وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي إيليزي

معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

شهادة مشاركة

يَتَشَرَفُ كل من مدير معهد العُلومِ الاقتِصَادية والتِجَّارية وعُلوم التسيير ومُدير مخبَر تنمِية اقتِصَاديَات الأعمَال الحَدِيثة

ورئيس الملتقى الوطني (الحضوري/ الافتراضي) حول:

وَ اقِع مُنَاخ الأَعمَال فِي المَنَاطِق الصَحرَاوِيَة الحُدُودِيَة بِالجَزَ ائِر وَسُبُل تَطوِيرِه

أنّ يَمْنَحَا هَذِه الشَهَادَة إِلَى البَاحِث(ة):

د. بوضياف الخير جامعة محمد بوضياف (المسيلة - الجزائر)

وذَلكَ لمُشَارَكَتِه (ا) في إنجَاحِ المُلتَقَى الوطني المنعقد يوم 10 ديسمبر 2024، ، بمداخلة حول:

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي جهاز مستحدث لتسيير واستغلال العقار الاقتصادي من أجل ترقية مناخ الأعمال في المناطق الحدودية الصحراوية الجزائرية

مدير المخبر

د. ستي سياد أحمد

رئيس الملتقى

د. الأمين محمد الشريف

مدير المعهد

خثير شين

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

استمارة المشاركة

اللقب: دراج

الاسم: عبد الوهاب

الوظيفة: أستاذ محاضر قسم "ب" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف– المسيلة

الرتبة العلمية: دكتوراه في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، تخصص القانون العام

عضو مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية– جامعة محمد بوضياف– المسيلة

المؤسسة: جامعة محمد بوضياف– المسيلة

المايل المهني: abdelouahab.derradj@univ-msila.dz

الهاتف: 0666360843

اللقب: بوضياف

الاسم: الخير

الوظيفة: أستاذ محاضر قسم "ب" كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف– المسيلة

الرتبة العلمية: دكتوراه في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق.

عضو مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية– جامعة محمد بوضياف– المسيلة

المؤسسة: جامعة محمد بوضياف– المسيلة

المايل المهني: kheir.boudiaf@univ-msila.dz

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

المحور الرابع: استراتيجيات تحسين مناخ الأعمال بالمناطق الصحراوية الحدودية في الجزائر (الفلاحة، السياحة، الصناعة، النقل والإمداد)

عنوان المداخلة: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي جهاز مستحدث لتسيير واستغلال العقار الاقتصادي من أجل ترقية مناخ الأعمال في المناطق الحدودية الصحروايا الجزائرية

عنوان المداخلة: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي جهاز مستحدث لتسيير واستغلال العقار الاقتصادي من أجل ترقية مناخ الأعمال في المناطق الحدودية الصحرواية الجزائرية

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

ملخص

أُنشأت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي كجهاز مستحدث لتحل محل حقوق والتزامات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس– المناطق الصناعية، وقد حدد المرسوم التنفيذي المنشئ لهذه الوكالة مفهومها ودورها في تسيير واستغلال العقار الاقتصادي، كما حدد تنظيمها وسير عملها، بغية تحقيق الغرض المنشود منها لتلبية حاجيات المستثمرين.

الكلمات المفتاحية: الوكالة الوطنية، العقار الصناعي، تسيير واستغلال.

Abstract

The National Industrial Land Agency was established as a new body to replace the rights and obligations of the National Agency for Land Intermediation and Regulation and the Economic public enterprise DIVINDUS - industrial zone, The executive decree establishing this agency defined its concept and role in the management and exploitation of economic real estate, and also determined its organization and workflow, in order to achieve the desired purpose. Including to meet the needs of investors.

