

إلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي

Cancellation of the concession contract on industrial real estate

الأستاذة الدكتوروة حسينة شرون⁽²⁾

الباحث مصطفى سلال⁽¹⁾

مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع

طالب دكتوراه - مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع

جامعة محمد خيضر - بسكرة (الجزائر)

جامعة محمد خيضر - بسكرة (الجزائر)

h.cherroun@univ-biskra.dz

moustaphasellali@gmail.com

تاريخ النشر

تاريخ القبول:

تاريخ الارسال:

30 مارس 2023

18 مارس 2023

30 نوفمبر 2022

الملخص:

نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية الخاصة بمنح العقار الموجه للاستثمار، مكرسا في ذلك آلية عقد الامتياز باعتباره شكلا قانونيا يتماشى ومقتضيات اقتصاد السوق، حيث تحتفظ الدولة ممثلة في مديريات أملاك الدولة على ملكية العقار أيا كان نوعه، فيما يستفيد المستثمر من حق استغلاله لمدة معينة دون تملكه، متمتعاً في ذلك بحقوق والتزامات يحددها دفتر الشروط، غير أن أي إخلال بهذه الالتزامات قد يترتب عليه لجوء الهيئة المانحة لحق الامتياز إلى الهيئات القضائية قصد إلغاء عقد الامتياز. وتهدف هذه الدراسة إلى توضيح الأحكام القانونية المتعلقة بإلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي وكذا الآثار القانونية المترتبة عن ذلك.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار - عقد الامتياز - العقار الصناعي - إلغاء عقد الامتياز.

Abstract:

The Algerian legislator regulated the legal provisions for granting real estate directed to investment, relying on the mechanism of the concession contract as a legal form in line with the requirements of the market economy where the state, represented in the directorates of state property, retains ownership of the property of any kind, and the investor benefits from the right to exploit the property for a certain period without owning it., enjoying rights and obligations specified in the conditions book. However, any breach of these obligations may result in the authority granting the concession resorting to judicial bodies in order to cancel the concession contract. Where this study aims to clarify the concept of the concession contract, its legal nature and its pillars, then the legal provisions related to its cancellation as well as its effects.

key words: Investment - Concession contract - Cancel the concession contract- Industrial real.



مقدمة :

نظم المشرع الأحكام المتعلقة بمنح العقار الصناعي في إطار الاستثمار بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم،¹ حيث اعتمد على صيغة منح الامتياز إما بالتراضي أو المزايا العلني على الأملاك العقارية الخاصة للدولة دون إمكانية التنازل عن الأراضي موضوع المنح، ثم الغي منح الامتياز بالمزايا العلني بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011،² وتم الإبقاء فقط على صيغة وحيدة لمنح الامتياز على العقار الصناعي في إطار الاستثمار وهي منح الامتياز بالتراضي الذي عرف العديد من التطورات التشريعية والتنظيمية التي مست مختلف الإجراءات المتعلقة بمنح حق الامتياز بالتراضي على العقار لإنجاز المشاريع في إطار الاستثمار، حيث يكرس المنح بعقد إداري يسمى "عقد الامتياز"، تجتمع فيه الأركان العامة للعقد من رضا ومحل وسبب وكذا ركن الشكلية، تحرره إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من جهة وطرفا متعاقدًا في إطار قواعد القانون العام من جهة أخرى، بعد أن يصدر بشأنه قرار الترخيص بالمنح عن والي الولاية المختص إقليميا، ويخضع هذا العقد لكافة الإجراءات المتعلقة بتسجيله بمصالح الضرائب وشهره بالمحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرته اختصاصها، ويرتب التزامات متقابلة للطرفين المتعاقدين، وفي حال الإخلال بها من طرف المستثمر المستفيد يترتب عن ذلك حق لجوء إدارة أملاك الدولة إلى الجهات القضائية المختصة لرفع دعوى فسخ العقد.

