ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الثاني ص.ص: 2019- 2032

منازعات العقار الصناعي في القانون الجزائري

Industrial property disputes in Algerian law

قصري ناسيم*
كلية الحقوق و العلوم السياسية- جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية
mimouplay@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 02/ 04/ 2023 تاريخ قبول المقال: 14/ 08/ 2023 تاريخ نشر المقال: 15/ 09/ 2023

الملخص:

يشكل العقار الصناعي أداة مهمة من أجل جذب و تفعيل الاستثمارات و معها تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة، هذا ما أدى بالسلطات العمومية إلى تشجيعه عن طريق تقديم تسهيلات، مساعدات و مرافقة للمهتمين بهذا المجال سواء كان وطني أو أجنبي.

غير أنه في الواقع العملي، تظهر هناك عديد المنازعات أملتها خاصة تشابك مصالح المستثمرين و ممارساتهم التي تغير في كثير من الأحيان من الغرض الذي وُجد من أجله العقار الصناعي؛ هذا ما يستدعي تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي و كيفية الفصل فيها، ذلك من أجل تبيان مدى ملائمة النصوص القانونية في بسط الحماية الملائمة و ضمان ديمومة العقار الصناعي.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي؛ المنازعات ؛ التسوية.

Abstract:

Industrial real estate represents an important tool for attracting and activating investments and with it achieving comprehensive economic development. This is what led the public authorities to encourage it by providing facilities, aid and escort to those interested in this field, whether national or foreign.

However, in practice, there are many conflicts dictated by the intertwining of investors' interests and practices that often change the purpose for which the industrial property was found; This is what calls for defining disputes related to industrial real estate and how to settle them, in order to

*المؤلف المرسل.

show the appropriateness of legal texts in extending appropriate protection and ensuring the permanence of industrial property.

Keywords: Industrial real estate; Disputes; Settlement.

مقدمة

تحتل الثروة العقارية أهمية بالغة من جميع الجوانب، و هذا نظرا لما تؤديه من أدوار سواء لتحقيق مصالح فردية أو مصالح عامة تظهر خاصة في مساهمته في الــتأثير الإيجابي على الاقتصاد الوطني.

تعتبر الثروة العقارية أساس تقدم الدول و ثراء الأفراد، و ذلك راجع أساسا للأهمية البالغة التي يمثلها و تعدد المجلات التي تُستخدم فيها، فمن الاستعمال السكني، الفلاحي و السياحي إلى الاستعمال الصناعي بموجب العقار الصناعي الذي يعد من بين أهم الوسائل التي تؤثر كثيرا في المجال الاقتصادي عموما و الاستثماري على وجه الخصوص.

فالعقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية، يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار[1].

إلا أنه و بالرغم من الأهمية المحورية التي يحتلها العقار الصناعي، فإنه لم يسلم من عديد التصرفات و الممارسات التي استفحلت؛ فلم يكفِ النقص المعتبر الذي يعرفه هذا النوع من العقارات في الجزائر – و ذلك بسبب تعقد الوضعية العقارية ككل–، من وقوع عدة منازعات حول استغلال الملكية العقارية بشكل عام[2]، و العقار الصناعي على وجه الخصوص، و التي تشعبت أكثر نتيجة لرغبة المتعاملين و المستغلين في الحصول على العقار الصناعي بأي شكل، حتى و لو كان متجاوزا في ذلك للنصوص التشريعية، التنظيمية و التعليمات الصادرة في هذا الشأن.

تؤثر هذه المنازعات في غالب الأحيان سلبا على البيئة الاستثمارية في الدولة، و تعطي صورة غير مشجعة حول استقرار مناخ الأعمال، هذا الأخير الذي يؤثر في الأخير على تدفق الاستثمارات المحلية و الأجنبية ككل؛ إلا أنه و بفعل بروز هذه المنازعات على أرض الواقع، كان من الضروري تبيان الإطار القانوني لتسوية منازعات العقار الصناعي و استنباط جدوى معالجتها في الــتأثير على الاستثمار الاقتصادي للدولة.

[1] – شتوان حنان و بن ددوش قماري نضرة، « العقـــار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحـــــلي و دعم الاقتصاد»، مجلة دفاتر السياســـــــــة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 15، 2016، ص 689.

[2] – خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008، ص 08.

