

الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الاستغلال العقار الصناعي

من إعداد

الدكتور (ة). حاج عبد الحفيظ نسرين

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي البليدة 2

الاختصاص القضائي في تسوية قضايا منازعات الاستغلال العقاري الصناعي

من إعداد الدكتور(ة) حاج عبد الحفيظ نسرين

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي البليدة2

ملخص:

إن عملية استغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو الامتياز قد ينتج عنها منازعات يكون من الضرورة طرحها أمام القضاء الذي يتحدد اختصاصه النوعي على ضوء طبيعة كل نزاع. حيث تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف، فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل وعقود الامتياز، ومختلف شروطها ويرتكز بحثنا هذا في تحديد طبيعة هذه المنازعات، وتحديد اختصاصها القضائي.

الكلمات الافتتاحية: العقار الصناعي، الاستثمار، عقد التنازل، عقد الامتياز، المنازعات القضائية.

Abstract:

concession, may result in disputes which would be necessary to be raised by the nations of the judiciary, whose specific competence is determined in light of the nature of each dispute. Where industrial property disputes are distinguished by the complexity of what judges fall into a loss in understanding, adapting and giving them an appropriate solution especially in front of the difficulty of understanding the laws applicable to disputes resulting from the exploitation of industrial real estate, and we find that industrial property disputes differ, there is what relates to the ownership of dealers, including what relates to the extent of administration or investor implementation For assignments and concession contracts, and their conditions are different, our research is based on determining the nature of these disputes and determining their jurisdiction

Keywords: Industrial real estate, investment, waiver contract, franchise contract, legal disputes.

مقدمة:

يعتبر الاستثمار احدى أهم القواعد الاقتصادية لمعظم دول العالم، ويعتبر محرك النهوض الاقتصادي، حيث تقوم سياسة الانفتاح الاقتصادي أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص، واستغلال الثروات الوطنية، وجلب رؤوس الأموال، وهذا من خلال توفير ضمانات والحوافز، ومنح الامتيازات المختلفة، وتهيئة المناخ المناسب لها، غير أن تحقيق هذه السياسة، وتطوير الاستثمار في الدولة لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار والذي يكرس بعض المزايا و الاعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين، وتقضي هذه السياسة بأن يكون للدولة تنظيم متكامل وينظم الإستثمار منذ بدايته وإلى نهايته.

إن فكرة تدعيم الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب التعرض لمسألة سوق العقار، وبصفة خاصة مسألة العقار الصناعي باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال كأحدى عناصر الملكية.

حيث يعد مسألة استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار مسألة حيوية وهامة، وسيلة مثلى للاستثمار، ويدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي، فهو بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية.

ولهذا اهتمت الدولة الجزائرية بالعقار الصناعي، ويظهر ذلك من خلال عدة قوانين المنظمة له قصد ضمان تنظيم، وتسيير هذا العقار. غير أن هذه المنظومة القانونية التي تحدد طرق الحصول عليه وكيفية استغلاله، سواء تعلق الأمر بالمناطق الصناعية أو الأنواع الأخرى للعقار الصناعي عرفت عدم الاستقرار، وترتب على الاستغلال الغير عقلاني لمساحات كبيرة منه إلى حدوث مشاكل قانونية وميدانية، ونشوء نزاعات ادارية وقضائية، وضعت القضاة أمام تعقيدات في حل وتسوية هذه القضايا وتكييفها وحلها، حيث نجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف على حسب طبيعة مالكيها، ويتوقف عليها تحديد الاختصاص القضائي. ومنه نطرح الإشكالية الآتية:

ماهي طبيعة الأنظمة القانونية والقضائية في حل منازعات استغلال العقار الصناعي؟

وسنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال المبحثين الآتيين:

المبحث الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

المبحث الأول طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي:

تتوزع طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حسب العقود المنظمة لاستغلال الواردة عليه، والتي يمكن حصرها، إلى منازعات متعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي ومنازعات متعلقة بمنح الامتياز عليه وهو ما سنحاول تفصيله فيما يلي:

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الصناعي:

قبل ان نفصل في أنواع المنازعات الناجمة عن عقد التنازل الذي اعتمده المشرع سابقا، والذي ألغاه بموجب القانون رقم 04/08 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، سنحاول تحديد مفهوم هذا العقد.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي " البيع "، وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية، وبالتالي يخول هذا التنازل للمستثمر جميع عناصر الملكية على العقار من استعمال واستغلال وتصرف، وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة، وفي إطار مخططات الاستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية، لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة، وبعد اكتساب مؤسسات التهيئة لهذه العقارات، وجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين، بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 02/06 من المرسوم

التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية (مقلاي مونة، 13/12/2017، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخلة أقيمت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، ص 9) (1)

كما قد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعي، في هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكة بالطرق الرضائية، وبواسطة عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية، ثم تتولى إعادة التنازل عنها، وقد طبق هذا العقار على كل حافظة العقار الصناعي سواء مناطق النشاط أو المناطق المطلوب ترقيتها، أو الأصول الفائضة والمتبقية، لكن رغم ذلك إلى أن صيغة التنازل ترتبت عنها مشاكل ميدانية، بسبب سوء التطبيق سواء من جانب الإدارة، أو من جانب المستثمر نفسه، أمام غياب المراقبة والمتابعة، وبالتالي أصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة، أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار، رغم أن دفتر الشروط ينص على منع المستفيد، من إعادة بيع القطعة الأرضية المكتسبة لإنجاز المشروع مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر، واستبداله بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع (مقلاي مونة، نفس المرجع، ص 9 و 10). (2).

