

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق
تخصص: قانون أعمال
الرقم التسلسلي:

إعداد الطالب: عيدة قليلش

يوم: 30 جوان 2019

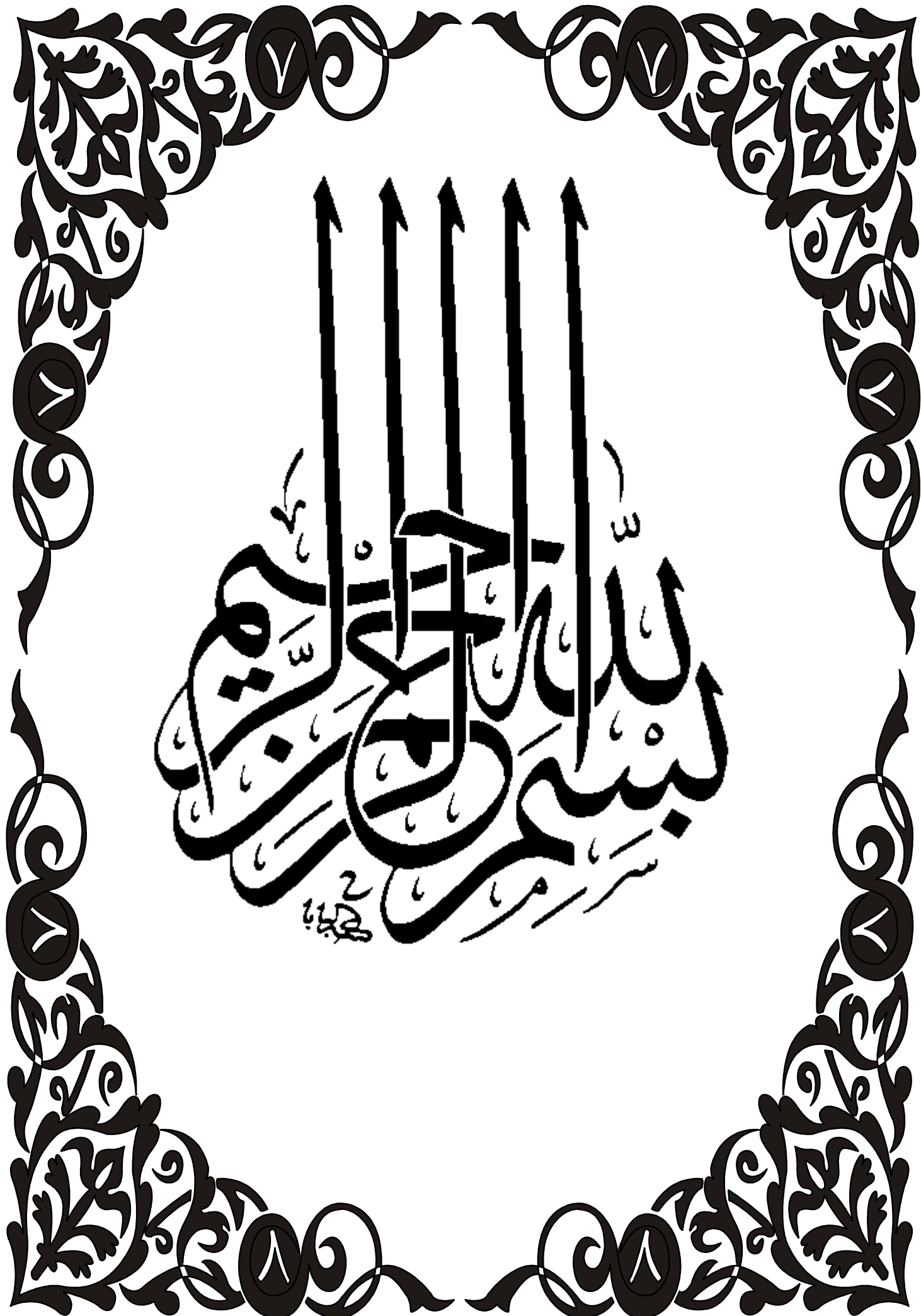
منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذة محاضرة أ	بدرة لعور
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أستاذة محاضرة أ	عبير مزغيش
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذة محاضرة أ	إيمان بوستة

السنة الجامعية : 2018 - 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



كلمة شكر

الحمد لله ربى العالمين والصلاة والسلام على أشرف
المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد:
أشكر الله القدير أولا وأخيرا على توفيقه لي بإتمام هذه
المذكرة، فهو عز وجل أحق بالشكر والثناء وأولى بهما.
وانطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم: "فمن لا يشكر
الله لا يشكر الناس".

فإني أتوجه بالشكر والتقدير العظيمين إلى أستاذتي
المشرفة على هذه المذكرة الأستاذة الدكتورة عبير مزغيش،
فبفضل الله ثم فضل جهدها وتوجيهاتها المتواصلة والسديدة،
ورحابة صدرها الواسع أثناء فترة البحث، تم والحمد لله هذا
العمل، فلها منى فائق الحب والتقدير وبالغ الإحرام.

قليلش محبة



مقدمة

تعد قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار من أهم المسائل التي تتحكم في تجسيد السياسة الاستثمارية، فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانتماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، لذلك اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الملكية العقارية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق سنّ قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، حيث تتضمن هذه القواعد تحديد القوام المادي لهذه الأوعية العقارية المخصصة، بما في ذلك طبيعتها ومساحتها وموقعها، وكيفية استغلالها.

وفي إطار البحث عن تعريف للعقار الصناعي، وجدنا عدة مصطلحات استعملها المشرع الجزائري للدلالة على العقار الصناعي، نتيجة لتبني لمبادئ اقتصاد السوق القائمة على حرية التجارة والصناعة والملكية الخاصة لوسائل الإنتاج و الشروع في خوصصة المؤسسات و فتح المجال أمام الاستثمار الوطني و الأجنبي داخل السوق العقارية ومجموعة كبيرة من النصوص التشريعية عرفت بقوانين الإصلاحات الاقتصادية، ونذكر من أهم المصطلحات: مصطلح العقار الاقتصادي، الفضاء الاقتصادي، والأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

و مبدئيا من الصعب تحديد مفهوم العقار الصناعي لأنه يأخذ عدة تعاريف تميزت بالاتساع تارة والضيق تارة أخرى، فأخذ البعض بالمفهوم الضيق و استعمله للدلالة على العقار الاقتصادي دون سواه، رغم أن هذا الأخير هو أيضا من صعب إعطاؤه مفهوم دقيق وشامل وشمل عدة أنواع من العقارات فبالإضافة إلى العقار الصناعي، يضم العقار الفلاحي والعقار السكني، والعقار السياحي.

فالعقار الصناعي يشمل مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير و كذا العقارات الموجهة للاستثمار و من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات، كما أخذ البعض بالمفهوم الواسع.

فنحن أمام مصطلح عقاري جديد، وأمام نقص المؤلفات في هذا الصدد و خاصة معاجم القانون و الكتب، والتي تعتبر المرجع في تحديد أي تعريف قانوني، ذلك أن التعريف هو عمل الفقيه وليس عمل المشرع، فكان لزاما علينا تحديد مفهومه بالرجوع إلى التطور التشريعي لهذا المصطلح و مختلف استعمالاته التشريعية و من ثم نبحت عن هذا المصطلح من خلال تحديد الإطار القانوني المنظم لاستغلال العقار الصناعي حاليا.

ولإعطاء تعريف للعقار الصناعي لابد لنا أولاً من الوقوف عند معنيين، هما : العقار و الصناعة، حيث تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان دون تلف أو خلل.

و قد عرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري العقار على أنه: "الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع ، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف والأرض و هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها ، و إذا جاز نقل أجزاء منها فيكون ذلك بتفتيت سطحها أو نزع الأتربة و الصخور، و كذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه و لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه، والأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها".¹

وهو ماكرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 683/ف1 من القانون المدني الجزائري حيث جاء فيها بأن : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لايمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول ".²

وتعرف الصناعة بأنها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية.

ومن أجل الحصول على ملك عقاري موجه للاستثمار يوجد سوقين لذلك هما : سوق القطاع الخاص بما في ذلك الأراضي أو العقارات العائدة للمالكين من الخواص و حيازتها على أرض السوق المفتوحة، وسوق الأراضي التابعة لأملاك الدولة و المسيرة في إطار أحكام الأمر

¹. مخلوف لكحل، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني و متطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، الملتقى وطني حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، الجزائر، 2013، ص: 3.

². الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة 29 سبتمبر 1975.

رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.¹

وفي سياق تحديدنا لنطاق الموضوع: نأكد أن هذه الدراسة تتناول بالبحث منازعات الأوعية العقارية التي وجهتها الدولة وخصصتها لانجاز وحدات صناعية وإنتاجية، وعليه يخرج من نطاق دراستنا العقار الفلاحي والعقار السكني، والعقار السياحي، وعليه لا بد لنا أن نميز بين العقار الصناعي والعقارات المشابهة له من خلال العناصر التالية:

ففي تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي، فإننا نجد العقار السياحي يتركز على قوانين أهمها : القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة² والقانون 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ،³ والقانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية،⁴ غير أنه بصور القانون رقم 04/08 المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ألغى الكثير من أحكام القانون رقم 03/03 وأصبح بذلك القانون 04/08 قانونا مشتركا بين العقار الصناعي و العقار السياحي.

وكلا العقارين يستغلان بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي، غير أنه بالنسبة للعقار السياحي، قرار الوالي بالمنح يكون بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط، وهو أكثر أنواع العقار تقاربا مع العقار الصناعي خاصة بعد صدور

¹. الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 3 سبتمبر 2008.

². القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

³. القانون 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

⁴. القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

القانون رقم 04/08، وإلغائه لأحكام القانون رقم 03/03 فأصبح العقار السياحي يمنح بالامتياز، بعد أن كان يباع أو يؤجر.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فإنه يرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية التي تكون مخصصة للزراعة سواء كانت محل استغلال أم لا، وقد عرفت المادة 04 من القانون 25/09 المتعلق بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها: **«كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو عدة سنوات، إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله.»**

العقار الصناعي يستغل بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل.

في إطار تدخل الاستثمار الأجنبي، العقار الفلاحي المستثمر الأجنبي مستبعد كلية، فلا يمكن لأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهم فيها، حيث نصت المادة 04 من القانون 03/10 المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة¹ على أن الامتياز يمنح لشخص من جنسية جزائرية، أما بالنسبة للعقار الصناعي فهو مفتوح وبتحفيزات كبيرة لان المراد هو تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية.

والنوع الآخر هو العقار السكني، من أهم النصوص المنظمة له نذكر: القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري،² والقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية³، ثم القانون

¹. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

². المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993

³. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986.

رقم 03/87 المتضمن التنمية العمرانية،¹ وكذا القانون رقم 12/93 الملغى بالأمر رقم 03/01 الذي يطبق على العقارين السكني والصناعي، والقانون رقم 04/11 المتضمن للترقية العقارية، غير أن هناك قانون مشترك بين العقارين هو القانون رقم 29/90 المتضمن قواعد التهيئة و التعمير خاصة البنايات المنجزة فيهما.²

العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز ، لمدة محدودة قانونا ، وعن طريق أسلوب التراضي ، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقاريين الذين يمتلكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية، إما عن طريق التراضي ، أو ما يحدده التنظيم.

المشروع من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن وتطويره، وتلبية الحاجات السكنية.

وتعد مسألة استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار أهم حافز للاستثمار يسمح بجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، وفي ظل تعدد النصوص القانونية التي نظمت وتنظم العقار الصناعي، باختلاف نطاقه وكيفية استغلاله وطرق الحصول عليه، أصبحت تثار بشأنه العديد من المنازعات، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبط العقار الصناعي غير دقيقة ومبعثرة في عدة قوانين وهذا من شأنه أن يزعزع.

¹. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد5، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

². القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد51، الصادرة في 16 أوت 2004 .

ومن هنا تبرز أهمية الموضوع حيث:

- يعتبر العقار الصناعي أحد أهم الحوافز لتشجيع الاستثمار.
- الحديث في الوقت الحالي عن موضوع الاستثمار ودوره في الاقتصاد الوطني يقودنا إلى للحديث عن العقار الصناعي كواحد من الرهانات الحقيقية التي تواجهها الدولة الجزائرية من أجل تجسيد مشاريعها الاستثمارية.
- أهم آلية لتنفيذ برامج الحكومة الهادفة لتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات.

وحاولنا تبعا لذلك إلقاء الضوء في دراستنا هذا على:

- طبيعة مختلف النزاعات المثارة في مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي والتي تحول دون تحقيق استقرار البيئة العقارية ودورها كعامل لجلب الاستثمارات الأجنبية.
- إبراز الجانب العملي في معالجة المشرع الجزائري لمنازعات استغلال العقار الصناعي، ومحاولة استعراض بعض المواقف القضائية وما استقر عليه القضاء في هذا المجال رغم قلة المنشور منه، و كذا بعض النزاعات القضائية المطروحة.

وانحصرت رؤيتنا لدراسة منازعات استغلال العقار الصناعي للأسباب التالية:

- على الرغم من متعة دراسة المواضيع المتعلقة بالاستثمار العقاري، وفي ظل وجود كم هائل من النصوص القانونية المعالجة له، والتي تحتاج للدراسة والتحليل، وكذلك حجم المذكرة والوقت، لا يدعمنا للخوض في الاستثمار العقاري على ضوء القانون والاجتهاد القضائي.
- عمليات تطهير العقار الصناعي التي شهدتها مختلف ولايات الوطن وبشكل مكثف في الآونة الأخيرة، حيث أصبح موضوع الساعة، يتطلب تناول الواقع القانوني و العملي له بالدراسة والتحليل، ولمختلف المشاكل التي يعاني منها العقار الصناعي.

هذا وقد تناولت العديد من الدراسات السابقة موضوع العقار الصناعي، وبيّنت مختلف جوانبه القانونية والقضائية، حيث لاحظنا أنها أفردت باب أو فصلا أو مبحثا فقط لتتناول فيه ماوسمنا به موضوع بحثنا نحن المرتكز على منازعات استغلال العقار الصناعي، ومن بين هذه الدراسات نذكر جملة من الدراسات تميزت بالتحليل والوصف الدقيق للعقار الصناعي بصفة عامة، والمنازعات الناجمة عن استغلاله بصفة خاصة، وتتمثلان في:

الدراسة الأولى: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، للباحثة سميحة حنان خوادجية، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، بجامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015/2014.

تضمنت هذه الدراسة ما يقارب 427 صفحة، حددت فيها الباحثة الإطار الزمني المتمثل في الإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي منذ الاستقلال إلى غاية 2015، لاسيما تطور عقود استغلال العقار الصناعي إلى آخر تعديل فيها المتمثل في الأمر رقم 04/08.

وركزت من ناحية الإطار المكاني على العقار العمومي الاقتصادي دون العقار التابع للخواص، بمعنى آخر العقار التابع للمجموعة الوطنية، وهو ذات ما تحددت به دراستنا في بحثنا هذا.

واقترضت دراستها لموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، تقسيم دراستها إلى بابين، خصصت الباب الأول للنظام القانوني لتسيير العقار الصناعي، والذي قسمته إلى فصلين تناولت في الفصل الأول تعريف العقار الصناعي وحافظته العقارية، وبحثت في الفصل الثاني عن الإطار المؤسسي للعقار الصناعي.

وخصصت الباب الثاني من دراستها لمنازعات استغلال العقار الصناعي، وهنا تكمن نقطة الاتفاق بين بحثنا وهذه الدراسة من حيث المصطلحات التي تشكل المتغيرات التي قام عليها عنوان بحثنا الخاص.

هذا واعتمدت الباحثة في دراستها على المنهج المقارن الذي افترق إليه بحثنا، لنعوض نحن ذلك النقص باستخدام كل من المنهجين الوصفي والتحليلي لإبراز مختلف الجوانب التي

ذهبت إليها نفس دراسة الباحثة، وبالتالي لم تكن الدراستين مختلفتين في عناصر الموضوع، بل هي ذاتها العناصر، وإنما نظرت دراستها للموضوع بشكل واسع، فيما قمنا نحن بتضييقها من حيث العنوان وتناولنا للموضوع بشكل مبسط.

وانتهت الباحثة بخاتمة أبرزت فيها مختلف النتائج التي تحصلت عليها، وفي ذلك قدمت جملة من الاقتراحات الممكن الأخذ بها، والتي شكلت السند الداعم لنا في تحديد بحثنا ومختلف الإشكاليات التي من شأنها أن تحيط بموضوعنا.

الدراسة الثانية: المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، للباحثة فاطمة تاتولت، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - عينون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014.

فالباحثة قامت بدراسة العقار الصناعي من الناحية القانونية النظرية، ومن الناحية العملية الميدانية، بالاعتماد على المواقف القضائية، وما استقر عليه القضاء الجزائري في هذا السياق، محاولة وضع حد للبس والغموض الذي يسود مجال العقار الصناعي باعتباره رهان حقيقي للتنمية.

فتناولت في الفصل الأول تسيير العقار الصناعي تطرقت فيه إلى مبحثين تناول الأول دراسة الأجهزة التي تقوم بإدارة العقار الصناعي بما فيها المؤسسات المهيأة والمسيرة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، وتطرقت إلى دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال العقار الصناعي في المبحث الثاني، لاسيما في مجال تسيير الحافظة العقارية المتشكلة من الأصول المتبقية والفائضة والمتوفرة لديها.

وركزت في الفصل الثاني على آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي، حيث تطرقت الباحثة في المبحث الأول لأساليب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 04/08، لتنتقل لدراسة أساليب الحصول على العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08 في المبحث الثاني.

لنتهي دراستها بخاتمة قيمت فيها الإطار القانوني لتنظيم العقار الصناعي، ومدى نجاعته في الجزائر، سواء من ناحية تسيير هذا النوع من العقار، أو كفاءات الحصول عليه في إطار الاستثمار.

وقدمت الباحثة في تلك الدراسة جملة من الاقتراحات استنادا على ما تحصلت عليه من نتائج.

ويتوافق بحثنا مع هذه الدراسة في العديد من النقاط المتعلقة بتحديد المفاهيم والضوابط القانونية والإدارية لتنظيم استغلال العقار الصناعي، وإتباع نفس المنهج الذي اتبعناه المتمثل في المنهجين الوصفي والتحليلي بتحليل العديد من النصوص القانونية.

وفي سياق استغلال العقار الصناعي كثيرا ما تثار خلافات في هذا المجال، لاسيما إذا ما نظرنا إلى مراكز أطراف العلاقة التي تعرف تفاوتات من حيث المراكز القانونية، بحيث هناك الدولة التي هي صاحبة سيادة و المستثمر، سواء كان وطني أو أجنبي، الطرف الضعيف في المعادلة، و في هذا الصدد أوجدت آليات تنظم تسوية الخلافات.

وعليه تبرز ملامح إشكالية دراستنا التي تبحث فيما يلي:

ما مدى استقرار بيئة استغلال العقار الصناعي كحافز لاستثمار في الجزائر؟

وترتبت على هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية وهي:

1. ما هي الأوعية العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الصناعية والإنتاجية؟
2. ما هي طرق استغلال هذه الأوعية العقارية؟
3. ما هي أهم المنازعات الناجمة على استغلال حافزة العقار الصناعي؟
4. ما هي الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي؟
5. هل يمكن اللجوء إلى الطرق البديلة لتسوية هذه منازعات استغلال العقار الصناعي؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنعتمد على المنهجين:

المنهج الوصفي من خلال:

- إبراز مختلف الجوانب الموضوعية المتعلقة بتنظيم استغلال العقار الصناعي.
- البحث في عناصر الأساسية للعقار الصناعي واكتشاف الروابط المنطقية بينها من أجل الوقوف على نظرة عامة لمنازعات استغلال العقار الصناعي.

المنهج التحليلي من خلال:

- تحليل العديد من النصوص القانونية التي صدرت في إطار الاستثمار والمتعلقة باستغلال الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ذات الوجهة الصناعية والإنتاجية.
- وكذلك محاولة منا تحليل مختلف الأحكام والقرارات القضائية التي صدرت في موضوع دراستنا، على الرغم من ندرة المنشور منها.

وعلى ضوء المنهج المحدد آنفا:

سنقوم بدراسة طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي في الفصل الأول، بالتطرق إلى: المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي، والمنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي في مبحثين مستقلين.

أما في الفصل الثاني فنقوم فيه بالتركيز على: آليات تسوية منازعات استغلال العقار الصناعي، بإبراز التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي وآليات التسوية الودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي في مبحثين مستقلين.

الفصل الأول:

تهديد طبيعة المنازل استغلال

العقار الصناعي

يشكل العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي والإنتاجي أهم حافز للاستثمار في الجزائر، يسمح بجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، لاسيما أن المستثمر أصبح يولي اهتمام أكثر بعنصر الاستغلال كأحد عناصر الملكية، ولمدة وفوائد طويلة الأمد، دون أن يخوض في حصوله على ملكية العقار، وقد لوحظ تعددت النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي الجزائري، باختلاف نطاقه وكيفية استغلاله وطرق الحصول عليه، غير أنه شهد عدة إشكالات قانونية نظرية وميدانية، كان من بينها صعوبة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية والإنتاجية، وصار أحد أكبر المشاكل التي شهدت نقاشات واجتماعات سياسية في الجزائر.

فبدل أن يكون القاطرة الحقيقية للاستثمار، أضحي يشكل أكبر المعوقات، وطرح العديد من المنازعات على عدة مستويات، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبط العقار الصناعي غير دقيقة ومبعثرة في عدة قوانين، بعضها قديم، وأخرى اعترها النقص والتناقض، مما فتح المجال أمام المستثمرين الوهميين المضارين للاعتداء على هذه الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية، بتحويل وجهتها، والتنازل عليها في الغير، دون انجاز المشاريع الاستثمارية التي عرضت.

وأمام هذا الوضع تدخل المشرع وأعاد النظر في المنظومة الاستثمارية بما يتلاءم والسياسة التنموية الاقتصادية، فخلق مناطق جديدة لاستقبال المشاريع الصناعية والإنتاجية، وكرس أجهزة جديدة تتولى عملية تنظيم استغلال العقار الصناعي.

وفي إطار تحديد طبيعة المنازعات التي عرفها استغلال العقار الصناعي، والتي لازالت حتى الآن، يمكننا أن نصنف منازعات استغلال العقار الصناعي إلى منازعات متعلقة بتسوية الوضعية القانونية لهذا النوع من العقار (المبحث الأول) والتي حالت دون استفادة المستثمرين من الحافزة العقارية الموجهة للاستثمار، حيث لاحظنا أن النصيب الأكبر لهذه الحالات يعود إلى التوجهات السياسية العقارية المتبعة منذ الاستقلال.

وتصنف كذلك إلى منازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة في العقار الصناعي (المبحث الثاني) التي تتمحور حول مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود.

المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

تختلف المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي باختلاف الأوعية العقارية التي تشملها حافظة العقار الصناعي والأجهزة المسيرة والمهياة لعملية استغلال العقار هذا النوع من العقار (المطلب الأول)، فمن خلال توضيح ما تتكون منه هذه الحافظة العقارية من أوعية عقارية موجه لانجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية والإنتاجية، والتي تتحدد بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني، وذلك يساعدنا في تحديد الجهات المعنية بعملية تنظيم العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تنظيم حافظة العقار الصناعي

قام المشرع الجزائري في إطار معالجة مسألة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستقبال المشاريع الصناعية والإنتاجية، وندرتها، بتسخير حافظة عقارية مهمة، تدخل من خلالها بجملة من النصوص القانونية لرسم الحدود الجغرافية للعقار الصناعي، أو ما يسمى بحافظة العقار الصناعي (الفرع الأول)، وأوكل مهمة إدارتها لأجهزة حددت صلاحياتها وكيفية عملها بموجب نص قانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تكوين حافظة العقار الصناعي

تنقسم الحافظة العقارية للعقار الصناعي إلى حافظة تدخل في ملكيات الخواص، وحافظة تابعة للأموال الوطنية، حيث تضم هذه الأخيرة كل من المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات في إطار المناطق المهياة (أولا)، وكذا المناطق الخاصة (ثانيا)، والمناطق الحرة (ثالثا)، بالإضافة إلى الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية (رابعا).

أولا: المناطق المهياة

المناطق المهياة هي عبارة عن مساحات مجهزة معدة خصيصا لاستقبال المشاريع الاستثمارية ذات الطبيعة الصناعية والإنتاجية، يتم تحديدها من قبل أدوات التعمير، ووفق جملة من المقاييس، وتتضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاط، إذ تتوفر الجزائر على حظيرة مهمة من المناطق المخصصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، حيث بلغ عدد المناطق الصناعية 72 منطقة، تغطي مساحة إجمالية قدرها 14818 هكتار، وبلغ عدد مناطق النشاط

449 منطقة، بمساحة 7593 هكتار، 30% منها تبلغ مساحتها الفردية أقل من 5 هكتارات، و14% منها تفوق مساحة 25 هكتار.¹

1. المناطق الصناعية:

المناطق الصناعية هي فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبيا مجهزة وصالحة، موجهة إلى إنشاء وتأسيس أنشطة اقتصادية،² وتعرف أيضا بأنها تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل لدولة لاحتواء مشاريع استثمارية والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تفاديا لما قد ينجم من مخاطر عن الاستغلال الصناعي.³ وعرفت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار بأنها: "مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة".⁴

ظهرت هذه المناطق لأول مرة عام 1973، وذلك بصدور المرسوم رقم 45/73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،⁵ حيث كلفت هذه الأخيرة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية، وحدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم الولايات والبلديات، وعبر كامل التراب الوطني،⁶ وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84.⁷

¹. حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد (ب)، العدد 41، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014، ص: 411.

². تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، تمت زيارته بتاريخ: 2019/02/09، عل الساعة: 10:29.

³. فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014، ص: 13.

⁴. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015/2014، ص: 50.

⁵. المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.

⁶ - سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009، ص: 15.

- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006، ص: 12.

⁷. المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 55/84 أعلاه، تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معا، والمشروع استعمل مصطلحي "إدارة" و "تسيير" للدلالة على نفس المعنى، وذلك من خلال نص المادة الأولى من ذات المرسوم.¹

وطبقا لأحكام المرسوم 55/84 أعلاه فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال عدة أجهزة ومؤسسات، تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها، ووفقا لما جاءت به المادة الأولى من هذا المرسوم.

وتتم إدارة المنطقة الصناعية عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية منشأة بأحكام المرسوم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها² وذلك إذا كانت تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية تابعة لوزارات متعددة.

وإذا كانت تحتوي المنطقة الصناعية على نشاطات نوعية ذات منفعة وطنية تابعة لسلطة رئاسة واحدة، فإن إدارتها تكون بواسطة مؤسسة عمومية منشأة بالكيفيات المحددة بموجب أحكام المرسوم رقم 56/84 المتضمن تسيير المناطق الصناعية وعملها.³

أما المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات منفعة وطنية فإن إدارتها تتم بموجب هيئة متخصصة منشأة بموجب القانون وطبقا للتنظيمات المعمول بها، كما هو الحال في قطاع المحروقات.

وفي إطار تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73 والنصوص التنظيمية الملحقة به تم إنشاء مناطق صناعية أوكلت مهمة تسييرها إلى عدة أجهزة متخصصة،⁴ تتمثل مهمتها الأساسية هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق

¹ المادة الأولى من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، مصدر سابق، ص: 312.

² المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 22 مارس 1983.

³ المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

⁴ نذكر من بين هذه الأجهزة المتخصصة كل من: المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (CNERU) كجهة مهيةة ومالكة للمنطقة الصناعية، و مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (EGZI) كجهة مسيرة للمنطقة الصناعية. أنظر: سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 17.

الصناعية، وبعد قيام الأجهزة المهيأة بتجزئة العقارات وتجهيزها، تقوم بإعادة التنازل عليها لصالح المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة في المحافظة العقارية، في حين تتولى الأجهزة المسيرة القيام بأعمال الصيانة والترميم للهياكل الخارجية.¹

وفي حال كانت العقارات الواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية تعود ملكيتها للخواص، فإن الأجهزة المهيأة تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة في المحافظة العقارية، ويحصلها على عقد الملكية فإنها تتمكن عندها من الحصول على رخصة التجزئة، لتقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية رسمية لصالح المستثمرين.²

وأمام عملية إعداد المناطق الصناعية وانقسامها بين الأجهزة المسيرة والمهيأة، وعدم ضبط الطبيعة القانونية لهذه الأخيرة، وعدم ضبط أعمالها، تداخلت الصلاحيات والاختصاصات فيما بينها، ما أدى إلى وقوع عدة إشكالات ميدانية، لاسيما ما تعلق بنقل ملكية القطع الأرضية داخل المنطقة لفائدة المستثمرين،³ وتسوية وضعيتها القانونية، هذا وقد وجدت بعض المناطق الصناعية التي تعتبر رسميا مليئة، غير أن الدراسات أكدت وجود قطع أرضية ممنوحة غير مشغولة⁴، إما لأنها تمثل جزء لا يتجزأ من ممتلكات مؤسسة تم حلها أو في طريق التصفية، أو أن مالكيها لا ينوي شغلها مستقبلا، كما أن هذه المناطق تفتقر في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة، بمعنى أن المؤسسات المهيأة للمناطق الصناعية لم تقم يلزم لتجهيزها.⁵

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 17.

- مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص: 15.

² . سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 17.

³ - حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص: 25.

- سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 18.

⁴ . يفرض على المستثمر المستفيد من قطعة أرض مهية ذات وجهة صناعية موجودة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط، ومعرضة في السوق عن طريق التنازل من طرف المؤسسات العمومية للتهيئة ويقتب غير مستغلة دفع رسم لعدم الاستغلال، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 335/18 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018، الذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهية ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 23 ديسمبر 2018.

⁵ . سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 54.

ونتيجة لذلك قررت الحكومة تجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة، وقامت بعملية تطهير وإعادة تأهيل المناطق الصناعية المنشأة، حيث أنفقت الحكومة الملايير من الدينارات على هذه العملية خاصة بصدر المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 08 سبتمبر 1999 والمتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي،¹ وقررت أن إنشاء مناطق صناعية جديدة يتخذ على أساس تشاوري بين القطاعات المعنية بالجوانب المرتبطة بالتهيئة العمرانية والبيئة، والصناعة الداخلية والمالية، بما يضمن التناسق داخل المنطقة الصناعية.²

وبعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية استيعاب مشاكل العقار الصناعي في المناطق الصناعية، صدر قرار من مجلس مساهمة الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية³ بإنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة⁴، تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تقوم على قواعد اقتصاد السوق، كما تعمل على تكوين حافظة عقارية للدولة في هذه المناطق.⁵

وفي سنة 2007 صدر المرسوم التنفيذي رقم 122/07 يحدد شروط وكفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية⁶، وضع من خلاله المشرع الآلية القانونية لاستغلال الأصول المتوفرة في المناطق الصناعية حيث عرفت هذه الأخيرة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07 بقولها: "يقصد الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 18.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 54.

³ - فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 37.

- حمزة فسيح، مرجع سابق، ص: 25.

⁴. وحدد الشركات الأربع لتسيير المناطق الصناعية حسب جهات الوطن وهي : شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب (S.G.P. ZI OUEST)، شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط (S.G.P. ZICENTRE)، شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق (S.G.P.ZI EST)، شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب (S.G.P ZI SUD).

⁵. حمزة فسيح، مرجع سابق، ص: 25.

⁶. المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

فحسب هذه المادة فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكة، سواء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهيأة للمنطقة الصناعية، أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازلت تابعة لها، ويقصد بالملك في هذه المادة السند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية والذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية.

وتنص المادة 18 من نفس المرسوم على أنه: "يتعين على الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

فمن خلال نص المادة نستنتج أن المشرع أوكل مهمة تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بحيث تساهم في زيادة عرض العقار الصناعي وضبط سوق العقار بشكل أفضل، وهو بذلك يكون قد حاول وضع حدا للفوضى التي شهدتها تسيير المناطق الصناعية.

وأضافت المادة 20 من نفس المرسوم أنه: "يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه".

تتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة".

وهذا الصنف من الأراضي من شأنه أن يلقى إقبال المستثمرين، لأن هذه القطع تكون مهياً مسبقاً من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية، خصوصاً فيما يتعلق بشبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز، وبخصوص نوع التصرف الذي بموجبه يتم استغلال الأصول المتوفرة في المناطق الصناعية فإن الأمر فيه إشكال.¹

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 20.

فبصدور قرار مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 2003/07/12 السابق الذكر، والذي كرسه المشرع في الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والذي ألغى بدوره الأمر رقم 11/06، وبالرجوع إلى المواد من 20 إلى 33 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07، ويتفحص مختلف قوانين المتعلقة بالاستثمار والمراسيم المطبقة لها، فإننا نجد أنها مازالت تنص على التنازل والامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل، ولم يتم تعديل هذا الأمر وفقا لما جاء به المشرع في الأمر رقم 04/08 الذي كرس فيه المشرع الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي ومادام المشرع لم يلغي التنازل في الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإنه يمكن التنازل على هذه الأراضي أو أن يتحول الامتياز إلى تنازل.¹

2. مناطق النشاط:

مناطق النشاط هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة و الحجم جهزت ، وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات،² تم إنشاء مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات، وذلك في إطار من التنمية المحلية للولايات والبلديات، وذلك بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ووفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول، حيث خصصت تجزئات من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، ويتم إنشاء هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير، وكانت تتم انجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و تم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات.³

وكان يتم التنازل على الأراضي المتواجدة بمناطق، بموجب عقود إدارية، أو مقررات استفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس الشعبي

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 20.

². تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، تمت زيارته بتاريخ: 2019/02/09، على الساعة: 23:12.

³. وليد عماري، فهيمة قسوري، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص: 5.

البلدي، وقد تواصل الأمر بهذه الطريقة إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90¹ المعدل والمتمم، حيث أعطى صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، وذلك بموجب المادة 73 منه، وتم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وأصبحت مسيرة لمناطق النشاطات.²

وبالرجوع إلى الفقرة الثامنة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09³، نجد أن المناطق النشاطات تدخل ضمن أملاك الخاصة للدولة باعتبارها أملاك عقارية فائضة.

وفي قانون المالية لسنة 2016⁴ وسع المشرع واستحدث مناطق نشاطات جديدة، مواكبة لتلبية أكبر عدد ممكن من الطلبات المتزايدة للمشاريع الاستثمارية، حيث ضمت إستراتيجية العديد من ولايات الوطن استحداث العديد من مناطق النشاطات، من شأنها الاستجابة للطلب المتزايد للمستثمرين وتلبية احتياجاتهم من العقار، ومنه الرفع من عدد الأوعية العقارية الصناعية وحل مشكل نقص العقار الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومنه تطوير وترقية الاستثمار على المستوى المحلي الذي يعود بالفائدة على كل ولاية من حيث خلق الثروة ومناصب العمل.

ثانيا: المناطق الخاصة

نتيجة لفشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي السلطات العمومية المعنية بمحاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلال رشيد، فتم استحداث نوعين من المناطق، مناطق خاصة وأخرى حرة.⁵

¹. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.

² - سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 21.

- وليد عماري، فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص: 5.

³. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

⁴. المادة 58 من القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 31 ديسمبر 2015.

⁵. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر في ضوء الآليات القانونية الجديدة، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص: 7.

تم إحداث هذه المناطق في ظل المرسوم التشريعي (الملغى) رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار¹، والذي أحال تنظيمها للمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها²، أين منحت العديد من الامتيازات القانونية والاقتصادية تحفيزا للاستثمار في هذه المناطق.

ونظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق التوسع الاقتصادي "Zones d'expansion économique" Z.E.E

- والمناطق الواجب ترقيتها "Zones à promouvoir" Z.A.P

وتجدر الإشارة بأن هذا التصنيف الذي تضمنه المرسوم التشريعي 12/93 أعلاه في المادة 20 منه، تم التخلي عنه في الأمر رقم 03/01.³

1. مناطق التوسع الاقتصادي:

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي في إطار المرسوم التنفيذي 321/94 تلك الأراضي الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة وتزخر بطاقة من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية التي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة أنشطة اقتصادية لانتاج السلع والخدمات وتطويرها.⁴

ولكن ما يلاحظ على المعايير المتضمنة في المفهوم أعلاه جاءت واسعة وغامضة يصعب معها تكريس هذا النوع من المناطق.

ويستثنى من هذه المناطق التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكاناتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية، كل من:

- المناطق المطلوب ترقيتها.

¹. المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993.

². المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

³. الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

⁴. المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321/94، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، مصدر سابق، ص: 24.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكنية الكبرى المحددة بموجب القانون 25/90 والمتعلق بالتوجيه العقاري.¹
- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل: الموانئ والمطارات.
- مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.

ويتم تعيين هذه المناطق بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، باقتراح من الجماعات المحلية المختصة إقليمياً.²، والهدف الأساسي من إنشاءها هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية واجتماعية من موارد طبيعية وبشرية وهياكل القاعدية.

2. المناطق الواجب ترقيتها:

المناطق الواجب ترقيتها وهي وحدات ترابية تحتاج إلى التنمية، جاء في إطار المرسوم التشريعي 12/93، وأحيل تنظيمها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 321/91³، مع احترام شروط المادة 50 من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁴، حيث تبين هذه المادة أن قائمة البلديات التي يجب ترقيتها تتم هي الأخرى بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، كل ذلك وفقاً للمقاييس المؤثرة في التهيئة العمرانية والمتمثلة في الضوابط الديمغرافية، الاجتماعية والاقتصادية، والمالية للبلديات المعنية.

وعرفت المناطق الواجب ترقيتها في القوانين باسم المناطق المحرومة⁵ وحسب المخطط الخماسي الثاني فإنها تتميز بخاصيتين اثنتين:

¹. سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، الجزء 1، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017، ص: 45.

². سامية حساين، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، 2013، ص: 11.

³. المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.

⁴. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 5، الصادرة في 28 جانفي 1987، ص: 149.

⁵. سامية حساين، مرجع سابق، ص: 9.

- التخلف الواضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى.
- انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي بالمقارنة مع المناطق الأخرى.
- فمن خلال هذه المناطق يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها، لاسيما تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية... الخ.¹
- وفي هذا الإطار وتطبيقا للمرسوم التنفيذي 321/91 صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 29 أكتوبر 1991 بين الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية، والوزارة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، بعد استشارة السلطات المحلية، تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة مجموع البلديات الواجب ترقيتها²، وحددت ب58 بلدية، أي ما يعادل حوالي نصف عدد بلديات الوطن.³
- وفي سنة 2001 تم إعادة تنظيم هذه المناطق بموجب القانون رقم 02/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة⁴، وحصرت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في:⁵
 - الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
 - المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل.
 - وكذا كل إقليم يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.
- وتجدر الإشارة إلى أن التسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 75.

². مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص: 19.

³. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 75.

⁴. القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.

⁵. سامية حساين، مرجع سابق، ص: 10.

3. المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة:

استحدثت المشرع هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 03/01 طبقا للمادة 10 منه، وأدرجها المشرع في النظام الاستثنائي للاستثمار، وهي مناطق تعرف تراجعاً اقتصادياً يتطلب دعمها من الدولة بتهيئتها وتحضيرها من خلال إعادة هيكلتها وتنشيط قواعد إنتاجها واستدراك تخلفها.¹

ويتولى المجلس الوطني للاستثمار تحديدها وتنظيمها طبقاً للمادة 3/7 من المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره،² وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل والهضاب العليا ومناطق الجنوب، وتوفر الدولة العديد من الامتيازات ذات الطابع المالي والجبايي لترقية الاستثمارات في هذا النوع من المناطق،³ واستمر اهتمام المشرع بهذه المناطق حتى في ظل القانون رقم 09/16.⁴

ثالثاً: المناطق الحرة

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المنظمة للمناطق الحرة نجد أنها لا تضع تعريفاً محدداً للمنطقة، بل اكتفت برسم حدودها، وحددت الإجراءات والتنظيمات الجمركية التي يخضع لها نظام العمل داخل المنطقة، أو تعيين مجالات النشاط الذي يمكن ممارسته داخل حدود تلك المناطق.

وتعد أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 07/79 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم،⁵ ولكن لم يظهر لها وجود على أرض الميدان والتطبيق، لتتبلور فعلياً في ظل المرسوم التشريعي 12/93، حيث خصص الفصل الثاني

¹. سامية حساين، مرجع سابق، ص: 12.

². المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

³. سعدية قني، مرجع سابق، ص: 45.

⁴. القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 06 أوت 2016.

⁵. القانون رقم 07/97 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 24 جويلية 1979.

بأكمله من الباب الثالث، للمناطق الحرة، وأحيل تنظيمها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة¹، وقد حدد هذا الأخير الشروط العامة لإقامتها وتسييرها.² ويتم إنشاء المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، بناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، حيث يتضمن المرسوم عند الاقتضاء الأنشطة المسموح بممارستها في هذه المناطق، وحدودها الجغرافية ومساحتها.³

وفي حال احتوت المنطقة الحرة التي تم إنشائها على ميناء أو مطار، بشكل كلي أو جزئي، فإن التشريع والتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المتعلقة بالميناء أو المطار، يبقى هو المطبق عليها، ولاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العامة، مع العلم بأن جميع الأملاك العقارية، من أراضي ومباني تشمل عليها المنطقة الحرة هي أملاك وطنية عمومية للدولة، حسب الشروط المحددة بالمادة 13 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.⁴

تطرح هذه الحالة إشكالا كبيرا من حيث طبيعة حق التملك، أو اكتساب الملكية العقارية في المنطقة الحرة عن طريق عقود استغلال العقار الصناعي، أو بموجب اتفاقية، باعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية تخضع لمبدأ عدم قابليتها للتصرف ولا للتقادم ولا التنازل أو الحجز، وذلك عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية،⁵ مما يشكل صعوبة قانونية في تكيف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة التابعة للأملاك الوطنية العمومية، في حين أن الاستثمار الصناعي يتطلب إقامة منشآت وهياكل قاعدية تمس بصفة مباشرة طبيعة تملك العقار من حيث الاستغلال، فإما أن يكون الاستغلال بموجب الترخيص

¹. المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

². منور أوسريير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث، المجلد 4، العدد 2، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2003، ص: 43.

³. سامية حساين، مرجع سابق، ص: 11.

⁴. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 20 ديسمبر 1990.

⁵. فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 5.

الإداري كوسيلة لشغل الأملاك الوطنية العمومية بصفة مؤقتة، وإما عن طريق الامتياز الذي يتطلبه الاستثمار الصناعي، وبالتالي نكون أمام حق استعمال فقط وليس حق استغلال¹.

وبناء على دراسة معدة من قبل الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وهذا بطلب وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها² وبالنظر للعديد من العوامل والمعايير³ لاختيار أحسن موقع لاحتضان المنطقة الحرة الأولى، تم اختيار 15 ولاية، ووقع الاختيار على اعتماد منطقة بلارة بولاية جيجل كمنطقة حرة⁴ وتم إنشائها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 106/97.⁵

وهذه المنطقة بعد اعتمادها لم تشهد أي تهيئة، وأثبتت فشلها لعدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها⁶ ليعاد تنظيم المناطق الحرة سنة 2003، وتحديدًا بموجب الأمر 02/03 المتعلق المتعلق بالمناطق الحرة⁷، ليرتقي بذلك المشرع من مجال تنظيم المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي إلى مجال التشريع⁸ وبعد سنتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 01/05 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل).⁹

¹ - سامية حساين، مرجع سابق، ص: 12.

- جلول محدة، جمال بوشناق، الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب على سندات الشغل واستغلال الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 11، العدد 3، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2018، ص: 54.

² . كانت تدعى في الأصل وكالة ترقية ودعم و متابعة الاستثمار من 1993 إلى 2000، ثم أصبحت حاليا تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

³ . حمزة فسيح، مرجع سابق، ص: 43.

⁴ . منور أوسريير، مرجع سابق، ص: 43.

⁵ . المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 06 أبريل 1997.

⁶ . مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص: 25.

⁷ . الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003.

⁸ . سامية حساين، مرجع سابق، ص: 12.

⁹ . المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 05 أبريل 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 106/97 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد 4، الصادرة في 09 جانفي 2005.

رابعاً: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

تعد المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹ الوعاء العقاري الأفضل والأنسب لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية، خاصة لما تكون المؤسسة العمومية قبل حلها، كانت قد مارست عليه نشاط صناعي أو إنتاجي، بما من شأنه أن يسهل على المستثمر استغلال القطعة الأرضية وهي مجهزة مسبقاً لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية، سواء من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير أو من حيث تجهيز هذه القطعة.²

وبالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها نجدها تعرف المؤسسات العمومية الاقتصادية بأنها: "شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام".

وعليه تمتاز المؤسسات العمومية الاقتصادية بالطابع المزدوج "العمومية والمتاجرة"، فهي شخص من أشخاص القانون العام يضع في تنظيمه لأحكام القانون الخاص.

ويقصد بالمؤسسات العمومية المستقلة الاستقلالية المالية عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة، فهي تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها، وتتمثل أساساً في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وتعود ملكية أصولها إذا تم حلها لأي سبب من الأسباب لملكية الدولة، في حين أن المؤسسات العمومية غير المستقلة تعود ملكية أصولها لمن رسي عليه المزداد العلني، أو إلى من قام باقتنائها، وغالبا ما يصطدم المالكين الجدد للمؤسسات العمومية المستقلة في الأصول العقارية المتبقية بمشكلة عدم ملكية المؤسسات للعقارات أي القطع الأرضية التي تكون في الغالب حائزة لها وملكيته للدولة.³

¹ المادتين 2 و3 من المرسوم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول

المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، مصدر سابق، ص: 19.

² سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 23.

³ -وليد عماري، فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص: 3.

- سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 24.

وطبقا لنص المادة 06 من المرسوم 153/09 لا يمكن لمصفي هذه المؤسسات العمومية التصرف فيها بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية، أو بإيجارها، ما عليه إلا القيام بجردها، و إرسال هذا الجرد لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا و تكرر عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل عن طريق محضر يوقعه إجباريا و حضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة، وتقوم أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

أما بالنسبة للأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية فقد عرفت المادة 03 من المرسوم 153/09 على تلك الأموال العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، فالمرشح هنا اشترط فيها أن تكون أموال غير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة وقد وردت الأوعية العقارية التابعة لهذا الصنف على سبيل المثال وليس الحصر نذكر منها: -

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطاتها .

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية

هذا وكما سبق وأن أشرنا فيما يخص المناطق الصناعية ومناطق النشاط فإن الأملاك

العقارية المتواجدة فيهما تعتبر أصولا فائضة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويتم تحديد الأصول الفائضة بناء على لائحة من مجلس مساهمات الدولة، وملف تقني مرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة، أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يخص كل ملك عقاري، يصرح بشأنه المجلس المساهمات الدولة أنه غير لازم لنشاط المؤسسة لكل من مدير أملاك الدولة المختص والمديرية العامة للوكالة

الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعليه تدمج الأملاك العقارية الفائزة ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد إدماج الملك العقاري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.¹

الفرع الثاني: إدارة حافظة العقار الصناعي

تسهيلاً لعملية استعادة المستثمرين من القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، استحدث المشرع أجهزة إدارية مهمتها إدارة العقار الصناعي من خلال تهيئة وتسيير حافظته العقارية، محددًا صلاحياتها وكيفية عملها، وتختلف هذه الأجهزة فيما بينها بحسب طبيعة ملكية الوعاء العقاري المخصص للاستثمار الصناعي، ومن هذه الأجهزة من هي على المستوى الوطني (أولاً)، وأخرى على المستوى المحلي (ثانياً).

أولاً: الأجهزة الوطنية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي

تتمثل الأجهزة الوطنية المساهمة في عملية تنظيم واستغلال العقار الصناعي في كل من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مجلس الوزراء.

1. المجلس الوطني لتطوير الاستثمار:

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار في إطار الأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار وذلك بموجب المادة 18 منه التي تنص على ما يلي: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس، و يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة و يكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات و بسياسة دعم الاستثمارات و بالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر".

والهدف من إنشائه هو توحيد مراكز القرار ومنحه مصداقية أكثر، وبعد هذا المجلس جهاز ذو اختصاص وطني، يضم مجموعة من القطاعات التي لها علاقة بمجال الاستثمار للقيام بمهامه خاصة تفعيل عملية الاستثمار في الجزائر.

ويؤهل المجلس الوطني للاستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم، بما فيها الرسم على القيمة المضافة المطبق على السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية وفي هذا المجال يراجع نص القانون تعليمية الامتيازات والتحفيزات على

¹. وليد عماري، فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص: 4.

ثلاث مستويات، ويتعلق الأمر بالامتيازات المشتركة لكل المستثمرين المؤهلين مثل الإعفاءات الضريبية، الجمركية، والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، وامتيازات إضافية للنشاطات الصناعية، وامتيازات استثنائية للمستثمرين الذين تشكل استثماراتهم أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.¹

ومنح الامتيازات المشتركة يكون بصفة آلية دون المرور على المجلس الوطني للاستثمار، وفي حال عدم إمكانية تطبيق قاعدة الآلية، يحدد النص إلزامية وجوب الدراسة واتخاذ القرار من قبل المجلس لمنح هذه الامتيازات للمشاريع التي تتجاوز حد 5 مليار دج، مقابل 2 مليار سابقا.

كما ألغى الإجراء الحالي للتصريح بالاستثمار، وطلب الامتيازات والملف الإداري، وتعويضها بوثيقة وحيدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الامتيازات، إذ تنص المادة 04 من القانون 09/16 على أنه: **"تخضع الاستثمارات قبل إنجازها، من أجل الاستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون، للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"**.

باستثناء الاستثمارات التي تتطلب موافقة المجلس الوطني للاستثمار وتلك الواردة في القوائم السلبية بموجب المادة 08 من القانون 09/16.²

كما ينص القانون 09/16 على إزالة كل العراقيل التي تقف في وجه الاستثمار، كمنع المستثمرين الوطنيين من استيراد العتاد المستعمل في وقت يمكن للأجانب استيراد ذات العتاد في إطار نظام القبول المؤقت، ويجب تحديد هذا العتاد الذي يتم إدخاله في إطار الإيجار الدولي.³

ويحدد هذا النص من جهة أخرى من التقليل من رأسمال الشركات الأجنبية التي تستفيد من حق تحويل مداخلها ومنتجات التصفية والتنازل، وهذا من خلال اشتراط مساهمة دنيا للحصول على هذا الحق.

