهام المنوطة بهذه المؤسسة العمومية من المفروض أن يقوم بها المرفق العام المختص والمرفق المختص في هذه الحالة هو البلدية في حد ذاتها وقد جاءت مثل هذه المؤسسات لتخفيف الضغط والعبء الملغى على عاتق المرافق العامة وبالخصوص على البلديات.

[1] المادة من **المرسوم 86-04** المؤرخ في 07 يناير 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر، العدد الأول، ص 11، تنص صراحة على اعتبار الوكالة العقارية المحلية مؤسسة عمومية.

ثالثا: الوكالة العقارية وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

واستمر وضع الوكالة المحلية على حاله إلى غاية سنة 1990 أين صدرت عدة قوانين وتنظيمات مهمة تمس العقار وتنظيمه، والمؤسسات العمومية المسيرة له ولعل أهم هذه القوانين التي سنتطرق إليها وفق تسلسل تاريخ صدورها كما يلي:

قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 رغم أنه لم يأت بالجديد في مجال الوكالة المحلية بل وحتى أنه لم ينص على وجودها صراحة، فقد نجده أشار في نص المادة 09 منه على أنه يمكن أن تنشئ المجالس الشعبية البلدية لبلديتين أو أكثر أو مؤسسة مشتركة مع أن هذه المؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وترك شأن تنظيم هذه المؤسسة للتنظيم.[1]

بالنسبة لقانون الولاية رقم 90-09 المؤرخ في 07 أفريل 1990 فنجده نص على مؤسسة أخرى حديثة النشأة لم يسبق ذكرها في باقي القوانين وهي المؤسسة العمومية الولائية، حيث يمكن للولاية من أجل تلبية احتياجات مواطنيها[2] إنشاء مصالح عمومية ولائية وهذه المؤسسات ورد ذكرها في العديد من المواقع ولكن باعتبار المؤسسة التي تهمنا هي التي تنشط في مجال العقار فإن المادة 11 من قانون الولاية تنص على أنه: "تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأملاك العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"، وعليه فإنه ومن خلال هذه المادة فإن المؤسسة العمومية الولائية تتمثل في اقتناء الأملاك العقارية.

وينشأ هذا النوع من المؤسسات بموجب مداولة المجلس الولائي[3] ونظرا لأهمية هذه المؤسسة العمومية الولائية فقد خصص لها الفقرة الثانية من الفرع الثاني الذي يحمل عنوان

---

[1] المادة 09 الفقرة 01 **القانون 90-08** المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 15، ص 489.

[2] المادة 119 من **القانون 90-09** المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية، ج.ر، العدد 15، ص 513.

[3] المادة 120 من القانون السابق.

طرق تسيير المصالح العمومية وتنص أحكامه على أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويمكن أن تكون إما ذات طابع صناعي أو تجاري وإنشاؤها يكون جوازي، إذ يمكن للولاية عدم إنشاءها وبمقارنتها مع المؤسسة العمومية المحلية إما عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي والمجالس الشعبية الولائية أو المجالس البلدية المعنية مع المصادقة عيلها حسب الحالة[1]، وليست مقصورة على مداولة المجلس الشعبي الولائي فقط والمؤسسة العمومية الولائية لا يمكن إنشاؤها بصفة مشتركة بين البلديات أو الولايات وكذا فإنها ذات طابع إما تجاري أو صناعي فقط على خلاف المؤسسة العمومية المحلية التي يمكن أن تنشأ بالاشتراك بين عدة بلديات أو ولايات بالإضافة إلى إمكانية كسبها للطابع الإداري، ثم جاء القانون رقم 90-25[2] المتضمن التوجيه العقاري الذي تنص المادة 73 منه في فقرته الأولى على: "تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتمايزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشائها".

ومن خلال هذه المادة نلاحظ أنها جاءت بالجديد، إذ نصت على وجوب إنشاء هذه الهيئات للتسيير والتنظيم العقاريين إن لم تكن موجودة على خلاف المرسوم 86-04 الذي ترك أمر إنشاء هذه المؤسسة جوازيا، إذ أنه وحسب قانون التوجيه العقاري على الجماعة المحلية إنشاء هيئة عمومية تتكفل بالتسيير والتنظيم العقاريين وعبارة "التي ينبغي إنشاؤها" وكذا عبارة "التي ستحدث" من المادة 86[3] توحي إلى استصدار قانون أو تنظيم جديد يوجب إنشاء هيئات عمومية للتسيير والتنظيم العقاريين ولا يترك الأمر جوازيا مثلما كان عليه في

---

[1] المادة 07 من **المرسوم 83-200** المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] **القانون رقم 90-25** المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، ص 560.

[3] المادة 86 فقرة 03 ضمن **القانون 90-25** المتضمن التوجيه العقاري تنص على: "وتحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطعة الأرضية السالفة الذكر وبيعها هي تلك المنصوص عليها لتطبيق **الأمر رقم 74-26** المؤرخ في 20 فبراير 1974 المذكور أعلاه".

ظل المرسوم 86-04، وبالتالي توقع صدور قانون أو مرسوم يلغي أحكام هذا الأخير، ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد، بل ألغت المادة 88 منه أحكام الأمر 74-26 مما يعني إلغاء كل الأحكام المستندة إليه وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والذي جاء فعلا ملغيا لأحكام المرسوم رقم 86-04 بموجب المادة 29 منه[1] التي ألغت أحكام مجموعة من المراسيم، ولكن ما يهمنا هو أحكام المرسوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية السابق ذكره، وكذا أحكام المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، وتعتبر هذه أهم مرحلة في إنشاء الوكالة العقارية إذ تعتبر الممر الناقل من الوكالة العقارية المحلية المحدثة بموجب المرسوم رقم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وهو ما جاء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 90-405 على الوجوب بكافة الإجراءات اللازمة بمراعاة الأحكام الضرورية قصد إنجاح عملية التحويل[2]، وابتداءا من تاريخ نشر هذا المرسوم أصبح المقصود بالوكالة، الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ويتم إنشاؤها طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90-405 من قبل المجالس الشعبية البلدية أو الولائية فقط أو بإشراكها، وكذا وفقا لنص المادة 86 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فإنه يجب أن تحول المحفظة العقارية للجماعة المحلية إلى ذمة الوكالة الواقعة في المنطقة المعمرة، وتتمثل المهمة العامة للوكالة طبقا لهذا المرسوم حيازة كافة العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم

---

[1] المادة 29 من **المرسوم رقم 90-405** المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر، العدد 56، ص 805.

[2] تنص المادة 28 من **المرسوم التنفيذي 90-405** المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على: "يجب أن تحدد الجماعات المحلية جميع الأحكام الضرورية قصد تحويل الوكالات العقارية المحلية المستحدثة في إطار المرسوم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تبعا لتراتيب هذا المرسوم".

بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، كما تنفذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري مع مراعاة أحكام التنظيم الجاري به العمل.

رابعا: الوكالة العقارية وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

يعتبر المرسوم التنفيذي 90-405 الأساس القانوني الذي تعتمد عليه الوكالة الولائية العقارية في ممارسة نشاطها، بالرغم أنه خضع للتعديل بأحكام المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك[1]، إذ نجد إحداث تعديلات هامة في هذا المرسوم انطلاقا من نشأة هذه الوكالة إذ أصبح إنشاؤها يتم من قبل المجالس الشعبية الولائية فقط دون البلدية مع إمكانية إحداث فروع لها على مستوى البلديات أو الدوائر الواقعة في الولاية نفسها.[2]

ويفهم من هذا أنه لا يمكن لا للمجالس الشعبية البلدية منفردة ولا مشتركة إنشاؤها ويجب أن يشمل نطاق نشاطها للولاية الواحدة دون أن يمتد إلى باقي الولايات.

ولكن السؤال الذي يطرح نفسه هنا ماذا عن العقارات الواقعة في حدود ولايتين أو المشتركة بين ولايتين فأي وكالة تحكمها؟

وتبعا للتعديل الذي حصل في موضوع إنشاؤها الذي أصبح حكرا على الولاية فقط فقد عدلت تسميتها أيضا حيث أصبحت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

---

[1] **المرسوم التنفيذي رقم 83-408** المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر، العدد 68، ص 13.

[2] المادة 02 من **المرسوم التنفيذي 03-408** المعدلة لنص المادة 02 من **المرسوم التنفيذي رقم 90-405** "يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية وذلك لأحكام المادة 73 من **القانون رقم 90-25** المؤرخ في جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها تدعى المؤسسة المسماة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في صلب النص (الوكالة)".

باعتبار أن تسميتها بالمحلية يرجع إلى مصدر نشأتها أي كل من الولاية والبلدية أو الجماعات المحلية للدولة، وبما أن مصدرنا العلمي في بحثنا هذا كان الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين للولاية، فمن الجدير معرفة كيفية تحولها من الوكالة العقارية المحلية إلى وكالة عقارية ولائية للتسيير والتنظيم العقاري، ولكن لكون إنشاء الوكالة العقارية المحلية في ظل المرسوم 86-04 كان جوازيا، فإنه لم يتم إنشاء الوكالة المحلية، لكن بعد صدور قانون التوجيه العقاري وكذا المرسوم 90-405 كان لزاما على البلديات والولايات القيام بما يلزم من إجراءات وتدابير لتسهيل عملية تحويل المحفظة العقارية التابعة لها إلى ذمة الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، هذه الأخيرة التي ألزم المشرع الولايات والبلديات إلى إنشائها وهذا ما جاء في نص المادة 86 قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وهذا ما حصل بالفعل على مستوى الولايات، حيث أبرمت اتفاقية تحويل المحفظة العقارية للولاية وبلدياتها إلى ذمة الوكالة.[1]

أما عن باقي التعديلات التي أوردها المرسوم التنفيذي 03-408[2]، فقد استوجبها تعديل نص المادة 02 وهو التعديل الأساسي كنتيجة، لذلك ألغي نص المادة 28 السابق ذكرها من المرسوم التنفيذي 90-405 التي حولت الوكالة العقارية المحلية إلى وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وعدلت بموجب المادة 08[3] إذ حولت هي الأخرى هذه الأخيرة إلى وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين وعلى كل من المجالس الشعبية البلدية والولائية القيام بالإجراءات اللازمة.

