

## الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي

تختلف الهيئات والمؤسسات الوطنية التي تتولى تسير حافظة العقار الصناعي ولكن الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 المعدل والمتمم، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية قد حددت الهيئات التي يمكنها تسير حافظة العقار الصناعي في هذا النوع من الأراضي فلقد نصت المادة 05 من الأمر رقم 04-08 على ان الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني على الخصوص : قرار من الوزير المكلف بالسياحة ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي ، على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع انجازه والمعايير التي ينبغي توفرها .

قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية .

قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة

قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحددها التنظيم ( سندررر قرار الوالي في الفرع الثاني)

إن أول شيء نشير إليه بخصوص ما جاءت به المادة أنها أشارت إلى العقار السياحي الذي هو ليس في مجال دراستنا ولكن المادة أشارت إليه على أساس أن العقار السياحي يمكن أن يكون وعاء لاستقبال المشاريع الاستثمارية ولكن لا يمكن أن يستقبل المشاريع والنشاطات الصناعية لهذا فإننا سبق وان أخرجناه من مجال دراستنا ، أما بخصوص القطع الأرضية التابعة لمحيط المدينة الجديدة فإنها تعتبر أراضي داخلية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة لأنه حسب المادة 11 من القانون رقم 02-08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها<sup>1</sup> .

فان الدولة هي التي تتولى تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة ، من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه وعليه فان طبيعة الأراضي الواقعة في المدينة الجديدة هي أراضي تابعة للدولة فهي

التي تكون المدينة الجديدة ولحد الساعة لم تصدر المراسيم التنفيذية التي تنظم المدن الجديدة وما يهمننا في مجال دراستنا هو العقار الصناعي الذي تكون الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تتم عليها المشاريع الصناعية أو النشاطات الإنتاجية وبالتالي نقصر الأمر على

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 لسنة 2002

مانصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 04-08 فيما يخص قطع الأراضي التي تكون تابعة للهيئات المكلفة بالوساطة والضبط العقاري وعليه فان العقار الصناعي الذي يشكل جزء هام من العقار الاقتصادي العمومي المخصص من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والذي يمنح الامتياز فيها عن طريق المزاد العلني فان الأجهزة المكلفة بعملية تسييره على المستوى الوطني والتي نحصرها في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها الجهاز الأول على عملية تسيير العقار الاقتصادي العمومي ثم ننتقل الى دور وزير المكلف بالصناعة و وترقية الاستثمارات في حالة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ثم ننتقل الى مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي<sup>2</sup>

### أولا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي<sup>3</sup> ومن خلال المادة الأولى المرسوم المذكور أعلاه فان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير وأضافت المادة الثانية من المرسوم ان الوكالة توضع تحت السلطة الوصائية الوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات ، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الإقليم الوطني ،

### 1-المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 الى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على انه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و 6 من نفس المرسوم ، نلاحظ أن المادة تكلمت على عدة مهام وهي -مهمة التسيير ، ومهمة الترقية ، ومهمة الوساطة ، ومهمة الضبط العقاري .وهذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في استغلال العقار الاقتصادي العمومي ، الذي يشكل

<sup>2</sup> - المادة 6 و 7 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ، يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 49 لسنة 2008

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007

الجزء الهام من لعقار الصناعي .والعقار الاقتصادي العمومي المشار إليه في المادة هو العقار أو الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية<sup>4</sup> أما مناطق النشاطات بما فيها الأملاك او الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات والولايات فإنها تعتبر عقارات عمومية كذلك على الرغم من أنها لاتدخل في أملاك الدولة الخاصة ولكن المشكل إن تسير الأراضي أراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات لان تلك الاراضي تسيرها لفائدة البلديات الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالتالي فما دور الوكالة الوطنية في تسيرها ما دام أن مسيرها موجود.