تجدر الملاحظة أن تعريف عقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، إلا أنه يتميز باحتوائه مراعاة المصلحة العامة، وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة والاستثنائية كالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق دفتر الشروط معد مسبقا من طرف الإدارة وهذا ما يجعله يتمتع بخصائص ينفرد بها عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني (تاتولت فاطمة، 2015، المعالجة القانونية للعقار في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، ص 75). (3).

الفرع الثاني: أنواع المنازعات الناجمة عن عقد التنازل

ترتب عن تنفيذ عقد التنازل لاستغلال العقار الصناعي منازعات تتمثل فيما يأتي:

1- المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

أخضع المشرع إدارة وتسيير المناطق الصناعية إلى أجهزة ومؤسسات التي تتولى تهيئة هذه المناطق بصفة تعاقدية، حيث تتولى القيام بكل أعمال التجزئة والإدارة وتسييرها بالتنازل عن هذه الفضاءات بواسطة عقود توثيقية ومشهورة، وذلك بعد اكتسابها بصفة قانونية.

إلا أن الواقع أثبت ظهور عدة مشاكل ترتبت عنها العديد من المنازعات نتيجة عدم اتمام عقد التنازل من طرف مؤسسات التهيئة لصالح المستثمرين، وبالتالي عدم اكتساب ملكية العقار الصناعي من طرف هؤلاء المستغلين داخل هذه المناطق وهذا راجع إلى عدة أسباب:

أ - عدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية داخل المناطق الصناعية، حيث أن هذه المؤسسات لا تستطيع التنازل عن العقارات داخل المناطق الصناعية ما لم تكن قد اكتسبتها، خاصة أن هذه القطع الأرضية لا تدخل ضمن أملاك الدولة الخاصة بل مملوكة للخواص، مما نتج عنه وضعيتان هما (مخولف 2006 بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر الطبعة الأولى، ص 90). (4):

- أن مالكي هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة.

- إما أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق.

ومن أجل وضع الحلول للوضعيات التي بقيت عالقة على مستوى المناطق الصناعية، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة سنة 1999، المتعلقة بتطهير العقار الصناعي، وألزمت هذه التعليمات المؤسسات المهنية أو المالكات اكتساب ملكية الأوعية العقارية أو لا بعقد رسمي²، إذا لم تكن مالكة بعد وكذا الحصول على رخصة تجزئة المناطق الصناعية وشهرها³

أما بالنسبة للوضعية الثانية، فإن الحل المقترح (مخلوف بوجردة، نفس المرجع، ص91) (5) ، يكمن في تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات على اعتبار أنها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

أما فيما يتعلق بالمنازعات الناجمة عن تصفية المؤسسات العمومية المنحلة والتي تم بيعها وظهر فيما بعد أن المؤسسة المنحلة ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية، أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية وفي إطار تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية المحلطة أو التي تم خوصصتها أو أراضي المؤسسات العمومية والاقتصادية، فإن طبيعة منازعتها تتعلق دائما في منازعتها مع الغير حول حق الملكية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة، فإنها تخضع للتسويات الإدارية بينها وبين الإدارة ولا تصل إلى القضاء، حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الخاصة (ساسي سليم، 2007/2006، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، ص 54) (6).

2- حالة عدم الاتفاق على سعر التنازل:

سبب هذه الصورة من التنازع، يكمن في السعر المطبق للقطع التي بيعت و شغلت بموجب قرار تخصيص ولم تُسو وضعيتها القانونية، نألا السعر ينظر إليه من وجهات نظر مختلفة في غالب الأحيان متناقضة من طرف المؤسسات المكلفة بالترقية (2) ()URB()و، المستفيدين من القطع الأرضية. وقد طالب المستثمرين داخل المناطق الصناعية بأن يكون إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة، أي على أساس الثمن الذي تحصلت بموجبه مؤسسات الترقية على، العقار وطالبت المؤسسات المكلفة بالترقية أن يكون التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق (Vénale Valeur) لأنها مؤسسات عمومية اقتصادية تعمل وفق آليات المرودية التجارية، ود هي مجبرة على تحقيق أرباح، وبالتالي تمنح الطابع التجاري للقطع الموجودة في حوزتها لتحقيق الربح الأوفر. (خوادجية سميحة حنان، 2015/2014، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، ص 337) (7)

وبهدف الحد من هذه المنازعات، صدرت تعليمات وزارية مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة المنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999مشكلة المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، وأعطت الخطوط العريضة الواجب اتباعها. وتتجلى الخطوط العريضة في ثلاثة محاور أساسية:

يخص المحور الأول القطع الأرضية المدفوع ثمنها، يستوجب فوراً إعداد بشأنها عقد التنازل وإفراغه في شكله الرسمي واستيفاء إجراءات الشهر .

