وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس – بالمدية –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الامتياز القابل للتحويل الى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

من إعداد الطالبتان:

- بوراكي يمينة
- حربي عالية

تحت إشراف الاستاذ :

د/ بوشنافة جمال

السنة الجامعية 2021-2022

شكر وتقدير

أول من يشكر و يحمد آناء الليل و أطراف النهار، هو العلي القهار، الأول و الآخر و الظاهر و الباطن، الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى، و أغدق علينا برزقه الذي لا يفنى، و أنار دروبنا، فله جزيل الحمد و الثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده و رسوله "محمد بن عبد الله" عليه أزكى الصلوات و أطهر التسليم، أرسله بقرآنه المبين، فعلمنا ما لم نعلم، و حثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله و الشكر كله أن وفقنا و ألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

ونرفع كلمة شكر إلى الدكتور المشرف "بوشنافة جمال"، لتفضله علينا بالإشراف و دعمه الدائم و طيبته في تعامله و مجهوداته التي قدمها لنا طيلة مشوارنا الدراسي، لك ألف شكر و تقدير، ونتقدم بالشكر إلى كل أساتذة قسم القانون العقاري وإلى كل عمال كلية الحقوق و العلوم السياسية، وإلى كل عمال مديرية أملاك الدولة ، فلكم منا ألف شكر و تقدير.

كما نشكر كل من مد لنا يد العون و بالأخص وفاء شميشم، ولكل من وسعتهم ذاكرتنا و لم تسعهم مذكرتنا.

و في الأخير لا يسعنا إلا أن ندعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد و الرشاد، و العفاف و الغنى، و أن يجعلنا هداة مهتدين.

إهداء

إهداء أهدي هذا العمل المتواضع إلى الذين قال فيهم الرحمان، قال تعالى: " **وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوٓاْ إِلَّآ إِيَّاهُ وَبِٱلْوَٰلِدَيْنِ إِحْسَٰنًا** " إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار...إلى من علمني العطاء دون انتظار...إلى من أحمل اسمه بكل افتخار...

أرجو من الله أن يمد عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار، و ستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم و في الغد و إلى الأبد **أبي العزيز" العربي".**

إلى ملاكي في الحياة...إلى معنى الحب و منبع الحنان و التفاني...إلى بسمة الحياة...إلى بلسم جراحي...إلى أغلى الحبايب **أمي الغالية" رقية"**

إلى من كانت رفيقة دربي، و نصفي الثاني، إلى أغلى ما أخذ القدر مني، إلى قطعة من القلب فارقتني و لم تفارق خيالي، إلى الحبيبة الغالية الطيبة أختي "رشيدة" جعل الله مسكنها جنة الفردوس الأعلى.

إلى أمي الثانية "والدة زوجي" حفظها الله و رعاها، و إلى روح أبي الثاني" والد زوجي، الذي لم يبخل علي يوما بدعائه، رحمه الله عليه.

إلى أروع من جسد الحب بكل معانيه، فكان السند و العطاء ،إلى من أنار دربي وشجعني على المواصلة رغم التعب و المسؤولية، إلى سر النجاح زوجي" زكريا" أطال الله في عمره، وإلى فلذات كبدي و أميراتي الجميلات، اللاتي سعادتي تكتمل بوجودهن بقربي و جانبي، "ريهام، ياسمين مرام، نادين".

إلى من عشت معهم الحياة بحلوها و مرها، إلى ينبوع سعادتي ،أختي" جميلة" و زوجها "أحمد"، وإخوتي، محمد و فوضيل و يونس ،وإلى أبنائهم، وليد، أميرة ،إسلام، فارس ،آية، إيناس، أنفال، آدم ،فراس ،محمد أمير ،و البرعم الصغير محمد أصيل ،وإلى زوجة أخي الكبير مليكة، وزوجة أخي فله.

إلى التي كانت مستودعا لسري وأزرتي، وشجعتني و أخذت بيدي، أختي و حبيبتي و صديقتي "مريم بن صالة".

إلى من تقاسمت معها إنجاز هذا العمل صديقتي الحنونة "عالية"، وإلى كل صديقاتي في الدراسة والعمل، وإلى كل أهلي و أحبابي، أهدي ثمرة هذا الجهد.

يمينة

إهداء

إلى والدي رحمهما الله، و أسكنهما فسيح جناته.

إلى زوجي الحبيب الذي كان لي سندا بعد المولى عز وجل، و له الفضل أن عدت إلى مقاعد الدراسة.

إلى صديقتي و حبيبتي و رفيقة دربي "يمينة".

إلى أولادي حفظهم الله و رعاهم، " معاذ، هيثم، محمد، إلياس.

إلى من حبها يجري في عروقي أمي الثانية " مريم ".

إلى إخوتي و أخواتي.

إلى والدا زوجي.

إلى كل زملائي و من عرفت خلال مشوراي الدراسي.

إلى أساتذتي في الأطوار الأربعة.

إليهم جميعا أهي ثمرة هذا الجهد.

عالية

مقدمة

يعتبر نشاط الترقية العقارية ذو أهمية بالغة باعتباره من أهم النظم الاستثمارية الحديثة، إذ خصصت له الحكومة الجزائرية حيزا كبيرا من اهتماماتها للنهوض بالتنمية الاقتصادية.

وقد سجل هذا النشاط قفزة نوعية، نظرا لما شهده من إصلاحات هامة والتي تجسدت في إصدار المشرع الجزائري للعديد من النصوص التشريعية و التنظيمية التي تهدف إلى رد الاعتبار لهذا النشاط و تأطيره، و بالنتيجة خلق بيئة ملائمة تسمح بميلاد وتطوير أداة الإنجاز الوطنية.

ويعتبر القانون 07/86 أول نص قانوني ينظم الترقية العقارية في التشريع الجزائري، إذ كان هذا الأخير لا يعترف بصفة المرقي العقاري إلا للمرقي العمومي ممثلا في ديوان الترقية و التسيير العقاري و مقاولة ترقية السكن العقاري، وقد تميز صدوره بظرف اقتصادي عرف انخفاضا للموارد المالية للدولة، و أبقى على احتكار القطاع العام للنشاط الترقوي، كما تميز بقلة الكفاءة و ضعف التخطيط.

كما نلاحظ أنه جعل الاحتياطات العقارية في يد البلدية و هذا شكل عائقا إضافيا أمام تطور الترقية العقارية، و بالتالي استمرت الأزمة و تزايدت حدتها ، لذلك صدر نص جديد ليعيد النظر في الترقية العقارية و قد تجسد ذلك بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، تضمن هذا الأخير نصوصا قانونية شاملة للأوضاع العامة، فقد أحدث تطبيقه تطورا في نشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحديد، ورغم أنه لا يعتبر أول نص ينظم الترقية العقارية إلا أنه يعتبر أول نص أحدث قفزة نوعية في النشاط ، حيث أضاف صنفا جديدا و هو المتعامل في الترقية العقارية ، وعرفها بموجب المادة 02 منه: "يشمل النشاط العقاري على مجموع أعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة لبيع أو إيجار أو تلبية حاجات الخاصة " مما يوحي أن المشرع اعترف بصحة المتعامل في الترقية لكل من يساهم في عملية ترقية من مكاتب دراسات و من مقاولين، رغم سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، و رغم النتائج الإيجابية التي تم تحقيقها، إلا أنه احتوى العديد من النقائص، مردها إلى غياب سياسة واضحة متكاملة الجوانب و الأبعاد عند صياغته و كذلك حداثة هذا النشاط في الجزائر.

وقد تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعد 18 سنة من صدوره، بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و الذي عرف نشاط الترقية العقارية على أنه " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية" فدور المرقي العقاري إذن يكمن في حشو و تنسيق جميع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

ومن أهم الموارد التي يتوجب على المرقي العقاري توفيرها، على اعتبار أنها تشكل منطلق و مرتكز العملية الترقوية، هو البحث عن الجيوب والأوعية العقارية المهيأة والمؤهلة لاستقبال المشاريع العقارية، و له في سبيل ذلك ثلاثة خيارات عموما:

- اقتناء الأرضية من الخواص أو الوكالات العقارية التي تتوسط زبائنها من أجل بيع و شراء الأملاك العقارية، غير أن ما يعاب على هذا الخيار هو أن ثمن الشراء غالبا ما يكون جد مرتفع، وهو الشيء الذي ينعكس سلبا على أسعار المحلات المنجزة.

- اقتناء القطعة الأرضية من مرقي الأوعية العقارية، و هنا يختلف سعر اقتنائها بحسب ما إذا كان مرقي الأوعية بدوره قد اشترى العقار من الخواص و الوكالات العقارية حيث يكون الثمن مرتفع أو اشتراه من الحافظة العقارية للأملاك الخاصة للدولة أين تكون الأسعار معقولة.

- اقتناء القطعة الأرضية من الحافظة العقارية للأملاك الخاصة للدولة، وهذا عملا بأحكام نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، التي أجازت أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين و خواص على أساس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية و كذا الاستثمار.

