

المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز

الدكتورة مسكر سهام

أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة -2-

ملخص

تتمتع الجزائر بوفرة العقار الصناعي ولكن المستثمر يعاني من إشكالية استغلال هذا العقار، بما يدفع عجلة الاستثمار بسبب عدم وجود نصوص قانونية ثابتة، وعدم وضوح الذمة العقارية للدولة، ولعراقيل إدارية تحول دون السماح للمستثمر بالانطلاق في مشروعه، أو استغلاله في غير ما خصص له في غياب رقابة الأمر الذي رتب منازعات قضائية وإشكالات قانونية وعملية، وجعل الدولة تحتفظ بالملكية الرقبة وتمنح للمستثمرين حق الانتفاع بموجب عقد الامتياز، غير أن هذا العقد هو الآخر يثير بعض المنازعات نتطرق لها في هذه الدراسة.

Résumé

L'Algérie dispose d'un patrimoine immobilier important à usage industriel, mais qui reste insuffisamment exploité par les investisseurs, les quels éprouvent des aléas liés à l'exploitation de ce patrimoine conséquent, en raison de l'absence de textes juridiques et du manque de précisions quant à la propriété immobilière de l'Etat et des lenteurs administratives qui n'encourage pas les investisseurs à procéder au démarrage de leurs projets ou son exploitation dans un domaine d'activité autre que celui pour lequel il a été réservé, pour cela favorisé par l'insuffisance de suivi et de contrôle, ce qui a provoqué des contentieux juridiques et les difficultés dans l'application de la Loi font que l'Etat ne s'est pas dessaisit de ses propriétés et a renforcé son rôle pour contrôler son patrimoine ce qui l'a amené à accorder un droit de jouissance matérialisé par un acte de concession, ce qui n'a pas éviter d'entraîner des contentieux que nous envisageons de prendre en charge dans la présente étude.

مقدمة

تعمل الدولة على وضع إصلاحات اقتصادية، بوضع منظومة قانونية تحفز الاستثمار الوطني والأجنبي، وتوفر العقار الاقتصادي، حتى تشجع الاستثمار الصناعي (بوحفص جلاب نعناع، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، العدد 22 مارس 2009، طباعة ANEP روية، ص 75)، غير أن العقار الصناعي عرف عدم استقرار في المنظومة القانونية بسبب سرعة التعديلات

لاسيما بموجب قوانين المالية، وغموض النصوص القانونية خاصة مع تأخر أو عدم إصدار المراسيم التنظيمية، أو صدور تعليمات من وزير المالية مخالفة للمنظومة القانونية.

أومن حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه والتي تشكل في أغلبها أملاك وطنية خاصة، هذا الوضع أدى إل حدوث مشاكل قانونية ميدانية، ونشوء نزاعات إدارية وقضائية، ولهذا كان الحل بنظر المشرع يكمن في عقد الامتياز لتمسك الدولة بالملكية لتفادي النزاعات التي رتبها عقد التنازل، إلا أن تطبيق عقد الامتياز أفرز منازعات نحاول التفصيل فيها من خلال هذا الموضوع. (لقد جاءت التعليمات الوزارية من وزير المالية تحذر من مثل هذه التجاوزات و تطالب بتحقيقات صارمة قبل منح عقد الامتياز ،لتفادي النزاعات القضائية التي وقعت نتيجة هذه الأخطاء .وزير المالية ،مدرية أملاك الدولة ،تعليمة رقم 01961 المؤرخة في 2010/02/28 مجموع النصوص القانونية لسنة 2010، ص 68.)

فما هي أهم المنازعات المترتبة على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، والحلول القانونية المتبعة للحد منها؟

للإجابة على هذه الإشكالية اخترت المنهج وصفي تحليلي لدراسة هذا الموضوع من خلال تقسم الدراسة إلى ثلاث مباحث، نتناول في أوله أهم المنازعات قبل منح عقد الامتياز، والمبحث الثاني نتطرق للمنازعات المترتبة بعد منحه، والمبحث الثالث للجهات القضائية المختصة بفض المنازعات المترتبة على هذا العقد.

