

منازعات العقار الاقتصادي Economic real estate disputes

حمادي آمال¹،

¹ أستاذة محاضرة "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02، (الجزائر)

h.amel.blida2@gmail.com

تاريخ النشر: 2025/06/ 01

تاريخ القبول: 2025/05/ 17

تاريخ الاستلام: 2025/05/ 14

ملخص

كرس المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار والقانون رقم 23-17 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي، إمكانية ممارسة طعن إداري أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار قبل رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وذلك في المنازعات الناشئة عن الاستثمار.

كما منح للمستثمر الأجنبي الحق للجوء إلى الوساطة والتحكيم الدولي في حال ما كانت دولته قد أبرمت اتفاقية شراكة مع البلد المضيف وفي حالة التسوية القضائية فإن القانون المطبق هو القانون الوطني وهذه الحلول وضعها المشرع الجزائري لجذب الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: الوساطة- التحكيم- الطعن الإداري- اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.

Abstract :

The Algerian legislator Under Law No. 22-18 on investment and Law No. 23-17 on the granting of economic property estae has established the possibility of exercising an administrative appeal before the National High Committee for Investment Appeals before filing a lawsuit before the competent judicial authorities in disputes arising from investment, in addition to the right to resort to mediation and international arbitration if the country has concluded a partnership agreement with the host country.

also, The foreign investor has the right to resort to mediation and international arbitration if his country has concluded a partnership agreement with the host country, and in case of judicial settlement, the applicable law is the national law, these solutions have been developed by the Algerian legislator to attract investment.

Keywords: Mediation- Arbitration- Administrative Appeal- National Higher Committee for Investment Appeals

1. مقدمة:

سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى وضع وتوفير الضوابط والأطر القانونية الكفيلة من أجل تشجيع واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية القادرة على إنجاز المشاريع الاستثمارية في العديد من الأنشطة الاقتصادية المتاحة وذلك من خلال توفير المناخ الاستثماري الملائم، كما أعطت العديد من الضمانات والامتيازات والمزايا الممنوحة، إلا أنه قد ينشأ بعض الخلافات والنزاعات بين المستثمرين فيما بينهم أو بين المستثمرين والإدارة المكلفة بتنفيذ أحكام قانون الاستثمار، وهذا ما أدى بالمشروع الجزائري إلى إنشاء طرق إدارية وودية للفصل في هذه المنازعات بطريقة سريعة تتماشى مع الوضع الاقتصادي والاستثمار. وعليه نطرح الإشكالية التالية:

ماهي أهم الآليات التي كرسها المشروع الجزائري لفض منازعات العقار الاقتصادي، وللإجابة على الإشكالية سنتطرق إلى طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي أولاً وآليات فض منازعات العقار الاقتصادي للاستثمار ثانياً.

2. طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

تتمثل هذه المنازعات في رفض منح الامتياز أو المزايا المحددة في الأنظمة التحفيزية وكذلك الناشئة عن فسخ الامتياز والتي تكون بصفة انفرادية نتيجة عدم احترام المستثمر لبنوك الامتياز أو التي تكون نتيجة عدم تنفيذ المشروع أو عدم تطابقه لرخص البناء.

1.2. المنازعات الناشئة عن رفض منح الامتياز

هي الحالة التي يرفض فيها صاحب طلب الامتياز بعد نشر القوائم التي منحت لأصحابهم المقررات المؤقتة في المنصة الرقمية والحالة التي تسحب أو تلغى فيها عن المترشح المقرر المؤقت من الاستفادة من الامتياز وبهذا الصدد في كلتا الحالتين إذا رأى المترشح المرفوض أو المترشح الذي سحب منه المقرر

