جامعة العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

إعداد الطالب(ة)
عواس عزيزة

إشراف الأستاذ(ة)
الدكتور(ة) إلهام بخوش

أعضاء لجنة المناقشة

الاستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
د. مراحي ريم	استاذ محاضر أ	رئيسا
د. إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	مشرفا
د. طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر أ	مناقشا

جامعية: 2024-2025

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Sciences

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية 2024 / 2025

الكلية كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم العصام اللقب بوشي الرتبة العلمية استاذ محاضر أ

العنوان الالكتروني المهني

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم حسونة اللقب عواس تاريخ ومكان الازدياد 2000-03-25 بتبسة

البريد الالكتروني azizdaouse66@gmail.com

الاسم اللقب تاريخ ومكان الازدياد

البريد الالكتروني

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

القسم الحقوق التخصص قانون عقاري

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استيفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة، المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الايداع المذكرة.

التاريخ 2025-05-27

توقيع المشرف

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب حواس عزيزة .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 105335182 والصادرة بتاريخ: 2023-03-27

المسجل(ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق - قانون خاص -

الطالب .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ: .....

المسجل(ة) بكلية: ..... قسم: .....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها: النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار الصادر في التشريع الجزائري

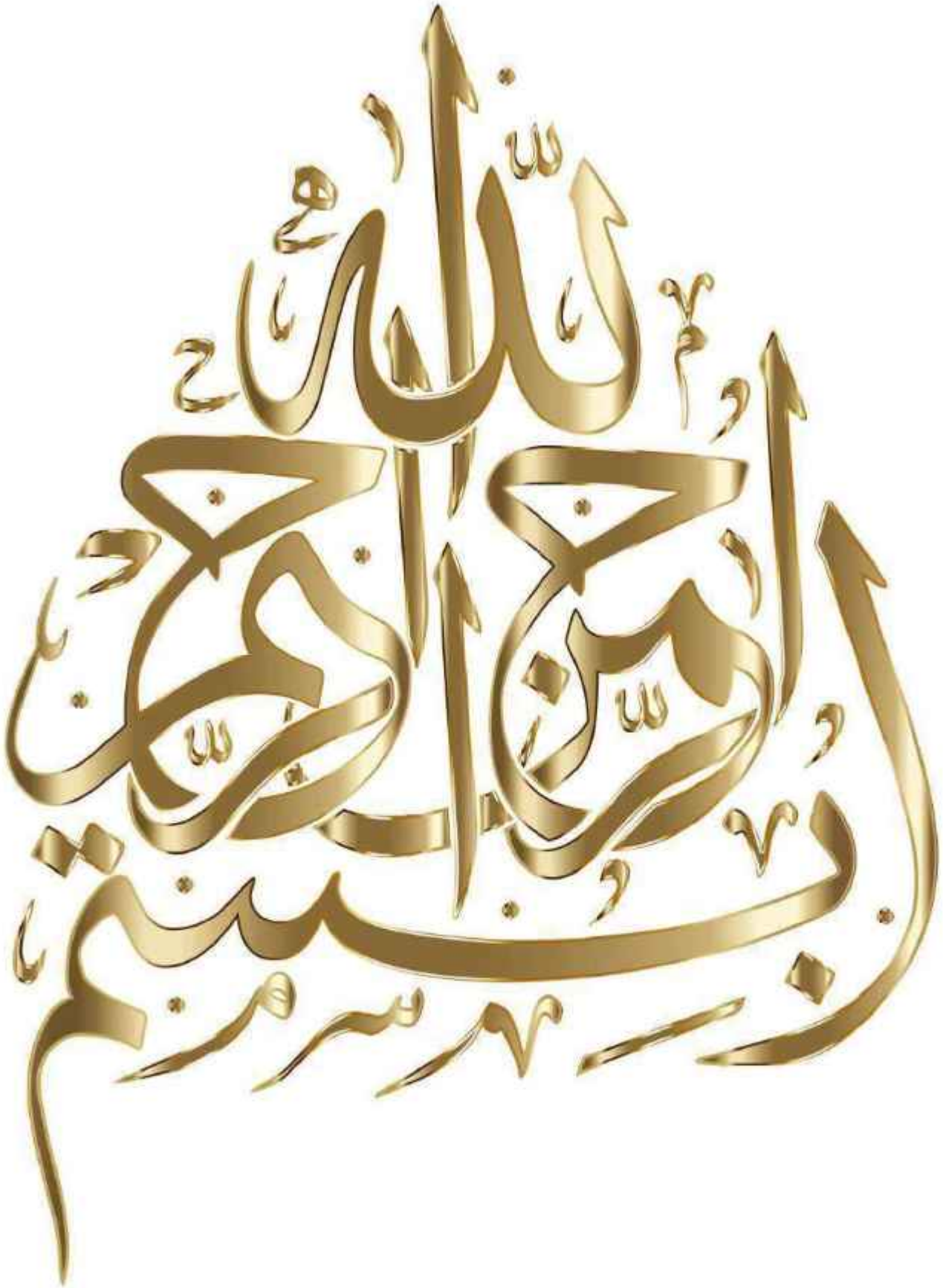
.....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 2025/05/19

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب


بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

إلى العزيز الذي حملت اسمه فخرا الذي كساه الله بالهيبة والوقار الذي حصد الأشواك عن دربي وزرع لي الراحة بدلا منها الى **أبي**, لم يحني ظهر أبي ما كان يحمله لكن ليحملني من أجل ينحدبا وكنت احجب عن نفسي مطالبها فكان يكشف عما يشتهي حجبا شكرا لك ابي و الى من علمتني الأخلاق قبل ان اتعلم الى الجسر الصاعد بي إلى الجنة الى اليد الخفية التي أزالت عن طريقي العقبات ومن ظلت دعواتها تحمل اسمي ليلا ونهارا **أمي** محبوبتي وملهمتي, إلى من وهبني الله نعمة وجودهم إلى مصدر قوتي و أرضي الصلبة وجدار قلبي المتين إخوتي و الى من ضاقت بي الدنيا وسعة بخطاهم و ان سقطت كان أول من رفعني بكلماته من رافقني بالقلب قبل الدرب صديقي و رفيقي جفال عبد القادر.

ها انا اليوم طويت صفحة من التعب وسجلت في تاريخي فخرا لا ينسى لم اعد اتساءل عن ملامح الوصول فقط رأيتها في عيوني فتلاشت عيوب التعب و ابتسم الافق بعد العتمة, ها هي الخطى التي كانت تتعثر احيانا قد وجدت مستقرها في قمة الانجاز وبين طياتي الطريق تنفست سلاما وفرحا وامتنانا.

فأخر دعواهم ان الحمد لله رب العالمين

قائمة المختصرات :

* ج. ر : الجريدة الرسمية

* ص : الصفحة

* ج : جزء

* ب. ط : بدون طبعة

* د . ب . ن : دون بلد النشر

مقدمة

مقدمة

نظرا للظروف العالمية الجديدة و ظهور ما يسمى بالعولمة, أصبح ضروريا مواكبة هذه التطورات اذ نجد أن الدول النامية لحقت الركب و إزداد اهتمامها بالإستثمار كونه العمود الفقري للاقتصاد العالمي و أحد أهم دعائم الإقتصاد الوطني و الأساس في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية, وبما أن الجزائر لم تكن بمنأى عن هذه التغيرات. فقد عملت على بذل جهود لإعادة هيكلة إقتصادها فتبنت إصلاحات خاصة في طريق التنمية الإقتصادية و الإستثمار و إصدرت قوانين وتشريعات عبر مراحل متعاقبة من أجل تهيئة المناخ الملائم للإستثمار و وضع جملة من التسهيلات الإدارية و الجبائية و حتى الحوافز المالية, و إحاطته بمجموعة كبيرة من الضمانات ولعل أهمها تسهيل حصول المتعامل الاقتصادي على العقار لإنجاز مشروعه الاستثماري بإعتباره الوعاء الأنسب لممارسة مختلف الإستثمارات الصناعية. كان أهمها ما جاء به قانون الاستثمار الجديد 18-22 الذي اتى بأحكام و أدخل تعديلات جديدة في مجال الاستثمار .

كما سعت السلطات الجزائرية الى انشاء هيئات كانت الغاية منها التشجيع على تطوير الاستثمار ومتابعته والتقليل من الاجراءات و الدفع بعجلة الاستثمار من خلال مجموعة من الحوافز والتسهيلات على أرض الواقع كانشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في محاولة لجعلها قطب متخصص في دعم الاستثمار ثم تدعيمها بشبابيك مركزية و لا مركزية تستهدف بذلك إزالة الطابع البيروقراطي الذي كان يلفُ عمليات الإستثمار و إزاحة كل العقبات أمام المستثمر.

و بالرغم من كل هذه الإصلاحات يبقى هنالك عائق كبير أمام المستثمر و هو مشكلة التهيئة العقار الذي سيكون محل المشروع الاستثماري سواء كان هذا العقار حضري او سياحي او صناعي, و هذه الأخيرة تعد حجر عقبة في وجه تنفيذ المشاريع الإستثمارية, لذلك جاء القانون 23- 17 المتعلق بالعقار الاقتصادي الذي نص على حل لهذه المشكلة بإنشاء وكالات متخصصة في العقار الاقتصادي و التي أسندت لها اكبر مهمة بعد مهمة المنح و هي مهمة التهيئة الوعاء العقاري.

و لعل اكثر عقار توجد به مشاكل و لكن في نفس الوقت يعد عامل جذب هائل للمستثمرين هو العقار الصناعي لإرتباطه المباشر بالصناعة التي تعد العمود الفقري للاقتصاد العالمي, لذلك و في محاولة من

مقدمة

المشرع لإستغلال هذه الثررة أصدر قوانين لتنظيم العقار الصناعي انشأ هيئة متخصصة قائمة عليه تسمى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي أسندت لها مهام خاصة تجعل منها مربط الفرس في مجال عماية استغلال العقار الصناعي .

و تكمن **أهمية موضوع** الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و التي تنقسم الى قسمين : في اهمية علمية و اهمية عملية, حيث تتمثل **الأهمية العلمية** للموضوع في التعريف بالوكالة و إزالة اللبس والغموض الذي يشوبها خاصة بصفتها هيئة وطنية مستحدثة وهذا بسبب توفر معلومات قليلة عنها, و أيضا معرفة اهم ما جاء به المرسوم المتعلق بالوكالة في مجال العقار الصناعة, بالإضافة الى التطرق لمختلف الأحكام الجديدة التي تحكم الوكالة سواء داخليا او خارجيا, أما الشق الثانية من اهمية الموضوع هو **الأهمية العملية** للموضوع على أرض الواقع بعيدا عن الشق النظري. و التي تتمثل في التطرق الى دور الوكالة ومهامها التي اسندت اليها في مجال العقار الصناعي, و كذا مدى مساهمة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في ترقية الاستثمار وهذا بصفتها هيئة مكلفة بالعقار الصناعي و الغاية الاساسة من انشائها هو الدفع بعجلة الاستثمار في الوطن.

أما **دوافع اختيار الموضوع** و التي هي بدورها تنقسم الى قسمين هما دوافع ذاتية او شخصية تتعلق بالباحث شخصيا, و دوافع اخرى موضوعية تتعلق بالموضوع في حد ذاته, حيث ان الدوافع الذاتية لاختيار موضوع النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي تتمثل في انه موضوع تم اقتراحه من طرف اللجنة العلمية, أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في حداثة الموضوع, حيث لم يتم التطرق اليه من قبل وهذا ما يفتح المجال محاوله ازالة اللبس عن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و ايضا الارتباط الكبير بين الاستثمار والعقار الصناعي والذين هما وجهان لعملة واحدة ومنه الوكالة التي جاءت كهيئة لديها ارتباط مباشر بالعقار الصناعي والغرض من نشئتها هو خدمة هذا العقار.

و عليه نطرح الاشكالية التالية : **فيما يتمثل الإطار القانوني الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و كيف نظم المشرع الجزائري احكامها؟**

و للإجابة عن هذه الاشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي. حيث استخدمنا المنهج الوصفي التعريف بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تبيان طبيعتها القانونية, اما المنهج التحليلي فاستخدمناه في تحليل مضمون نصوص المرسوم التنفيذي المتعلق بانشاء الوكالو الوطنية للعقار الصناعي.

بتانسبة لأهداف الدراسة مثلها مثل الأهمية تنقسم الى أهداف علمية و عملية, حيث ان اهداف دراستنا هذه تتمثل في أهداف علمية تتمثل. في :

- أولا في إثراء المكتبة القانونية بمعلومات تخص هذا الموضوع الحديث.
- ثانيا أن يكون هذا البحث بداية الطريق لأبحاث جديدة مستقبلا فيما يخص موضوع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
- التعرف على مختلف الأحكام القانونية التي تنظم سير الوكالة
- التطرق للمهام التي أوكلت بها الوكالة

اما الأهداف العملية للموضوع فتتمثل في :

- بيان مدى حرص المشرع على الإستثمار في مجال العقار الصناعي وذلك بانشاء هيئة أسندت اليها مجموعة من المهام وهذا لترقية السوق العقارية في مجال العقار الصناعي.
- ما الأسباب العملية التي دفعت المشرع إلى استحداث الوكالة الوطنيه العقار الصناعي في هذا الوقت بالذات.
- بيان العلاقة بين الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و مختلف الهيئلت المكلفة بالعقار الصناعي.

بالنسة للدراسات **سابقة** و نظرا لأن موضوع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي عبارة عن هيئة مستحداثة لم تدخل حيز الخدمة الا منذ فترة قصيرة جدا فإنه لم يتم تناولها في اي دراسة سابقة سواء مذكرات ماجستير او اطروحة دكتوراه او حتى مقالات فيما يخص موضوع الدراسة.

مقدمة

بالنسبة **لصعوبات** البحث فإن اهم صعوبة واجهتنا هي حداثة الموضوع في حد ذاته, حيث لا يتوفر اي مرجع يتناول الموضوع مما دفعنا بشكل مطلق للاعتماد على القانون كمصدر اساسي للمعلومة.

وقد تم دراسة هذا الموضوع الموسوم بالنظام الوطني للوكالة الوطنية للعقار الصناعي في فصلين, **حيث تناولنا في الفصل الأول** الاطار المفاهيمي للوكالة الوطنية العقار الصناعي و الذي قسمناه الى مبحثين, تناولنا في **المبحث الأول** مفهوم العقار الصناعي و في **المبحث الثاني تناولنا** مفهوم الوكالة الوطنية العقار الصناعي, اما في **الفصل الثاني تناولنا فيه** ضوابط الوكالة الوطنية للعقار الصناعي الذي قسمناه الى مبحثين, بحيث يتحدث **المبحث الأول عن** مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها الهيكلي و **المبحث الثاني تناولنا فيه** احكام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

الفصل الاول الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

من بين العومل التي تجعل الإستثمار يلعب دوره في ترقية الإقتصاد الوطني هو العقار الموجه للإستثمار أو العقار الذي يقوم عليه المشروع الإستثماري أو ما إصطُلح عليه بالعقار الصناعي الذي يشكل أحد الركائز الأساسية لإقامة المشاريع الإستثمارية سواء كانت محلية او أجنبية, و قد أولت الجزائـــر أهمية معتـــبرة من خلال إصـــدار عدة قوانين خاصـــة أو من خلال قوانين المالية المتتالية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية و تحديد أسعارها بما يتناسب مع هذه المشاريع.
غير أن العقار الصناعي عرف وضعا معقدا تُرجم ميدانيا من خلال كثرة النصوص القانونية التي صدرت و كذلك كثرة التعديلات التي مستها بالإضافة إلى تنوع الجهات المكلفة بتسييره, حيث أن هذه الاخيرة تنوعت بإختلاف الفترات التي مرت بها الجزائر, اخرها كانت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي, حيث في هذا الفصل سنتناول مفهوم العقار الصناعي بتقسيمه لمبحثين :

المبحث الأول :مفهوم العقار الصناعي

المبحث الثاني : مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

الفصل الاول الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي عاملا مهما في الحياة الاقتصادي, و ذلك بإعتباره يساهم في انتعاش الإستثمار بتشجيع المستثمر الوطني و ايضا بجذب الاستثمارات الاجنبية. فسن المشرع مجموعة من القوانين لتنظيمه منذ ظهوره, تماشيا مع النظام السياسي والاقتصادي.

فتعددت تعريفاته وذلك عبر مختلف المراحل التاريخية, و الذي برزت فيه عدة حافظات تميزه عن باقي العقارات الموجودة في الجزائر منها: العقار الفلاحي و السياحي و الحضري.

ولتحديد مفهوم العقار الصناعي وجب النظر إليه من خلال فترتين, فتره النظام الاشتراكي و فترة الراسمالية. وكذا التطرق إلى حافظته التي تطورت هي كذلك بتطور القوانين, وسنتناول مفهوم العقار الصناعي في مطلبين, حيث **(المطلب الأول)** سنتناول فيه تنظيم العقار الصناعي, و**(المطلب الثاني)** سنتناول فيه حافظة العقار الصناعي.

المطلب الأول : تنظيم العقار الصناعي

مرت الجزائر في تاريخها الإقتصادي بمرحلتين حاسمتين, هما مرحلة الاشتراكية التي تم إنتهاجها بعد الإستقلال خلال فترات الستينيات و السبعينيات إلى أواخر الثمانينيات, و بعدها جاءت ظروف دفعت بالدولة للتخلي عن الاشتراكية و الاخذ بالرأسمالية, و قد مر العقار الصناعي بتغيرات خلال هاتين الفترتين, و سنتناول في هذا المطلب في فرعين العقار الصناعي خلال الفترة الاشتركية في(الفرع الأول), و في (الفرع الثاني) سنتناول العقار الصناعي خلال فترة الرأسمالية.

الفرع الأول : العقار الصناعي في ظل الاشتراكية

إن تأكيد الدولة الجزائرية بتبنيها النهج الاشتراكي وتخليها عن النهج الرأسمالي السائد في العهد الاستعماري كان في عدة مواثيق, من بينها ميثاق طرابلس لسنة 1962 الذي أعطى الأولوية للصناعات الثقيلة بإعتبارها تساعد على إرساء قواعد الصناعات الوطنية وذلك على المدى القصير[1].