اعتمادا على ما سبق تبيانه، و نظرا للأهمية العلمية و العملية لهذا الموضوع، تبرز إشكالية مهمة تتجلى في **مدى فعالية آليات فض منازعات العقار الصناعي في الموازنة بين حماية العقار الصناعي من جهة و ضمان حقوق المستثمرين في تجسيد المشاريع الاستثمارية من جهة أخرى؟.**

للإجابة على هذه الإشكالية يتم اتباع منهج علمي يزاوج بين الوصف، الاستقراء و التحليل لمختلف النصوص القانونية و المصادر العلمية المتعلقة بالموضوع، معتمدين على معالجة ثنائية للدراسة، من خلال التعرض لتبيان تعدد المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي (**المبحث الأول)** ثم آليات حل منازعات العقار الصناعي(**المبحث الثاني).**

المبحث الأول: تعدد منازعات العقار الصناعي

ترتبت نتيجة تفاعل عدة ظروف و عوامل تاريخية و إدارية من جهة، و تشابك مصالح المستثمرين و الهيئات العمومية من جهة أخرى، عند تسيير و استغلال و التصرف في العقار الصناعي، بروز عديد المنازعات كنتيجة طبيعية لذلك، ترهن في الكثير مستقبل هذا العقار، و تحد من تطوير الاستثمار في الدولة و تحسين الوضع الاقتصادي فيها.

في هذا السياق، و قبل تبيان المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي(**المطلب الثاني)**؛ من المهم بداية البحث عن أسباب تعدد منازعات العقار الصناعي(**المطلب الأول)** بشكل يؤثر سلبا و يعطل مسار التنمية الاقتصادية.

المطلب الأول: أسباب تعدد منازعات العقار الصناعي

يمكن حصر أهم الأسباب التي ساهمت في كثرة و تعدد منازعات العقار الصناعي إلى أسباب قانونية و تنظيمية، و ذلك بسبب عدم وضوح و استقرار الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي(**الفرع الأول)** و أسباب أخرى عَملية ترتبط أساسا بممارسات المستثمرين و الإدارة **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: تعقد و غموض الإطار القانوني المنظم للعقار الصناعي

إذا كان سن و إصدار النصوص القانونية أمر ضروري و صحي من أجل تنظيم الظواهر العملية و التصدي لها؛ و في أحيان أخرى تعديلها و تحيينها مطلب أساسي من أجل تحديث و مسايرة الأوضاع الراهنة و المستجدة؛ إلا أنه في مجال تنظيم و تسيير مجال جد حساس كالعقار الصناعي المرتبط أساسا بإقامة الاستثمارات، لا يُعقل أن تعرف ترسانة تشريعية ضخمة بدون أي دراسة محكمة، أين يبين الواقع طغيان الكم على الفعالية، مما يترتب على ذلك خاصة، عدم تناسق النصوص التنظيمية اللاحقة مع النصوص التشريعية السابقة؛ إذ في الغالب تصدر هناك تعليمات وزارية أو ولائية تخالف مضمونها أحيانا

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الثاني ص.ص: 2019- 2032

محتوى النص التشريعي في جزء منه، مما يؤدي إلى ظهور اختلالات سواء قبل، أثناء أو بعد استغلال العقار الصناعي، مما ينجر عنها في الأخير ظهور عدة منازعات.

في هذا الصدد، يرى البعض[3] أنّ عدم استقرار المنظومة القانونية للعقار الصناعي بسبب سرعة التعديلات لاسيما بموجب قوانين المالية، و غموض النصوص القانونية خاصة مع تأخر أو عدم إصدار المراسيم التنظيمية، أو صدور تعليمات من وزير المالية مخالفة للمنظومة القانونية، يشكّل أحد أهم الأسباب التي تؤدي لظهور منازعات العقار الصناعي.

يضاف إلى ما سبق، تمسك كل من الإدارة و المستثمر طالب استغلال العقار الصناعي بتطبيق النصوص التي يراها ملائمة؛ فعدم توحيد هذه الأحكام القانونية يجعل من الإدارة تصدر قرارات حسب تفسيرها الشخصي و الضيق[4]، مما يجعل الطرف الآخر غير راض عن تلك القرارات و بالتالي نشوء منازعة تستدعي الفصل فيها، إذ أنّ التعديلات المتوالية لاستغلال هذا العقار في إطار الاستثمار أحدث عدم استقرار و تباين في مواقف الطرفين، مما جعل أحد الباحثين[5] يؤكد بأنّ الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، لا يستجيب لمتطلبات مبدأ الأمن القانوني، و هذا بسبب الحجم الهام للنصوص التي تسير هذا العقار، ما بين قوانين المالية و قوانين الاستثمار.