ففي الحالة الأخيرة، يكون ثمن الأوعية جد معقول و هو الشيء الذي ينعكس بالإيجاب على ثمن المحلات المنجزة.

وإذا كانت مشاريع الترقية العقارية التي يتعلق موضوعها بإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، تستفيد من الأوعية العقارية المدرجة ضمن الحافظة العقارية للأملاك الخاصة للدولة و بأسعار مخفضة، نظرا للتصريح بطابعها المتعلق بالصالح العام، فإن مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بدورها تستفيد من الحافظة العقارية للدولة لكونها تساهم في رفع حجم المعروض من السكن و بالنتيجة المساهمة في التخفيف من حدة و ثقل أزمة السكن.

حيث أن وضع العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة تحت ترف المرقين العقاريين يكون بطريقتين: الأولى تتمثل في التنازل لصالح المرقي العقاري عاما كان أو خاصا بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من إعانة الدولة في جميع صيغها، من السكن الموجه للبيع بالإيجار، و كذا السكن الترقوي المدعم، السكن العمومي ألإيجاري، السكن الترقوي العمومي. في حين أنه بالنسبة للسكن الريفي فإنه لا يحتاج لقطعة الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة ما دام الصيغة في حد ذاتها تحتم على المستفيد من الإعانة المادية للدولة أن يكون مالكا لقطعة أرض.

إذن ثمن شراء الأرض يدخل في تقييم السكن و بالتالي كلما ارتفع ثمنها ارتفع ثمن السكن و العكس صحيح.

أما الطريقة الثانية فتتمثل في الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري. وهنا انتقل دور الدولة في توفير السكن من دعم البرامج السكنية المقررة لصالح الفئات الاجتماعية غير القادرة على اقتناء سكن دون إعانة الدولة، إلى توفير العقار اللازم لإنجاز السكنات بالنسبة للفئات التي لا تحتاج إلى المساعدة المادية للدولة و ذلك بالنسبة للمشاريع السكنية ذات الطابع التجاري.

على الرغم من أن الدولة تراجعت عن التنازل كطريقة لتسيير أملاكها العقارية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إلا أنها لم تخضع الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، و التي تخضع للتنازل كما سبق ذكره،وكذا القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بسبب أن نقل ملكية السكن للمستفيد يستوجب أن يكون المرقي العقاري مالكا للقطعة الأرضية لكن هذه الملكية لا تنتقل إليه إلا بعد أن يثبت إنجازه للمشروع، أي أن الامتياز لا يتحول إلى تنازل إلا بعد توفر شروط حددها المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

و تبرز أهمية هذا الموضوع في كونه جديد، و سنحاول من خلاله تناول الآلية الجديدة التي أقرتها الإرادة التشريعية لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و عن كيفية تحوله إلى تنازل.

أما عن سبب اختيارنا للموضوع فهو الحاجة الملحة للفرد في امتلاك وعاء عقاري بأسس قانونية واضحة ومحاولتنا المساهمة في توضيح ذلك.

وتتمحور إشكالية موضوعنا، حول ما إذا كان التنظيم القانوني لمنح الامتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة و تحويله إلى تنازل لفائدة المرقين العقاريين لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية و الإجراءات المتخذة لذلك،كفيلة بتحقيق الأهداف المرجوة من نشاطات الترقية العقارية التجارية في المساهمة في تنفيذ البرامج التي سطرتها الدولة للتخفيف من أزمة السكن؟ و ما مدى كفاية الإجراءات و فعالية السلطات المخولة للجهات الإدارية المانحة للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مواجهة المرقين المخالفين للشروط و الأعباء، تثمينا للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون الحيد عن وجهة منحها؟.

إجابة على الإشكالية المطروحة، اخترنا تبني المنهج الوصفي التحليلي؛ وذلك باستعراض، مناقشة و تحليل أهم ما جاء به المشرع من شروط و إجراءات لمنح الامتياز و كذا تحويله إلى تنازل و أهم

العقبات و الإشكالات القانونية التي تعترض المستثمرين العقاريين. وذلك من خلال تقسيم الموضوع إلى فصلين، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى قواعد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاص للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، أما في الفصل الثاني فقد تطرقنا إلى قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

الفصل الأول: قواعد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يفترض أن مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري كالسكن الترقوي غير المدعم مثلا ، لا تستفيد من أي دعم مباشر، و أن دعمها غير المباشر محدود، لذلك قرر المشرع تخفيف العبء على المرقي العقاري بإجراء مختلف عما هو مطبق في مجال المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، من خلال منح امتياز على أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة على أن يكون هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل.

وتطبيقا لنص المادة 61 من القانون رقم 14- 10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 ، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، و الذي شرحت و وضحت أحكامه المذكرة رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016 (أنظر الملحق رقم 01)[1] ، وهو إجراء حديث جدا في مجال الترقية العقارية ككل لأنه يهدف إلى تسهيل الإجراءات على المرقي العقاري و تخفيف العبء عليه، و بالتالي تحفيزه مما سيؤدي إلى زيادة العرض في السكنات، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن[2].

لهذا وللإلمام بالإطار القانوني لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري فقد قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول مفهوم عقد الامتياز، و في المبحث الثاني إجراءات منح هذا الامتياز.

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز.

يعد عقد الامتياز أحد الأساليب الكلاسيكية في تسيير المرافق العامة في الجزائر، إذ يعد من أشهر العقود الإدارية غير المسماة ، و ينصب هذا الأخير على تسيير الأملاك الوطنية العمومية ، أو الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، كما أنه أصبح كآلية فعالة تلجأ إليها الإدارة لإشراك القطاع الخاص في تسيير المرفق العام للاستفادة من مهاراته وكذا الخبرات الأجنبية ، و للحصول على جودة عالية في تلبية

[1] - أنظر الملحق رقم 1 من هذه المذكرة يتضمن المذكرة رقم(3760)، المؤرخة في 29 مارس 2016، في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ص 51.

[2] - راجع محمد بن عامر ،**الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة**، مقال منشور مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية و الاجتماعية،جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلد 13 عدد4 جويلية 2021،السنة الثالثة عشر، ص586.

رغبات الأفراد و المنتفعين من جهة أخرى ، كما أنه من الناحية القانونية لم يصدر المشرع الجزائري أي نص قانوني ينظمه كعقد مسمى و يحدد معالمه و نظامه القانوني بالتفصيل، لكن نظم بمجموعة من النصوص القانونية المبعثرة تشمل الحقوق و الالتزامات تمكن من تحقيق المصلحة العامة[1].

بناء على ما سبق نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول في المطلب الأول تعريف عقد الامتياز وخصائصه، و في المطلب الثاني شروط وأركان عقد الامتياز، وأخيرا في المطلب الثالث سنوضح الطبيعة القانونية لعقد الامتياز و مضمونه.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه.

لمعرفة عقد الامتياز سنقوم بتعريفه تعريفا فقهيا وقضائيا وقانونيا، في الفرع الأول ثم تحديد خصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.

يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية التي لم يقم المشرع بتعريفها[2]، وللوصول إلى تعريف عقد الامتياز سوف نبرزه في ثلاث نقاط نتناول في الأولى التعريف الفقهي وفي الثانية التعريف القضائي وفي الثالثة التعريف القانوني.

أولا - التعريف الفقهي لعقد الامتياز: لقد اهتم الفقه الإداري بتعريف امتياز المرفق العمومي كأسلوب من أساليب إدارة المرافق العامة واستغلالها، حيث عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه على مسؤوليته بإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها إدارة عقد الامتياز".

وعرفه البعض بأنه " أحد طرق إدارة وتسير المرافق العامة، وعقد من العقود الإدارية، ويتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم بإدارة وتسير وتشغيل أحد المرافق العامة

[1]- راجع فوزية جدور ، **عقد الامتياز في الجزائر** ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، السنة الجامعية 2019/2018 ، ص 131.

[2]- راجع آسيا مصطفاوي ، عقد **الامتياز في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص إدارة و مالية، جامعة أكلي محند أولحاج، 2015، ص 7.

لمدة معينة كمرفق النقل العمومي والإطعام الجامعي...الخ، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين والمستعملين للمرفق العام مع تحمل مخاطر ذلك ربحا أو خسارة " [1].

كما عرفه الأستاذ أحمد محيو بأنه " هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام" ، ورغم انه عبارة عن صك تعاقدي إلا أن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام ، إن دراسته تدخل إذن ضمن نطاق دراسة العقود و دراسة المرافق العامة[2].

وعلى الرغم من اختلاف هذه التعاريف" حسب وجهة نظر كل فقيه إلا أنها لم تخرج عن مفهوم الفكرة العامة لعقد الامتياز وهي اتفاق بين الإدارة المختصة و الخواص على إدارة أحد المرافق العمومية يتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحا أو خسارة نفقة أو دخلا، وإن كانت هذه التعاريف مستوحاة من رأي الفقه ، فالقضاء قدم لعقد الامتياز تعريف هو الآخر[3].