كما إهتم المشرع ومنذ الاستقلال بالإستثمار دراية منه أنه من أجل النهوض بإقتصاد وطني ناجح لابد من الإهتمام بالمستثمر, أين صدر القانون 63 –277 [2] المتضمن قانون الاستثمار. أين فتح المجال أمام القطاع العام ورؤوس الأموال الأجنبية في حدود الشراكة مع المؤسسات العمومية مع تهميشه للقطاع الخاص.

لكن هذا القانون لم يحقق الأهداف المنتظرة منه. اذ وبعد مرور ثلاث سنوات قامت السلطات العمومية بإصدار قانون جديد بموجب الأمر 66– 284 المتعلق بقانون الإستثمار وذلك من أجل سد النقائص الموجودة في التشريع السابق و أخذه بعين الاعتبار الإستثمارات الصناعية العمومية.

تزامن مع خضوع الاقتصاد الوطني إلى التخطيط و إنشاء الدولة المناطق الصناعية و توسيعها عبر التراب الوطني بمجاورة التجمعات العمرانية الساحلية والداخلية, وبالرغم من توفر بعض المقومات الأساسية لهذه المجمعات الصناعية إلا أن إنسجامها في الأنسجة العمرانية لم يكتمل[3].

ومنذ صدور الأمر 66 - 284[4] المتعلق بقانون الاستثمار بدأت الاستثمارات العمومية في النمو المستمر وهيمنتها على الإقتصاد الوطني وفي الصناعة تحديدا مع تطبيق الحرية على الاستثمارات الخاصة و لم تظهر

---

1 _ مراد بلكعيبات, منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة محمد خيضر, بسكرة, 2011/2012, ص 16 .

2 _ القانون 63– 277 المؤرخ في 26/07/ 1963 المتضمن قانون الاستثمار, ج ر ع 53 المؤرخة في 02/ 08/ 1963(ملغى).

3 _ بشير محمد تيجاني, مفاهيم و أراء حول تنظيم الإقليم و تطور الصناعة, د ط, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 1987, ص 101

4 _ القانون رقم 66–284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966, المتعلق بالاستثمار الوطني, ج ر ع 80, المؤرخة 17 سبتمبر 1966(ملغى).

إلا على مستوى مشاريع قليلة مع تدخل محدود لرؤوس الأموال الأجنبية في إطار الإتفاقيات الدولية و إطار المخططات المسطرة وبرامج المؤسسات العمومية .

و أول تحديد للعقار الصناعي في إطار القانون 73 - 45 [1] المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية حيث نصت المادة 2 على انه :" **تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بهيئات المناطق الصناعية في كامل التراب الوطني وبتقديم كل رأي و عرض أي اقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن و ذلك لترقية المناطق المذكورة على احسن وجه وتنمية المناطق العمرانية المعنية**".

وقد خضع إنشاء و تهيئة مناطق الموجهة لنشاطات الصناعية في تلك المرحلة إلى نقص الخبرة. وفي بعض الأحيان و الإرتجالية و الخيار الأيديولوجي في توزيع الثروات بالتساوي على مختلف جهات التراب الوطني, فنتج عن ذلك أخطاء فادحة و تكاليف باهضة لا تخدم الصالح العام.

هذه التوجهات الكبرى للقطاع العام الذي أدى إلى ضخامة المؤسسات الاقتصادية وعند الدخول في عشرية الثمانينيات . ورغم النصوص والمواثيق التي وضعتها السلطة السياسية في السبعينيات كدستور 1976 و الميثاق الوطني لسنة 1975 الصادر بموجب الأمر 75 -60[2] إلا أن تيارا جديدا و فكرا أخر نادى بضرورة إعادة هيكلة المؤسسة الاقتصادية و بالتالي تفتت قوة الشركات المسيطرة داخل القطاع العام.

حيث صدر القانون 82 -11[3] المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني حيث فسح هذا القانون المجال للخواص الوطنيين و بالضبط في المادة 24 في مجال العقار الصناعي للحصول على قطع أرضية في حدود

1 _ الأمر 73- 45 المؤرخ في 18/ 02/ 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ع 20، المؤرخة في 09/ 03/ 1973(ملغى).

2 _ الامر رقم 75-60 المؤرخ في 29 افريل 1975، المتعلق بالمناطق المحمية، ج ر ع 36، المؤرخة في 06 ماي 1975(ملغى).

3 _ القانون رقم 11-82 المؤرخ في 21 اوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر ع 34، المؤرخة في 24 اوت 1982(ملغى).

الإمكان حيث توجد المناطق المهيئة ويكون ذلك بواسطة قرار مسبق بإعتماد إستثمارات أو بموجب قرارات وزارية مشتركة لإعتماد استثمارات اقتصادية وطنية خاصة في قطاع الصناعة الثقيلة و الخفيفة و البتروكيمياوية.

إلى جانب ذلك صدرت المراسيم التنفيذية اللاحقة للقانون وكان ذلك بالتحديد بعد مرور 10 سنوات 1984 حيث تضمنت تهيئة , إدارة, و تسيير المناطق الصناعية اذ جاءت هذه المراسيم بتنظيم خاص للإستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية و الأهداف الاقتصادي,

وقد شهدت فترة الثمانينيات أزمة اقتصادية حادة لعام 1986 الناتجة عن الإنخفاض الكبير في أسعار البترول, بحيث أصبحت الجزائر تعاني من إنخفاض العائدات وتزايد النفقات العمومية و تفاقم الديون الخارجية, فأثرت بشكل كبير على دور الدولة الجزائرية في مخططات التنمية و تدخلها في السوق مما جعل السلطات العمومية وتماشيا مع الظروف الجديدة تصدر القانون 88 - 25[1] المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الوطنية والذي منح لكل نشاط استثماري اقتصادي وطني الأولوية في الحصول على الأراضي متمسكا بالنهج الاشتراكي,

كما برزت في تلك الفترة مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون 88 - 01 وقد جاء هذا القانون في أواخر نظام الاشتراكية وكان بمثابة النواة الأولى نحو فكرة الإستقلال المالي للمؤسسة نظرا للظروف والتحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر والتي ألزمتها التوجه نحو الإقتصاد الحر بعد أن كانت هي التي تتحمل مديونية هذه المؤسسات العمومية مما أثر سلبا على نجاعة الاقتصاد الوطني[2]

الفرع الثاني : العقار الصناعي في ظل الرأسمالية

أعلن دستور 1989 القطيعة الكاملة مع النظام السابق ملغيا بذلك مصطلح الملكية الإستغلالية التي تتمثل في إستغلال الإنسان لأخيه الإنسان, مرقيا بذلك الحماية الدستورية للملكية الخاصة لتصبح بمثابة القاعدة العامة

1 _ القانون رقم 88_25 المؤرخ في 12 جويلية 1988, المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية, ج ر ع 29, المؤرخة في 13 جويلية 1988(ملغى).

2 _ مخلوف بوجردة, المرجع السابق, ص 27.

في كل نشاط اقتصادي وكل ذلك يندرج في الواقع ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعية للإنسحاب التدريجي من الحياة الاقتصادية ومنح الريادة للقطاع الخاص بما يقتضيه من حرية في الاستثمار[1]

حيث جاء المرسوم التشريعي 93- 12 المتعلق بترقية الإستثمار الذي أتى بتعديلات هامة في مجال المعاملات وحماية الاستثمارات الأجنبية ملغيا بصفة نهائيه القيود المعيقة لحرية الإستثمار ومكرسا المبدأ المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب متضامنا أحكام مؤسساتية وتنظيمية تترجم نية المشرع في تشجيع وجذب رؤوس الأموال الأجنبية[2].

حيث يصبح العقار الصناعي الوعاء الأنسب والبنية التحتية لإستقطاب الإستثمار الخاص بعد أن كان في فتره سابقة الوعاء الذي تسيطر عليه الاستثمارات العمومية, كما نص هذا السرسوم على إنشاء وكالة لترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها في شكل شباك يضم الإدارات والهيئات المعنية بالإستثمار كما جاء ذلك في نص المادتين 8 و 7 من المرسوم 93 –12 [3]

كما أقر المرسوم التشريع على وسيلة استغلال الأملاك العقارية الخاصة والموجهة للمشاريع الاستثمارية والتي تمثلت في عقد الامتياز.

وفي سنه 2004 تم النص في برنامج الحكومة الذي وافق عليه المجلس الشعبي الوطني على تسوية مسألة العقار الصناعي في ظل الشرعية وبعيدا عن أي تبديل للثروة الوطنية حيث أن العقار الصناعي غالبا ما يشار إليه على أنه عائق أمام طريق الاستثمار, فقد سبق أن كان محل إصلاح لتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات, وهو الإصلاح الذي سوف يسمح بتثمين المناطق الموجودة وتطوير مناطق جديدة و جمع الخدمات

1 _ حنان سميحة خوادجية, النظلم القانوني للعقار الصناعي, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة قسنطينة 1, 2014/2015, ص 25

2 _ محند وعلي عيبوط, الاستثمارات الاجنبية في القانون الجزائري, د ط, دار هومة, الجزائر, 2012, ص 68

3 _ القانون 93–12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993, المتعلق بترقية الاستثمار, ج ر ع 64, المؤرخة في 10 اكتوبر 1993 (ملغى).

الضرورية للمستثمر في هذه الفضاءات و إتاحة هذه الممتلكات في ظل الشفافية على مستوى آليات ترقية الإستثمار كما سيتكفل هذا الاستثمار بفائض العقار العمومي على مستوى المؤسسات العمومية[1]

المطلب الثاني : حافظة العقار الصناعي

من أجل تنظيم عملية الاستثمار و تأطيرها بطريقة تساعد في تنمية هذا الأخير وتطويره تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصا لإستقبال نشاطات صناعية تتماشى وحاجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب, ومن هذه المواقع العقارية نجد المناطق المهيئة التي تضم أساسا المناطق الصناعية التي سنتناولها في **(الفرع الاول)**, والمناطق النشاطات التي سنتناولها في **(الفرع الثاني)**, وكذا حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي سنتناولها في **(الفرع الثالث)** :

الفرع الأول : المناطق الصناعية

يرجع ظهور المناطق الصناعية في الجزائر إلى العهد الاستعماري فقد تقرر توسيع احكام القانون 53 -683 المؤرخ في 6/8/1953 المتضمن القانون العقاري, يشمل الجزائر وانشاء الصندوق الجزائري لتتهيئة العمرانية للمناطق الصناعية, هذا الاخير الذي بدأ في انشاء مناطق صناعية قبل الإستقلال كالمنطقة الصناعية بالبليدة, تلاها برمجة عدة مناطق صناعية من قبل الإدارة الاستعمارية في مشروع قسنطينة الذي كان من بين أهدافه تنظيم سياسة عقارية على مدى خمس سنوات اي من 1959 الى 1963 . ونذكر بالخصوص المدن الساحلية التي خُصت بمناطق صناعية ذات بُعد اقليمي كالمنطقة الصناعية بالتليلات ولاية وهران و المنطقة الصناعية بالحجار ولايه عنابة[2] وقد تم الإحتفاظ بهذه المواقع بعد الاستقلال بالاضافه الى تحديد المرسوم 73- 45[3] المتعلق بانشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية بشرط ايجاد 85 منطقه صناعية على مستوى أقليم البلديات والولايات.

1 _ مراد بولكعيبات, المرجع السابق, ص 24.

2 _ حنان سميحة خوادجية, المرجع السابق, ص 49

3 _ القانون رقم 73 –45 المؤرخ في 28 فيفري 1973, المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية, ج ر ع 20, المؤرخة في 09 مارس 1973 (ملغى).

الفصل الاول الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تجدر الإشارة الى أنه في غياب تعريف للمناطق الصناعية من طرف المشرع الجزائري فقد إعتبرت تلك الأماكن التي يجب أن يوفر المشرع لها الإطار الملائم للعمل و الإزدهار اذ تمثل موجها أساسيا في طريق الاستثمارات وتحسين نجاعة العقار الصناعي.

كما أن المنطقة الصناعية في نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية هي عبارة عن مجرد مساحة أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع الصناعية وتنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية و يشترط أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية. ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتاجه بالنسبة لشبكة الطرق ,النقل وقنوات التوزيع[1]

حيث يُرجع البعض فشل الاستثمار في ولاية قسنطينة مثلا التي تعززت بمنطقتين صناعيتين جديدتين لفائدة الولاية, تتمثل في 500 هكتار بعين عبيد و 300 هكتار بديدوش مراد وهذا في إطار البرنامج الوطني لإنجاز منطقة صناعية بالإضافة إلى المنطقة الصناعية المتواجدة ببلدية إبن باديس الأكبر مساحة, و المنطقة الصناعية 24 فيفري و بالما والمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة, من إفتقار معظم هذه المناطق للمرافق الضرورية كالماء والغاز و الإنارة العمومية والطرقات و شبكة الصرف و وسائل الإتصالات والأكثر من هذا انعدام الأمن, ما حول بعضها إلى فضاء لتعاطي المخدرات وشرب الكحول بالاضافة الى التعقيدات الادارية والعراقيل البنكية و المحسوبية في توزيع العقار الصناعي.

أما فيما يخص تصنيف المناطق الصناعية فهي تصنف بحسب موقعها او دورها او مرفيها, كما يمكن أن تكون محل تصنيفات فرعية مختلفة بإختلاف أهداف المنطقة ذاتها.

فتصنف المناطق الصناعية بحسب موقعها عادة إلى مناطق حضارية أو شبه حضارية أو ريفية, في المناطق الصناعيه الحضارية,, هي المناطق المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري هام او مدينة كبرى يفوق عدد سكانها 500,000 نسمة, اما مصطلح شبه حضارية أو ريفية فيطبق على الجهة المتواجدة فيها المنطقة الصناعية أكثر مما يطبق على موقع المنطقة الصناعية ذاتها, وهكذا في المنطقة الصناعية شبه الحضارية توجد في المدينة الرئيسية سواء ريفية او شبه ريفية والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50,000 نسمه[2], أما المناطق الصناعية الريفية فهي لا تعني إقامتها في منطقة ريفية معزولة تماما و إنما هي تلك المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25,000 نسمة.

---

1 _ عبد الحميد جبار, السياسة العقارية في المجال الصناعي, مذكرة ماجستير, كلية الحقوق, جامعة الجزائر, 2001/ 2002, ص 10.

2 _ عبد الحميد جبار, المرجع السابق, ص 12.

الفرع الثاني : مناطق النشاطات

إن مناطق النشاطات ليست وليدة المشرع الجزائري بل هي تجربة دوليه سابقة و المشرع لم يعطيها تعريفا محـددا و تـرك هذا الاختصـاص للعلـوم الاقتصـادية بإعتبار أن القانون الإقتصـادي هو مجموعة من القواعد القانونية التي تحكم العلاقات المنظمة للنشاط[1]

اذ يرجع أصل فكرة النشاط الصناعي مع تطور الإقتصاد وتطور حياة الاجتماعية للبشر حيث بدأت تظهر إختصاصـات كثـيرة تنـوعت معهـا النشـاطات, لـذلك ابـدى المتعاملون في نفس النشـاط الرغبة في التقرب من بعضـهم البعض عن طريـق التجمـع وهذا مـا أدى الى صـفة القطاعية على مختلف النشاطات, فتم الإبتعاد شيئا فشيئا في الدراسة الاقتصادية على المفهوم الضيق للنشاط بإسناده للقطاع ويهدف هذا التقسيم الى تسهيل العمل في مجال الإحصاءات خاصة المتعلقة بالنشاط الإقتصادي, يقصد بالقطاع مجموعة المؤسسات التي تمارس نفس النشاط الرئيسي. ومنها ما يضم النشاط الفلاحي ومنها ما يضم نشاط الصناعي او النشاط التجاري وغيرها المختلفة, ويعد النشاط الصناعي اهم النشاطات في مجال الصناعة التي تهدف الى إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد موجودة في باطن الأرض او موفرة مثل الزراعة.

و الجزائر على غرار الدول النامية فقد شهدت في فترة ما بعد الإستقلال ظاهرة خطيرة تمثلت في غزو الإسمنت المسلح و الآلة لكثير من الأراضي الفلاحية و لمواجهة هذه المعضلات تدخل المشرع عن طريق صياغة إطار قانوني جديد متمثل في الأمر 74 -26[2] المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية الذي أنشاء ما يسمى مناطق النشاطات.

فمناطق النشاطات سُميت بهذا الإسم كونها عبارة عن فضاء عقاري محدد ومنظم بأدوات التهيئة والتعمير.

1 _ كريمة شايب باشا, الاليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة سع دحلب, البليدة, 2013, ص 29.

2 _ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974, المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات. ج ر ع 19, المؤرخة في 05 مارس 1974

و عادة ما يكون أقل حجما من المناطق الصناعية المخصصة لإستقبال نشاطات ضد طابع محلي او نشاطات متعددة الخدمات, وهي مساحة تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية, الوكالات الولائيه للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغرين.

الفرع الثالث : حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية

تعتبر المؤسسات العمومية الإقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني. هذه الاخيرة التي عرفت عدة تطورات خلال مراحل زمنيه متعاقبة. كان أولها في ظل النظام الاشتراكي حيث بعد تكريس الخيار الاشتراكي كنمط للتنمية الاقتصادية تجلى بوضوح معالم دور الدولة المقاولة و برز ذلك بوجود استراتيجية واضحة لتنظيم و إداره القطاع العام الاقتصادي في ظل إقتصاد مخطط وموجه تحتكر في ظله الدولة المبادرة الاقتصادية بإنشائها العديد من المصانع والمؤسسات الاقتصادي.

وقد عبر ميثاق التسيير الاشتراكي للمؤسسات المتضمن في الامر 71 - 74 [1]عن هذا التوجه الواضح لتدخل الدولة في المجال الاقتصادي من خلال محاولة توحيد شكل هذا التدخل و ذلك بإستهداف قالب المؤسسة الاشتراكية, إلا أنه وبسبب الأوضاع المزرية التي عرفها الاقتصاد الوطني في ظل تطبيق نصوص قانون التيسير الاشتراكي للمؤسسات جاءت عملية الهيكلة استجابة لمتطلبات هذه الاوضاع المتفاقمة في العجز المالي للمؤسسه العمومية[2].