ويخص المحور الثاني القطع الأرضية التي لم تكن موضوع دفع الثمن، حيث حسب المبدأ القانوني المعروف في القواعد العامة، ثمن البيع يحدد وقت إبرام العقد، والمستثمر ملزم بدفع ثمن العقار موضوع المشروع الاستثماري وقت إبرام العقد، وذلك حتى لو كان تقييم ثمن التنازل في مدة سابقة. لكن هذا الحل تم تجاوزه لتجنب تعسف الإدارة في تقدير الثمن دون الاستناد إلى معايير قانونية واضحة و عادلة، فتكون عملية

إعادة التنازل عن الأراضي لفائدة المتعاملين على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت عليه المؤسسة المكلفة الترقية، مضافا له تكاليف التهيئة والتجهيز و الدراسة و هامش معقول من الربح.

ويخص المحور الثالث القطع الأرضية المدفوع ثمنها جزئيا، يستوجب فيها المستفيد دفع سعر التنازل المحدد حسب الفقرة الثانية مع خصم دفع الثمن جزئيا (خوادحية سميحة حنان، نفس المرجع، ص 338)(8).

3- المنازعات المتعلقة بتنفيذ مقابل التنازل

تضمنت المادة 24 من القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني(القانون رقم 11/82 المؤرخ في 1982/04/21، المتضمن الاستثمار الوطني الاقتصادي الخاص، ج.ر عدد 34) (9)، استفاضة المستثمر الخاص مقابل تنفيذ التزاماته من تسهيلات للحصول على قطعة أرضية في حدود المكان حيث توجد المناطق المهية، وتضمنت المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، إجراءات إعداد عقد التنازل باعتباره عقدا إداريا، وحتى وإن انصب العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني.

وقد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر، بصدور المرسوم التنفيذي رقم 05/86، الذي حدد بدقة شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي المتوفرة غير المخصصة وغير المبنية والتابعة لأملك الدولة الخاصة، والتي قد تكون واقعة خارج النسيج العمراني وتعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة، و صدر في هذا الشأن أيضا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 ليحدد شروط بيع الأراضي الجرداء والمتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وتمثل إجراءات إعداد عقد التنازل فيما يلي:

- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار (المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 1982/04/09، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 01/82 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة)(10).

- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار.

- يحول المدير الفرعي الولائي الملف إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل عن طريق إداري للترخيص بالتنازل وذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله إلى المدير الفرعي الولائي لأملك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر.

من خلال ما سبق يتضح أن عقد التنازل عقد إداري تمنح بموجبه الإدارة قطعة أرض لفائدة المستثمر بموجب قرار تخصيص أو محضر اختيار للعقار المعني بالاستثمار، غير أن المستثمرين لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات وتحويلها إلى عقود إدارية خاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه، وذلك لعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه (بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 94)(11)، فأصبح المستثمرين شاغلين لهذه الأراضي بموجب قرارات تخصيص فقط (قسيح حمزة، 2005/2004، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، ص 143)(12).

ولقد برز هذا الإشكال بشدة أثناء عملية التداول والتنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة، والسبب في ذلك يعود لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية

المستثمرين في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل (شايب باشا كريمة 2012/2013، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة البليدة 02، ص 223) (13).

وفي هذه الحالة يجب التمييز بين وضعيتين أو مرحلتين وهي مرحلة ما قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93، المتعلق بالاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة والواقعة في المناطق الخاصة، والذي نص على الامتياز الذي يتحول إلى تنازل مع إنجاز المشروع، حيث أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر للأملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ.

الوضعية 01: بالنسبة للمستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها في التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93، أي انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري، ولم تسو وضعية عقاره بعد، يجب التفرقة بين حالتين:

الحالة 01: إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، فإنه يعتبر مالكا، ويجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الملكية في الشكل الرسمي.

الحالة 02: إذا كان المستثمر لم يدفع ثمن التنازل بعد، في هذه الحالة على مصالح أملاك الدولة أن تقوم بمتابعته بكل الطرق القانونية والإدارية والقضائية لإجباره على تنفيذ التزامه بدفع الثمن على أساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار وقت إبرام العقد، مضافا إليه ثمن التهيئة ودمج فيه نسبة الفائدة المقبول بها عموما.

الوضعية 02: إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93:

وهنا يجب التمييز بين حالتين:

الحالة 01: إذا كان المستثمر قد أنجز مشروعه كليا، الحل يكمن في التنازل عن طريق قرار ولائي شريطة دفع الثمن.

الحالة 02: إذا كان المستثمر لم ينته بعد من إنجاز مشروعه، يمنح حق امتياز عن طريق قرار ولائي مع السماح لهذا الأخير بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.

4 - المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل:

ارتبط عقد التنازل في البداية بالشرط الفاسخ المتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق البرنامج الاستثماري المعتمد وفي المواعيد المقررة له، وحسب ما تم تحديده في طلب الاعتماد ويتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني للتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، حيث يرسل نسخة من الملف ومحضر معاينة عدم الإنجاز إلى المدير الفرعي الولائي للأملاك الدولة ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

كما ارتبطت عقود التنازل بشرط عدم إمكانية التنازل على الأراضي المعنية، حيث لا يمكن للمستفيد بيع وتأجير القطعة الأرضية، تحت طائلة سقوط الحق، وقد طرحت هذه الوضعية عدة نزاعات تمثل فيما يلي (شايب باشا كريمة، نفس المرجع، ص 226) (14):

- أن هناك مستثمرين اكتسبوا أراضي متواجدة خارج المحيطات العمرانية سابقا طبقا لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، لإنجاز مشاريع لا يمكن نظرا لطبيعتها، أن تنشأ داخل النسيج العمراني، لكن هؤلاء المستثمرين لم يتمكنوا من إنجاز مشاريعهم لأسباب موضوعية يطالبون الإدارة المركزية، إلغاء بند الفسخ وامتناع إعادة البيع، قصد تمكينهم من بيع الأراضي التي يملكونها في بعض الأحيان لمدة تزيد عن 10 سنوات.