[1] **المرسوم التنفيذي رقم 90-405**، مصدر سابق.

[2] المادة 86 من **القانون 90-25**، مصدر سابق.

[3] **المرسوم التنفيذي 90-405**، مصدر سابق.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وخصائصها.

أخذت الوكالة العقارية طيلة مراحل نشأتها بعدة أنواع من النشاطات تحددت حسبها طبيعتها القانونية ولهذا سندرس الفروع التالية:

- الفرع الأول: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل المرسومين 83-200 و85-117.
- الفرع الثاني: خصائص الوكالة العقارية.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل المرسومين 83-200[1] و85-117.[2]

حسب نص المادة 05[3] من المرسوم 83-200 فإن الطبيعة القانونية للوكالة تتحدد حسب المرفق العام الذي تسيره، فقد تكون ذات طابع إداري أو صناعي أو تجاري فيكون طابعها إداريا إذا أوكلت لها مهمة إدارية مرفق معين كإحدى مديريات الولاية أو البلدية وكمديرية الصحة فهنا تنشئ وكالة تسيير وتدير قطاع الصحة ومجالها ينحصر في الإدارة والإشراف على المرفق العام لا أكثر.

كما قد تكون ذات طابع صناعي إذ قامت الوكالة من اجل تسيير مرفق صناعي عمومي ينتج أي نوع من المواد مثل صناعة الأدوية ففي هذه الحالة تكون مهمة الوكالة المساهمة في تحسين وتطوير إنتاج وصناعة المرفق العام الذي تسيره، كما قد تكون ذات

---

[1] **المرسوم رقم 83-200** المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط نشأة المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 12.

[2] **المرسوم رقم 85-117** المؤرخ في 07 ماي 1985 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، ج.ر، العدد 21.

[3] نص المادة 05 من ال**مرسوم 83-200** السابق ذكره، "تهدف المؤسسة إلى تسيير مرفق عام ذو طابع إداري أو صناعي أو تجاري.

طابع تجاري مهمتها بيع وشراء أي نوع من أنواع المواد التي يمكن تسويقها فقد تتكفل ببيع وشراء الأوعية العقارية بالنيابة عن البلدية التي تعتبر مرفق عمومي وقد تكون هذه الوكالة أو بالأحرى غالبا ما تكون ذات طابع صناعي وتجاري، وعندما نعود إلى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 83-200 فنجده قد جمع كل من الطابع الصناعي والتجاري في الطابع الاقتصادي.

ولتحديد الطبيعة القانونية للوكالة طبقا لهذا المرسوم، فله أهمية بالغة تتمثل في تحديد النظام المالي الذي تخضع له هذه المؤسسة أو الوكالة، فإن كانت ذات طابع إداري فإنها تخضع للقواعد المقررة في مجال ميزانية البلدية وتسيير مصالحها[1]، أما إذا كانت ذات طابع اقتصاد صناعي وتجاري فإنه يكون لهذه الوكالة ميزانية مستقلة تفتح في أول جانفي وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة[2]، كما على هذه المؤسسة العمومية الموازنة بين إيراداتها ومصاريفها بالرغم من ان عملية تحديد الأسعار للخدمات التي تقدمها تتم عن طريق المجالس الشعبية الولائية أو المجالس الشعبية البلدية، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 22 و24 من المرسوم 83-200، وما نلاحظه هنا هو أنها تخضع لنفس قواعد تسيير عمل المؤسسات الاقتصادية العادية، حيث أنه لديها أيضا ميزانية احتياطية ترجع إليها في حالة الظروف الاستثنائية، أما عن الطبيعة القانونية للوكالة في ظل المرسوم 85-117 فإنه لم يغير من الطبيعة القانونية للوكالة أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، حيث يمكن أن تكون ذات طابع إداري أو اقتصادي حسب المرفق العام الذي تتولى تسييره[3]، ويترتب على الطبيعة القانونية نفس الآثار التي رتبتها في ظل المرسوم

---

[1] نص المادة 19 من **المرسوم التنفيذي رقم 83-200** المؤرخ في 13 مارس 1983 على: "تكون القواعد المالية والمحاسبية في المؤسسة ذات الطابع الإداري هي القواعد المقررة في مجال ميزانية البلدية وتسيير مصالح البلدية".

[2] تنص المادة 20 من **المرسوم التنفيذي رقم 83-200** على: "تفتح السنة المالية للمؤسسة ذات الطابع الاقتصادي في أول يناير وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة".

[3] **المرسوم التنفيذي رقم 85-117**، المرجع السابق المادة 04.

رقم 83-200 فإذا كانت هذه المؤسسة ذات طابع إداري فإنها تخضع لنفس قواعد الميزانية والمحاسبة المطبقة على البلدية ومصالحها، أما إذا كانت ذات طابع اقتصادي فإنها تخضع لقواعد ميزانية خاصة ولها نفس الأحكام العمومية المحليـــة المنشئة بموجب المرســـوم 83-200[1]، وما يلاحظ في هذا الصدد بأنه لا يمكن الجزم بهذه الطبيعة القانونية المنصوص عليها في المرسومين السابقين لأن المشرع لم يخص بالذكر في مضمونها الوكالات العقارية وإنما لكل المؤسسات العمومية التي تسير المرافق العامة فإلى أي من هذه المؤسسات تنتمي الوكالة العقارية؟ فهل هي تنتمي إلى المؤسسات ذات الطابع الإداري أم إلى المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي؟

أولا: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقا لأحكام المرسومين رقم 86-03[2] و86-04:[3]

لقد نصت المادة 02 صراحة في تعريفها للوكالة العقارية الوطنية على طبيعتها القانونية بنصها على : "الوكالة العقارية الوطنية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري...وعليه فإنها ذات طابع إداري بالرغم من أن الوكالة العقارية المحلية هي ذات طابع اقتصادي"[4]، وكما سبق القول فإن الطبيعة القانونية تتحدد حسب مهام هذه الوكالة ويعود سبب اعتبارها الوكالة الوطنية العقارية ذات طابع إداري إلى طبيعة مهامها حيث تتمثل في الإشراف على الوكالات العقارية المحلية على مستوى الوطن وذلك بتنشيطها وتقويمها ومتابعتها خصوصا في مجال تأطير الاحتياطات العقارية للبلدية وتسييرها، كما تساعد في جميع الميادين

---

[1] تتمثل هذه الأحكام في تلك الوارد في نص المادتين 23 و25 افتتاح سنة مالية خاصة لضرورة خلق توازن بين الإيرادات والمصاريف بالرجوع إلى الميزانية الاحتياطية في الظروف الاستثنائية.

[2] **المرسوم 86-03** المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، مصدر سابق، ص 08.

[3] **المرسوم رقم 86-04** المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، مصدر سابق، ص 11.

[4] نص المادة الأولى من **المرسوم 86-04** "يمكن للبلديات بغية تنفيذ عملية تكوين احتياطات عقارية وبيعها أن تنشأ كل واحدة منها أو مشتركة مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي...".

الداخلة في اختصاصها وتقوم بإعداد برامج تكوين المستخدمين التابعين للوكالات المحلية حسب نص المادة 03 من المرسوم 86-03، وتكون هذه الوكالة العقارية الوطنية تحت الوصايا المباشرة لوزير السكن والعمران[1]، ومن خلال كل هذا نستنتج أن الوكالة الوطنية هي ذات طابع إداري بحت.

أما فيما يخص الوكالات العقارية المحلية التي جاء بها المرسوم 86-04 فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي[2]، ونستنتج هذا من خلال مهامها الواردة في نص المادة 02 من المرسوم 86-04 المتعلق بالوكالة والتي من بينها تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموعة احتياطات عقارية ويقصد بهذه العملية هنا كل عملية اقتناء سواء عن طريق الشراء أو النزع للمنفعة العامة، كما تقوم وتساعد الجماعات المحلية على عمليات التنازل عن الأوعية العقارية الخاصة بالدولة.

ثانيا: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي 90-405:

قبل النظر في الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري أو المرسوم التنفيذي 90-405 كان من الأولى القيام بإطلالة على طبيعتها في كل من قانوني الولاية والبلدية، باعتبارهما أساسيين، اعتمد عليهما المشرع في سن المرسوم 90-405، وعليه فإن الوكالة العقارية وفقا لقانون البلدية وبالخصوص نص المادة 112[3] التي لم تنص صراحة على الطبيعة القانونية للوكالة ولكن من خلال استقرائها نلاحظ أنها منحت لها حق اكتساب الأملاك العقارية التابعة للبلديات، وكذا التصرف فيها، وهذا التصرف يكون إما

[1] المادة 04 من **المرسوم 86-03**، مصدر سابق.

[2] المادة 01 من **المرسوم 86-04**، مصدر سابق.

[3] المادة 112 من **القانون رقم 90-08** المتعلق بالبلدية.