ويستمد موضوع عقد منح الامتياز بالتراضي على العقار الصناعي في إطار الاستثمار أهميته من خلال ارتباطه بالمجال الاقتصادي من جهة والجانب القانوني من جهة أخرى، حيث تعمل القواعد القانونية المنظمة لمختلف الإجراءات والأحكام المتعلقة بعقد الامتياز على تسهيل عملية استغلال العقار الذي يعتبر بدوره الركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية، كما يعتبر من أكثر الموضوعات أهمية على الساحة الوطنية والعالمية ويحظى بعناية خاصة من طرف المشرع الجزائري، مما يجعل الموضوع ذو أهمية للدراسة.

وعليه تطرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية المتعلقة بإلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار؟

والإجابة على هذه الإشكالية تكون بتوضيح الأسباب القانونية التي يمكن للإدارة المانحة الاستناد عليها لطلب إلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار ومختلف الإجراءات القانونية الواجبة في هذا الخصوص في محور أول، وكذا الآثار المترتبة عن فسخ وإلغاء عقد الامتياز في محور ثان.

المحور الأول: مقتضيات إلغاء

عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار

تحدد دفاتر الشروط الإجراءات التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تناولت أحكام الفسخ لعقد الامتياز في صورتين، إما فسخ العقد في أي وقت وباتفاق الطرفين أو فسخه بمبادرة إداره أمالك الدولة إذا ما أخل المستفيد بالتزاماته التعاقدية، أكثر من هذا فقد وضحت هذه الدفاتر الأسباب المؤدية لفسخ عقد الامتياز في إطار الاستثمار³ وهو ما نتناوله فيما يلي:

أولا - مقتضيات فسخ عقد الامتياز وفقا لدفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم

التنفيذي رقم 152/09 :

بالرجوع للمادة 1 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، نجد أنها قضت بأن كل تغيير في وجهة أو استعمال القطعة الأرضية موضوع الامتياز والموجهة لاستيعاب مشروع استثماري بطريقة كلية أو جزئية لأغراض غير تلك التي حددها دفتر الشروط يترتب عنه فسخ عقد منح الامتياز، كأن يقوم المستثمر بتغيير في موضوع مشروعه من طابعه الصناعي إلى طابع فلاحي أو سياحي أو تشيد بنايات غير تلك المحددة برخصة البناء، أو تغيير النشاط موضوع منح الامتياز.

كما نصت المادة 4 الفقرة 3 من دفتر الشروط ذاته، تحت عنوان "الضمان" على إمكانية إثارة فسخ عقد الامتياز من أحد الطرفين في حال وجود خطأ في تعيين الحدود وكذا المساحة معا، علما أنه في حالة توفر شرط واحد فقط دون الشرط الآخر لا يمكن قبول طلب فسخ عقد الامتياز أو التعويض، كما أضافت الفقرة 5 المادة ذاتها، أنه يسمح بطلب الفسخ كذلك إذا ضمت القطعة الأرضية محل الامتياز ملكا أو جزء من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز، والتي سبق وأن حددتهم المادة 2 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم والتي استثنيت من المنح أصناف من الأراضي⁴، وفي كلتا الحالتين التي أجاز المشرع فيهما فسخ العقد، فإن المستفيد لا يمكنه طلب التعويض في الثمن لأن الامتياز يمنح بدون ضمان.

ونصت المادة 9 من دفتر الشروط الموضح أعلاه، تحت عنوان "التأجير من الباطن"⁵ أن أي تعامل يقوم به المستفيد حول العقار محل الامتياز قبل إتمام المشروع والبدء في النشاط سواء بالتنازل أو التأجير فإن هذه المعاملة تقع تحت طائلة الإسقاط لعقد الامتياز من طرف مديرية أمالك الدولة بموجب حكم قضائي.

وبمفهوم المخالفة فإنه يمكن للمستثمر المستفيد أن يتنازل عن ملكية البنايات المنجزة من طرفه بالنسبة للمدة المتبقية من الامتياز أو يؤجرها بشرط إتمامه لإنجاز البنايات المقررة في

المشروع الاستثماري، مع حصوله على شهادة المطابقة لها وأيضاً بدء النشاط ومعاينته من طرف المصالح المختصة مع ضرورة قيام المستفيد بإعلام الإدارة المانحة لحق الامتياز بالتعامل المحتمل.