¹. محمد بلفضل، مرجع سابق، ص: 126.

². المرسوم التنفيذي 101/17 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفية تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 08 مارس 2017.

³. محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مخبر نظام الحالة المدنية، المجلد 5، العدد 2، جامعة الجبيلي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018، ص: 127.

2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIRF:

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مقرها الجزائر العاصمة، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12، وذلك في إطار الأجهزة المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.¹

وفي إطار تحديد مهامها تنص المادة 3 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 126/12 على: "أن الوكالة تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وفي كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي".

بهدفوضع المشرع حدا للفضى التي كانت من قبل وأصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، ويلاحظ أن المشرع الجزائري بالتعديل الأخير بموجب المرسوم 126/12 قد ألغى فكرة العقار الاقتصادي إلى فكرة الفضاء الاقتصادي وهو مصطلح يشمل الغموض والإبهام لعدم تحديده وضبطه وان كان مصطلح الحافظة العقارية أشمل وأكثر وضوح، فتتولى الوكالة مهام التسيير والترقية والوساطة والضبط للحافظة العقارية للأماكن الخاصة للدولة في المناطق الصناعية مناطق النشاط والمناطق الفضاء الاقتصادي.²

3. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI :

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تابعة وصائيا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مقرها الجزائر العاصمة، تم إنشائها بموجب المادة 6 من الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار ، التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار ، وبعد

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أبريل 2007.

² . وليد عماري، فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص: 7.

إغائه تم تحويلها بموجب قانون رقم 03 / 01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، يحدد صلاحياتها وكيفية تنظيمها المرسوم التنفيذي رقم 06 / 356.

4. مجلس الوزراء :

يتشكل مجلس الوزراء من مجموع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي، بما في ذلك أعضاء الحكومة، ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المحددة له في الدستور، ويبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئاسة الجمهورية والحكومة، كملفات منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 04/08، ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.¹

ثانياً: الأجهزة المحلية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي

تتمثل الأجهزة المحلية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي في كل من الوالي ومدير أملاك الدولة، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

1. الوالي:

قبل 2011 دور الوالي لم يكن مكرس بشكل واضح، أما بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011،² قام المشرع بتعديل جوهري كرس من خلاله دور الوالي في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء، وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة و ينطلق إلى قمة هذا التنظيم حيث عدلت المادة 15 منه كل من المواد 03 و 05 و 08 و 90 من الأمر 04/08، فجعل بمقتضاها قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي، وبقرار منح واحد صادر عن الوالي بناء على اقتراح أو موافقة جهة معينة تحدد حسب الوعاء العقاري محل المشروع الاستثماري.³

فإذا تعلق المشروع الاستثماري بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 46.

². القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.

³. مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص: 12.

والأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات، فإن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار تقدم اقتراح بمنح الامتياز، وللهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة أن تقدم هي الأخرى اقتراح بمنح الامتياز.¹

2. مدير أملاك الدولة:

وهو ممثل الدولة في تسيير الأملاك الوطنية وتحرير العقود الإدارية المتعلقة بها، حتى أصبح يصطلح على تسميته "موثق الدولة"، وتتص المادة 120 / 2 من قانون الأملاك الوطنية 90 / 30 المعدل والمتمم بالقانون 08 / 14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصريف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويمكنه أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

وفي مجال استغلال العقار الصناعي تمنح القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة الواقع عليها الامتياز (سابقا إبرام عقود التنازل)، وترافق بداية ممارسة المستثمر لنشاطه، وتجسيد مشروعه، والسعي لتطوير الاستثمار، من خلال تشجيع المستثمر وتوفير الظروف الضرورية، وتقديم ضمانات وامتيازات كتخفيض نسبة الإتاوات، مع احترام عقد الامتياز المبرم وأجال هوما ورد في دفتر الشروط.

كما أنه يتولى تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية، فمثلا في حال إخلال المستفيد من الامتياز المقرر لاستغلال العقار الصناعي، للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بعد توجيه إعدارين موصى عليهما بالوصول، وإذا لم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من القانون المدني، وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفعه دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة.

¹. مخلوف لكحل، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص: 12.

3. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار:

تسهيلا للحصول المستثمر على العقار الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية وتقادي التعقيدات الإجرائية وتعدد الجهات المختصة بتنظيم العقار، أنشأ المشرعة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 / 120، وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 11/06، والتي تتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا و يترأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة إلى أنه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها ولجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.¹

المطلب الثاني: أشكال المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

على الرغم من أن العديد من القطع للاستغلال الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين إلا أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، مما أدى لعلاقات متوترة وأحيانا منازعات المتعاملين والمسيرين، فارتبطت منازعاتها بتحويل ملكية العقار الصناعي (الفرع الأول)، وبالعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتحويل ملكية العقار الصناعي

إذ هناك قطع أرضية لاستغلال العقار الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين، غير وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، وذلك لعدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية داخل المناطق الصناعية (أولا)، وبالتالي عدم اكتساب ملكية العقار الصناعي من طرف هؤلاء المستغلين داخل هذه المناطق (ثانيا).

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص ص: 50، 51.

أولاً: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

فقد شهدت المناطق الصناعية ومناطق النشاط العديد من المنازعات المتعلقة بملكية القطع الأرضية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، يعود السبب فيها إلى تجاوزات بعض الممثلين المحليين للصلاحيات الممنوحة لهم في توزيع الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

كما يعود السبب لهذه المنازعات في مناطق النشاط التي تعود ملكيتها في الأصل للخواص إلى استيلاء البلدية في ظل الاحتياطات العقارية على الأراضي دون توفر شروط نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا وقد لا تمنح تعويضات على هذا النزع.¹

ويعد عدم احترام إجراءات إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية البلدية مصدر آخر للمنازعات المتعلقة بالملكية، لأن في مثل هكذا حالة لم تتحول الملكية لصالح البلدية.²

وأمام هذه الوضعية صدرت التعليمات الوزارية المشتركة سنة 1999، المتعلقة بتطهير العقار الصناعي، والتي عملت على:

- إلزام المؤسسات المهيأة أو المالكة اكتساب ملكية الأوعية العقارية بعقد رسمي.³
- ضرورة الحصول على رخصة تجزئة المناطق الصناعية وشهرها.

ثانياً: تحويل ملكية العقار من الهيئات المتخصصة إلى المتعاملين الاقتصاديين

عرفت عقود الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية إلى المستفيد تباطؤ كبير في إتمام إجراءاتها، حيث أن 24% من المناطق الصناعية في نهاية أفريل لعام 1998، و 35% في نهاية سنة 1999 لم ترقى إلى المستوى المطلوب والأهداف المرجوة منها.⁴

هذا وقد شكل الوضع خطورة أكثر في مناطق النشاط، حيث عرفت هي الأخرى تباطؤ في إعداد عقود الملكية لصالح المتعاملين الاقتصاديين، فإلى غاية 2004 حوالي 10.000

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 320.

². المرجع نفسه، ص: 321.

³. ترتبط رخصة التجزئة بملكية العقار محل التنازل، وذلك طبقاً للمادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. أنظر: عايدة مصطفى، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول:

"الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 25/24 فيفري، 2014، ص: 3.

⁴. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 321.

متعامل تحصلوا على سندات الملكية، و13.000 لديهم قرارات ترخيص لا ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي، وإن كانت سابقة التاريخ حسب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا.¹

وبمناسبة ظل تجاوزات بعض الممثلين المحليين للصلاحيات الممنوحة لهم في توزيع الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، أصدرت المديرية الوطنية للأموال الوطنية مذكرة بناء على طلبات مديري أملاك الدولة والمتعاملين الاقتصاديين²، القاضي بضرورة تسوية وضعية هذه الأراضي الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري 25/90.³

هذا وتعد بعض التعليمات والمذكرات الصادرة عن المصالح المركزية، في إطار تطهير ملكية العقار لصالح المستثمرين، سببا في المنازعات، ويظهر ذلك من خلال عدة حالات نذكر منها حالتين:

الحالة الأولى: البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000⁴ القاضي بتجميد منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة، نظرا لحصول تلاعبات عديدة سببها عدم وجود نصوص قانونية واضحة.⁵

هذا وأصدرت مديرية أملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بتاريخ 18 أفريل 2005 مذكرة تحت رقم 2037 بغرض التطهير النهائي لعمليات منح الامتياز بالتراضي، فأكدت على أن الامتيازات بالتراضي الممنوحة قبل صدور البرقية رقم 247 أعلاه، يتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المحين للإتاوة،

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 322.

². المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، تحت رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008، والمتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الاستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2008، ص: 44، 45. نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 323.

³. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 323.

⁴. المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أفريل 2005، المتعلقة بالتنازل و/أو منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2005، ص: 7. نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 328.

⁵. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 328.

والامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة يستلزم الاعتراض عن تسويتها بصفة قطعية، واتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية.¹

الحالة الثانية: تعليق الهيئات المكلفة بالترقية لملفات التنازل عن القطع الأرضية المتواجدة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط لفترة طويلة، بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها، مبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة المركزية التي نصت على وجوب إخضاع تسيير العقار العمومي للتنظيم الجديد المكرس بالأمر رقم 04/08 الذي طبق الامتياز غير القابل للتنازل.²

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية:

بعد تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية وبيعها، ظهر فيما بعد أن المؤسسة المنحلة أو المؤسسة في حالة نشاطها، ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية، أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية، وسندات ليست لها أي قيمة قانونية، وفي إطار تصفية وخصوصة المؤسسات العمومية المحلّة 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.³

هذا وأشارت وزارة الصناعة إلى أن حجم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية يقدر بـ 180 مليون م² بينما بلغ حجم الطلبات المودعة لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 80 مليون م²، فالمشكل هنا والمتسبب في النزاعات ليس نقص العقار، وإنما ضعف التسيير المتسم بتعدد الإجراءات الإدارية والنصوص القانونية والمصالح الإدارية المسؤولة، مما أدى إلى عدم الشفافية في التسيير وارتبط ملف العقار بالفساد.⁴

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 328.

². المرجع نفسه: ص: 328.

³ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 54.

- عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص: 4.

⁴. ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2006/2007، ص: 294.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد طرق عديدة وحديثة لاستغلال العقار الصناعي تختلف عن ما هو معروف في القواعد العامة للقانون، والتي تطور من خلالها مفهوم الملكية التقليدي إلى المفهوم الحديث، والمتمثل في الانتفاع دون إعطاء أهمية حق التملك، فأصبح ينظم استغلال العقار الصناعي بعقود معينة قررها القانون (المطلب الأول)، إذ خطى المشرع خطوات كبيرة في مجال استغلال الحافطة العقارية الصناعية، من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية بداية بالتنازل إلى مبدأ الامتياز القابل للتحويل، ثم إلى غاية اعتماد آليات وإجراءات جديدة، آخرها تلك التي أقرها قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وخلال هذه الفترة نشأت العديد من النزاعات التي نجمت عن تنفيذ هذه العقود (المطلب الثاني).

المطلب الأول: عقود استغلال العقار الصناعي

اختلفت طرق وكيفيات استغلال العقار الصناعي بتطور وتنوع النصوص القانونية التي وضعها المشرع، ومدى فعالية ونجاعة هذه الطرق في إزالة المعوقات التي تحول دون استغلال هذا النوع من العقار، واعتمد في ذلك على نوعين من العقود لاستغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر 04/08 (الفرع الأول)، بداية بعقد التنازل، لينتقل تدريجياً إلى عقد الامتياز القابل للتنازل، ليعتمد بعد صدور الأمر 04/08 (الفرع الثاني) على عقد الامتياز غير القابل للتنازل.

الفرع الأول: عقود استغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 04/08

نظمت عملية استغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 04/08 ولأول مرة بعقد التنازل المباشر (أولاً)، أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، غير أن هذا العقد نتجت عنه العديد من المشاكل الميدانية، ما دفع بالدولة إلى تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي يتمثل في عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (ثانياً).

أولاً: عقد التنازل المباشر

يمثل عقد التنازل أولى محاولات المشرع الجزائري نحو استغلال الأوعية العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

1. مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي:

إن عقد التنازل في مجال العقار الصناعي هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع)¹، وبعبارة أخرى التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية وعقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة ، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، فينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، و يشترط في هذه الأملاك المراد التنازل عنها أن تكون غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.²

عقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، غير أنه يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة في العقود المدنية أو التجارية، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وذلك بما يخوله عقد التنازل من امتيازات، كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط، وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية.³

ويكتسي عقد التنازل طابعا إداريا وفقا لما جاء في المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، حيث جاء في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار أنه: **"يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا"**

واشترطت الرسمية في عقد التنازل لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، لكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة⁴، ونستشف هذه الشكلية المطلوبة من النصوص التالية:

¹. تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniraef.dz، تمت زيارته بتاريخ: 2019/02/09، على الساعة: 23:46.

² - فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 73.

- مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص: 62.

³. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 188.

⁴. سعدية قني، مرجع سابق، ص: 47.

المادة 16 من الأمر 74/75 حيث تنص على أن: "العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

المادة 2/16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك، تنص على أنه: "يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد".

المادة 61 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث تنص على أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي".

نلاحظ من وجوب الشهر لنقل الملكية وضرورة استيفائه طبقاً للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر، والمحافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بإجراءات الشهر إلا إذا كان العقد مفرغاً في شكل رسمي، فكل عقد يكون موضوع شهر يجب أن يقدم في شكل رسمي، وهذا الحكم لا استثناء عليه مهما كان.

واستناداً لذلك فالعقد الإداري المتضمن التنازل عن القطع الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة، ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملاك الدولة، وهو المفوض من طرف وزير المالية¹.

وعليه نستنتج أن من يتولى تحرير العقد المتضمن نقل ملكية الأصل العقاري لفائدة المستثمر هو مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، على أن يتمتع المستثمر بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ نشر هذا العقد في المحافظة العقارية.

2. إجراءات إعداد عقد التنازل:

تمنح الإدارة بموجب عقد التنازل قطعة أرض لفائدة المستثمر بموجب قرار تخصيص أو محضر اختيار للعقار المعني بالاستثمار²، وفقاً للإجراءات التالية:

- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار³.

¹. فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 76.

². عابدة مصطفى، مرجع سابق، ص: 05.

³. المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 304/82 المؤرخ في 09/04/1982، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 01/82 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة، مصدر سابق.

- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأمالك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار.
- يحول المدير الفرعي الولائي الملف إلى الوالي المختص إقليمياً 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 لأمالك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر.

3. مجال تطبيق عقد التنازل:

نقصد بمجال تطبيق عقد التنازل هنا هي أنواع الحافطة العقارية التي طبق فيها هذا النوع من العقود في مجال استثمار العقار الصناعي.

1.3. عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها:

بهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق تم منح إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة أو بيعها بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني بموجب القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، حيث تنص المادة 89 منه على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة... ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

هذا وكما تنص المادة 161 من القانون 25/91، على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي كاستثناء مع احترام الشروط المحدد بموجب التنظيم.¹

2.3. عقد التنازل في المناطق الصناعية:

بعد نقل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية بالتنازل عنها من قبل إدارة أملاك الدولة لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة، تقوم هذه المؤسسات نفسها بتهيئتها من خلال تجزئة²

¹. صدر في ذلك المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 والمتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 01 أبريل 1992.

². إن عقد الملكية الذي بموجبه تنازلت أملاك الدولة لمؤسسات التهيئة عن القطع الأرضية ضروري لاستخراج رخصة التجزئة من طرف مؤسسات التهيئة. أنظر كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد 1، العدد 1، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، ص: 179.

الأراضي المتوفرة والقيام بأشغال التهيئة، لتقوم بعد ذلك بالتنازل عليها لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة طبقا للشروط العامة لبيع العقار.¹

كما أنه للمستثمر الحائز على عقد الملكية داخل المنطقة الصناعية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية المتحصل عليها، شرط الحصول على الرأي المسبق من المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، والتي يجب عليها التأكد من عدة شروط من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية.²

3.3. عقد التنازل في مناطق النشاط:

خضع بيع الأراضي الواقعة في مناطق النشاط إلى أحكام الأمر رقم 26/74، لأن أغلب ما أنشئت به المنطقة هو رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية، ليتم رفع يد الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية لصالح الخواص وتتكفل بهذه المهمة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تتكفل هذه الأخيرة بإعداد عقد التنازل المرفق بدفتر شروط³، طبقا للمادة 03 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي 405/90.⁴

وعليه فالأملاك العقارية للبلديات تسييرها الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وهي المكلفة بتسيير مناطق النشاطات التابعة للبلديات وهذه المناطق يتم استغلالها بناء على عقود توثيقية بين الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين والمستفيدين من الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من أراضي البلديات، والإخلال بدفتر الشروط و تغيير وجهة الأرض أو عدم انجاز المشروع الاستثماري يؤدي إلى فسخ عقد التنازل.⁵

وفي هذا السياق صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 4841 المؤرخ في 2003/04/15، حيث اتجه القرار في الموضوع إلى أن العقد المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

¹ - حمزة فسيح، مرجع سابق، ص: 94.

- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 189.

² . كريم حرز الله، مرجع سابق، ص: 180.

³ . سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 195-199.

⁴ . المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم

العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.

⁵ . سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 36.

دون سواها والعقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية.¹

4.3. عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص:

نصت المادة 24 من القانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني²، على استفادة المستثمر الخاص، مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع والإجراءات السارية، من تسهيلات للحصول على قطع أرضية في حدود المكان، حيث توجد المناطق المهيأة³، وذلك بموجب عقد تنازل توضح إجراءاته وخطوات إعدادة المادة 151 من القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985.⁴

5.3. عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

بعد صدور الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل ينصب على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

استنادا لنص المادة 32 من الأمر 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007⁵ فإن عمليات التنازل تتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد تعدد إدارة أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية، ويقصد بالعقد التوثيقي في إطار هذه النص

¹ القرار رقم 3808 المؤرخ في 08/04/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد2، 2002. أنظر: جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء2، الطبعة2، منشورات كلبيك، الجزائر، 2013، ص: 206.

² القانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية عدد34، الصادرة في 24 أوت 1982.

³ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 80-82.

⁴ القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة1985، الجريدة الرسمية عدد72، الصادرة في 31 ديسمبر 1984.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ 23 أبريل 2007 والمحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 26 أبريل 2007.

المادة أعلاه إما تنازل (عقد بيع) ،أو عقد بيع لحق الانتفاع أو عقد إيجار ومن هنا فان استغلال أراضي المناطق الصناعية يكون عن طريق عقود التنازل لان مالكة هي الهيئة المهيأة للمنطقة الصناعية.

غير أنه في كثير من الأحيان الأشخاص الذين اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة، خصوصا القطعة الأرضية التي تعود إليها، يصطدمون بمشكل أن المؤسسة العمومية المنحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو أنها حائزة أو شاغله القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة.¹

ثانيا: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

استحدث المشرع الجزائري الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وتخلي عن التنازل المباشر كآلية للحصول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي، وذلك بموجب المرسوم التشريعي 12/93، وبالتحديد في المادة 23 منه، والتي تنص على أنه: **"يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"**، وكذلك نص المادة 24 من ذات المرسوم التشريعي التي جاء فيها أنه: **"تعين المناطق الخاصة، وتضبط حدودها عن طريق التنظيم"**.

وتطبيقا لذلك صدر مرسومين تنفيذيين، الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة، والثاني هو المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

فعرف عقد الامتياز² على أنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص³، مقيم أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93.⁴

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 25.

². بالنسبة للإطار المفاهيمي للامتياز فإننا سنتناوله بشيء من التفصيل بعد صدور الأمر 04/08 (الفرع الثاني).

³. سيد علي زادي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2017، ص: 527.

⁴. سعدية قني، مرجع سابق، ص: 47.

ونستنتج من هذا التعريف أن الدولة منحت للمستثمر حق الانتفاع بما يتضمنه من استعمال واستغلال، وعند انقضاء أجل الحق تتنازل الدولة عن حق الملكية للمستثمر، بشرط تحقق الشرط الواقف المتمثل في إنهاء المشروع الاستثماري وفقا للأجال والشروط المقررة طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 322/94.

فتمت أنجز صاحب الامتياز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز وطلب تحويل منح الامتياز إلى تنازل في ظرف السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل وبدون أي خصم.¹

وعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عرف جهاز تنظيمي تكميلي يكون قاعدة قانونية في إطار الأمر رقم 11/06، والرسوم التنفيذي 121-07 والذي كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا تم انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري، وكذا فان المرسوم التنفيذي رقم 122-07 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، والتنازل يكون إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 07 من الأمر 11/06، وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقا للأمر 11/06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر 04/08.²

الفرع الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04/08

كرس المشرع الجزائري عقد الامتياز بموجب الأمر رقم 04/08 حماية للعقار الصناعي، حيث أصبح الآلية الوحيدة المحفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، وركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لتجنب استنزاف الثروة العقارية التابعة للأملاك الدولة كثروة غير قابلة للتجديد.³

¹. محمد حجاري، مرجع سابق، ص ص: 10، 11.

². سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 37.

³. واعتمد على هذه صيغة أيضا، تخفيفا لأعباء المستثمرين في البحث على العقار بأثمان مرتفعة، وكذلك للحد من مزاحمة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وألغى الأمر رقم 11/06 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز بعد مشاريع استثمارية.

وفي هذا الإطار سنتناول مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (أولاً)، وإلى شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز (ثانياً)، ثم الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز (ثالثاً).

أولاً: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن عقد الامتياز هو تطور لكل من النظام العقد الإداري وامتياز المرفق العام والمزج بينهما، وبالتالي هو تطور للنظام التعاقد الإداري، لاسيما بعد عدم تمكن الدولة من تحقيق كل مهامها بدون تدخل الخواص في الحياة العامة واعتبارهم شركاء اقتصاديين أساسيين.¹

1. تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية، وذلك لصلته بالمرفق الاقتصادي وتحقيق المصلحة العامة، وتبقى الدولة في مركز لائحي وفي ذات الوقت بمركز تعاقد، وبالتالي تطبق عليه أحكام القانون الإداري، وإن لم توجد تطبق القواعد العامة.

ومعاني عقد امتياز العقار الصناعي في قوانين الاستثمار، وتختلف عن المعاني الموجودة في القواعد القانونية العامة، بشيء يضمن خصوصيته وفعاليته في تنفيذ السياسة الاستثمارية لاسيما استقطاب الاستثمارات الأجنبية الضخمة، إذ يمتد ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة كالأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.²

بالرجوع للامتياز في إطار أحكام الاستثمار في العقار الصناعي، نجده يأخذ معنى آخر ظهر و تطور مع القوانين ذات الصلة بالاستثمار، فأول ظهور لعقد الامتياز الوارد على العقار

¹. عابدة هوري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخر القانون الخاص

المقارن، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص: 189.

² - يتخذ الامتياز في القانون المدني معنى الأولوية، إذ ينشأ بمقتضى نص في القانون و يتقرر على أموال المدين جميعاً أو بالتعريف مراعاة لصفة خاصة تقوم في الدين فيعتبر ديناً ممتاز يستوفى بالتقدم و الأولوية على الديون العادية. أنظر: عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون (النظرية العامة للحق)، دار هومه، الجزائر، 2011، ص: 28.

- أما في القانون الإداري فالامتياز هو أحد طرق وأساليب إدارة المرافق العامة، بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي و استغلاله لمدة محدودة و ذلك عن طريق عمال أو أموال يقدمها الملتزم و على مسؤوليته، و في مقابل يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق. أنظر: عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص: 356.

الصناعي كان في إطار المرسوم التشريعي 12/93 كما سبقت الإشارة إليه، وجاء بمفهوم جديد لنمط استغلال العقار الصناعي والذي يستند إلى فكرة الانتفاع.¹

وجاء تعريفه في تمهيد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة في المناطق الخاصة (المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994) بأن: "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار."

ويلاحظ على التعريف الوارد في دفتر الشروط أنه:

- فتح باب المنافسة المشروعة لمختلف أشكال المستثمرين، بما فيهم الطبيعي أو المعنوي، المقيم أو غير المقيم، العام أو الخاص.
- تبنى نفس أفكار رواد القانون الإداري في شأن اعتبار الامتياز أحد طرق و أساليب تسيير المرافق العامة، يجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض،²

هذا وقد جاء دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 121/07 بمضمون التعريف ذاته.

وبالرجوع إلى الأمر رقم 04/08 نجد أنه لم يعرف عقد الامتياز الصناعي، لكن ما يفهم من نص المادتين 03 و 10 منه، هو أنه: عقد ادري تعده إدارة أملاك يخول حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول به.

¹. نادية ضريفي، بوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017، ص ص: 346، 347.

². كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03، 2012، ص: 289.

وتنص المادة 19 من القانون رقم 14/08 في فقرتها الأولى على أنه: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل المنح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".¹

فمن خلال هذا النص نجد أن المشرع وسع من دائرة الجهة مانحة الامتياز، وشملها على الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري كل ذلك في إطار لفظ الجماعة العمومية للدولة.