المؤقت قد غبن يجب عليه تحت طائلة بطلان أي إجراء آخر أن يرسل تظلم إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر من تبليغه بقرار الرضا المتظلم فيه أو السحب للمقرر (بالاستثمار، 04 سبتمبر 2022)، ويفصل في هذا الرضا المدير العام للوكالة في آجال لا تتعدى خمسة (05) أيام من تاريخ تسلمه التظلم وفي هذه الحالة إذا كان الرد على التظلم سلبى ودون جدوى أتاح المشرع الجزائري من خلال المادة 11 من قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار الحق للمتزوج طالب الامتياز أن يقدم إما طعن لدى اللجنة الوطنية العليا لطعون وتعتبر طريقة ودية وغير قضائية، أو التقدم بدعوى لدى الجهات القضائية المختصة، وفي هذه الحالة يختص القاضي الإداري بالنظر في الدعوى عملاً بالمعيار العضوي، كما جاءت به قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية طالما الوكالة الجزائرية للاستثمار على المدعى عليه، وهي الجهة المناحة والتي ترفض منح الامتياز كونها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

كما أتاح المشرع للمستثمر الأجنبي في هذه الحالات أي رفض الامتياز أو سحب المقرر المؤقت، كما أتاح للمستثمر الأجنبي في هذه الحالات أن يقوم بإرسال تظلم للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وأن يباشر نفس الإجراءات المتعلقة بالطعن الودي والقضائي إلا أنه في حالة وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف، صادقت عنها الجزائر تتعلق أحكامها بالوساطة والصلح والتحكيم يلجأ إلى هذه الطرق.

2.2. حالة رفض أو سحب المزايا أو الأنظمة التحفيزية

بالاطلاع على القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار للمستفيد من الامتياز تتاح له تحفيزات حسب طبيعة مشروعه وتراخيص تسهل تحقيق مشروعه وتحفيزه من التحفيزات والمزايا الإعفاء من ضريبة الأرباح ورخصة البناء وفي حالة ما رفضت أو سحبت منه هذه المزايا للمستثمر صاحب الامتياز أن يخطر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق نفس الإجراءات السابقة في حالة رفض الامتياز، إذ يرسل تظلم إلى الوكالة وفي حالة الرد السلبى يجوز له الطعن إلى الهيئة المعنية أي الراضة لتلبية المزايا، كما يمكن استدعاء ممثليها والمستثمر لسماعهم ويصدر بشأن ذلك قرار ويتم تبليغه للمستثمر والهيئة المعنية في آجال لا تتجاوز 08 أيام، كما أتاح المشرع للمستثمر أن يطعن أمام الجهات القضائية حسب نص المادة 11 قانون 18-22.

وفي هذا الصدد يمكن أيضاً للمستثمر الأجنبي أن يرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للنظر في موضوع الطعن أما إذا كانت توجد اتفاقية في العقد سابقة بين الوكالة والمستثمر الأجنبي أو الجزائري صادقت على اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف يمكن للمستثمر الأجنبي أن يرفع طعنه أمام التحكيم الدولي (18-22).

3.2. المنازعات الناشئة عن فسخ الامتياز

طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 (الامتياز، 28 ديسمبر 2023) المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي أنه يفسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة الوكالة عن طريق شبائكا الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط أو عن تقصير من المستفيد من الامتياز بعد تبليغه إعدارين من الوكالة عن شبائكا الوحيد وبقي دون جدوى يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية، وعليه سنتطرق إلى:

أ/ حالات الفسخ بصفة انفرادية نتيجة عدم احترام المستثمر لبنود الامتياز

طبقا لنص المادة 15-21 من قانون 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي (اللاقتصادي، 15 نوفمبر 2023) التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه، تتمثل أهم بنود عقد الامتياز في:

- تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- عدم تأجير من الباطن أو التنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع.
- عدم التنازل عن الأسهم أو الحصص الاجتماعية المملوكة في شركة مستفيدة من منح الامتياز عن عقار اقتصادي قبل إنجاز المشروع ودخولها حيز الاستعمال.
- عدم تغير وجهة العقار محل عقد الامتياز أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى.
- وعليه إذا أخل المستفيد بهذه الشروط منح المشرع للوكالة الحق في فسخ الامتياز بصفة انفرادية وبقوة القانون هذا الفسخ يستطيع أن يطعن فيه المستفيد إذا كان الفسخ تعسفي أي غير شرعي، ومن هنا في إمكان التقدم بدعوى إلغاء عقد الفسخ للجهات القضائية المختصة أي في هذه الحالة تكون من اختصاص القاضي الإداري طالما طرف النزاع أي المدعي عليه مؤسسة ذات طابع إداري أي الوكالة وعملا بالمعيار العضوي التي جاءت بها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى المستثمر صاحب الشأن إثبات عدم إخلاله للشروط المنصوص عنها في عقد الامتياز.