كما قضت المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي بمنع المستفيد من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوحة في إطار الاستثمار لأغراض أخرى غير تلك التي منح العقار له من أجلها، وفي حال وقوع هذا من طرف المستفيد فإن الامتياز يقع تحت طائلة الإسقاط.

ومن جهة أخرى فقد بينت المادة 10 تحت عنوان "فسخ الامتياز" حالتين للفسخ أولاهما: الفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين الذي يجوز إثارته في أي وقت كان عليه المشروع الاستثماري وباتفاق الطرفين المتعاقدين (الإدارة - المستفيد)، بمعنى أنه قد يتفق المتعاقد مع الإدارة على أن ينقضي العقد قبل أوانه أو قبل مدة انتهاء العقد أو إتمام تنفيذه، ويكون الإنهاء في هذه الحالة يستند إلى رضا الطرفين،⁶ ومنه فلا داعي لإثارة مسألة فسخ عقد الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة، ويكفي فقط تقديم المستفيد طلب فسخ العقد لتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد فسخ عقد الامتياز الممضى بين الطرفين والذي يسجل ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ومنه استرداد القطعة الأرضية محل المنح في إطار الاستثمار.

أما الحالة الثانية للمادة 10، والمضمنة بالفقرة الثانية فإن الفسخ يكون بموجبها بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد دفتر الشروط،⁷ والتي بينت الإجراءات التي تتخذها الإدارة بمناسبة فسخ عقد الامتياز للمستفيد الذي لم يحترم دفتر الشروط وهذا بتوجيه اعدارين له برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، غير أن المستفيد من الامتياز إذا لم يستجب لذلك، تبأشر إدارة أملاك الدولة من جهتها برفع دعوى فسخ عقد الامتياز أمام الجهات القضائية الادارية المختصة لتستصدر حكماً قاضياً بإسقاط الحق في الامتياز.⁸

ثانياً - مقتضيات فسخ عقد الامتياز وفقاً لدفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 :

وهو الدفتر الذي يحدد الشروط والبنود التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، حيث أن هذه الأصول العقارية أدرجها المشرع أيضاً ضمن الحافظة العقارية الصناعية لاحتواء وتوطين المشاريع الاستثمارية ومنحها بصيغة الامتياز بالتراضي بموجب عقد محدد المدد لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص.

وبالرجوع لدفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 لا نجد اختلافاً في الأحكام المتعلقة بالحالات المؤدية إلى فسخ وإسقاط حق

الامتياز والتي تم التطرق إليها أعلاه بموجب دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، والأمر ذاته فيما يتعلق بالآثار المترتبة عن فسخ عقد الامتياز.

باستثناء ما جاءت به المادة 09 في فقرتها الثانية من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 153/09 تحت عنوان «التأجير من الباطن - التنازل عن حق الامتياز» التي أضافت عدم تمكن المستفيد من الامتياز على الأصل العقاري المبني أن يتنازل عن حقه في الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة 05 سنوات ابتداء من تاريخ منحه حق الامتياز،⁹ وبمفهوم المخالفة لهذه المادة المذكورة، فإن المستفيد يحق له التنازل عن حق الامتياز على مجمل الأصل العقاري المبني بعد مضي 05 سنوات من تاريخ منح حق الامتياز.

ونلاحظ أن المشرع قد ذكر إمكانية التنازل مع إغفال التأجير، ونفهم أنه استبعد التأجير تماماً في هذه الحالة لأن الأصل العقاري الذي منح في إطار الامتياز مبني من حيث المبدأ، وعليه فلا يمكن للمستفيد تملك البنايات التي تبقى ملكاً خاصاً للدولة، عكس المستفيد من حق الامتياز على قطعة أرضية أو أصل عقاري غير مبني، والذي يحق له التنازل عنه أو تأجيله بعد تكريس ملكية البنايات بعقد موثق الذي يسمح له بذلك.