ثانيا – التعريف القضائي لعقد الامتياز : لقد عرفته محكمة النقض المصرية بقولها: " ....إن التزام المرافق العامة ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، و طبقا للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور، و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح ، فالالتزام عقد إداري ذو طبيعة خاصة ، وموضوعه إدارة مرفق عام ، و لا يكون إلا لمدة محدودة ، و يتحمل الملتزم بنفقات المشروع و أخطاره المالية، و يتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين... " [4].

و جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 9 مارس 2004 قضية رقم 1111950 فهرس رقم1111952 ما يلي : "أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."، ومن هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع

[1]- راجع عيشة خلدون، فضة عمرية و مسعودة قصري، **تطور أسلوب الامتياز في القانون الجزائري**، مقال منشور بمجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة، العدد الخامس، مارس 2019، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 58.

[2]- راجع آسيا مصطفاوي، **عقد الامتياز في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، المرجع السابق ، ص 8

[3]- راجع آسيا مصطفاوي، **عقد الامتياز في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ، ص 9.

[4]- راجع عيشة خلدون، فضة عمرية و مسعودة قصري، **تطور أسلوب الامتياز في القانون الجزائري** ، المرجع السابق ، ص58

الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد[1].

ثالثا - التعريف القانوني لعقد الامتياز : عرف المشرع الجزائري الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروطه وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الـترقية العقارية ذات الطابع التجاري على أنه : " حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة الانتفــاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص بقصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري" ، و للإشارة فإن المرسوم التنفيذي رقم 281/15 ، قد صدر تطبيقا لنص المادة 61 من القانون رقم14/10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، والتي عدلت نص المادة 02 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كما يلي :" تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية :

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل.
-عند الانجاز الفعلي للمشروع ، طبقا لأحكام دفتر الشروط ، والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " ، ونص المادة 02 قبل التعديل لم يكن يحتوي على المطة الأخيرة المتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع التجاري، و إنما اكتفى المشرعين لها حينها باستثناء الأراضي الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي.

وبالتالي فإن منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يختلف من حيث شروطه وأثاره عن الامتياز الذي لا يكون قابلا لتحويل إلى تنازل ، وكمثال على ذلك نجد أن المادة 03 الفقرة 01 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ورد فيها ما يلي : " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء ، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد ، أو بالتراضي على

[1]- راجع موقع سعيد حمدين، مكتبة البحوث القانونية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية تاريخ الاطلاع 17 ماي 2022..

أراضي تابعة..." ، فالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لا يمنح عن طريق المزاد العلني ، بل يخضع لإجراءات خاصة واستثنائية.

ومنه يمكن القول أن المشرع خص المرقين العقارين الذين يبادرون بإنجاز مشاريع ذات طابع تجاري ، بإجراءات استثنائية تحقق مرونة وبساطة أكثر ، من خلال منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل[1].

الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.

من خلال ما تقدم من دراسة لمسألة تعريف عقد الامتياز في الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، و الذي أورده المشرع في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 يمكننا استخراج جملة من الخصائص و الميزات التي تميزه عن غيره من العقود و المتمثلة في أنه أولا عقد الامتياز هو عقد محدد المدة ، ثانيا محل عقد الامتياز هو وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، ثالثا عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية ، رابعا أن يكون الغرض من المشروع هو الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، خامسا يرتب عقد الامتياز حق انتفاع.

أولا – عقد الامتياز هو عقد محدد المدة : يعتبر عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، فهو يتصف بصفة التأقيت كونه يبرم لمدة معينة و محددة، و لكن دون تحديد من المشرع للمدة الدنيا أو القصوى كما فعل بالنسبة لعقد الامتياز في مجال الاستثمار.

فسريان هذا العقد يبدأ بحصول المرقي العقاري على الامتياز و إبرامه في شكل مؤقت، لينتهي في الأحوال العادية إلى تنازل تنتقل فيه الملكية من الدولة إلى المرقي العقاري.

ثانيا – محل عقد الامتياز هو وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة: ينعقد الامتياز على قطع أرضية أو أوعية عقارية تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة ، و يخرج من هذا النطاق الأملاك العمومية ، لأن مآل هذا العقد في النهاية سيكون التنازل عن الملكية من طرف الدولة لصالح المرقي العقاري صاحب عقد الامتياز، وهذا لا ينطبق على الأملاك العمومية التي من أهم مميزاتها عدم قابليتها للتنازل[2].

ثالثا – عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية: من خلال تعريف عقد الامتياز قيد الدراسة يتضح جليا أن طرفا عقد الامتياز هما الدولة باعتبارها المالكة و المانحة لقطعة الأرض المخصصة

[1]- راجع إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الدراسية 2017/2016، ص 218

[2]- راجع عقيلة بلهادي، **عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري**، مقال منشور بمجلة البحوث و الدراسات السياسية، العدد الرابع عشر، ص269.

لانجاز مشاريع الترقية العقارية ، و المرقي العقاري الذي قد يكون إما شخص طبيعي أو معنوي، سؤال المطروح هل يخضع المتعاقد مع الإدارة للقانون العام أم الخاص ؟ طرح مثل هذا التساؤل جاء نتيجة التناقض الحاصل بين نص المادة 19 من القانون 04/11 التي تسند ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية ، بمعنى آخر يكون المرقي العقاري خاضعا للقانون الخاص سواء كان الشخص شخص طبيعي أو معنوي، في حين المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 تعترف بصفة المرقي العقاري لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص ، إذ من غير المعقول أن يقوم شخص معنوي خاضع للقانون العام بعمل يوصف بأنه تجاري، بل العمل الذي يقوم به هذا الأخير هو عمل إداري ويخاطب بقواعد القانون العام .

ويستمر هذا التناقض الحاصل حتى بين المرسوم التنفيذي رقم 281/15 بموجب المادة 03 منه و دفتر الشروط الملحق بالمرسوم ، كون المشرع في ديباجة دفتر الشروط يؤكد على أن عقد الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص. وحتى نضمن الانسجام بين النصوص القانونية المشار إليها أعلاه و رفع اللبس و الغموض ، يجب أن يبادر المشرع بتعديل نص المادة 03 من المرسوم على نحو يفيد بأن الشخص الذي يتمتع بصفة المرقي العقاري شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص و يجب أن يكون مسجل في السجل التجاري و معتمد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و لا يشترط فيه التمتع بالجنسية الجزائرية[1].

رابعا – أن يكون الغرض من المشروع هو الترقية العقارية ذات الطابع التجاري: لقد عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية على أنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية وكذا إدارة المشاريع العقارية ، وبالرجوع لتعريف عقد الامتياز ، نجده ينص على ضرورة أن يخصص المشروع المراد القيام به من طرف المرقي العقاري لغرض الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، أي أن النص استثنى من مجال التطبيق المشاريع التي تدخل في نطاق الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي أو المدعمة من طرف خزينة الدولة[2].

خامسا- يرتب عقد الامتياز حق انتفاع : يرتب عقد الامتياز لفائدة المستفيد حق عيني عقاري يتمثل في حق الانتفاع القابل للتحويل إلى تنازل إذ بمجرد إبرام هذا العقد تصبح الدولة مالكة للرقبة و تتنازل عن حق الانتفاع

[1]-جميلة جبار، **النظام القانوني لعقد الامتياز في مجال الترقية العقارية**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة2،الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة،ص15 .

[2]- عقيلة بلهادي، **عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري** ، مرجع سابق الذكر، ص269.

لفائدة المرقين العقاريين مقابل دفع إتاوة ، مما يسمح له بالحصول على رخصة البناء و إنشاء رهون لصالح هيئات القرض على هذا الحق العيني العقاري بغرض تمويل المشروع المزمع انجازه، ليبقى هذا النوع من القروض محفوف بمخاطر ، وسنعالج هذه المسألة من خلال المبحث الثاني من هذه الدراسة[1]

المطلب الثاني:أركان عقد الامتياز و طبيعته القانونية ومضمونه

للامتياز عدة أركان والتي سنوضحها في الفرع الأول ثم سنحدد طبيعته القانونية و مضمونه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أركان عقد الامتياز

يتمتع عقد الامتياز بأركان خاصة تميزه عن غيره من العقود الأخرى هي كما يلي:

أولا- الأطراف أو ما يطلق عليه بالجانب العضوي: ويتمثل أساسا أن عقد الامتياز أو الالتزام يضم وجوبا جهة إدارية ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية من جهة وأحد الأفراد أو الشركات من جهة أخرى .

ثانيا – المحل: ينصب عقد الامتياز على إدارة مرفق عام عادة ما يكون اقتصاديا فلا يتصور أن تعهد الإدارة لأحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق إداري لما في ذلك من خطورة تمتد أثارها لفئة المنتفعين ،ثم أن مرافق الإدارية عادة لا تستدرج في نشاطها القطاع الخاص بحكم عدم استهدافها لما يرى الربح وهو المعيار المحرك بهذا القطاع[2].