ب/ حالات الفسخ بصفة انفرادية نتيجة عدم تنفيذ المشروع أو عدم تطابق لرخص البناء

حول أيضا المشرع الوكالة الحق في فسخ الامتياز بصفة انفرادية إذا انقضت 24 شهر كآجال إضافية لاكتمال المشروع وتقاعس المستثمر عن إنجازها، أو تم إنجازها في الآجال المحددة ولكن دون مطابقتها

للبرنامج أو لرخصة البناء، وهذه الحالة يكون فيها الفسخ دون أي تعويض مع وجود المستثمر لإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، وفي كلتا الحالتين يمكن للمستثمر الكعن في الفسخ لدى القضاء الإداري ورفع دعوة إلغاء الفسخ إذا تمكن من إثبات قوة قاهرة.

3. آليات حل المنازعات المتعلقة بالعقار الاقتصادي

لقد كرس المشرع الجزائري بموجب نص المادة 11 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار والمكلفة بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون بمناسبة نشوء نزاعات وخلافات بينهم وبين كل هيئة أو إدارة مكلفة بتنفيذ أحكام قانون الاستثمار، وكذلك قانون المتعلق بالعقار الاقتصادي الذي أحال الطعون بعد الرد السلي من الوكالة إلى اللجنة العليا لطعون، وعليه سنتطرق إلى مفهوم اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسير عملها (1)، ثم إلى آليات فض منازعات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عن طريق الطعن الإداري (2).

1.3. تعريف اللجنة العليا الوطنية لطعون المتعلقة بالاستثمار

تم إنشاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي 22-296 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها إنما اللجنة المكلفة بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين برروا أنهم قد غبنوا في إطار تطبيق أحكام القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار ونظم المشرع الجزائري اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار بموجب مرسوم رئاسي رقم 22-296 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها (للطعون، 04 سبتمبر 2022)، حيث قام بإحاقها برئاسة الجمهورية وتشكل اللجنة من:

- ممثل رئيس الجمهورية رئيسا.
- قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء.
- قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاء المحاسبة
- ثلاثة خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية.

يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة من شأنه مساعدة أعضائها (18-22). ويتم تعيين أعضائها بموجب مرسوم رئاسي للعضوية مدتها ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة (18-22)، تزود اللجنة بأمانة غير أن المنظم لم يحدد كيفية ذلك ولا حتى المقر الذي تجتمع فيه اللجنة، وبالرجوع إلى كيفية تشكيل اللجنة العليا الوطنية للطعون المتصلة بالاستثمار ومقارنتها

بما كان عليه الوضع في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-166 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار) مرسوم تنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 ماي 2019 يحدد تشكيلة لجنة الطعن المختصة بالاستثمار وتنظيمها وسيرها (ملغى) وتنظيمها وسيرها نستنتج مجموعة من الملاحظات أهمها: تغيير صفة الأعضاء المشكلة للجنة حيث أصبح تقريبا نصف أعضائها قضاة مما يصفي عليها نوع من الحياد والنزاهة في إصدار قراراتها على عكس ما كان عليه الوضع في السابق أين كان تقريبا كل أعضائها إداريين ممثلين لوزارات مرتبطة بالاستثمار.

يتولى رئاسة اللجنة ممثل عن رئاسة الجمهورية مما يضفي عليها نوع من الرقابة وهذا بخلاف ما كان عليه الوضع من قبل أين كان الوزير نفسه أو ممثلا عنه يترأس اللجنة مما مكان يخلف نوع من الريبة في نفس المستثمرين، فكيف يكون شخص وجهاز خصما وحكما في نفس الوقت.

أما المنظم الجزائري تحديد مدة عضوية أعضاء اللجنة بثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بعد ضمانه على عدم إنهاء مهامها في أي لحظة، وتكمن مهمة اللجنة في حل النزاعات بعد إخطارها من قبل المستثمرين عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار ولاسيما في حالة سحب أو رفض منع المزايا أو رخص إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات الإدارية.