المحور الثاني: إختصاص الجهات

القضائية بإلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي وأثاره

إن إخلال المستفيد من حق الامتياز على العقار الصناعي بالتزاماته وفقاً للتشريع الساري المفعول، لاسيما تلك المبينة بدفاتر الشروط، يؤدي إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لإسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً،¹⁰ وهذا ما كرسته المادة 12 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم، وأحكام المرسومين التنفيذي رقم 152/09 و 153/09 اللذان فصلا في الأحكام المتعلقة بالفسخ (الإسقاط)، كما تضمنت دفاتر الشروط الملحقة بهما، حالات الفسخ بدقة وأكثر وضوح والتي أطلع وأمضى عليها المستفيد والتي تسمح للإدارة المعنية من مباشرة الاجراءات القانونية أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الامتياز في إطار الاستثمار إستناداً للأسباب القانونية المبينة أعلاه (أولاً)، حيث يترتب عن استصدار حكم الفسخ أو الالغاء آثار قانونية هامة يتعين توضيحها بالنسبة للسلطة المالكة للمال العام، والمتعاقد مع الإدارة¹¹ (ثانياً).

أولاً - إختصاص الجهات القضائية بمنازعات العقار الصناعي الموجه للاستثمار:

يتحدد الاختصاص القضائي في منازعات الغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي في إطار الاستثمار للقضاء الإداري، فيما يعقد اختصاص القضاء العادي في منازعات أخرى ذات صلة بإلغاء عقد الامتياز.

أ - اختصاص القضاء الإداري بإلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار:

إن المنازعات المتعلقة بإلغاء (فسخ) عقد الامتياز على العقار الصناعي في إطار الاستثمار، والتي ينعقد الاختصاص فيها للقضاء الإداري تراعى فيها قواعد الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي طبقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية.

فأما الاختصاص النوعي فينعقد¹² وفقا للمعيار العضوي للقضاء الإداري للفصل في النزاعات التي ترتبط بالعقود الإدارية التي تبرمها الإدارة،¹³ والتي قد تنشأ بين الإدارة والمستفيد كما قد تنشأ بين المستثمر المستفيد والغير.

والمبدأ العام هو أن منازعات الأملاك الخاصة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك العامة ولا ينعقد بشأنها الاختصاص للقضاء العادي إلا بنص صريح في القانون،¹⁴ وقد كرس العمل بهذا المعيار عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وفقا للمادة 800 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في هذه المنازعات.¹⁵

وعليه فإن الأمر يتعلق بنزاع قائم حول الأملاك الوطنية الخاصة، ويختص الوزير المكلف بالمالية بالمثول أمام القضاء مدعيا أو مدعي عليه ممثلا في مديرية أملاك الدولة باعتباره المتعاقد مع المستثمر المستفيد، حيث قضت المادة 538 ق إ م في شأن تمثيلها بمحام أما الجهات القضائية أنه يكون اختياريا حيث تعفي الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحام.¹⁶

ومنه ففقود الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة في ظل الأمر 04/08 المعدل والمتمم، والمنظمة بموجب المرسومين التنفيذي 152/09، 153/09 التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في إطار توطين مشاريع صناعية، تجعل الاختصاص النوعي كمبدأ عام يعود للقاضي الإداري، والذي يعد من النظام العام، ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوي، كما يجب إثارته تلقائيا من القاضي.¹⁷

كما تضمنت المادة 801 ق إ م المعدل والمتمم النص على المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، وفي هذا الشأن فإن مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية له صفة التقاضي فيما يثور من نزاعات، إذ صدر بشأنه قرار وزاري يسمح لها بحق التقاضي رغم عدم امتلاكها للشخصية المعنوية والتي جاء في المادة الأولى منه أنه: "يؤول لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة كل من:

1- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة، مجلس الدولة، محكمة التنازع، مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري

الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام - المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية.¹⁸

وعلى هذا الأساس تنعقد الصفة لمدير أملاك الدولة على مستوى الولاية مباشرة إجراءات الدعاوي المرفوعة في المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي سواء باعتبارها مدعيا أو مدعيا عليها.