الفرع الثاني: طغيان الممارسات السلبية من الأطراف الفاعلة في تسيير العقار الصناعي

تنتج هذه التصرفات أساسا إما بسبب المستثمرين طالبي العقارات الصناعية أو بسبب الإدارة مانحة العقار؛ فبالنسبة لمستغلي العقارات الصناعية لا يعتبر عيب النصوص التشريعية العنصر الوحيد في نشأة منازعات العقار الصناعي؛ بل يساهم في ذلك أيضا العنصر البشري و المتمثل في المستثمر طالب العقار الصناعي؛ فيقوم هذا الأخير – تحت غطاء القيام بمشروع استثماري للحصول على العقار– بممارسات و تصرفات تغير أصلا في الوجهة التي حدد لها، فنفوذ بعض رجال الأعمال يجعلهم يغيرون من الطابع

---

[3] – راجع كل من:

– مسكر سهام، « المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز»، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2، عدد 11، 2017، ص ص 344– 345.

- AKROUNE Yakout, « Le foncier industriel en Algérie : localisation et modes d'accès », Revue Idara, ENA, N° 44, 2016, p70.

[4] – للتفصيل حول أنواع التفسير في القانون الإداري، راجع: عوابدي عمار، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومه، الجزائر، 1999، ص221.

[5] Voir :

- KHOUADJIA Samiha Hanane, « Le foncier industriel en Algérie », Revue des sciences humaines, Université Biskra, N°43, 2016, p51.

الاستثماري للعقار إلى طابع تحقيق مصالح شخصية من خلال إعادة تأجيره لشخص آخر بأثمان مضاعفة أو تغيير الطابع المحدد في عقد الامتياز أثناء إيداع طلب الحصول على العقار، و في هذه الحالة تجد الإدارة مانحة الامتياز على العقار الصناعي في منازعة مع المستثمر بدعوى الإخلال بطبيعة العقد المبرم.

أما بالنسبة للإدارة مانحة عقد استغلال العقار الصناعي؛ فقد تقوم بمناسبة إشرافها على منح العقارات الصناعية من أجل استغلالها في الاستثمار، بإصدار قرارات في غير محلها سواء لعدم اختصاصها في منح قرار الامتياز، أو بسبب قرار منح العقار لمستثمر لا تتوافر فيه الشروط الضرورية لإنجاز استثماره على ذلك العقار، في حين يُرفض طلب منح العقار لمستثمرين آخرين يستوفي جميع الشروط الشكلية و الإجرائية التي تخول له الاستفادة من ذلك الحق في استغلال عقاره الصناعي، فعلى هذا الأساس تنشأ هناك منازعات تنتهي برفع الدعوى أمام القضاء للفصل فيها و بذلك يتم تفويت الفرصة على البدء في استغلال المشروع الاستثماري.

يضاف إلى ما سبق، جانب آخر من المنازعات في استغلال العقار الصناعي، بسبب تجاوز ممثلين محليين صلاحياتهم في توزيع الأراضي الموجهة للاستثمار فقد تم منح العديد من القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالرغم من تواجدها خارج محيطات التعمير بطريقة مخالفة للتنظيم المعمول به[6].

المطلب الثاني: مضمون المنازعات الناشئة عن عقد استغلال العقار الصناعي

يتم استغلال العقار الصناعي إما عن طريق عقد التنازل أو عقد الامتياز، و بالنظر لإلغاء المشرع لعقد التنازل، فإنه يتم التركيز على المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز و ذلك من عدة جوانب تتجلى على الواقع العملي، فبالإضافة إلى 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 لا سيما بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 المحدد لهذه التخفيضات[7]، تظهر هناك منازعات أخرى تتمثل أهمها في:

الفرع الأول: رفض منح عقد الامتياز

---

[6] – أنظر:

– خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2015، ص322.

[7] – راجع: مسكر سهام، مرجع سابق، ص 351.

إذا رُفض طلب المستثمر من الحصول على عقد الامتياز من أجل استغلال العقار الصناعي، فتنشأ هناك منازعة بين المستثمر و الجهة مُصدِرة القرار، خاصة إذا استوفى المستثمر جميع الشروط الشكلية و الإجرائية المستوجبة و كان الغرض من استغلال العقار هو الاستثمار.