- تنازل الإدارة في إطار الترقية العقارية عن عدد كبير من القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات العمرانية لفائدة مستثمرين خواص، قبل سنة 1990 من طرف البلديات طبقا لقانون الاحتياطات العقارية، وعمليات التنازل هذه التي أنجزت على أساس عقود إدارية تتضمن بند عدم إعادة التنازل عن الأراضي المعنية.

ومن أجل إزالة العراقيل التي يواجهها المتعاملون فيما يخص شهر وتسجيل العقود الإدارية، صدر المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تطبيق المادة 74 من القانون رقم 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، ونص على أن الشرط الفاسخ لتنازل البلدية عن القطع الأرضية المخصصة للبناء، يعتبر باطلاً وعديم الأثر، وعليه فإن كل المعاملات العقارية تصبح حرة وغير مقيدة بأي شرط ماعدا ما يتعلق منها بأهلية ورضا الأطراف.

ثم صدرت التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999 وتلتها التعليمات الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 2000/1/18/15، حيث تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الاستثمار وفي إطار الاستثمار الاقتصادي الخاص.

المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز

رغم أن المشرع بادر بإيجاد آليات لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، وذلك عند إصداره للأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بأن كرس عقدي التنازل والامتياز كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، ليعود ويتبنى بموجب الأمر 08 / 04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، وذلك محاولة منه لبعث حركية الاستثمار ولكن نجم عن هذه الآلية عدة منازعات نتناولها في الفرع الثاني قبل أن نتطرق لمفوه عقد الامتياز في الفرع الأول.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

يعرف عقد الامتياز بصفة عامة بأنه: هو العقد الذي تكلف من خلاله الإدارة العمومية شخص عموميا أو خاصا باستغلال مرفق عام بكل أعيانه ومخاطره و أرباحه، و يتحصل على مقابل مالي من خلال إتوات المرتفقين مباشرة (عمري أحمد، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، ص 298)(15).

لم يعط المشرع تعريفا دقيقا ومفصلا للامتياز في مجال الصناعي يمكن الاستناد كمرجع لكل الانشطة المتعلقة بالعقار الصناعي، ولكن هناك بعض النصوص الخاصة التي اعطت تعريفات خاصة بها ومن بينها المرسوم رقم 12/93 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح حق الامتياز في المناطق الخاصة عقد الامتياز هو العقد الذي تخول الدولة بموجبه مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا، أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الاراضي أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا(قواوي بن سلمان، 2017، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير ، منشورة ، كلية الحقوق ، الجزائر 1، ص 102)(16).

وبالرجوع الى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 عرف عقد الامتياز بأنه: "العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لاملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في الاستثمار".

ويستفيد صاحب الحق في الامتياز منه لهذا الأخير، تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد المادة 9 من المرسوم المذكور أعلاه (مقالاتي مونة، مرجع السابق، ص 11)(17).

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز:

إن عقد منح الامتياز على العقار الصناعي هو عقد إداري بين مديرية أملاك الدولة وبين المستغل صاحب الامتياز، وقد ينجم عن هذا الاستغلال العديد من المنازعات بين طرفيه سواء قبل الاستغلال في حالة عدم إنجاز المشروع أصلا أو أثناء الاستغلال في حالة عدم احترام الشروط، وتتمثل هذه المنازعات في منازعات متعلقة بمنح الامتياز، أو تحول الامتياز إلى تنازل، أو فسخ الامتياز.

أولا - منازعات إبرام الامتياز:

يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري، صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار غير أنه قد يحدث أن لا ترد هذه الأخيرة على طلب المعني بالامتياز في الأجل المحددة، أو ترد ليه بالرفض وهذا طبقا للمواد 09 و 14 و 29 من القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، مما يمنك للمستثمر رفع طعن إداري للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة الوصية عليها والتي عليها أن تفصل في هذا الاحتجاج في أجل أقصاه خمسة عشر يوما، بقرار إداري غير قابل للطعن قضائيا وهذا قد يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين الذين يطالبون بحق الامتياز لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأموالهم (بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 99) (18).

أما في إطار القانون رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، فإن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، هي المؤهلة قانونا بمنح قرار الامتياز المادة 06 من الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 20/08/2001(19) ولهذه الأخيرة أجل أقصاه 30 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب لإصدار قرار المنح أو الرفض، وفي حالة عدم الرد أو الاعتراض على قرار الوكالة، يمكن أن يقدم المستثمر طعنا لدى السلطة الوصية (رئيس الحكومة) وعليه الرد في أجل 15 يوما.