المبحث الأول: المنازعات قبل منح عقد الامتياز

يستند عقد الامتياز إلى فكرة الانتفاع و استغلال العقار دون امتلاكه ملكية الرقبة و إلى فكرة الإيجار لمدة أدناه ثلاثة و ثلاثون سنة قابلة لتجديد و أقصاها تسع وتسعون سنة (المادة 04 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة العدد 49 المؤرخة في 2008/09/03 ص 03.)، بهدف المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة ، ولهذا تنطبق عليه أحكام القانون الخاص، غير أن العقد الإداري يحره مدير أملاك الدولة، و يكون قابل للمنح عن طريق التراضي مقابل منح إتاوة شهرية محددة في المادة 09 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة

2011، مع إمكانية تحين مبالغ الإتاوة بعد انقضاء فترة إحدى عشر سنة (الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011)، ويمكن تقسيم المنازعات المترتبة قبل منح عقد الامتياز إلى العراقيين الإدارية و التباطؤ في منحه، أو رفض طلب الاستفادة من هذا العقد.

المطلب الأول: العراقيين الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز

يعاني المستثمر من عدة عراقيل إدارية و تباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، مما يؤخر عملية انجاز المشروع استثماري، تتمثل أساسا في مقررات التخصيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي بما يخالف الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية (قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28، الغرفة العقارية المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1999، ص 81)، أو صدور تعليمة من وزير المالية لتجميد منح الامتياز بالتراضي لحدوث تجاوزات (وزير المالية، مديرية أملاك الدولة، التعليم رقم 247 المؤرخة في 2000/07/23).

كما نتج عن تجميد إجراءات التنازل بعد وضع نظام لعقد الامتياز بموجب الأمر رقم 04-08 تعطل بعض الملفات العالقة كون المستفيدين يرفضون صيغة منح الامتياز غير قابل للتنازل، مما أدى إلى عدم انطلاق المشاريع المزمع إنجازها في غياب سندات الملكية، وفي هذا الإطار صدرت تعليمة وزارية لإعطاء حلول قانونية تحت رقم 01252 المؤرخ في 2012/02/07، في حالة تسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الفاتح سبتمبر 2008 تلزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة من التنازل، أما في حالة التسديد الجزئي أو كلي لمبلغ التنازل بعد الفاتح سبتمبر 2008 يتعين التفرقة بين حالتين، عندما يتعلق الأمر بمؤسسة عمومية اقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو الجماعات المحلية يمكن متابعة عمليات التنازل بشرط الدفع الكلي لمبلغ التنازل، وعندما يتعلق الأمر بالجمعيات تتابع الملفات على أساس منح الامتياز غير قابل للتنازل مقابل دفع إتاوة.

أما في حالة عدم تسديد أي مبلغ فيجب منح الامتياز للمستفيد، وفي حالة رفض الأشخاص والمؤسسات هذه الإجراءات ستلغى مقررات استفادتهم من القطع الأرضية لتمنح إلى لأشخاص آخرين وفقا لعقد الامتياز.

وقد يتبين في بعض الحالات أن الأراضي مخصصة للمصالح العمومية أو لمؤسسات عمومية كانت محل منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع قبل إلغاء التخصيص (مذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18 ص 02)، إضافة إلى عدم رد أو رفض الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمنح المستثمر الأجنبي التصريح ليتمكن من طلب عقد الامتياز (خوارجية حنان، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، أيام 14-15 ديسمبر 2015، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، ص 04).

المطلب الثاني: المنازعة في قرار رفض منح الامتياز

بعد إيداع التصريح بالاستثمار وطلب الامتياز من المستثمر، يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته في أجل 30 يوم من تاريخ إيداع الطلب، غير أنه قد يحدث أن لا ترد هذه الوكالة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة، أو ترد عليه بالرفض، وفي هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية عليها وهي رئيس الحكومة، والذي يجب عليه الفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوم بموجب قرار إداري (المادة 07 من القانون رقم 03/01 المؤرخ في المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 47).

يقدم المستثمر التظلم أو الطعن في شكل عريضة مكتوبة وموقعة حسب الإجراءات المتبعة في رفع الدعوى الإدارية (عملا بالمواد 815 إلى 824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، مرفقة بقرار الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع.

غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة حسب المرسوم التشريعي رقم 12/93 هو غير قابل للطعن قضائيا فيه على اعتبار أن هذا القرار سيادي، وهذا الأمر كان يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الامتياز الذي قدموه (شايب باشا كريمة، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه تخصص قانون العقاري البلدة 02 مارس 2013، ص 181)، كما يدفع بقية المستثمرين إلى عدم المخاطرة بأموالهم وجهدهم ووقتهم في الاستثمار.

ولهذا تدارك المشرع هذا النقص بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتضمن تطوير الاستثمار وسمح بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء (حيث تنص الفقرة الأخيرة من المادة 07 على أنه: "يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء").

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة بعد منح عقد الامتياز

تتمثل أهم المنازعات المترتبة بعد منح عقد الامتياز أساسا في عدم مشروعية قرار منحه، أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر، أو سحبه أو فسخه، نفصل في هذه الحالات من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: المنازعة في عدم مشروعية قرار منح الامتياز وحالات سحبه

قد تكون المنازعة في قرار عقد الامتياز بسبب عدم مشروعيته لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه، مثل صدور قرار منح الامتياز من السلطة غير مختصة (قرار رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09 الصادرة عن مجلس الدولة العدد 05 منشورات الساحل، عين البنيان الجزائر، 2004، ص 212).

كما قد تترتب المنازعة نتيجة سحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء (عملا بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة)، وفي حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، مما يعطي لوكالة ترقية الاستثمار ومتابعته ودعمه الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح (المادة 12 من الأمر رقم 08-04)، أي

أن السحب يكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة وهذا دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم. غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ التزاماته وإنجاز المشروع، ويستدعي الأمر في هذه الحالة لتدخل القضاء لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي (المادة 46 الفقرة 02 من المرسوم التشريعي رقم 12/93).

وتنصب المنازعة في قرار سحب الامتياز على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، ذلك أن الإدارة يمكن أن تسحب الامتياز دون تعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة (وهذا ما جاء في قرار رقم 052933 رقم الفهرس 390 المؤرخ في 29/04/2010 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة القسم الأول (قرار غير منشور))، وإذا استحق المستفيد التعويض تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية مع اقتطاع نسبة 10 بالمائة على سبيل التعويض، وفي حالة هدم البناية بناء على حكم قضائي على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته.

نشير في الأخير أن قرار سحب الامتياز مخالف لقواعد القانون الإداري التي تقضي بسحب القرارات غير مشروعة، فحين أن قرار منح الامتياز مشروع وقت إصداره، و عليه يجوز للإدارة سحبه متى ثبت لها عدم مشروعيتها لتصحيح الخطأ التي وقعت فيه، إلا أن القرار المشروع يكسب المستفيد منه حقوق فلا يجوز سحبه لضمان عدم رجعية القرار الإداري، ويشترط في سحب القرار الإداري أن يتم خلال أربعة أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره (عملا بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نستشف أن سحب القرار بمنح العقد ليس لعدم مشروعية قرار منحه أو لتصحيح خطأ إداري، بل نتيجة خطأ المستفيد من هذا الامتياز لعدم تنفيذه للالتزامات المحددة في دفتر الشروط، بما يخالف قواعد القانون الإداري، ورغم الإشكالات التي يطرحها غير أن المشرع يعتبره أنسب طريقة للاستثمار في العقار الاقتصادي، بما يحافظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وأحسن حل للمنازعات المترتبة خلال السنوات الماضية.

المطلب الثاني: منازعات فسخ عقد الامتياز

بالإضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، يمكن للإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء (وهو ما يسمى بإسقاط الحق و يعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة المنفردة لاسيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم)، باعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة (طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن المناطق الحرة).

ويكون هذا الفسخ في حالة إفلاس أو تصفية أو حل المنطقة الحرة، وحالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث طارئ مما يجعل استغلالها مستحيلاً، وحالة عدم احترام المستفيد لأحد بنود وشروط الاتفاقية النموذجية أو أحكام دفتر الشروط.