Key words : National Agency, Industrial Real Estate, Management and Exploitation.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

مقدمة

اتجهت الجزائر في مطلع التسعينيات إلى تطبيق سياسة الاقتصاد الانفتاحي، والذي يعرف باسم "نظام اقتصاد السوق"، واختارت الجزائر هذا التوجه من أجل إصلاح شامل للاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة، والهدف الرئيسي من كل ذلك هو تعزيز مكانتها على الساحة الدولية من خلال هذه الاستراتيجيات المحكمة، ولتحقيق ذلك يجب تعزيز الاستثمار في جميع المجالات وكل القطاعات، وبطبيعة الحال يحتاج الاستثمار لتجسيده على الميدان إلى أوعية عقارية تعرف باسم العقار الاقتصادي، وقد صدر في 2023 قانون جديد صادق عليه البرلمان يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي[1]، وقد عرف هذا الأخير بأنه: "هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

ولتهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من أجل ترقية مناخ الأعمال في الجزائر استحدث القانون رقم 23-17 وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الحضري والسياحي والصناعي[2]، وفعلا تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والتي هي محور الدراسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488[3]، والتي تعنى بتهيئة وإعادة تأهيل، وتسيير واستغلال ومراقبة وصيانة العقار الصناعي سواء في المناطق الصحراوية أو أي منطقة من مناطق الوطن، فما هو مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي كجهاز مستحدث وما هو دورها؟ وكيف تم تحديد تنظيمها وسير عملها؟

وللإجابة على هذه الإشكالية سوف نعالج موضوع الدراسة من خلال محورين أساسيين:
المحور الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومهامها

---

[1] **القانون رقم 23-17**، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445هـ الموافق لـ 15 نوفمبر سنة 2023م، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج عدد رقم 73، مؤرخة في 02 جمادى الأولى عام 1445هـ الموافق لـ 16 نوفمبر سنة 2023م.

[2] أنظر المادة رقم 07 من **القانون رقم 23-17**، نفس المرجع.

[3] **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023م، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج عدد رقم 85، مؤرخة في 17 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2023م.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

المحور الثاني: تنظيم وسير عمل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

المحور الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ومهامها

بداية نقول أن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، كان بهدف أن تحل هذه الوكالة محل حقوق والتزامات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس- المناطق الصناعية، وتطبيقا لأحكام المادة السابعة من القانون رقم 23-17، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-488 والذي أنشأ هذه الوكالة المستحدثة، وحدد مفهومها ومهامها، ولذلك سنتطرق في هذا المحور إلى عنصرين كما يلي:

أولا: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتحديد طبيعتها

عرف المرسوم التنفيذي رقم 23-488 الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وحدد طبيعتها القانونية، ولذلك يمكن دراسة هذا العنصر من خلال التطرق لتعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ثم نتناول تحديد طبيعتها القانونية، وذلك كما يلي:

1- تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

عرفت الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بأنها: "الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"[1].

كما أشارت المادة الأولى من نفس المرسوم التنفيذي على تسمية هذا الجهاز المستحدث في صلب النص بـ: **"الوكالة"**.

ويحدد مقرها في ولاية الجزائر العاصمة[2].

[1] أنظر الفقرة الأولى من المادة رقم 02 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة رقم 03 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

وتم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لكي تحل محل حقوق والتزامات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس– المناطق الصناعية في ممارسة مهامها[1].

كما يجب على المسيرين الأجراء الرئيسيين للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس– المناطق الصناعية كل فيما يخصه اتخاذ التدابير المناسبة لضمان السير العادي والمنتظم للمصالح إلى غاية التكفل الفعلي من قبل الوكالة بالمرافق والأصول والموارد المعنية، وذلك في كل الظروف والأحوال[2].

2- الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

من خلال التعريف أعلاه يتضح أن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع **صناعي وتجاري**، إضافة إلى أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبالتالي تحكمها جميع النتائج المترتبة على اكتساب الشخصية المعنوية[3]، وهذه الأخيرة أي الشخصية المعنوية تمثل مفهومًا قانونيًا يشير إلى الهيئات والمؤسسات التي تحصل على حقوق وتحمل التزامات مستقلة عن الأشخاص الطبيعيين المكونين لها، دعونا نستعرض بعض النقاط المتعلقة بالنتائج المتعلقة بمنح الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

أ- الذمة المالية المستقلة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تتمتع الشخصية المعنوية بذمة مالية مستقلة عن أفرادها المكونين لها، مما يسمح للوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالتصرف في الممتلكات والموارد بشكل منفصل، وبما أن "**الوكالة**" تم إنشاؤها حديثا لتحل محل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس– المناطق الصناعية، فإن ذمتها المالية تتكون من أصول الممتلكات المحولة و/أو المخصصة من طرف الدولة ومن الأملاك

---

[1] أنظر المادة رقم 32 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

[2] أنظر المادة رقم 33 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.

[3] يترتب على منح الشخصية المعنوية والاعتراف بها نتائج حددتها المادة رقم 50 من **الأمر رقم 75-58**، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد رقم 78، مؤرخة في 24 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 30 سبتمبر سنة 1975م، المعدل والمتمم **بالقانون رقم 07-05**، مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م، ج.ر.ج.ج عدد رقم 31 مؤرخة في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

المكتسبة أو المنجزة بأموالها الخاصة[1]، وقد تم تحويل جميع الممتلكات المادية وغير المادية الناتجة عن حل المؤسستين العموميتين لمصلحة "**الوكالة**" وفق ما يلي:

أ1- يتم تحويل جميع الممتلكات المادية وغير المادية الناجمة عن حل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا الالتزامات والحقوق والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تمتلكها أو تديرها، إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي[2]، ويترتب على هذا التحويل ما يلي:[3]

أ1/1- جرد كمي ونوعي وتقديري تعده طبقا للقوانين والأنظمة المعمول بها، لجنة يعين أعضاؤها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالصناعة، ويتم الموافقة على هذا الجرد بقرار مشترك بين وزير المالية ووزير الصناعة.

أ2/1- حصيلة ختامية تعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وتتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل.

أ3/1- الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه.

أ2- يتم تحويل جميع الممتلكات والالتزامات والحقوق والأسهم والوسائل مهما كانت طبيعتها التي تمتلكها أو تسيرها المؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس- المناطق الصناعية، إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بعد حلها وفقا للتشريع المعمول به[4]، ويترتب على هذا التحويل ما يلي:[5]

أ1/2- أعداد جرد كمي ونوعي وتقديري وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها.

أ2/2- إعداد حصيلة ختامية للأنشطة والوسائل المستخدمة من قبل المؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس- المناطق الصناعية، التي تبين قيمة عناصر الذمة المالية التي كانت موضوع التحويل إلى الوكالة.

أ3/2- الكيفيات الضرورية للحفاظ على الأرشيف وحمايته والمحافظة عليه.

---

[1] أنظر الفقرة الأولى من المادة رقم 29 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.
[2] أنظر الفقرة الثانية من المادة رقم 30 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.
[3] أنظر الفقرة الثالثة وما بعدها من المادة رقم 30 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.
[4] أنظر الفقرة الأولى من المادة رقم 31 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.
[5] أنظر الفقرة الثانية وما بعدها من المادة رقم 31 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

ب- الاستقلال الإداري للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يحتوي الشخص المعنوي على أجهزة وتنظيمات إدارية داخلية تديره وتسيره مستقلة به سواء للمداولة أو التنفيذ، وبالنسبة للوكالة الوطنية للعقار الصناعي يتم تسييرها عن طريق مجلس إدارة يدعى في صلب النص "**المجلس**" ويديرها مدير عام[1].

ت- الأهلية القانونية للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

بما أن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لديها الشخصية المعنوية، فإن لها القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وفقا للحدود التي رسمها لها القانون.

ث- الموطن المستقل للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

لكل شخصية معنوية موطن مستقل عن موطن الأشخاص الطبيعيين المكونين لها، مما يعزز استقلاليتها، وهذا ما نلمسه في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، بحيث نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 على أن يحدد مقر الوكالة في ولاية الجزائر.