بالبيع أو الشراء ولا يمكن لأي شخص معنوي إداري القيام بالتصرف في هذه الأملاك، إلا إذا كان ذا طابع تجاري وصناعي أو بالأحرى اقتصادي.[1]

وعليه فإن الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وفقا للقانون 90-08 المتضمن قانون البلدية هي إنها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، وبالرجوع إلى أحكام قانون 90-09 المتضمن قانون الولاية في المادة 110[2] منه، نجدها تنص على نفس ما نصت عليه المادة 112 من قانون البلدية بوجود اختلاف النطاق الإقليمي لنشاط الوكالة، ففي قانون الولاية نجدها تقوم باقتناء الأملاك العمومية عن طريق الولاية ومؤسساتها العمومية التي من بينها الوكالة العقارية، إذن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أما عن طبيعتها في قانون التوجيه العقاري فهي مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي وهذا طبقا لنص المادة 86 من القانون 90-25 التي لم تنص صراحة على الطابع الاقتصادي للوكالة ولكننا نجدها قد أشارت إليه من خلال النقطة الثانية عن طريق الاعتراف لها بحق اقتناء القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 إلى هيئات عمومية محلية متخصصة تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم، وبالفعل جاء المرسوم التنفيذي 90-405 منظما للوكالة العقارية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ولكن دون تحديد صريح لطبيعتها القانونية ولم يأت بغير نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي التي حولت الوكالات العقارية المحلية المحدثة في إطار المرسوم 86-04 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.[3]

---

[1] نص المادة 12 من **القانون 12-08** المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية "تكتسب البلديات والمؤسسات التابعة لها الأملاك العقارية وتتصرف فيها طبقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

[2] نص المادة 110 من **القانون 90-09** المتعلق بالولاية السابق الذكر "تتم عمليات اقتناء الولاية ومؤسساتها العمومية للأملاك العقارية وعقود امتلاكها وفقا للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

[3] المادة 28 من **المرسوم التنفيذي 90-405** المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك يجب أن تحدد هيئات الجماعات المحلية جميع الأحكام الضرورية قصد تحويل الوكالات المحلية المحدثة

وباستقراء مضمون نصوص مواد المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، نجد نص المادة 03 منه تنص على أن: "تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات والحقوق المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية"، وكذلك نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 90-405 على: "يحدد دفتر للأعباء يعد طبقا للتنظيم الجاري به العمل حقوق الوكالة وواجباتها إزاء الجماعة المحلية المعنية"، كما نجد أيضا المادة 24 تنص على : "تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 75-35 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية"، وما يلاحظ من نصوص هذه المواد؛ ففي المادة 03 تقوم بنقل الملكية، أما المادة 05 في دفتر الأعباء فتنص على أنه لا يمكن نقل الملكية إلا إذا كانت ذات طابع صناعي وتجاري[1]، فما الهدف من وجود دفتر الأعباء؟ إذا لم تكن ذات طابع صناعي وتجاري، وما يشير صراحة إلى الطابع التجاري فهي ذات طابع تجاري، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعـــدل والمتمم لأحكـــام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الذي ألغت المادة 08 منه نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي وعدلتها بالمادة 28 منه الذي تنص على وجوب اتخاذ الإجراءات اللازمة قصد إعلان حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتحول أموالها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مع نفس الطبيعة القانونية أي ذات طابع صناعي وتجري وهذا ما أكد عليه القرار الوزاري المشترك المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة في مادته الأولى إذ أكد

في إطار **المرسوم رقم 86-04** المؤرخ في 07 يناير 1986 إلى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تبعا لتراتيب هذا المرسوم.

[1] المادة 03 و05 من **المرسوم التنفيذي 90-405**، مصدر سابق.

على أنها ذات طابع صناعي وتجاري، وعليه نستنتج أن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.[1]

الفرع الثاني: خصائص الوكالة العقارية.

سنتناول في هذا الفرع مجموعة من الخصائص التي تتميز بها الوكالة العقارية باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وعليه سندرس كل خاصة على حدى.

أولا: الوكالة العقارية مؤسسة عمومية.

إن اعتبار الوكالة العقارية مؤسسة عمومية أمر ضروري، ذلك لأن مجموع العقارات التي تملكها هذه المؤسسة يحق لها التصرف فيها، فهي ملك للبلدية، أي من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، التي على البلدية تسخيرها لخدمة سكان البلدية إما مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، ويكون مباشرة عن طريق السماح باستغلالها مباشرة من قبل الجمهور ؛ مثل جعل قطعة أرض مملوكة للبلدية موقف عمومي للسيارات؛ وإما بطريقة غير مباشرة فتكون مثلا باستغلال قطعة أرض من أجل تسهيل عمل البلدية أو أي مرافق عمومية أخرى، نظرا لهذه الضرورة باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية نجد أن المشرع الجزائري طيلة مراحل إنشاء هذه الوكالة في النصوص المنظمة لها قد أعطى للوكالة وصف المؤسسة العمومية إما صراحة وإما بالإشارة إلى أنها هيئة عمومية من خلال مهامها، وعليه ارتأينا إبراز مدى تجسيد المشرع لهذه الصفة من خلال جل القوانين المنظمة لها.

[1] المادة 28 من **المرسوم التنفيذي 03-408**، مصدر سابق.

ثانيا: الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية.

طبقا للمرسوم رقم 86-03[1] المؤرخ في 26 ربيع الثاني 1406هـ الموافق لـ 07 يناير 1986 يتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية في مادته الثانية، والتي نصت على مايلي:

تتولى الوكالة العقارية الوطنية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلدية قصد تحقيق الأهداف المسطرة في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني كما تتولى تطبيق ذلك.

يستخلص من هذه المادة أن الوكالة العقارية تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي فإن هذه الأخيرة ينتج عليها مجموعة من الآثار من أهمها أن الوكالة:

تكتسب الأهلية القانونية، والتي يقصد بها صلاحيتها باكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، كما ينتج عنها أيضا أحقيتها في التقاضي بحيث يمكن أن تكون مدعي ومدعى عليه، كما يكون للوكالة العقارية الاستقلال المالي وهذا العنصر لن نفصل فيه في هذا الفرع على اعتبار أننا سنتناوله كخاصية مستقلة بذاتها.

وبالرجوع إلى المرسوم 86-04[2] المؤرخ في 07 يناير 1986 الذي يتعلق بالوكالة العقارية المحلية في المادة الأولى منه التي نصت أنه، يمكن للبلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها أن تنشئ كل واحدة منها منفردة أو مشتركة مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تخضع لأحكام المرسومين رقم 83-200[3] المؤرخ في 19 مارس 1983 ورقم 85-117 المؤرخ في 07 ماي 1985، والملاحظ على هذه المادة أن الوكالة العقارية بموجب هذا القانون اكتست الطابع الاقتصادي بالإضافة إلى اعتبارها

[1] **مرسوم تنفيذي 86-03**، مصدر سابق.
[2] **مرسوم تنفيذي 86-04**، مصدر سابق.
[3] **مرسوم 83-200**، مصدر سابق.

مؤسسة عمومية أي من الأشخاص المعنوية العمومية وهذا ما يدل على تمتع الوكالة العقارية بالشخصية المعنوية.

وللإشارة فإن قانون التوجيه العقاري 90-25 بموجب المادة 73 منه التي نصت على:[1] "تسير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتمايزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها، وكل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون في فائدة الشخصية العمومية يعد باطلا وعديم الأثر".

وعليه فقد استحدثت تسمية جديدة للوكالة العقارية، والتي أطلق عليها هيئات التسيير والتنظيم التي تتولى تسيير المحفظة العقارية، وبالتالي فإن المراسيم السابقة الذكر والتي تتولى تنظيم الوكالة العقارية قد ألغيت.

ثم بعد ذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الذي لم يتم التنصيص فيه على تمتع هذه الأخيرة بالشخصية المعنوية، ولكن بالرجوع للمادة 03 التي نصت على حق هذه الوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، كما تقوم بنقل ملكية هذه العقارات والحقوق العقارية، بالإضافة إلى توليها تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري وهذا ما يدل على ان للوكالة العقارية حق التصرف بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 04 في فقرتها الثالثة على أنه يمكن للوكالة العقارية أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العينية لحسابها

[1] المادة 73 من **القانون 90-25**، مصدر سابق.

الخاص أو التنازل عنها، وما يمكن استخلاصه من هذه الأخيرة أنه يمكن للوكالة أن تملك الأراضي وبالتالي لها حق التملك.[1]

وانطلاقا من كل هذا فقد تثور منازعات عقارية، وبالتالي فإن لهذه الأخيرة حق التقاضي، ومنه فإن صلاحية الوكالة العقارية في التملك والتصرف والتقاضي ما هي إلا نتائج لتمتعها بالشخصية المعنوية وحتى إن لم يكن القانون قد نص على ذلك صراحة، وهو نفس ما ذهب إليه المشرع في تعديل هذا المرسوم، حيث لم يتم التنصيص على تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية في المرسوم التنفيذي رقم 03-405 وبالرجوع إلى المصدر العملي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية المسيلة حيث نصت المادة 02[2] منه على تمتع هذه الوكالة بالشخصية المعنوية مما يرتب مجموعة من الآثار من بينها حق التقاضي، الأهلية، استقلالها المالي.

ثالثا: الوكالة العقارية تتمتع بالاستقلال المالي.

إن تمتع الوكالة بالاستقلال المالي ما هو إلا نتيجة عن تمتعها بالشخصية المعنوية، ويقصد بالاستقلال المالي حصول المؤسسة على ميزانية خاصة تتمثل في نفقاتها وإيراداتها وعليه يمكن توضيح مدى تمتع هذه الوكالة بالاستقلال المالي من خلال النصوص التي جاءت منظمة لها وبالرجوع إلى كل من المرسومين 86-03 و86-04 نجد أن المشرع نص صراحة في المادة الثـــانية من المرســـوم 86-03 المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية لهذه الصفة فإن الوكالة العقارية المحلية تكتسب هذه الصفة أيضا لأنها خاضعة لإشرافها وتسييرها المنشأة بموجب المرسوم 86-04، ثم جاء قانون التوجيه العقاري الذي لم يحدد إذا ما كانت هذه الوكالة تتمتع بالاستقلال المالي، وإنما أحالت طرق وكيفية تسييرها

[1] المادة 03 و04 فقرة 03 من **المرسوم التنفيذي 90-405**، مصدر سابق.