وأما الاختصاص الإقليمي، فإن المشرع لم يغفل عن تحديده،¹⁹ في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرته اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه، من خلال أحكام المادة 804 الفقرة 3 من القانون 09/08 المعدل والمتمم على أنه: "خلافًا لأحكام المادة 803 أعلاه ترفع الدعاوي وجوبًا أمام المحاكم في المواد أدناه:

- في مادة العقود الإدارية، مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة التي يقع في دائرته اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه".²⁰

حيث حدد المشرع الاختصاص الإقليمي في مادة العقود بالخروج عن القاعد العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي المضمنة في المادة 803 ق 1 م 1، والمحدد بدائره اختصاص المدعى عليه، وعند الاقتضاء آخر موطن له.²¹

أما بالرجوع للمادة 17 من ق 1 م 1، التي تقضي بوجوب إشهار عريضة افتتاح الدعي لدي المحافظة العقاري إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها بأول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

ب - اختصاص القضاء العادي الاستثنائي بمنازعات العقار الصناعي الموجه للاستثمار:

ينعقد اختصاص القاضي العادي في بعض المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي بالنظر لأطرافه وكذا بالنظر للحق العيني العقاري، سيما الطلبات المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية الدائنة للمستثمر المستفيد لغرض تمكينها من مباشرة الإجراءات المتعلقة بالجزء على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز المرهون لفائدة البنوك، لضمان المبالغ المالية المقرضة من المستفيد بالعقد، وفي حالة عدم امتثال هذا الأخير لسداد المبالغ المستحقة عند حلول الآجال المتفق عليها ضمن بنود العقد.²²

على أن يتم إتباع كافة الإجراءات الموضحة بالمرسوم التنفيذي رقم 132/06،²³ المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى، ولاسيما ما يتعلق بضروره تحرير محضر معاينة من طرف محضر قضائي يثبت فيه عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل القانوني المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية،²⁴ ثم توجيه اعدارين للمقترض المستثمر، في إطار إتباع إجراءات غير قضائية ضده،

حيث يتم توجيه الاعذار الأول بالدفع من طرف المحضر القضائي مع تضمينه مهلة شهر واحد للدفع،²⁵ وفي حال امتناعه يتم توجيه اذار ثاني يتضمن مهلة 15 يوما، قبل اللجوء للمحكمة المختصة إقليميا،²⁶ وايداع هذه الوثائق الثبوتية بالعريضة المتضمنة طلب الحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ الحجز على العقار المرهون.²⁷

كما يقوم اختصاص القضاء العادي للفصل في القضايا المتعلقة بعقد الامتياز على العقار الصناعي في الوضع المتعلق بتسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرقات وكذا صيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية، فمن أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستثمر المستفيد وفقا لدفترتي الشروط لمنح الامتياز على العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة الملحقين بالمرسومين التنفيذيين 152/09 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 153/09، هي التزامه بتسديد الحصص المالية المتعلقة بأشغال الطرق والكهرباء والماء وغيرها من الخدمات التي قد يتلقاها المستثمر في مكان توطين مشروعه، وكافة هذه العقود الخدماتية تحكمها قواعد القانون الخاص ومنه فإن أي نزاع يثور بشأنه يؤول الاختصاص فيه للقضاء العادي وليس القضاء الإداري.

ثانيا - الآثار المترتبة عن إلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار:

إن إلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي في إطار الاستثمار يخلف آثار قانونية هامة نتيجة إسقاط هذا الحق من طرف الجهات القضائية المختصة والتي يمكن إستنتاجها من دفاتر الشروط الملحقة بالمرسومين التنفيذيين السالفي الذكر، والتي يمكن توضيحها فيمايلي:

أ- استفادة المستثمر الملقى عقد امتياز من تعويض:

يترتب على إلغاء عقد الامتياز على العقار الصناعي دفع إدارة أملاك الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، أي أن المستفيد الذي أنجز المشروع في الآجال المحددة مع مطابقة البناءات وفق رخصة البناء وتم إسقاط الحق، نتيجة إخلاله بالتزاماته التعاقدية، ويمكن لصاحب الامتياز في هذه الحالة الاستفادة من التعويض.