ورغم تدخل الدولة لتمويل وتسديد ديون المؤسسات العمومية التي كانت تعاني عجزا ماليا ما أثر سلبا على نجاعة الإقتصاد الوطني والذي جاء في سياق توجه نحو اقتصاد السوق, حيث توالت عملية إصدار عدة قوانين تصب كلها في هذا المفهوم المتعلق بالإستقلالية وتصفية المؤسسة العمومية ثم ادخالها في مفهوم الخوصصة, غير ان هذه المبادئ الإقتصادية المتعلقة باستقلالية و خوصصة المؤسسة العمومية اصطدمت بإشكالية قانونية مانزال عالقة وهي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات والتي تولدت نتيجه اختلاف نظام الملكية في اطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكيه الفردية[3].

---

1 _ الأمر 71-74 المؤرخ في 16 نوفمبر 1971 المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات . ج ر ع101, المؤرخة في 13 نوفمبر 1971 (ملغى).

2 _ كريمة شايب باشا, المرجع السابق, ص 53.

3 _ مخلوف بوجردة, ص 30.

كما أنه وفي الوقت ذاته شكلت الأصول المتبقية لهذه المؤسسات المحلى والأصول الفائضة للمؤسسة العمومية الاقتصاديو في حالة نشاط وكذا الأصول متوفرة على مستوى المناطق الصناعية حقيبة عقارية ذات اهمية كبيرة:

أولا/ الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية الإقتصادية المحلة:

تعد الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية و خصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية غير ان عملية إعادة الهيكلة لقد انتهت دون حسم وعدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات والتي تختلف بحسب إختلاف طبيعة كل المؤسسة وفي هذا الشأن وجب التفريق بين:

1 _ الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية غير المستقلة المحلة:

إن التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد التوجه نحو الاقتصاد الحر, كان لها الأثر المباشر على مؤسسات الدولة سواء الإدارية منها أو الإقتصادية, فالمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري المحلية و التي تكون ميزانيتهما من الخزينة العمومية كقاعدة عامه تابعة تابعة للجماعات المحلية.

لكن الماده 108 من القانون المالية لسنة 1993 [1] نصت على أن المؤسسات العمومية المحلية تعتبر ملكا للدولة وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسة العمومية كما هو معروف بالمواد اثنين الى أربعة من القانون 88-01 [2] المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادي, أي أن الأصول العقارية المتبقية لهذه المؤسسة العمومية المحلية غير المستقلة في حالة حلها تدمج ضمن الاملاك الخاصة للدولة مع التحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات.

2 _ الأصول العقارية المتبقية التابعه للمؤسسة العمومية المستقلة المحلة:

تتمثل إستقلالية المؤسسة العمومية الاقتصادية حسب احكام القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التمتع بالشخصية المعنوية و الأهلية القانونية الكاملة حيث تشتغل وتلتزم وتتعاقد بكيفية مستقلة بواسطة أجهزتها المؤهلة لهذا الغرض.

---

1 _ المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993, ج ر ع 04 المؤرخة في 20 جانفي 1993.

2 _ القانون رقم 88_01 المؤرخ في 12 جانفي 1988, المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية, ج ر ع 02, المؤرخة في 12 جانفي 1988 (ملغى)

فإن اصولها ترجع وتدمج ضمن الأملاك الخاصة التابعه للدولة بتطبيق احكام المرسوم التشريعي 93-18 المتضامن القانون الماليه لسنة 1994 [1].

ثانيا / الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية:

استحوذت المؤسسة العمومية الإقتصادية التي في حالة نشاط على مساحات شاسعة من العقار الصناعي لمدة زمنية طويلة في حين أنها في حقيقة الأمر لم تكن تشغل سوى ربع او نصف هذه المساحة وقد ادركت السلطة العامة وجود اصول عقارية دون فائدة تابعة لهذه المؤسسات وصدر القرار رقم 07 - 2003 عن مجلس مساهمات الدولة[2]. يقرر استرجاع الأصول العقارية الفائضة للمؤسسة العمومية الاقتصادية ثم جاءت الماده 85 من قانون المالية لسنه 2005 [3] لتكريس قرار مجلس مساهمات الدولة حيث نصت على تحويل اراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة الى الدولة.

و تعرف الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على انها المؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت في حالة نشاط, اي المؤسسات التي لم يتم خوصصتها او تصفيتها حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة و قد عملت دولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية بحيث كانت اولى المبادرات للقيام بذلك ما تضمنته نص الماده 85 من قانون الماليه لسنه 2015 [4].

المبحث الثاني : مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

لأجل تطبيق السياسة العامة للدولة في مجال الإستثمار بصفة عامة في المجال العقاري بصفة خاصة كونه أكبر جاذب و محفز للاستثمار ليس في الجزائر فقط بل في كل العالم, قام المشرع بإستحداث هيئات لتنظيم عملية الاستثمار و من بين هذه الهيئات نجد الوكالة الوطنية

1 _ كريمة شايب باشا, المرجع السابق, ص 58

2 _ مجلس مساهمات الدولة (cpe). هيئة حكومية تم تاسيسها من خلال الامر 01-04 المؤرخ في 20 اوت 2001 بشان التنظيم و التسيير و خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

3 _ القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005, ح ر ع 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

4 _ دنيا سليماني, النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة حمة لخضر, وادي سوف, 2016-2017, ص 78.

للعقار الصناعي, و التي سنتناول في هذه المبحث المقصود بالوكالة بالتطرق لتعريفها في **(المطلب الأول)**, و طبيعتها القانونية في **(المطلب الثاني)** :

المطلب الأول : تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و طبيعتها القانونية

إن الوكالة الوطنية للعقار الصناعية عبارة عن هيئة مستحدثة أي أنها ماتزال غامضة حتى لدى أصحاب الاختصاص بالرغم من أن المشرع قد نص على نظامها القانوني, و لإزالة اللبس عن مفهوم الوكالة وجب اولا التطرق لتعريفها الذي تم إدراجه في المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار لصناعي الذي سنتناوله في **(الفرع الاول)**, و أيضا وجب التطرق للطبيعة القانونية للوكالة و التي سنتناولها في **(الفرع الثاني)** :

الفرع الأول : التعريف القانوني للوكالة

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على أن الوكالة هي :" **مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري**".

و من التعريف يتضح بأن الوكالة تتميز بطالع مزدوج حيث هي مؤسسة عمومية و في نفس الوقت ذات طابع صناعي و تجاري.

أولا / الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري :

أ / تعريف المؤسسة العمومية : تم التطرق للمؤسسة العمومية في القوانين المتعلقة بالجماعات الإقليمية حيث تنص المادة 153 من القانون رقم 10/11 [1] المتعلق بالبلدية: " **يمكن للبلدية ان تنشئ مؤسسة عمومية و بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة من اجل تسيير مصالحها**".

و لقد وردت عدة محاولات من طرف الفقهاء لتعريف المؤسسة العمومية منها:

1 _ القانون رقم 11 – 11 المؤرخ في 03 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية, ج ر ع 37 المؤرخة في 03 جويلية 2011 المعدل و المتمم .

المؤسسه العمومية هي منظمه ادارية عامة تتمتع بالشخصية القانونية و بالإستقلال المالي ترتبط بالسلطات الاداريه المركزية المختصة بعلاقة التبعية والخضوع للرقابة الادارية الوصائية. وتدار وتسير بالاسلوب الاداري لتحقيق اهداف محدده في نظامها القانوني[1],

يعرفها أيضا جورج فلاكوس بقوله المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري هي شخص معنوي من أشخاص القانون غير ذلك الشخص الإقليمي[2]

تعرف ايضا بأنها جزء او حصة من المال خصصتها الدولة لتمويل نشاط معين بقصد إشباع حاجة جماعية يدار بطريقة الادارة المباشرة مفوظة الاختصاص[3].

تعرف ايضا على أنها تنظيم اداري يقوم بإدارة تمويل الدولة على وجه الإستقلال وفقا للأهداف التي يحددها التنظيم القانوني وذلك تحت رقابة الدولة[4]

من خلال التعاريف السابقة نجد أن غالبية الفقهاء يجمعون على إعتبار المؤسسة العمومية شخص معنوي لها إستقلالية مالية وإدارية تخضع للقانون العام وهي الشخص الوحيد من غير الأشخاص العامة الإقليمية أي الدولة والولاية والبلدية التي إعترف لها المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالشخصية المعنوية والخضوع للقاضي الإداري.[5]

بالرجوع للوكالة الوطنية للعقار الصناعي فهي مؤسسة عمومية أي أنها خاضعة للقانون العام في تعاملاتها ونشاطاتها مع الدولة..

1 _ عمار عوابدي, القانون الاداري, ط 3, دار المطبوعات الجامعية للنشر , الجزائر 2005, ص ,307.

2 _ بوزيد غلابي, مفهوم المؤسسة العمومية , مذكرة ماجستير , كلية الحقوق, جامعة أم البواقي, 2010 , ص 23.

3 _ حماد محمد شطا, تطور وظيفة الدولة, نظرية المؤسسات العمومية, ط 2, دار المطبوعات الجامعية للنشر , الجزائر , 1984, ص 78.

4 _ رياض عيسى, النظام القانوني للمؤسسات الاقتصادية الاشتراكية في الجزائر, د ط, دار المطبوعات الجامعية للنشر , الجزائر , 1987,ص 20.

5 _ منصور لبنى , النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية, أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر , باتنة, 2017-2018, ص 36.

ب/ الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري: إن الشق الثاني من تعريف المادة 2 من المرسوم 23 -488 المتضمن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي يصنف الوكالة على أنها ذات طابع صناعي وتجاري حيث هي المؤسسة التي تمارس نشاطا من جنس نشاط الصناع والتجار[6]

وتعرف أيضا على أنها المرافق التي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثلا للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة و الجمعات المحلية كوسيلة لإدارة مرافقها الصناعية والتجارية وهي تخضع لقواعد القانون العام والخاص معا[2]

أما الفقيه الجزائري ناصر لباد فيعرفها بانها " مجموعة من المرافق العمومية التي تمارس نشاطا يهدف لتحقيق حاجه عامه صناعية أو تجاريه مثاله في ذلك مثل النشاطات التي تمارسها الأشخاص الخاصة وهي تخضع في ذلك إلى مزيج من قواعد القانون العام و القانون الخاص[3]".

وتعتبر المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري اكثر الأشكال شيوعا لتدخل الدولة في الميدان وهو شكل عرفته الجزائر من النظام الاستعماري وعرفتها المادة 44 من القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية بانها " الهيئة العمومية التي تتمكن من تمويل اعبائها الاستغلالية جزئيا او كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفة معدة مسبقا لدفتر الشروط العامه الذي يحدد الأعباء والتقييدات,[4]"

من كل ما سبق نخرج بخلاصة هي أن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري هي مؤسسة تجمع ما بين العمومية والخوصصة بحيث لها مميزات لا تكون لباقي المؤسسات سواء العمومية أو الخاصة الاقتصادية ومثالها انه يسمح للمؤسسة العمومية ذات طابع الصناعي و التجاري بإبرام الصفقات العمومية بينما تستبعد المؤسسات العمومية الاقتصادية من إبرام الصفقات العمومية بموجب المرسوم رقم 247- 15[5] الذي يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و التي تنص على انه" لا تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية لأحكام إبرام الصفقات العمومية المنصوص عليها في هذا الباب"

6 _ علي خاطر الشنطاوي, القانون الاداري الأردني,, د ط , دار وائل للنشر, الأردن, 2009, ص 19.

2 _ حمزة ايت وارث, الطبيعة القانونية لعقود المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري في اطار قانون الصفقات العمومية, مذكرة ماجستير, كلية الحقوق, جامعة عبد الرحمان ميرة, بجاية, 2010, ص 11.

3 _ ناصر لباد, الوجيز في القانون الإداري, ط 4, دار المجيد للنشر و التوزيع, الجزائر, 2010, ص 199.

4 _ القانون رقم 88-01 المؤرخ في جانفي 1988, المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية , ج ر ع 2 المؤرخة في 13 جانفي 1988 السالف الذكر.

5 _ المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 المؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 الموافق ل 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام, ج.ر.ع, 50 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015 ص 6 .

ثانيا / الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية

بالعودة لنص المادة 2 من المرسوم 23 – 488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي نجد ان انها تنص على خاصيتين للوكالة الوطنية للعقار الصناعي وهي تمتعها بالشخصية المعنوية و ايضا بالاستقلال المالي :

1 – الشخصية المعنوية :

أ _ تعريف الشخصية المعنوية : يُعرف الشخص المعنوي بأنه كل جماعة من الاشخاص او مجموعة من الأموال تقوم لأجل تحقيق غرض جماعي معين, و يعترف لها القانون بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق غرضها ذاك فيكون لها وجود مستقل و متميز عن الاشخاص الاذين يساهمون في نشاطها و يستفدون منها[1],

و هنالك أيضا من يعرفها على أنها : منح الشخصية القانونية لمجموعات الأموال أو الأشخاص بحيث تحقق أغراض لا يمكن أن يحققها الإنسان بمفرده. فمن هذه الأغراض ما يقتضي مجهودات كبيرة واموال طائلة و فترة طويلة لتحقيقها والإنسان بمفرده بضعف مجهوده وقصر عمره لا يستطيع بلوغ هذه الأهداف فيجمع مجهوده وماله مع غيره في شكل تجمع يكون له كيانه المستقل عن الافراد المكونين له و ذمته المالية المستقلة, وتستطيع ان تضطلع بتحقيق هذه الاغراض بفضل ما يكون لها من تنظيم قانوني يكفل لها النشاط و الاستمرارية دون تأثر بموت احد اعضائها او افلاسه او خروجه منها.

ب _ أثار الشخصية المعنوية : إن الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان في الحدود التي يقرها القانون ويكون له اهلية في الحدود التي يعينها عقد انشائه و التي يقررها القانون وموطن و هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته وكذا نائب يعبر عنه واخيرا حق التقاضي[2] و حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23 – 488 فإن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي واعتراف المشرع لها بالشخصية المعنوية للوكالة الوطنية العقار الصناعي يرتب العديد من الأثار تتمثل في : وهي مجموعة أثار نصت عليها الماده 50 من القانون المدني[3] تتمثل في :

---

1 _ عمار بوضياف, النظرية العامة للحق, ط 1, جسور للنشر و التوزيع, 2010, الجزائر, ص 91

2 _ سهام براهيمي , الاساس القانوني للتنظيم الاداري في ظل التشريع الجزائري للشخصية المعنوية او الاعتبارية, مجلة القانون و العلوم السياسة, ع 7, 2018, ص 38

3 _ الامر رقم 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم, ج.ر.ع, ص 992

أ / الأهلية : يقصد بان الوكالة الوطنية العقار الصناعي يخول لها القيام بأعمال وهذه الأعمال تنتج أثارها القانونية طبقا للقانون حيث تنتج تصرفاتها اثار تتمثل في حقوق والتزامات فلها مثلا حق التعاقد فتتمتع بحق ابرام العقود في اطار ممارسة نشاطها دون الحاجة لإستصدار اذن او رخصة بالتعاقد,[1]

ب/ الموطن : الموطن هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ويقترن الموطن بالإسم و المقر ويحددها المشرع بموجب مرسوم, و تكمن أهمية الموطن خاصة فيما يتعلق بتحديد الإختصاص القضائي من حيث الحدود الاقليمية و رسم المجال الجغرافي لممارسة حق التقاضي امام الجهات القضائية [2] لقد نصت الماده ثلاثه[3] من المرسوم 23 – 488 على ان مقر الوكالة يقع في ولايه الجزائر.

ج / حق التقاضي : كمبدأ عام فإنه لا يجوز لأي مؤسسة او هيئة فاقدة للشخصية الاعتبارية الدفاع او الادعاء امام القضاء, بينما المكتسبة للشخصية الاعتبارية يترتب عنها حق مشروع وهو حق التقاضي كونها تستطيع المطالبة بحقوقها أمام القضاء والإدعاء حتى ضد المجموعة الخاضعه لها لذا فإنه يمكنها أن تكون مدعية او مدعي عليه امام المحاكم[4] و هذا كأصل عام لجميع الأشخاص المعنوية. والوكاله الوطنية للعقار الصناعي بعد الاعتراف لها بالشخصية المعنوية فقد اكتسبت هذا الحق في أن تتقاضى بأن تكون مدعية او مدعى عليها امام المحاكم في حاله نشوب نزاع و هذا كأثر للإعتراف بالشخصية المعنوية,.

د / الممثل القانوني للوكالة : بما أن الشخص المعنوي ليس له وجود مادي ملموس يمكن ان يرى بالعين المجرده[5] الى ان القانون اعترف له بالشخصيه القانونيه حيث أوجب أن يكون له ممثل يتحدث بإسمه ويبرم العقود ويتقاضى كذلك بإسمه والوكالة بما انها شخص معنوي فإن ممثلها القانوني لا يغدو ان يكون الا المدير العام.

ثالثا / الاستقلال المالي و الاداري : من بين الأثار الخاصة للشخصية المعنوية والتي لم تذكر في المادة 50 من القانون المدني وهي تمتع المؤسسات والهيئات بالذمة المالية المستقلة او ما يسمى الاستقلال المالي وكذا الاداري حيث يتمتع الشخص المعنوي بذمه ماليه مستقله عن الذمه الماليه للجهه او الشخص الذي

1 _ نبيل ابراهيم سعد, المدخل الى القانون (نظرية الحق), ط 2, دار المعرفة للنشر, مصر, 1999, ص 45

2 _ عمار بوضياف, الوجيز في القانون الاداري, ط 2, جسور للنشر, الجزائر, 2007, ص 153

3 _ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 23- 488 السابق ذكره

4 _ أحمد محيو, محاضرات في المؤسسات الادارية, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2006, ص 98

5 _ عبد المجيد زعلاني, المدخل لدراسة القانون (النظرية العامة للحق), ط 2, دار هومة,2007, ص 88

أنشأه و الذمة المالية تعرف على" أنها مجموع ما للشخص من حقوق و ما عليه من التزامات ذات قيمة مالية في الحال و الاستقبال" و بعبارة اخرى هي ما للشخص من حقوق و ما عليه من ديون تقدر بالنقود في الحال و الإستقبال منظورا إليه كمجموع قانوني حيث تتكون الذمة المالية من عنصرين ايجابي و سلبي, فالعنصر الايجابي هو مجموع ما للشخص من حقوق مالية (الاموال)[1], بمعنى يدخل فيها جميع الحقوق ذات الطابع المالي سواء عينية كانت ام معنوية[2] و تسمى ايضا الاصول و العنصر السلبي هو مجموع ما للشخص من التزامات مالية و يسمى الخصوم[3] حيث تكون وعاء لحقوقها والتزاماتها المترتبه عن نشاطها[4] وهذا مانصت عليه الماده 2 من المرسوم 23- 488 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي باعتبارها الذمة الماليه المستقله للوكاله الوطنيه للعقار الصناعي حيث تعتبر ضمانا لدائنيها و وسيلة للقيام بمهامها ولتسيير شؤونها.