[2] المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ديسمبر 2004 المتضمن إحداث الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

للتنظيم، وبالرجوع إلى هذا التنظيم أي المرسوم التنفيذي 90-405 المحدد لقواعد وإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لا نجده أشار صراحة على تمتعها بالاستقلال المالي، ولكن ذلك يمكن أن نستنتجه من خلال مواده التي تحدد نظامها المالي، حيث يجب أن تزود هذه الوكالة برأسمال أصلي كما أن لها موارد مالية تتمثل فيما يلي:

- الإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء.
- عائدات الخدمات.
- فائض القيمة المنجزة.
- القروض الممنوحة.
- الهبات والوصايا.
- كما أن لها نفقات، تتمثل في تكاليف المستخدمين والعتاد وجميع النفقات الضرورية للتسيير وأيضا:
- جميع النفقات المرتبطة بإنجاز المهام الموكلة إليه.
- تسديد القروض المبرمة.[1]

كما أن هذه الوكالة لها صفة التاجر طبقا لنص المادة 24 حيث تمسك حساباتها على الشكل التجاري وكل هذه العناصر لا يمكن إيجادها إلا عند شخص يتمتع بالاستقلال المالي.

[1] نصت عليها المادة 22 من **المرسوم التنفيذي رقم 90-405** المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضري وتنظيم ذلك.

وبالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك 04-21 المتضمن إنشاء الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، نجده نص صراحة في هذه المادة على تمتعها بالذمة المالية، بالإضافة إلى افتتاح السنة المالية في كل أول جانفي من السنة وتقفل في كل 31 ديسمبر من نفس السنة، كما لها إيرادات ونفقات، وبما أن لها ذمة مالية مستقلة فإن لها حق التملك حسب نص المادة 28 من نفس القرار وتتكون ممتلكات الوكالة من:[1]

- ☒ الأملاك المنقولة والغير منقولة التي اقتنتها الوكالة.
- ☒ الأملاك المنقولة والغير منقولة وحقوق والتزامات الوكالات البلدية ووكالات ما بين البلديات للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المحلي.

[1] **قرار وزاري مشترك 04-21** مؤرخ في 14 أفريل 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم 01-2004 المؤرخة في 28 جانفي 2004 والمتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي تبسة.

المبحث الثاني: ضوابط ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري.

نظرا للكم الهائل من الوكالات العقارية التي تم إحصاؤها عبر الوطن الذي أدى إلى تزايد وتراكم مشاكل الوكلاء العقاريين وظهور منازعات مختلفة حول مسؤولية الوكيل العقاري جاء المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري محل لهذه المشكلة أو الفراغ الذي يتواجدون فيه الوكلاء العقاريين، كون أن قبل ذلك وكما سبق أن أشرنا إليه كانت مهنة الوساطة العقارية أو الوكالة العقارية على الخصوص تمارس كباقي النشاطات التجارية الأخرى، ومثالها محلات المواد الغذائية أو أي نشاط آخر يماثله، أي أن بمجرد الحصول على السجل التجاري يمكن لأي كان أن يمارس هذا النشاط بشرط أن يستجيب للمتطلبات التجارية، وهذا ما جعل المهنة في تخبط مستمر لأن المشكل الأساسي يكمن في هوية المهنة، أي أن الوكيل العقاري إذا اعتبر تاجر فحسب، بالتالي معاملاته لا تنتج آثارا قانونية كون أنه لا يحتاج إلى معرفة قانونية لممارسة المهنة أو أي مستوى ثقافي أو تعليمي كان، فبالأخذ بهذا المبدأ فهو غير مطالب بأكثر من أن يقدم عقار لطالب الشراء دوت أدنى مسؤولية قانونية كون أنه أصلا غير مقنن لأن الإجراءات اللازمة فعلا قانونا تتخذ لدى موظف هوموي أي لدى موثق.[1]

فبظهور المرسوم التنفيذي 09-18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري أصبح الوضع متغيرا أولا بالنسبة للمصداقية وكذا التجارية للمهنة وكذلك من جهة أخرى جاء كحل للأزمة التي تتواجد فيها المهنة، إذ أن المرسوم جاء بالحل الوحيد القادر على إعادة الاعتبار للمهنة وهي إقامة شروط لممارسة المهنة، حيث نجد في ذات المرسوم الشروط المتعلقة بممارسة المهنة من المادة السادسة إلى المادة العاشرة والمواد الموالية لها جاءت تنظيما للشروط المذكورة في المواد السالفة الذكر، فأول شرط وضعه المشرع هو القيد في السجل التجاري وهذا الشيء منطقي إذ أن المهنة لا يمكن أن تغير وجهتها القانونية فهي نشاط

[1] دريدي شنيتي، **الدليل القانوني والإداري**، د.ط، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012، ص 23.

تجاري وكل نشاط تجاري يستوجب القيد في السجل التجاري، ومن ثم الحصول على الاعتماد بطلب يقدم إلى الوزارة المعنية بالسكن، وبعد ذلك ذكر المشرع الشروط المتعلق بالشخص الطبيعي والشخص المعنوي.

للنظر والتدقيق أكثر في هذه الشروط قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، في الأول نتطرق إلى الشروط الشخصية لممارسة نشاط الوكيل العقاري، وفي الثاني سنرى الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري[1]، وهذا ما سنتطرق إليه في المطالب التالية:

- المطلب الأول: الشروط الشخصية.
- المطلب الثاني: الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري.

المطلب الأول: الشروط الشخصية.

باستقراء نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-18 فإن الوكيل العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وبالتالي فإن ممارسة نشاط الوكيل العقاري مفتوح للأشخاص الطبيعية وكذا الأشخاص المعنوية، فبالنسبة للشخص الطبيعي فهي الحالة العادية بأن يتقدم شخص عادي إلى الجهاز الذي يرخص ممارسة هذا النشاط بعد تقديم ما يثبت المؤهلات المطلوبة وتقديم الضمانات المشروطة ويذكر العدد بالاسم والهوية على الوثيقة المرخصة، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 09-18 في المادة العاشرة منه حددت الشروط والملف الواجب تقديمه من الشخص الطبيعي لممارسة نشاط الوكيل العقاري إضافة إلى أحكام المادة 08، فنجد فرقا كبيرا بين الشروط المفروضة للشخص الطبيعي والشروط المفروضة للشخص المعنوي، فبالنسبة للشخص المعنوي فهي الحالة التي تكون فيها أما

[1] بوصوفة الزهرة، **الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن**، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2019، ص 26.

شركة بأحد الأشكال المنصوص عليها في القانون التجاري أي شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تضامن، مساهمة...إلخ[1]، ولتبيان هذا الفرق فقد بيناه في الفروع التالية:

- الفرع الأول: الشروط المتعلق بالشخص الطبيعي.
- الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

الفرع الأول: الشروط المتعلق بالشخص الطبيعي.

إن المشرع الجزائري قد حدد شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري للأشخاص الطبيعيين في نص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 09-18، إذ أن المادة تنص في فقرتها الأولى على: "لا يجوز لأي شخص كان أن يطلب اعتمادا لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية..."، وهذه الشروط تتمثل في:

أولا: الشروط الأساسية.

- **السن:** أن يكون بالغا سن خمسة وعشرون سنة على الأقل في حين أن السن الذي كان مطلوبا في نشاط إدارة الأملاك العقارية، أي في المرسوم التنفيذي 97-154 هو أن يتجاوز الشخص ثلاثون سنة في المادة الثامنة منه، ولكن رغم أن المشرع قد قلص من السن في أحكام المرسوم 09-18 إلا انه قد خالف الشريعة العامة وهي القانون المدني، إذ أن المادة 40 منه قد حددت سن الرشد بـ 19 سنة[2]، وكذلك بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نص لأول مرة تعلى نشاط الوكيل العقاري في المادة 04 منه التي اعتبرت نشاط الوكيل العقاري نشاطا تجاريا بحسب غرضه، ونجد كذلك في المادة 06 منه تنص على أن: "تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 02، 03،

[1] المادة 08 فقرة 01 **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[2] المادة 40 من **الأمر رقم 75-58** المتضمن القانون المدني.

04... لطل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية للقيام بأعمال تجارية"[1]، بكون أن القانون التجاري لم ينص صراحة على أهلية التاجر وعليه فلابد من الأخذ بالشريعة العامة والمادة 40 منها أي بلوغ سن 19 سنة كاملة وأن لا يكون الوكيل العقاري مصابا بعارض من عوارض الأهلية كالعته، الجنون، الغفلة أو السفه.

- **الأخلاق والمصداقية:** أن يتمتع بالأخلاق الحميدة والمصداقية وألا يكون تحت طائلة أي شكل من أشكال عدم الأهلية أو المنع من ممارسة المهنة إثر إدانة، لكن الإشكال هو ما هي الجهة المؤهلة لمنح شهادة حسن السيرة، في الماضي كانت البلدية تسلم هذا النوع من الوثائق لكن حاليا لم تعد موجودة لكي ترفق في ملف طلب ممارسة نشاط الوكيل العقاري.

- **ألا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية:** وذلك لكون نشاط الوكيل العقاري يتطلب أموال كثيرة بالنظر إلى محل المعاملات، وعليه فلا يجب أن يكون الشخص موضوع تصفية قضائية وذلك ضمانا للزبائن.

- **أن يثبت ضمانات مالية كافية:** ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن، وهذه الكفالة قد حدد مبلغها وشكلها بالاشتراك بين وزيري المالية والسكن وهذا بإصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 رجب عام 1430 هـ الموافق لـ 12 يوليو 2009، يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري، فتنص المادة 02 منه على: "أن تحدد الكفالة المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه كما يلي:

- مائة وخمسون ألف دينار (150.000.00) للوكالة العقارية.
- مائة وخمسون ألف دينار (150.000.00) للقائم بإدارة الأملاك.

[1] المواد 04 و06 من **المرسوم التشريعي 93-03** المؤرخ في 07 رمضان عام 1413هـ الموافق لـ 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

- مائة ألف دينار (100.000.00) للسمسار العقاري.