الفرع الثاني: عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية بموجب عقد الامتياز

بما أنّ عقد الامتياز هو عبارة عن تصرف قانوني اتفاقي يربط بين الإدارة و المستثمر من أجل إنجاز مشروع استثماري معين، و ذلك وفق معايير محددة بموجب دفتر شروط معد خصيصا لهذا الغرض؛ و بالتالي إذا قام أحد الطرفين بتصرف انفرادي يؤدي إلى الإخلال بأحد شروط العقد فإن الطرف الآخر محق في منازعة الطرف الآخر بدعوى الإخلال بالتزام تعاقدي مصحوب بضرر.

الفرع الثالث: تصرف المستثمر في عقد الامتياز

في حالة قيام المستثمر بإيجار العقار الصناعي من الباطن لأي شخص آخر فإنه تثار منازعة ليس الإخلال بالتزام تعاقدي، و إنما بالتزام قانوني محدد في المادة 17 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-152[8] الذي يمنع صراحة قيام المستثمر مستثمر العقار بإعادة إيجاره لشخص آخر، بحيث تنص صراحة على أنه: « يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع».

و يعود سبب هذا المنع نظرا للخسائر المكلفة التي تتكبدها الإدارة من جهة، و تحقيق المستثمر لأرباح بطريقة غير نزيهة من جهة أخرى، و هذا ما يؤدي إلى عدم تحقق الهدف الرئيسي من منح العقار و المتمثل في القيام باستثمار اقتصادي.

المبحث الثاني: آليات حل منازعات العقار الصناعي

يتبين من خلال ما سبق، أنّ المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي كانت و لازالت موجودة على أرض الواقع، و بالتالي بات من الضروري التطرق لكيفية الفصل في هذه المنازعات بالشكل الذي يضمن حماية هذا العقار كآلية للاستثمار، و لتطهير المجال العقاري من تلاعبات المستثمرين و إعطاء الحق لكل طرف ضمانا لمبدأ المشروعية و العدالة من أجل تفعيل الاستثمار الوطني ككل.

إذا كان المستقر عليه مبدئيا و عمليا إلى وقت طويل، أنّ كل منازعة تقوم في أي مجال يستوجب مباشرة اللجوء إلى القضاء من أجل الفصل فيه(**المطلب الثاني**) ، فإنه و بفعل التطور الحاصل في

[8] – مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 27، صادر بتاريخ 6 ماي سنة 2009.

المجال الاقتصادي، القانوني و الاستثماري برزت آليات ودية بديلة في تسوية منازعات العقار الصناعي و هذا من أجل التقليل من عيوب الطرق التقليدية(**المطلب الأول**).

المطلب الأول: دور الطرق البديلة في تسوية المنازعات: بين الملائمة و المحدودية

نتيجة للقصور الملاحظ في معالجة القضاء للمنازعات العقارية من عدة نواحي، و لغرض تشجيع تدفق الاستثمارات الأجنبية إلى الجزائر كان من الملائم وضع آليات أخرى لتسوية المنازعات الناشئة في هذا المجال، أو على الأقل الاعتراف بحق اللجوء إلى هذه الوسائل، مما يبين ملائمة هذه الآليات من حيث المبدأ(**الفرع الأول**) و محدوديتها من حيث الواقع العملي(**الفرع الثاني**).

الفرع الأول: ملائمة الطرق البديلة في تسوية المنازعات العقارية

نظرا لخاصية السرعة المتطلبة للفصل في المنازعة القائمة و عدم احتمال بقاء العقارات الصناعية دون استغلال لمدة طويلة؛ باعتبار أنّ ذلك يُعرّض المشروع الاستثماري للفشل المسبق و يعرضه للإلغاء بسبب الخسائر الفادحة التي يتعرض لها، خاصة المستثمرين الأجانب الذين اعتادوا على إجراءات مبسطة و قوانين واضحة في مجال الاستثمار؛ و بالتالي فلا يمكن أن نشجع هؤلاء المستثمرين باللجوء الحصري للقضاء، ثم ما الذي يمنع انحياز القضاء الوطني إلى الحكم لصالح الإدارة بحجة مقتضيات المصلحة العامة و السيادة الوطنية؟، و هذا راجع للفكر الاشتراكي المبني على الانغلاق و عدم التفتح.