والجديد بالنسبة لهذا القانون هو قابلية قرار الوكالة للطعن أما القضاء (المادة 07 من الأمر 03/01)(20). لكن بعد صدور الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أصبح الامتياز يكرس بعقد تبرمه إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على المزايدات* ومن المنطقي فأن قرار الترخيص بالامتياز وقرار رسو المزداد يمكن الطعن ضدها في حالة عدم شريعتها في حين أن العقد المتضمن إبرام الامتياز هو عقد تنفيذي لقرار رسو المزداد وفي حالة إلغاء قرار رسو المزداد يلغى معه العقد. (قواوي، مرجع سابق، ص 133)(21).

ويرخص الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار. ثم عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وأصبح الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي وألغى الامتياز بالمزاد العلني (وعدلت أيضا بموجب المادة 34 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26/12/2012)(22).

ثانيا - المنازعات المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل:

قصد ضمان الحفاظ على الذمة العمومية، وإخضاعها لتسيير أكثر صرامة قررت السلطة العليا توسيع تطبيق طريقة منح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل التي كانت تخضع لأجهزة خاصة ألا وهي:

- التنازل في إطار التسوية، عن الذمة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري:

في حالة قيام المؤسسة بتسديد السعر الكلي للتنازل وأن عقد الملكية تم إمضاؤه وهو قيد الشهر، فإنه يتعين متابعة التنازل عن طريق شهر العقد الذي يجب أن يتضمن إلزاميا بند إضافي يمنع الجهة المستفيدة مستقبلا من القيام بأي تنازل عن هذا الملك والذي يجب أن يخضع فقط إلى صيغة التنازل الغير قابل للتحويل إلى تنازل وذلك طبقا للأمر رقم 04/08.

في حالة ما إذا رفضت المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن هذا البند يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار أن المبلغ المدفوع لن يسترد وسيعتبر كتسبيق لأتاوة الشغل.

أما فيما يخص الحالات التي لم يتم فيها التسديد الكلي وأن عقد التنازل لم يتم شهره بعد، فإنه يتعين إعادة العملية وفقا لصيغة الامتياز، وحتى وإن تم إعداد العقود وإمضاءها، على أن يشكل المبلغ المسدد تسبيق للأتاوة المتعلقة بالامتياز.

- التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة لفائدة العمال: باستثناء العمليات المنتهية، فإن مجمل العمليات الأخرى المتبقية وفقا لصيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل دون استثناء، حتى وإن كانت الشركات العمالية المعنية بحوزتها وعود بالبيع.

- التنازل لفائدة مستثمرين في إطار أجهزة قانوني معمول بها سابقا: إن بعض العمليات التي تم متابعتها في ظل التشريع السابق (الأحكام قبل سنة 1992 إلى غاية صدور الأمر رقم 04/08) لم تستكمل في بعض الولايات بسبب بعض العراقيل المتعلقة لا سيما بتطهير الوضعية القانونية للأرضية أو منازعات مثل المتعلقة بالشروط المالية.

من جهة أخرى، بعض الحالات قد كانت موضوع دراسة سيما في إطار أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 أو الأمر رقم 11/06 والمرسوم التنفيذي رقم 121/07، (منح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة إلى التحول إلى تنازل) والتي عرفت مختلف مراحل التقدم.

في هذا الشأن وفي الحالات التي تم فيها التسديد الكلي للسعر قبل تاريخ الفاتح سبتمبر 2008 وتم إمضاء العقود الإدارية من كلا الطرفين (إدارة أملاك الدولة والمستثمر)، فإنه يتعين مواصلة هذه العمالية، بالنسبة لباقي الحالات وبدون استثناء، فإنه يتعين إعادة التكفل بهذه العملية عن طريق الامتياز.

- التنازل في إطار الترقية العقارية: فيما يخص الأراضي الموجهة إلى الترقية العقارية التجارية بما في ذلك التعاونيات العقارية، فإنه لا يمكن متابعة التكفل بها عن طريق التنازل إلا بالنسبة للحالات فقط التي تم اتخاذ بشأنها قرار ولائي مرخص بالتنازل وتم تسديد سعرها قبل صدور الأمر رقم 14/08 بإمكانها مواصلة التكفل بها حسب صيغة التنازل.

استثناء من عملية التنازل، كل الحالات التي لم يعد بشأنها عقود نهائية إلى تاريخ 2008/09/01 وذلك مهما كان تاريخ لائحة مجلس مساهمات الدولة أو قرار المجلس الوطني للاستثمار ومهما كانت صفة

المستفيد(عام أو خاص، وطني أو أجنبي) والتي يجب أن تعالج في شكل منح الامتياز غير القابل للتحويل للتنازل.

ثالثا - المنازعات الناتجة عن قرار سحب الامتياز:

على خلاف المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار فإن الأمر 04/08 السالف الذكر لا يمكن سحب الامتياز عن طريق قرار فلا بد اللجوء إلى القضاء، وهذا عندما يظهر حالة عدم قيام المستفيد بانجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد أو إخلال بأحد التزاماته تجاه الإدارة، وعليه من خلال تنفيذ الامتياز لا يمكن تصور إلا المنازعات التي قد تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول الحدود أو حول التعدي، أين يجب على الدولة حماية أملاكه، أما في حالة الاعتداء المادي فعن الدعوى ترفع من صاحب الامتياز ضد الغير. (قوواوي نس المرجع ص134)(23).