ج- وجود نائب يعبر عن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يحتاج الشخص المعنوي باعتباره كيان معنوي ليس له وجود مادي لنائب يتصرف باسمه ويمثله أمام الجهات الإدارية والقضائية، وعلى هذا الأساس نص المرسوم التنفيذي رقم 23-488 في المادة رقم 21 منه على تعيين مدير عام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي طبقا للتنظيم المعمول به، يسهر على التسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة، كما يمثلها أمام القضاء ويبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات.

ح- حق التقاضي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

[1] أنظر المادة رقم 10 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

للوكالة الوطنية للعقار الصناعي باعتبارها شخص معنوي عام ذات طابع صناعي وتجاري، أهلية للتقاضي، فقد تكون مدعية أو مدعى عليها أمام القضاء، فلها مقاضاة الغير، كما يكون من حق الغير أن يقاضيها.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم استحداث الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، تطبيقا لأحكام المادة رقم 07 من القانون رقم 23-17 والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، وبذلك تتولى "**الوكالة**" عدة مهام يمكن إجمالها وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي المنشئ لها كما يلي:

1- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية[2].

2- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به[3].

3- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات[4].

4- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به[5].

5- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات[6].

6- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه[7].

---

[1] أنظر المادة رقم 07 من **القانون رقم 23-17**، مرجع سابق.

[2] أنظر المطة الأولى من المادة رقم 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.

[3] أنظر المطة الثانية من المادة رقم 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

[4] أنظر المطة الثالثة من المادة رقم 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

[5] أنظر المطة الرابعة من المادة رقم 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

[6] أنظر المطة الخامسة من المادة رقم 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

[7] أنظر المطة السادسة من المادة رقم 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

7- تطور بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين[1].

8- إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري[2].

9- يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة، لا سيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية وكل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذات الصلة بموضوعها[3].

وفي ختام عنصر مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، يمكن القول أنه كان على المنظم إدراج الانشغالات البيئية عند قيام الوكالة بتهيئة وإعادة تأهيل وتسيير واستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها، من خلال استعمال مواد ذات جودة عالية غير مضرة بالبيئة، واللجوء لاستعمال الطاقات المتجددة وتثمينها.

المحور الثاني: تنظيم وسير عمل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

للوكالة الوطنية للعقار الصناعي كجهاز ومؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ولها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري، هيئتان تتمثلان في مجلس إدارة يرأسه رئيس ومدير عام، ولكل هيئة عدة مهام وطريقة عمل تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488.

أولا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تتشكل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من هيئتين اثنين، مجلس إدارة يرأسه رئيس، ويكون هذا الأخير ممثلا للوزير المكلف بالصناعة، كما يتم تعيينه من قبل وزير الصناعة بقرار فردي، ومدير عام يدير الوكالة يتم تعيينه من قبل رئيس الجمهورية بموجب مرسوم رئاسي، ولكل هيئة مهام حددها المرسوم التنفيذي المنشئ لهذه الوكالة، وعلى كل يمكن دراسة هذ العنصر من خلال التطرق إلى ما يلي:

1- مجلس الإدارة

[1] أنظر المطة الأولى من المادة رقم 08 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.
[2] أنظر المطة الثانية من المادة رقم 08 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.
[3] أنظر المادة رقم 09 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

يسير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مجلس إدارة يدعى في صلب النص "**المجلس**"، ويتشكل هذا المجلس من رئيس يرأس المجلس وأعضاء من عدة قطاعات، ويتولى أمانة مجلس الإدارة المدير العام للوكالة.

وعلى كل يمكن التفصيل في تشكيلة المجلس كما يلي:

أ- رئيس مجلس الإدارة

يرأس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ممثل الوزير المكلف بالصناعة[1]، أما بالنسبة لما كان سائدا سابقا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 07-119 والذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، فقد كان يرأس مجلس إدارة الوكالة الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله[2].