وتوجه هذه الكفالة على وجه الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري تجاه زبائنه، ويتم إيداعها لدى البنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا".[1]

فالهدف من الكفالة هو إبعاد الخطر عن الزبائن نظرا لخطورة عمل الوكيل العقاري فقد يتعرض للاحتفال من طرف هذا الأخير فالكفالة تعتبر ضمانا ماليا.

- **أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية:** المقصود هو أن يستوجب على الوكيل العقاري الذي يريد الترشح لممارسة هذه المهنة أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية، وذلك وفقا لما هو معمول به في الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415هـ الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج.ر عدد 13 ج.ر عدد 15، حيث جاء في نص المادة 56 من المرسوم في القسم الخامس الذي أخذ عنوان تأمينات المسؤولية "يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار التي لحقت بالغير".[2]

- **أن يثبت تأهيلا مهنيا وخبرة مهنية:** ذات صلة بالنشاط وهذا ما سنتطرق إليه في العنصر التالي.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمؤهلات المهنية.

بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بالإدارة الأملاك العقارية فقد اشترط المشرع في هذا الصدد حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو منصب أو وظيفة أو نشاط له

[1] المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق لـ 12 يوليو سنة 2009 يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج.ر، العدد 59.

[2] المادة 56 من **الأمر رقم 95-75** المؤرخ في 23 شعبان عام 1415هـ الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات، ج.ر، عدد 133، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 06-04، ج.ر، العدد 01.

صلة مباشرة بميدان العقار بشرط ألا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب، كما تجدر الإشارة إلى المرسوم الاقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى ذلك، أي اشتراطه لشهادة التعليم العالي في الميادين المذكورة، اشترط أيضا توفر الوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية على خبرة مهنية لثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بميدان العقار، بشرط ألا تكون هذه الأخيرة قد انقطعت منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ إيداع الطلب، كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 94-157 أن الوزير المكلف بالسكن يحدد بقرار مقاييس المؤهلات المهنية المذكورة أعلاه، أما بالنسبة للشخص الطبيعي فلابد أن يثبت مستوى بكالوريا التعليم الثانوي على الأقل وتجربة مهنية بخمس سنوات على الأقل في ميدان إدارة الأملاك العقارية أو في ميدان له علاقة مباشرة لذلك.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

نشاط الوكيل العقاري لا يقتصر على الأشخاص الطبيعية فقط بل يخص كذلك الأشخاص المعنوية إذ ان المادة 02 من المرسوم 09-18 "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي".[1]

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أن الوكيل العقاري سواء يتعلق الأمر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري بالإضافة إلى الشخص الطبيعي يمكن أن يكون شخصا معنويا، وقبل المرسوم التنفيذي 09-18 كان العمل بموجب المرسوم التنفيذي 97-154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية والذي نص على أن الشخص المعنوي هو كذلك يمكن أن يقوم بهذا

[1] المادة 02 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

النشاط، وبكون هاذين المرسومين لم يحدد شكلا معينا للشخص المعنوي فارتأينا لمعالجته فيما يلي:

أولا: الشكل القانوني للشخص المعنوي.

فبكون المرسومين السابقين لم يتطرقا إلى الشكل القانوني للشخص الطبيعي يتبين لنا أن المشرع لم يركز على هذه النقطة، فيفهم من ذلك أنه يمكن أن يكون الشخص المعنوي في شكل شركات، أموال أو شركات أشخاص وبما أن المرسوم التنفيذي 09-18 قد أشار من خلال تأشيراته إلى الأمر رقم 75-58 المتضمن للقانون المدني، والأمر رقم 15-59 المتضمن القانون التجاري فلابد من احترام الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو شركات الأموال.[1]

ومراعاة أحكام التشريع المعمول به أي أن القانون التجاري وما يتطلب من وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بتأسيس الشركات التجارية، وهذا من خلال مراعاة الأحكام المتعلقة لا سيما بتكوين عقد الشركة حسب كل نوع من أنواع الشركات سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص وما يتطلبه ذلك من وجوب توفر الشرط المتعلق بالحد الأدنى والأقصى من الشركات، أو تعلق الأمر بشركات الأموال وما يتطلبه من وجوب توفر الشروط المتعلقة برأسمال هذه الشركات وفقا لما يتطلبه القانون، ولكن الأشخاص الاعتبارية تكون خاضعة للقانون الجزائري ويجوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر.[2]

[1] بوصوفة الزهرة، مرجع سابق، ص 38.

[2] **الأمر رقم 75-59.**

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الشخص المعنوي.

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-18 إجراء التصفية القضائية وأن يستوفي جميع الشروط المحددة أعلاه[1]، فالمغزى من هذه المادة أن الشخص المعنوي لا يجب أن يكون موضوع إجراء تصفية قضائية أي في إعسار، وكذلك أن يستوفي الشروط المقررة، كما يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة وهي الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي يجب أن يتوفر الشخص المكلف بإدارة الشركة على هذه الشروط المقررة للشخص الطبيعي.

زيادة إلى الشروط المذكورة في المادة 08 فإن المادة 09 من نفس المرسوم تنص على: "علاوة على الشروط المنصوص عليها في المادة 08 أعلاه يتعين على الوكيل العقاري أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة ومجهزة بوسائل الاتصال"[2]، إن الوكيل العقاري هو وكيل عن زبائنه ما يتطلب عمله من وجوب إعلام زبائنه بكافة الإجراءات والعمليات التي يقوم بها وضرورة الاتصال بهم لذلك اشترط المشرع حتى يتمكن الوكيل العقاري من ممارسة عمله من وجوب توفره على مكان ثابت، وذلك بأن يكون لديه محلات ذات الاستعمال التجاري تتجاوب مع مهنته، ولكن لم يبين المرسوم 09-18 المرحلة التي يجب على الوكيل العقاري إثبات وجود المحل التجاري فلهذا جاء المرسوم التنفيذي في المادة الثالثة منه ليتمم أحكام المادة 09 إذ تنص: "يقدم الإثبات 299/11 على توفر المحلات للجنة الاعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة".[3]

---

[1] المادة 08 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[2] المادة 09 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[3] المادة 03 من **المرسوم التنفيذي 11-296** المؤرخ في 18 رمضان 1432هـ الموافق لـ 18 غشت سنة 2011، المعدل والمتمم بموجب **المرسوم التنفيذي 13-154** المؤرخ في 04 جمادى الثانية 1434هـ الموافق لـ 15 أفريل سنة 2013.

المطلب الثاني: الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري.

رأينا سابقا الشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي والمعنوي للقيام بالإجراءات الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري وهذه الإجراءات تتمثل في الحصول على الاعتماد وكذلك القيد في السجل التجاري أي الشروط المذكورة في المادة 08 وكذلك المادة 09، وللتركيز أكثر حول هذه النقطة قسمنا هذا المطلب إلى فرعين هما:

- الفرع الأول: الحصول على الاعتماد.
- الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري.

الفرع الأول: الحصول على الاعتماد.

إن المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-18 قد أوجبت الحصول على اعتماد لممارسة نشاط الوكيل العقاري، فما يجدر الإشارة إليه هو أن المادة 04 من القانون 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية تنص: "يلزم كل شخص باستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى الحصول على ترخيص أو اعتماد"[1]، كما نصت المادة 25 من نفس القانون على: "تخضع ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى الحصول قبل تسجيله في السجل التجاري على رخصة أو اعتماد مؤقت تمنحه الإدارات أو الهيئات المؤهلة لذلك يبقى مشروط بحصول المعني على الرخصة أو الاعتماد النهائي...".[2]

فيتضح لنا باستقراء هذه المواد السالفة الذكر أن ممارسة نشاط الوكيل العقاري متوقف على حصول المعني على الاعتماد الذي يقدم من طرف الهيئات المؤهلة أي الوزير

[1] المادة 04 من **القانون 04-08** المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجاري، ج.ر، العدد 52.

[2] المادة 25 من **القانون 04-08**، مصدر سابق.

المكلف بالسكن، فتظهر أهمية الاعتماد في كون أنه نظام وقائي الذي بموجبه تتعامل الإدارة مع الغير حيث أنه يسمح للإدارة بالرقابة القبلية للنشاط، ففي إطاره يمكن للإدارة أن ترخص أو تمنع ممارسة نشاط من النشاطات[1]، فالإدارة لها سلطة القبول أو الرفض، الموافقة تكون بالحصول على ترخيص مسبق من الإدارة بممارسة النشاط وهذا الترخيص يمكن أن يأخذ عدة أشكال: رخصة امتياز، اعتماد...إلخ، ورغم اختلاف الرخص إلا أنها تشترك في خاصية واحدة وهي ألا يمكن ممارسة النشاط من دونها.

الاعتماد في معظم الأحيان يكون كوسيلة للإدارة للحصول على طريقة مساعدة أي أن الاعتماد يخدم الإدارة وذلك للقيام بالرقابة، وعليه فإن الاعتماد هو ترخيص إداري مسبق إلزامي لوجود نشاط ولوجود كل مؤسسة خاصة صناعية أو تجاري في الجزائر، والاعتماد منذ ذلك الحين يعتبر شهادة ميلاد المؤسسة أو النشاط لتمييزه عن التصريح الذي هو إلزام قانوني بسيط يفرض على تنظيم خاص لتأسيسه، وذلك بتقديم للإدارة عددا محددا من المعلومات فيما يخص موضوعه، تركيبه ونظامه الأساسي، ومن جهة أخرى ولتبيان معنى مصطلح الاعتماد نجد وتعني القبول أو الرضا المعبر عنه والصادر عن إحدى السلطات على سعي من أحد الأشخاص، عندما نرى أنه يستوفي الشروط والإجراءات المطلوبة لممارسة نشاط معين ومنها تلك المطلوبة للانضمام إلى مهنة معينة وممارستها ممارسة حرة على سبيل الاحتراف.[2]

أولا: الطبيعة القانونية للاعتماد.