ثالثا - الشكل: إن نقل المرفق لأحد الأفراد أو الشركات يتم بموجب وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بتسيير المرفق وضمان أداء الخدمة والتي تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة و يجب على الملتزم التقيد بها إذا رضي التعاقد مع الدولة أو الولاية أو البلدية ،ومن هنا فلا إلزام إلا بموجب دفتر الشروط تحدد فيه الإدارة سلفا سائر الأحكام المتعقلة بتسيير المرفق بما في ذلك الأحكام التي تمتد أثارها إلى فئة المنتفعين، والجدير بالإشارة أن عقد الامتياز وإن تجسد في رابطة قانونية تجمع بين الإدارة و المتعاقد معها ، إلا أن هذا العقد يبنى أساسا على دفتر الشروط تقوم الدولة أو الولاية أو البلدية بإعداده ومثال ذلك دفتر شروط المتعلق بالامتياز ممنوح من الدولة إلى بلديات لاستغلال المحلات التجارية للعرض السينمائي و المنشئ بموجب قرار وزاري مشترك المؤرخ في 17 مارس 1997 (جريدة رسمية رقم 26) وكذا دفتر الأعباء النموذجي

[1]- جميلة جبار، **النظام القانوني لعقد الامتياز في مجال الترقية العقارية**، المرجع السابق، ص16.

[2] سعيد حمدين، مكتبة البحوث القانونية، مرجع سابق الذكر.

المتعلق بمنح امتياز الطريق السريع والمنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 38/96 المؤرخ في08 سبتمبر 1996.[1]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز ومضمونه

سوف نتعرض على طبيعة هذا العقد ومضمونه من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- الطبيعة القانونية لعقد الامتياز: يتميز عقد الامتياز بكونه يحتوي على نوعين من الشروط وهي:

1- شروط تعاقدية: وهي شروط تحكمها قاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين، وهي لا تهم المنتفعين مباشرة مثل الشروط المتعلقة بالأعباء المالية المتبادلة بين الجهة الإدارية مانحة الامتياز من جهة وبين الملتزم من جهة أخرى ومدة الامتياز...الخ.

2- شروط تنظيمية: وهي الشروط التي تملك الجهة الإدارية حق تعديلها في أي وقت، وكلما دعت حاجة المرفق العام موضوع لامتياز إلى ذلك مثل الشروط التي لا تقتصر أثارها على العلاقة بين طرفي العقد إنما تمتد إلى المنتفعين.

وتعليل هذا كون امتياز المرافق العامة لا يعد تنازل من قبل الجهة المختصة بل تبقى ضامنة له ومسؤولة عن إدارته و استغلاله اتجاه الجمهور ، وانطلاقا من هذا تتدخل في شؤون المرفق العام كلما دعت المصلحة لذلك .[2]

ثانيا - مضمون عقد الامتياز: حسب التعليمة الوزارية رقم 842/03.94 فإنه طبقا لأحكام المادة 132 من قانون البلدية لسنة 1990 فإن عقد امتياز المرافق العامة المحلية تابعة للبلدية يمكن أن يخص المرافق التالية:مرفق المياه الصالحة للشرب والمياه القذرة ،القمامات المنزلية وغيرها من الفضلات ، الأسواق المغطاة ، الأسواق و الأوزان والمكاييل ، التوقف مقابل دفع رسم ، النقل العمومي ، المقابر والمصالح الجنائزية ، الطرق البلدية.

[1] سعيد حمدين، **مكتبة البحوث القانونية**، مرجع سابق الذكر.

[2] - راجع عيشة خلدون، فضة عمرية و مسعودة قصري، **تطور أسلوب الامتياز في القانون الجزائري** ، المرجع السابق الذكر ، ص60،61.

وطبقا لأحكام المادة رقم 119 من قانون الولاية لسنة 1990 فإن عقد امتياز مرافق العامة للولاية يخص: الطرقات والشبكات المختلفة، مساعدة الأشخاص المسنين و المعوقين ورعايتهم، النقل العمومي داخل الولاية، حفظ الصحة ومراقبة النوعية.

مع ملاحظة أنه قد أشارت التعليمة إلى أن السلطة التقديرية ترجع للجماعات المحلية في تقدير أهمية المرافق العامة الواجب إنشائها وطرق تسييرها مع مراعاة المصلحة العامة وتلبية الحاجيات الأساسية للمواطنين[1].

المبحث الثاني: شروط و إجراءات منح الامتياز و آثاره القانونية.

بموجب التدابير التي سنها القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بتعديله للأمر 04/08 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم ، وضع حيز التطبيق النمط الوحيد للتنازل و هو منح الامتياز بالتراضي بقرار صادر عن الوالي يتخذ من طرفه و باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار عندما يكون الملك تابع للأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض، أو من الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المسيرة للمدينة الجديدة و بعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة، أو من الوكالة الوطنية لترقية السياحة و بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة تابعة لمنطقة توسع سياحي، إلا أنه بموجب المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 قام المشرع الجزائري بسن إجراء جديد يخص منح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أصبح يرخص منح العقار عن طريق الامتياز بالتراضي بقرار صادر من الوالي المختص، و جاءت التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 6 أوت 2015 التي حددت كيفية تطبيق المادة المذكورة أعلاه، وبالرجوع أيضا لنص المادة 61 من القانون 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المعدلة للمادة 02 من الأمر 04/08 نجدها كرست إجراء منح الامتياز القابل للتنازل على القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية، التي نظمها المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع ذات الطابع

[1]- راجع عيشة خلدون، فضة عمرية و مسعودة قصري، تطور أسلوب الامتياز في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص61.

التجاري، الذي جاء بمجموعة من الإجراءات التنظيمية و التشريعية لعملية التنازل و كذا نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل ، وتنشأ على مستوي كل ولاية لقرار من الوالي لجنة تقنية مكلفة بالبث طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وكذا تحديد العقارات التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وترخيص بالامتياز بعد موافقته، و كأنه هنا عاد المشرع الجزائري وبطريقة غير مباشرة وشبيهة إلى حد بعيد بالاستثناء الذي ورد عن القاعدة العامة المنصوص عليها في الأمر 11/06 المؤرخ في 30أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن أن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، على أن منح القطع الأرضية التابعة للدولة لا تكون إلا عن طريق الامتياز غير قابل للتنازل والذي تتمثل في حالة المشاريع المندمجة التي يتقدم بها نفس المستثمر ، إذا تعلق الأمر بمشروع ذو طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي والذي يتضمن جزئيا عمليات ترقية العقارية مزمع إنجازها على ثلاثون بالمائة من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية كحد أقصى ، فإن هذا الجزء يكون موضوع تنازل بالبيع مباشرة قصد تمكينه من إعادة بيه السكنات المنجزة أو المزمع إنجازها.

بناء على ما سبق سنتناول في هذا المبحث شروط و إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من خلال مطلبين نتطرق في المطلب الأول إلى شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، ونخصص المطلب الثاني إلى إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ونخصص المطلب الثالث إلى الآثار القانونية[1].

المطلب الأول: شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

للاستفادة من حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، يقتضي توافر نوعين من الشروط، حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى الشروط التي تخص الأراضي موضوع منح الامتياز، وفي الفرع الثاني سنتعرض للشروط التي تخص المستفيدين من الامتياز.

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأراضي موضوع منح الامتياز.

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 فإنه يشترط في الأراضي الموجهة لتجسيد مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري أن تكون الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أن تكون غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها ، أن تكون الأرضية واقعة في

[1]- راجع محمد عمور، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مرجع سابق الذكر، ص 173 ، 174.

قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير هذا ما سنتناوله من خلال ثلاث نقاط على التوالي.

أولا- أن تكون الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة:إن منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، لا يتم إلا على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية ، لأنها ستكون محل تنازل عنها و بمفهوم المخالفة فإنه لا يمكن منح الامتياز في هذا الإطار على الأراضي التابعة للأملاك العمومية كالحدائق المهيأة و البساتين العمومية...، ذلك أن هذه الأملاك لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها و هي غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز، في حين أن الأملاك الخاصة للدولة قابلة للتصرف فيها[1].

ثانيا- أن تكون غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها: إن المقصود من هذا الشرط أن تكون الأرضية متوفرة و لا تكون قد وضعت بموجب قرار تخصيص صدر عن السلطات المختصة أو في طور وضعها تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها خدمة للصالح العام .

ثالثا- أن تكون الأرضية واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير: يقصد بالقطاعات المعمرة (العامرة) ، كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات أما القطاعات القابلة للتعمير تقع ضمن قطاعات مبرمجة للتعمير تشتمل على القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفاق عشر(10) سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستفيدين من الامتياز

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 فإن الاستفادة من منح الامتياز القبل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لغرض انجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، متاحة لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي العقاري في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما.

[1]- راجع محمد الصالح بلعقون، الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة الجزائر1 ، 2018 ، ص 276 .