ب- الأعضاء

إضافة إلى رئيس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي يتشكل المجلس أيضا من أعضاء يمثلون عدة قطاعات، حددتهم المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السابق الإشارة إليه:

ب1- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية،

ب2- ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية، والمديرية العامة للأملاك الوطنية)،

ب3- ممثل الوزير المكلف بالطاقة،

ب4- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية واللاسلكية،

ب5- ممثل الوزير المكلف بالصناعة،

---

[1] أنظر المادة رقم 11 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.

[2] أنظر المادة رقم 12 من **المرسوم التنفيذي رقم 07-119**، مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 23 أبريل سنة 2007م، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي (المعدل والمتمم)، ج.ر.ج.ج عدد رقم 27، مؤرخة في 07 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 25 أبريل سنة 2007م. (ملغى)

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

ب6- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،

ب7- ممثل الوزير المكلف بالبيئة،

ب8- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة،

ب9- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،

ب10- كما يمكن لمجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي أن يستعين بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

وكإضافة نوعية لتشكيلة مجلس إدارة الوكالة كان على المنظم إضافة عضو يمثل وزير الري، وعضو يمثل وزير الصيد البحري والمنتجات الصيدية للمشاركة في مداولات مجلس الوكالة، نظرا لأهمية القطاعين والاستثمارات المتعلقة بهما.

ت- أمانة المجلس

نصت المادة رقم 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 والسابق الإشارة إليه، على أن يتولى أمانة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي المدير العام لهذه الوكالة.

ث- كيفية تعيين أعضاء مجلس الإدارة ومدة عهدتهم

يعين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة، لمدة زمنية محددة بموجب المرسوم التنفيذي السابق الإشارة إليه، ولكن يثور التساؤل هنا حول مسألة الشروط الواجب توفرها قانونا في ممثلي مختلف القطاعات لعضوية مجلس الإدارة؟

كما يثور التساؤل حول مسألة تعيين رئيس مجلس الإدارة مسبقا بنص المرسوم التنفيذي، لماذا التعيين بصفة مسبقة وليس الانتخاب؟

ث1- رئيس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لماذا التعيين المسبق وليس الانتخاب؟

يعين رئيس مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب قرار فردي صادر من الوزير المكلف بالصناعة من نفس القطاع، أي وزارة الصناعة، واشترط المرسوم التنفيذي السابق الإشارة إليه شرط شغل الوظائف العليا برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية سواء بالنسبة للرئيس أو بقية أعضاء المجلس.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

أما بالنسبة لفكرة التعيين المسبق لرئاسة مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، فإن المرسوم التنفيذي رقم 23-488 نص صراحة في مادته رقم 11 على أن رئاسة مجلس الإدارة تؤول لممثل الوزير المكلف بالصناعة، فيعين وزير الصناعة ممثله ليرأس المجلس دون إجراء انتخاب من طرف بقية الأعضاء والذين يمثلون مختلف القطاعات، ولعل الهدف الذي قصده المنظم من هذه المسألة تكمن في طبيعة العقار بأنه صناعي تابع لقطاع الصناعة، فينتج عن ذلك ضرورة إيلاء رئاسة مجلس الإدارة لهذا القطاع.

ولكن كان من الأجدر أن تكون آلية تعيين رئيس مجلس إدارة الوكالة وبقية الأعضاء بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن الوزير الأول بعد استشارة رئيس الجمهورية، بدلا من قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة.

ث2- بقية أعضاء مجلس الإدارة

يعين بقية أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي أيضا بموجب قرار فردي صادر من الوزير المكلف بالصناعة، وذلك بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها، واشترط المرسوم التنفيذي رقم 23-488 في الفقرة الأخيرة من المادة رقم 13 منه شرط أن يكون ممثلو الدوائر الوزارية من ضمن شاغلي الوظائف العليا برتبة مدير على الأقل في الإدارة المركزية.

ث3- مدة عهدة عضوية مجلس الإدارة

حددت الفقرة الأولى من المادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مدة عهدة عضوية مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بـ: ثلاث (3) سنوات، يمكن تجديدها مرة واحدة فقط، وتسري مدة العهدة على جميع أعضاء مجلس الإدارة بما فيهم الرئيس.