إنّ اللجوء إلى الآليات البديلة تمنح للمستثمر طمأنينة و ثقة أكبر في حل سريع و منصف للمنازعة القائمة حول استغلال العقار الصناعي، نظرا لأنّ هذه الآليات مبنية في الغالب على إعمال سلطان الإرادة من حيث اختيار القائم بالصلح، الوسيط أو المحكم، و في هذا الصدد، تتمثل الآليات البديلة في تسوية المنازعات العقارية في كل من:

أولا: إجراءات الصلح

يعد الصلح إحدى الوسائل الرضائية التي تساهم في تسوية منازعات العقار الصناعي؛ نظرا لبساطتها و فعاليتها في الوصول لحل مجدي للطرفين، و عرّفت المادة 459 من القانون المدني[9] الصلح على أنه:" الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، و ذلك بأن يتنازل كل

[9] – أمر رقم 75–58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ج ج عدد78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الثاني ص.ص: 2019- 2032

منهما على وجه التبادل عن حقه"، و بيّنت أحكام المواد من 990 إلى 993 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[10] الإجراءات الخاصة بالصلح.

يتجسد و يكون الصلح إما تلقائيا من الطرفين أو بسعي من القاضي، و بذلك فإذا قبلا الطرفين – الإدارة و المستثمر– اللجوء للصلح فإن النتائج المترتبة عنه تكون ملزمة للطرفين باعتباره سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط و ذلك عن طرق محضر الصلح الذي ينهي به الطرفان النزاع القائم بينهما، بالتالي مبدئيا يجوز اللجوء للصلح بين الطرفين في مجال العقار الصناعي إلا إذا كانت المنازعة المطروحة تتسم بطابع النظام العام.

ثانيا: إجراءات الوساطة

على عكس الصلح فإنّ الوساطة[11] لا يمكن أن تقام تلقائيا بين الطرفين؛ بل يقع على عاتق القاضي عرضها على المتنازعين، و في حالة قبولهم يقوم بتعيين وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم و محاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع[12]، كما يمكن إنهاء الوساطة في أي وقت إما بطلب من الوسيط، المستثمر، الإدارة أو القاضي[13]، كما يشترط في الوسيط مجموعة من الشروط و ذلك من أجل حفظ حقوق المتنازعين[14]، و يتسم كذلك محضر الاتفاق بين الطرفين سندا تنفيذيا غير قابل لأي طعن بعد مصادقة القاضي عليه بموجب أمر، كما يمكن أن تنتهي الوساطة بدون اتفاق بين الطرفين.

إذن يمكن للوسيط أن يحل المنازعة بين الإدارة و المستثمر، ماعدا المنازعات التي تتسم بطابع النظام العام فلا يمكن أن يعرض القاضي الوساطة على الطرفين في منازعة تخص تمسك المستثمر على استغلال عقار مخصص أصلا للطابع الفلاحي أو السياحي.

ثالثا: إجراءات التحكيم

نظّمت المواد من 1006 إلى 1038 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التحكيم الداخلي، في حين نظمت أحكام المواد من 1039 إلى 1061 من نفس القانون التحكيم التجاري الدولي، و بالتالي قد تثار منازعات بين مستثمر وطني و الإدارة مانحة عقد استغلال العقار الصناعي، أو قد تثار بين هذه

---

[10] – قانون رقم 08–09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج عدد 21 ، صادر بتاريخ 23 أفريل 2008.

[11] – نظمت إجراءاتها القانونية بموجب المواد من 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[12] – المادة 994 فقرتين 1 و 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[13] – الفقرة الأولى من نص المادة 1002من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[14] – حددت المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الشروط الواجبة في الوسيط شخص طبيعي من اختصاص في حل المنازعة، الحياد و الاستقلالية، التمتع بالحقوق المدنية.

الأخيرة و مستثمر أجنبي، و بما أنّ الفقرة الثالثة من المادة 1006 تنص على أنه : " و لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم، ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية"، فإنه يمكن استبعاد تسوية النزاع عن طريق التحكيم للأسباب التالية:

– تعتبر عقود استغلال العقار الصناعي عقود امتياز، و بالتالي فهي تخرج من كونها صفقة عمومية؛ لأنّ المستثمر يقوم بإنجاز استثمار و ليس القيام بتنفيذ عقد توريد، تنفيذ أشغال أو دراسات مثلا و التي نجد لها مجال في قانون الصفقات العمومية.

– إنّ المنازعات التي تنشأ بموجب استغلال العقار الصناعي – و هي بالأساس عقود الامتياز بين الإدارة و المستثمر الوطني– لا تشكل عقود اقتصادية دولية؛ باعتبار أنّ طرفي المنازعة من جنسية جزائرية و ينتمون لنفس الدولة.