وجاء في إطار الأحكام التمهيدية للمرسوم التنفيذي 152/09 أن عقد الامتياز هو: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري".²

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه مستوفي للأحكام القانونية الهامة المتعلقة بعقد الامتياز، كون أحد أطرافه هي الدولة المانحة للامتياز، والشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون الخاص بصفته صاحب الامتياز، سواء كان وطنياً (مقيم) أو أجنبياً (غير مقيم)، هذا وتضمن محل العقد المتمثل في الوعاء العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة.

وكذلك المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها حيث جاء في دفتر الشروط الملحق به أن الامتياز هو: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري".

¹. القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، ص: 10، 19.

². المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 05 ماي 2009، ص: 4.

هذا التعريف حمل من الاستنتاج ما لاحظناه في فالمرسوم التنفيذي 152/09 أعلاه. وعرف كذلك مجلس الدولة عقد الامتياز في القرار الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 على أنه: "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل للاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه...".¹

وعليه فإن عقد الامتياز اتفاق يحمل معنى الانتفاع بالوعاء العقاري الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وهذا ينطبق مع معنى الانتفاع المنصوص عليه في أحكام القانون المدني الذي ينصرف إلى أنه: "حق عيني أصلي يخول بمقتضاه ممارسة سلطتي الاستعمال والاستغلال دون التصرف والذي يبقى دائما في يد مالك الرقبة في انتظار استرجاع الملكية الكاملة عند انتهاء حق الانتفاع"²

نستنتج من خلال التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا واسعا لعقد الامتياز الصناعي الموجه للاستثمار، ليترتب على ذلك أن:

- عقد الامتياز عقد من العقود الإدارية، تكون الإدارة طرفا فيه، يتولى تحريره مدير أملاك الدولة.
- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع، وهو حق عيني مؤقت أي لمدة محددة والشخص محل اعتبار في العقد.³
- يتضمن عقد الامتياز شروط غير مألوفة ونادرة الوجود في العقود الخاصة للأفراد.⁴
- قيام عقد الامتياز على الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة.
- يقوم عقد الامتياز على إتباع دفتر شروط تحدده الإدارة، وهو جزء من العقد الإداري.

2. خصائص عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي

طبقا للقانون 09/16 فإن إنجاز الاستثمارات يتم في ظل احترام القانون لاسيما ما تعلق بحماية البيئة، وبالنشاطات والمهن المقننة وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية، مع الاستفادة من المزايا المقررة فيه للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، كما يرتب عقد

¹. عابدة هديري، مرجع سابق، ص: 190.

². عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص: 356 .

³. فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 4.

⁴. عابدة هديري، مرجع سابق، ص: 190.

الامتياز لصاحبه الحصول على حق عيني تبقي وهو حق الانتفاع، الذي تكون مدته طويلة،¹ ويعد عقدا شكليا طبقا للمادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي، حيث ألزم القانون أطرافه بكتابته تحت طائلة البطلان المطلق.

ثانيا: شروط إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

عقد الامتياز كغيره من العقود ينبغي أن يتوفر على جملة من الشروط، ومن أجل تجسيده وتحقيق غرضه يجب إتباع مجموعة من الإجراءات.

1. شروط إبرام عقد الامتياز: ونفرق هنا بين الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة والشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية محل الامتياز.

1.1. الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة:

فالحصول على وعاء عقاري ينبغي التوجه إلى هيئات مختلفة وذلك حسب طبيعة المشروع وحجمه:

1.1.1. المجلس الوطني لتطوير الاستثمار: حيث يقدم طلب الاستثمار للمجلس ليفحصه، متى تعلق الأمر بمنفعة للاقتصاد الوطني.

2.1.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري: في إطار

التدابير المدرجة ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبحت اللجنة هي الجهة المؤهلة قانونا لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمار الصناعية على مستوى الولاية،² وتعمل على المساعدة في تحديد موقع الاستثمار على العقارات والأماكن الواقع في مناطق النشاط أو العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة،³ ويتقدم المستثمر إليها بطلب الاستفادة من العقار الصناعي من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري،⁴ لتفحص الملف.⁵

¹. نص المرسوم التنفيذي 152/09 بالمادة 12 على أن يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناها 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة تأكيدا لما نص عليه الأمر 04/08 في المادة 08 منه.

². فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 157.

³. فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 129.

⁴. المادة 07 من المرسوم التنفيذي 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد

الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، مصدر سابق، ص: 9.

⁵. محمد بلفضل، مرجع سابق، ص: 124.

3.1.1. المجلس الوطني للاستثمار: وذلك بالنسبة للمشاريع التي تعطي منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.

2.1. الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية

باستقراء المادة 02 من الأمر رقم 4/08 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09، نجد الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها مجموعة من الشروط، تتمثل فيما يلي:

- أن تكون تابعة للأموال الخاصة للدولة.
- أن تكون غير مخصصة، وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج القطاعات بسبب طبيعتها.

2. إجراءات إبرام عقد الامتياز:

تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 ، طريقين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي ، تتمثل الأولى في أسلوب المزاد العلني ، و الثانية في أسلوب التراضي قبل أن يعدل عن رأيه هذا و يقوم بإلغاء الأسلوب الأول ، و يعمل على تكريس الأسلوب الثاني فقط ، و ذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

فأصبح يرخص الامتياز الصناعي بالتراضي من الوالي¹ وبناء على:

- اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابع للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

¹. المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي 2011، مصدر سابق.

وفي إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹ أصبح يرخّص الامتياز الصناعي بالتراضي بقرار من الوالي بناء على:

- اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

وعليه الامتياز يرخّص بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير المكلف بالصناعة والاستثمار المختص إقليمياً، وذلك بعد إلغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، مع استفادة المشاريع الاستثمارية من تخفيض من الإتاوة الإيجارية السنوية بنسبة 90% من خلال فترة انجاز الاستثمارات التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات، 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات، أو بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.²

بموجب أمر الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد الامتياز لمدة 33 سنة يستند على دفتر شروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز.

يستلم صاحب الامتياز عقد الامتياز يعد شهره بالمحافظة العقارية حتى يمكن الحصول على التراخيص اللازمة لبداية المشروع خاصة الرخص العمرانية رخصة البناء أو الهدم والرخص القانونية لممارسة النشاطات وغيرها.

¹ المادة 09 من الأمر 04/08 المعدلة بموجب المادة 15 من الأمر 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن

قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015، ص: 9.

² نادبة ضريفي، مريم بوشري، مرجع سابق، ص: 350.

ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:

يصبح الامتياز نافذا بمجرد التوقيع على العقد، وفي حالة عدم التوقيع عليه يكون الامتياز باطلاً وغير منتج لآثاره القانونية.

1. تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:

ففي تنفيذ عقد الامتياز تختلف الجهة المختصة بالتوقيع على عقد الامتياز باختلاف السلطة المانحة له، فإذا كانت الدولة هي المانحة فإن الوزراء المختصون حسب القطاع هم الذين يوقعون على عقد الامتياز، أما بالنسبة للولايات والبلديات فإنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبالتالي يمكن أن تمنح الامتياز في نطاق اختصاصها شرط الحصول على رخصة مسبقة في الحالة التي يشترط فيها القانون ذلك،¹ بحيث يتولى التوقيع على عقد الامتياز:

- الوزير في عقود الامتياز الوطنية
- المدراء في المؤسسات الوطنية
- الوالي بالنسبة للولايات
- رئيس البلدية إذا تعلق الأمر بالبلدية

2. آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:

تتصرف آثار عقد امتياز استغلال عقار الصناعي إلى كل أطراف العقد على النحو:

1.2. حقوق و التزامات الإدارة مانحة الامتياز: وتتمثل في:**1.2.1. حقوق الإدارة مانحة الامتياز: فالإدارة تتمتع بالحقوق التالية:**

- الحصول على إتاوة إيجارية سنوية
- رقابة استعمال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة
- الحق في تعديل بعض شروط عقد الامتياز
- حق فسخ الامتياز

1.2.2. التزامات الإدارة مانحة الامتياز: تتحمل الإدارة مقابل منح الامتياز الواجبات التالية

اتجاه المستثمر ومشروعه الاستثماري:

- توفير المناخ الملائم لإنجاز المشروع الاستثماري

¹. عابدة هدوري، مرجع سابق، ص: 190.

- عدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات مستقبلا
- عدم عرض الاستثمار المنجز في إطار الامتياز لموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة
- الالتزام بدفع التعويضات للمستفيد
- المراقبة المستمرة للمشروع الاستثماري
- الالتزام باحترام دفتر الشروط

2.2. حقوق و التزامات المستفيد من حق الامتياز: إذ يقع على عاتق المستثمر العديد من الالتزامات مقابل تلقيه جملة من الحقوق.

2.2.1. حقوق المستفيد من حق الامتياز: وتتمثل فيما يلي:

- الحق في الحصول على رخصة البناء.
- التمتع الدائم و المستقر بالعقار محل الامتياز.
- الحق في إنشاء رهن رسمي.
- الحق في الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل القانون 16 / 09.
- التنازل عن حق الامتياز بعد إنجاز المشروع الاستثماري.

2.2.2. التزامات المستفيد من حق الامتياز: وتتمثل فيما يلي:

- دفع إتاوة إيجارية سنوية.
- احترام ما ورد في دفتر الشروط.
- الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية المكتشفة.

المطلب الثاني: صور المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

إن المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل (الفرع الأول) فاعتماد المشرع صيغة التنازل عن العقار الصناعي أثارت العديد من النزاعات، حتى بعد إلغائها بموجب القانون رقم 04/08 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار واعتماد الامتياز كنمط وحيد للاستغلال، وقد نشأ بشأن هذا الأخير أيضا العديد من المنازعات (الفرع الثاني)، وذلك لعدم تنفيذ عقود الاستغلال هذه من طرف المستثمر أو من طرف الإدارة على حد سواء.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقود التنازل

تمحورت المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الموجه للانجاز المشاريع الاستثمارية، التي تارث وتثور بعد إلغاء هذه الصيغة، حول عدم لاتفاق على سعر التنازل (أولا)، وكذلك لعدم استكمال إجراءات التنازل (ثانيا)، وتنفيذ العقد بما فيه فسخ عقد التنازل (ثالثا).

أولا: عدم الاتفاق على سعر التنازل

تخص هذه الصورة النزاع المتعلق بالسعر المطبق للقطع التي بيعت وشغلت بموجب قرار تخصيص،¹ ويتمثل النزاع في عدم الاتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة على أساس سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية، في حين أن المستثمر يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة²، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار،³ في حين أن هذه الأخيرة ترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في بداية الأمر عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تعمل وفق آليات المردودية التجارية، وهي مجبرة على تحقيق أرباح،⁴ إلى غاية صدور القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، وكان هدفها تحقيق الربح.⁵

وطرح هذا الأمر إشكال قانوني وقضائي في كيفية حل هذا النزاع وكيفية تحديد هذا السعر، فهل القاضي يحكم بإعادة التنازل لصالح المستثمرين على أساس الاقتناء أو الشراء المحدد من أملاك الدولة، وفي نفس الوقت لا يستطيع أن يحكم بإعادة التنازل على أساس سعر السوق خاصة إذا أخذ بعين الاعتبار الفارق الزمني، وما ترتب عنه من فارق مالي كبير وقد بقي هذا المشكل مطروحا أمام القضاء لعدة سنوات.⁶

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 337.

² - عابدة مصطفىوي، مرجع سابق، ص: 03.

- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 337.

³. مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص: 89.

⁴. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 337.

⁵. المادة 13 من المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984، مصدر سابق.

⁶. كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2013، ص: 219.

وللحد من تزايد هذه النزاعات صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1999/08/08، حيث تضمنت حل هذا المشكل بين المهيبئ والمتعامل وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهيبئ العقار بإضافة تكاليف التهيئة والتجهيز، وهامش معقول من الربح.¹

أما في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة بأشغال التهيئة والتجهيز، وغالبا ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب،² فإن حل هذا النزاع يكون على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، والمقدر دائما على أساس سعر السوق.³

ثانيا: المنازعات المتعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل

هذه الصورة من النزاعات المصدر فيها قد يكون المستثمر نفسه كما قد تكون الإدارة وذلك على النحو التالي:

بالنسبة للمستثمرين الذين لم يقوموا بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات واستيفائها لإجراءات الشهر وتحويلها إلى عقود إدارية، خاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه، وذلك لعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه⁴، فأصبح المستثمرين شاغلين لهذه الأراضي بموجب قرارات تخصيص فقط.⁵

وبرز هذا الإشكال بصورة أكبر أثناء عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة، وذلك لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها لوضعية حافظتها العقارية، أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية المستثمرين في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل.⁶

ونميز هنا بين وضعيتين⁷، الأولى قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بالاستثمار، والمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 338.

². مخلوفبوجردة، مرجع سابق، ص: 90.

³. عابدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص: 04.

⁴. بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص: 94.

⁵. حمزة فسيح، مرجع سابق، ص: 143.

⁶. كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 223.

⁷. عابدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص: 06.

الخاصة التابعة للدولة والواقعة في المناطق الخاصة، والذي نص على تحول الامتياز إلى تنازل مع إنجاز المشروع، حيث أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأمالك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ.

الوضعية الأولى: فيما يخص المستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها في التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93، وانتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري، ولم تسوى الوضعية القانونية لعقاره بعد، هنا يجب أن نفرق بين حالتين: **الحالة الأولى:** إذا دفع المستثمر ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، فإنه يعتبر مالكا، ويجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الملكية في الشكل الرسمي.

الحالة الثانية: إذا لم يدفع المستثمر 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 المقبولة بها عموما.

الوضعية الثانية: إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 نميز فيها بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا أنجز المستثمر مشروعه كليا، يكون التنازل عن طريق قرار ولائي شريطة دفع الثمن.

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

وهناك من النزاعات المرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل إلي مصدرها تقاعس الإدارة ورفضها لاستكمالها، حيث جاء في قضية استفاد السيد (حمداني حبيب) من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مساحتها 4000م² متواجدة خارج المحيط العمراني، وذلك بموجب قرار صادر عن السيد الوالي معد بتاريخ 1989/10/15 تحت رقم 1110.

وقد طالب السيد حمداني عدة مرات استكمال الإجراءات لصالحه، غير أن مصالح أملاك الدولة التابعة لولاية تيبازة رفضت الطلب بحجة انقضاء المدة القانونية المحددة، ما دفع بالسيد حمداني بتقديم طعن لدى السيدة والي ولاية تيبازة، والتي طلب بإعادة دراسة الملف لأن

مسؤولية التأخير تلقى على عاتق الإدارة، سيما فيما يخص إعداد المخطط الطبوغرافي وكذا التقييم.

غير أن الرفض استمر من قبل المفتش الجهوي الذي ذكر أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة، لأن المعني ل يتقدم في الوقت المناسب، أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي رقم 322/94 الذي يكرس منح الامتياز قابل للتنازل، إلى غاية تدخل الإدارة المركزية بموجب المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003، تحت على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المتعامل طبقا للجهاز القانوني والتنظيمي المعمول به آنذاك المتمثل أحكام المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ونصوصه التطبيقية، شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها ضمن هذا الجهاز القانوني، وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.¹

ثالثا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992² على الفسخ القضائي لعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار، حيث جاء فيها أنه: "إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة، مع إشعار بالاستلام، ولكن دون جدوى فإن المدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء."

كان عقد التنازل يرتبط بشرط فاسخ يتعلق 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 يقوم بتحرير محضر عدم الانجاز، ترسل نسخة منه مرفقة مع نسخة من الملف

¹. المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11/01/2003 الموجهة من المدير العام للأموال الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص-قضية السيد (حمداني حبيب)، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، 2003، ص: 31-32. أنظر سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 338-339.

². القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأموال الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 23 فيفري 1992.

إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة بالولاية، ليباشر هذا الأخير إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.¹

هذا ويشترط في عقود التنازل عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها، فلا يمكن للمستفيد أن يقوم ببيع القطعة الأرضية، ولا تأجيرها، تحت طائلة سقوط الحق، وإرجاع الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، ومع إرجاع الأقساط الحالة والمدفوعة للمشتري المسقط حقه بعد خصم (5%) بعنوان الفائض والغرامات، وفي صورة قيام المشتري بإحداثيات أو مغروسات أو بنايات فإنها تبقى ملكا للدولة بحكم الالتصاق ويعوض عن ثمن مواد البناء واليد العاملة ويعاد التنازل عن العقار.²

ولقد طرح شرط عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها عدة نزاعات نوردها في فيمايلي:

- هناك من المستثمرين من 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 وامتتاع 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.

وفي إطار 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 باطلا وعديم الأثر، وعليه فإن كل

¹ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 340.

- عابدة مصطفى، مرجع سابق، ص: 07.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 343.

المعاملات العقارية تصبح حرة وغير مقيدة بأي شرط ماعدا ما يتعلق منها بأهلية ورضا الأطراف.¹

لتصدر بعده التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999² والتي تفيد عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعنية بالأمر والامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها، 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.³

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز

يترتب على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز العديد من النزاعات بين طرفيه، منها ما قد ينشأ قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي (أولاً)، أي قبل إنجاز المشروع أصلاً، وبعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي (ثانياً)، أي بعد الانطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري.

أولاً: المنازعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي

وتتمثل صور النزاع في هذه المرحلة في العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز وكذلك رفض طلب الاستفادة من هذا العقد.

1. العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز:

فالمستثمر يعاني من عدة عراقيل إدارية، والتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، وهذا يعود ما يعود بالسلب على المشروع الاستثماري ويؤخر عملية إنجازه، والتي تتمثل في مقررات الترخيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي، وهذا ما يجعلها تخالف الشروط الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار مما يعطل

¹. عابدة مصطفى، مرجع سابق، ص: 07.

². التعليمات رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999 موضوعها الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار، تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990، في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية في تنمية الاستثمار، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 1999، ص: 41-43.

³. عابدة مصطفى، مرجع سابق، ص: 8.

عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية،¹ وصدر في هذا الصدد قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28 عن الغرفة العقارية.²

كما يعد من العراقيل صدور تعليمية من وزير المالية لتجميد منح الامتياز بالتراضي لحدوث تجاوزات منها التعليمية الوزارية رقم 247 المؤرخة في 2000/07/23، ونتج عن تجميد إجراءات التنازل بعد وضع نظام لعقد الامتياز بموجب الأمر رقم 04/08 لتعطل بعض الملفات العالقة كون المستفيدين يرفضون صيغة منح الامتياز غير القابل للتنازل، مما أدى إلى عدم انطلاق المشاريع المزمع انجازها في غياب سندات الملكية،³ طبقا للتعليمية الوزارية رقم 01252 المؤرخة في 2012/02/07، التي جاءت لإعطاء حلول قانونية، ففي حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الأول من سبتمبر 2008 تلتزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة من التنازل، أما في حالة ما إذا تم التسديد الجزئي أو الكلي لمبلغ التنازل بعد الأول من سبتمبر 2008،⁴ لا بد من التفارقة بين حالتين:

الحالة الأولى: عندما يتعلق الأمر بالجمعيات تتابع الملفات على أساس منح الامتياز غير القابل للتنازل مقابل دفع إتاوة.

الحالة الثانية: عند عدم تسديد أي مبلغ من الإتاوة يجب منح الامتياز للمستفيد، وفي حالة رفض الأشخاص والمؤسسات هذه الإجراءات ستلغى مقررات استفادتهم من القطع الأرضية لتمنح إلى أشخاص آخرين وفقا لعقد الامتياز.

غير أنه في بعض الحالات قد يتبين أن الأراضي مخصصة للمصالح العمومية أو لمؤسسات عمومية كانت محل منح حق الامتياز لانجاز مشاريع قبل الغاء التخصيص وفي هذا الصدد صدرت مذكرة عن أملاك الدولة رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18.

¹. سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية

والسياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلديدة-لونيسى علي، الجزائر، 2017، ص: 346.

². قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1999، ص: 81.

³. سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 346.

⁴. المرجع نفسه، ص: 346، 347.

ويضاف إلى هذه العراقيل عدم رد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمنح المستثمر الأجنبي التصريح ليتمكن من طلب عقد الامتياز.¹

2. المنازعة في قرار رفض منح الامتياز:

قبل تحديد إمكانية الطعن في قرار رفض منح الامتياز، يتعين علينا التمييز بين الطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب، وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات طبقاً للقانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، وطلبات المستثمرين المباشرة دون الاستفادة من الامتيازات، فبالنسبة للطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، يستلزم تصريحا للاستثمار صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.²

فبعد إيداع التصريح بالاستثمار وطلب الامتياز من المستثمر، يتم منح الامتياز عن طريق قرار صادر عن الوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار في أجل أقصاه 30 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، لإصدار قرار المنح أو الرفض، غير أنه قد يحدث وترد عليه بالرفض، ففي هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية (رئيس الحكومة)، وعليه الفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوما بموجب قرار إداري³

ويقدم المستثمر الطعن في شكل عريضة مكتوبة وموقعة بالإجراءات المتبعة في رفع الدعوى الإدارية، مرفقة بقرار الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع. وهذا القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93، المتعلق بترقية الاستثمار لم يكن قابل للطعن فيه قضائيا على اعتبار أن هذا القرار

¹. سميحة حنان خوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول: "عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 14-15 ديسمبر، 2015، ص: 04.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 344.

³. المادة 07 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، مصدر سابق.

سيادي، وهذا كان يشكل عائقا كبيرا أما المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الامتياز الذي قدموه ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأموالهم.¹

ولذلك تدارك المشرع هذا النقص بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وسمح بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء طبقا للمادة 07 منه التي نصت في فقرتها الأخيرة على أنه: **"يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء"**، وبعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 05 من الأمر 08/06، أصبح يمنح للوكالة أجل 72 يوما للرد على طلب الامتياز.

وتم إضافة المادة 07 مكرر التي بمقتضاها، يجوز حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا، من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا الأمر، وكذا الأشخاص الذين يكونون موضوع إجراء سحب تطبيقا للمادة 33 والتي تقضي بسحب المزايا الجبائية والجمركية وشبه الجبائية والمالية، في حالة عدم احترام المستثمر للالتزامات المفروضة عليه.

ويمارس هذا الطعن لدى لجنة تحدد تشكيلتها عن طريق التنظيم، ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر، ويجب أن يمارس هذا الطعن خلال 15 يوما التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج أو صمت الإدارة أو الهيئة المعنية مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، ويوقف الطعن المذكور آثار القرار المطعون فيه، وتقتصر اللجنة في الطعن في أجل شهر واحد ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن.

ونفس الأحكام كرس في ظل القانون 09/16 التعلق بترقية الاستثمار في المادة 11 منه.²

ثانيا: المنازعات الناشئة بعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي

تتمثل أهم صور هذه المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح أو سحبه أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر أو المنازعة في الحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز أو فسخ هذا العقد.

¹. كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 181.

². تنصت المادة 11 من القانون رقم 09/16 على أنه: **"يحق للمستثمر الذي يرى أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الاستفادة من المزايا أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق شرع فيه تطبيقا لأحكام المادة 34 أذناه، الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم، وذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة"**.

1. المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه:

قد تتعلق المنازعة في قرار منح الامتياز بسبب عدم مشروعية هذا المنح أصلاً وذلك لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه، وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09.¹

كما يمكن أن تترتب المنازعة نتيجة سحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء، عملاً بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، وفي حالة عدم قيام المستفيد بانجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، فيكون للوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح، طبقاً للمادة 12 من الأمر رقم 04/08، فيكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى والمعمول 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 وانجاز المشروع، ويستدعي الأمر في هذه الحالة لتدخل القضاء لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي.²

والمنازعة في قرار سحب الامتياز تنصب على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، ولإدارة أن تسحب الامتياز دون في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز المشروع في المدة المحددة، وفي هذا صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 052933 المؤرخ في 2010/04/29³، 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% 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.⁴

¹. قرار رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، الجزائر، 2004. أنظر: جمال سايس، مرجع سابق، ص: 212.

²المادة 46 الفقرة الثانية من المرسوم التشريعي 12/93، مصدر سابق.

³. قرار رقم 052933 المؤرخ في 2010/04/29، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القسم الأول، قرار غير منشور. نقلاً عن: سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 349.

⁴. سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 349.

ونشير إلى أن قرار سحب الامتياز مخالف لقواعد القانون الإداري التي تقضي بسحب القرارات غير المشروعة، في حين أن قرار منح الامتياز مشروع وقت إصداره، وعليه يجوز للإدارة سحبه متى ثبت لها عدم مشروعيته 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 04 أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره عملاً بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نستشف أن سحب القرار بمنح العقد ليس لعدم مشروعية قرار منحه أو لتصحيح خطأ إداري، بل هو 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.

2. المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز:

شهدت هذه الصورة ولا زالت تشهد الكثير من المنازعات، ففيها صدر القرار رقم 11950 عن مجلس الدولة والمؤرخ في 2004/03/09¹، والذي يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأملاك الوطنية بشكل متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديد الامتياز.²

ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مدة ثلاث سنوات قد انتهت، والمستأنف مازال يستغل الأماكن بدون تجديد العقد، وقضاة أول درجة لما قضوا بطرده من الأماكن هو وكل من شغل بإذنه طبقوا صحيح القانون، مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف.

¹القرار رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09، الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص: 212، نقلا عن: جمال سايس، مرجع سابق، ص: 218.

²سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 347.

3. المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز:

تظهر هذه الصورة من المنازعة في الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري¹ الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم انجاز المشروع الاستثماري، إذ بوصف حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، يجوز للدائن الحجز عليه حجزا تنفيذيا إذا كان بيده سندا تنفيذيا، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه (صاحب الامتياز)، أو عدم وجودها² وفقا للمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم الحجز على الحق العيني العقاري بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة³ التي يوجد بدائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما انجاز المشروع لم يتحقق، وبالتبعية حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود⁴، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/21 تحت رقم 708865.⁵

4. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز:

إضافة 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

¹. يجب التفرقة بين الحق العيني العقاري الممنوح على أرض الدولة المتمثل في حق انتفاع لأن الدولة تبقى مالكة الرقبة، والحق العيني الممنوح على المنشآت المنجزة من صاحب الامتياز والذي يمثل حق ملكية تام ودائم. أنظر سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 348.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 348.

³. محضر حجز حق انتفاع وقيده حجم 01 رقم 56 المؤرخ في 2009/11/17، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، الجزائر العاصمة، ص: 01، وما بعدها، نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 348.

⁴. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 348.

⁵. قرار رقم 708865 المؤرخ في 2011/07/21 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي ببطان إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا. نقلا عن سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص: 348.

يسمى بإسقاط الحق والذي يعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة منفردة لاسيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم، وباعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة.¹

وبالرجوع لنص المادة 12 من الأمر رقم 04/08 نجد أنه: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً".

إن الفسخ يكون في أي وقت وباتفاق الطرفين، وتحليل هذه الحالة والتمعن فيها نجدها لا تشكل منازعة، وذلك لأن الفسخ يتم بإرادة الطرفين، وقد يكون بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط ويمكن حصر الحالات التي تشكل منازعة فيما يلي:²

- التغيير في وجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئياً أو كلياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحدد في دفتر الشروط.
- إنجاز البناء وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء.
- عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي الذي يتراوح من سنة إلى 3 سنوات بعد انتهاء الأجل المحدد في عقد الامتياز.
- وفي حالة عدم إنجاز البناء المقررة، يتم إسقاط حق الامتياز تطبيقاً لأحكام المادة 12 من الأمر 04/08 أما الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

¹. سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 350.

²- عائدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص: 11، 12.

- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 349.

خلاصة الفصل الأول:

لاقى العقار الصناعي اهتماما واسعا من قبل المشرع الجزائري، حيث قام هذا الأخير بإحداث إصلاحات جدية تتعلق بتنظيمه وتحديد أطر استغلاله، إلا أن ذلك شكل في الواقع منازعات كثيرة نشأت عن التغيير والتحول المستمر في تحديد وتنظيم كفاءات استغلال العقار الصناعي، أو أخرى نشأت عن عدم وضوح ملكية أراضي العقار الصناعي الموجهة للاستثمار، وعدم تسوية وضعيته القانونية، نتيجة لعدم إتمام إجراءات نقل الملكية، ما أدى بالمضاربة بالأراضي وإعادة بيعها والتحول عن وجهتها المخصصة لها.

وأمام هذه الوضعيات أصدرت الحكومة عدد من المناشير والتعليمات التي تتكفل بعملية تطهير العقار الصناعي، وتم اعتماد صيغة الامتياز بالتراضي كصيغة وآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، بما يتماشى 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.

الفصل الثاني:

آليات تسوية منازعات استغلال

العقار الصناعي

نظرا لغياب الاستقرار القانوني في المجال العقاري وكثرة النزاعات فيه، يتدخل القضاء في النزاعات التي تثور بمناسبة استغلال العقار الصناعي، وفي هذا السياق لم توجد نصوص قانونية متعلقة باستغلال هذا النوع من العقار تتضمن الاختصاص القضائي بشكل صريح، فلم توجد إجراءات خاصة للتقاضي في منازعات الاستثمار بصفة عامة، إلا ما تضمنته المادة 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث نصت على أنه: " **يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية المختصة إقليميا إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعدد الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص.**"

وفي إطار ضبطنا لدراسة هذا الفصل، فإن تسوية هذه المنازعات يكون بحسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية 109/08¹ والساري المفعول، ويفصل في الموضوع على أساس القانون الوطني بما فيه قواعد التنازع.

وعليه فإن الاختصاص بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي يؤول إلى القضاء الوطني كجهة أصيلة (المبحث الأول)، حتى لو كان المستثمر أجنبيا، لأن النزاعات تنشأ داخل الدولة المضيفة للاستثمار، كما أنه باستقراء المواد 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " **يعد التحكيم دوليا، بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل**"، وعليه يمكن القول أن هناك إمكانية بجواز التحكيم الدولي في منازعات استغلال العقار الصناعي متى كان مشروع العقار الصناعي يحقق مصالح اقتصادية للدولة المضيفة الذي يعد من الطرق الودية لتسوية منازعات الاستثمار بصفة عامة (المبحث الثاني).

¹. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 20 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

المبحث الأول: التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

تختلف الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي، وذلك بالنظر إلى حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد، والجهة مالكة القطعة الأرضية، وبالنظر كذلك للعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي، الأمر الذي نجم عنه تأرجح الاختصاص في نظر المنازعات بين القضاء الإداري (المطلب الأول) عملا بالمعيار العضوي، والقضاء العادي (المطلب الثاني) عملا بالمعيار المادي.

المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

في سياق البحث في منازعات استغلال العقار الصناعي فإن اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة، ولأن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي، بدءا بعقد التنازل كصيغة سابقة (الفرع الأول)، وعقد الامتياز كآلية جديدة (الفرع الثاني)، والوسيلة في رفع النزاعات المتعلقة بهما أمام القضاء الإداري تكون برفع عدة دعاوى (الفرع الثالث).

الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد التنازل الوارد على العقار الصناعي

طبقا لنص المادة 800 من القانون 09/08 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي كأساس لتوزيع الاختصاص في القضاء الإداري، حيث يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتنازع وإلى أي طائفة ينتمي، وعليه 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 بصفة ابتدائية، أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة.

غير أن الاعتماد على هذا المعيار العضوي لوحده لم يكن كاف، فاعتمد إلى جانبه المعيار المادي الذي يتمثل في البند غير المألوف والذي يتمثل في أن يوجد داخل العقد بنود أو شروط غير معروفة، ولا نجد لها في العقود المبرمة في القانون المدني.¹

¹. فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص: 47.

فتعتبر عقود التنازل التي تم تحريرها من طرف الوالي أو مصالح أملاك الدولة في إطار القانون رقم 11/82، والمرسوم التشريعي رقم 12/93، والأمر 11/06 على الأراضي التابعة لأملاك الدولة أي كل عقود التنازل المحررة قبل 2008، عقودا إدارية يختص بالفصل فيها القضاء الإداري اختصاصا مطلقا.¹

ففي هذا الإطار يقوم القاضي بحل كل النزاعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل استنادا للقرار الوزاري المشترك رقم المؤرخ في 19 فيفري 1992² والموجه لانجاز المشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، والذي نص على الفسخ القضائي لعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي المشار إليه أعلا، حيث جاء النص كآتي: "إذا لم يحترم مشتري بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، ولكن دون جدوى فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء".

وعليه دفتر الشروط الملحق بالقرار يتضمن شرط فاسخ يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد حسب الكيفيات والآجال المتفق عليها طبقا لنص المادة 06 من المرسوم 05/86³، أين تتولى الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار في حالة عدم انجاز المشروع، تحرير محضر بذلك، تحيله إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ليباشر إجراءات دعوى الفسخ، ويكون للمتنازل له في حالة الفسخ الحق في طلب تعويض عن الفسخ، تحدده إدارة أملاك الدولة تبعا لتقدم الأشغال.⁴

ويختص كذلك القضاء الإداري بكل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري الموجه للاستثمار والتابع لأملاك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، بصفتهمفوض من

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 366.

². القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة، مصدر سابق، ص: 768.

³. المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 08 جانفي 1986.

⁴. سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، الجزائر، 2018/2017، ص: 233.

طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بالأموال الخاصة للدولة.¹

ومن الأمثلة القضائية للمنازعات التي أثارها عقد التنازل وكانت من اختصاص القاضي الإداري نذكر ما يلي:

القرار رقم 15871 الصادر عن مجلس الدولة المؤرخ في 2005/06/07² حول النزاع القائم بين ورثة المرحوم (ب م) و (ع ح) ومن معهم ضد بلدية ذراع السمار، يتمحور حول إدراج المتنازل له السيد (ب م)، ضمن العقد الإداري الصادر بتاريخ 1999/08/02 يتضمن منح قطعة أرضية مساحتها 7403 متر مربع لفائدة السيد (ع ح) من أجل بناء مصنع بلاط. علما بأنه بموجب عقد توثيقي محرر بتاريخ 1997/05/21 تنازل بالبيع السيد (ع ح) عن حصته لفائدة السيد (ب م)، وفي هذا رفع ورثته طلبا قضائيا من أجل تعديل العقد الإداري المحرر في 1999/08/02 على ضوء العناصر المنوه عليها، أي تعديل العقد باسم المتنازل الثاني.

فما يثار حول هذا القرار من نقاش هو عدم مناقشة القضاة لمسألة عدم احترام المستفيد (ع ح) لبنود دفتر الشروط من حيث أحقيته في التنازل عن القطعة الأرضية المكتسبة لانجاز مشروع مصنع البلاط، ومدى التزامه بالأشغال المزمع انجازها.³

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

طبقا لنص المادة 10 من الأمر 04/08، المحدد لشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وبالإحالة للمادة 04 منه، فإنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

ونستنتج من خلال تحليلنا لنص المادة أن المشرع قد أضفى الطابع الإداري على عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي، وبالتالي لا اجتهاد في وجود هذا النص، فعقد

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص: 56.

- عابدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص: 15.

² . جمال سايس، مرجع سابق، ص: 987.

³ . سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص: 342.

الامتياز هو عقد إداري يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، ويقوم أساساً على وجود طرفين أحدهما على الأقل شخص من أشخاص القانون العام¹، مما يعني أن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص الأصلي في النزاعات التي يثيرها هذا العقد تدخل في نطاق المنازعة الإدارية.

كما ويتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً طبقاً للمادة 12 من نفس الأمر رفع دعوى إسقاط عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقاً للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية إلى حين تنصيبها والغرف الإدارية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حالياً.

إذ يطرح الامتياز منازعة في حالة الفسخ، أو في حالة رفض أو سحب الامتياز، عندما يتعلق الأمر بقرار صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار²، وعليه كل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه بعد توجيه إعدارين للمستفيد من حق الامتياز طبقاً للبند 16 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني.

فبالنسبة للقرار المتعلق برخصة البناء يختص به القضاء الإداري بالطعون الموجهة ضدها بحسب الجهات المصدرة للقرار، إذ يعود الاختصاص للمحاكم الإدارية متى صدر قرار الرخصة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، يعود الاختصاص لمجلس الدولة متى صدر قرار الرخصة عن سلطات مركزية.

الفرع الثالث: أنواع الدعاوى المرفوعة أما القضاء الإداري

يقوم اختصاص القضاء الإداري بوجه عام على نوعين من الدعاوى، تتمثل الأولى في دعوى القضاء الكامل، أو ما يعرف بدعوى التعويض (أولاً)، والثانية هي دعوى الإلغاء أو دعوى المشروعية (ثانياً)، وفي بعض الحالات قد يضيع حق المتقاضين نتيجة للتباطؤ في الفصل في الدعاوى السابقة فيلجأ المتقاضين لدعوى استثنائية هي دعوى الاستعجال (ثالثاً).

¹. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص: 11.

². سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 351.

أولاً: دعاوى القضاء الكامل

دعوى القضاء الكامل أو دعوى جبر الضرر كما يسميها فقهاء القانون الإداري، هي دعوى شخصية ذاتية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة المتعاقد مع الإدارة أما الجهات القضائية الإدارية، دفاعاً عن مركزه القانوني الناشئ عن العقد، متبعا في ذلك الإجراءات والشكليات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعدل لإصلاح الضرر الناجم عن النشاط الإداري الضار، ويقوم القاضي الإداري من خلالها بالبحث في وجود الحق الشخص المكتسب، ومدى تحقق الضرر ونسبته، ليحكم فيما بعد بالتعويض الكامل والعدل عنه.¹

وتأخذ دعوى القضاء الكامل عدة صور متعددة بحسب ما تستهدف، وما تخلف من آثار، وما تفرضه من شروط² أو ما ترسمه من معالم:

1. المطالبة بطلان عقود استغلال العقار الصناعي

وذلك متى تعلق الأمر بأركان العقد الذي بموجبه تم منح العقار الصناعي، من حيث ضرورة توفر ركن الرضا، الأهلية، المحل والسبب، مع وجوب تحقق شروط صحة وسلامة انعقاده، خاصة وأن العقد فيه طرف ينتمي للقانون العام وهو الإدارة، وبالتالي هذه الأخيرة تخضع في عقودها إلى الشروط الموضوعية والإجرائية التي نص عليها المشرع.³

ففي حال تخلف ركن أو ورد عيب يؤثر في سلامة أحد عقود استغلال العقار الصناعي جاز للمتعاقد مع الإدارة أن يطلب من القاضي الإداري الحكم بطلانه، ولهذا الأخير السلطة التقديرية الكاملة في فحص صحة العقد، ومتى تأكد أن العقد شاب أحد أركانه عيب من العيوب

¹ - محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه)، الطبعة 2، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص: 250.

- عدة بوهدة محمد الأمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016، ص: 2.

² مخلوف لكل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، الجزائر، 2018/2017، ص: 162.

³ عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص: 2.

يؤدي إلى بطلانه، فيحكم ببطلانه مع الحكم بالتعويض عن الأضرار التي كان على صاحب الامتياز أو المتنازل تحملها خلال الوقت الذي اعتقد فيه أن العقد كان صحيحا.¹

2. المطالبة بإبطال تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية

ففي عقود الامتياز مثلا متى صدر من الإدارة تصرف على خلاف التزاماتها التعاقدية، فإن صاحب الامتياز يستطيع الحصول على حكم بإبطال تلك التصرفات عن طريق القضاء الكامل، لأنه بوصفه متعاقد لا يمكنه اللجوء إلى قضاء الإلغاء، ويتم حفظ دعواه لانتمائها للقضاء الكامل حتى ولو اقتصر على طلب إلغاء قرار إداري أصدرته الإدارة بصفتها متعاقدة.²

3. المطالبة بتعويض الأضرار التي لحقت المتعاقد أثناء تنفيذ العقد

يحق لصاحب الامتياز أن يرفع دعوى يطالب بمقتضاها القاضي الإداري بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من الجهة مانحة الامتياز، وذلك في حال ما إذا لم يكن هو المتسبب في الضرر، وللقاضي متى تأكد من وجود ضرر ولو كان لسبب خارجي عن إرادة الإدارة السلطة التقديرية في أن يحكم ضد هذه الأخيرة بالتعويض.³

4. المطالبة بفسخ عقود استغلال العقار الصناعي

كما سبق وأن أشرنا للإدارة سلطة فسخ العقود المتعلقة باستغلال العقار الصناعي بإرادتها المنفردة، وذلك دون الحاجة للقضاء في تقريره، وأمام هذا الحق للمتعاقد مع الإدارة مستغل العقار أن يتقدم بدعوى أمام القضاء الكامل للمطالبة بالفسخ بسبب إخلال الإدارة المتعاقد معها إخلالا جسيما بتنفيذ التزاماتها التعاقدية، أو لتجاوزها الحدود المسموح بها في مجال استعمال سلطاتها في تعديل العقد، وذلك بأن يتضمن مثلا التعديل تغييرا في موضوع العقد ومحلّه، أو كان تعديل الإدارة للعقد كليا ينصب على كافة شروطه، أو كان من شأن تعديل الإدارة للعقد الإخلال بتوازنه المالي أو الاقتصادي، ما يجعل التزامات المتعاقد لانتناسب مع حقوقه.

¹ مراد بلعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، في علوم الحقوق، فرع قانون أعمال، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012/2011 ص ص: 62، 63.

² عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص: 3.

³ المرجع نفسه، ص: 4.

وللقاضي أن يحكم بفسخ العقد مع إلزام الإدارة بالتعويض للمتعاقد مع الإدارة، متى ثبت له أن هذه الأخيرة قامت بتصرف غير جائز، وأن الأسباب التي من أجلها تؤدي إلى فسخ العقد كانت غير موجودة.¹

وفي هذا الصدد ادعت الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرها عريضة افتتاح دعوى لدى أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) بتاريخ 2010/11/07 تحت رقم 707/10 والمشهرة لدى المحافظة العقارية للحامة بوزيان ضد المدعي (د ح)، تلتبس فيها فسخ عقد الامتياز المؤرخ في 2000/11/15 والمشهد بتاريخ 2000/12/06 حجم 37 رقم 67، وتبعاً لذلك القضاء على المدعي عليه وأل من يحل محله أو تحت إشرافه، الخروج من القطعة الأرضية الكائنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد، لعدم انجاز المشروع رغم مرور عشرة سنوات.

و أجاب المدعي عليه بواسطة محاميه بمذكرة مؤرخة في 2010/12/27، أن المدعية لا تملك صفة النقاضي، والقطعة الأرضية محل عقد الامتياز مازالت تابعة لبلدية ديدوش مراد، وأنه باشر الإجراءات الأولية من أجل تحقيق مشروعه، لكن نتيجة حصول نزاع بين المستثمر (ب هـ) وبين بلدية ديدوش مراد، صدر قرار قضائي يقضي بإضافة مساحة له تستقطع من المساحة الأرضية الممنوحة للمدعي عليه (د ح)، وردت المدعية بموجب مذكرة إضافية مؤرخة في 2011/01/10، بثبوت صفتها في الدعوى لأن مهمتها تتمثل في تسيير الوعاء العقاري الذي كان تابعاً للبلديات.

وبعد تبادل العرائض المتعدد بين الطرفين، أدرجت القضية للنظر فيها، والنطق بالحكم في الجلسة المؤرخة في 2011/01/24 يقضي بعدم ثبوت صفة الوكالة في الدعوى لأنها لم تكن طرفاً في العقد المراد فسخه، حيث طلب الفسخ يكون في حالة العقود الملزمة للجانبين، ويقدم من أحد المتعاقدين عملاً بنص المادة 119 من القانون المدني، وهو ما يثبت تجاهل قضاة الموضوع أحكام المادة 73 من القانون التوجيهي 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والتي أكدت على بطلان أي معاملة من الجماعات الإقليمية في تسيير وعائها الترابي لصالح الخواص وإسناد هذه المهمة للوكالات المحلية.

¹. عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص: 4.

وقبل القيام بإجراءات الفسخ تحت طائلة البطلان، لا بد من توجيه إعدارين للمستثمر برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول لتدارك التقصير قبل 06 أشهر من القيام بالفسخ، وعند عدم جدوى الإعدارين، تباشر إجراءات الفسخ بقوة القانون¹، لأن القرار الصادر بالفسخ يكون حكما تقريريا يقر حالة الفسخ ولا ينشئها.²

هذا ويفسخ عقد الامتياز في حالة التأجير الثاني أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية وصريحة، وفي 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 كلا الحالتين السابقتين، يتم فسخ عقد الامتياز بقوة القانون وبصفة فورية من الإدارة ودون اتباع الاجراءات القضائية.³

ثانيا: دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء أو كما تسمى دعوى المشروعية، هي دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية، وفقا للشكليات والإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع،⁴ بحيث ينظر القاضي بموجب هذه الدعوى في مدى مشروعية القرار الإداري أو عدم مشروعيته، شرط صدور القرار الإداري وهو معيب بعدم المشروعية.⁵ وخضوع عقد الامتياز في العقار الصناعي لقضاء الإلغاء يبدو غريبا، رغم أنه عقد وليس قرار، لأن قضاء العقود الإدارية ومسؤولية الإدارة عن أعمالها التعاقدية هو الاختصاص الأصلي للقضاء الكامل، وقضاء الإلغاء يكون محدودا.⁶

¹. مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص: 102.

². سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 350.

³ كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 184.

⁴. عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص: 4.

⁵. المرجع نفسه، ص: 5.

⁶. المرجع نفسه، ص: 5.

وفي هذا الصدد تأخذ دعوى قضاء الإلغاء في هذا الصدد صور متعددة:

1. إلغاء القرارات الإدارية المنفصلة عن عقد الامتياز:

يفرض القانون على الإدارة في اختيار الشخص المتعاقد معها، مجموعة من الإجراءات والشكليات الواجبة الإلتزام للمحافظة على المال العام وضمان مبدأ المساواة بين المتعاملين، وفي هذا الصدد كل القرارات التي تصدرها الإدارة مانحة الامتياز تمهيدا منها لإبرام العقد تعد بمثابة أعمال منفصلة، تخضع لإمكانية المطالبة بإلغائها متى افترقت للشروط والشكليات المنصوص عليها قانونا.

وتجدر الإشارة إلى وجود فرق بين القرار الإداري المنفصل عن العقد والقرار التنفيذي للعقد، فالقرارات التي تصدرها الإدارة بمناسبة عقد امتياز استغلال العقار الصناعي نوعان:

- قرارات تصدرها الإدارة أثناء المراحل التمهيدية وقبل إبرام العقد، وهي قرارات منفصلة، نهائية يمكن أن يطلب وقف تنفيذها أو إلغائها.
- قرارات تصدرها الجهة المانحة للامتياز تنفيذا للعقد استنادا إلى نصوصه، هي قرارات تدخل في نطاق القضاء الكامل ولا يمكن المطالبة بإلغائها لتجاوز السلطة أو وقف تنفيذها.

هذا ويمكن لغير المتعاقد صاحب الصفة والمصلحة، في إطار منح عقد الامتياز العقار الصناعي أن يطلب من القاضي الإداري إلغاء القرارات الإدارية التي أصدرتها الإدارة المانحة للامتياز أثناء عملية التعاقد أو في مراحل إبرام العقد دون أن تحترم المبادئ التي تحكم هذا العقد لاسيما ما كان من قبل في منح الامتياز بالمزاد العلني، فمتى شاب هذه القرارات عيب وجه من أوجه عدم المشروعية، جاز للمتعاقد الطعن بالإلغاء ضد هذه القرارات الإدارية الصادرة من الإدارة، وذلك بسبب خرقها للشروط والإجراءات الشكلية المنصوص عليها لمنح عقد الامتياز.¹

2. إلغاء القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

نظرا للطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار واعتبارها من الأشخاص المعنوية العامة كما سبق وأن أشرنا، لها سلطة القيام بأعمال مادية وتصرفات قانونية بمناسبة ممارسة اختصاصاتها، تتخذ شكل القرارات الإدارية متى انفردت بإصدارها، ومختلف المنازعات التي

¹. عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص: 6.

تثور عند قيامها بذلك، هذه الأخيرة تكون من اختصاص القاضي الإداري دون القضاء العادي،¹ وبالرجوع للمادة 11 و34 من القانون 09/16، يتخذ الطعن في القرارات الصادرة عن الوكالة الشكل التالي:

2.1. إلغاء قرار الوكالة المتعلق برفض منح المزايا

للمستثمر الذي منح له عقد امتياز استغلال العقار الصناعي، طلب الاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار والمتعلقة بالعقار موضوع الامتياز كما سبق وتكلمنا عنها، بتقديم الطلب للهيئة المعنية المتجسدة في الشبايك اللامركزية المتواجدة علمستوى كل ولاية،² وفي هذا السياق يتعين على الوكالة أن تعلن عن رغبتها في منح المزايا بشكل صريح خلال مدة زمنية حددها قانون الاستثمار بـ72 من بالنسبة لتقديم مقرر المزايا الخاصة بالانجاز، و10 أيام للمزايا الخاصة بالاستغلال، تبدأ من تاريخ إيداع طلب الاستفادة من المزايا.³

بعد انتهاء المدة القانونية المحددة للوكالة من أجل الرد طلب المزايا، يمكن للوكالة بوصفها سلطة إدارية عامة وفي إطار ممارسة اختصاصاتها أن تصدر قرارا إداريا، يتضمن الموافقة على طلب المستثمر بمنحه المزايا التي أقرها قانون الاستثمار، كما يمكن لها قرارا إداريا تقضي فيه برفض طلب المستثمر بمنحه المزايا.⁴

وعليه في حالة رفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الممنوح للمستثمر أن يقدم طعنا إداريا ضد مقرر الرفض الصادر من الوكالة أما لجنة الاستثمار، ولهذه الأخيرة أن تفصل في الطعن بأن تقبله أو ترفضه، وفي هذه الحالة يصبح قرار لوكالة المتضمن رفض منح المزايا نهائيا في مواجهة المستثمر، وعليه يبقى لهذا الأخير إمكانية اللجوء لتقديم طعن قضائي لإلغاء قرار الوكالة.⁵

¹ المادة 26 من القانون رقم 09/16، المتعلق بترقية الاستثمار، مصدر سابق، ص: 22.

² الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات شخصية قانونية واستقلالية مالية، مهمتها الرئيسية هي تطوير ومتابعة الاستثمارات، وهذا بتسهيل استكمال الإجراءات الإدارية المتعلقة ببيع مشاريع خلق المؤسسات من خلال الشباك العمالياتي الوحيد. أنظر الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، www.andi.dz، تمت زيارته بتاريخ 2019/05/16، على الساعة: 10:30.

³ المادة 07 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالأمر رقم 08/06، مصدر سابق، ص: 5.