كما يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة يوم ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه كما هو محدد في المادة 07 من المرسوم الرئاسي 22-296.

3.2. سير عمل اللجنة العليا الوطنية المتعلقة بالاستثمار:

تزود اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار بأمانة وتقوم في أول اجتماع لها بإعداد نظامها الداخلي ويمارس المستثمر هذا الطعن لدى اللجنة خلال خمسة عشر (15) يوما الذي يلي تاريخ تبليغ القرار المنتظم فيه من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، في حين في السابق كان هذا الطعن خلال مدة 60 يوم التي تلي تبليغ القرار محل الاحتجاج.

تسلم اللجنة عريضة المقدمة لها من العارض سواء مباشرة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، حيث تجتمع اللجنة كلما استدعت الضرورة لذلك وتبث في الطعون المقدمة إليها خلال شهر واحد من تاريخ إخطارها ولا تصح مداوالات اللجنة إلا بحضور $\frac{2}{3}$ أعضائها على الأقل وتتم المصادقة على قرارات اللجنة بأغلبية أعضاء الأصوات الحاضرين في حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا

وبيلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بكل وسيلة في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ النطق به، ويكون القرار نافذا (المادة 12-13 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296).

بالرجوع إلى كينفيات سير عمل اللجنة ومقارنتها بما كان عليه الوضع في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-166 نستخلص الملاحظات التالية:

- يتعين على المستثمرين قبل طعنهم أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار ضرورة القيام بإجراء التظلم المسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحت طائلة رفض الطعن.
- تم التقليص من آجال ممارسة الطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتصلة بالاستثمار والذي يجب أن يكون خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المستثمر الطاعن بقرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حين كان يمارس هذا الطعن في السابق خلال ستون (60) يوما التي تلي تبليغ القرار محل النزاع (المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19-166).
- يمكن حاليا اللجنة استدعاء كل ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن، وكذا المستثمر الطاعن لغرض الاستماع إليهم من طرف أعضاء اللجنة تحقيقا لمبدأ المواجهة في حين هذا الأمر لم يكن متاحا في السابق في مواجهة الإدارات والهيئات العمومية.
- الشيء الجديد أن اللجنة ملزمة بإرسال تقرير كل 06 أشهر يتضمن أهم النشاطات التي تقوم بها والمشاكل المتكررة التي تواجه الاستثمارات مع تقديم التوصيات لمعالجتها وهذا في حد ذاته يعرض نص هام يساعد على حل ومعالجة الإشكالات التي يمكن أن تعترض الاستثمارات (المادة 14 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296).

3.3. الطعن الإداري كآلية لحل منازعات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

أتاح المشرع الجزائري للمستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا بشأن الاستفادة من العقار الاقتصادي أو المزايا من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارات أو الإدارات والهيئات المكلفة بتنفيذ قانون العقار الاقتصادي وقانون الاستثمار وكذلك الأشخاص الذين يكونون موضوع إجراء سحب أو رفض منح المزايا أو رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الوكالة أو الإدارات والهيئات المعنية بالعقار الاقتصادي

والاستثمار أن يقدموا تقديم طعن إداري في هذا الصدد وذلك يعد القيام بمجموعة من الإجراءات والترتيبات المسبقة.

ولقد حدد المشرع الجزائري بموجب نصوص تنظيمية كيفيات قيام المستثمرين بممارسة الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن الاستثمار أو منح العقار الاقتصادي وذلك بتبيان الإجراءات السابقة على ممارسته وكذا تحديد الأشخاص المؤهلين لتقديم هذا الطعن وهذا بطبيعة الحال بعد القيام بتسجيل المشروع الاستثماري أولاً أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سواء على مستوى الشباك المركزي أو على مستوى الشبايك المركزية على المستوى المحلي حسب الحالة.