إن الاعتماد شخصي قابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أو تنازل أيا كان شكله، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-18 حيث تنص على: "يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقابلا للإلغاء"، وما يبين أكثر

[1] مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 38.

[2] المرجع نفسه، ص 51.

الطابع الشخصي للاعتماد نجده في نص المادة 36 من نفس المرسوم فتنص هذه المادة على: "في حالة وفاة صاحب الاعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في أجل لا يتعدى شهرا".[1]

فيما يخص المدة القانونية للاعتماد فهي مذكورة في المادة 16 من المرسوم 09-18 السابق الذكر إذ تنص على: "يمنح اعتماد الوكيل العقاري لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد، ويعطي الحق في ممارسة المهنة على كامل التراب الوطني"[2]، في حين فيما يخص المرسوم التنفيذي 97-154 يحدد المدة القانونية للاعتماد إذ انه نص في مادته السادسة على: "يمنح الاعتماد المذكور في المادة 05 أعلاه بصفة شخصية لمدة غير محددة ويخول صاحبه اختصاصا على الصعيد الوطني"[3]، أما فيما يخص تجديد الاعتماد يكون بناء على طلب من المستفيد من الاعتماد بإبداء رغبته في التجديد.

ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد.

كما ذكر من قبل فإن كل شخص طبيعي أو معنوي إذا كان راغبا في ممارسة نشاط الوكيل العقاري يجب عليه أن يتحصل على اعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، ولكي يتمكن من ذلك يجب عليه أن يقوم ببعض الإجراءات والمراحل وهي كالآتي:

أ- **مرحلة تكوين ملف الطلب:** كأول مرحلة يقوم بها طالب الاعتماد هو تكوين ملف الاعتماد وهو مذكور في المادة 10 من المرسوم 09-18 إذ أنها تنص: "يجب على صاحب الطلب أن يودع طلب اعتماد الوكيل العقاري لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة

[1] المادة 02 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.
[2] المادة 36 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.
[3] المادة 16 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

بالسكن، ويسلم له مقابل ذلك وصل استلام"[1]، ويرفق طلب الاعتماد بمجموعة من الوثائق تخلف بما إذا كان صاحب الطلب شخص طبيعي ومعنوي.[2]

- **بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- مستخرج من شهادة الميلاد.
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 03) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة أشهر.
- الوثائق التي تثبت التأهيل والخبرة المهنيتين وهي شهادة عليا بالنسبة للوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية، وشهادة تقني سامي بالنسبة للوسيط العقاري، كما جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-154 الذي يتمم المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-18 ما يلي: بالنسبة للشخص الطبيعي:
- شهادة جنسية الطالب وشهادة إقامته.
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل حق يثبت صاحب الطلب أن لديه مكان من أجل ممارسة مهنته، وفيما يخص تقديم الوكيل العقاري لنسخة من عقد الملكية أو إيجار المحل، تم إلغاءه بموجب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 11-296 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 09-18 تنص على: "تلغى أحكام المطة الرابعة من النقطة (أ) والفقرة الثانية المطة الرابعة من النقطة (ب) من المادة 10".[3]
- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليه.[4]

---

[1] المادة 06 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[2] المادة 10 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[3] المادة 03 من **المرسوم التنفيذي 10-154** المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتمم المرسوم التنفيذي 20 يناير 2009، ج.ر، العدد 39 سنة 2010.

[4] المادة 09 من **المرسوم التنفيذي 11-296**، مصدر سابق.

- **بالنسبة للشخص المعنوي:**

- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.
- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس، وعند اقتضاء المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي.
- الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.
- شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم، كما جاء ذلك في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-154.

ب- **مرحلة دراسة الطلب:** بعد إيداع ملف الطلب أمام الوزارة المكلفة بالسكن تأتي مرحلة دراسة ذلك الطلب، إذ أن المادة 20 من المرسوم 09-18 تبين ذلك فهي تنص على: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وبرئاسة ممثله لجنة اعتماد الوكلاء العقاريين تدعى في صلب النص (اللجنة)".

فاللجنة المذكورة في المادة 20 تقوم بدارسة طلب الاعتماد ثم بعد ذلك الوزير المكلف بالسكن يقوم بمنح الاعتماد بناءا على رأي اللجنة الموافقة، أي أن رأي اللجنة ملزمة للوزير المكلف بالسكن، وبالرجوع إلى المادة 26 من ذات المرسوم نجدها تنص على: "تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين: رأي موافق، رأي بالرفض معلل".[1]

بالرجوع إلى نص المادة 20 السالفة الذكر فنجد أن لجنة الاعتماد تتكون من:

- ممثل من وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

[1] المادة 26 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

- ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثلين للوزير المكلف بالسكن والمديريات المكلفة بالتسيير والترقية العقارية.
- ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.
- ممثلين للفدرالية الوطنية للوكالات العقارية.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن أمانة اللجنة التقنية ويمكن لها الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته أن يفيدها في أشغالها.

تنص المادة 21 من نفس المرسوم على: "يعين الوزير المكلف بالسكن أعضاء اللجنة المذكورة أعلاه بقرار بناءا على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث سنوات"، أي أن لجنة الاعتماد تعين لمدة ثلاث سنوات وذلك من طرف الوزير المكلف بالسكن[1]، تنص المادة 23 على أن: "تجتمع لجنة الاعتماد في دورة عادية أربع مرات في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيسها وتجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها"، وخلال الاجتماع فإن اللجنة المادة 22 تتولى:

- دراسة طلبات اعتماد الوكيل العقاري وإبداء الرأي فيها، دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء رأيه فيها.
- النظر في كل مسألة مرتبطة بنشاط الوكيل العقاري التي يعرضها عليه الوزير المكلف بالسكن".[2]

بعد الأخذ برأي لجنة الاعتماد فإن الوزير المكلف بالسكن يقوم بالرد على طلب الاعتماد وهذا بحسب المادة 11 والتي تنص على: "يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد

[1] المادة 21 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[2] المواد 22 و23 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

على صاحب الطلب في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام طلب الاعتماد"[1]، وبذلك وبعد حصول الطالب على الاعتماد يقيد في سجل الوكلاء العقاريين وتمنح له بطاقة مهنية بحسب المادة 18 التي تنص على: "يفضي القيد في سجل الوكلاء العقاريين إلى تسليم بطاقة مهنية تسمى بطاقة الوكيل العقاري"، وفي حالة حصول طالب الاعتماد على رفض فبحسب المادة 13 من نفس المرسوم التي تنص على: "يجب أن يبرر الوزير المكلف بالسكن قرار الرفض ويبلغه إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام، وحسب المادة 12 فيكون الرفض للأسباب التالية:

- إذا لم تتوفر في صاحب الطلب الشروط المطلوبة.
- إذا كان صاحب الطلب محل سحب نهائي للاعتماد".[2]

فيكون قرار الرفض الذي يقدمه الوزير المكلف بالسكن هو قرار إداري وبذلك فإن لطالب الاعتماد الحق في الطعن فيه وهذا عملا بأحكام المادة 14 من الاعتماد، أن يقدم طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية.

يجب ان يصل طلب الطعن إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض وفي هذه الحالة يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن.[3]

[1] المادة 11 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[2] المواد 12 و13 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[3] المادة 14 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

أصدرت وزارة السكن قرار تحدد فيه نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري، وهو القرار المؤرخ في 29 صفر عام 1432هـ الموافق لـ 03 فبراير سنة 2011[1]، أين بينت نموذجي البطاقة المهنية وكذا الاعتماد الخاص بنشاط الوكيل العقاري، وكما ذكر من قبل فإن الوكيل العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وبهذا فإن هنالك نموذج خاص بالشخص الطبيعي وآخر بالشخص المعنوي.

الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري.

كما وأن سبق ذكره في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-18 العقاري يتطلب أولا الحصول على اعتماد مسبق وثانيا القيد في السجل التجاري، وعليه فإن هذا الأخير هو عنصر جوهري لاكتساب صفة الوكيل العقاري، ويكون نشاط هذا الأخير يعتبر نشاطا تجاريا بحسب موضوعه فإنه ملزم بالقيد في السجل التجاري الذي يتمثل في سجل أو دفتر خاص تقيد فيه جميع البيانات المتعلقة بالنشاط التجاري وبالتجار، فهو يلعب دورا عاما في المجال خاصة فردية أو جماعية، كما يساهم السجل التجاري في المجال التنظيمي أي في تطهير ممارسة المهنة التجارية لكونه يمثل الوسيلة اللازمة المراقبة تطبيق النصوص القانونية.

إذ يستمد السجل التجاري إلزاميته من أحكام المتعلق بالقانون التجاري الأمر رقم 75-59 ينص في المادة 19 منه على: "يلزم بالتسجيل في السجل التجاري:

- كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري ويمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

[1] القرار المؤرخ في 29 صفر 1432هـ الموافق لـ 03 فبراير سنة 2011 يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري، ج.ر، العدد 67 لسنة 2011.

- كل شخص معنوي تاجر بالشكل، أو يكون موضوعه تجاريا، ومقره في الجزائر، أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت".[1]

وزيادة على ذلك فنجد في نص المادة 02 من القانون 04-08 كذلك إلزامية القيد في السجل التجاري للوكيل العقاري إذ أنها تنص: "يمسك السجل التجاري المركز الوطني للسجل التجاري ويرقمه ويؤشر عليه القاضي، يعد مستخرج السجل التجاري سندا رسميا يؤهل كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بكامل الأهلية القانونية لممارسة نشاط تجاري، ويعتد به أمام الغير إلى غاية الطعن فيه بالتزوير"[2]، فنستنتج أن مهمة مسك السجلات التجارية (أ) وكلها المشرع الجزائري للمركز الوطني للسجل التجاري، فهو يعتبر مؤسسة عمومية التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 63-248 المؤرخ في 10 جويلية 1963 تحت تسمية الديوان الوطني للملكية الصناعية ليسمى فيما بعد المركز الوطني للسجل التجاري.[3]

أولا: شوط القيد في السجل التجاري.