⁴ عدة بوهدة محمد الأمين، مرجع سابق، ص: 7.

⁵ المادة 11 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، مصدر سابق، ص: 19.

وبالتالي للمستثمر أن رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الإداري الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المتعلق برفض منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي الممنوح استغلاله بموجب عقد الامتياز، وذلك في المعاد المقرر لرفعها ووفق للإجراءات والشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء.

2.2. إلغاء قرار الوكالة المتعلق بسحب المزايا

بالرجوع للمادة 34 من القانون 09/16 وفي إطار منح المزايا المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز، قد يحدث أثناء ممارسة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمهامها المتعلقة بمتابعة ومراقبة المشاريع الاستثمارية لاسيما التي منحت لها المزايا المقررة في قانون الاستثمار، أن تكتشف أن المستثمر لم يقم بانجاز مشروعه الاستثماري وفقا للالتزامات التي تعهد بها، وأمام هذه الوضعية للوكالة وتطبيقا للصلاحيات التي خولها لها القانون أن تقوم بسحب المزايا الممنوحة للمستثمر بموجب قرار إداري، وهذا الأخير يمكن أن يكون محل طعن إداري، وقضائي بنفس الشروط والإجراءات التي سبق وأن تناولناها في قرار رفض منح المزايا.¹

ثالثا: دعوى الاستعجال

دعوى الاستعجال متى مست القرارات الصادرة بشأن الامتياز إجراءات المنافسة والإشهار، وهذا ما يمكن أن يكون في عقود الامتياز المبرمة وفق أسلوب المزاد العلني، ما بعد تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة أصبح مستبعد إمكانية اللجوء إليه.²

ومن بين القضايا التي شهدت تنقلا بين كل من القضاء الإداري والقضاء العادي قضية السيد (س ع و) ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة،³ وذلك في إطار تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي بسبب تجاوز الممثلين لصلاحياتهم.

¹. محمد بلفضل، مرجع سابق، ص: 125.

². مخلوف لكلل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص: 279.

³. القرار رقم 07/179 المؤرخ في 20/10/2007، الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة، (الغرفة العقارية)، مصدره أمانة ضبط مجاس قضاء قسنطينة، ص: 3. نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 325.

حيث تتلخص وقائع النزاع أعلاه فيما يلي:

بمقتضى مداولة صادرة عن المندوبية التنفيذية لبلدية ديدوش مراد، تحت رقم 95/46 المصادق عليه بتاريخ 13/08/1995، من طرف رئيس دائرة الحامة بوزيان، تم منح السيد (س و ع) ثلاث قطع أرضية تقع بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد تبلغ مساحتها 3309م².

غير أن السيد (س و ع) لم يحصل على عقد ملكية، لذلك قام برفع دعوى ضد الوكالة الولائية لإتمام إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية الواقعة بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة، ببلدية ديدوش مراد.

وتبعاً لذلك أصدرت محكمة زيغود يوسف بالقسم العقاري الحكم المؤرخ في 05/05/2004، تحت رقم 03/89، بحيث يقضي برفض الدعوى، لأن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لم تكن المتعامل مع السيد (س و ع)، ولم تقم معه بأي عملية بيع لقطع أرضية، ليؤيد مجلس قضاء قسنطينة هذا الحكم المستأنف بالقرار رقم 04/1416 بتاريخ 24/04/2005.

ليعاود السيد (س و ع) بتاريخ 22/05/2006 بموجب عريضة افتتاح دعوى مسجلة بكتابة ضبط محكمة زيغود يوسف إقامة دعوى بواسطة محاميه ضد الوكالة لإلزامها بإتمام إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية الثلاث الممنوحة له بموجب عقد تخصيص منذ 1995، والكائنة بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة، ببلدية ديدوش مراد.

وعلى الرغم من الدفع المقدمة من طرف الوكالة، قامت محكمة زيغود يوسف بالقسم العقاري، إصدار الحكم المؤرخ في 31/01/2007، والقاضي بإلزام الوكالة بإتمام إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية، لتستأنف الوكالة هذا الحكم أما مجلس قضاء قسنطينة، الذي أيده بدوره بموجب القرار رقم 07/179 المؤرخ في 20/10/2007.

وتبعاً لذلك توجه السيد (س و ع) بواسطة محاميه إلى القضاء الإداري، ورفع دعوى قضائية ضد نفس أطراف الدعوى أي الوكالة والبلدية، وبنفس موضوع الدعوى، حيث أصدر مجلس قضاء قسنطينة بالغرفة الإدارية القرار رقم 2009/1822 بتاريخ 01/04/2010، يقضي بإخراج البلدية من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص النوعي، لأن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري.

ليتم في مرحلة أخرى عرض الملف على محكمة التنازع التي أصدرت القرار رقم 97 بتاريخ 2011/01/31، يقضي باختصاص القاضي العادي في النزاع، وإلغاء القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، وإحالة القضية والأطراف أمام المحكمة العليا للفصل فيها طبقاً للقانون.

وتبعاً لذلك أصدرت المحكمة العليا القرار رقم 806309 بتاريخ 2012/10/11، يقضي بإبطال ونقض القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2007/10/20، لأن المدعي الأصلي (س و ع) لم يقدم أمام القضاء أي عقد رسمي مشهر يثبت المعاملة العقارية التي تم إبرامها مع الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

وبذلك لا يجوز للقضاة إجبار الأطراف على تحرير العقد والتدخل في سلطان الإرادة، ومخالفتهم أحكام المادتين 324 مكرر، و 793 من القانون المدني.¹

المطلب الأول: اختصاص القاضي العادي بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

ينعقد اختصاص القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي بالفصل في المنازعات التي تثور بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية (الفرع الأول)، أو بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير مناطق النشاط (الفرع الثاني)، وينعقد اختصاصه بمناسبة الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على العقود التي تم شؤها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية

يؤول الاختصاص بالفصل في المنازعات المتعلقة بأراضي المناطق الصناعية من اختصاص القضاء العادي، وذلك على أساس:

- أن مؤسسات تهيئة وتسيير هذه المناطق تبرم عقودها مع المتعاملين أو المستثمرين داخل هذه المناطق وفقاً لأدوات التعمير بموجب عقود توثيقية ومشهرة، والتي تعتبر عقوداً مدنية.

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 326.

- وأن أطراف العقد ليسوا أشخاصا عمومية إدارية كما أن العقد هو عقد مدني وغالبا ما يكون النزاع متعلق بإلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإننا تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري.¹
- فالمؤسسات التي تتكفل بتهيئة المناطق الصناعية اعتبرها المشرع كما سبق وأن أشرنا مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تخضع في تعاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، طبقا لنص المادة 45 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تقضي بإخضاع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري.
- ويقصد بالغير المشار إليه أعلاه، كل من يتعامل مع المؤسسة من غير الأشخاص العمومية التي نصت عليها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²
- وعليه فإن المنازعات التي تثار بمناسبة علاقة المؤسسات المهيأة، 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 كطرف منضم في الخصام.
- هذا وصادر حكم 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) و(أ)، 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 قدره 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

¹. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 373.

². مسكر سهام، مرجع سابق، ص: 353.

آخر بطرد المدعى عليهما من الأماكن لعدم امتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع.¹

الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور داخل مناطق النشاطات.

في إطار انعقاد اختصاص القضاء العادي بالأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسيورها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وفيما يتعلق بعقود التنازل يجب أن نفرق بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 ، والعقود التي أبرمت بعد صدور هذا القانون:

- عقود التنازل المبرمة قبل صدور قانون التوجيه العقاري تخضع للقضاء الإداري، وفي حال أبرمت البلديات تصرفات خرقا للمادة 73 من القانون رقم 25/90 فإنها تعتبر باطلة ويفصل في ذلك القضاء الإداري.

- أما العقود التي أبرمتها الوكالات المحلية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين 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 المنازعات المتعلقة بها.

وعليه اختصاص القاضي العادي هو تحصيل حاصل لطرفي العقد، نظرا للطبيعة القانونية للمؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير، وكل النزاعات المثارة بخصوص تنفيذ أو ابطال أو فسخ هذه العقود هي من صميم اختصاص القضاء المدني.²

فعملا بالمادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يؤول الاختصاص إلى القسم العقاري بالنظر في كل الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على عقود استغلال العقار الصناعي المشهورة والمحرومة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

¹. سليم ساسي، مرجع سابق، 57.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 374.

وهو نفس ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 15 أبريل 2003 تحت رقم 4841،¹ حيث أكد أن قضاة الدرجة الأولى لما تمسكوا باختصاصهم في النزاع المتعلق بتنفيذ العقد الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح) والمؤرخ في 31/01/1994، قد خالفوا ما جاءت به من أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية السارية آنذاك، لأنه حسب مقتضيات المادة 24 من المرسوم التنفيذي 405/90 الخاص بتسيير وتنظيم الوكالات المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، متى ثبت أن هذه الوكالات المحلية هي مؤسسات عامة ذات طابع تجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري، فإن القاضي الإداري غير مختص بالبت في النزاع الذي تكون مثل هذه المؤسسات طرفا فيه، لأن نزاعاتها قائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص.

وكذلك ما ذهب إليه مجلس قضاء باتنة في القرار الصادر بتاريخ 30/10/2008، بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعى عليهما (أ) و(ب)، حيث أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعى عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 متر مربع كائنة بمنطقة النشاطات ببريكة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء، وأن العقدين المبرمين بتاريخ الفاتح و11/09/2004، والمشهرين بالمحافظة العقارية بتاريخ 26/09/2004، كان على المستفيدين البدء في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكهما العقار، إلا أن المدعى عليهما لا يقوم بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة، وعليه تم فسخ العقد مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع مع اقتطاع مبلغ 10000 دج كتعويض للوكالة.²

غير أنه بصدور الأمر رقم 04/08 الذي كرس الامتياز كصيغة وحيدة لمنح العقار الصناعي بموجب عقد إداري أحد أطرافه من أشخاص القانون العام، تم التصحيح من اختصاص القضاء العادي، وأسند الفصل في منازعاتها للقضاء الإداري، كما سبق ورأينا ذلك تطبيقا للمعيار العضوي الذي تضمنته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹. القرار رقم 004841 المؤرخ في 15/04/2003، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة عدد4، الجزائر، 2003،

ص77، أنظر: جمال سايس، مرجع سابق، ص:925.

². ساسي سليم، مرجع سابق، ص 58.

الفرع الثالث: اختصاص القاضي العادي بالفصل في الدعاوى المتعلقة بالحقوق التي تترتب على عقد الامتياز.

ويؤول اختصاص القضاء العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من قبل البنوك للمؤسسات في إطار الاستثمار العقاري، والمنازعات التي يكون موضوعها حق الانتفاع دون حق الرقبة، أو المنازعة في ملكية البناءات المكسرة بموجب عقد توثيقي.¹ فقد يلجأ مستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لطلب قرض يساعده فني انجاز مشروعه الاستثماري، وفي مقابل ذلك يرهن الحق العيني العقاري المترتب عن الامتياز، ورهن البناءات المقرر تشييدها على العقار الصناعي الممنوح، ومتى اتضح عدم قدرة المستثمر على تسديد ما عليه من دين بحلول أجله فإن المؤسسات المالية صاحبة القرض تباشر إجراءات التنفيذ على الحق المرهون، طبقا للمرسوم التنفيذي 132/06 الذي يبين إجراءات الحجز والتنفيذ.²

وفي القرار رقم 08/366 الممهور بالصيغة التنفيذية، والصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2009/01/18، والمؤيد للحكم المستأنف الصادر عن محكمة الخروب بتاريخ 2008/04/27 تحت رقم 08/0006، القاضي بإلزام المدعى عليها (مؤسسة فيلاي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قروري وبن خاوة)، للدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن.³

حيث تم بمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03 تحت رقم 03/917،⁴ مباشرة الحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علما أن مؤسسة فيلاي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة المستفيدة من حق الامتياز تخلفت عن انجاز مشروعها الاستثماري.

¹. سهام مسكر، مرجع سابق، ص: 353.

². مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص: 280.

³. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 376.

⁴. محضر إجراء إشهار محضر حجز حق انتفاع وقيد، رقم 56 حجم 01، المؤرخ في 17 نوفمبر 2009، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا، نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص:

وعلى اثر ذلك لجأت الشركة ذات المسؤولية المحدودة قروري وبن خاوة لونيس للطعن بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الاستعجالية) القاضي ببطلان إجراء الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الواقع على القطعة الأرضية، فقضت المحكمة العليا (بالغرفة المدنية القسم الثاني) في القرار رقم 708865 المؤرخ في 2001/07/21 بعدم جواز الحجز على حق الامتياز، لأن هذا الحق ليس حقا عينيا عقاريا وإنما هو حق شخصي، وأن حق الانتفاع محل الحجز المطلوب إبطاله منعدم لعدم انجاز صاحب الامتياز لمشروعه الاستثماري، وعليه قضاة الاستعجال قد أصابوا ولم يخالفوا القانون.¹

والثابت في القرار رقم 708865 أعلاه، أن تكييف حق الامتياز بالحق الشخصي لا العيني في غير محله، وذلك لأن المادة 11 من الأمر رقم 04/08 أكدت على أنه حق عيني عقاري، يختلف عن الملكية، ويمنح للمستفيد حق الاستعمال والاستغلال دون حق الرقبة الذي يظل في ذمة الأشخاص العمومية فيتجمع في الأرض الموجهة للاستثمار حقان عينيان، حق الرقبة للشخص العمومي ويسمى مالك الرقبة، وحق امتياز للمستثمر صاحب الامتياز.²

وبالإضافة الى كل ذلك تتجسد ملكية المستثمر المستفيد من استغلال العقار الصناعي محل الامتياز وتكرس ملكيتها بموجب عقد موثق بمبادرة من المستثمر، ولذلك يتمتع المستثمر بحق ملكية كاملة بجميع عناصرها من استغلال واستعمال وتصرف على البنائات المشيدة والمعايينة قانونا بموجب شهادة المطابقة، التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي للمستثمر في إطار الامتياز، وتطبيقا للمعيار العضوي فإن نزاع فإن أي نزاع حول شهادة المطابقة يختص به القضاء الإداري دون القضاء العادي،³ وللمستثمر في ذلك تقديم طعن إداري لدى الولاية تطبيقا للمادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.⁴

¹. القرار رقم 708865 المؤرخ في 2011/07/21، الصادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا، غير منشور. نقلا عن: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 376.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 376.

³. مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص: 286.

⁴. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد7، الصادرة في 12 فيفري 2015.

هذا وقد تضاربت قرارات مجلس الدولة في تحديد الاختصاص القضائي في منازعات العقود التوثيقية، وقضى بعدم اختصاص القضاء الإداري بنظرها، استنادا للمعيار المادي، على اعتبار أن العقد اداري وليس بعقد بمدني، هذه النظرة القضائية المادية تعنى بالعمل الاداري في حد ذاته، في أن يكون عقد اداري أو قرار إداري، بغض النظر عن الجهة التي أصدرت العمل الاداري، سواء كان شخص معنوي عام أو خاص، وهي بهذا تستبعد المعيار العضوي المكرس في القضاء الإداري، والذي يجعل القاضي يختص بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية حتى ولو كانت إحدى الأشخاص المعنوية العامة طرفا فيها.¹

وفي هذا السياق فصلت محكمة التنازع بموجب قرار بتاريخ 2008/12/21 في تنازع سلبي في الاختصاص مابين قرارين، قرار رقم 283737 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا بتاريخ 2004/07/21، والذي اعتبر أن النزاع من اختصاص الغرفة الادارية لمجلس قضاء سيدي بلعباس، في حين أن القرار رقم 39663 الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة بتاريخ 2008/01/30، حيث صرحت بعدم اختصاص الجهة القضائية للفصل في النزاع.²

حيث جاء في حيثيات القرار الصادر عن محكمة التنازع بتاريخ 2008/12/21، أن: **"الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة لايمكنه تعطيل مقتضيات القانون لاسيما وأن المشرع ما انفك يؤكد على المعيار العضوي في تحديد اختصاص الجهات القضائية.**

وأنه ويتصريحه بعدم اختصاص الجهات القضائية الادارية نوعيا للفصل في نزاع قائم بين بلدية وأشخاص طبيعية خاضعين للقانون الخاص.

¹ مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص ص: 286، 287.

- سهام ساكر، مرجع سابق، ص: 352.

² مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص ص: 286، 287.

فإن مجلس الدولة لم يراع أحكام المادة 7 من قانون الاجراءات المدنية وأنه ينبغي القول بأن قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 30 يناير 2008 باطل ولا أثر له وأن القضاء الإداري هو وحده المختص بالفصل في لنزاع الحالي..."¹

وبالتالي نجد أن المشرع استقر على صيغة الامتياز كصيغة وحيدة لحل كل الإشكالات السابقة، غير أن تطبيق هذا النظام يستدعي تسوية الملفات العالقة في ظل القوانين السابقة، وإعادة صياغة القوانين التي لها صلة بالاستثمار الصناعي.²

¹. نقلا عن: مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودور في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، مرجع سابق، ص 286، 287.

². محمد بلفضل، مرجع سابق، ص: 354.

المبحث الثاني: التسوية الودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

إن اللجوء إلى القضاء العادي أو الإداري هو السبيل المنطقي لحل مختلف المنازعات، لاسيما تلك المنازعات التي يكون أحد أطراف شخص معنوي عام والآخر من أشخاص القانون الخاص، وبما تتميز به من تعقيدات في إجراءات التقاضي، وفي إطار التخفيف من هذه التعقيدات والبطء في الإجراءات التي يتميز بها القضاء، استحدثت المشرع الجزائري من خلال القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طرقا بديلة لحل المنازعات القضائية، لاتخضع لإجراءات التقاضي التقليدية بشكل كبير، وإنما أساسها إرادة الأطراف المتخاصمة وذلك عن طريق تدخل طرف ثالث يعمل على إنهاء الخصومة بينهم بالتراضي، لا تكون بمعزل عن مرفق القضاء، وإنما تبقى الخصومة تحت رقابة وإشراف القاضي المختص بالموضوع، وتتمثل هذه الطرق القضائية في الصلح والوساطة (الفرع الأول).

هذا وجاء القانون 09/08 أعلاه، وتجسيد البعض وقواعد ومبادئ القانون الدولي المدرجة في القانون الداخلي، بإجراءات جديدة تدعم التحكيم كآلية بديلة غير قضائية (الفرع الثاني) للفصل في المنازعات، بما من شأنه تخفيف عبء القضايا المتراكمة على القضاة، وتحقيق السرعة والفعالية في الفصل في حل النزاعات.

المطلب الأول: التسوية القضائية الودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي

تشكل الطرق البديلة لحل المنازعات القضائية التي سمح بها المشرع تجسيدا للأصول والأعراف الاجتماعية القانونية التي ألفها الناس في حل نزاعاتهم بواسطتها، فهي تسمح لأطراف الخصومة أن يكون لهم دور في حل النزاع القائم بينهم بما يتوافق ومبادئ التقاضي، ومقتضيات النظام العام، والاستجابة لما يفرضه القانون من شروط، وتخضع بشكل كلي لسلطة القضاء، بما من شأنه أن يؤدي إلى إنهاء النزاع بينهما أمام القضاء، مع ضمان عدم المساس بحقوق أي طرف في النزاع، وعليه تتمثل طرق التسوية الودية غير القضائية الصلح (الفرع الأول)، والوساطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الصلح كآلية قضائية ودية لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي

نظرا لما يتضمنه مفهوم الصلح (أولا)، وتطبيقه من فعالية في حل المنازعات المطروحة أما القضاء عمل المشرع على تكريسه، طبقا للقانون رقم 09/08 يجوز للجهات القضائية العادية صاحبة الاختصاص في الفصل بالنزاع اللجوء إلى الصلح في النزاعات التي تدخل في اختصاصها (ثانيا)، كما يجوز ذلك للجهات القضائية الإدارية (ثالثا)، وذلك بناء على طلب من القاضي أو من قبل الخصوم، وذلك لإيجاد صيغة توافقية يقبل بها كلا طرفي النزاع.

أولا: مفهوم الصلح

بالرجوع إلى نص المادة 459 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع عرف الصلح على أنه: "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

هذا وعرفه بعض الفقه بأنه: "اتفاق حول حق متنازع فيه بين شخصين بمقتضاه يتنازل أحدهما للآخر عن ادعائه أو مقابل أداء شيء ما".¹

وما يلاحظ من التعريفين أعلاه أن للصلح مقومات أساسية لإجرائه² تتمثل في:

1. وجود نزاع قائم أو محتمل الوقوع:

بمعنى حتمية قيام نزاع أمام القضاء، فالصلح واحد من إجراءات الخصومة، غايته حل النزاع، فإذا انعدم النزاع، وانعدم احتمال وقوعه، فلا مجال لهذا الإجراء.³

2. رغبة المتنازعين في إنهاء النزاع بواسطة الصلح:

رغبة المتنازعين في إجراء الصلح بينها، تقتضي تصريح منهما للقاضي بقبول إجرائه، ونيتهما بإنهاء النزاع بينهما، إما بإنهائهما إذا كان قائما أو بتوقيه إذا كان محتملا وليس من

¹ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص: 542.

² محمد الصالح روان، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الصلح والوساطة باعتبارهما طرقا قضائية (نموذجا)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 2، الجزائر، 2018، ص: 497.

³ - مراد بلكعبيات، منح امتياز الاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص: 184.

- سهام بن دعاس، الصلح كحل بديل للمنازعة الإدارية، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد 3، العدد 1، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، ص: 4.

الضروري أن ينهي الصلح جميع المسائل المتنازع فيها، إذ يستوي أن ينهي بعضها، وتنت المحكمة في البعض الآخر من النزاع، هذا ويجوز للمتقاضيين ان يتصالحا لانتهاء النزاع ويتفقا على أن يستصدرا حكما من المحكمة بما تصالحا عليه فيكون هذا صلحا بالرغم من صدور حكم قضائي.¹

3. تنازل الطرفان عن إدعائهما:

على كل طرف في الخصومة أن يتنازل عما يدعيه تجاه الطرف الآخر، لكي يتحقق التوافق والرضا بينهما، وينهي النزاع بشكل تفاوضي أو ودي بينهما، والتنازل هنا لايعني تنازل المدعي عن مطالبه كلها أو بعضها، أو تسليم حقه للمدعى عليه، ولو لم يتنازل المدعى عليه، لايعد صلحا قضائيا، بل هو صلح يؤدي بالضرورة إلىإنهاء النزاع القائم، غير أنه لو صدر في شكل عمل أو تصرف أحادي بإرادة منفردة، فلا يعد صلحا، بل تطبق عليه قواعد التنازل عن الدعوى، أو التسليم بحق.²

ثانيا: الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي العادي

في إطار الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي يجوز للقاضي العادي بما يختص فيه من منازعات، أن يجري الصلح بسعي منه أو بطلب من الخصوم في أي مرحلة من مراحل الخصومة³، وللقاضي السلطة التقديرية في هذا المجال بما يراه مناسبا بشأن المكان والوقت، وذلك ما لم توجد نصوص خاصة تقضي بخلاف ذلك.⁴

ويثبت الصلح في المنازعات التي يختص بها القاضي العادي بمحضر، يوقع عليه كل من الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع لدى أمانة المحكمة، وعندها ويصبح حائزا للصيغة التنفيذية، دون أن يصدر حكم قضائي بذلك.⁵

¹ - نبيل صقر، مرجع سابق، ص: 543.

- مراد بلكعبيات، مرجع سابق، ص: 185.

- سهام بن دعاس، مرجع سابق، ص: 4.

² . حليلة حبار، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 1، قسم الوثائق، الجزائر، 2009، ص: 601. أنظر: محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص: 497.

³ . المادة 990 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 89.

⁴ . المادة 991، المصدر نفسه، ص: 89.

⁵ . المادتين 992، 993، المصدر نفسه، ص: 89.

وعلى اثر المحضر الحائز للصيغة التنفيذية يسوى ويقفل الملف، ويكون الأمر غير قابل للطعن فيه.¹

ثالثا: الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري

إن الصلح في المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري نادرة الحدوث، نظرا لامتناع الإدارة عن حضور جلسات الصلح، وفي غالب الأحيان يرفض محاميها اجراء الصلح أو ممثلها القانوني، معتمدا على مبررات عملية، واحتجاجة بأنه غير مكلف بذلك وتقتصر مهامه بمتابعة المنازعات التي تختص بها الادارة أما القضاء وتقديم العرائض والأجوبة أو استلامها باسمها بصفته ممثلها القانوني فقط، وليس من صلاحياته اجراء الاصلح، مهما كان مضمونه أو قيمته، ولا يريد تحمل مسؤولية ذلك.²

وعليه بقي اجراء الصلح في المنازعات التي تكون الدارة طرفا فيه مجرد عمل روتيني باعتباره اجراء شكلي ملزم للقاضي بغض النظر عن نتائجه، وهو ما أدى بالمشرع إلى تغيير طبيعة الصلح من الطابع الالزامي إلى الاختياري، فمن أصل 18212 قضية فصل فيها، توجد 182 قضية تم فيها الصلح.³

وبالتالي إجراءات الصلح في القضاء الإداري، لم تعد تحمل الطابع الإلزامي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وترك للقاضي الإداري المختص بالنزاع السلطة التقديرية في إجرائه، وكان يجوز إجرائه بطلب من الخصوم أو بسعي من القاضي الإداري وفي جميع مراحل الخصومة.⁴

وجوازه لا يكون إلا في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الكامل،⁵ دون قضاء الإلغاء،⁶ وقضاء الاستعجال، وعليه:

• يجوز الصلح في الدعاوى التي يرفعها المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الادارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر.