وبالرجوع إلى القانون رقم 11_04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فإنه لا يمكن لأي شخص الإدعاء بصفة المرقي العقاري أو ممارسة نشاط الترقية العقارية ، ما لم يكن حاصلا على اعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب شروط و كيفيات محددة عن طريق التنظيم.

إن شروط و كيفيات منح الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حددت عن طريق التنظيم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل إذ يشترط وفقه فيمن يرغب في ممارسة مهنة المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، أن يتحصل على اعتماد من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة مكلفة بدراسة ملفات الاعتماد تدعى " لجنة اعتماد المرقين العقاريين" و يسجل نشاطه في السجل التجاري ليسجل بعدها في الجدول الوطني للمرقين العقاريين كل ذلك بعد توافر شروط تتعلق بطالبي الاعتماد و إتباع إجراءات، على أن يتقيد المرقي العقاري بدفتر الشروط الذي سبق و أن صادق عليه و أرفقه ضمن ملف طلب الاعتماد.

يمكن للمرقي العقاري الراغب في انجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، أن يتقدم بطلب إلى الوالي بصفته رئيس اللجنة التقنية الولائية و يرفقه بملف يرسل إلى أمانة اللجنة (مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء)[1].

المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

حتى يتسنى للمرقي العقاري الحصول على الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة، و الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، كان لزاما عليه القيام بمجموعة من الإجراءات و المرور بمراحل للحصول على عقد الامتياز و البدء في انجاز مشاريعه العقارية، وهذا من خلال الفرع الأول الذي تناولنا فيه مرحلة تقديم الطلب، و في الفرع الثاني مرحلة صدور القرار.

الفرع الأول: مرحلة تقديم الطلب.

قبل تقديم الطلب يقوم المدير ألولائي للسكن بالإعلان عن دعوة المشاركة للمرقين العقاريين، هذه الدعوة تكون بناءا على بطاقة تعيين يكون بموجبها تقديم كل مواصفات القطعة الأرضية المراد القيام عليها المشروع و هذه المواصفات تتضمن المساحة، الموقع، الحدود... بالإضافة إلى دفتر الشروط.

[1]- راجع محمد الصالح بلعقون، **الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية**، المرجع السابق الذكر، ص، 274،275 .

بعد هذه المرحلة تأتي مرحلة تقديم الطلب لاقتناء القطعة الأرضية محل المشروع، من طرف المرقين العقاريين المهتمين.

يقدم الملف في 10 نسخ و يودع هذا الأخير على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز، و بالتالي يتكون هذا الأخير من ما يلي:

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية.
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي و المبلغ الخاص بالقروض و التقدميات المحتمل تجنيدها.
- بطاقة تقنية تتضمن، على الخصوص، المحتويات و الوصف المفصل للمساكن، و كذا المحلات الأخرى المبرمج انجازها و المساحة الضرورية لإنجاز المشروع، و أجل الإنجاز.
- الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء.. الخ).
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.(أنظر الملحق رقم 02).[1]
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقين العقاريين[2].
- تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن.
- السجل التجاري(انظر الملحق رقم 03)[3] و القانون الأساسي للمرقي العقاري، و كذا حصيلة و جدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرات.
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو انجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالا التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

أما بخصوص تشكيلة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز، فهي تضم الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوالي أو ممثله، رئيسا
- المدير المكلف بأملاك الدولة
- المدير المكلف بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء
- المدير المكلف بالاستثمار

[1]- أنظر الملحق رقم 02 من هذه المذكرة المتضمن مقرر رقم M3480 1 260 ،اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري،ص 55.
[2]- راجع محمد عمور، **الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر**، المرجع السابق الذكر،ص 169.
[3]- أنظر الملحق رقم 03 من هذه المذكرة المتضمن مستخرج السجل التجاري معدل شخص معنوي، ص 56.

يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها، و يتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أمانة اللجنة التقنية.[1]

تقوم اللجنة التقنية الولائية بعد تسلمها للملف بطلب تحقيق عقاري ميداني من إدارة أملاك الدولة، وذلك للتحقق من أن الوعاء العقاري محل طلب الامتياز يدخل فعلا ضمن الأملاك الخاصة للدولة ليتم تحرير تقرير بذلك يقدم للجنة التقنية الولائية لاستكمال دراسة الملف و في الأخير تقوم اللجنة بتقديم رأيها في الملف، إما بالموافقة أو رفض منح الوعاء العقاري[2].

الفرع الثاني: مرحلة صدور القرار.

بعد دراسة الملف و توفر القطعة الأرضية ، يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا طبقا للتشريع المعمول به بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية ، و يكرس الامتياز بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة لما يكون العقار ملك للدولة أو من قبل هذه الأخيرة أو الموثق عندما يكون العقار موضوع التنازل تابع لإحدى الهيئات المكلفة بالعقار و يكون مرفقا بدفتر شروط يطابق النموذج الملحق بالمرسوم 15-281 السابق الذكر،ويتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد عقود منح الامتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية في مدة لا تتجاوز 30 يوما ، ليتسنى للمرقين العقاريين الحصول على رخص البناء و إنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة ،وعندما يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم يتعين على المحافظين العقاريين التأشير إلى مراجع عقد منح الامتياز في البطاقات العقارية للمستفيدين و هذا لتحديد وضعيتهم القانونية ، كما لابد على الموثقين تدوين بند في العقد المكرس لعملية البيع على التصاميم يوضح بأن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقي تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الامتياز إلى تنازل ، و بعد استلامهم لدى المرقي العقاري لمحاضر الحيازة[3].

المطلب الثالث: الآثار القانونية لمنح الامتياز بالنسبة للمرقي العقاري

تتمثل الآثار القانونية الناجمة عن عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية في الحقوق و الالتزامات التي تثبت للمرقي العقاري تجاه الطرف الثاني المتعاقد معه ألا و هي الدولة، و الذي يكون إما شخصا طبيعيا أو شخصا

[1] - راجع محمد بن عامر، **الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة**، المرجع السابق الذكر، ص 287، 288.

[2] - راجع عقيلة بلهادي ، **عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري** ، المرجع السابق الذكر ، ص 272 .

[3]- راجع محمد بن عامر، **عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري**، ص.588

معنويا مؤهلا قانونا للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية متحصلا على اعتماد، أي مسجل في السجل الوطني للمرقين العقاريين الممسوك من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران، وعليه و بعد وثبوت صفة المرقي العقاري يمكن لهذا الأخير الاستفادة من الحقوق و التحمل بالالتزامات، ونخص بالذكر الالتزامات و الحقوق الناجمة عن عقد الامتياز دون التطرق ‘لى هذه الآثار بالنسبة لعقود أخرى وهذا ما سنعمل على تبيانه في الفرع الأول الذي خصصناه للحقوق و الفرع الثاني سنوجز فيه الالتزامات[1].

الفرع الأول: الحقوق التي يخولها الامتياز للمرقي العقاري

يخول عقد الامتياز للمرقي العقاري حقين الأول يتمثل في الحصول على رخصة البناء التي تسمح له بإنجاز مشروعه وبالتالي الانتفاع من الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الثاني إمكانية إنشاء رهن رسمي لدى هيئات القرض التي قد يتعامل معها المرقي من أجل إتمام مشروعه هذا ما سنوضحه من خلال نقطتين على التوالي.

أولا- الحصول على رخصة البناء : لا يمكن للمرقي العقاري إنجاز مشروعه السكني إلا بالحصول على رخصة البناء و ذلك تطبيقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. وللحصول عليها يجب أن يثبت طالب رخصة البناء علاقته بالعقار الذي سينجز عليه البناء. وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإن منح الامتياز يكون أحد أسباب منح رخصة البناء.[2]

ثانيا - إنشاء رهن رسمي : يخول الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لصالح المرقي العقاري الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل و المتمثل في حق الانتفاع و كذا البنايات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان عيني للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته ، و في حالة فسخ عقد الامتياز ، تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز الخل بالتزاماته، على التعويض الناجم عن الفسخ.

وفي الحقيقة ،هذه الحقوق التي قررت لصالح المرقي العقاري في بداية مشروعه، و الناتجة عن الامتياز قبل تحوله إلى تنازل، هي حقوق تسمح للمرقي العقاري بالانطلاق في انجاز مشروعه و هي نفس الحقوق التي

[1]- راجع جميلة جبار، **النظام القانوني لعقد الامتياز في مجال الترقية العقارية**، مرجع سابق الذكر، ص20.

[2] - راجع راضية بن مبارك، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، مقال منشور مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة 2، العدد14، السنة 2021، ص 65.

يخولها له حق الملكية، و بالتالي تملك قطعة الأرض لم يعد ضروريا قبل الانتهاء من انجاز المشروع[1].

الفرع الثاني : التزام المرقي العقاري بدفع مقابل الانتفاع.

أهم التزام يقع على المرقي العقاري في عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري هو الالتزام بدفع مقابل الانتفاع.