أ / الإستقلال المالي: ينحصر الإستقلال المالي للمؤسسة في اكتسابها ذمة مالية خاصة بها مما يجعلها تتحكم في حجم ومصدر ثرواتها بكل حرية. وفي استخدام نفقاتها على النحو الذي تراه ملائما مع اهدافها ومصالحها حيث تتمتع بميزانية مستقلة ويتولى الجهاز التنفيذي اعدادها ويتم التصويت عليها من قبل جهاز المداولة وتتمتع بحرية التصرف ماليا كما تتمتع بمحاسبة خاصة وما يؤكد الاستقلال المالي و مسك المحاسبة حسب الشكل التجاري و هذا حسب المادتين 2 و 4 من القانون 07 - 11 المتعلق بالننظام المحاسبي المالي[5].

ب / الإستقلال الاداري: يتمثل الإستقلال الاداري للمؤسسة ذات الطابع الصناعي والتجاري في اتخاذها بكل حرية للقرارات الادارية الضرورية المتعلقة بنشاطاتها العادية كحرية ابرام العقود والصفقات.

إن التنظيم الاداري للمؤسسة العمومية يكرس لها أجهزة إدارية خاصة بها مستقلة حيث يمثل الأول الجهاز الأول المجلس الإدارة والتسيير .و الجهاز الثاني المدير العام.

---

1 _ محمد حسنين, الوجيز في نظرية الحق بوجه عام, د ط, المؤسسة الوطنية للكتاب, الجزائر , 1985, ص 193.

2 _ علي سيد حسن, المدخل الى علم القانون(نظرية الحق), د.ط, دار النهضة العربية, القاهرة, مصر , 1989 , ص 193.

3 _ محمد حسنين,الوجيز في نظرية الحق بوجه عام, المرجع نفسه, ص 193.

4 _ سهام براهيمي, المرجع السابق, ص39.

5 _ القانون رقم 11 - 07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007, المتضمن النظام المحاسبي المالي , ج ر ع 42 المؤرخة في 27 يوليو 2008 المعدل و المتمم.

لكن رغم منح استقلالية مالية و ادارية للمؤسسة لعمومية ذات الطالع الصناعي والتجاري إلا انها تبقى استقلالية نسبية, يظهر ذلك من خلال تكريس مبدأ الوصاية الادارية عليها وذلك من خلال اجراءات انشائها او تحويل طبيعتها القانونية او حلها وكذلك من خلال مراقبة الاشخاص الطبيعيين العاملين فيها عن طريق عملية التعيين والتأديب والفصل من العمل[1].

الفرع الثاني : القواعد القانونية المطبقة على الوكالة

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي على أن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري, بحيث تخضع لقواعد القانون العام في علاقتها مع الدولة و لقواعد القانون التجاري اي القانون الخاص في علاقتها بالغير, و هذا يجعل لها طابع مزدوج

أولا/ من حيث علاقة الوكالة مع الدولة : الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بصفتها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإنها تخضع الى نظام قانون استثنائي غير مألوف, وهنالك عدة مجالات يتم من خلالها تطبيق قواعد القانون العام على المؤسسة العمومية ذات الصناعي والتجاري وتتمثل هذه المجالات في الخضوع إلى الوصاية الادارية واستعمال القرارات الادارية فيما يتعلق بالتعيينات والتسيير وكذا الخضوع الاختصاص القضاء في بعض المنازعات والمحافظة على استمارات المرفق العام وتحقيق المصلحة العامة وتسيير المرفق العمومي:

1_ الخضوع إلى الوصاية الادارية : بما أن الوكالة الوطنيه العقار الصناعي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع الصناعي و تجاري كلها ممولة بصفه كلية او جزئية من أموال الخزينة العمومية و التابعة مباشرة للدولة فإنها تخضع الى رقابة الهيئات المتخصصة والوصاية عليها اذا كانت تابعة لمجال قطاع ما معين مثل الرقابة التي تمارسها وزارة الصناعة على الوكالة لوطنية للعقار الصناعي حسب لمادة 2 من المرسوم 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وهذا بالإضافة إلى رقابة الهيئة الاخرى التي تمارس الرقابة على صرف الاموال العمومية في المجال المالي[2].

1 ـــ عصام عبد الوهاب البرزنجي, مبادئ و أحكام القانون الإداري, د ط, مكتبة السنهوري, العراق, 2015 ص 268.

2 ـ بلفاضل رحموني, المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مساهمتها في التنمية الاقتصادية الوطنية, مجلة دفاتر السياسة و القانون, ع 2, سنة 2024, ص 4.

2 _ بـروز القرارات الادارية في التعيين والتسـيير : حسـب المـاده 45 من قانون 88- 01 المتعلـق بالقانون التوجية للمؤسسة العمومية الاقتصادية. فان المؤسسة العموميه ذات الطابع الصناعي والتجاري تخضـع للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مـع الدولـة, ومعنى ذلـك ان هذه المؤسسـة تخضـع لقواعد القانون العام فيمـا يتعلـق بتنظيمهـا الـداخلي وبعض جـوانب التسـيير, فهي تخضـع للقواعد الأساسـية المطبقة على المؤسسـة العمومية, حيث تتمثل هذه القواعد الأساسية في تسيير المرفق العمومي في مبادئ المساواة, الاستمراريه والقابلية للتعديل ,هي مبادئ كرسها القضاء الفرنسي قبل ادراجها في النصوص القانونية.

يظهر استعمال القرارات الإدارية ايضا في تعيين اهم الموظفين الرئيسيين لبعض المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في بعض الحالات بموجب مراسيم مثل تعيين المدير العام الذي يتم بموجب مرسوم تنفيذي ولا يمكن عزله او تعويضه الا بنفس الطريقة تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال.

ومن جهة اخرى أيضا تبرز قرارات السلطات الوصية في مجال متابعة التسيير عن طريق ممارسة سلطة الوصـاية من طـرف الدولـة بواسطة السلطات المركزية مثل وصـاية وزير الصـناعة على الوكالـة الوطنية للعقار الصـناعي وكمـا هو معروف فلا وصـاية الا بنص[1], حيث تمـارس وزاره الصـناعة هذه الوصـاية بمـوجب قرارات مركزيه لمتابعة تسـيير الوكالــة الوطنية للعقار الصــناعي وهو مــا يعد شكل من أشكال اسـتعمال القرارات في التسيير الوكالة.

ثانيا / من حيث علاقة الوكالـة مـع الغير : تنص المـادة 2 من المرسوم التنفيـذي 23 488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على أن الوكالة تعد تاجرة في علاقتها مع الغير. اي انها تخضع لأحكام القانون التجاري في علاقتها بالغير.

والمقصود بالغير هنا عن كل الاشخاص ما عدا الدولة[2], ويتمثلون في التجار والمستثمرين الصناعيين وغيرهم.

و الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تؤدي خدمة للجمهور لقاء أجر معين بنص المادة 26 حيث تنص على أنه يمنح للوكالة أجر.

1 _ نوال بوهالي, الجزائرية للمياه مرفق عام, مذكرة ماجستير, كلية الحقوق, جامعة الجزائر 1, 2009, ص 11.

2 _بلكعيبات مراد, الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري, مجلة العلوم الانسانية, غ 1, بسكرة. ص 52.

كذلك تنص المادة 28 على ان حساباتها تمسك بالشكل التجاري، و بما أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري اي تخضع لنظام مزدوج يحكمها بين القانون العام و الخاص و هذا ما اكدته المادة 24 من المرسوم رقم 88 -72 [1]المتعلق بصفقات المتعامل العمومي حيث نصت على نحو يخرج عقود المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من نطاق تطبيقه. حيث لا يطبق الا على الصفقات التي يكون احد اطرافها ادارات عموميه ومؤسسات عموميه ذات طابع اداري وهو ما اكده المرسوم تنفيذي رقم 91- 434 [2]الذي يتضمن تنظيم الصفقات العمومية. .

نصت 59 من قانون رقم 88 -01 على أنه لا تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية والهيئه العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تحكمها قواعد القانون التجاري لأحكام الامر رقم 67 -90 المؤرخ في 17 يونيو سنة 1967 والمتضمن قانون الصفقات العمومية

المطلب الثاني : علاقة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بغيرها من الهيئات

إن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على الرغم من منحها الشخصية المعنوية إلا أنها ات تعمل بشكل منفصل، بل تبقى هيئة عمومية لديها رابطة إدارية تجمعها بباقي الهيئات الأخرى، و سنتناول في هذا المطلب علاقة الوكالو الوطنية للعقار الصناعي بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في **(الفرع الأول)**، و علاقتها بوزارة الصناعة في **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول : علاقة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

يخضع العقار في الجزائر الى هيئات منصوص عليها قانونا تعمل على جرده ومسحه ومنحه

1 _ المرسوم التنفيذي 88-72 المؤرخ في 29 مارس 1988، المتضمن تنظيم صفقات المتعامل العمومية، ج ر ع 13، المؤرخة في 30 مارس 1988 (ملغى).

2 _ القانون رقم 91-434 المؤرخ في 09 نوفمبر 1991، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر ع 57، المؤرخة في 13 نوفمبر 1991 (ملغى).

الى مستحقيه. و مع صدور القانون رقم 23-17 [1] الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية إعتبر الوكالة الجزائريه لترقية الاستثمار الهيئة الوحيدة المكلفة بتوجيه العقار ومنحه وتسييره ولعل إشرافها عليه ودرايتها بفرص الاستثمار ومتطلبات المستثمرين بحيث سيسهل الاجراءات وسرعة الحصول عليه[2]. الأمر الذي يساهم في زيادة عدد المشاريع ذلك لأنه في السابق كان الحصول على الاوعية العقارية من العراقيل التي تؤرق المستثمر للحصول عليه.

و لابد من الاشارة الى أن سوء المعاملة الادارية للمستثمر و الاجراءات المعقدة التي كانت معروفة في الماضي. تعتبر عوائق تقف في طريق الاستثمار. حيث تهدف الإجراءات إلى تبسيط الاجراءات الادارية و تقليل التعقيد. و تعزيز الشفافية و توفير بيئة مواتية للمستثمرين من خلال هذه الجهود يتوقع ان يزيد الاستثمار في الجزائر و يتم تعزيز دورها في تعزيز التنمية الاقتصادية[3]. حيث أنه في إطار الإصلاح المؤسساتي الذي أحدثه المشرع للأجهزة المكلفة بالاستثمار ظهرت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كأحد اهم الهيئات التي تعتمد عليها الدولة لإنجاح سياستها الاستثمارية حيث اوكِلت لها مهام عديدة لعل أهمها إشرافها وتسييرها لوسائل رقمية تساعد المستثمر في انجاز الإجراءات اللازمة لإقامة مشروعه وحسن سيره, حيث من شأن هذه ان تسهل الحصول على العقار الاقتصادي لإنجاز برامج تنموية حسب المرسوم 22 -298 [4] الذي يحدد تنظيم الوكاله الجزائريه و التي تعرف على انها مؤسسه عمومية ذات طابع اداري تتمتع

1 _ القانون رقم 23-17 المؤرخ في 1 جمادى الاولى عام 1445 الموافق ل 15 نوفمبر سنة 2023, يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية, ج.ر.ع, 73, المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

2 _ جمال بوستة, الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و دورها في حوكمة العقار الاقتصادي, المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية, العدد 1, سنة 2024, ص 600.

3 _ ميلود حمصي, الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كالية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار,مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية,المجلد 6, العدد : خاص, سنة 2023, ص 113.

4 _ المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 8 سبتمبر سنة 2022, يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار, ج.ر.ع 60, المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

بالشخصيه المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الاول يقع مقرها في مدينة الجزائر وتتضمن نوعين من الشبابيك شباك وحيد مكلف بالاستثمارات الاجنبيه والوطنيه الكبرى وشبابيك لامركزيه توجد على مستوى المحلي في الولاية[1]

تقوم الوكالة في اطار تحفيز المستثمرين وتشجيعهم للاستثمار في الجزائر بتوفير المعلومات الواجب تقديمها للمستثمر ومساعدته في الحصول على الاراضي اللازمة كما تعمل على تيسير إجراءات الحصول على الحوافز والتسهيلات المالية التي تمنحها الدولة مع مراقبته ومتابعته للتاكد أن ما قدم له من وعاء عقاري إستغله وفق ما تعهد به لدى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار. ويندرج منح المشرع للعقار الاقتصادي في اطار استراتيجية تحقيق متطلبات المجتمع لذلك فان تخصيصه يكون بناء على سياسة اقتصادية واضحة المعالم سواء تتعلق بإستغلال المناطق المخصصه لمزاولة النشاط او تلك التي تريد الدولة اعمارها او تنميتها او الاراضي والمواقع التي تريد استغلالها, و حسب الماده 2 من القانون رقم23 -17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي فإنه يتكون من الأراضي ومناطق النشاطات وتلك الواقعة داخل محيط المدن الجديدة او في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحيه كذلك التابعه للحظائر التكنولوجية. بالإضافة الى الاصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية و الفائضة عنها الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري فبالنظر للترسانة القانونية المنظمة لعملية منح واستغلال العقار الاقتصادي تتضح لنا الاهمية بالغه لهذه الأوعية ومدى مساهمتها في تشجيع وتحفيز الاستثمار, ومن بين أهم النصوص التي عالجت هذا الموضوع نجد الامر 08- 04 الملغى بموجب القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي ولقد ادخل هذا القانون العديد من المستجدات التي لم تعرفها القوانين السابقه كالوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي الموجهه للإستثمار لذلك لا يمكن باي حال من الاحوال منح امتياز على

1 _ عمار عبيد, دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار, أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسة, جامعة قاصدي مرباح, ورقلة, 2020/2021, ص 88.

عقار صناعي دون تهيئته من طرف الوكالات المذكورة اعلاه حيث تنقسم الى وكالات عموميه مختصه في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري[1].

ومن الأمور المستحدثة بموجب القانون رقم 23- 17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التي تعتبر ايجابية وتُحتسب لهذا القانون هو وضعه لشرط تهيئة العقار قبل منح الامتياز عليه. ففي القوانين السابقة كانت التهيئة مشكلة ترهق كاهل المستثمرين وتحول بينهم وبين تحقيق استثماراتهم وذلك راجع الى كون الامتياز كان يمنح على العقار وبعد ذلك تاتي مرحله التهيئة, و أما في ظل القانون الجديد باستقراء المواد 2 و7 منه يتضح لنا ان العقار الذي يتم منح الامتياز عليه هو العقار المهيأ من طرف الوكالات العموميه ومن بين هذه الوكالات نجد الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتكمن العلاقة ما بين الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ان منح العقار الصناعي الذي تقوم عليه الوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار الصناعي وعملية التهيئة اسندها القانون رقم23 -17 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي. اذا فإن منح العقار الصناعي مرتبط اساسا بالوكالة الوطنية للعقار الصناعي اذا فالوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تربطهما علاقة تكاملية حيث تعمل الوكالة الوطنيه للعقار الصناعي بالتنسيق والتشاور مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفرع الثاني : علاقة الوكالة بوزارة الصناعة

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي **23 -488** المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على أن الوكالة توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة.

اولا/ تعريف الوصاية : و تعرف الوصاية الإدارية على انها سلطة رقابة لشخص معنوي عام على أخر, حيث تخضع السلطات المحلية الى رقابة السلطة التنفذية المركزية تختلف طريقة الوصاية من بلد الى لأخر[2] و الوصاية الإدارية هي مجموع السلطات التي يقررها القانون لسلطه العليا على اشخاص الهيئات اللامركزية

1 _ عمارة حاتم, منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار, في ظل القانون الجديد, 23-17, مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية, العدد 3, سنة 2024, ص 240.

2 _ زهدي يكن , القانون الإداري, ط 1, المكتبة العصرية للطباعة و النشر, لبنان, 1955, ص 255 .

و أعمالهم قصد حماية المصلحة العامة, وهي أداة القانونية بموجبها تضمن وحدة الدولة من خلال إقامة علاقة قانونية دائمة ومستمرة بين الأجهزة المستقلة و السلطة المركزية[1]

وتعتبر الوصاية الإدارية رقابة مشروطة من أجل تحقيق المصلحة العامة وعليه لابد من نص قانون مباشرة الوصايه الادارية على الاشخاص والهيئات والاعمال, وتستمد الوصاية الإدارية أساسها من نظام القانون الخاص الذي يخضع القاصر للرقابة, لكن في الواقع فهي تختلف عنها في عده جوانب من جهة ان الخاضع لهذه الرقابة ليس بناقص أهلية ومن جهة أخرى فإن الوصاية في القانون المدني للحفاظ على مصلحة الخاضع للوصايه القاصر, في حين الوصايه الاداريه مجهوله اكثر لحمايه الوصيه عن حمايه السلطه المركزيه من تجاوز الهيئات اللامركزيه لحدودها قانونيه وكذلك حمايه الجمهور من سوء استعمال سلطتها .

ثانيا / أعمال الوصاية : تتمثل الوصاية في عدة أعمال رقابية تتمثل فيه:

1_ المصادقة: يقصد بالمصادقة تولي جهات الوصاية طبقا للقانون لتزكية القرار الصادر عن المصالحالتي تخضع للوصاية, حيث يصبح مرتبا لأثاره القانونية وقد تكون مصادقة وفقا لما ينص عليه القانون إما صراحة او ضمنا.