1.3.3. التظلم المسبق كإجراء إجباري لقبول الطعن

فرض على المستثمرين قبل قيامهم بالطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار (المرسوم الرئاسي رقم 22-296) أو منح الامتياز (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2022 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85). ضرورة تقديم تظلم مسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحت طائلة رفض الطعن شكلاً، وهذا خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ للقرار محل التظلم على أن يفصل المدير العام للوكالة في خلال 15 يوم تاريخ تسلمه (المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296) ومن ثم التظلم المسبق إجراء وهو في قبل تقديم أي طعن إداري، وعليه نسجل مجموعة من الملاحظات:

لم يكن يشترط المشرع الجزائري ضرورة تقديم التظلم الإداري المسبق في المنازعات الناشئة عن الاستثمار والعقار الاقتصادي في ظل القوانين السابق، حيث كان مجرد إجراء جوازي يمكن المستثمر القيام به أمام نفس الجهة مصدرة القرار، وهذا عكس ما أصبح عليه الحالة في ظل النصوص التنظيمية الحالية أين يتعين على المستثمر تقديم طلب تظلم مسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قبل ممارسة الطعن الإداري أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتصلة بالاستثمار تحت طائلة رفضه، كما توجه التظلمات للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على المستوى المركزي بأي وسيلة كانت، وعليه فالشبايك الوحيدة اللامركزية على المستوى المحلي غير مخولة بتلقي التظلمات رغم أن النزاعات ممكن أن تنشأ معها وبالتالي فالنزاعات حتى أن نشأ مع جهة أو هيئة مكلفة بتنفيذ قانون الاستثمار مثل إدارة الضرائب إدارة الجمارك أن التظلم يوجه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على المستوى المركزي وهي المخولة بالفصل والرد عليها

ولأول مرة أقر المشرع الجزائري حق تقديم التظلم عبر المنصة الرقمية للمستثمر التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وعليه نستخلص أن المنظم الجزائري جعل من التظلمات سلاح ذو حدين هي أداة لغربة النزاعات التي يمكن أن تنشأ بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمرين قبل أن تصل إلى اللجنة وآلية للرقابة في يد المدير العام يمارسها على مختلف مدرء الشبايك الوحيدة اللامركزية بمناسبة ممارسة الطعون من قبل المستثمرين (عزيري، خصوصية الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، ديسمبر 2023).

2.3.3. الشخص المؤهل للممارسة الطعن الإداري

لا تمارس اللجنة مهامها إلا عن طريق الإخطار الذي يقدمه المستثمر الطاعن الذي يكون محل نزاع ناشئ عن استثمار موضوعه سحب أو رفض المزايا أو رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار وعليه يظهر لنا الحق في اللجوء إلى اللجنة معترف به للمستثمر فقط دون الطرف الآخر الممثل للدولة والذي أنشأت المنازعة معه (المادة 06 من المرسوم الرئاسي 22-296).

3.3.3. منازعات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار المعنية بالطعن الإداري

حصر المشرع الجزائري المنازعات الناشئة عن الاستثمار المعنية بالطعن الإداري والتي يمكن أن تنشأ بين المستثمرين والإدارة أو هيئة مكلفة بالاستثمار سيما عندما يتعلق الأمر بسحب أو رفض منح المزايا أو عند رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار.

1/ الطعن بسحب أو رفض منح المزايا

يقوم المستثمر بالطعن في المقررات التي تصدر من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتعلقة برفض منح المزايا وكذلك في حالة سحبها وبما أن المزايا التي جاء بها قانون الاستثمار وقانون منح العقار الاقتصادي تمس مرحلة المنح وإنجاز والاستغلال فإن تدخل الوكالة يكون في كل هاته المراحل وللمستثمر الحق في اللجوء إلى الطعن أمام اللجنة إذا رأت أن هناك إجحاف في حقه (نادية).

ومن بين الحالات التي تصدر فيها الوكالة مقررات سحب المزايا الكلي أو الجزئي هو عند عدم احترام المستثمر الواجبات والالتزامات المكتوبة، وهذا بعد تبليغه بإعذارين دون إجابة مدة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ المعاينة بالإخلال (المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات

والالتزامات المكتتبة، ج ر عدد 06، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022)، أو عند غياب تبرير عدم إيداع الكشف السنوي لتقديم المشاريع الاستثمارية والذي بدوره يؤدي إلى إصدار مقرر سحب المزاي من طرف الوكالة بالمقابل يحق للمستثمر الذي يرى أنه قد ظلم من طرف الوكالة بتقديم طعن أمام اللجنة (المادة 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-03).

2/ الطعن في رفض إعداد المقررات والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار.