أما إذا أنجز المستثمر المستفيد من منح الامتياز مشروعه في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءية المشيدة لرخصة البناء، أو عدم انجازه المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءية لرخصة البناء كذلك، فإنه وفي الحالتين المذكورتين لا يكمن لصاحب الامتياز أن يستفيد من التعويض.²⁸

أما بالنسبة للتعويض المستحق لفائدة المستثمر نتيجة إسقاط الحق والمتمثل في فسخ عقد الامتياز فإن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا هي من تحدد فائض القيمة التي أتى

بها المستثمر على القطعة الأرضية، حيث يتم تعويضه بمبلغ لا يتجاوز قيمة المواد التي أنجز بها المشروع زائد سعر اليد العاملة المستعملة وذلك مع اقتطاع نسبة 10% على أساس تعويض تستحقه الدولة.

ب - تحصيل القروض البنكية الممنوحة للمستثمر الملقى عقد امتياز:

وهي الحالة التي يحصل فيها المستثمر من قروض بنكية، ويتم بعدها إسقاط الحق في الامتياز من طرف الجهات القضائية المختصة، حيث يتبادر إلى أذهاننا بهذا الخصوص طرح السؤال التالي: كيف يتم تحصيل مبلغ القرض الممنوح للمستثمر المستفيد على أساس حق الامتياز؟

والإجابة على ذلك، أن المشرع الجزائري لم يترك هذه المسألة دون تنظيم بحيث أجابت الفقرة الأخيرة من المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 على أنه: "تحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق"،²⁹ بمعنى أن التعويض يساوي مبلغ قيمة المواد المستعملة في الانجاز زائد سعر اليد العاملة المستعملة منقوص منه تعويض بنسبة 10 % والتي تمثل مبلغ تعويض لفائدة الدولة، وكذا يقتطع منه مبلغ القرض الممنوح من البنك أو المؤسسة المالية، وفي النتيجة المبلغ المتبقي هو مبلغ التعويض المستحق لفائدة المستثمر.

كما قد تصدر الجهات القضائية المختصة حكما ضد المستفيد بهدم البنايات، فهنا يتعين في هذه الحالة على صاحب الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز وبمصاريفه الخاصة إلى حالتها الأصلية.

خاتمة:

خلصنا من خلال هذا الدراسة إلى أن عقد الامتياز يعتبر الشكل أو الإطار القانوني المكرس لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، حيث تتعاقد الدولة ممثلة في مديريات أملاك الدولة المختصة إقليميا مع المستثمر الراغب في انجاز مشروع استثماري، على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، فتحفظ الدولة بملكية العقار دون إمكانية التنازل عليه، فيما يستفيد المستثمر من استغلال العقار وفقا للوجهة الممنوحة له.

كما ان عقد الامتياز كبقية العقود الإدارية يرتب آثار قانونية من خلال الحقوق والتزامات المتعاقبة للأطراف المتعاقدة وفقا للبنود المنصوص عليها بدفتر الشروط الملحق بالعقد الأصلي والتي تحدد حقوق والتزامات المستثمر المستفيد من الامتياز، إضافة إلى أهم الحقوق التي تتمتع بها المصلحة المانحة للامتياز واحتفاظها بالحقوق المكرسة وفقا للقواعد العامة في

القانون الإداري، مع ملاحظة أن دفتر الشروط لا يحدد الالتزامات المنوطة بالإدارة ما يدفعنا في هذا الخصوص للعودة للقواعد العامة المحددة للالتزامات الإدارية في مجال العقود الإدارية. والملاحظ أنه قد تطرأ على العقد ظروف تتعلق بعدم التزام المستثمر المستفيد بتنفيذ التزاماته العقدية، ما يمنح الإدارة الحق في فسخ العقد وإسقاطه، وهو ما يعرف بالنهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز، حيث بين المشرع في هذا الخصوص الحالات التي يمكن فيه التعويض من عدمه.