و نكون امام مصادقة صريحة عندما تلجأ السلطه المركزية او الجهو الوصية لاستر قرار الجهة التابعة لها ونكون امام مصادقة ضمنية عندما تلتزم سلطة الإشراف الصمت ازاء العمل او القرار المعروض عليها[2].

2_ الإلغاء : الإلغاء هو صوت الجهة الوصية في ابطال و إزالة القرارات الصادرة عن المجالس المحلية اذا مست بمبادئ المشروعيه كمخالفته لقواعد القانونيه او مساسها بالمصلحه العامه وقد حصر القانون امكانيه الالغاء في حالات معينه وقد يكون هذا البطلان نسبي او مطلق.

3_ الحلول : إن السلطة الوصية لا تمارس رقبتها فقط على الاعمال الايجابية التي تصدر عن الهيئة المستقلة المحلية بل تراقب كذلك الاعمال السلبيه لهذه الهيئات وقد اصطلح على هذا العمل القانوني بالحلول ويقصد به حلول السلطه المركزية او السلطه الوصائية محل السلطة اللامركزية في إتخاذ القرارات التي تؤمن وتضمن السير المصلحه العامة .

1 _ عادل البيروني, السلم الاداري, د ط, دار المشرق العربي للنشر و التوزيع, الأردن, 2001, ص 67

2 - منية شوايدية, الرقابة الادارية بين الوصاية الادارية و السلطة الرئاسية, مجلة حوليات فألمه للعلوم الاجتماعية و الانسانية, ع 13, السنة 2015, ص 390.

ونظر لتأثير سلطة حلول على حرية و استقلال الهيئه التي تقع عليها الوصاية قيدها المشرع بقيود ضمانات حيث لا يجوز للسلطة الوصية ان تباشر الحلول الا في حالات معينة وبشروط محددة.

و عليه فإن العلاقة بين الوكالة الوكنية للعقار الصناعي و الهيئة الوصية عليها المتمثلة في وزارة الصناعة تخضصع في مجملها لأحكام الوصاية في القانون الإداري, حيث تبقى الوكالة بالرغم من امتلاكها للشخصية المعنوية إلا أن استقلاليتها في هذه الحالة تبقى محدودة بسبب خضوعها لمبدأ الوصاية في معظم أعمالها حسب المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للعقار الصناعي و إنما اكتفى فقط بذكر حافظته, و المتمثلة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات والأصول الفائضة و المتبقية للمؤسسة العمومية, وهذه الحافظات ميزته عن غيره من الانظمة العقارية الأخرى كالعقار الحضري والعقار الفلاحي والسياح.

بالإضافة الى أنه من أجل تسيير وتهيئة العقار الصناعي فقد أنشأت هيئات مكلفة بالعقار الصناعي.

أخرها كانت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والتي هي عبارة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري أي انها تتمتع بطابع مزدوج يجمع بين القانون العام بصفتها مؤسسه عموميه والقانون الخاص بسبب طبيعه الصناعي والتجاري.

ولتسهيل قيام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لأداء مهامها على اكمل وجه فقد تم الإعتراف لها بالشخصية المعنوية التي منحتها العديد من الخصائص وتم الاعتراف لها كذلك بالاستقلال المالي اضافة للاستقلال الإداري في تسيير شؤونها حتى لو كان ذلك نسبيا لانها في كل الحالات تبقى تحت وصاية وزارة الصناعة.

الفصل الثاني :
ضوابط الوكالة الوطنية
للعقار الصناعي

مع تبني الجزائر لنظام إقتصاد السوق, فإنه كان لزاما على الدولة أن تلبي حاجيات المستثمرين في العقار الصناعي وذلك بتوفير أوعية عقارية و القضاء على المضاربة في العقار. كذلك من أكثر المشاكل التي تؤرق المستثمرين هي عدم توفر العقارات المهيئة التي كانت تقف كعائق امام تنفيذ المشاريع الاستثمارية و الاستثمار بصفة عامة, و لحل هذه المشكلة إستُحدثت هيئة مكلفة بتهيئة العقار الصناعي. ألا وهي الوكالة الوطنية العقار الصناعي و ذلك لإزالة مختلف العقابات العملية في وجه الاستثمار في العقار الصناعي, حيث اسندت لها مجموعة من المهاما و كذلك تم النص على هيكلتها التي سنتناولها في من هذا الفصل بتقسيمه لمبحثين كالتالي :

المبحث الأول : مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها الهيكلي

المبحث الثاني : أحكام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

المبحث الأول : مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها الهيكلي

لقد إهتم المشرع الجزائري إهتماما كبيرا بالعقار الصناعي خاصة في العقد الأخير سبب الظروف و المتغيرات التي طرأت على المستوى الدولي و الذي بدوره كانت له أثاره على مختلف السياسات خاصة الاقتصادية و التنموية, لذلك قام المشرع بضع ميكانزيمات و اليات مختلفة لضبط و استغلال العقار الصناعي, و اوكل مهمة منح و تسيير العقار الصناعي و تهيئته لهيئات انشات خصيصا لهذا الشان, كانت اخرها الوكالة الوطنية للعقار التي اوكلت لها مهام غاية في الأهمية سنتطرق لها في هذا المبحث في (المطلب الاول). و كذا بصفتها هيئة مستحدثة فقد نظم المشرع نظامها الهيكلي و الذي سوف نتناوله في (المطلب الثاني)

المطلب الأول : مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

إن أكبر عائق كان يقف أمام المستثمر في العقار الصناعي هو مشكلة عدم جاهزية العقار لتنفيذ المشروع لذلك استحدث المشرع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ونظم احكامها و بين مهامها من خلال المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي, و الذي قسم فيه مهام الوكالة بين التهيئة و ادة التاهيلو كذا حكاية العقار الصناعي.

و سوف نتناول في هذا المطلب هذه المهام من خلال التطرق لمهمة التهيئة في (**الفرع الاول**), و مهمة الناهيل في (**الفرع الثاني**), و تحيين ابطاقة العقارية و حماية العقار الصناعي في ا(**الفرع الثالث**).

الفرع الأول : تهيئة العقار الصناعي

لقد أنشئت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بغرض تحقيق أهداف معينة سطرتها الدولة الجزائرية,

و قد جاء المرسوم 23-488 قصد تبيان هذه الأهداف في شكل مهام تم النص عليها في المادة 6 من المرسوم سالف الذكر سوف نتناولها في هذا المطلب كما يلي :

"القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكة المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدوله المشكل من المناطق الصناعية والمناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية ".

اولا: تعريف التهيئة: والتهيئة هي مجموع الأعمال الرامية إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والبناءات والتجهيزات على امتداد رقعه من الأرض على المستوى الإقليمي فهي عمل يخضع لإرادة الإدارة العمومية.[1]

ومن الملاحظ على هذا الأمر انه يمكن للتهيئة أن تتجسد على مستويات مختلفة تبدأ من إقليم الدولة حتى تصل إلى المدينة أو الحي فقد تكون شاملة عندما نتحدث عن التهيئة الإقليمية والتنظيمات الكبرى والجهوية والتهيئة الحضارية.

وقد عرف قانون الترقية العقارية 11-04 [2]في مادته الثالثة التهيئة على أنها" كل عمليه انحاز وتهيئة الشبكات بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية"

ومن هنا يمكن تعريف كلمة التهيئة بأنها تنظيم للفضاء كما أنها تحمل عدة معاني وتشمل عدة مستويات وهي تهيئة الإقليم عندما تتحدد الخيارات الكبرى السياسية والإقليمية، حضارية و عمرانية عندما يتعلق الأمر بالمدينة [3]

ثانيا/ الربط بمختلف الشبكات : إن أهم الشبكات التي يجب على الوكالة ربط العقار الصناعي بها هي شبكة الطرق سواء الداخلي أي الطرق التي تربط العقار ببعضه أو الخارجية أي الطرق الخارجية المؤدية

1 _ عبد النور برايجي، دور التهيئة العمرانية في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012-2013، ص 19

2 _المادة 3 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14 مؤرخة في 06 مارس 2011

3 _ عبد الفتاح فتاتي، البيئة و التهيئة العمرانية، د.ط، دار الفرج للنشر و التوزيع، الأردن، د س ن ، ص 55

للعقار و ذلك تسهيلا لعملية النقل في شبكة الإمداد حيث يتكون نظام النقل من شبكات الطرق و خطوط السكك الحديدية و غيرها إضافة إلى شبكات الكهرباء و الغاز التي يجب وصلها بالعقار.

الفرع الثاني : تأهيل المناطق الصناعية

كذلك حسب الفقرة الثالثة من المادة السادسة من المرسوم 23 488 فإن الوكالة من مهامها أيضا إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

اولا / تعريف المناطق الصناعية : تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية النطاق الصناعي،.المستوطنة الصناعية, الميدان الصناعي .المنطقة الصناعية , ومهما اختلفت التسميات فهي تعرف حسب وجهة نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية على أنها مساحات أرضية غير مهيئة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط أن تكون مدرجة في مخطط التنمية العمرانية,[1]

أما من وجهة نظر خبراء تهيئة الإقليم و البيئة : المنطقة الصناعية هي المساحة التي تمنح المؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل بحيث تشكل عاملا من اهم عوامل طريقة الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة,[2] كذلك عُرفت على أنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لإستقبال مشاريع اقتصادية ضد مصلحة وطنية أو خاصة.

ثانيا / تعريف مناطق النشاطات : لقد تم أنشاء مناطق النشاطات بموجب الأمر رقم 74 ـ 26[3] المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات و يمكن تعريفها على أنها فضاء بمساحة ذات حجم

1 _ حنان خوادجية سميحة, النظام القانوني للمناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر , مجلة العلوم الإنسانية, ع 41, 2014, ص 411.

2 _ حنان خوادجية سميحة , نفس المرجع, ص 412.

3 _ الأمر 74 ـ 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974, يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات, ج ر ع 19 مؤرخة في 5 مارس 1974(ملغى).

صغير مجهز موجهة إلى إنشاء صناعة صغيرة و متوسطة وتعرف ايضا على أنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لإستقبال نشاطات ذات الطابع المحلي أو مناطق النشاطات متعددة الخدمات.

ثالثا/ الحضائر التكنولوجيا : يعد إنشاء الحضائر التكنولوجيا في الجزائر جزء من استراتيجية طموحة تهدف إلى تعزيز التوجه نحو مجتمع معرفي و إعطاء أولوية كبرى لتعزيز الصناعة و البحث و الابتكار في قطاع التكنولوجيا و الحضائر التكنولوجيا يتمثل هدفها في تقديم الدعم الكامل للمشاريع الابتكارية في ميدان تكنولوجيا الإعلام و الاتصال و مرافقتها إلى غاية أنشاء مؤسسات ناشئة و ذلك بإبرام اتفاقيات مع الوكالة الوطنية للحضائر التكنولوجيا.[1]

رابعا: إعادة التأهيل: التأهيل هو اكتساب القدرة[2] وإعادة التأهيل هو تأهيل ما كان مؤهلا سابقا وفي هذه الحالة هو إعادة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى حالتها السابقة.

أي مجموعة الإجراءات التي تتخذها السلطات المتمثلة في الوكالة من اجل تحسين و إعادة النشاط للعقار الصناعي.

فرع الثالث : مسك بطاقية العقار الصناعي و حمايته.

كذلك نصت الفقرة 5 من المادة 6 على أن الوكالة من مهامها مسك و تحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي و بالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية.

1 _ مصطفى حوحو, دور حاضنات لأعمال و الحضائر التكنولوجيا في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر, مجلة دفاتر اقتصادية, ع 02, ص 325.

2 _ احمد غبولي, تاهي المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر ,مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية, د س ن, ص 213.

فالبطاقية العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة.[3]

فالمرسوم 23 ـ488 اعطى للوكالة مسك البطاقية العقارية للعقار الصناعي و كذا تحيينها في حالة طرأ أي تغيير فعلي للحالة المادية أو القانونية للعقار, و حسب الفقرة السادسة من نفس المادة فالوكالة يقع على عاتقها حماية العقار الصناعي و مفهوم الحماية عموما يعني منع أي شكل من أشكال الاعتداء عليه أو تخريبه بأي عمل مادي.

المطلب الثاني : التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

إن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بصفتها جهاز يتمتع بالشخصية المعنوية أوكلت لها مهام معينة أهمها تهيئة العقار الصناعي, فقد نص المرسوم 23ـ488 على التنظيم الهيكلي للوكالة التي يسيرها مجلس الإدارة و يديرها المدير العام, و هذا ماسنتناوله في هذا المطلب في فرعين. حيث سنتناول في (الفرع الاول) مجلس الادارة, و في (الفرع الثاني) سنتناول المدير العام.

الفرع الأول : مجلس الادارة

سنتناول في هذا الفرع تشكيلة مجلس الادارة و ايضا مهامه فيما يلي :

اولا / تعريفه : مجلس الادارة في معناه العام هو لجنة دائمة تجتمع للقيام بمختلف الوظائف و الأدوار[2] و هو السلطة العليا المسؤولة عن ادارة الوكالة بحيث يتكون هذا المجلس من مجموعة اعضاء, يترأسه ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة باعتباره السلطة الوصية عنها بحيث يتولى اقتراح السياسة لعامة التي تسير عليها و اتخاذ كل ميراه مناسبا من قرارات,

3 ـ عماد فرحات, دور المحافظة العقارية في تحقيق الائتمان القانوني, أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسة, جامعة زيان عاشور, الجلفة, 2015ـ2016.

2 ـ صحراوي لن شيحة , مجلس لادارة و اسهاماته لحوكمة فعالية الشركات, مجلة الابتكار و التسويق, ع 1, 2018, ص 38.

ثانيا : تشكيلة مجلس الادارة : يتشكل مجلس الادارة حسب المادة 11 من المرسوم 23-488 من :

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية و المديرية العامة للاملاك الوطنية)
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة
- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية و اللاسلكية
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة
- ممثل الوزير لمكلف بالبيئة
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

و يتولى الوزير المكلف بالصناعة رئاسة المجلس.

نصت المادة كذلك على أن المجلس يمكن أن يستعين بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله .

و حسب المادة 13[1] من نفس المرسوم السابق الذكر فانه يتم تعيين أعضاء مجلس الادارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة و هذا بناء على اقتراح من الوزراء و السلطات التي يتبعونها لعهدة مدتها 3 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة و في حالة انقطاع عهدة احد أعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها ويخلفه العضو الجديد إلى غاية انقضاء هذه العهدة.

و حسب الفقرة الثالثة من المادة 13 فإنه يعين ممثلو الدوائر الوزارية من ضمن شاغلي الوظائف العليا برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية.

ثالثا / دوراته : حددتها المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23 -488 بأن يجتمع مجلس الإدارة ثلاث مرات في السنة في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه حيث يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الأعمال قبل 10 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع , هذا

1 _ انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23- 488 السابق ذكره.

ويجتمع في دورة غير عاديه استثنائية كلما دعت الضرورة لذلك هذا بطلب من رئيسه او بطلب من المدير العام او باقتراح من ثلثي الأعضاء حيث يتم إرسال الاستدعاءات قبل 5 ايام[1] من الاجتماع ويتم تأجيل الجلسة اذا لم يكتمل النصاب المحدد حيث لا تصح مداولات المجلس الا بحضور ثلثي اعضائه ويتم توجيه استدعاء ثاني حينها بحيث يجتمع المجلس بعد 8 ايام و تصح مداولاته مهما بلغ النصاب ومهما كان عدد الأعضاء الحاضرين وقرارات المجلس تتخذ بأغلبية الاعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي عدد الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا[2] وتختتم المداوله بتحرير محاضر ترقم وتسجل في دفتر خاص و توقع من طرف رئيس مجلس الادارة.

رابعا/ مداولات المجلس : نصت المادة 14 من المرسوم 23 488 ينص على أن المجلس يتداول في :

- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة و كذا إنشاء الملحقات.
- استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادي.
- الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
- اتفاقية العمل الجماعية و الشروط العامة لمنح الأجور الخاصة لمستخدمي الوكالة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- مخطط التنمية للوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة.
- تقارير نشاطات وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج.
- التقرير السنوي للتسيير
- تقارير محافظي الحسابات
- اخذ المساهمات وابرام جميع أشكال المتعلقة بمجال نشاط الوكالة
- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما

القروض المزمع إبرامها.

1 _ انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23 - 488 السابق ذكره.

2 _ انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 23 - 488 السابق ذكره.

الفرع الثاني :المدير العام

أولا / تعريف المدير العام : يُعرف المدير العام بصفة عامة على انه المسؤول التنفيذي الأول في المؤسسات, و الذي يتحمل مسؤولية شاملة عن الادارة اليومية و توجيه الؤسسة نحو تحقيق اهدافها الاستراتيجية [1]و بتطبيق ذا التعريف عى المدير العام للوكالة الوطنية للعقار اصناعي فهو الشخص الذي يضمن السير العادي للوكالة من خلال ممارسة عدة صلاحيات يخولها له القانون و تنفيذ التوجهات الاساسية للوكالة

ثانيا / تعيينه : تنص المادة 21 على ان المدير العام يتم تعيينه طبقا للتنظيم المعمول به دون اي تفصيل في أمر التعيين و هذا عكس ماكان عليه الامر بالنسبة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي نصت المادة 21 من الرسوم التنفيذي 07-119 [2]على ان المدير العام للوكالة يعين عن طريق مرسوم رئاسي,

ثالثا / صلاحيات المدير العام : حسب نص المادة 12 [3]من المرسوم 23-488 يتولى المدير العام امانة مجلس الادارة و حسب المادة 22 من نفس المرسوم يسهر المدير العام على تنفيذ توجيهات و مداولات المجلس و في هذا الاطار يتمتع بسلطات لضمان الإدارة و التسيير الإداري و التقني و المالي للوكالة, و منه :

- يعد ويقترح للمجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة وكذا إنشاء الملحقات : و يعرف النظام الداخلي على انه : "وثيقة مكتوبة يحدد فيها المستخدم لزوما القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل و الوقاية الصحية و الامن و الانضباط"[4].