¹. المادة 973 ، من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 88.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 353.

³. المرجع نفسه، ص: 353، 354.

⁴. المادتين 971 و 972 ، من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 88.

⁵. المادة 970، من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 88.

⁶. محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص: 504.

- ولا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون، "لأنه لا صلح على عدم المشروعية".

الفرع الثاني: الوساطة كآلية قضائية ودية لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي

تعد الوساطة من الطرق الودية لتسوية النزاع أما القضاء، والتي أخضعها القانون لسلطة القاضي، إلى جانب الصلح الذي يباشره بنفسه، على عكس الوساطة التي ينفذها شخص من الغير خارج عن الخصومة، لضمان الكفاءة في حل النزاع، لاسيما المنازعات ذات الطابع الاقتصادي والتجاري، وستعرض لمفهومها (أولاً)، ونظامها القانوني (ثانياً).

أولاً: مفهوم الوساطة

في سياق تعريف الوساطة نص المشرع الجزائري في المادة 994 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه: "يعين القاضي وسيطاً، لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع".

هذا وعرف الفقه الوساطة بأنها: "اجراء مفاده، أن يقوم شخص من خارج النزاع، بتقريب وجهات النظر بين الخصوم، وإيجاد الحل الملائم للنزاع المطروح"¹. وعرفت أيضاً بأنها: "آلية تقوم على أساس تدخل طرف ثالث محايد في المفاوضات بين الطرفين المتخاصمين بهدف تقريب وجهات النظر بين الطرفين وتسهيل التواصل بينهما وبالتالي مساعدتهما على إيجاد تسوية مناسبة لحكم النزاع"².

نستنتج من التعاريف المذكورة أعلاه أن الوساطة تعد مجرد اجراء شكلي، يعرضه القاضي على الخصوم، ويخضع لرغبتهم، فلم الحق في قبول اجراء الوساطة لحل النزاع أو رفضها، وغاية الوساطة هي تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين، وذلك بإدخال طرف ثالث في النزاع يتخذ موقف حيادي ومستقل، يعينه القاضي ليقترب وجهات نظر المتخاصمين من خلال سماعهم وتقديم رأيه.

¹. سلمى مانع، الطرق البديلة المستحدثة لحل النزاعات الإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 26، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012، ص: 33.

². محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص: 504.

ثانياً: النظام القانوني للوساطة

بالرجوع إلى نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه: "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد"، نجد أن الوساطة ترتبط بوجود منازعة ودعوى قضائية.

هذا وقد تكفل المشرع في القانون المشار إليه أعلاه بتنظيم سير الوساطة، بداية بتعيين الوسيط، إلى مباشرة عملية الوساطة، فعدم تعيين الوسيط وفقاً للإجراءات القانونية لا يعتد به، صف إلى ذلك أن الوسيط يكون من الغير الخارج عن الخصومة، مؤهل لإجراء تقريب بين وجهات النظر سواء كان شخصاً طبيعياً أو جمعية.¹

ويجب أن يكون الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من الأشخاص المعترف لهم بحسن ن السلوك والاستقامة،² وأن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن لا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف، وألا يكون ممنوعاً من حقوقه المدنية.

- أن يكون مؤهلاً للنظر في المنازعة المعروضة عليه.

- أن يكون محايداً ومستقلاً في ممارسة الوساطة.

إضافة إلى الشروط المحددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 100/09 الذي يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي، هذا ويعد الوسيط من أعوان القضاء، يتم تسجيله في قائمة نصت عليها المواد من 4 إلى 10 تحملها الأمن هذا المرسوم، كما تولى هذا الأخير تكليف القاضي بتحديد الوسيط القضائي، بحيث يتحملها الأطراف مناصفة طبقاً للمادة 12 منه.

وبتعيين القاضي للوسيط، يتولى أمين الضبط تبليغ أمر تعيين الوسيط إلى كل من الخصوم، والوسيط الذي يبيد قبوله أو رفضه للتعيين، ليدعو بعد ذلك الوسيط الخصوم إلى لقاء الوساطة، ويبدأ في تلقي وجهات نظر كل طرف قصد التوصل للتوفيق بينهما، بحيث يقدم كل طرف للآخر عرضاً يلخص أساس النزاع، واحتجاجاته حول النزاع، ثم يأتي دور

¹. المادة 997 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 90.

². المادة 998، المصدر نفسه، ص: 90.

الوسيط في محاولة التوفيق بينهما، بعد توضيح صورة النزاع لديه على أساس ما أدلى به الأطراف.¹

- وكنتيجة لعملية الوساطة وتطبيقا للمواد 1002، 1003، 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يقوم الوسيط بإخطار القاضي كتابيا بما وصلت إليه العملية، فنكون أمام:
- إما فشل الوساطة، وفي هذه الحالة يتم إرجاع القضية إلى التاريخ المحدد مسبقا في الأمر بتعيين الوسيط، وتستمر الدعوى حتى يتم الفصل فيها بحكم قضائي.²
 - إما إنهاء الوساطة من طرف القاضيين تلقاء نفسه متى تبين له استحالة السير فيها، أو لإنهائها بطلب من الخصوم.
 - في حالة الاتفاق بين الخصوم، يعد الوسيط محضرا بذلك وتعاد القضية إلى القاضي في التاريخ المحدد مسبقا، ليقوم القاضي بالمصادقة عليه بموجب أمر نهائي غير قابل للطعن بحيث يعد سندا تنفيذيا.

ثالثا: الفرق بين الوساطة والصلح

استنادا لما سبق عرضه وباعتبار أن الوساطة والصلح كليهما من الحلول البديلة للتسوية القضائية، نجد أن هناك بعض الاختلافات³ التي تميز كل آلية عن الأخرى، وذلك على النحو التالي:

- عرض الوساطة يكون وجوبيا، أما الصلح فهو أمر جوازي على خلاف ما كان عليه سابقا.
- تعرض الوساطة من قبل القاضي وتتوقف على موافقة الخصوم، في حين أن الصلح يقرره الخصوم تلقائيا أو بسعي من القاضي.
- قيد المشرع الوساطة باستثناءات لا يمكن للقاضي التدخل فيها مطلقا وتجاوزها، فحين أنه في الصلح للقاضي السلطة التقديرية في كل ما يتعلق به من إجراءات.
- الوساطة محددة قانونا بأجل، بينما اللجوء للصلح يكون في أي مرحلة من مراحل النزاع.

¹ محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص: 508، 509.

² سلمى مانع، مرجع سابق، ص: 37.

³ - محمد الصالح روان، مرجع سابق، ص: 503.

- سلمى مانع، مرجع سابق، ص: 37، 38.

- لأطراف الخصومة في عملية الوساطة السلطة الواسعة فكل الإجراءات التي تتخذ فيها تتوقف صحتها على موافقة منهم عليها.

المطلب الثاني: التسوية الودية غير قضائية في منازعات استغلال العقار الصناعي

في إطار تشجيع الاستثمارات الأجنبية خاصة في مجال العقار الصناعي قام المشرع بإدراج بعض وقواعد ومبادئ القانون الدولي في القانون الداخلي، ووافق على تجميد التشريع لضمان استقرار العلاقة العقدية، مع إمكانية المستثمر الأجنبي من الاستفادة من الأحكام التشريعية الجديدة إذا كانت في صالحه وذلك في إطار شرط ثبات التشريع، غير أن هذه الوسائل الواردة في القانون الداخلي غير كافية لتوفير الحماية الضرورية لجذب رؤوس الأموال الأجنبية وذلك بسبب عدم ثقة المستثمرين الأجانب في التشريعات الداخلية للدول النامية.¹

وعليه هل للتحكيم الدولي في ظل منازعات استغلال العقار الصناعي مفهوم خاص (الفرع الأول)، وإلى أي مدى يمكننا القول بجواز التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي (الفرع الثاني)، وأين تكمن الخصوصية في كل ذلك (الفرع الثالث)، ما الفرق بينه وبين الصلح (الفرع الرابع).

الفرع الأول: مفهوم التحكيم الدولي في منازعات استغلال العقار الصناعي

أصبحت حماية الاستثمارات الأجنبية أكثر تعقيدا بسبب احتفاظ الدول المضيفة بسلطاتها في مجال تسوية المنازعات، ومنحت الاختصاص بالفصل في منازعات الاستثمار بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه يؤول إلى القضاء الوطني كجهة أصيلة.²

تعتبر مسألة فض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يعد أحد أطرافها أجنبيا، أمرا مهما فالتردد في حلها من قبل الدولة المضيفة التي تعاقبت مع المستثمر، يخلق مناخا طارد للاستثمار، ويؤدي إلى عزوف الاستثمارات الأجنبية عن التوجه إليها، وما من شأنه أن يخرج الدولة من دائرة التنمية والمنافسة العالمية، مع العلم أن المستثمر يأخذ ضمن محددات إقامة

¹. محند وعلي عيوط، تدويل وسائل الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، مداخلة مقدمة في ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، الجزائر، 2013، ص: 01.

². المادة 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، مصدر سابق، ص: 22.

مشروعه الاستثماري في دولة ما المكان الذي يوفر له العائد، والوسائل والآليات التي تضمن تنفيذ عقود واستيفاء حقوقه، وبشكل سريع وفعال ومحيد.¹

ويعرف التحكيم بأنه: "نظام لتسوية المنازعات عن طريق أفراد طبيعيين يختارهم الخصوم مباشرة أو عن طريق وسيلة أخرى يرتضونها أو تمكن أطراف النزاع بإقضاء منازعاتهم من الخضوع لقضاء المحاكم المخول لها طبقاً للقانون لكي تحل عن طريق أشخاص طبيعيين يختارونهم".²

ويعرف كذلك بأنه: "اتفاق أطراف علاقة قانونية، عقدية أو غير عقدية على أن يتم الفصل في المنازعة التي ثارت بينهم بالفعل، أو التي يحتمل أن تثور عن طريق أشخاص اختارهم كمحكمين، ويتولى الأطراف تحديد المحكمين، أو أن يعهد إلى هيئة أو مركز تحكيمي ليتولى تنظيم عملية التحكيم، وفقاً للقواعد واللوائح الخاصة بهذه الهيئات أو المراكز".³

ويتم اللجوء إلى التحكيم بموجب اتفاق بين الأطراف المتنازعة على ذلك، فهو الذي ينقل الفصل في المنازعات من يد القضاة إلى المحكمين، لذلك يرد اتفاق التحكيم كشرط ضمن نصوص عقود الاستثمار أو في اتفاق مستقلاً عن عقد الاستثمار يسمى مشاركة التحكيم.⁴ وعليه لاتفاق التحكيم صورتين هما: شرط التحكيم ومشاركة التحكيم، فشرط التحكيم هو عبارة عن نص وارد ضمن نصوص عقد الاستثمار يقرر الالتجاء إلى التحكيم كوسيلة لحل المنازعات التي تثور مستقبلاً بين المتعاقدين حول العقد وتنفيذه، أما مشاركة التحكيم فهي أي

¹. الحاج سي فضيل، آليات فض منازعات عقود الاستثمار الأجنبي المباشر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018/2019، ص: 253.

². الطاهر بريك، التحكيم التجاري في منازعات الاستثمار الأجنبي في ظل التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، الجزائر، 2015، ص: 4.

³. ربيعة بسكري، التحكيم كضمانة إجرائية لتسوية منازعات الاستثمار الدولية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد9، 2016، ص: 172، 173.

⁴. ميلود سلامي، جمال بوسنة، التحكيم التجاري الدولي كضمان إجرائي لتسوية منازعات الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد5، 2017، ص: 145.

اتفاق بين أطراف العقد، في عقد مستقل عن العقد الأصلي لحسم منازعة نشأت بالفعل ويراد حسمها عن طريق التحكيم، فحين أن شرط التحكيم يرد لغرض حسم منازعة محتملة الوقوع.¹ وتظهر أهمية التحكيم بالنسبة للمستثمر المتعاقد مع الدولة، في تخوفه من مساس هذه الأخيرة بحيادها، نظرا لمركزها القانوني الذي من شأنها تؤثر به على التوازن الاقتصادي للعقد فضلا عن إمكانية تأثيرها على القضاء الوطني ليحكم في النهاية لصالحها، وهو ما أدى بالمطالبة بمنح هذه المنازعات لقضاء محايد وهو قضاء التحكيم.²

في حين تظهر أهميته بالنسبة للدولة لاسيما التي تتبع نظام الازدواجية القضائية لاسيما مثل الجزائر، وتمنح الاختصاص بالأصل في المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها للقضاء الإداري، وبذلك تكون قد وفرت للأفراد ضمانات أكثر من القضاء العادي إذ لا يمكن الكلام عن دولة القانون من دون التساؤل عن مدى احترام مبدأ المشروعية، ونتيجة لارتفاع عدد القضايا المسجلة التي أنقلت كاهله، كان لابد من إيجاد وسائل بديلة لحل النزاعات، ومن بينها التحكيم بمختلف أنواعه، ضف إلى ذلك التطور النوعي والكمي للعلاقات والمعاملات بين الدولة أو أحد هيئاتها وأشخاص القانون الخاص، ولاشك أن التحكيم يعد من وسائل تشجيع الاستثمار داخل الدولة خاصة الاستثمار الأجنبي، ذلك أن المحاكم الوطنية بنوعها غير قادرة على تقديم نفس الخدمات التي يقدمها التحكيم، ومختلف، الوسائل البديلة لفض النزاعات التي أصبح ينظر إليها على أنها وسائل تفاهم بين المتخاصمين.³

وفي إطار الإجراءات المتعلقة بالتحكيم، يمكن للأطراف، مباشرة أو بالرجوع إلى نظام التحكيم، تعيين المحكم أو المحكمين أو تحديد شروط تعيينهم وشروط عزلهم أو استبدالهم، وفي حال غياب التعيين أو وجود صعوبة في ذلك، يجوز للطرف الذي يهمله التعجيل بالقيام برفع الأمر إلى ريس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها التحكيم، إذا كان في الجزائر، أما إذا

¹ - الطاهر براك، مرجع سابق، ص: 7، 8.

- ربيعة بسكري، مرجع سابق، ص: 173.

² - الطاهر براك، مرجع سابق، ص: 2.

- خالد خوجي، مرجع سابق، ص: 93.

- ربيعة بسكري، مرجع سابق، ص: 173.

³ - طيب قبائلي، مرجع سابق، ص: 3.

- خالد خوجي، مرجع سابق، ص: 93.

كان التحكيم يجري في الخارج واختار الأطراف تطبيق قواعد الإجراءات المعمول بها في الجزائر، فإن الأمر بالتعجيل يرفع إلى رئيس محكمة الجزائر.¹

وفي حال عدم تحديد الجهة القضائية المختصة في اتفاقية التحكيم، فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها كان إبرام العقد أو مكان التنفيذ.²

وفي هذا السياق يجوز رد المحكم مع تبليغ محكمة التحكيم والطرف الآخر دون تأخير، ويكون الرد في حال عدم توفر المؤهلات التي اتفق عليها الأطراف في المحكم، أو لوجود سبب رد منصوص عليه في نظام التحكيم، كما يجوز رده في حال تبين وجود مصلحة أو علاقة اقتصادية أو عائلية مع أحد الأطراف مباشرة أو عن طريق وسيط، وهذه المكنة التي سمح بها المشرع لا تتاح للطرف الذي عين المحكم أو شارك في تعيينه، إلا لسبب علم به بعد التعيين.³

بمجرد صدور الحكم التحكيمي فإنه يتمتع مباشرة بالقوة الإلزامية و القوة التنفيذية، حيث تعترف له القوانين و أنظمة التحكيم بالحجة في مواجهة الخصوم في المسائل التي فصل فيها المحكم، بغض النظر عن مصدر هذه الإلزامية، سواء تمثل في الأساس العقدي لاتفاقية التحكيم بحيث يعتبر الأطراف ملتزمين بما يقرره المحكمون بمجرد اتفاقهم على اللجوء إلى التحكيم أو الأساس القانوني الذي بني عليه القرار الصادر.⁴

الفرع الثاني: مدى جواز التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي

في كثير من الأحيان قد يكون مشروع العقار الصناعي يحقق منافع اقتصادية للدولة المضيفة، لذلك فإنها ستحاول المحافظة عليه، وفي هذا الصدد قد تنثر العديد من النزاعات بسبب محاولة الدولة المستضيفة التوفيق بين الأهداف العامة التي تسعى لتحقيقها الدولة المضيفة، والمصالح الخاصة للمستثمر.⁵

¹ المادة 1041، من القانون 09/8، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 93.

² المادة 1042، المصدر نفسه، ص: 93.

³ المادة 1016، المصدر نفسه، ص: 91.

⁴ صافية كادم، الجانب الإجرائي لتسوية منازعات الاستثمار العقاري، الملتنقى وطني حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، الجزائر، 2013، ص: 12.

⁵ سفيان عيساوي، التحكيم الدولي في منازعات استثمار العقار الصناعي، مجلة القانون الدولي والتنمية، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، المجلد 5، العدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2017، ص: 489-490.

يعتمد المستثمرون الأجانب على التحكيم الدولي كوسيلة لتسوية المنازعات في مجال الاستثمار بسبب المزايا التي يوفرها والتي تسمح بحماية مصالح المستثمر الأجنبي في مواجهة الدول المتعاقدة وما تتمتع به من سلطات وامتيازات في علاقاتها مع أشخاص القانون الخاص،¹ فالتحكيم لا يخضع في تنظيمه وعمله للقوانين الوطنية وقوامه الخروج عن طرق التقاضي العادية، فالمحكمن لا يسهرن على خدمة وتطبيق قانون وطني معين بالذات، وإنما يستمد وجوده من اتفاق الأطراف أنفسهم، الذين يختارون المحكمن ويعهدون إليهم بمقتضى اتفاق أو شرط خاص بمهمة تسوية المنازعات التي تثيرها عقود الاستثمار، أو التي يحتمل أن تثار.²

وفي إطار تحديد مشروعية التحكيم في المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي، لاسيما وأن الطبيعة القانونية للعقود التي يتم بموجبها استغلال هذا العقار، هي عقود إدارية، فإننا نميز بين ما اختلف به القضاء العادي من منازعات ناجمة عن استغلال العقار الصناعي، وما اختلف به القضاء الإداري وفق لما سبق توضيحه في التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي.

وعليه فإن منح الاختصاص في العقود الإدارية إلى أشخاص لا ينتمون إلى القضاء الإداري هو اعتداء جسيم على القضاء الإداري، وأخذ القضاء المقارن موقفا صارما من خطر التحكيم في مجال العقود الإدارية بوجه عام، ويرجع تحريم اللجوء إلى التحكيم إلى عدة أسباب تدرج تحت مظلة المبادئ العامة للقانون، هذا بخلاف القضاء العادي الذي حسم مشروعية التحكيم في الالتزامات التعاقدية.³

وقياسا على ذلك يمكننا القول أن منازعات استغلال العقار الصناعي التي يعود الاختصاص فيها للقضاء العادي، يجوز تسويتها عن طريق التحكيم، ولا يجوز ذلك في حال

¹ محند وعلي عيبوط، مرجع سابق، ص: 06.

² عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص: 176.

³ خالد خوشي، مرجع سابق، ص: 94.

اختصاص القضاء الإداري،¹ لكن يبقى محل خلاف أما الأحكام القانونية التي تحكم المنازعات العقارية في حال وجود العنصر الأجنبي، والتي تخضع لقواعد الإسناد.²

ف عقود استغلال العقار الصناعي المشتملة على عنصر أجنبي، لا تخضع لقانون الإرادة، بل تخضع لقانون موقع العقار، وفقا لفئات الإسناد التي تركزها قواعد تنازع القانون الدولي الخاص الجزائري في مسألة تنفيذ العقد والعقار، أي أنها تكون من اختصاص المحاكم الوطنية.

فمن نتائج معيار تنفيذ العقد بمكان انعقاده، إخضاع النزاع الناشئ عنها إلى اختصاص محكمة مكان انعقاد العقد، بمعنى اختصاص المحاكم الوطنية، لأنه في مكان تنفيذ العقد يقع معاينة المشاكل اللصيقة بعملية التنفيذ والتي يجب عرضها على محكمة مكان التنفيذ للفصل فيها.³

وإلى جانب ذلك، يعتبر معيار موقع العقار الأكثر المعايير استجابة لتحديد المحكمة المختصة، نظرا لما يتمتع به من روابط مادية وثيقة بالأرض التي يقع فيها العقار، وأعلى المعايير قيمة⁴ نظرا للديمومة والثبات اللذان يتمتع بهما، ولذلك يعود الاختصاص إلى محاكم موقع العقار، لارتباط عقود الاستثمار التي تستهدف بناء منشأة صناعية بالإقليم الذي يوجد فيه العقار، وكذلك الاختصاص التشريعي مهما اختلفت جنسية الطرفين المتنازعين وطبيعة الدعوى المرفوعة.⁵

¹. وفي هذا السياق نستبعد التحكيم الداخلي الذي يجري بين مواطني الدولة الواحدة استنادا للمادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك لوجود الدولة أو أحد هيئاتها طرفا في نزاع عقود استغلال العقار الصناعي. أنظر: سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 158.

². المادتين 17 و18 من القانون المدني الجزائري.

³. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 359.

⁴. حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2006/2005، ص: 290.

⁵. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 158.

الفرع الثالث: خصوصية التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي

فالتحكيم من الوسائل المفضلة لدى المستثمر نظرا لما يوفر من مزايا، بحيث يطمئن من أن النزاع سيفصل فيه محكم أو محكمين مختارين بمعرفة أطراف النزاع، وضمان المحافظة على الثقة التي تقوم عليها العلاقات الاقتصادية لما يضمنه التحكيم من سرية لتسوية المنازعات الناجمة عنها.¹

فمن بين المزايا التي لا يجدها المستثمر في القضاء وتدفعه للجوء إلى التحكيم، مبدأ السرية الذي يقابله مبدأ العلانية في القضاء، والتي تعد من المبادئ الشكلية وضمانة من ضمانات التقاضي الأساسية، حيث أن جلسات التحكيم تتم في سرية تامة، تضمن لأطراف الخصومة حجب أسرار معاملاتهم عن الغير، وعن بعضهم البعض.²

هذا ويتميز التحكيم أيضا بسرعة الإجراءات اللازمة للفصل في النزاع في أقل وقت، وللمرونة التي تتميز بها إجراءاته، وذلك بسبب إلزام المحكم بالفصل في المنازعة المعروضة عليه في زمن معين يحدده الأطراف، ويرجع السبب كذلك لعدم تعدد درجات التقاضي فهي على درجة واحدة، فحكم التحكيم الصادر عن المحكم يتمتع بحجية الأمر المقضي فيه ولا يجوز الطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن العادية مع إمكانية رفع دعوى البطلان بشأنها،³ وذلك في إطار الأسباب الواردة حصرا في القانون.⁴

ويقصد بحجية الشيء المقضي به التي يتمتع بها حكم التحكيم، هو أن الحكم الصادر يحمل عنوان الحقيقة بخصوص ما فصل فيه، بالنسبة لأطراف الدعوى، و في حدود الأساس الذي قدمت عليه الدعوى، فلا يجوز إثارة نفس النزاع مؤسسا على نفس الأسباب بين نفس الأطراف الذين صدر الحكم في مواجهتهم.⁵

¹. طيب قبائلي، مرجع سابق، ص: 4.

². الطاهر برايك، مرجع سابق، ص: 19.

³. ميلود سلامي، مرجع سابق، ص: 147.

⁴. المادة 1059 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مصدر سابق، ص: 94.

⁵. صافية كادم، مرجع سابق، ص: 12.

ويترتب على ذلك أثران هما: أحدهما إيجابي يتمثل في إلزام القضاء باحترام الحكم التحكيمي أي دعوى يثار فيه هذا الحكم كمسألة أولية، و الأخر سلبي يتمثل في استبعاد القضاء عن الفصل في نفس الدعوى المقضي فيها بنفس الخصومة و لذات السبب.¹

بالرجوع إلى نص المادة 1007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع قد عرف التحكيم من زاوية الاتفاق على أن: **"شرط التحكيم هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوقه متاحة بمفهوم المادة 1006 أعلاه لعرض النزاعات التي قد تثار بشأن هذا العقد على التحكيم"**.

وربط المشرع الجزائري اللجوء للتحكيم في عقود الاستثمار بشرط توفر اتفاق التحكيم أو وجود اتفاقية تنص على تسوية النزاعات الناشئة عن عقد الاستثمار عن طريق التحكيم طبقا لنص المادة 24 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار التي نصت على أنه: **" يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر، أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية المختصة إقليميا إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعدد الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص"**.

وباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع ربط المصالحة بالتحكيم على الرغم من أن المصالحة هي وسيلة ودية وغير ملزمة تكون سابقة للتحكيم، ولم يحدد طريق التحكيم ونوعه سواء كان تحكيم خاص أو المؤسساتي، بل ترك المجال واسعا لأطراف النزاع، وذلك تكريسا لمبدأ سلطان الإرادة.

فنستنتج أن خصوصية التحكيم هنا هي الطابع العقدي له، والذي أساسه هو إرادة الأطراف، ولا يكفي مجرد المصادقة على الاتفاقية، ووضع تشريعات داخلية تعترف بالتحكيم، إذ يجب أن يكون التحكيم مباشرا وأكيدا وكتابيا.²

فتعد اتفاقيات الاستثمار أهم وسيلة لتنظيم الاستثمار، وتشجيعه ومن هذا المنطلق سعت الجزائر لإبرام العديد من الاتفاقيات مع الدول الكبرى لتنظيم موضوع الاستثمارات لتضمنها

¹. صافية كادم، مرجع سابق، ص: 13.

². سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 360.

العديد من الضمانات التي من شأنها توفير الحماية اللازمة للاستثمارات الأجنبية في هذا الصدد، ويعد النص على التحكيم التجاري الدولي أحد أهم هذه الضمانات القانونية التي تتبناها الدول لحل المنازعات التي تنشأ لتجنيب المستثمرين الأجانب حتمية اللجوء للقضاء الداخلي للدولة المضيفة للاستثمار.¹

الفرع الرابع: الفرق بين التحكيم والصلح

- يختلف التحكيم عن الصلح في عدة أمور جوهرية يمكننا أن نوجزها فيما يلي:
- يستمد المحكم ولايته من الأطراف كمصدر أول، في حين أن القاضي المصلح يستمد من القانون نفسه.
 - المحكم أثناء مباشرته التحكيم لايلزم بالرجوع إلى القوانين التكميلية والتفسيرية طالما أن القانون حصر النزاع موضوع التحكيم في المشاركة، في حين أن القاضي ملزم بما تتطلبه عملية الصلح بالنظر لطبيعة المنازعة المطروحة عليه.
 - يكون للصلح مطلق الحجية في مواجهة الأطراف المتخاصمين، في حين أن عقد التحكيم يكون نسبي من حيث الإلزام بالنسبة للأطراف وللموضوع، فلا يلزم إلا بما ورد فيه.

¹. سناء بلقواس، بوحميده عبد الكريم، الحماية الدولية للاستثمار العقاري في ظل الاتفاقيات الثنائية، الملتقى وطني حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، الجزائر، 2013، ص: 3.

خلاصة الفصل الثاني:

تحكم تسوية منازعات استغلال العقار الصناعي مجموعة من الإجراءات، تتأسس على مبادئ و قواعد تتماشى مع الطابع الذي يأخذه هذا النوع من العقار وطرق استغلاله، وخاصة وأن الدولة ممثلة في إحدى مؤسساتها تعتبر طرفا في العقود المنظمة لاستغلال العقار الصناعي، بحيث إذا تعلق الأمر تسوية المنازعات عن طريق القضاء، فيتم اللجوء إلى القضاء الإداري كمبدأ عام، نظرا لطبيعة عقود استغلال العقار الصناعي، مع إمكانية اختصاص القضاء العادي في بعض الحالات تم توضيحها.

وفي مقابل التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي أتاح المشرع الجزائري إمكانية اللجوء إلى التسوية الودية كبديل لحل المنازعات، بما في ذلك الصلح والوساطة كطريقتين بديلين لكن يتمان داخل مرفق القضاء وتحت رقابته، مع إمكانية اللجوء للتحكيم على الرغم من وجود بعض المسائل التي أثارت جدل كبير حول اعتماده لحل النزاع المتعلق بالعقار عموما وبالعقار الصناعي واستغلاله على وجه خاص.

الخاتمة

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري قد هياأ المناخ الملائم لاستغلال العقار الصناعي، لإدراكه تماما أنه أهم حوافز الاستثمار فأحاطه بترسانة كبيرة من النصوص القانونية على تعدد أنواعها، لكن بشكل متناثر، كل ذلك ليضمن استقرار البيئة الاستثمارية، ليكفل ولو بشكل طفيف عدم نشوب أي نزاعات فيما يتعلق باستغلال الأوعية العقارية الموجهة للاحتضان المشاريع الصناعية والانتاجية، وفي خضم هذه ذلك **خلصنا إلى النتائج التالية:**

- 1) المشكلة الحقيقية في توفر العقار الصناعي هي مشكلة تسيير لامشكلة ندرة.
- 2) وجود عدة أوعية عقارية موجهة للاستثمار في وضع غير قانوني، نتيجة لما خلفته السياسة الاقتصادية، والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة، ما تطلب ضرورة تسوية وضعيتها القانونية وهي صورة من صور المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.
- 3) لجوء بعض المستثمرين إلى بيع بعض الأراضي و المضاربة فيها، وإيجارها من الباطن، أو تحويل عن الغرض الأساسي الذي منحت من أجله، وذلك أمام سكوت الجهات الإدارية المعنية و عدم تطبيقها واتخاذها للإجراءات المحددة في القانون.
- 4) وجود مشاريع صناعية مجمدة في بعض الولايات لسنوات، نتيجة لعدم حصول المستثمرين على عقارات صناعية، وذلك بسبب التعقيدات الإدارية و الإجراءات البيروقراطية.
- 5) في وقت لا يجد فيه بعض المستثمرين أوعية عقارية لاحتضان مشاريعهم يوجد في المقابل مناطق صناعية أصبحت كمدن الأشباح، حيث حاز فيها مستثمرون على عقارات لا استغلوها ولا تركوها لغيرهم.
- 6) تمثل المساحات العقارية غير المستغلة نسبة 60% من مجمل العقار المسلم للمستثمرين الصناعيين عن طريق الامتياز، وهو ما يضعف من معدل استغلال العقار الصناعي بالجزائر.
- 7) الانطلاق في عمليات استرجاع بعض الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية غير مستغلة في إطار تطهير العقار الصناعي ، وتوسيع النشاطات ، بما من شأنه تنظيم خريطة الاستثمار.

- 8) صعوبة استرجاع بعض الأراضي غير المستغلة، وذلك لأن المنح يتم إداريا، إلا أن السحب وخاصة فيما يخص العقار الصناعي القديم الذي كان فيه تملك، والمستثمرين الذين لديهم عقود ملكية لا يمكن استرجاع العقار منهم إلا عن طريق العدالة.
- 9) إقامة مشاريع صناعية دون خضوعها للمعاينة، وحتى قبل تسوية وضعيتها القانونية، وهو ما نجمت عنه نزاعات قضائية، قد تؤدي في بعض الأحيان إلى إزالة تلك المشاريع.
- 10) غياب الإجراء القانوني الردعية أو التدابير الاحترازية و العقابية على مستوى المخالفات المسجلة من قبل المستثمرين و، هذا التساهل ضاعف من حجم المضاربة على العقار.
- 11) تدخل القضاء بصورة محتشمة لحماية أراضي أملاك الدولة، و لتطبيق النصوص القانونية المنظمة لعقود استغلالها.
- 12) ضعف تهيئة الأراضي الموجهة لاستقبال المشاريع ذات النشاطات الصناعية والإنتاجية.
- 13) أغلب منازعات استغلال العقار الصناعي ناشئة عن التغيير والتحول المستمر في تحديد وتنظيم كفاءات استغلال الأراضي الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- 14) استحداث مناطق نشاطات جديدة للقضاء نهائيا على مشكل العقار الصناعي.
- 15) أصبحت طلبات الحصول على حق الامتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار تودع بدراسة تقنية واقتصادية على مستوى جهة واحدة وهي مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا، ودراسة هذه الطلبات تكون من مهام المدير الولائي المكلف بالاستثمار مع استشارة مديريات الولاية المعنية، كلما اقتضت الضرورة ذلك، بما يضمن عدم تبديد جهود المستثمرين بسبب تعقيد الإجراءات الإدارية بين مختلف الجهات ما يسبب ضياع الوقت.
- 16) يوفر نظام الامتياز أحسن الظروف للقيام باستثمار ناجح سواء بالنسبة للمستثمر المستفيد الذي يسعى للحصول على عقار لمدة طويلة، وبأقل تكلفة، وبالمساحة التي يرغب فيها، وبالنسبة للدولة التي تسعى للحظ على أملاكها العقارية كونها ثروة غير متجددة، بالإضافة إلى تحقيقها لمصلحة عامة اقتصادية واجتماعية.
- 17) الاعتماد على نظام الامتياز يبين المستثمرين الحقيقيين من المزيفين الذين يرغبون في الاستيلاء على العقار الممنوح لهم دون إنجاز المشروع.

18) أقر المشرع الجزائري إمكانية الأخذ بآليات التسوية الودية من صلح ووساطة وتحكيم كطريق بديل، إلا أنه لم إجرائها بقانون خاص عند اللجوء إليها في منازعات الاستثمار بصفة عامة ومنازعات استغلال العقار الصناعي بصفة خاصة.

19) الوساطة كحل بديل للمنازعات تقوم على إيجاد حل ودي للنزاع عن طريق تقريب وجهات النظر والمساعدة على إيجاد الحل، فهي بذلك لاتصلح لتقريب وجهات متعارضة، لأنه من باب أولى تغليب المصلحة العامة للدولة على المصلحة الخاصة للمستثمر، وبالتالي تكون غير مجدية في هذا النوع من المنازعات.

20) إن جعل المشرع لمحضر الصلح غير قابل للطعن يكون قد أقفل باب النزاع نهائيا، وأكد الهدف المنشود من الصلح كحل بديل ونهائي لهذه المنازعات، وفتح مجال الطعن فإنه فيه مساس بجدية وفعالية هذه الآلية في حل المنازعة والتنصل من الالتزامات.

و بناء على النتائج المتحصل عليها، نقترح ما يلي:

1) الإسراع في تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي وتسوية النزاعات المطروحة على المستوى القضائي والإداري حتى لا تكون منفرا للمشاريع الاستثمارية، لاسيما الأجنبية منها.

2) ضرورة قيام المشرع بتنظيم أحكام تسوية منازعات الاستثمار بشكل عام ومنازعات استغلال العقار الصناعي على وجه خاص، بنصوص خاصة.

3) إنشاء قسم قضائي بالمحكمة مختص بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

4) تفعيل الحكامة الرشيدة داخل المؤسسات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار ودعمه والمسيرة للعقار الصناعي، وذلك لإزالة العقبات الإدارية بصورة نهائية.

5) ضرورة تفعيل الدور الرقابي لكل من الجهات الإدارية المكلفة بتنظيم عملية استغلال العقار الصناعي، والقضاء.

6) مراجعة المنظومة القانونية الخاصة بالأراضي الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية وتسييرها.

7) التوجه نحو إصدار نصوص قانونية أكثر خصوصية بالعقار الصناعي وما قد ينجم عن استغلاله من منازعات، ووضع مكان للعقار الصناعي في المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار.

8) تحديد صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي بشكل أكثر دقة لمنع حدوث أي تداخل فيما بينها.

9) تخصيص الصلح في منازعات العقار الصناعي، بإجراءات مميزة تتماشى والطبيعة القانونية لأطراف المنازعة، وذلك لعدم التكافؤ في المراكز القانونية بين هذه الأطراف، وتدعيمه بنصوص قانونية مفصلة تضمن تسخيره كأداة لحماية المصلحة العامة وعدم التعسف في المصالح الخاصة للمستثمر، فهو بصورته الحالية دون تفصيل أو ضبط لإجراءاته من شأنه أن يعيق حل النزاع بين الأطراف بدلا من أن يكون حلا وديا منهيًا للنزاع القائم.

هذا وبعد دراسة موضوع منازعات استغلال العقار الصناعي تبين لنا أن هذا الموضوع **يفتح آفاق بحثية** حول بعض المواضيع ذات الصلة بالعقار الصناعي، والتي لم تتجز فيها البحوث الأكاديمية نذكر منها:

- 1) الحماية الجنائية للعقار الصناعي
- 2) الأقطاب المتخصصة في منازعات استغلال العقار الصناعي.
- 3) التحكيم الدولي في منازعات العقار الصناعي.
- 4) تفعيل الحكامة الرشيدة داخل مؤسسات تسيير العقار الصناعي.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1- النصوص القانونية:

- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.
- الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 03 ديسمبر 2008.
- الأمر 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015.
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- القانون 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.
- القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 31 ديسمبر 2015.
- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 06 أوت 2016 .

- القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد72، الصادرة في 31 ديسمبر 1984.
- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد10، الصادرة في 05 مارس 1986.
- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد5، الصادرة في 28 جانفي 1987.
- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد50، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد52، الصادرة في 20 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 07/97 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية عدد30، الصادرة في 24 جويلية 1979.

2- النصوص التشريعية:

- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد14، الصادرة في 03 مارس 1993.
- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 15 نوفمبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد64، الصادرة في 18 نوفمبر 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 05 أبريل 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 106/97 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد4، الصادرة في 09 جانفي 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 26 أبريل 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 05 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009،المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد27، الصادرة في 05 ماي 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد7، الصادرة في 12 فيفري 2015.
- المرسوم التنفيذي 101/17 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكفايات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد16، الصادرة في 08 مارس 2017.
- للمرسوم التنفيذي رقم 335/18 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018، الذي يحدد شروط وكفايات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة، الجريدة الرسمية عدد77، الصادرة في 23 ديسمبر 2018.
- المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد20، الصادرة في 06 أبريل 1997.
- المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد20، الصادرة في 09 مارس 1973.
- المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد10، الصادرة في 06 مارس 1984.

- المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد12، الصادرة في 22 مارس 1983.
- المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد10، الصادرة في 06 مارس 1984.
- المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، الجريدة الرسمية عدد01، الصادرة في 08 جانفي 1986.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد25، المؤرخة في 23 فيفري 1992.
- المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 والمتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد25، الصادرة في 01 أفريل 1992.

ثانيا: قائمة المراجع

1-الكتب:

- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء2، الطبعة2، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون (النظرية العامة للحق)، دار هومه، الجزائر، 2011
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007
- محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري (قضاء التعويض وطرق الطعن في أحكامه)، دار الفكر العربي، الطبعة2، مصر، 1977.
- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005،
- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006.
- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.

المجلات العلمية:

- الطاهر بريك، التحكيم التجاري في منازعات الاستثمار الأجنبي في ظل التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، 2015.
- جلول محدة، جمال بوشناق، الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب على سندات الشغل واستغلال الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد11، العدد3، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2018.
- حليلة حبار، دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء1، قسم الوثائق، الجزائر، 2009.
- حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد(ب)، العدد41، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة1، الجزائر، 2014.
- سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، الجزء1، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017
- سلمى مانع، الطرق البديلة المستحدثة لحل النزاعات الادارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد26، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012.
- سفيان عيساوي، التحكيم الدولي في منازعات استثمار العقار الصناعي، مجلة القانون الدولي والتنمية، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، المجلد5، العدد1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2017.
- سهام بن دعاس، الصلح كحل بديل للمنازعة الإدارية، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد3، العدد1، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2017.
- سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2-لونيسى علي، الجزائر، 2017.
- سيد علي زادي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد15، العدد01، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2017.
- عايدة هدوري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد2، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.
- عايدة هدوري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد2، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.

- عدة بوهدة محمد الأمين، القضاء الإداري صاحب الاختصاص في منازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، المجلد4، العدد7، جامعة ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2016.
- كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد3، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012
- كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد1، العدد1، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2015.
- محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مخبر نظام الحالة المدنية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، المجلد5، العدد2، 2018
- محمد الصالح روان، الطرق البديلة في حل المنازعات القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيبرابر 2008، الصلح والوساطة باعتبارهما طرقا قضائية (نموجا)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد9، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2018.
- منور أوسرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث، المجلد 4، العدد2، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2003
- نادية ضريفي، بوشربي مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد01، العدد08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017.
- ميلود سلامي، جمال بوسته، التحكيم التجاري الدولي كضمان إجرائي لتسوية منازعات الاستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد5، 2017.

2- الملتقيات العلمية:

- سامية حساين، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، 2013.
- صافية كادم، الجانب الإجرائي لتسوية منازعات الاستثمار العقاري، الملتقى وطني حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر، الجزائر، 2013،
- عايدة مصطفىاوي، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول: "الاستثمار العقاري في الجزائر"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24/25 فيفري، 2014.

- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر في ضوء الآليات القانونية الجديدة، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013.
- محند وعلي عيبوط، تدويل وسائل الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، الملتقى الوطني حول: الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، الجزائر، 2013.
- وليد عماري، فهيمة قسوري، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، الجزائر، 2013.

3- الأيام الدراسية:

- سميحة حنان خوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول: "عقد الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 14-15 ديسمبر، 2015.

4- رسائل ومذكرات:

أ- دكتوراه:

- الحاج سي فضيل، آليات فض منازعات عقود الاستثمار الأجنبي المباشر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون دولي للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018/2019.
- سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، الجزائر، 2017/2018.
- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014/2015.
- كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2013.
- مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، في علوم الحقوق، فرع قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011/2012.

ب- ماجستير:

- حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، رسالة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، 2006/2005.
- حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005/2004
- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق - بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014.

ج- مذكرات المعهد الأعلى للقضاء:

- سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المعهد العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009.

5- المواقع الإلكترونية

- www.aniraef.dz
- www.andi.dz

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	كلمة شكر
أ-ر	مقدمة
12	الفصل الأول: تحديد طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي.....
12	المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي.....
12	المطلب الأول: تنظيم حافطة العقار الصناعي.....
12	الفرع الأول: تكوين حافطة العقار الصناعي.....
13	أولاً: المناطق المهيأة.....
18	1. المناطق الصناعية.....
20	2. مناطق النشاط.....
20	ثانياً: المناطق الخاصة.....
21	1. مناطق التوسع الاقتصادي.....
21	2. المناطق الواجب ترقيتها:
23	3. المناطق المطلوب ترميمها مساهمة خاصة:.....
26	ثالثاً: المناطق الحرة.....
	رابعاً: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....
28	الفرع الثاني: إدارة حافطة العقار الصناعي.....
28	أولاً: الأجهزة الوطنية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي.....
28	1. المجلس الوطني لتطوير الاستثمار:.....
30	2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIRF :.....
30	3. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI :.....
31	4. مجلس الوزراء :
31	ثانياً: الأجهزة المحلية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي.....
32	1. الوالي:.....
33	2. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار:.....
33	المطلب الثاني: أشكال المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي.....
34	أولاً: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية.....
	ثانياً: تحويل ملكية العقار من الهيئات المتخصصة إلى المتعاملين الاقتصاديين.....
36	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية

37	الاقتصادية والمحلية:.....
37	.....
37	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي.....
37	المطلب الأول: عقود استغلال العقار الصناعي.....
38	الفرع الأول: عقود استغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 04/08.....
39	أولاً: عقد التنازل المباشر.....
40	1. مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي:.....
40	2. إجراءات إعداد عقد التنازل:.....
40	3. مجال تطبيق عقد التنازل:.....
41	1.3. عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.....
42	2.3. عقد التنازل في المناطق الصناعية:.....
	3.3. عقد التنازل في مناطق النشاط:.....
42	4.3. عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص:
43	5.3. عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات
44	العمومية الاقتصادية:.....
45	ثانياً: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:.....
45	الفرع الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04/08.....
48	أولاً: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
49	1. تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي.....
49	2. خصائص عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي.....
49	ثانياً: شروط وإجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي.....
49	1. شروط إبرام عقد الامتياز.....
49	1.1. الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة:.....
49	1.1.1. المجلس الوطني لتطوير الاستثمار:.....
49	1.1.2. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري.....
49	1.1.3. المجلس الوطني للاستثمار:.....
50	1.2. الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية.....
52	2. إجراءات إبرام عقد الامتياز:.....
52	ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:.....
52	1. تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:.....
52	2. آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي:.....

52	.....1.2. حقوق و التزامات الإدارة مانحة الامتياز:
53	.....2.1.1. حقوق الإدارة مانحة الامتياز:
53	.....2.1.2. التزامات الإدارة مانحة الامتياز.
53	.....2.2. حقوق و التزامات المستفيد من حق الامتياز.
53	.....2.2.1. حقوق المستفيد من حق الامتياز:
54	.....2.2.2. التزامات المستفيد من حق الامتياز.
54	.....المطلب الثاني: صور المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي.
55	.....الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقود التنازل.
57	.....أولاً: عدم الاتفاق على سعر التنازل.
59	.....ثانياً: المنازعات المتعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل.
59	.....ثالثاً: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل.
59	.....الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز.
61	.....أولاً: المنازعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي.
62	.....1. العراقل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز:
63	.....2. المنازعة في قرارا رفض منح الامتياز:
64	.....ثانياً: المنازعات الناشئة بعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي.
65	.....1. المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه:
65	.....2. المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز:
67	.....3. المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز:
69	.....4. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز:
70	.....ملخص الفصل الأول:
70	.....الفصل الثاني: آليات تسوية منازعات استغلال العقار الصناعي.
70	.....المبحث الأول: التسوية القضائية لمنازعات استغلال العقار الصناعي.
72	.....المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.
73	.....الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد التنازل الوارد على العقار الصناعي.
74	.....الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي.
74	.....الفرع الثالث: أنواع الدعاوى المرفوعة أما القضاء الإداري.
75	.....أولاً: دعاوى القضاء الكامل.
75	.....1. المطالبة بطلان عقود استغلال العقار الصناعي.
75	.....2.1. المطالبة بإبطال تصرفات الإدارة المخالفة لالتزاماتها التعاقدية.
77	.....2.2. المطالبة بتعويض الأضرار التي لحقت المتعاقد أثناء تنفيذ العقد.

78	2. المطالبة بفسخ عقود استغلال العقار الصناعي.....
78	ثانيا:دعاوى الإلغاء.....
79	1. إلغاء القرارات الإدارية المنفصلة عن عقد الامتياز:.....
80	2. إلغاء القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:.....
80	2.1. إلغاء قرار الوكالة المتعلق برفض منح المزايا.....
82	2.2. إلغاء قرار الوكالة المتعلق بسحب المزايا
	ثالثا: دعوى الاستعجال.....
82	المطلب الأول:اختصاص القاضي العادي بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
	الفرع الأول:اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور بين المستثمرين داخل
84	المناطق الصناعية.....
	الفرع الثاني:اختصاص القاضي العادي بالفصل في المنازعات التي تثور داخل مناطق
84	النشاطات.....
87	الفرع الثالث:اختصاص القاضي العادي بالفصل في الدعاوى المتعلقة بالحقوق التي تترتب على
90	عقد الامتياز.....
90	المبحث الثاني:التسوية الودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي.....
91	المطلب الأول:التسوية القضائيةالودية لمنازعات استغلال العقار الصناعي.....
91	الفرع الأول:الصلح كآلية قضائية ودية لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي.....
91	أولا:مفهوم الصلح.....
91	1. وجود نزاع قائم أو محتمل الوقوع:.....
91	2. رغبة المتقاضين في إنهاء النزاع بواسطة الصلح:.....
92	3. تنازل الطرفين عن إدعائهما:.....
93	ثانيا:الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي العادي.....
94	ثالثا:الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري.....
94	الفرع الثاني: الوساطة كآلية قضائية ودية لتسوية منازعات استغلال العقار الصناعي.....
95	أولا: مفهوم الوساطة.....
96	ثانيا: النظام القانوني للوساطة.....
97	ثالثا: الفرق بين الوساطة والصلح.....
97	المطلب الثاني:التسوية الودية غير قضائية في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
100	الفرع الأول: مفهوم التحكيم الدولي في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
103	الفرع الثاني: مدى جواز التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
105	الفرع الثالث: خصوصية التحكيم في منازعات استغلال العقار الصناعي.....

الفهرس

106	الفرع الرابع: الفرق بين التحكيم والصلح.....
108	خلاصة الفصل الثاني.....
108	الخاتمة.....
110	النتائج.....
111	الاقتراحات.....
113	آفاق البحث.....
	قائمة المصادر والمراجع.....
	الفهرس.....

الملخص:

يشكل العقار الصناعي الرهان الحقيقي لتجسيد السياسة الاستثمارية في الجزائر، ودعم مخططات التنمية الاقتصادية، لذلك سخرالمشرع الجزائري ترسانة قانونية كبيرة، عمل من خلالها على تكريس الاستغلال الأمثل للثروة العقارية باعتبارها حافز كبير للاستثمار، وتوجيهها لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي والإنتاجي، بإقامة مناطق صناعية ومناطق للنشاطات، ونظم كيفية استغلالها، بداية باعتماد نظام التنازل والامتياز، إلا أن البيئة الاستثمارية في هذا المجال شهدت حالة عدم الاستقرار، وكثرة النزاعات بسبب التداخل الكبير في النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، والتسيير اللاعقلاني لحافظته العقارية، الذي أدى هو الآخر لاستنزافها دون تحقيق الهدف الذي وجدت من أجله.

ليحاول المشرع الجزائري من جديد سد جميع الفراغات التي شهدتها النصوص القانونية السابقة، فقصر منح استغلال العقار الصناعي على صيغة وحيدة وهي الامتياز بالتراضي، مع الإبقاء على العقار الصناعي مملوك للدولة والمحافظة عليه من المضاربة والتحويل.

Summary:

The industrial real estate is the real bet to embody the investment policy in Algeria and support the economic development plans, so the Algerian legislator used a great legal arsenal through which he devoted the best exploitation of the real estate wealth as a great incentive for investment and directing it to embrace investment projects of an industrial and productive nature, And areas of activities, and systems of how to exploit them, beginning with the adoption of the system of concession and privilege, but the investment environment in this area has been unstable, and increased conflicts because of overlap in the large texts of the legal organization Industrial R, and management irrationality of this real estate to its portfolio, which led to the other is depleted without achieving the goal that I found him.

In order to try the Algerian legislator again to fill all the gaps in the previous legal texts, the concession granted the exploitation of industrial property on a single formula is the concession by mutual consent, while retaining the industrial property owned by the state and maintained from speculation and conversion.