ويجب تحت طائلة البطلان أن توجه الإدارة المعنية إعدارا للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ (المادتين 14 و 15 من الاتفاقية النموذجية لمنح استغلال وتسيير المنطقة الحرة، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 19/10/1994 المتضمن المناطق الحرة).

وإن هذا النوع من الفسخ في هذه المناطق يبقى مجرد أحكام قانونية فقط ولا يمكن أن يطرح منازعات حقيقية في الوقت الحالي، مادام كانت منطقة حرة واحدة بجيجل، كما أن الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19/10/2003 المتضمن المناطق الحرة لم يتعرض إلى فسخ عقد الامتياز في استغلال المنطقة الحرة.

أما بالنسبة للفسخ في الأملاك الوطنية الخاصة وطبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين، وبمبادرة من صاحب الامتياز شريطة أن يوجه إعدار إلى الإدارة مانحة الامتياز، وهذا قبل 06 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ، كما يكون الفسخ بمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، لاسيما إنجاز المشروع حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط.

في كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون (البند 12 من دفتر شروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، بوجرة مخلوف، العقار الصناعي، دار

هومة، الطبعة 01 لسنة 2006 الجزائر ص 102)، أي أن القرار القضائي الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها.

بالإضافة إلى هذه الحالات يفسخ عقد الامتياز في حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصريحة، و في حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها والممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منح من أجلها عقد الامتياز، كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط.

وفي هاتين الحالتين، يتم فسخ عقد الامتياز بقوة القانون وبصفة فورية من الإدارة ودون إتباع الإجراءات القضائية(شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 184).

ونشير أن هناك منازعات أخرى مثل المنازعات المتعلقة بعدم تجديد عقد الامتياز و رجوع الإدارة في منحه مدام المنح مؤقت، أو المنازعة في دفع الإتاوة أو في الاستفادة من التخفيضات على سعرها لاسيما بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 المحدد لهذه التخفيضات...، ولا يمكن حصر كل هذه المنازعات ولكن حاولنا بقدر اطلاعنا الإلمام بأهمها.

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات عقد الامتياز

عملا بالمعيار العضوي يكون القضاء الإداري هو المختص في حل النزاع المرتبط بالعقود الإدارية التي تبرمها الإدارة ، وعليه المحاكم الإدارية هي المختصة بفض المنازعات المرتبطة بعقد التنازل وعقد الامتياز كأصل عام(المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، ولكن قد نخرج عن المبدأ العام ونطبق المعيار المادي بناء على اجتهاد بعض العقود المشابهة (قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، المجلة القضائية العدد 01 لسنة 1996، ص 183) وتحليل النصوص القانونية، بحيث يختص القضاء العادي بالفصل في بعض النزاعات.

المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري

عقد الامتياز قد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال وقد يقع على الأملاك الوطنية الخاصة عملا بالمرسوم التشريعي رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار، وفي كلتا الحالتين هو من اختصاص القاضي الإداري كقاعدة عامة.

يطرح الامتياز منازعة في حالة الفسخ، أو في حالة رفض أو سحب الامتياز عندما يتعلق الأمر بقرار صادر من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وإذا تعلق الأمر بمنح حق الامتياز وفي حالة أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار رفضت منح الامتياز أو لم تقم بالرد على طلب الامتياز المقدم من المستثمر في الآجال المحددة، فإنه يمكن الطعن في هذا القرار أمام القاضي الإداري المختص بإلغاء القرارات الإدارية على أساس المعيار العضوي (المادة 07 الفقرة 05 من الأمر رقم 03/01).

فدعوى الإلغاء لا تكون إلا ضد قرار إداري، ولهذا يجب إرفاق القرار محل الإلغاء بالعريضة الافتتاحية، ومن السهل احترام هذا الشرط مادام القانون قد ألزم الوكالة بالرد على طلب المستثمر بمنح الامتياز في أجل 30 يوم، وأن عدم الرد بعد فوات المدة يعتبر رفضاً ضمناً.