رابعا - المنازعات الناتجة عن فسخ عقد الامتياز:

يمكن للإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز باتفاق الطرفين وبمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود العقد، (جلال عزيزي الدكتور: عبد الكريم موكه، 2017/06/15، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذج - مجلة ابحاث قانونية وسياسية، العدد 3، ص136)(24)، باعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة

وتتمثل إجراءات الفسخ، في توجيه إعدارين للمستثمر برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول وعند عدم جدوى الإعدارين، تباشر إجراءات الفسخ لدى الجهات القضائية.

ويجب تحت طائلة البطلان أن توجه الإدارة المعنية إعدار للمستفيد بواسطة رسالة مسجلة لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ.

المبحث الثاني: تحديد الجهات القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

يعرف الاختصاص القضائي بأنه الأهلية القانونية لجهة القضائية بالنظر في المنازعات، ويتفرع إلى اختصاص نوعي وإقليمي، ويشكل قاعدة الاختصاص القاعدة الأولى التي تثيرها، وينظر فيها القاضي الإداري أو العادي، مهما كانت طبيعتها (رشيد خلوفي، 2004، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 308)(25).

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي.

ويتوزع الاختصاص بين القضاء الإداري الذي له اختصاص حصري للنظر في نزاعات عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008، لإضفاء عليها الصفة الإدارية، و احد أطرافها من أشخاص القانون العام، دون إهمال عقود التنازل والامتياز المحررة قبل سنة 2008، التي تكون الدولة أو جماعاتها الإقليمية طرفا فيها.

ولا ينف ذلك قيام اختصاص القضاء العادي الذي يفصل في بعض نزاعات عقود الامتياز والتنازل بالنظر إلى أطراف النزاع، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الاختصاص القضاء الإداري

عملا بنص المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية القديم التي عدلت بموجب المادة الثامنة القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فإن المنازعات المثارة بين صاحب الامتياز والإدارة المانحة

للامتياز يؤول الاختصاص فيها إلى قاضي الإداري، وهذا عملا باعتماد الجزائر المعيار العضوي في تحديد النزاع الإداري فكل نزاع تكون الدولة طرفا فيه يكون الاختصاص فيه للقاضي الإداري، و من ثم فإن المنازعات السالف الذكر و التي تكون الدولة طرفا فيها تخضع لاختصاص القاضي الإداري، كما تجدر الإشارة وطبقا للتعليمات الوزارية الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية العقارية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية، فإنه يشترط وجوبا ذكر السيد وزير المالية إلى جانب المصالح المدعية و المدعى عليه بصفة ممثلا للدولة (منصور اسما، 2014/2013 عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، ص 92). (26)

حيث أن المشرع الجزائري استبعد المعيار المادي الذي يعتمد على النشاط الإداري، واعتمد المعيار العضوي الذي يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع وإلى أي طابع ينتمي إليه، فبمجرد وجود شخص معنوي إداري في النزاع ، تكيف القضية بأنها قضاء إداري، و يفصل فيها القاضي الإداري مهما كانت طبيعة القضية.

يظهر هذا المعيار بسهولته الكبيرة في تحديد الطبيعة الإدارية لنزاع ما بحيث يكفي أن يكون شخص من الأشخاص العمومية الإدارية طرفا فيه حتى يصبح النزاع إداريا يعود الفصل فيه إلى القضاء الإداري (رشيد خلوفي: سنة 2002 القضاء الإداري ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. ص 247). (27).

وطبقا لنص المادة 800 من القانون رقم 09/08 المضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فإن اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة، لأن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي (المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09 – 153، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009) (28).

فبالنسبة لعقد الامتياز، وبالرجوع لنص المادة 10 من الأمر 04/08، المتعلق بشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة، فإن عقد الامتياز يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، أي مكان موقع العقار، فعقد الامتياز هو عقد إداري الذي يقوم أساسا على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص من أشخاص القانون العام²³.

وطبقا لنص المادة 12 من نفس الأمر فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية أي الغرف المحلية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حاليا، فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه إعدارين للمستفيد من حق الامتياز، وبصفة عامة فإن المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز أو التنازل الذي كان معمولا به سابقا فإنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل للقضاء الإداري.

وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فإن الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة ومصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية، وفي حالة ما قد تم القضاء بهدم البنائيات المنجزة

فإنه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات والرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير وبالتالي تستحق مبالغ الرهون والامتيازات منه.

وكذلك فإن عقود التنازل التي تمت في إطار القانون رقم 11/82 والمرسوم التشريعي رقم 12/93 والأمر 11/06 على الأراضي التابعة لأمالك الدولة والمحرة إما من طرف الوالي أو مصالح أمالك الدولة تعتبر عقودا إدارية يختص القضاء الإداري بالفصل فيها من أجل فسخها أو إبطالها، كل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري التابع لأمالك الدولة يمثلها مدير أمالك الدولة المختص إقليميا بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة الخاصة، وحتى فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة لأمالك الدولة الممنوحة للمستثمرين بموجب عقد الامتياز فإن منازعة الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفقتها مالكة ممثلة في مدير أمالك الدولة المختص إقليميا، وهو ما أخذ مجلس الدولة في القرار المؤرخ بتاريخ 20/02/2008، بين الفريق ومدير أمالك الدولة لولاية باتنة وقس المستثمر يتضمن مطالبة الفريق بإلغاء مقرر تجديد الامتياز لفائدة المستثمر قس المحرر من طرف مدير أمالك الدولة على قطعة أرضية محل نزاع حول ملكيتها (ساسي سليم: مرجع سابق ، ص 56)(29).