في إطار ممارسته لنشاطه، فالوكيل العقاري ملزم كما سبق ذكره بالقيد في السجل التجاري وفي هذا الصدد وضع المشرع شروطا ضرورية لذلك فهنالك شروط عامة وأخرى خاصة التي سنتطرق إليها في العناصر التالية:

أ- الشروط العامة للقيد في السجل التجاري:

للحصول على القيد في السجل التجاري يجب أن تتبين صفة التاجر في الوكيل العقاري سواء كان شخصا طبيعيا وبذلك يشترط فيه بأن يتمتع بالأهلية القانونية وكامل

[1] المادة 19 من **الأمر رقم 75-59**، مصدر سابق.

[2] المادة 02 من **المرسوم التنفيذي 09-18**، مصدر سابق.

[3] مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 23.

حقوقه المدنية، أو شخصا معنويا كالشركات أو المؤسسات الاقتصادية في حالة ما إذا اتخذت شكلا من الأشكال التي نص عليها القانون التجاري.

تطرح في هذا الصدد هي شروط القيد في السجل التجاري وبطبيعة الحال اللازمة لنشاط الوكيل العقاري وكذلك إجراءات القيد في السجل التجاري التي سنتناول فيها ما يلي:

- للحصول على القيد في السجل التجاري يجب أن تتبين صفة التاجر في الوكيل العقاري سواء كان شخصا طبيعيا وبذلك يشترط فيه بأن يتمتع بالأهلية القانونية وكامل حقوقه المدنية أو شخصا معنويا كالشركات أو المؤسسات الاقتصادية في حالة ما إذا اتخذت شكلا من الأشكال التي نص عليها القانون التجاري.

- لكي يقيد الشخص الطبيعي في السجل التجاري يجب أن يكون من الأشخاص الذين يسمح لهم القانون بممارسة نشاط تجاري، أي أن لا يكون داخلا في إطار مهني حر في وقت الطلب كالطبيب أو المحامي لأن ذلك يتناقض مع مبادئ المهن التجارية، أما بالنسبة للشخص المعنوي فمحضور عليه ممارسة تجارة ذات احتكار الدولة أو ماس بالأمن والسيادة السيادة الوطنية، أو أي نشاط محضور قانونا، زيادة على الشروط السابقة نجد المادة 08 من القانون 04-08 ذكرت أنه لا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو ممارسة نشاط تجاري الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد لهم الاعتبار بارتكاب الجنح والجرائم الآتية: اختلاس الأموال، الغدر، السرقة، الرشوة، الاحتيال، الإفلاس، إصدار شيك بدون رصيد، التزوير واستعمال المزور، القيام بتصريح كاذب من أجل التسجيل في السجل التجاري، تبييض الأموال، المتاجرة بالمخدرات، المتاجرة بمواد وسلع تلحق أضرار جسيمة.[1]

- ممارسة نشاط تجاري في التراب الوطني يتطلب التمتع بالصفة التجارية وبذلك يلتزم بالقيد في السجل التجاري وكذلك أن يكون لذلك الشخص محلا تجاريا إما أن يكون رئيسيا

[1] المادة 08 من **القانون رقم 04-08**، مصدر سابق.

أو فرعيا، في حين إذا كان الشخص يتمتع بالجنسية الجزائرية ويكون كذلك يتمتع بالصفة التجارة لكن محله متواجد خارج التراب الوطني فليس ملزم بالقيد في السجل التجاري، أما الشخص المعنوي فالقانون يشترط فيه القيد في السجل التجاري إذا كان يمارس نشاطه على التراب الوطني حتى ولو كان المركز الرئيسي لهذا الشخص المعنوي متواجدا خارج الوطن ولا يزاول في الجزائر إلا نشاطا فرعيا.

ب- الشروط الخاصة للقيد في السجل التجاري:

كما ذكر من قبل في المادة 19 من القانون التجاري فإن كل شخص طبيعي أو معنوي إذا كان راغبا في ممارسة نشاط تجاري يجب عليه القيد في السجل التجاري، فيما يخص الوكيل العقاري فإنه يمارس مهنة مقننة خاضعة للقيد في السجل التجاري، وعليه فقبل ذلك يلزم عليه الحصول على اعتماد مؤقت يحصل عليه من الهيئات المؤهلة أي الوزارة المكلفة بالسكن الممثلة في وزيرها.[1]

ثانيا: إجراءات القيد في السجل التجاري.

إجراءات القيد في السجل التجاري نصت عليها المادة 20 من القانون التجاري إذ تنص: "تحدد كيفيات التسجيل في السجل التجاري طبقا للتنظيم المعمول به".

إن الوثائق اللازمة تختلف باختلاف الشخص طالب القيد في السجل التجاري فهنالك وثائق خاصة بالشخص الطبيعي وأخرى خاصة بالشخص المعنوي وهي كالآتي:

أ- الوثائق المطلوبة للشخص الطبيعي:

- طلب خطي مؤرخ وممضى.

[1] مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص ص 26-29.

- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.
- شهادة ميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب).
- شهادة السوابق العدلية وثيقة رقم 03 (لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الملف).
- وثائق تثبت الكفاءة والخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 03 سنوات متتالية في الميدان العقاري.
- نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري.
- نسخة من الإيصال الذي يثبت دفع الحقوق الضريبية بـ 4000 دج أو يتم الدفع على مستوى قباضة الضرائب.
- بطاقة التاجر الأجنبي عند الاقتضاء.

لا يفرض تقديم الوثائق إلا إذا تعلق الأمر بقيد جديد في السجل التجاري أي القيد لأول مرة، لأنه في حالة تعديل أو شطب السجل التجاري تكون الوثائق مختلفة.

ب- الوثائق المطلوبة للشخص المعنوي.

- طلب خطي مؤرخ وممضي من طرف الرئيس، المدير العام، المسير.
- استمارة مقدمة من طرف الإدارة لملئها والمصادقة عليها.
- نسخة من القوانين الأساسية للشركة.
- نسخة من عقد الملكية أو عقد إيجار المحل التجاري.[1]
- على الرئيس أو المدير العام أو المسير تقديم الوثائق التالية:

[1] مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 29.

- نسخة من الشهادة مصادق عليها.

- بالنسبة للوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية، شهادة عليا في الميدان القانوني الاقتصادي، التجاري، المحاسبي، العقاري أو التقني.

- بالنسبة للوسيط العقاري، تقني سامي في الميدان التجاري، المحاسبي، العقاري أو التقني.

- شهادة ميلاد (لا تتجاوز سنة من تاريخ وضع الطلب).

- شهادة السوابق العدلية رقم 03 (لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ وضع الملف).

- وثائق تثبت الكفاءة والخبرة المهنية لمدة لا تقل عن 03 سنوات متتالية في ميدان العقار.

- نسخة من الإيصال الذي يثبت دفع الحقوق الضريبية المقدرة بـ 4000 دج ويتم الدفع على مستوى قباضة الضرائب.

- الاعتماد أو الرخصة المسبقة والمسلمة من قبل الهيئات المختصة إذا كان النشاط منظما أي مقننا.[1]

[1] مجبر فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص ص 30-31.


خَاتِمَة

في ختام هذه الدراسة التي تم التطرق فيها لموضوع الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر والذي تم من خلاله تقسيم الدراسة إلى وكالات وطنية متدخلة في عملية الاستثمار، ووكالات متدخلة في العقار الحضري.

فالوكالات الوطنية والوكالات الولائية هي هيئات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وقد خصصنا مبحث لكل هيئة، وخصصنا المبحث الأخير للوكالات الخاصة المتمثلة في مهنة الوكيل العقاري، وقد ركزنا فيه على ضوابط وشروط ممارسة هاته المهنة بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي.

ومن خلال هاته الدراسة توصلنا للاستنتاجات التالية:

- ضمان التنظيم الحسن لتسيير العقار من خلال إسناد مهمة التسيير والضبط والترقية وكذا الوساطة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي بدورها اعتبرها المشرع من أهم الهيئات التي ساهمت إلى حد كبير في حل مشكلة العقار في الجزائر.

- خيرا فعل المشرع إذ أنشأ لكل نوع من العقار وكالة وطنية سواء عقار صناعي أو سياحي أو حضري وهذا ما يساهم مستقبلا في الحفاظ على العقار وحسن تسييره.

- أما الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري والحضري فتظهر أهميتها عند الحاجة لشراء أو بيع عقار من خلال تنظيم معاملات بين البائع والمشتري.

- حصر المشرع الجزائري ممارسة مهنة الوكيل العقاري في الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والمقيمين داخل الوطن، وبالنسبة للشخص المعنوي أن يكون حائزا أو حائزي الرأس المال من جنسية جزائرية ومقيم بالجزائر وبذلك أقصى الأجانب بصفة عامة والجزائريين المقيمين بالخارج.

وفي الأخير نختم دراستنا بمجموعة من الاقتراحات:

- بما أن العقار يعد قاعدة أساسية التي يقام عليها اقتصاد أي دولة فمن أهم الاقتراحات هي أن يمنح المشرع حماية أكبر لهذه الأخير من خلال تزويد الهيئات المسؤولة عن تسييره بكل ما هو ضروري من أجل القيام بتنميته وتطوير معاملاته.

- محاولة خلق تعاون أكبر بين الهيئات الفعالة في تسيير العقار وتنسيق المعاملات فيما بينها من أجل تخطي جميع العقبات التي قد تواجهها سواء بين المرافق والجمهور، بين المرافق والعقار أو بين الجمهور والعقار نفسه.

- فرض رقابة صارمة وعقوبات شديدة سواء ضد المسؤولين أو ضد الأفراد من أجل ردع الانتهاكات والاعتداءات على العقار وتنفيذها على المخالفين من أجل ضمان السير الحسن للهيئات السابق ذكرها.