أما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ جراء استغلال العقار فإنه يبقى اختصاص القضاء الإداري أصيلاً بالنظر في النزاعات المتعلقة به بسبب طبيعة الهيئات الإدارية المتعاقدة المتمثلة في مديرية أملاك الدولة تكريساً لمضمون المعيار العضوي، كما يجدر التنويه إلى أن الأحكام الإدارية الصادرة بخصوص المنازعات المتعلقة بفسخ العقد قد تقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس مما يستوجب على مديرية أملاك الدولة استئناف الحكم على مستوى المحكمة الإدارية للاستئناف، فإذا قضي الأمر بإلغاء عقد الامتياز يتطلب استخراج النسخة التنفيذية منه وصحبها في شكل عقد إيداع وثائق قضائية تتضمن إلغاء عقد الامتياز وإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً حتى يتم التأشير على البطاقة العقارية، ومنه يسترجع العقار في الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار وهو ما يسمى بعملية تطهير العقار الصناعي الموجه للإستثمار.

الهوامش:

¹ - الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، الصادرة في 2008/09/03.

² - القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40 الصادرة في 2011/07/20.

³ - المواد 20، 21 فقره 2، 22 فقره 1 و2 المتضمنة الأحكام المتعلقة بالإسقاط في ظل المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06..

⁴ - الأمر 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم المعدل والمتمم "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي التالية:

-الأراضي الفلاحية.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحة حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجد داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
- ⁵ - دفتر الشروط النموذجي الملحق المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02. يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.
- ⁶ - بالكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 157.
- ⁷ - دفتر الشروط النموذجي الملحق المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02. يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.
- ⁸ - المادة 12 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01. يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم المعدل والمتمم، مرجع سابق.
- ⁹ - دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها، ج ر عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06.
- ¹⁰ - المادة 12 الفقرة 1 من الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم المعدل والمتمم، مرجع سابق.
- ¹¹ - محمد أنس جعفر قاسم، النظرية العامة لأمالك الإدارة والأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992، ص 44.
- ¹² - الاختصاص القضائي هو الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في النزاعات لاسيما ذات الطابع الإداري بهدف توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري وكذا توزيع الاختصاص بين الجهات القضائية.
- ¹³ - سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 11، البليدة، ص 2.
- ¹⁴ - زادي سيدي علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرو ماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2014/06/09، ص 61.
- ¹⁵ - المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 2008/02/25، ج ر عدد 21 المؤرخة في 2008/04/23، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 2022/07/12، ج ر عدد 48 المؤرخة في 2022/07/17.
- ¹⁶ - فقرة 3 من المادة 538، من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق إ م، مرجع نفسه.
- ¹⁷ - المادة 807 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق إ م، مرجع نفسه.
- ¹⁸ - القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، يؤهل أعوان إدارة أمالك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، ج ر عدد 20، ص 09.

- 19 - الاختصاص الإقليمي هو " تحديد مجال اختصاص قاض ما حسب النزاعات التي تقع ضمن حدود إقليمية محدده له قانونا "
- 20 - المادة 804 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.
- 21 - جاء في المادة 803 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق إ م إ، " يتحدد الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية وفقا للمادتين 37، 38 من هذا القانون " المادة 37 " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرته اختصاصها موطن المدعى عليه، وان لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن له، يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، مالم ينص القانون على خلاف ذلك ".
- المادة 38 " في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرته اختصاصها موطن أحدهم "، مرجع سابق.
- 22 - الملاحظ في هذا الخصوص أن المحاكم التجارية المتخصصة أصبحت هي المخولة قانونا بفض منازعات البنوك والمؤسسات المالية بعد استحداثها بموجب القانون العضوي 10/22، المتعلق بالتنظيم القضائي الجديد، وكذا وفقا للقانون 13/22 الذي حدد الاختصاص النوعي لهذه المحاكم، المعدل والمتمم لقانون الاجراءات المدنية والادارية، وتنصيبها شهر جانفي 2023.
- 23 - المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المؤرخ في 03/04/2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر عدد 21 الصادرة في 05/04/2006.
- 24 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، مرجع نفسه.
- 25 - الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، مرجع نفسه.
- 26 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، مرجع نفسه.
- 27 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، مرجع نفسه.
- 28 - الفقرة 5-6-7 من المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.
- 29 - دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.