والقضاء الإداري مختص أيضا في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة من قطع أرضية تابعة لأمالك البلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من القانون رقم 25/90 التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافطة العقارية للبلديات إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي

يقوم اختصاص القاضي العادي في بعض منازعات استغلال العقار الصناعي بالنظر إلى أطراف النزاع، ويقوم إختصاصه في بعض المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستفيد حقا عينيا عقاريا، ومع ذلك انحسر اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008 لأن التصرف القانوني يحرر في عقد إداري، وهو ما يجعل منازعات إبرام عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008، لا سيما تنفيذها أو فسخها من اختصاص القاضي الإداري، تطبيقا للمعيار العضوي(خوادية حنان، نفس المجمع ، ص372/373)(30).

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي في المنازعات والتي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الامتياز سواء ترفع من الغير أو ترفع من طرف صاحب الامتياز كونها منازعات بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية، غير أنه لا يكون اختصاص للقضاء العادي على أساس أن هذا العقار يعتبر عقدا إداريا يختص القضاء الإداري للنظر فيه ويكون على الأراضي التي تملكها الدولة، إلا أنه بإمكان أن يمنح الاختصاص للقضاء العادي قياسا على ما كان معمول به بموجب المادة 08 من المرسوم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990م المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع في إطار المستثمرات الفلاحية التي يعود الفصل فيها إلى القضاء العادي إذ أن القاضي العادي أقرب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية منه إلى القاضي الإداري الذي يعتبر قاضي ملائمة وتقدير المشروعية كقاعدة عامة(قواوي بن بليمان، نفس المرجع، ص 137 و372)(31).

حيث يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي المناطق الصناعية وأراضي مناطق النشاطات.

- الأراضي المناطق الصناعية:

فبالنسبة لأراضي المناطق الصناعية وعلى أساس المنازعات الناتجة عن عقود التنازل التي أبرمتها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية من جهة أو مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية كما هي محددة وفقا لأدوات التعمير وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة، تعتبر عقودا مدنية وينعقد الاختصاص إلى جهات القضاء العادي، لأن أطراف العقد ليسوا أشخاصا عمومية إدارية كما أن العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بالزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، حيث تنص المادة 45 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أن تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري، فإن علاقة المؤسسات المهنية أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي الواقعة بالمنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في النزاع والاختصاص مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منضم ومن أمثلة ذلك:

الحكم الصادر عن محكمة بودواو القسم العقاري بتاريخ 2006/04/23 والمؤيد بالقرار الصادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي س وأ، حيث أن المدعى عليهما حصلا على اتفاقية أبرمت بتاريخ 1986/06/06 تتضمن وعدا بالبيع لقطعة أرضية مساحتها 8785 متر مربع بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1.625.225 دج من أجل الاستثمار، إلا أن المدعى عليهما لم يقوما بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات وكانت النتيجة رفض دعوى لفسخ الاتفاقية واعتبار المبلغ المدفوع كتعويض للمدعية عن مختلف الأضرار اللاحقة، ثم صدر حكم آخر بطرد المدعى عليهما من الأماكن لعدم امتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع (ساسي سليم: مرجع سابق، ص 57)(32).

- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات:

بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسيرها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، فإنه يجب التفرقة بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري والعقود التي أبرمت بعد صدور هذا القانون، فالنسبة للحالة الأولى فإنها تخضع للقضاء الإداري، أما التصرفات التي أبرمت من طرف البلديات خرقا للمادة 73 من القانون رقم 25/90، فإنها تعتبر باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها، أما العقود التي أبرمتها الوكالات المحلية والمتعلقة بالتنازل عن أراضي مناطق النشاطات، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن هذه الوكالات مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فإن القاضي الإداري غير مختص في الفصل في منازعاتها:

خاتمة:

يعد العقار الصناعي أو بما يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية، وبالتالي عاملا هاما من العوامل التي تجعل المؤسسة تزدهر في محيط ايجابي.

حيث يتميز العقار الصناعي، بخصائص منفردة، فحسن استغلاله وتسييره يجلب التكنولوجيا، ويوفر فرص العمل، ويحفز الاستثمارات المحلية ويجذب الاستثمارات الأجنبية، بما يعود للفائدة على تلك الدولة من مناح عدة، مُسهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي.

كما يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثر فيها النزاعات، و يعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية، يُرافقها وجود نصوص قانونية معتبرة، وسياسة عقارية غير مستقرة اختلفت باختلاف التوجهات الاقتصادية. وفي غياب الاستقرار، يتدخل القضاء في النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي إما لتحديد مسؤولية المتعاقد مع الإدارة في حالة الإخلال بالتزاماته المفروضة عليه، أو لتقدير مشروعية تصرفات الإدارة التي قد تمس مصالح المتعاقد.