– فبناء على نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15_281 فإنه يترتب على منح الامتياز على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لعملية الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، دفع إتاوة إيجازية سنوية يوافق مبلغها33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما هي محددة من قبل مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض[2].

– أما عن مدة الامتياز ، ومن أجل تمكين المرقين العقاريين من الحق في الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية، فقد تقرر و من باب توحيد مدة منح الامتياز الواجب تدوينها في العقد تحديدها لمدة ثلاثة و ثلاثين (33) سنة ، ولقد كانت هذه المدة موضع خلاف كون المستفيد من الامتياز ملزم بالانطلاق في أشغال مشروعه خلال مدة 6 أشهر ابتداء من تاريخ تسليمه رخصة البناء و انجاز مشروعه في الآجال المتفق عليها مع احتمال تمديد الآجال بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من الامتياز الوفاء بالتزاماته ، وهنا يثار التساؤل: لماذا كل هذه المدة؟ حيث أن مدة الانجاز لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تصل إلى 33 سنة، ولهذا كان من الأجدر أن تتطابق مدة الامتياز مع مدة إنجاز المشروع مع الأخذ بعين الاعتبار لإمكانية التمديد[3].

– كما يترتب عليه دفع أجر مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز دون أي إعفاء من دفعها، و هذا بعكس الحكم الذي جاءت به المادة 93 من المرسوم التنفيذي 12_427 بالنسبة المشاريع السكنية المستفيدة من إعانة القاضي ب : " عندما يكون الوضع تحت التصرف المذكور في المادة 92 أعلاه ، لفائدة متعاملين عموميين و خواص مكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة ، فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به و في المناطق الأخرى حسب النسب المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية و البناء " ، ويدخل ذلك في إطار الرجوع

[1] - راجع راضية بن مبارك، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص 65.

[2] - راجع راضية بن مبارك، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع نفسه، ص 65.

[3]- - راجع محمد بن عامر، **عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري**، ص.588

للهدف الحقيقي من استغلال الأملاك الخاصة للدولة و المتمثل في تحقيق الربح، كما أن الدولة قد تخلصت من الضمان و ذلك حسب ما نص عليه دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15_281 في مادته 04 على عدم التزام الدولة بالضمان فيما يتعلق بالقطعة محل منح بالامتياز حيث جاء فيه: "من المفروض أن يكون كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي منح الامتياز عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

- يمنح الامتياز بدون ضمان قياس المساحة و لا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

– لا يمكن بأي حال من الأحوال و مهما يكن السبب أن تكون الدولة طرفا أو تكون مطالبة بأي ضمان، غير أنه في حال الطعن في ملكية الدولة، فإنه يجب على المستفيد من الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك." تخلصت الدولة في هذا الحكم من واجب الضمان خاصة فيما يتعلق بقياس المساحة و تعيين الحدود و يمكن أن يكون ذلك ناتج عن عدم إتمام عملية مسح الأراضي التي ينتج عنها الضبط الحقيقي للمساحات الأرضية بحدودها و بالتالي تخلصت الدولة في هذا الحكم من ضمانها لهذه العيوب لأنها في الوقت الحالي غير قادرة على التحكم فيها[1] .

[1]- راجع راضية بن مبارك، العقار **التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص 66.

الفصل الثاني: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يعرف نشاط الترقية العقارية عزوفا من المرقين العقاريين خاصة في مجال الترقية العقارية المدعمة، بسبب تعقيد العملية و بطء إجراءاتها و صعوبة تحصيل مداخليها وكذا معوقات الحصول على العقار ملك خاص للدولة الموجه للترقية العقارية بسبب ندرته، وكذا الإجراءات المطبقة عليه بخصوص منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل الذي استدركه المشرع الجزائري بتعديل الإجراء و جعل منح الامتياز قابل للتنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة للترقية العقارية التجارية.

وباعتبار أن الحصول على الوعاء العقاري للمشروع وسند ملكيته هو الخطوة الأولى لانطلاق العملية ومختلف الإجراءات المتعلقة بها خاصة نقل ملكية السكن لفائدة المستفيد منه،فقد اتخذت المديرية العامة للأملاك الوطنية مجموعة من التدابير والإجراءات التي من شأنها تسهيل عملية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية سواء المدعمة أو التجارية، تمثلت هذه التدابير في مجموعة من التعليمات الموجهة لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.

الهدف منها الإجابة على التساؤلات المتباينة في تطبيق النصوص القانونية أحيانا أو التعليمات في حد ذاتها وهذا من طرف جميع الفاعلين في مجال الترقية العقارية، بسبب تعدد التشريعات المنظمة لنشاط الترقية العقارية و تبعثرها و تضاربها بسبب عدم إشراك وزارة المالية في إعداد بعض النصوص[1].

إن الهدف من الدراسة في هذا الفصل هو تشريح الإطار القانوني لواقع الإجراءات المطبقة على نشاط الترقية العقارية بخصوص التنازل عن الوعاء العقاري و سنده .

بناءا على ما سبق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين ، نعالج في المبحث الأول شروط وإجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل، و في المبحث الثاني حالات الإخلال و الفسخ في ايطار تحويل الامتياز إلى تنازل

[1] - راجع محمد عمور، **الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر**، المرجع السابق الذكر، ص164.

المبحث الأول: شروط و إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل

تلتزم إدارة أملاك الدولة بتجسيد مضمون قانون الأملاك الوطنية نظرا للمهام التي خولها لها المشرع الجزائري باعتبارها جهازا ممثلا للدولة مالكة لحقوقها العينية المنقولة و العقارية، كما تتصرف بصفتها هيئة مراقبة على أموالها وأخيرا تتجلى بمظهر المحاسب حيث تتكفل بمتابعة تحصيل العائدات الناتجة عن الانتفاع بحقوقها العينية المختلفة.

وفي مجال الترقية العقارية تختص إدارة أملاك الدولة بتوجيه ما تملكه من عقارات ملكية خاصة لتجسيد مشاريع سكنية سواء كانت مدعمة من طرف الدولة أو كانت ذات طابع تجاري ، بناء على ما سبق قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول شروط وإجراءات التنازل عن القطع الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنشاء برامج السكنات المدعمة ، وفي المطلب الثاني سنتناول شروط و إجراءات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، و في المطلب الثالث سنتعرض إلى مراحل التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 281/15.

المطلب الأول: شروط و إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنشاء برامج السكنات المدعمة.

لتحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنشاء برامج السكنات المدعمة يستلزم توافر شروط و إجراءات للحصول عليه ، ومن هذا المنطلق قد قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث سنتناول في الفرع الأول الشروط اللازمة للحصول على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاص للدولة و الوجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، وفي الفرع الثاني الإجراءات المتبعة للحصول عليها[1].

الفرع الأول: شروط الحصول على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

هناك شروط تتعلق بالوعاء العقاري القابل للمنح على شكل امتياز، و شروط تتعلق بالمستفيد، و شروط أخرى و المتمثلة في الشروط المالية،هذا ما سنتناوله في ثلاث نقاط على التوالي.

أولا- شروط تتعلق بالوعاء العقاري القابل للمنح على شكل امتياز: من المعروف أن الأرض موضوع التنازل للمرقين العقاريين لا بد أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة

[1]- راجع ميسون زهوين، **توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية**، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32،عدد2 ،جوان، 2021، جامعة الإخوة متنوري، قسنطينة1، الجزائر، ص،ص، 235،234.

ويشترط فيها أن تعين سابقا من طرف أملاك الدولة لأن هذه الأخيرة تقوم باختيار مجموعة من الأوعية العقارية الملائمة مع موضوع التنازل مع مراعاة طبعا المساحات الكافية لاستقبال البرامج السكنية المراد إنشائها ، وهذه العملية لابد أن تقوم بها مصالح أملاك الدولة بمساعدة مديرية البناء و التعمير لأن مثل هذا الاختيار يخضع لمعايير تقنية سهلها موظفو إدارة أملاك الدولة، وغالبا ما أصبحت تخصص مساحات واسعة قريبة من المدن تتسع لامتصاص مجموعة كبيرة من البرامج السكنية (سكنات ترقوية، سكنات البيع بالإيجار، سكنات ريفية، سكنات ترقوية عمومية) ، حيث يبلغ المرقيين العقاريين بمكان تواجد هذه الأوعية و مساحتها،[1] ويمكننا تعريفهم على النحو التالي :

أ- السكن الترقوي المدعم: يعتبر سكنا ترقويا مدعما هو كل سكن جديد ينجز من طرف مرقي عقاري عمومي أو خاص شخص طبيعي كان أو معنوي موجه للأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على إعانة الدولة و التي تتمثل في عدم امتلاكه هو أو زوجه لملكية تامة سكنا أو قطعة أرضية أو سكن عمومي إيجاري، الأمر الذي يحدد بموجب شهادة السلبية و أصبح حاليا يتم عن طريق تقديم هذه المعلومات من طرف مصالح الحفظ العقاري إلى الدوائر مباشرة [2]طبقا لتعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم5744 المؤرخة في 26 ماي 2011[3] ، بالإضافة إلى هذا يجب أن يتوفر السكن الترقوي المدعم على مجموعة من الشروط التقنية حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، و التي تتمثل أساسا في التركيب العمراني للسكنات و مساحة المسكن المقدرة ب 70 متر مربع مع إمكانية تجاوز ذلك بنسبة 3 بالمائة ، و تصميمه و التهيئة الخارجية و مدى ملائمة ذلك و تناسقه مع النمط المعيشي، و الطابع الحضاري المحلي[4].