---

1 _ مروان مفتاح. مبادئ الادارة العامة, ط 1, دار الوعي الثقافي للنشر و التوزيع, الاردن, 2008, ص 46.

2 _ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007, يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري, ج ر ع 27 مؤرخة ب 25 افريل 2007 (ملغى).

3 _ انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 23- 488 السالف الذكر.

4 _ نادية حسان , النظام الداخلي في قانون علاقات العمل, المجلة النقدية, ع 1, 2008, 31.

و يحدد النظام الداخلي في المجال التأديبي , طبيعة الاخطاء المهنية و درجات العقوبات و اجراءات التنفيذ.

- يعد ويقترح للمجلس مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها : يعرف مخطط العمل على انه :

"مجموعة الدراسات التي تبدأ بدراسة فكرة المشروع او عدة مشروعات و تنتهي بتقييم لمدى صلاحية المشروع او صلاحيتها مرورا بجوانب جدواه السوقية, الفنية, المالية, البيئية و القانونية.و ذلك تحقيقا لهدف اختيار المشروع الاصلح من وجهة نظر المستثمر او من جهة نظر الدولة. بالاضافة الى عدد أخر من الاهداف[1]"

حيث من مهام المدير القيام باقتراح مخططات عمل مستقبلية في مجال عمل الوكالة.

- يعد ويقترح للمجلس إستراتيجية الوكالة في مجال التجارة والتنمية الاقتصادية : و هذا لأن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تعد تاجرة لأنها تخضع لقواعد القانون التجاري في علاقتها مع الغير حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة في إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما : حيث انه طبقا للسلم الإداري فانه يسمح للمدير بسلطة تعيين الموظفين و كذا عزلهم و هذا طبقا لقاعدة توازي الاشكال.

- يبرم ويوقع العقود والصفقات و الإتفاقيات والاتفاقات طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما و طبقا لإجراءات الرقابة الداخلية: لقد نصت هذه الفقرة على ان المدير العام يقوم بابرام العقود سواء الادارية او الخاصة مع الخواص, و كذا الصفقات العمومية التي تم تعريفها في المرسوم الرئاسي10-236[2] المتضمن الصفقات العمومية على انها : "عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به , تبرم وفق

1 _ يحيى عبد الغني ابو الفتوح, دراسة جدوى المشروعات , د ط, دار الجامعة الجديدة للنشر, مصر, 2003, ص 10.

2 _ المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 7 اكتوبر 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية, ج ر ع 58, المؤرخة في 7 لكتوبر 2010(ملغى).

الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم , قصد انجاز الاشغال و اثناء اللوازم و الخدمات و الدراسات, لحساب المصلحة المتعاقدة".

- يقترح مشاريع برامج نشرات الوكالة و يعد الوضعية المتوقعة.
- يؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بموضوعها.
- يقوم بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسة والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال النشاط الوكاله : خاصة مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لأن الوكالتين تكملان بعضهما البعض, فالأولى تمنح العقار الصناعي و الاخرى تقوم بعملية التهيئة.
- يبرم كل قرض : حسب هذه الفقرة نجد أنه من صلاحيات المدير العام كذلك أبرام القروض بجميع أنواعها بدليل عبارة "كل", و يعرف القرض على انه :

"عقد يتعهد فيه المدين (الذي يتحصل على القرض) بتسديد قيمة القرض حسب التاريخ المحدد في العقد, هذا من ناحية المحاسبية , اما من الناحية الاقتصادية فالقرضيعني تسليف المال لاستعماله في الانتاجاو الاستهلاك"[1]

و حسب المادة 32 من[2] القانون 86_12 المتعلق بالنظام البنوك و القرض, يعرف القرض على انه : " كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك و بصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي او معنوي, او تلتزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص."

- يمثل الوكاله أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية : لأن الوكالة هي شخص معنوي و الشخص المعنوي ليس له وجود مادي ملموس يمكن ان يرى بالعين المجردة, و الا ما سمي شخصا معنويا, لذا وجب ان يمثله شخص طبيعي يتحدث باسمه و يبرم العقود و يتقاضى كذلك بإسمه.[3]

---

1 _ بوحوص بوشيخي, دور نموذج ابرام القروض ثم توزيعها في تمويل العقار بالولايات المتحدة الامريكية و محاولة اسقاطه في تمويل العقار على حاله في الجزائر, اطروحة دكتوراه, كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير, جامعة الجزائر 1, ص 292.

2 _ القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 اوت 1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض.(ملغى).

3 _ سهام براهيمي, فائزة براهيمي, الاساس القانونيللتنظيم الاداري في ظل التشريع الجزائري –الشخصية المعنوية او الاعتبارية–, مجلة القانون و العلوم السياسية, ع 7, 2018, لص 39.

- يسهر على إحترام التنظيم.
- كذلك يعد المدير العام للوكالة في نهاية كل سنة مالية وبعد مداولة المجلس تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجدول حسابات النتائج ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية و إلى وزارة المالية.
- يبلغ السلطة الوصية بصفة دورية بحالة تنفيذ البرامج التنموية للوكاله.

المبحث الثاني : أحكام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

لقد إعترف المشرع الجزائري للوكالة الوطنية للعقار الصناعي في المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالشخصية المعنوية .

و من المعروف أنه من أهم أثار الإعتراف بالشخصية المعنوية هو نشوء ذمة مالية مستقلة للشخص المعنوي, بل ان المشرع لم يترك مجالا للاجتهاد في ذلك بل اعترف للوكالة بانه لها ذمة مالية مستقلة,

و قد نظم في نفس المرسوم الأحكام المالية الخاصة بالوكالة و كل ما يتعلق بميزانيتها و هذا ما سنتناوله في (**المطلب الاول**), و كذلك ارفق المرسوم بدفتر اعباء تناول مجكوعة من الاحكام الخاصة

و هذا ما سنتناوله في (**المطلب الثاني**) من هذا المبحث :

المطلب الأول : الأحكام المالية

إن الاحكام المالية للمؤسسات تتعلق بكل ما يخص ميزانية المؤسسة من نفقات و ايرادات خلال سنة كاملة, لذلك سميت بالسنة المالي و نفس القاعدة تطبق على الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و هذا ما سنتناوله في (**الفرع الاول**) من هذه المطلب.

و ايضا الميزانية التي هي بدورها تنقسم حسب طبيعة الشخص المعنوي و الوكالة الوطنية للعقار الصناعي نص المرسوم التنفيذي 23 –488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على ميزانيتها بالتفصيل و هذا م سنتناوله في **(الفرع الثاني)** :

الفرع الأول : السنة المالية

لقد نصت الماده 24 من مرسوم التنفيذي 23 488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على أنه :" **تفتح السنه المالية للوكالة في 1 جانفي وتقفل في 31 ديسمبر من كل سنة**".

ومنه ف السنة المالية تعني أن الميزانية يجب أن تقرر بإعتماد سنوي من السلطه التشريعية, فتحصيل الإيرادات يكون لمدة سنة وصرف النفقات يكون لمدة سنة كذلك[1], ويرجع هذا المبدأ لعدة اعتبارات سياسية و مالية, أما الاعتبارات السياسية تتمثل في ان السلطة التنفيذية تخضع لرقابة منتظمة و متكررة نسبيا من جانب البرلمان بهدف تمكين هذا الأخير من متابعة نشاط السلطة التنفيذية ومن رقابته .

و تعتبر فترة السنة المالية مهمة جدا. حيث تتماشى التقديرات مع مستوى نشاط الاقتصادي الذي يحدد في الغالب وتظهر اثاره لمدة سنة.

وقد اقر المشرع الجزائري من القانون 17–10[2] المتعلق بالنقد و القرض تعتبر السنة المالية موافقة للسنة المدنية تبدأ من واحد جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر: يقر ويرخص قانون المالية للسنة بالنسبة لكل سنة مدنية بمجمل موارد الدولة واعبائها.

و قد اعترف المشرع للوكالة بالاستقلالية المالية وجسدها في منحها ذمة مالية خاصة بها مستقلة عن ميزانية الوزاره الوصية, و تتكون ذمتها المالية من صنفين من الاملاك هما:

1 _محمد السيد مرتضى, المالية العامة, ط 1, در التعليم الجامعي للنشر, د ب ن, 2017, ص 45.

2 _ القانون رقم 10–17 المؤرخ في 11 اكتوبر 2017, المعلق بالنقد القرض, يتمم الامر رقم 03–11 المؤرخ في 26 غشت سنة 2003, المتعلق بالنقد و القرض.

اولا / املاك خاصة: وهي الاملاك المحولة او المكتسبة او المنجزة بأموال خاصة[1]. مثلما تم النص عليه في المادة 31 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي "**يتم تحويل جميع الممتلكات و الالتزامات و الحقوق و الاسهم و الوسائل مهما كانت طبيعتها التي تمتلكها او تسيرها المؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس المناطق لصناعية الى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بعد للتشريع المعمول به**". كما تقبض الوكالة أتاوى تتمثل في المنتوجات وأداءات الخدمات الاخرى المقبوضة بعنوان نشاطها, اضافة الى مكافأت تبعات الخدمة العمومية التي تكفل بها طبقا للخدمات المحددة في الاتفاقية المبرمة لهذا الغرض.

وقد نص المادة 26 من المرسوم تنفيذي رقم 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على منح الوكاله أجرا مقابل تهيئة العقار الصناعي التابع للاملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

ثانيا / إعانات الدولة: تسميها المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 488 بالتخصيص الأولي من الدوله: يمنح هذا التخصيص أو الإعانات من ميزانية الدولة مباشرة و ليس من ميزانية وزارة الصناعة بصفتها الوزاره الوصية.

وذلك بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالصناعة.

و تخضع في ذلك للمحاسبة التجارية وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفرع الثاني : ميزانية الوكالة

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23-488 امنتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على ما تتضمنه ميزانية الوكالة, و تعرف الميزانية على انها :

1 _ نوارة جميميل, دور لوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاريين في العقار الصناعي في الجزائر, مجلة الفكر النقدي, ع 2, سنة 2015, ص197

اولا / تعريف الميزانية : تعرف الميزانية على أنها : "صورة للمركز المالي للمؤسسة من خلال بيان ما لها من ممتلكات (اصول), و ما عليها من من التزامات مالية (خصوم) في تاريخ معين هو تاريخ الميزانية[2].

و تعرف ايضا على أنها : " تتضمن العناصر المرتبطة بالوضعية المالية للمؤسسة, اي صورة فوتوغرافيا لثرة المؤسسة بتاريخ محدد, و تشمل معطيات السنة المالية الجارية و ارصدة حسابات السنة المالية الماضية , يجب عند عرضها التمييز بين الاصول الجارية, و الاصول غير الجارية و الخصوم الجارية و الخصوم غير الجارية. [2]"

تعرف الميزانية على انها الإجراء الترخيص الصادر من السلطة التشريعية و المتعلق بتقدير الإيرادات والنفقات العامة.

وتعرف ايضا بأنها تقدير تفصيلي احتمالي لنفقات الدولة و إراداتها لمدة سنة يتم اعدادها من قبل السلطه التنفيذية واعتمادها من طرف السلطة التشريعية[3],

كما عُرفت ايضا على انها عملية توقع واجازة لنفقات و ارادات الدوله العامة عن فتره زمنية مقبلة محددة بسنة تعبر عن اهدافها الاقتصادية والمالية[4] .

في حين عرفها القانون رقم 84 –17[5] المتعلق بقوانين المالية كما يلي: " تتشكل الميزانية العامة للدولة من الايرادات والنفقات النهائية للدولة المحددة سنويا بموجب قانون المالية والموزع وفق الاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".

2 _ عبد القادر قادري, مهنة محافظ الحسابات في ضوء الاصلاح المحاسبي في الجزائر, ع 03, سنة 2020, ص 294.

2 _ ابراهيم شيحا, الاموال العامة, د ط, دار المطبوعات الجامعية, مصر, 2017, ص 56.

3 _ منصور ميلاد يونس , مبادئ المالية العامة, د ط, المؤسسة الفنية للطباعة و النشر, مصر, 1998, ص 191.

4 _ عادل احمد حشيش, اساسيات المالية العامة, د ط, دار النهضة العربية للنشر, مصر, 1992, ص 279.

5 _ القانون رقم 84-17 المؤرخ في 7 جويلية 1984, المتعلق بقوانين المالية, ج ر ع , المؤرخة في 10 جويلية 1984.

ومما سبق يمكن تعريف الميزانية على أنها تقدير لمبالغ النفقات والإيرادات العامة لمدة سنة يتم اعدادها من قبل الحكومة و تحتاج لترخيص يمنح من قبل السلطة التشريعية لضمان تنفيذها يتطلب الامر احترام المبادئ الكلاسيكية التي تعبر عن الطبيعة الاداريه والسياسيه للميزانية.

ثانيا/ أنواع الميزانية : تنقسم الميزانية الى:

1_ ميزانيه عامة: والتي تقوم على مبدأ الوحدة يعني ان كل الموارد العامة تدرج في وثيقة واحدة او أن الوثيقة الشاملة لكل الموارد والأعباء يجب تقديمها للسلطه التشريعية قصد اعتمادها فهنا يتعلق الامر بقانون ربط الميزانية التي يشترط فيها الاعتماد, ذلك ما تقرر في القانون المتعلق بالقوانين المالية.

2_ الميزانيه المستقلة: يقصد بها ميزانية المرافق و المشروعات العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية مما يستتبع تمتعها بميزانية مستقلة بها منفصلة عن الميزانية العامة وهذا كإستثناء عن مبدأ الواحدة حيث لا تعرض على السلطة التشريعية لإعتمادها و إنما يختص مجلس الإدارة بذلك[1].

ثالثا/ مضمون ميزانية الوكالة الوطنية للعقار الصناعي : نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23-488 على مضمون ميزانية الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وهذا بتقسيمها الى قسمين يتمثلان في باب الإيرادات و باب النفقات :

1_ باب الايرادات :

– نصت الفقرة الاولى من المادة 27 على ان الوكالة يخصص لها أجر مقابل التهيئة لحساب الدولة و هو نفس ماجاءات به المادة 26 من نفس المرسوم حيث نصت على نفس الأمر.

- الفقرة الثانية من المادة 27 نصت على الاجر المقابل لإدارة و تسيير الأجزاء المشتركة من العقار الصناعي الواقع على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

و المقصود بالادارة هنا هو التهيئة و التسيير و هذا حسب تعريف المرسوم التنفيذي 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الذي عرف إدارة المناطق الصناعية على أنها : " عملية التهيئة كمرحلة اولى ,

1 _رحمة شكلاط, واقع و تطبيقات مبادئ الميزانية في الجزائر, المجلة النقدية, ع 1 , ص 279 .

ثم كيفية تسييرها كمرحلة ثانية[1].

- الفقرة الثالثة من المادة 27 من المرسوم 23-488 في باب الايرادات نصت على مكافأت تبعات الخدمة العمومية التي اوكلتها الدولة للوكالة في دفتر الاعباء إضافة للمهام الاصلية الموكلة للوكالة حسب نصوص المواد من 6 الى 9 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

-نصت المادة 27 في باب الايرادات على الهبات و الوصايا كباب من ابواب الدخل بالنسبة للوكالة

2 _ باب النفقات :

تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23-488 لمتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على نفقات الوكالة و التي تمثل في :

- نفقات التسيير و التي و بالرجوع للفقرة الثانية من المادة 27 يكون التسسير منصبا على الاجزاء لمشتركة من العقار الصناعي الواقع على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

- نفقات التجهيز.

رابعا / مسك الحسابات : نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 23-488 على انه : " **تمسك محاسبة الوكالة حسب الشكل التجاري**

بتولى رقابة الحسابات محافظ حسابات او أكثر يتم تعيينهم وفق التشريع الساري المفعول".

و تعرف المحاسبة المالية على انها :

1_ المحاسبة المالية : هي نظام يهدف الى تنظيم المعلوملت المالية حيث يسمح بتخزين المعطيات القاعدية و العددية عن طريق تصنيفها, تقييمها و تسجيلها و يهدف ايضا الى عرض كشوف أي جداول مالية تعكس الصورة الصادقة عن الوضعية المالية و ممتلكات المؤسسة و وضعية خزينتها في نهاية السنة المالية[2].

---

1 _ المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بادارة المناطق الصناعية, ج ر ع 10, المؤرخة في 06مارس 1984 (ملغى).

2 _محمد مطر, المحاسبة المالية, د ط, دار حنين للنشر و التوزيع, د ب ن, 1998, ص 45

2 _ محافظ الحسابات : يعرف محافظ الحسابات على انه : " المراقبة المطبقة من طرف مهني مؤهل للمصادقة على نظامية و صحة الكشوف المالية و الحسابات السنوية للمؤسسة , كدفتر الجرد و حساب النتائج و الميزانية[1].

يعرف محافظ الحسابات حسب المادة 22 من القانون 10-01[2] المتعلق بمهنة الخبير المحاسب و محافظ الحسابات و المحاسب المعتمد على انه:" يعد محافظ الحسابات في مفهوم هذا القانون كل شخص يمارس بصفة عادية باسمه الخاص و تحت مسؤوليته مهمة المصادقة على صحة حسابات الشركات و الهيئات و انتظامها و مطابقتها لاحكام التشريع المعمول به".

اما الفقرة الاولى من المادة 28 نت المرسوم 23-488 فقد نصت على ان محاسبة الوكالة تمسك حسب الشكل التجاري, و هذا لان الوكالة لوطنية لعقار الصناعي هي ليست مؤسسة عمومية فقط بل هي ايضا عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري حسب نص المادة 2 من نفس المرسوم.

المطلب الثاني : أحكام دفتر الاعباء

تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على : " **يتم القيام بتبعات الخدمة العمومية التي تكلف الدولة بها وفقا لبنود دفتر الاعباء المتعلق بها و الملحق بهذا المرسوم**".