وقد شكل العقار الصناعي محور اهتمام السلطات العمومية، باحداث إصلاحات جديّة تتعلق بالعقار الصناعي عن طريق جملة القوانين التي صدرت من أجل تنظيم وتحديد أطر استغلاله، إلا أن ذلك شكل في الواقع منازعات كثيرة نشأت عن التغيير والتحول المستمر في تحديد وتنظيم كفاءات استغلال العقار الصناعي، مما أثر سلبا على عملية الاستثمار والتي يمكن إجمالها في عدم استغلال الأراضي المخصصة للاستثمار الصناعي، وتعاقب الأنظمة القانونية المتعلقة بالاستغلال وعدم تسويتها، المضاربة بالأراضي وإعادة بيعها والتحول عن الوجهة المخصصة لها.

ولم تجد السلطات العمومية حلا إلا من خلال عدد المناشير والتعليمات التي تتكفل بعملية تطهير العقار الصناعي.

ومنه فإن اعتماد صيغة الامتياز لاستغلال العقار الصناعي من شأنه، أن يوفر الاستقرار ويمهد لأرضية ثابتة في تنمية الاستثمار على اعتبار أنه يتماشى تمام مع إدارة واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، وعدم التنازل عنها والمضاربة فيها، ومن ثم التقليل من المنازعات التي تعيق عملية الاستثمار والتي ارتبطت بتغيير أنماط الاستغلال.

حيث جعل المشرع عقد الامتياز أسلوب للانتفاع دون الملكية، في سبيل الحد من التلاعبات التي قد تطال أملاك الدولة ومن أجل الحفاظ عليها، لذا يجب على المشرع العمل أكثر من أجل المحافظة على الاستقار التشريعي للنصوص القانونية المتعلقة بعقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي، إذ يلاحظ كثرة تعديلها مما يؤثر سلبا على مناخ الاستثمار .

كذلك يجب على المشرع عدم العبث بالنصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي بموجب قوانين المالية كل مرة، كما يتعين عليه الشروع في سن نصوص قانونية تنظيمية جديدة تنسجم مع الأمر 04/08.

الهوامش:

1 - مقالني مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخلة القيت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 13/12/2017 ص 9.

2 - مقالني مونة، المرجع السابق، ص 9 و 10 .

3 - تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2015، ص75.

4 - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر الطبعة الأولى، 2006، ص 90.

- 5 - بوجردة مخلوف، نفس المرجع، ص 91 .
- 6 - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007/2006، ص 54.
- 7 - خوادحية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2014/2015، ص 337.
- 8 - خوادحية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 338.
- 9 - القانون رقم 11/82 المؤرخ في 1982/04/21، المتضمن الاستثمار الوطني الاقتصادي الخاص، ج.ر عدد 34.
- 10 - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 1982/04/09، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 01/82 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- 11 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 94.
- 12- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، منشور، جامعة الجزائر، 2005/2004، ص 143.
- 13 - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، غير منشور، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، 2012/2013، ص 223.
- 14 - شايب باشا كريمة، المرجع سابق، ص 226.
- 15- أحمد عميري، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد3، العدد1، 2017/05/26، ص 298.
- 16 - قواوي بن سلمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير ، منشورة ، كلية الحقوق ، الجزائر 1، 2017، ص 102.
- 17- مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص 11.
- 18 - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 99.
- 19 - المادة 06 من الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 2001/08/20.
- 20 - المادة 07 من الأمر 03/01.
- 21 - قواوي بن سليمان مرجع سابق، ص 133.
- 22 - وعدلت أيضا بموجب المادة 34 من القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26.
- 23 - قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص 134..
- 24 - جلال عزيزي: عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذج - مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 3، 2017/06/15، ص 136.
- 25 - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص 308.
- 26 - منصور اسما، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص 92.
- 27 - رشيد خلوفي، القضاء الإداري ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 2002، ص 247 ..

28 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

29 - ساسي سليم: مرجع سابق، ص 56.

30 - قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص 137 و 372

31 - خوادحية حنان، مرجع سابق، ص 372 و 373.

32 - ساسي سليم: مرجع سابق، ص 57.

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر القانونية:

1 - القانون رقم 11/82 المؤرخ في 1982/04/21، المتضمن الاستثمار الوطني الاقتصادي الخاص، ج.ر عدد 34.

2 - الأمر رقم 08 _ 04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 1982/04/09، المتعلق بكفاءات وشروط تطبيق القانون رقم 01/82 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 ، المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

قائمة المراجع:

الكتب:

1 - مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، (الجزائر: دار هومة، الطبعة الأولى، 2006).

2 - خلوفي رشيد ، ، قانون المنازعات الإدارية، (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2004).

رسائل ومذكرات جامعية:

1 - اسما منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، منشورة، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2013/2014.

2 - بن سلمان قواوي، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة ماجستير ، منشورة ، كلية الحقوق ، الجزائر 1، 2017.

3 - حمزة فسيح ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، منشور، جامعة الجزائر، 2004/2005.

- 4 - سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، منشورة، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015/2014.
- 5 - سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007/2006.
- 8 - فاطمة تاتولت ، المعالجة القانونية للعقار في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، منشورة، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2015.
- 9 - كريمة شايب باشا ، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، غير منشور، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، 2013/2012.

المقالات:

- 1 - عميري أحمد ، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد3، العدد1، 2017/05/26.
- 2 - عزيزي جلال: عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار :العقار الصناعي -نموذج - مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 3، 2017/06/15.

ملتقيات:

- 1 - مقلاني مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، مداخلة القيت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، 13/12/2017.