ب- السكن الموجه للبيع بالإيجار: وهو كل سكن ينجز في إطار المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 وكذا بموجب المرسوم التنفيذي 328/15 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015

---

[1]- راجع ميسون زهوين، **توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية** ، ص 235.

[2]- راجع محمد عمور، **الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر**، مرجع سابق الذكر، ص، ص، 166،167

[3]- التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 26 ماي 2016 تحت رقم 5744.

[4] - راجع محمد عمور، **الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر**، مرجع سابق الذكر، ص167.

الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار على أساس تمويلات بنكية.
وهو عقد يتفق بموجبه البائع المؤجر والمشتري المستأجر الذي يلتزم بدفع أجرة دورية تمثل مبلغ البيع في حالة احترام مواعيد الدفع.

ج - السكن الريفي: يعتبر سكنا ريفيا كل سكن منجز في فضاء ريفي من طرف الأشخاص المؤهلين للحصول على إعانة الدولة.
كما أن المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر2010 المتعلق بتحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن جماعي 700000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون ، و400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 4 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و أقل من 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، و لاقتناء سكن ريفي 700000 دج إذا كان الدخل أقل من 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها[1]
د- السكن الترقوي العمومي: يعتبر هذا الأخير شكلا من أشكال الترقية العقارية المدعمة فهو مشروع عقاري موجه للصالح العام للأشخاص المؤهلين لاكتسابه و الذين لا يملكون هم و أزواجهم أي سكن أو قطعة أرض للبناء أو أي مساعدة من الدولة، ويفوق دخلهم 6 مرات ويقل عن 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ويخضع إنجاز السكن الترقوي العمومي طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المتعلق بشروط و كيفيات شراء سكن ترقوي عمومي لخصوصيات و شروط تقنية حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جانفي 2015 و المتعلقة أساسا بإنتاج مسكن ذو نوعية في تصميمه و تنظيمه القضائي و الوظيفي و تجهيزه و معايير الراحة الخاصة به، كما يتم معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015 الذي يحدد شروط و كيفيات معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كيفيات ذلك، بعد تقديم طلب شراء وفقا للنموذج المرفق بالقرار الوزاري المؤرخ في 12 أكتوبر 2014 الذي يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح سكن

[1]- راجع محمد عمور، **الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر**، مرجع نفسه ، ص 167.

ترقوي عمومي ، ويتم تحرير عقد البيع عند تاريخ إتمام الأشغال و دفع المبالغ المستحقة.

بموجب المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 12 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة كرست إمكانية " أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين و خواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية و كذا الاستثمار".

إذا حددت شروط و كيفيات التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لبرامج الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 حيث أن هذه العملية كانت منظمة سابقا بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أفريل 2003 الملغى[1]

من هذا المنطلق تقوم مصالح أملاك الدولة من باب توفير الأوعية العقارية قانونا لاستيعاب مشاريع الترقية العقارية من جعل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بيد السلطات العمومية بتقييد سندات الملكية الخاصة بها، وهذا بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري، وكذا مصالح وكالة مسح الأراضي في حالة وقوع العقار بمنطقة ممسوحة، كما يجب أن تكون هذه القطع غير مثقلة بأي قيد أو نزاع[2]

ثانيا - شروط متعلقة بالمستفيد المرقي العقاري: يشترط فيه لحصوله على الوعاء العقاري لإنشاء السكنات المدعمة من طرف الدولة أن تكون له صفة المرقي العقاري و مسجل في السجل التجاري للمرقين العقاريين، و كذا الاعتماد من طرف وزارة السكن ، كما يجب عليه أن يحصل على تنقيط يؤهله للحصول على الوعاء العقاري حسب جدول التنقيط المرفق بالملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط و كيفيات التنازل على قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، فمعايير اختيار المرقين العقاريين تتمثل أساسا في معيار رأس المال الاجتماعي و أو الأموال الخاصة فمثلا المرقي العقاري الذي يقدر مبلغ رأس ماله الاجتماعي أو أمواله الخاصة ب: عشرة ملايين دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من 10، بالمقابل الذي يقدر رأس ماله الخاص أو رأس المال الاجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية بمليون دينار جزائري

[1]- راجع محمد عمور، **الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر**، مرجع سابق الذكر، ص ،ص ،168،167

[2]- راجع التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 ماي 2013 تحت رقم 4647.

يتحصل على نقطتين من أصل 10 نقاط، أما المعيار الثاني فهو رقم الأعمال فتحسب كذلك من 01 إلى 10 نقاط فمثلا المرقي العقاري الذي يقدر رقم أعماله بمليار دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، أما من بلغ رقم أعماله مثلا أربعون مليون دينار فيتحصل على نقطة واحدة من أصل 10 نقاط وهناك معيار السوابق المهنية للمرقي العقاري فتحسب على أساس تسليم السكنات خلال العشر سنوات الأخيرة و تحسب من نقطتين حتى خمسة عشرة نقطة، بالنسبة لمعيار الوسائل التقنية و البشرية فتحسب من نقطة إلى عشر نقاط و يكون ذلك على أساس قائمة اسمية للموظفين مسلمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي مع تقديم نسخة من السيرة الذاتية و الشهادات، معيار الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي فتحسب من نقطة إلى خمس نقاط ، أما معيار تواجد المقر الاجتماعي فتحسب من صفر نقطة إلى عشر نقاط، معيار التنازل عن السكن فيحسب على أساس ثلاثون نقطة و أخيرا آجال إنجاز المشروع فتحسب من أصل عشر نقاط، (أنظر الملحق رقم 04)[1]، حيث يقوم هذا الأخير بتكوين ملف عل عشرة نسخ و يرسله إلى أمانة اللجنة التقنية الولائية[2] كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها، يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة.

ثالثا – الشروط المالية: يجب على المرقي العقاري دفع مقابل التنازل الذي تحدده طبعا مصالح أملاك الدولة، فإذا كانت القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز يحسب على أساس سعر السوق و بالمقابل تطبق تخفيضات على هذه القيمة و لا بد أن يتلاءم مع المشاريع المدعمة من طرف الدولة نظرا للوظيفة الاجتماعية التي يلعبها هذا النوع من السكن، حيث تحد نسبة التخفيضات.

تجدر الإشارة أن هذا التخفيض يمس فقط المشروع المخصص حصريا للسكن، فإذا أنجز المرقي العقاري المستفيد من التنازل محلات أخرى غير سكنية كمحلات تجارية أسفل العمارات مثلا، فهذا الجزء غير المخصص للاستعمال السكني لا يطبق عليه أي تخفيض، و يسهر المحافظ العقاري على ذلك، فبمجرد إيداع العقود المتضمنة الجداول الوصفية للتقسيم و يلاحظ وجود محلات مخصصة للاستعمال غير السكني يخطر مباشرة مصالح أملاك الدولة، و لا يقوم بشهر أي تصرف يكون موضوعه محل غير سكني إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد

[1]- أنظر الملحق رقم 4 المتضمن تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، ص 58.

[2]- راجع ميسون زهوين، **توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية** ، ص 235

محررة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تثبت دفع المرقي العقاري لفارق الثمن (أنظر الملحق رقم 04)[1]، كما يجدر الذكر أن تطبيق هذه الامتيازات المالية الجد معتبرة لا يعفي إدارة أملاك الدولة من اتخاذ الاحتياطات اللازمة من أجل الحرص على أن تكون عملية التقييم موضوعية و تتوافق و السوق العقاري الحر و تعكس القيمة التجارية و الحقيقية لهذه الأملاك.[2]

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

تضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.[3]

بحيث جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 ليعدل و يتمم المادة الأولى و الثالثة عشر من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ليتم إعداده تطبيقا للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ليساير في المفعول أحكام المادتين رقم 92 و 93 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة المؤرخ في 16 ديسمبر2012.

إن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 جاء تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة، في حين القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع

[1]- أنظر الملحق رقم 4 المتضمن تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 06 فيفري 2018 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة، ص 58.