2- المدير العام

يدير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مدير عام، ويتم تعيينه طبقا للتنظيم المعمول به بموجب مرسوم رئاسي صادر من طرف رئيس الجمهورية، وتنتهي مهامه بنفس الشكل والطريقة التي عيين بها وفقا لقاعدة توازي الأشكال، وللمدير العام مهام عديدة حددها المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السابق الإشارة إليه في المواد 22-23 منه، وقد ارتأينا تقسيم هذه المهام كما يلي:

أ- مهمة التنفيذ

يضع المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي حيز التنفيذ توجيهات ومداولات مجلس إدارة الوكالة.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

ب- مهمة الاعداد والاقتراح

يعد ويقترح المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي ما يلي:

ب1- يعد ويقترح للمجلس مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة، وكذا إنشاء الملحقات.

ب2- يعد ويقترح للمجلس مخططات عمل متعدد السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبط بموضوعها.

ب3- يعد ويقترح للمجلس استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية.

ب4- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعد الوضعيات المتوقعة.

ب5- يعد في نهاية كل سنة مالية وبعد مداولة المجلس، تقريرا سنويا عن النشاطات مرفقا بحصائل وجداول حسابات النتائج، ويضمن إرسالها إلى السلطة الوصية وإلى وزارة المالية.

ت- المهام الإدارية والتمثيل القضائي

يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي مهاما إدارية ويمثل الوكالة أمام القضاء:

ت1- المهام الإدارية

ت1/1- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع موظفي الوكالة، في إطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ت2/1- يبرم ويوقع العقود والصفقات والاتفاقيات والاتفاقات طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وطبقا لإجراءات الرقابة الداخلية.

ت3/1- يقوم بتطوير علاقات التبادل مع المؤسسات والهيئات المماثلة التي تعمل في نفس مجال نشاط الوكالة.

ت4/1- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخليين وتطبيقهما.

ت5/1- يبلغ السلطة الوصية بصفة دورية بحالة تنفيذ البرامج التنموية للوكالة.

ت2- التمثيل القضائي

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

يمثل المدير العام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

ث- المهام المالية

ث1- يؤدي جميع العمليات العقارية والمالية والتجارية ذات الصلة بموضوعها.

ث2- يبرم كل قرض.

ثانيا: سير عمل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يسير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مجلس إدارة يتم تعيين أعضائه كما أشرنا أعلاه، بموجب قرار فردي صادر من الوزير المكلف بالصناعة، بناء على اقتراح من الوزراء والسلطات التي يتبعونها لعهدة محددة زمنيا وقابلة للتجديد، ومن هنا تُطرح عدة تساؤلات، بخصوص نوعية المواضيع التي يتداول فيها هذا المجلس، وطريقة اجتماعه وعدد دوراته، وكيفية تداوله؟

وللإجابة على هذه التساؤلات نتناول بالدراسة ما يلي:

1- المسائل والمواضيع التي يتداول فيها مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يتداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في عدة مواضيع حددتها المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، والتي تتمثل فيما يلي:

أ- مشاريع التنظيم الداخلي والنظام الداخلي للوكالة، وكذا إنشاء ملحقات.
ب- إنشاء شركات.
ت- مخططات عمل متعددة السنوات في مجال الاستثمار والتنمية والاستغلال المرتبطة بموضوعها.
ث- استراتيجية الوكالة في المجال التجاري والتنمية الاقتصادية.
ج- الإجراءات الخاصة بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات.
ح- اتفاقيات العمل الجماعية والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
خ- مخطط تنمية الوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل.
د- البرنامج السنوي للأنشطة والميزانية ذات الصلة.
ذ- تقارير النشاطات وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج.
ر- التقرير السنوي للتسيير.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

ز- تقارير محافظي الحسابات.

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

ش- قبول وتخصيص الهبات والوصايا وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ص- القروض المزمع إبرامها.