– بالنسبة للمنازعات التي تكون بين الإدارة و المستثمر الأجنبي، لا تتصف كذلك المنازعات القائمة بينهم بالعقود الاقتصادية الدولية، بسبب أنّ النزاع حول استغلال العقار الصناعي العمومي و إن كان أحد أطرافه شخص معنوي عام يتمثل في الدولة، إلا أنه لا يجمع بين مقوماته الصفة الدولية من حيث اتصاله بمصالح التجارة الدولية، و انطوائه على رابطة تتجاوز الاقتصاد الداخلي للدولة المتعاقدة، أو الحدود الوطنية للدول[15]؛ لذلك لا يتم في الغالب اللجوء إلى هذه الآلية في مجال منازعات العقار الصناعي.

الفرع الثاني: محدودية الإجراءات البديلة في تسوية المنازعات العقار الصناعي

بالرغم من الأهمية البارزة و الإيجابيات التي توفرها هذه الآليات البديلة في تسوية فعالة للمنازعات الناشئة عن العقار الصناعي؛ إلا أنّ هناك بعض النقائص التي تجعل دوره يتسم بالمحدودية على غرار:

– ارتباط عقود الاستغلال العقار الصناعي بالسيادة الوطنية و بالتالي اللجوء للتحكيم خاصة مع المستثمر الأجنبي يعتبر مخاطرة كبيرة لأن محل العقد هو ملكية تابعة للدولة، فإذا سمحت الإدارة باللجوء للتحكيم الدولي فإنه قد يتم تطبيق قانون غير القانون الوطني عملا بمبدأ إيجاد الحل الملائم في مجال التحكيم التجاري الدولي و ليس حتما تطبيق القاعدة القانونية، و بهذا فقد تخضع الدولة ملكيتها إلى قاعدة

[15] – خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 363.

لها بعد دولي غير مألوف لديها مما يعرضها لخسائر كبيرة عوض الاستفادة من عوائد الاستثمار الذي أقيم على أملاكها.

– عدم وجود مؤسسات متخصصة في الصلح و الوساطة في المجال العقاري على العكس من ذلك في منازعات العمل و شؤون الأسرة أين نجد تنظيم قانوني و ممارسة عملية في هذا المجال، مما يرهن نجاح هذه الآليـــــــــــــــــــــــــات في تسوية ملائمة للمنازعة، و هذا ما يؤكده أحد الباحثين[16] الذي يرى بأنّ الطرق الودية تبقى كوسائل نادرة في حل منازعات عقد الامتياز.

المطلب الثاني: دور القضاء في ضمان الفصل في منازعات العقار الصناعي

يمثل جهاز القضاء أهم الضمانات الأساسية في مجال فض المنازعات بصفة عامة، و المتعلقة بمجال الاستثمار و العقار الصناعي خصوصا؛ و ذلك بالنظر للقوة الملزمة للأحكام القضائية الصادرة عنه.

في هذا الصدد، يلاحظ أن اختصاص القضاء بالفصل في منازعات العقار الصناعي يتميز بالازدواجية في الاختصاص ما بين القضاء الإداري و القضاء العادي كنتيجة حتمية لاختلاف معايير المنازعة (**الفرع الأول**) كما يطرح فصل القضاء في منازعات العقار الصناعي عدة إشكالات لا تؤدي في غالب الأحيان الفعالية المرجوة منها (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول: ازدواجية الاختصاص القضائي للفصل في منازعات العقار الصناعي

نظرا لتعدد المنازعات القائمة بين الإدارة و المستثمر عند استغلال العقار الصناعي، فإنه كذلك يتوزع الاختصاص القضائي للفصل في هذه المنازعات بين القضاء الإداري الذي يشكل المبدأ(**أولا**) في هذا المجال و القضاء العادي الذي يشكل الاستثناء (**ثانيا**).

أولا: اختصاص القضاء الإداري في فض منازعات العقار الصناعي

نظرا لكون الإدارة مانحة عقد استغلال العقار الصناعي هي شخص من أشخاص القانون العام، فإنّ الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري، عملا بقواعد الاختصاص[17] و التي تستند للمعيار

[16] – فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2019، ص365.

[17]– تنص المادة 800 من قانون رقم 08–09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 4 من القانون رقم 13–22، المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر ج ج عدد 48، الصادر في

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2023 المجلد: السابع العدد: الثاني ص.ص: 2019- 2032

العضوي، و بالتالي فإن المنازعات التي تثور بين الإدارة ممثلة في الولاية، البلدية أو الدولة و المستثمر فإنه ينعقد الاختصاص للمحاكم الإدارية كجهة اختصاص عام في الدعاوى الإدارية وبحكم قابل للاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف.