والمعروف أن مهمة التسيير إما يكون الشخص بتسيير ملك له وعلى ذلك الأساس فان تكون له وفقا لأحكام حق الملكية والتي هي حق التمتع و حق التصرف<sup>5</sup> أو أن الشخص يسير الملك لفائدة شخص آخر ويمثله بواسطة أدوات قانونية منها عقد الوكالة أو الإنابة<sup>6</sup> أو بواسطة عقد التسيير الذي نصت عليه المادة الأولى من القالون رقم 89- 01 والذي يعرف على أساس انه العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها، يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية او شركة مختلطة الاقتصاد ، بتسيير كل أملاكها أو بعضها ، باسمها ولحسابها مقابل اجر فيضفي عليها علامته حسب مقايسة ومعايره ، ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع وأضاف المادة الثانية على أن تلتزم المؤسسة العمومية الاقتصادية او الشركة المختلطة الاقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة الاستعمال ، وبقاء هذا الملك حرا من ا التزام ما عدا الالتزامات التي لا تضر بحسن النية والمادة 3 من نفس القانون نصت على ان تضع المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد تحت تصرف المسير الوسائل الأزمة لأداء مهمته و نعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير<sup>7</sup>

أن أحكام عقد التسيير كما سلف ذكره يمكن أن يتطابق مع مهمة التسيير التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أن أحكام عقد التسيير جاء في إطار المعاملات بين أشخاص القانون الخاص ولا يمكن أن يطبق الأمر مع الهيئات الإدارية وكذا فان الوكالة لا

<sup>4</sup> -انظر المرسوم التنفيذي رقم 122- 07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المواد 1 و2 و6 و9 و17 و19 من المرسوم المذكور  
جر العدد 27

<sup>5</sup> - المادة 674 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

<sup>6</sup> - المادة 571 والمادة 574 من نفس الأمر

<sup>7</sup> -انظر القانون المدني الجزائري ص 142 الكتاب الثاني الباب التاسع الفصل الأول مكرر الفانون رقم 89- 01 المؤرخ في 7 فبراير 1989 القسم الأول عقد التسيير

تسير الملك في حد ذاته إنما هي تسير عملية استغلاله وذلك فنها تبرم اتفاقية مع المالكين لتسير استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بوجه عام بما في ذلك الوعاء المخصص للعقار الصناعي من الحافظة العقارية التي تكونها الوكالة لنفسها فانها هي التي تسيرها بنفسها ومنى أجل ذلك تقوم بتزقيتها وتثمينها في إطار ترقية الاستثمار<sup>8</sup>

أما الترقية المذكور في المادة 3 فانه ما دما في إطار الملكية العقارية والعقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي فإننا نتكلم عن الترقية العقارية التي حددها المشرع في المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 في إطار النشاط العقاري والذي يشمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة . ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات طابع الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري

وكل شخص يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 يدعى متعاملا في الترقية العقارية حسب المادة 3 من نفس المرسوم التشريعي إلا أن المرسوم يتكلم عن الأملاك العقارية المبنية التي تنجز في إطار الترقية العقارية أو الأملاك العقارية التي يتم ترميمها، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا تعنى بالترقية العقارية التي تقوم بها في مجال العقار الصناعي تكون إلا في إطار العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الدولة الخاصة

والمنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوكالة لا تستطيع أن تعاود تجديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية العقارية عليها لانها ليست بمالكة لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسيرها لفائدة الغير أو المالكين .

أما نشاط الترقية العقارية الذي تقوم به الوكالة فيكون على الأملاك والعقارات التي تتكتسبها اذ نصت المادة 9 من نفس المرسوم على انه وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات أي أن الوكالة لها صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تتكتسبها

وتم تهيئتها وتجزئتها لتخصص كعقارات صناعية ومن تم تنازل الوكالة فيما بعد ويكون ذلك بمقابل وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في إطار المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-

03

-أما مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة فهي عملية الوساطة التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساسا في استقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الامتياز

وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر يرسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لان إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلني يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز<sup>9</sup> ففي حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة أما في حالة ما إذا كانت الأرض تابعة لجهة عمومية أخرى كما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة للأملاك البلدية فان الجهات المعنية قانونا هي التي تتصرف فيها و المادة 5 حددت الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك وبالرجوع إلى المادة لانجدها تفيد العقارات بملك معين إذ إن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية وبذلك فهي تسير الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمار بوجه عام بناء على اتفاقية convention بينها وبين مالكي العقارات بكل أنواعها وفي إطار الربط بين المادتين 3 و5 فان نوع الاراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكه من أراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة إلى أراضي تابعة إلى أملاك الولايات الخاصة وأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

-أما مهمة الضبط العقاري التي تتولها الوكالة فان المادة 6 من المرسوم المذكور أعلاه حددتها في مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من اجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة لاستثمار .

والمقصود بالهيئة المختصة محليا المذكورة في المادة 6 هم الجهات المحلية المتدخلة في السوق العقار الصناعي المحلي سواء كانوا مالكين أو مسيرين كذلك مثل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي المتواجد على مستوى الولايات وكذا الوكالات القارية الولائية و اللجان الولائية المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ومديريات أملاك الدولة ومؤسسات التسيير العقاري بخصوص المناطق الصناعية .

وأضافت المادة 7 و8 من نفس المرسوم بعض مهام الوكالة الذي يدخل في الإطار العام من اجل ضبط العقار الموجه للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي أو المخصص لانجاز المنشآت الصناعية أن الوكالة تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات

<sup>9</sup> - لدى انتقالنا إلى مقر الوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري بالبلدية أين تمت أول عملية مزايادة لمنح حق الامتياز على عقارات تابعة للأملاك الدولة المتواجدة بولاية البلدية شرح القائمين هناك كيفية عمل الوكالة في إطار عملية منح الامتياز التي تمت والتي أشرفت عليها الوكالة المحلية بالبلدية

الطابع الاقتصادي وتتولى ترفيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك<sup>10</sup> معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية، وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحينه كل 6 أشهر ، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة عبر جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل.

كما أضافت المادة 10 من نفس المرسوم بعض المهم الأخرى التي تقوم بها الوكالة وهي القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية ، أو المالية والتجارية المتصلة بنشاطها إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها ، تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها ومن اجل تبعات الخدمة العمومية التي تقوم بها الوكالة تتلقى مساهمة مالية وتخصص للوكالة اعتمادات من اجل نشاطها وتحدد هذه الاعتمادات بقرار من وزير المالية و وزير المكلف بترقية الاستثمارات

ولقد نصت المادة 21 من المرسوم لتنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية على أن تمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرة تمثل مبلغا نسبته 10% من ثمن في حالة التنازل أو مبلغ الإتاوتين السنويتين الأولين في حالة منح الامتياز وذلك مقابل تسير هذه الحافطة العقارية لحساب مالِك الأصول

#### - ثانيا : الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، و المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه<sup>11</sup> . والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الحكومة ، وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة ، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي او مدعي عليه وهو

<sup>10</sup> لقد قامت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بفتح موقع على شبكة الانترنت وهو .www.aniref.dz  
<sup>11</sup> الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 2003

الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة الى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحددها صراحة النصوص القانونية وهي :

السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية .

1 -السلطة التسلسلية أو الرئاسية تتمثل وهي تتمثل في :

السلطة التأديبية التي يمارسها الوزير على موظفي وزارته ، ولها أوجه متعددة مثل تعيين مستخدمى الإدارة المركزية وكذا الترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون للأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم

السلطة لإعطاء الأوامر لأعوان مصالحه عن طريق المنشور او التعليمات

سلطة الحل محل موظفيه التي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين .

2 -السلطة التنظيمية : إن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لان مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا رئيس الحكومة ، فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية الا عندما يسمح القانون بذلك لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص .

3 - السلطة الوصائية هذه السلطة التي تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك أعمال الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع للوزارة المعنية

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات له دور هام حدده الأمر رقم 08-04 من خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي يرخص باستغلال العقار الصناعي المجزئ من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني وبالتالي فطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة ا و العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره أو التابع الويها يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 08-04 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الاراضي أو أنها تسييرها لفائدة مالكيها فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات وبالنتيجة فانه لايمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في الاراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار هو قرار تحضيري نص عليه القانون في إطار السلطة التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة .

## ثالثا : مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار

**1- مجلس الوزراء :** يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة ويترأس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور ويبيت المجلس في جميع القضايا والملفت الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 04-08 إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبي ، والمشاريع التي تكون محلا لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ومحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للإستثمار

**2-المجلس الوطني للإستثمار:** لقد تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 08-06 ، والتي جاء فيها " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمار مجلس وطني للإستثمار، يدعى في صلب النص المجلس".

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته،وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 2006/10/9<sup>12</sup> الذي الغى المرسوم التنفيذي 01-181 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، حيث نصت المادة الثانية من هذا الرسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته .

إن الشيء الذي يمكن استخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة ولدى وزير مكلف بترقية الاستثمارات، هو منح ضمانات إضافية خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والنجاعة لأعماله ، كما يؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر، ويعد المجلس جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارة، وفي سبيل ذلك يتولى اقتراح إستراتيجية تطوير الإستثمار التي تتضمن سياسية دعم الاستثمارات، كل ذلك بالتنسيق مع برنامج الحكومة وفي سبيل ذلك ،كما يتولى اقتراح التدابير التحفيزية،و يفصل في

<sup>12</sup> الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2006



طبيعة المزايا التي تمنح للمستثمرين الأجانب إذا تعلق الأمر بالاستثمارات التي تنجز في إطار إتفاقية الإستثمار حسب مقتضيات المادة 12 مكرر من الأمر رقم 06-08.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير منحت إختصاصا مطلقا لهذا المجلس حين نصت " ... بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر " وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الإستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر ، وما من شك أن هذا المسعى يعد كذلك إحدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الاستثمارية لاسيما إذا علمنا أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد ،الوزير المكلف بالمالية ، بترقية الاستثمارات ، بالجماعات المحلية، بالتجارة ، بالطاقة والمناجم ،بالصناعة ، بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقية وزراء القطاعات المعنية بجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر و تتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في إطار استغلال العقار الصناعي على حسب المادة 6 و7 من الأمر 08-4 هو اقتراحه لمنح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية ولقد كان الأمر 06-11 يعطي للمجلس صلاحيات اكبر إذا أن منح الامتياز أو النازل على الأراضي التابعة لأمالك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلائحة منه<sup>13</sup>

**رابعا :الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI :** لقد انشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI) التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي 12.93 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون رقم 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 356.06 المؤرخ في 2006/10/9<sup>14</sup> هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فان الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائبا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها هياكل إدارية لامركزية على المستوى ألولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي ( المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر)ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح

<sup>13</sup>المادة 2/5 من الأمر 11-06  
<sup>14</sup> - الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006

الوقت و كذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة ،فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب<sup>15</sup>. كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية ، فإذا لم يوف بها تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل والمتمم لأمر 01-03. وقد كان للوكالة مهام كبير في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار اما بعد سنة 2006 و مع صدور الأمر 06-11 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز الى كل من الوالي والمجلس الوطني لاستثمار وبصدور الأمر 08-04 الذي ألغى الأمر 06-11 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليميا ومجلس الوزراء و مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07-122 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقا ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة<sup>16</sup> وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.

<sup>15</sup>- الأمر 06-08 المعدل لأمر: 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء في: المادة: 05 منه بتعديلات جديدة فيما يخص آجال رد الوكالة وهي: اثنتان وسبعون ساعة (72) ساعة لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالإنجاز وعشرة أيام (10) أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال

<sup>16</sup>- انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق الأمر 06-11