باستقراء المادة نجدها تنص على تبعات الخدمة العمومية التي تكلف بها الدولة الوكالة, و سوف نتطرق في هذا المطلب لتعريف تبعات الخدمة الوطنية في الفرع الأول و فحوى دفتر الاعباء في الفرع الثاني :

1 _ محمد بلبية, واقع مهنة محافظ الحسابات في ظل القانون 10-01 , مجلة التسيير و الاقتصاد, ع 2, 2014, ص 14

2 _ القانون رقم 10 – 01 المؤرخ في 29 جوان 2010, المتعلق بمهنة الخبير المحاسب و محافظ الحسابات و المحاسب المعتمد, ج ر ع 42, المؤرخة في 11 جويلية 2010,

الفرع الأول : الخدمة العمومية

الخدمة العمومية هي مُحصلة نشاطات المنظمات العمومية المرتبطة غالبا بالدولة. ومن هذا المنطلق يرتبط التعريف وتنوع الخدمة العمومية بالنظام و السياسة الحكومية التي تحدد نطاق ومجال هذه الاخيرة, فقد يوحي مصطلح الخدمة العامة بتلك الرابطة التي تجمع بين الادارة العامة الحكومية والمواطنين على مستوى تلبية الرغبات واشباع الحاجات المختلفة للأفراد من طرف الجهات الادارية والمنظمات العامة.

يتسم مصطلح الخدمة العمومية بالمرونة التي تجعله يحتمل اكثر من معنى اذ ان مجال الخدمات و إن في صفة العمومية و التي تعني انفراد السلطات العمومية في الدولة بتقديم هذه الخدمات لطالبيها, الى انها تختلف من حيث طبيعتها, شكلها والهيئة المكلفة بتقديمها.

تُعرف الخدمة العمومية على أنها: الحاجات الضرورية لحفظ الانسان وتأمين رفاهيته والتي يجب توفيرها لغالبية الشعب والإلتزام في منهج توفيرها على ان تكون مصلحة الغالبية من المجتمع هي المحرك الاساسي لكل سياسة في شؤون الخدمات بهدف رفع مستوى المعيشة للمواطنين[1].

وبالتالي فإن اساس مبرر القيام الدولة بتقديم الخدمات العمومية عن طريق انشاء المرافق العامة بإختلاف انواعها هو مدى حاجة المواطنين لخدمات هذه المرافق والتي تلبي حاجاتهم العامة التي لا يمكنهم توفيرها لأنفسهم دون تدخل من الدولة[2].

وقد عرفت الخدمة العمومية ايضا بانها: جميع أنواع الخدمات التي من غير الممكن إستغلالها الا في اطار جماعي تتوفر بشكل اجباري وفق قاعده المستويات التي ينص عليها القانون, ويكون من الضروري استغلالها بمعزل عن قواعد السوق وتتحمل الدولة مسؤولية توفيرها والقيام بها من حيث ادائها ومراقبتها[3].

وتعرف الخدمات العمومية على أنها: كل وظيفة تكون مضبوطة ومراقبة من طرف السلطه, لان تأدية تلك الوظيفة يعد أمرا ضروريا لتحقيق وتنمية الترابط الاجتماعي والاقتصادي وهي من طبيعة تجعلها لا تتحقق الا بفضل تدخل قوة الدول.

1 _ العربي بوعمامة, رقاد حليمة, الاتصال العمومي و الادارة الالكترونية, رهانات ترشيد الخدمة العمومية, مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية, ع 19, سنة 2014, ص40

2 _ محمد الصغير بعلي, القانون الاداري, د ط , دار العلوم للنشر, الجزائر , 2004, ص 208

3 _ شرفي بن يوسف, اصلاح الخدمة العمومية, مذكرة ماجستير, كلية الحقوق, جامعة الجزائر 1 , 2015, ص 24

الفرع الثاني : مضمون دفتر الاعباء

اولا / محتوى دفتر الاعباء : نصت المادة 1 من الملحق الخاص بالمرسوم 23-488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على : " **يهدف دفتر الاعباء هذا الى تحديد تبعات الخدمه العموميه الموكله للوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي تدعى في صلب النص الوكالة وكذا الشروط وكيفية تنفيذه"**

كما تنص الماده 2 من نفس الملحق على مضمون تبعات الخدمة العمومية للوكالة والتي تتكون من المجموعة المهام المسندة اليها بطلب من السلطات العمومية بعنوان نشاط الدولة, وهذا فيما يتعلق بي:

- ملاحظه سوق العقار الموجه للنشاط الصناعي لأن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تعتبر المسؤول الأول والتي لديها ارتباط مباشر بسوق العقار الصناعي, خاصة أن العقار الصناعي يشهد طلبا عاليا كون الصناعة اكثر القطاعات استقطابا للاستثمارات عموما. اذ تمثل قرابة 50 بالمائة من اجمالي المشاريع المسجلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.[1]

- اعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار مخصص للنشاط الصناعي والعقار الصناعي: ويوضح جميع المبالغ المالية التي يقدرها المتعهد والتي من خلالها هي سيتم توزيع المبالغ المالية المخصصة للاستشاره حسب ما يحتاجه المشروع[2].

1 _ الموقع الرسمي لقناة الشروق الجزائرية,تمت الزيارة بتاريخ 20 ماي 2025 على الساعة 15:40
https://www.echoroukonline.com/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AD%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D9%81%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%AF%D8%A7%D9%84%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%AA%D9%88%D8%B2%D9%8A

2 _نصيرة علالي و اخرون, مفهوم و اجراءات التعاقد وفقا لاسلوب الاستشارة الانتقائية في الصفقات العمومية, ص 181.

- اعداد و نشر اي دراسة تتعلق بالعقارات الموجهة للنشاط الصناعي : و يقصد بها تحضير الدراسات المتعلقة بالعقارات الموجهة للنشاط الصناعي من حيث تحيين المعلومات الخاصة بالعقار و بالبطاقية العقارية من حيث العقارات المستغلة و الغير مستغلة و المشاريع المنجزة .

- وضع و تحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات : من اهم المسائل التي تم استحداثها بموجب قانون الاستثمار الجديد 22- 18 هو نظام الرقمنة. وقد جاء هذا النظام كإمتداد للجهود التي تقوم بها الدولة في اطار عصرنة الإدارة و العمل على الانتقال من الاسلوب التقليدي الذي يتميز بالتعقيد والبطء إلى الاسلوب الحديث الذي يعتمد على الإدارة الالكترونية و التواصل وتقديم الخدمات المختلفة الى مرتفق الادارة عبر وسائط التواصل عن بعد المتمثلة اساسا في الانترنت,

بمعنى اخر حصول المواطنين على الخدمات العامة التي تقدمها الدولة من خلال شبكة الانترنت بغرض تقديم افضل الخدمات بافضل الوسائل من حيث قلة الجهد وزيادة الفعالية واختصار الوقت, و و تخفيف التكاليف لما لذلك من دفع لعجلة التنميه وتعزيز الاقتصاد الوطني.

و قد نصت المادة 23 من القانون 22 18 على:" **تنشا منصه رقميه للمستثمر يستند تسييره الى الوكاله.و في نفس السياق بما ان الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تدخ ضمن مشاريع الدولة في عصرنة الادارة فقد اسندت اليها مهمة وضع و تحيين انظمة المعلومات المتعلقة بالمناطق الصناعية و مناطق النشاطات اي ما يتعلق بالوضعية العقارية لهذه المناطق.**

- القيام بناء على طلب السلطة الوصية , بأي عمل او تدخل يتعلق بمهامها : اي ان الوكالة الوطنية مكلفة بالخضوع لوزارة الصناعة في كل عمل يتعلق مهامها سواء في التهيئة او صيانة و حماية العقار الصناعية هذ تطبيقا لمبدا الوصاية الادارية.

- من مهام الوكالة ايضا هو اقتراح جميع الدراسات من اجل تعزيز عمل الدولة في مجال تعزيز عمل الدولة في مجال تحسين العروض الخاصة بالعقار الصناعي.

ثانيا : احكام دفتر الاعباء :

- تنص المادة 3 من دفتر الاعباء المتعلق بالقانون 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على انه : " **تتلقى الوكالة عن كل سنة مالية . مساهمة مالية مقابل تبعات الخدمة العمومية التي اوكلت لها بموجب دفتر الاعباء هذا**"

و هو نفس ماجاءت به المادة 27 من المرسوم 23-488 التي نصت في فقرتها الثالثة على مكأفات الخدمة العمومية التي اوكلتها الدولة للوكالة وفق الخدمات المنصوص عليها في دفتر الاعباء[1].

- نصت المادة 4 من دفتر الاعباء على :" **ترسل الوكالة عن كل سنة مالية الى الوزير المكلف بالصناعة تقييما للمبالغ التي يجب ان تخصص لها لتغطية الاعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية المفروضة عليها بموجب دفتر الاعباء هذا قبل 30 ابريل من كل سنة مالية**".

باستقراء المادة نجد انه بما ان وزير الصناعة هو المسؤول الأول عن الوكالة و تقع تحت وصايته حسب نص المة 2 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي, فانه ترسل له عن كل سنة مالية تقييما لحجم المبالغ التي يجب ان تخصص للوكالة لتغطية اعباء الخدمة العمومية و هذه المادة تعتبر مكملة للمادة 3 من دفتر الاعباء التي تنص على ان الوكالة تتلقى عن كل سنة مالية مساهمة مالية مقابل تابعات الخدمة العمومية, و بالرجوع لنص المادة 2 من دفتر الاعباء فقد حددت المدة التي يجب ان يرسل فيها التقرير الى وزير الصناعة و التي يجب ان تكون قبل 30 ابريل من كل سنة مالية.

- تنص المادة 5 من دفتر الاعباء على :" **تدفع المساهمات المالية الواجبة الاداء للوكالة مقابل تكفل هذه الاخيرة بتبعات الخدمة العمومية, وفقا للاجراءات المتبعة في هذا المجال المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما**".

و تعرف المساهمة المالية حسب الشبكة الاوروبية للمعلومات و المراقبة البيئية على انها : شيء مقدم, يتضمن اي شكل من اشكال دعم الدخل او الاسعار, او مساهمة اة مبلغ مالي يقدمه مستثمر فرد

1 _ انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23-488 لمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لعقار الصناعي, السالف الذكر.

لصندوق او سند مشترك, او هي عبارة عن منحة او غير ذلك من المساهمات التي تقدمها وكالة حكومية او وكالة كمعونة لمساعدة او دعم الاقتصاد[1].

- تنص المادة 6 من دفتر الاعباء على انه : " **يجب ان تكون المساهمات موضوع محاسبة منفصلة**".

لأنه حسب المادة 28 من الرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بلنساء الوكالة الوطنية لعقار الصناعي فانه تمسك محاسبة الوكالة حسب الشكل التجاري و يتولى رقابة الحسابات محافظ حسابات.

و بالرجوع لنص المادة 6 من دفتر الاعباء فان المساهمات المالية تكون منفصلة عن الحسابات المالية الاخرى الخاصة بالوكالة سواء فيما تعلق بالميزانية و ما تحويه من ايرادات و نفقات[2].

_ تنص المادة 7 من دفتر الاعباء على أنه: " **ترسل حصيلة استخدام المساهمات مرفقة بتقرير محافظ الحسابات الى وزير المالية في نهاية كل سنة مالية**".

أي ان تقرير محافظ الحسابات بشأن المساهمات المالية التي منحتها الدولة للوكالة ترسل للوزير في نهاية كل سنة مالية رفقة باقي التقارير في نهاية كل سنة مالية لمعرفة حصيلة الحسابات

– تنص المادة 8 من دفتر الاعباء على انه : " تعد الوكالة عن كل سنة ميزانية السنة المالية الموالية التي تشمل ما ياتي :

_ الحصيلة و حسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة تجاه الدولة

_ برنامج مادي و مالي في مجال الدراسات و للانجاز في مجال تسيير العقار الصناعي.

1 _ موقع الشبكة الأوروبية للمعلومات و المراقبة البيئية : تمت زيارة الموقع بتاريخ 20 ماي 2025 عى الساعة 17:00 https://www.eionet.europa.eu/gemet/ar/concept/3197

2 _ انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 23-488 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي, السالف الذكر

خلاصة الفصل :

لقد أوكل المشرع الجزائري للوكالة الوطنية للعقار الصناعي العديد من المهام التي تعتبر حجر الأساس في نجاح المشروع الإستثماري أو فشله, حيث نص في المرسوم التنفيذي 23 -488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي على أن الوكالة تُسند لها مهام خاصة تتمثل في التهيئة, ويقصد بالتهيئة هنا تهيئة المناطق الصناعية وتجهيزها بكل ما يسهل على المستثمر انجاز مشروعه. سواء فيما يتعلق بالربط بمختلف الشبكات, سواء شبكات الطرق بنوعيها الداخلية و الخارجية, او شبكات الكهرباء والغاز وغيرها من وسائل التهيئة التي تساهم بشكل قطعي في انجاز المشروع وكذا جذب العديد من المستثمرين الاستثمار في العقار الصناعي في ظل توفر التهيئه والتسهيلات. من المهام الاخرى نجد ايضا مهمه التاهيل, اي تاهيل مناطق النشاطات.

نجد ايضا مهم مهام اخرى تتمثل في تحيين البطاقات العقارية الخاصة بالقطع الأرضية للعقار الصناعي و ضع تحديثات الوضعيه القانونيه العقار الصناعي. كذلك نجد مهمه اخرى هي مهمه حمايه العقار الصناعي وهذا كحفاظ على مصدر الثروه والحفاظ على محل الاستثمار فيما يخص النشاط الصناعي.

من جهة أخرى نجد المرسوم 23 - 488 قد نص أيضا على التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية العقاري الصناعي, حيث أن يجد انها تتكون من مجلس الاداره برئاسه ممثل عن وزير الصناعه بصفته الهيئه الوصيه على الوكاله وايضا مدير عام للمجلس, وهذا التنظيم هو التنظيم الموجود في كل المؤسسات العمومية.

لكن الإختلاف يكمن فقط في المهام هذا راجع الى طبيعة كل هيئة خاصة أن الوكالة الوطنية للعقاري الصناعي مهمتها تهيئة العقار الصناعي, حيث نص المرسوم على مهام يتداول فيها المجلس,

ونص أيضا على مجموعة مهام وصلاحيات للمدير العام منها مهام عامة لكل المدراء مثل صلاحية التعيين والعزل و مهام خاصة كاقتراح المشاريع للمجلس.

الـخـا تـمـة

خاتمة

في ظل المتغيرات العالمية التي تحدث اليوم سواء على مستوى الشأن السياسي أو الاقتصادي, و التسارع والتسابق الذي تشهده الدول نحو إيجاد طرق بديلة لدعم اقتصادياتها و الابتعاد عن الطرق التقليدية و المتمثلة في المحروقات اي مداخيل الريع البترولي او مداخيل الغاز و التوجه أكثر نحو الاستثمارات في مختلف الميادين خاصه في مجال العقار بسبب ما يتميز به العقار من مميزات طبيعية خاصة به أهمها الثبات وعدم الزوال, والجزائر بدورها قامت بمواكبة هذا الركب خاصة أنها من الدول النامية البترولية التي تعتمد في مداخيلها بشكل كبير جدا على الريع البترول و الغاز, لذلك إستوجب إيجاد طرق جديدة للإستثمار في رؤوس الاموال سواء الوطنية وجذب الأجنبية.

والجزائر بسبب عواملها الطبيعية ومساحتها الهائلة, عوامل تجعل منها قطبا للإستثمار اذا ما تم استغلالها بطريقه صحيحة, و لأجل ذلك قام المشرع الجزائري ومنذ الإستقلال بإصدار العديد من القوانين والمراسيم المتعلقة بالاستثمار خاصة في مجال العقار, وفترة الجزائر تنقسم الى مرحلتين مرحلة الاشتراكية و التي كانت فيها الدولة هي المتدخلة و المسيطرة على الاقتصاد وفي هذه الفترة كان الاستثمار ضعيف جدا بسبب هيمنة الدوله على كل القطاعات.

الى ان متغيره جديده دفعت بالجزائر الى تخلى عن الاشتراكيه وتبني اقتصاد السوق والذي هو يعد اللبنه الاولى وحجر الاساس في عمليه الاستثمار.

من بين أكثر ما أهتم ما بين المشرع الجزائري هو الإستثمار المُنصب على العقار, بسبب ميزات العقار من الثبات وعدم الزوال , لذلك حاول المشرع إصدار قوانين ومراسيم لتنظيم عملية الاستثمار في العقار و حثها بمجموعة من الضمانات وحتى التسهيلات المادية و القانونية لتحقيق أكبر إستفادة من العقار و جذب أكبر رؤوس أموال في الإستثمار فيه.

كان أخر القوانين التي تناولت عملية الاستثمار بصفة عامة هو القانون 22 -16 المتعلق بالإستثمار, الذي يعقبه مباشرة صدور القانون 23 -17 المتعلق بالعقار الاقتصادي والذي جاء باحكام جديده فيما يتعلق بالعقار الاقتصادي والمتمثل اساسا في العقار السياحي والحضري والصناعي, وتم التركيزه بشكل كبير على هذه الاخيرة كون الصناعة هي ما تيركز عليه الجزائر بسياستها العامة للنهوض بالقطاع الاقتصادي.

ولذلك نص القانون 23- 17 متعلق بالعقل الاقتصادي على انشاء وكالات متخصصة بالعقار الاقتصادي, تتمثل هذه الوكالات في الوكالة الوطنية للعقار السياحي والحضري الصناعي, وهذه الاخيرة التي كانت موضوع دراستنا والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23 488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية

خاتمة

للعلاقات الصناعي, وعرفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أي أنه اخضعها لنظام قانوني مزدوج يجمع ما بين القانون العام والقانون الخاص التجاري في أن واحد في علاقاتها المختلفة سواء مع الدولة او مع الغير والغيره هنا هو كل شخص ما عدا الدولة.

حيث أن الهدف الاساسي من إنشائها هو تهيئة العقار الصناعي, هذه المشكلة التي كانت حجرت عقبة في وجه الإستثمار في العقار الصناعي على مدى عقود طويلة, بالإضافة الى عدة مهام أخرى الا ان مهمتها الأساسية تبقى هي التهيئة بحيث أنه بالرغم من كل الضمانات القانونية للإستثمار في العقار الصناعي الى أنه وجب توفر ضمانات مادية كذلك, لذلك أنشئت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لتطبيق سياسة الدولة العامة في هذا الشأن.