وعملاً بالأمر رقم 03/01 الذي نص على أن التظلم هو إجراء ضروري قبل رفع الدعوى أمام المجلس القضائي، حيث إذا تم الرفض الصريح أو الضمني لطلب الامتياز، يرفع المستثمر تظلماً إلى رئيس الحكومة السلطة الوصية على الوكالة، وهو تظلم رئاسي وحسب المرسوم التنفيذي رقم 319/94 المتضمن الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار فحدد أجل 60 يوماً لرفع التظلم، ولرئيس الحكومة أجل 15 يوماً لرد.

ويعتبر قرار رئيس الحكومة المؤيد لقرار الرفض الصادر عن الوكالة هو القرار الإداري السابق والذي يعتبر شرطاً لقبول الدعوى، لترفع دعوى الإلغاء خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم (المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

أما إذا كانت المنازعة ترتبط بسحب الامتياز بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة، فإن الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء قرار السحب تكون من اختصاص المحاكم الإدارية ولا يشترط التظلم الإداري المسبق، فهو جوازي مدام الأمر رقم 03/01 لم ينص على التظلم في قرار السحب على خلاف التظلم في قرار الوكالة برفض المنح.

و كقاعدة عامة فإن فسخ عقد الامتياز وحسب المعيار العضوي يكون من اختصاص جهات القضاء الإداري خاصة بالنسبة لامتياز المناطق الحرة باعتبارها تشكل جزءاً من الأملاك الوطنية العامة (شايب بشا كريمة، المرجع السابق، ص 190)، ليقوم مدير أملاك الوطنية المختص إقليمياً، بإرسال إغذارين لصاحب الامتياز بموجب رسالة مضمنة وموصى عليها مع إشعار بالاستلام قبل رفع دعوى الفسخ، مع الحق في طلب التعويض، إذا أثبت الضرر اللاحق به، وحيث أن الفسخ يقع بقوة القانون فإن القرار القضائي الصادر بهذا الشأن يكون حكماً تقيرياً (و نحن نعتبر أن القاضي العادي من حيث الموضوع هو المختص بدعوى الفسخ أكثر من القاضي الإداري الذي يعتبر

قاضي ملائمة وتقدير مشروعية كأصل عام، و على اعتبار أنها حق عيني عقاري يمكن أن تكون من اختصاص القاضي المكلف بإسقاط الحقوق العينية العقارية خاصة بعد الشهر هذا الحق).

المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي

يعتبر القضاء العادي المختص بالفصل في المنازعات بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، وفي دعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63/67 المتعلق بتأسيس السجل العقاري(شايب بشا كريمة، المرجع السابق، ص 194).

وبرأينا أن عقد الامتياز هو يرتب حق عيني عقاري بمجرد شهره، كما يقع على أملاك وطنية خاصة و التي يمكن التصرف فيها و تأجيرها، و بهذه المواصفات يقترب من العقد المدني عن العقد الإداري، و على اعتبار أنه عقد إيجار طويل المدة فهو عمل تجاري يدخل ضمن الاستثناءات الواردة في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و قياسا على إيجارات الفلاحة الذي يقع على الأملاك الوطنية الخاصة و التي يختص بها القضاء العادي(المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 الجريدة الرسمية العدد 16)، كما يرى الدكتور محمد الصغير بعلي بما يخالف المعيار العضوي بأن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع للقانون الخاص من حيث تسييرها و استعمالها و التصرف فيها، و عليه فإن عقد الامتياز يكون من اختصاص القضاء العادي(محمد الصغير بعلي، لسنة 2011، ص 123).

إلا أنه عمليا مدام وزير المالية الممثل في شخص مدير أملاك الدولة طرفا في النزاع، فإن نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو المطبق حتى ولو كان موضوع النزاع مدنيا ويخضع للقانون الخاص.

ويختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي بين صاحب الامتياز والغير وبالفصل في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية من أجل مباشرة الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم امتثال صاحب حق الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

خاتمة

في نهاية هذه الدراسة نستخلص أن مشكل العقار الصناعي ليس في وفرته بقدر في عدم استقرار النصوص القانونية المنظمة له المرتبط بسياسة الحكومة في توجيه هذا الاستثمار، فمن عقد التنازل اتجه المشرع لعقد الامتياز القابل للتنازل ثم لعقد الامتياز، غير أن هذا التطور التشريعي في كل مرة رتب منازعات.