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

2- طريقة اجتماع مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وعدد دوراته

يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاث (3) مرات في السنة، كم يمكن للمجلس أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة أو من ثلثي (3/2) أعضائه[1].

يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بالملفات المدرجة في جدول الأعمال عشرة (10) أيام على الأقل، قبل التاريخ المحدد للاجتماع، غبر أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن خمسة (5) أيام[2].

لا تصح مداولات مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه، وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد الثمانية (8) أيام الموالية وتصح، حينئذ مداولاته مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين[3].

3- نظام تداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

يصادق بالأغلبية على مداولات مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، وفي حالة تساوي الأصوات، يكون صوت رئيس مجلس الإدارة هو المرجح[4].

[1] أنظر المادة رقم 15 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مرجع سابق.
[2] أنظر المادة رقم 17 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.
[3] أنظر المادة رقم 16 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.
[4] أنظر المادة رقم 18 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

تحرر مداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس، وتقدم المحاضر ومشاريع القرارات إلى الوزير المكلف بالصناعة خلال العشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع للمصادقة عليها[1].

الخاتمة

كحوصلة لما تم ذكره آنفا وكإجابة على الإشكالية المطروحة في مقدمة هذه الورقة البحثية، يمكن القول أن الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم وضعها تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، بهدف القيام بمجموعة من المهام والتي من أهمها تسيير واستغلال العقار الصناعي، وقد حدد المرسوم التنفيذي المنشئ لهذه الوكالة تنظيمها وسير عملها، إذ تتشكل من هيئتين مجلس إدارة لتسييرها ومدير عام لإدارتها.

وقد حلت هذه الوكالة المستحدثة محل حقوق والتزامات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية ديفاندوس– المناطق الصناعية، والأكيد أن حكمة المنظم الجزائري من إنشائها تكمن في تطوير مهمة المسير والمهيء والمراقب والمؤهل للمواقع الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها من الجيل الجديد، وهذا ما يساهم في ترقية مناخ الأعمال سواء في المناطق الصحراوية الحدودية أو في باقي مناطق الوطن.

التوصيات

- كان على المنظم إدراج الانشغالات البيئية عند قيام الوكالة بتهيئة وإعادة تأهيل وتسيير واستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها، من خلال استعمال مواد ذات جودة عالية غير مضرة بالبيئة، واللجوء لاستعمال الطاقات المتجددة وتثمينها.
- كان على المنظم إضافة عضو يمثل وزير الري، للمشاركة في مداولات مجلس الوكالة.
- كان على المنظم إضافة عضو يمثل وزير الصيد البحري والمنتجات الصيدية للمشاركة في مداولات مجلس الوكالة، نظرا لأهمية القطاع والاستثمارات المتعلقة به.
- كان من الأجدر أن تكون آلية تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن الوزير الأول بعد استشارة رئيس الجمهورية، بدلا من قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة.

[1] أنظر المادة رقم 19 من **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، نفس المرجع.

اعداد: د/ دراج عبد الوهاب
د/ بوضياف الخير

قائمة المراجع

- **الأمر رقم 75-58**، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد رقم 78، مؤرخة في 24 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 30 سبتمبر سنة 1975م، المعدل والمتمم **بالقانون رقم 07-05**، مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م، ج.ر.ج.ج عدد رقم 31 مؤرخة في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م.
- **القانون رقم 23-17**، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445هـ الموافق لـ 15 نوفمبر سنة 2023م، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج عدد رقم 73، مؤرخة في 02 جمادى الأولى عام 1445هـ الموافق لـ 16 نوفمبر سنة 2023م.
- **المرسوم التنفيذي رقم 07-119**، مؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 23 أبريل سنة 2007م، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي (المعدل والمتمم)، ج.ر.ج.ج عدد رقم 27، مؤرخة في 07 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 25 أبريل سنة 2007م. (ملغى)
- **المرسوم التنفيذي رقم 23-488**، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2023م، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج عدد رقم 85، مؤرخة في 17 جمادى الثانية عام 1445هـ الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2023م.