لذلك نعتبر ان الدولة خطت خطوة هامة في استغلال العقار الصناعي و ازاحت عقبة كبيرة في وجه الاستثمار ككل , بحيث تدحض العائق الضي كان المستثمرون يتحججون بوجوده في وجه استثماراتهم ألا و هو مشكل التهيئة,

ومنه ومن دراستنا للموضوع خرجنا بمجموعة من **النتائج** تتمثل في:

– نص المرسوم التنفيذي 23 488 على ان الوكاله الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري اي انها تخضع لنظام المزدوج يجمع ما بين القانون العام والقانون الخاص في علاقتهم مع الدوله بحيث لا تبقى محصورة في قانون الصفقات العمومية فقط بل لديها صلاحية إبرام مختلف في العقود والسفقات مع الغير والغير هنا هو كل شخص ما عدا الدوله.

– الأمور الجديدة التي اتى بها المرسوم تنفيذ 23 488 هو تفصيله للمهام التي تقوم بها الوكاله نصه عليها بدقه من خلال الكيفيه الكيفيات والوسائل لتنفيذ المهام وهذا ما لم يكن في في القوانين السابقة المتعلقه بالهيئة المانحة أهمها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاريين.

- من بين الأمور المهمة كذلك المتعلقه بالوكالة هو اكتسابها لشخصية معنوية واستقلال مالي وهذا يعطيها قدرا من الحرية لتسيير شؤونها وتنفيذ مهامها بشكل اسرع واقل تعقيدا

- إعطاء صلاحيات واسعة للمدير خاصة في ما يتعلق بمجال ابرام العقود والصفقات والاتفاقيات وكذا جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بالموضوع.

خاتمة

– الاستفادة من أخطاء الماضي و التركيز على مهام محددة عكس ماكان الامر عليه بالنسبة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي كانت تقوم بعملية التهيئة و الترقية و الوساطة في أن واحد.

- تفصيل مرسوم التنفيذ 23 - 488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لعقار الصناعي في ميزانية الوكالة خاصة فيما يتعلق بباب الإيرادات و النفقات و هذا يدل على الرغم من أن الوكالة لديه ذمة مالية مستقلة إلا ان هذه الاستقلالية تبقى محدودة لأنها تخضع للمحاسبة و كل التقارير ترسل الى الوصاية.

لهذا نقترح :

مقترحات تشريعية :

– منح المزيد من الإستقلالية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي لأنه بإستقراء نصوص مواد المرسوم التنفيذي 23–488 نجد ان استقلاليتها نسبية و تخضع لرقابة الوصاية في كل تعاملاتها حتى التجارية مع الغير .

– منح المزيد من الصلاحيات للمدير العام داخل مجلس الادارة عوض مجرد الاقتراح.

مقترحات تقنية :

– وضع منصة رقمية للإطلاع و نشر وضعية العقارت المهيئة بشكل شهري على الأقل, لطمئنة المستثمرين بشأن تقدم عمليات التهيئة.

– ضرورة ربط عمل الوكالة بأجل معين للقيام بمهامها خاصة في مجال التهيئة, لأن أي تأخر من شأنه أن يضر بعملية الاستثمار و ينفر المستثمرين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع :

القوانين و الأوامر :

1 - القانون رقم 66-284 المؤرخ في 15 سبتمبر 1966 المتعلق بالإستثمار الوطني, ج ر ع 80 المؤرخة في 17 سبتمبر 1966 (الملغى).

2 -الأمر رقم 74-71 امؤرخة في 16 نوفمبر 1971 المتعلق باتسيير الإشتراكي, ج ر ع 101 المؤرخة في 13 نوفمبر 1971.

3 - القانون رقم 73-45 المؤرخة في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية, ج ر ع 20 , المؤرخة يفي 09 مارس 1973.

4 - الامر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات, ج ر ع 19 المؤرخة في 05 مارس 1974.

5 -الامر رقم 75-60 المؤرخ في 29 افريل 1975 المتعق بالمناطق المحمية, ج ر ع 36, المؤرخة في 06 ماي 1975 (ملغى).

6 - القانون رقم 11 -82 المؤرخ في 21 اوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني , ج ر ع 34, المؤرخة في 24 اوت 1982 (ملغى)

7 - القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988, المتضمن القانون التوجيهي للمرسسات العمومية الاقتصادية, ج ر ع 02 المؤرخة في 12 جانفي 1988(ملغى).

8 - القانون رقم 91-434 امؤرخة في 09 نوفمبر 1991المتضمن تنظيم الصفقات العمومية, ج ر ع 57 امؤرخة في 13 نوفمبر 1991 (ملغى)

9- القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار , ج ر ع 64 المؤرخة في 10 اكتوبر 1993 (ملغى).

10 -القانون رقم 10-17 المؤرخ في 11 اكتوبر 2017, المعلق بالنقد القرض, يتمم الامر رقم 03-11 المؤرخ في 26 غشت سنة 2003, المتعلق بالنقد و القرض.

11 - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005, ح ر ع 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

12- القانون رقم 11 - 07 المؤرخ في 25 نوفمبر 2007, المتضمن النظام المحاسبي المالي , ج ر ع 42 المؤرخة في 27 يوليو 2008 المعدل و المتمم .

13 - القانون رقم 10 - 01 المؤرخ في 29 جوان 2010, المتعلق بمهنة الخبير المحاسب و محافظ الحسابات و المحاسب المعتمد, ج ر ع 42, المؤرخة في 11 جويلية 2010,

14 - القانون رقم 11 - 11 المؤرخ في 03 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية, ج ر ع 37 المؤرحة في 03 جويلية 2011 المعدل و المتمم .

15- القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ج ر ع 14 مؤرخة في 06 مارس 2011

المراسيم :

المراسيم الرئاسية :

1 - المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 7 اكتوبر 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية, ج ر ع 58, المؤرخة في 7 لكتوبر 2010(ملغى).

2 - المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 المؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 الموافق ل 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام, ج.ر.ع, 50 المؤرخة في 20 سبتمبر

المراسيم التنفيذية :

1 - المرسوم التنفيذي رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بادارة المناطق الصناعية, ج ر ع 10, المؤرخة في 06مارس 1984 (ملغى)

2 - المرسوم التنفيذي 88-72 المؤرخ في 29 مارس 1988, المتضمن تنظيم صفقات المتعامل العمومية, ج ر ع 13, المؤرخة في 30 مارس 1988 (ملغى)..

3 - المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007, يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري, ج ر ع 27 مؤرخة ب 25 افريل 2007 (ملغى).

4 - المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق ل 8 سبتمبر سنة 2022, يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار, ج.رع 60, المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

المؤلفات :

الكتب :

1 -احمد محيو, محاضرات في المؤسسات الادارية, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2006

2 - بشير محمد تيجاني, مفاهيم و أراء حول تنظيم الإقليم و تطور الصناعة, د ط, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 1987

3 - زهدي يكن , القانون الإداري, ط 1, المكتبة العصرية للطباعة و النشر, لبنان, 1955

4 - حماد محمد شطا, تطور وظيفة الدولة, نظرية المؤسسات العمومية, ط 2, دار المطبوعات الجامعية للنشر, الجزائر, 1984

5_ يحيى عبد الغني ابو الفتوح, دراسة جدوى المشروعات , د ط, دار الجامعة الجديدة للنشر, مصر, 2003

6_ محمد حسنين, الوجيز في نظرية الحق بوجه عام, د ط. المؤسسة الوطنية للكتاب, الجزائر, 1985

7_ محمد مطر, المحاسبة المالية, د ط, دار حنين للنشر و التوزيع, د ب ن, 1998

8_ منصور ميلاد يونس , مبادئ المالية العامة, د ط, المؤسسة الفنية للطباعة و النشر, مصر, 1998

9_ محمد الصغير بعلي, القانون الاداري, د ط , دار العلوم للنشر, الجزائر, 2004

10_ محند وعلي عيبوط, الاستثمارات الاجنبية في القانون الجزائري, د ط, دار هومة, الجزائر, 2012

11_ محمد السيد مرتضى, المالية العامة, ط 1, در التعليم الجامعي للنشر, د ب ن, 2017,

12_ علي سيد حسن, المدخل الى علم القانون(نظرية الحق), د.ط, دار النهضة العربية, القاهرة, مصر, 1989

13_ عادل احمد حشيش, اساسيات المالية العامة, د ط, دار النهضة العربية للنشر, مصر, 1992,

14_ عادل البيروني, السلم الاداري, د ط, دار المشرق العربي للنشر و التوزيع, الأردن, 2001,

15_ عمار عوابدي, القانون الاداري, ط 3, دار المطبوعات الجامعية للنشر , الجزائر 2005

16_ عمار بوضياف, الوجيز في القانون الاداري, ط 2, جسور للنشر, الجزائر, 2007,

17_ ,عبد المجيد زعلاني, المدخل لدراسة القانون (النظرية العامة للحق), ط 2, دار هومة,2007

18_ علي خاطر الشنطاوي, القانون الاداري الأردني,, د ط , دار وائل للنشر, الأردن, 2009

19_ عمار بوضياف, النظرية العامة للحق, ط 1, جسور للنشر و التوزيع, 2010, الجزائر

20_ عصام عبد الوهاب البرزنجي, مبادئ و أحكام القانون الإداري, د ط, مكتبة السنهوري, العراق, 2015

21_ عبد الفتاح فتاتي, البيئة و التهيئة العمرانية, د.ط, دار الفرج للنشر و التوزيع, الأردن, د س ن

22_ نبيل ابراهيم سعد, المدخل الى القانون (نظرية الحق). ط 2, دار المعرفة للنشر, مصر, 1999

23_ مروان مفتاح, مبادئ الادارة العامة, ط 1, دار الوعي الثقافي للنشر و التوزيع, الاردن, 200

24_ ابراهيم شيحا, الاموال العامة, د ط, دار المطبوعات الجامعية, مصر, 2017

الرسائل الجامعية :

أطروحات الدكتوراه :

1_ بوحوص بوشيخي, دور نموذج ابرام القروض ثم توزيعها في تمويل العقار بالولايات المتحدة الامريكية و محاولة اسقاطه في تمويل العقار على حاله في الجزائر , اطروحة دكتوراه, كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير , جامعة الجزائر 1.

2_ حنان سميحة خوادجية, النظلم القانوني للعقار الصناعي, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة قسنطينة 1, 2014/2015.

3_ كريمة شايب باشا, الاليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر , اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة سع دحلب, البليدة, 2013,

4_ مراد بلكعيبات, منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة محمد خيضر , بسكرة, 2011/2012

5_ منصور لبنى , النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية, أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر , باتنة, 2017-2018,

6_ عمار عبيد, دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار , أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسة, جامعة قاصدي مرباح, ورقلة, 2020/2021

7_ عماد قرحات, دور المحافظة العقارية في تحقيق الائتمان القانوني. أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسة, جامعة زيان عاشور , الجلفة, 2015-2016.

8_ دنيا سليماني, النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري, اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة حمة لخضر , وادي سوف, 2016-2017

مذكرات الماجستير :

9_ بوزيد غلابي, مفهوم المؤسسة العمومية , مذكرة ماجستير , كلية الحقوق, جامعة أم البواقي, 2010

10 _ حمزة ايت وارث, الطبيعة القانونية لعقود المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري في اطار قانون الصفقات العمومية, مذكرة ماجستير , كلية الحقوق, جامعة عبد الرحمان ميرة, بجاية, 2010

نوال بوهالي, الجزائرية للمياه مرفق عام, مذكرة ماجستير , كلية الحقوق, جامعة الجزائر 1, 2009,

11_ عبد الحميد جبار , السياسة العقارية في المجال الصناعي, مذكرة ماجستير , كلية الحقوق, جامعة الجزائر , 2001/ 2002

12_ عبد النور برايجي. دور التهيئة العمرانية في تحقيق التنمية المستدامة, مذكرة ماجستير , كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر , باتنة, 2012-2013,

13_ شرفي بن يوسف, اصلاح الخدمة العمومية, مذكرة ماجستير , كلية الحقوق, جامعة الجزائر 1 , 2015

المقالات العلمية :

1_ العربي بوعمامة, رقاد حليمة, الاتصال العمومي و الادارة الالكترونية, رهانات ترشيد الخدمة العمومية, مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية, ع 19, سنة 2014

2_ بلكعيبات مراد, الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في التشريع الجزائري, مجلة العلوم الانسانية, غ 1, بسكرة

3_ بلفاضل رحموني, المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مساهمتها في التنمية الاقتصادية الوطنية, مجلة دفاتر السياسة و القانون, ع 2, سنة 2024 .

4_ جمال بوستة, الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و دورها في حوكمة العقار الاقتصادي, المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية, العدد 1, سنة 2024,

5_ منية شوايدية, الرقابة الادارية بين الوصاية الادارية و السلطة الرئاسية, مجلة حوليات فألمه للعلوم الاجتماعية و الانسانية, ع 13, السنة 2015 .

6_ نوارة جميميل, دور الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في الضبط و تسيير العقار الصناعي, ع 2, سنة 2015.

7_ عمارة حاتم, منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار , في ظل القانون الجديد, 23-17, مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية, العدد 3, سنة 2024

8_ ميلود حمصي, الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كالية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار ,مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية,المجلد 6, العدد : خاص, سنة 2023,

9_ محمد بلبية, واقع مهنة محافظ الحسابات في ظل القانون 10-01 , مجلة التسيير و الاقتصاد, ع 2, 2014

10_ مصطفى حوحو, دور حاضنات لأعمال و الحضائر التكنولوجيا في تجسيد مخرجات التعليم العالي في الجزائر , مجلة دفاتر اقتصادية, ع 02

11_ نادية حسان , النظام الداخلي في قانون علاقات العمل, المجلة النقدية, ع 1, 2008

12_ سهام براهيمي , الاساس القانوني للتنظيم الاداري في ظل التشريع الجزائري للشخصية المعنوية او الاعتبارية. مجلة القانون و العلوم السياسة, ع 7, 2018.

13_ صحراوي بن شيحة , مجلس لادارة و اسهاماته لحوكمة فعالية الشركات, مجلة الابتكار و التسويق, ع 1, 2018.

المواقع الالكترونية :

1_ موقع الشبكة الأوروبية للمعلومات و المراقبة البيئية : تمت زيارة الموقع بتاريخ 20 ماي 2025 عى الساعة 17:00 https://www.eionet.europa.eu/gemet/ar/concept/3197

2_ الموقع الرسمي لقناة الشروق الجزائرية,تمت الزيارة بتاريخ 20 ماي 2025 على الساعة 15:40 https://www.echoroukonline.com/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AD%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D9%81%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%AF%D8%A7%D9%84%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%B1%D9%82%D9%85%D9%86%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%AA%D9%88%D8%B2%D9%8A

الـفـهـرس

فهرس المحتويات

مقدمة.....أ

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....5

المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي.....6

المطلب الأول : تنظيم العقار الصناعي..... 6

الفرغ الأول :العقار الصناعي في ظل الإشتراكية..... 7
الفرع الثاني : العقار الصناعي في ظل الرأسمالية.....,9

المطلب الثاني : حافظة العقار الصناعي.....11

الفرع الأول : المناطق الصناعية.....11
الفرع الثاني : مناطق النشاطات.....13
الفرع الثالث : حافظة العقار الصناعي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....14

المبحث الثاني : مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي..... .....16.

المطلب الأول : تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و طبيعتها القانونية.....17

الفرع الأول : التعريف القانوني للوكالة..... 17
الفرع الثاني : القواعد المطبقة على الوكالة.....23

المطلب الثاني : علاقة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بغيرها من الهيئات.....25
الفرع الأول :علاقة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....25
الفرع الثاني :علاقة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بوزارة الصناعة.....28

خاتمة الفصل الاول.....31

الفصل الثاني : ضوابط الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....32

المبحث الأول : مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي و تنظيمها الهيكلي.....33

المطلب الأول : مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي 33
الفرع الأول : تهيئة العقار الصناعي.....33
الفرع الثاني تأهيل مناطق النشاطات..... 35
الفرع الثاني : مسك بطاقية العقار الصناعي و حمايته..... 36

المطلب الثاني : التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....37
الفرع الأول : مجلس الادارة.....37
الفرع الثاني : المدير العام.....39
.**المبحث الثاني** : أحكام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.....42

المطلب الأول : **الأحكام المالية**.....43
الفرع الأول : السنة المالية.....43
الفرع الثاني : ميزانية الوكالة.....45

المطلب الثاني : **أحكام دفتر الأعياء** 48
الفرع الأول : الخدمة العمومية..... 49
الفرع الثاني : مضمون دفتر الأعباء.....50
خاتمة الفصل الثاني.....54

الخاتمة.....55

قائمة المصادر و المراجع.....58

فهرس المحتويات.....65

الملخص

ملخص :

إن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أي أنها تتمتع بطابع مزدوج , حيث تخضع للقانون العام في علاقتها مع الإدارة و للقانون التجاري في علاقتها مع الغير أي كل شخص ما عدا الدولة.

وقد تم إنشاؤها خصيصا للقيام بمهام محددة أهمها تهيئة العقار الصناعي الموجهة للاستثمار بسبب الصعوبات التي كانت تعيق المستثمرين جراء عدم تهيئة العقار الصناعي

وقد خصها المشرع في المرسوم التنفيذي 23- 488 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بكل الأحكام اللازمة التي تنظمها سواء فيما يتعلق بنظامها الداخلي وهيكلتها و أيضا الهيئة الوصية عليها المتمثلة في وزارة الصناعة بالإضافة إلى منحها شخصية معنوية واستقلالها المالي لتسيير شؤونها بأفضل شكل.

The National Agency for Industrial Property is a public institution with both an industrial and commercial character. It has a dual nature, subject to both administrative law in its relationship with the administration and commercial law in its relationship with third parties, i.e., all persons except the state. It was created specifically to carry out specific tasks, most notably the development of industrial property for investment, due to the difficulties that hindered investors due to the lack of development of industrial property. The legislator specifically designated it in the executive 23- 488 related to the establishment of the National Agency for Industrial Real Estate with all the necessary provisions regulating it, whether in relation to its internal regulations and structure, as well as its supervisory body represented by the Ministry of Industry, in addition to granting it a legal personality and financial independence to manage its affairs in the best way.