و بالنظر لكون عقد الامتياز ذو طبيعة إدارية فإن الاختصاص القضائي في حالة المنازعة يكون أمام جهات القضاء الإداري؛ و هذا ما نصت عليه صراحة أحكام نص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المحددة لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية[18].

ثانيا: اختصاص القضاء العادي في فض منازعات العقار الصناعي

في الحالات التي تكون فيها المنازعة خالية من شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي، و في هذا الصدد يمكن أن يثار النزاع إما بين الخواص أنفسهم أو بين المستثمر و إحدى الوكالات المسيرة للعقار الصناعي و التي تكيف على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري خاضعة لأحكام القانون الخاص.

الفرع الثاني: تقدير فعالية دور القضاء في تسوية منازعات العقار الصناعي

على خلاف المنازعات الأخرى التي تتمحور حول الملكية العقارية، الشهر العقاري، الدفتر العقاري، الحيازة العقارية التي يعتبر فيها القضاء بمثابة الجهاز الملائم و المخول للفصل فيها، تتميز منازعات العقار الصناعي الموجه للاستثمار بخصائص تجعل دور القضاء فيه كآلية لتسوية المنازعات الناشئة عنه مفتقدا للفعالية المرجوة.

و على الرغم أيضا، من اعتبار أنّ السلطة القضائية بمثابة الضامن الأساسي لحماية المصالح العليا للدولة و المستثمرين من خلال الفصل العادل في المنازعات المطروحة أمامها؛ إلا أنه من الناحية العملية قد لا تستجيب هذه الهيئات لمتطلبات و خصوصية الاستثمار عند الحصول على العقار الصناعي،

17 جويلية 2022، على أنه: "« تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها ».

[18]– تنص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر ج ج عدد 49 ، صادر بتاريخ 3 سبتمبر 2008، على أنه: « يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة...» .

خصوصا للمستثمرين الخواص و الأجانب، لذلك من المستحسن وضع هيئات متخصصة في معالجة هذه المنازعات، مع منحها صلاحية إصدار أحكام ملزمة حتى نتفادى إشكالية طول المدة و عدم الاختصاص.

باعتبار أنّ الغرض الأساسي من تخصيص العقار الصناعي هو القيام بمشاريع استثمارية من طرف المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب، فإنّ ذلك يضفي على هذا العقار خاصية مميزة تتمثل في اعتباره كركيزة أساسية في تنفيذ الاستثمار و ترقية الاقتصاد الوطني، على هذا الأساس فالمنازعات التي تثار عند استغلال عقد الامتياز الصناعي تستوجب ضمانات أساسية تسهل من خلالها الفصل في القضايا في مدة معقولة مع تبسيط الإجراءات القضائية المتعلقة بذلك.

الإشكال الأساسي يتمثل في عدم قدرة القضاء الوطني في كثير من المرات بحل المنازعات الخاصة بالعقارات الصناعية بسبب تعقد الوضعية العقارية في الجزائر و عدم وضوح الإطار المنظم لها، مع تمسك كل طرف بحقه بكسب القضية مما يجعل القاضي يقوم بتأجيل القضايا المعروضة عليه عدة مرات و بالتالي نكون أمام بيروقراطية من نوع خاص تتمثل في طول مدة الفصل في المنازعة القضائية إلى حد تأثيرها على مستقبل الاستثمار نفسه، إذ لا يعقل أن يمتد الفصل في منازعة عقارية موجهة لاستثمار أكثر من خمس سنوات مثلا و بهذا فتتعطل المشاريع الاستثمارية و كثيرا ما يتنازل المستثمر عن قضيته بسبب هذه العراقيل؛ إذ لا ينتظر المستثمر خاصة الأجنبي تحسن أداء مرفق القضاء من أجل تجسيد استثماراته.

من بين الإشكالات التي يثيرها إسناد القضاء لحل منازعات العقار الصناعي الموجهة للاستثمارات عندما يكون الطرف المستثمر أجنبيا، أين يكون قد اعتاد على نظام قضائي متميز عن ذلك الذي تكون عليه الدولة المضيفة، فعدم مسايرة القضاء الجزائري للكثير من التطورات الحاصلة في مجال حل المنازعات العقارية الصناعية من حيث التكوين المتخصص للأعوان القضائيين و المحاكم العقارية المتخصصة و إنشاء خلايا تنسيق و ربط مع الأطراف الفاعلة في مجال إدارة و تسيير العقارات الصناعية من خلال شبكة معلوماتية تحين باستمرار جميع المعلومات و المعطيات الخاصة باستغلال العقار الصناعي بهدف المعالجة الفعالة للمنازعات المثارة أمامها، كل هذا قد يرهن قدوم هذا المستثمر على الاستثمار مستقبلا.