- ضرورة تدعيم الهيئات والمصالح الموكل لها عملية تسيير العقار سواء بهياكل مادية أو بشرية مختصة من أجل ضمان حماية كاملة للعقار وممارسة قانونية بين الأفراد في كل ما يتعلق به.

- منح استقلالية أكبر للهيئات السابقة الذكر وذلك عن طريق تخفيف تدخل السلطات الوصية لتمتع هذه الأخيرة بسلطة اتخاذ القرارات.

وبهذا نتمنى أن نكون قد وصلنا إلى الإجابة المقنعة الكافية عن الإشكال المطروح في المقدمة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

- **الأوامر والقوانين:**

1) **الأمر رقم 74-26** المؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

2) **الأمر رقم 95-75** المؤرخ في 23 شعبان عام 1415هـ الموافق لـ 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات، ج.ر، عدد 133، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 06-04، ج.ر، العدد 01.

3) **الأمر 75-58** المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

4) **الأمر 01-03** يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم.

5) **أمر رقم 06-11** يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

6) **القانون 90-08** المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 15.

7) **القانون رقم 90-25** المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49.

8) **القانون 90-25** المتضمن التوجيه العقاري

9) **القانون 12-08** المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية

10) **القانون 90-09** المتعلق بالولاية

11) **القانون 04-08** المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجاري، ج.ر، العدد 52.

12) **القانون رقم 23-17** المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1445 الموافق لـ 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي.

13) **القانون 90-09** المتضمن قانون الولاية تنص على: "يمكن للولاية أن تحدث مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية قصد تسيير مصالحها العمومية".

- **المراسيم والمراسيم التنفيذية:**

1) **مرسوم رئاسي 01-281** مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، عدد 55، الصادر في 26 سبتمبر 2001، عدد 36 صادر في 31 ماي 2006.

2) **المرسوم التشريعي 93-03** المؤرخ في 07 رمضان عام 1413هـ الموافق لـ 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

3) **المرسوم رقم 83-200** المؤرخ في 19 مارس 1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 12.

4) **المرسوم رقم 85-117** المؤرخ في 07 ماي 1985 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وتنظيمها وعملها، ج.ر، العدد 21.

5) **المرسوم رقم 86-03** المؤرخ في 07 يناير 1986 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، ج.ر، العدد الأول، ص 08.

6) المادة من **المرسوم 86-04** المؤرخ في 07 يناير 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، ج.ر، العدد الأول.

7) **المرسوم رقم 90-405** المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج.ر، العدد 56.

8) **مرسوم تنفيذي رقم 98-70** المؤرخ في 24 شوال 1418 الموافق لـ 21 فبراير 1998 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

9) **المرسوم التنفيذي رقم 03-408** المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام **المرسوم التنفيذي 90-405** المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج.ر، العدد 68.

10) **المرسوم التنفيذي 07-119** المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.

11) **المرسوم التنفيذي 06-335** المؤرخ في 16 رمضان 1427هـ الموافق لـ 09 أكتوبر 2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

12) **المرسوم التنفيذي رقم 09-153** المؤرخ في 22 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

13) **المرسوم التنفيذي 10-154** المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتمم المرسوم التنفيذي 20 يناير 2009، ج.ر، العدد 39 سنة 2010.

14) **المرسوم التنفيذي 11-296** المؤرخ في 18 رمضان 1432هـ الموافق لـ 18 غشت سنة 2011، المعدل والمتمم بموجب **المرسوم التنفيذي 13-154** المؤرخ في 04 جمادى الثانية 1434هـ الموافق لـ 15 أفريل سنة 2013.

15) **المرسوم التنفيذي 07-119** المعدلة بموجب المادة 07 من **المرسوم التنفيذي 12-126** المؤرخ في 19 مارس 2012، ج.ر، العدد 07، صادر في 25 مارس 2012.

16) **المرسوم التنفيذي 16-55** المؤرخ في 22 ربيع الثاني 1437 الموافق لـ 01 فبراير 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

17) **مرسوم تنفيذي رقم 23-488** مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30-12-2023.

18) **المرسوم التنفيذي 23-489** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023.

19) **مرسوم تنفيذي رقم 23-490** المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، عدد 85، 30-12-2023.

- **المناشير الوزارية المشتركة:**

1) **قرار وزاري مشترك 04-21** مؤرخ في 14 أفريل 2004 المتضمن المصادقة على المداولة رقم 01-2004 المؤرخة في 28 جانفي 2004 والمتضمنة إنشاء وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري المتخذة من طرف المجلس الشعبي الولائي تبسة.

ثانيا: المراجع باللغة العربية.

- **الكتب:**

1) دريدي شنيتي، **الدليل القانوني والإداري**، د.ط، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012.

- **المذكرات والأطاريح:**

1) شايب باشا كريمة، **الآليات القانونية والمؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

2) بوجميلين وليد، **سلطات الضبط الاقتصادي في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

3) مدور يحي، **التعمير وآليات استعمال العقار الحضري في المدينة الجزائرية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المعمارية، باتنة، 2012.

4) بوصوفة الزهرة، **الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن**، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2019.

- **المجلات والمقالات:**

1) بلكعيبات مراد، **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، معهد العلوم السياسية والحقوق، جامعة سوق أهراس.

2) بالجيلالي خالد، **دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تنظيم العقار الصناعي الموجه للاستثمار**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017.

3) بوحفص جلاب نعناعة، **الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجيهات السوق العقارية وآفاقها**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر.

4) بوحفصة جلاب نعناعة، **الانتخابات الرئاسية في الجزائر**، مجلة الفكر البرلماني، عدد 22، الجزائر، 2009.

الفهرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
شكر وعرفان	
إهداء	
مقدمة	02
الفصل الأول: الوكالات الوطنية المتدخلة في عملية الاستثمار	
المبحث الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	08
المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	08
الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	09
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	10
المطلب الثاني: تنظيم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.....	13
الفرع الأول: مجلس الإدارة..	13
الفرع الثاني: المدير العام.	17
الفرع الثالث: المديريات الفرعية.	19
المطلب الثالث: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالأجهزة الأخرى.	20
الفرع الأول: مظاهر العلاقة بين الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والسلطة الوصية.	21
الفرع الثاني: آثار علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالسلطة الوصية.	23

الفرع الثالث: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع مديرية أملاك الدولة.	24
الفرع الرابع: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:	25
الفرع الخامس: علاقة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالمجلس الوطني للاستثمار:	26
المبحث الثاني: الوكالات الوطنية المستحدثة.	28
المطلب الأول: الوكالة الوطنية للعقاري الصناعي.	28
الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومقرها وموضوعها.	29
الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.	30
الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي.	34
الفرع الرابع: دفتر أعباء يتعلق بتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.	37
المطلب الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي.	38
الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار السياحي ومقرها وموضوعها.	39
الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.	40
الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار السياحي.	43
الفرع الرابع: دفتر شروط وتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقاري السياحي.	45
المطلب الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.	47
الفرع الأول: تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري ومقرها وموضوعها.	47
الفرع الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية.	51
الفرع الثالث: أحكام مالية خاصة بالوكالة الوطنية للعقار الحضري.	55

الفرع الرابع: دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطني للعقار الحضري.	55
الفصل الثاني: آليات تنفيذ قواعد حماية الأعيان المدنية أثناء النزاعات المسلحة	
المبحث الأول: مفهوم الوكالة الولائية العقارية.	60
المطلب الأول: تعريف الوكالة الولائية العقارية ونشأتها.	60
الفرع الأول: تعريف الوكالة الولائية العقارية.	60
الفرع الثاني: نشأة الوكالة العقارية.	64
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية وخصائصها.	75
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للوكالة العقارية في ظل المرسومين 83-200 و85-117 .	75
الفرع الثاني: خصائص الوكالة العقارية.	81
المبحث الثاني: ضوابط ممارسة نشاط مهنة الوكيل العقاري.	87
المطلب الأول: الشروط الشخصية.	88
الفرع الأول: الشروط المتعلق بالشخص الطبيعي.	89
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.	92
المطلب الثاني: الشروط الإدارية لممارسة نشاط الوكيل العقاري.	95
الفرع الأول: الحصول على الاعتماد.	95
الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري.	102
خاتمة.....	109
قائمة المصادر والمراجع.....	112

ملخص

تم حل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها.

تم إنشاء وكالات وطنية عقارية لكل نوع من الاستثمار، صناعي، سياحي، حضري، وهذا تماشيا مع متطلبات السوق وحماية للعقار، وتبعا للتوجهات السياسية في عملية الاستثمار في الجزائر.

تم إحداث الوكالة الولائية وفقا لقانون التوجيه العقاري، ويتم إنشاؤها عن طريق مداولة من طرف المجلس الشعبي الولائي وبمصادقة من وزير الداخلية ووزير الدولة، وتكمن أهميتها في عملية بيع وشراء العقار.

نظم المشرع الجزائري مهنة الوكيل العقاري وحدد ضوابط وشروط لها بالمرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20-01-2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم.

summary

The National Agency for Real Estate Mediation and Control was dissolved pursuant to Executive Decree 23-488 dated 15 Jumada al-Thani 1445 AH, corresponding to December 28, 2023, which included the establishment, organization, and functioning of the National Agency for Industrial Real Estate.

National real estate agencies have been established for every type of investment, industrial, tourist, and urban, in line with market requirements and property protection, and in accordance with political trends in the investment process in Algeria.

The state agency was created in accordance with the Real Estate Guidance Law, and it is established through deliberation by the state People's Assembly and with the approval of the Minister of the Interior and the Minister of State, and its importance lies in the process of buying and selling real estate.

The Algerian legislator regulated the profession of real estate agent and set controls and conditions for it by Executive Decree 09-18 dated 01/20/2009 specifying the amended and supplementary regulation related to the practice of the profession of real estate agent.