3/ القرار الفاصل في الطعن الإداري المتعلق بمنازعات العقار الاقتصادي.

يجب أن يكون الطعن المقدم من المستثمر فردي وأن يرسل مباشرة إلى اللجنة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر وأن يتضمن ما يلي (المادة 08 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296):

- لقب واسم وعنوا وصفة العارض أو ممثله القانونية.

- أن تكون العريضة فردية وموقعة.

- مذكرة تستعرض الوقائع والوسائل.

- الوثائق والمستندات الثبوتية.

يقوم رئيس اللجنة بإرسال نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها إرسال الرد خلال عشرة (10) أيام (المادة 11 من المرسوم الرئاسي رقم 22-396) ابتداء من تاريخ استلام الملف في حين كان هذا الرد يتم خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف وهنا نسجل تقليص المشرع الجزائري لأجال الرد من قبل الإدارات والهيئات المعنية بتنفيذ قانون الاستثمار، الشيء الجديد أنه يمكن للجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار استدعاء المستثمر وممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن بغرض الاستماع (المادة 10 من المرسوم الرئاسي رقم 22-396) إليهم في حين كان هذا الأمر غير متاح غلا في مواجهة المستثمر للطاعن، يبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بكل وسيلة في أجل لا يتجاوز 08 أيتام من تاريخ النطق به.

كما نصت المادة 13 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 بإلزامية القرارات التي تصدر عن اللجنة وذلك لمواجهة كافة الأطراف المعنية بها حيث نصت على ضرورة تنفيذ القرار ويكون القرار نافذا، وعليه يتعين على الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار تنفيذ القرارات التي تصدرها اللجنة العليا لطعون المتعلقة بالاستثمار فور حصول التبليغ الذي يتم خلال 08 أيام من تاريخ صدوره، وبالتالي نجد أن المشرع

الجزائري منح للمستثمر حق الطعن ضد أي قرار تصدره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو أي إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ أحكام قانون الاستثمار أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وهذا بعد القيام بإجراء التظلم أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة مهما كانت نتيجة الطعن الإداري.

4. التسوية القضائية والتحكيم الدولي لفض منازعات العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية:

سنناقش التسوية القضائية ثم نتطرق إلى التحكيم الدولي الخاص بالمنازعات التي يكون أحد أطرافها مستثمر أجنبي.

1.4. التسوية القضائية:

تمثل في تعزيز دور القضاء في مجال الاستثمار إذ لا يمكن للضمانات القانونية أن تكون لوحدها كفاية لتوفير الحماية اللازمة للمستثمر خاصة في ظل إمكانية تعسف الإدارة في استعمال حقها في إدارة العملية الاستثمارية في الجزائر ومنع تدخلها المفرط في المجال بما لا يخدم مصلحة الاقتصاد الوطني (محمد، جويلية 2022).

لذلك تم تعزيزه بالضمانة القضائية بموجب القانون رقم 22-18 جعل للمستثمر أكثر أريحية وطمأنينة وذلك بتكريس وإقرار حق اللجوء إلى القضاء الجزائري في كل نزاهة خاص بالاستثمار تطبيقا لمبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال على إقليمها بواسطة أجهزة القضاء الداخلية سواء كانوا وطنيين أو أجنبان فضلا عن أن العقد موضوع النزاع يستمد أحكامه من القانون الوطني، وعليه فإن القضاء الوطني هو المختص في الفصل في النزاع.

حين استنفاد وسائل التقاضي الداخلية ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك ويجد هذا الاختصاص أساسه في التشريع الداخلي والاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر في مجال التشريع والحماية المتبادلة للاستثمار وبموجب قوانين الاستثمار التي كرسست في مجملها مبدأ اختصاص القضاء الوطني في تسوية نزاعات الاستثمار باعتباره هو الأصل وعملا بنص المادة 800 والمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تكون المنازعات المشاركة من صاحب الامتياز والجهة المانحة للامتياز هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كونها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يؤول الاختصاص منها إلى القضاء الإداري وهذا باعتماد الجزائر للمعيار العضوي في تحديد النزاع الإداري...، وبالتالي يفضل القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز الذي منح للمستثمر على الأراضي أو الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية

بالرجوع إلى نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يؤول الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها موقع العقار محل الامتياز.