وقد استقر المشرع على طريق الامتياز لحل كل الإشكالات السابقة غير أن تطبيق هذا النظام يستدعي تسوية الملفات العالقة في ظل القوانين السابقة، واعتماد هذه طريقة لاق اعتراض من قبل المستثمرين الذين كانوا وضعوا ملفاتهم على أساس عقد التنازل، ورتب منازعات ارتبطت أساسا بتعطيل أو رفض طلبات الحصول على قرار بمنح الامتياز، أو عدم مشروعية هذا قرار، أو سحب عقد الامتياز وفسخه، أو المنازعة في مبلغ الإتاوة، أو في تجديد عقد الامتياز.

كما أن المشرع يمنح حق الانتفاع للمستثمر ويجعله قابل للحجز، غير أنه لم ينظم القواعد القانونية في النصوص التنظيمية المرتبطة ببيع العقار المحجوز الذي لخصوصيته لا يمكن أن نطبق عليه أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و لهذا نقترح توضيحها، كما نقترح الحد من سلطات تدخل وزير المالية الذي لم يكتفي بسن قوانين من خلال قانون المالية بل ذهب إلى مخالفة النصوص القانونية أو تعطيل تطبيقها بموجب تعليمات و هذا أمر غير مقبول قانونا، و العمل على استقرار المنظومة القانونية، وإزالة العراقيل التي تعطل تحصيل المستثمر لعقود الامتياز، و تيسير حصول الأجانب على التصريح بالاستثمار لأن رفض الوكالة لمنحه أو عدم ردها يطرح عدم إمكانية الاستفادة من القطع الأرضية، و العمل على رقابة حسن استغلال العقار محل منح الامتياز دون وضع عقبات في وجه المستثمر.

ويبقى هذا الموضوع بحاجة لاهتمام الفقه والقضاء، هذا الأخير الذي أصبح تدخله محتشما رغم مشاكل ومنازعات استغلال هذا العقار.

المراجع

1- الكتب:

-بوجرة مخلوف ، العقار الصناعي دار هومة ، الطبعة 01 لسنة 2006، الجزائر .

-محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم لنشر و التوزيع عنابة ، لسنة 2011 ، الجزائر .

2-المقالات:

- بوحفص جلاب نغاعة ، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، طباعة ANEP ، روية ،مجلة الفكر البرلماني العدد 22 مارس 2009، الجزائر.

3-الملتقيات:

- ملزي عبد الرحمن، جديلي نوال ، المنازعات الناتجة عن استثمار في العقار الصناعي و المناطق الصناعية،و مناطق النشاط، ملتقى وطني حول الاستثمار و الملكية العقارية، يومي 22-23 نوفمبر 2011 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة .

-خوادجية حنان، منازعات عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، يوم دراسي حول عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، أيام 14-15 ديسمبر 2015 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة منتوري قسنطينة.

4- الرسائل الجامعية:

-شايب باشا كريمة،الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر،رسالة دكتوراه تخصص قانون العقاري البلدة 02 مارس 2013.

5-النصوص القانونية:

- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

-الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة العدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 01/10/1994 المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.

-المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتيازاستغلال الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار،الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.

-المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06/05/2009.

5-التعليمات الوزارية:

-وزير المالية،مدرية أملاك الدولة، التعليم رقم 247 المؤرخة في 23/07/2000.

-مذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18.

-وزير المالية، مديرية أملاك الدولة، تعليمة رقم 01961 المؤرخة في 2010/02/28 مجموع النصوص القانونية لسنة 2010.

6-القرارات القضائية:

-قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1996، ص 183.

-قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28، الغرفة العقارية المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1999، ص 81.

-قرار رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09 الصادرة عن مجلس الدولة العدد 05 منشورات الساحل، عين البنيان الجزائر، 2004، ص 212.

-القرار رقم 052933 رقم الفهرس 390 المؤرخ في 2010/04/29 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة القسم الأول(قرار غير منشور).