الخاتمة:

يتبين من خلال هذه الورقة البحثية، أنّ تنظيم العقار الصناعي في الجزائر و على الرغم من أهميته و ضروريته في تفعيل الجانب الاستثماري في الدولة و بالتالي التخفيف من الآثار السلبية الناتجة عن تذبذب و عدم استقرار أسعار النفط خاصة في السنوات الأخيرة باعتبارها المصدر الرئيسي للخزينة

العمومية؛ إلا أنه ما يزال يعاني الكثير سواء من الناحية التشريعية و التنظيمية أين كثرت النصوص في هذا المجال من دون فعالية كبيرة بسبب عدم التناسق بينها و غموضها أحيانا أخرى.

إنّ الوضعية المعقدة للعقار الصناعي في الجزائر، تجعل من التعويل عليه كقطاع حساس في قيادة قاطرة الاقتصاد الوطني و جذب الاستثمار الأجنبي تراوح مكانها لصالح دول أخرى، على غرار تونس، مصر و المغرب أين عملت على توفير العقارات الصناعية للمستثمرين من دون تمييز بين الوطنيين و الأجانب و من دون عراقيل إدارية و لا تحيز الإدارة.

في هذا الإطار و على العموم يمكن إيراد بعض التوصيات الضرورية من أجل الحد من نقص النصوص القانونية و توضيح الغموض و التناقض الوارد فيها و ذلك من خلال:

- تكوين قضاة متخصصين علميا و عمليا في المجال العقاري عموما، و العقار الصناعي على وجه الخصوص.
- تشجيع اللجوء إلى الطرق البديلة لتسوية المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي، مع التأطير الكافي لها.
- إجراء معاينات و تحقيقات ميدانية للعقارات الممنوحة للمستثمرين من أجل التقليل من التلاعبات الخاصة باستغلال العقار الصناعي.
- إصدار تقنين خاص بالعقار الصناعي شامل و جامع للنصوص التشريعية و التنظيمية ذات الصلة.
- ضمان تنفيذ الأحكام القضائية عند الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي تحقيقا لمتطلبات الأمن القانوني و القضائي.
- مرافقة الدولة للمشاريع الاستثمارية عند منح العقارات الصناعية تفاديا للوقوع في منازعات على اختلاف صورها.
- تكوين هيئات متخصصة في مجال معالجة ملفات المستثمرين من خلال عصرنة الخدمات في مجال منح العقارات الصناعية، و الاعتماد على الرقمنة عند عمليات إحصاء، منح و مراقبة لاستغلال العقار الصناعي.

قائمة المصادر والمراجع:

1- باللغة العربية:

أولا: النصوص القانونية

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ج ج عدد78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

- أمر رقم 08-04 مؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج .ر .ج. ج عدد 49 ، صادر بتاريخ 3 سبتمبر 2008.
- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج عدد 21 ، صادر بتاريخ 23 أفريل 2008.
- قانون رقم 13-22، مؤرخ في 12 جويلية 2022، يعدل و يتمم القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج ج عدد 48، الصادر في 17 جويلية 2022.
- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 27، صادر بتاريخ 6 ماي 2009.

ثانيا: الكتب

- عوابدي عمار، قضاء التفسير في القانون الإداري، دار هومه، الجزائر، 1999.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008.

ثالثا: الرسائل و المذكرات

- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2015.
- فردي كريمة، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2019.

رابعا: المقالات

- شتوان حنان و بن ددوش قماري نضرة، « العقـــار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحـــلي و دعم الاقتصاد »، مجلة دفاتر السياســـــة و القانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 15، 2016، ص ص682-690.
- مسكر سهام، « المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز»، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2، عدد 11، 2017، ص ص 344- 356.

خامسا: أشغال الملتقيات

- زعموش فوزية، « دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الاجنبي"، أعمال الملتقى الوطني حول: « الإطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر» ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، منعقد يومي 18 و 19 نوفمبر 2015، ص ص 01-25.

2- باللغة الفرنسية:

- AKROUNE Yakout, « Le foncier industriel en Algérie : localisation et modes d'accès », Revue Idara, ENA, Volume 23, N° 01, 2016, pp 70.
- KHOUADJIA Samiha Hanane, « Le foncier industriel en Algérie », Revue des sciences humaines, Université Biskra, Volume 16, N°01, 2016, p 49-62.