ويتطبيق المعيار العضوي يكون اختصاص القضاء العادي في الحالات التي تخرج عن المنازعات التي تكون الدولة أو أحد جماعاتها المحلية أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام طرفا طبيعيا وينظر القاضي العادي فيما يخص إطار الاستثمار طلبات البنوك أو المؤسسات المالية الطبيعية التنفيذية التي يمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم دفع المبالغ المستحقة عند حلول أجل الدين مثل عند رهن الحق العيني العقاري كضمان للقروض التي تمول المشروع الاستثماري.

2.4. الوساطة والتحكيم الدولي

هي اللجوء إلى الطرق البديلة الأخرى المنصوص عليها بموجب قانون الاستثمار أو المتفق عليها في حل النزاعات في حال ثبوت نزاع بين المستثمر والدولة الجزائرية خاصة أن الجزائر في الآونة الأخيرة قامت بإبرام اتفاقيات تعاون وشراكة مع العديد من الدول سواء كانت اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف، كما صادقت على عدة اتفاقيات دولية لجذب الاستثمار الأجنبي وتحفيز المستثمرين وخلق حوافز كما يمكن اللجوء للقضاء الدول يعن طريق آلية المصالحة والتحكيم، ما لم يتعلق الأمر بالنظام العام، متى كانت هناك اتفاقيات أو معاهدات ذات طابع اقتصادي تربط الدولة المعنية بدولة المستثمر، هناك استثناءين على القضاء الوطني باعتباره الأصل في حل النزاعات وهو وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف التي أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص، وهذا لتبديد مخاوف المستثمر الأجنبي من القضاء الوطني يمد للدولة المضيفة ولا ينصفه، لذلك هو يجذب طرق تسوية نزاعات الاستثمار المقررة دوليا لفقدانه الثقة بالقضاء الوطني والتشكيك في نزاهة وعدم تمتعه بالموضوعية وحتى إن تم الحكم لصالحه هو يخشى تنفيذه لعدم إمكانية التنفيذ الجبري على الأموال العامة لذلك تم النص على إضافة المصالحة والتحكيم في حل النزاعات مع المستثمر الأجنبي وهو ما نصت عليه المادة 11 من قانون الاستثمار رقم 18-22، حيث يخضع كل خلاف ناجح عن تطبيق أحكام هذا القانون بث المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه للجهات القضائية الجزائرية المختصة ما لم توجد اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق

إحكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم أو إبرام اتفاق بين الوكالة المذكورة في المادة 18 التي تتصرف باسم الدولة والمستثمر تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم (القانون رقم 22-18).

5. الخاتمة

في الأخير نخلص أن المشرع الجزائري قد خفف على المستثمر صاحب حق الامتياز وعلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبء الإجراءات القضائية بإنشاء اللجنة الودية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار للفصل في المنازعات الممكن أن تنشأ بين هذه الأطراف ومن جهة أخرى أتاح اللجوء أحد أطراف النزاع إلى طرق بديلة أخرى منها الوساطة والصلح والتحكيم خاصة المستثمر الأجنبي وهذا تشجيعا وتحفيزا لإنشاء مشاريع استثمارية وتطوير الاقتصاد الوطني.

6. قائمة المراجع والمصادر

- وهيبة مروق، جلال عزيري، خصوصية الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 08 العدد 03، ديسمبر 2023، الجزائر.
- حسان نادية، دور لجنة الطعن المختصة في مجال منازعات الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية، العدد 02، جامعة الجزائري.
- العناش محمد، المباني والضمانات في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18، من التكريس إلى التعزيز، المجلة العربية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 15، العدد 03، جويلية 2022، جامعة البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر
- القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2002، المتعلق بالاستثمار، ج ر رقم 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.
- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 23 المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.
- المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المؤرخ في 04 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل، تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 30 ديسمبر 2023.
- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60 المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

- مرسوم تنفيذي رقم 19-166 المؤرخ في 29 ماي 2019 يحدد تشكيلة لجنة الطعن المختصة بالاستثمار وتنظيمها وسيورها (ملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2022 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-303 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، ج ر عدد 06، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.