[2]- راجع ميسون زهوين، **توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية** ، المرجع السابق ، ص 236

[3] - راجع ميسون زهوين، **توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية** ، المرجع نفسه، ص 235

أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة،بحيث صدر القرار تماشيا و التعديلات التي عرفها قانون الأملاك الوطنية رقم 14/08 و المرسوم التنفيذي له رقم 427/12 ليتماشى القرار مع مفعول المادتين 92 و 93 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، بحيث يجب أن تعين مسبقا الأراضي التي يلتمس شراؤها في إطار أحكام هذا القرار من طرف مصالح أملاك الدولة و إبلاغها لدى المرقين العقاريين مثلما ورد في نص المادة رقم 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل و المتمم.[1]

أولا- إطلاق دعوى المشاركة و تقديم الملف: يقوم المدير الولائي المكلف بالسكن إطلاق دعوى المشاركة لفائدة المرقين العقاريين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة مرفوقا بدفتر الشروط النموذجي للمشروع مرفقا بملف مكون من 10 نسخ يحتوي على مجموعة من البيانات بخصوص المشروع و هذه الأخيرة هي:

- سعر التنازل عن المسكن دون احتساب سعر الأرضية.
- دفتر الشروط.
- مخطط التمويل.
- الوصف المفصل للسكنات و المحلات التجارية.
- السجل التجاري.
- النظام الأساسي للمرقي العقاري.
- جدول يبين نتيجة الحسابات ل3 سنوات الأخيرة.
- مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات.
- شهادة يحررها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة فيه.
- التعهدات الجارية للمرقي العقاري بالنسبة للبيع على التصاميم.(أنظر الملحق رقم 04).[2]

ثانيا- دراسة الملف و صدور القرار: يقوم الوالي بإبلاغ المرقي العقاري في أجل 15 يوم بقرار التنازل و كذا الهيئات المعنية و في الغالب يقومون بتجاوز المدة إلى 24 شهرا أو أكثر.

[1]- راجع ميسون زهوين، **توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية** ، المرجع السابق الذكر، ص، ص 236،237.

[2]- أنظر الملحق رقم 4 المتضمن تعليمة وزارية مشتركة رقم01 مؤرخة في 05 فيفري 2018،متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة ،ص 58.

في حين أن المرقي العقاري يلتزم بتسليم خلال مهلة 5 أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مرفقا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران و أيضا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء[1].

تقوم إدارة أملاك الدولة بتسليم عقد التنازل (أنظر الملحق رقم 05)[2] من طرف إدارة أملاك الدولة في أجل 30 يوما، أما في الواقع فهذه الآجال قابلة للتمديد لأن الأوعية العقارية في حالات عديدة تشوبها نزاعات إما حالة الشيوع أو أجزاء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة خاصة بالنسبة لمبلغ التعويض[3].

ولا يجوز للمرقي العقاري تغيير وجهة القطعة الأرضية التي تستعمل أساسا للسكن أو استعمالها لغرض غير ذلك المخصصة له في دفتر الشروط و إلا انجر عنه فسخ البيع، كما يتحمل هذا الأخير كافة الارتفاقات التي تثقل العقار سواء كانت ايجابية أو سلبية، كما لا يجوز للمشتري التنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها و لا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى غير التي نص عليها هذا المشروع، أما إذا لم يحترم المشروع بنود دفتر الشروط و بعد توجيه دون جدوى إعذارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء، كما وضحت المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ماي 2011 المعدلة و المتممة بموجب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 ماي 2015 التخفيضات على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة على أساس نسب محددة[4].

المطلب الثاني:شروط و إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يلزم المرقي العقاري، فور الإنجاز الفعلي للمشروع، بتقديم طلب إلى اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبث في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مضمونه التماس تحويل الامتياز إلى تنازل و هذا مقابل التزامه بأداء مالي مقرر قانونا، وبناءا عليه خصصنا الفرع الأول للشروط المالية التي يلتزم بها المرقي العقاري، و في الفرع الثاني إلى إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل.

[1] - راجع ميسون زهوين، ، المرجع نفسه ،ص 236،237.
[2] - أنظر الملحق رقم 5 من هذه المذكرة المتضمن نموذج لعقد تنازل بالتراضي، ص 71.
[3] - راجع ميسون زهوين، مرجع سابق ، ص 237
[4] - راجع ميسون زهوين، ، مرجع سابق ، ص 238

الفرع الأول: الشروط المالية لتحويل الامتياز إلى تنازل

مثلما تقدمت الإشارة إليه في الفصل الأول من المبحث الثاني له، فإن المرقين العقاريين مطالبين مقابل منح الامتياز بدفع أتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق و الرسوم الواجبة.

ويميز المشرع بخصوص الشروط المالية بين 4 حالات تتمثل في أولا إذا طلب المرقي العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع ، ثانيا إذا طلب المرقي العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، ثالثا إذا تأخر المرقي في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال السنتين (02) اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز، رابعا حالة رفض المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل أو عدم التزامه بتنفيذ بنود دفتر الشروط.

أولا- إذا طلب المرقي العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع: بعد انجاز المشروع و حصول المرقي العقاري على شهادة المطابقة، يتعين عليه تقديم طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل في غضون سنتين، لكي يستفيد من خصم حدد بدفع مبلغ يساوي القيمة التجارية للقطعة الأرضية، والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر، مخصوم منها مجموع مبالغ الأتاوى المدفوعة من طرف صاحب الامتياز، خلال مدة العقد و المتمثلة في 33/01 من القيمة التجارية عن كل سنة.[1]

ثانيا- إذا طلب المرقي العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع: في هذه الحالة يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية لقطعة الأرض التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء عملية التحويل و بدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.[2]

ثالثا- إذا تأخر المرقي في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال السنتين (02) اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز: فيما عدا حالة قوة قاهرة مبررة قانونا تسمح للمستفيد من الامتياز

[1] - راجع عقيلة بلهادي، **عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص 275.

[2]- راجع محمد بن عامر، الامتياز **القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة** ، المرجع السابق ،ص ،ص 589، 590.

بالاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته، يترتب عليه سقوط الحق و فسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز بطلب من مدير الدولة المختص إقليميا.
كما يمكن طبقا للتشريع المعمول به، أن يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة في حالة التخلي عن المشروع بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.
لا يمكن للمستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته الاستفادة من التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم و كانت موافقة للبرنامج المقرر و رخصة البناء، وفي هذه الحالة تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا زائد القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع الامتياز، و ذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة.
تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته طبقا للتشريع المعمول به على التعويض الناجم عن الفسخ.[1]

رابعا- حالة رفض المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل أو عدم التزامه بتنفيذ بنود دفتر الشروط: يلتزم المرقي العقاري، فور الإنجاز الفعلي للمشروع بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط .[2]

وفي هذا الصدد، و وفقا لما تضمنته المذكرة رقم 3760 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة و السابق ذكرها، فإنه يتعين على مدراء أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح السكن و التعمير فيما يخص تقدم الأشغال، دعوة المرقين العقاريين مباشرة بعد الانتهاء من الانجاز الفعلي للمشروع لاستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الامتياز إلى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة، تقديم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبت في أحسن الآجال في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل).

[1] محمد بن عامر، **الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة**، المرجع نفسه ، ص 590.

[2] محمد بن عامر، **الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة**، المرجع السابق الذكر، ص590.

كما يتعين على مدراء أملاك الدولة بالتنسيق مع السلطات الولائية، رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط حق الامتياز على كل المرقين العقاريين المخلين ببنود دفتر الشروط تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 281/15 وكذا دفتر الشروط[1]

الفرع الثاني: إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل .

بعد أن ينجز المرقي العقاري مشروعه السكني يحق له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل ولهذا عليه طلب ذلك من الجهة المختصة، والتي نتطرق إليها في النقاط التالية:

أولا- طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:إن تحويل الامتياز إلى تنازل لا يمكن أن يكون تلقائيا بل يستوجب الأمر أن يقدم المستفيد من الامتياز طلب لذلك أمام الجهة المختصة.[2]

ثانيا- توجيه طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط و الحصول على شهادة المطابقة، المسلمة من المصالح المختصة و بعد موافقة اللجنة التقنية.

إن طلب تحويل الامتياز إلى تنازل لا يعد فقط حق للمرقي العقاري بل هو التزام على عاتقه بحيث تلزم المادة 4/13 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المرقي فور انجازه الفعلي للمشروع ، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختصة المرقي فور انجازه الفعلي للمشروع ، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، ويعتبر هذا حماية للمستفيدين من السكنات لأنه لا يمكن أن يستفيدوا من نقل ملكية العقار إلا إذا قام المرقي العقاري بإجراء طلب التنازل، لكن إذا كان هذا هو السبب من تقرير هذا الحكم فلماذا اقتصر حكم المادة على جعل حق رفع الدعوى فقط لمدير أملاك الدولة دون أن ينص على حق المستفيدين من رفع دعوى أمام القضاء لجعل المرقي يقوم بطلب التنازل؟ .[3]

---

[1] محمد بن عامر، **الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة،** المرجع نفسه، ص 590.

[2] - راجع راضية بن مبارك ، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري،** المرجع السابق الذكر، ص 67.

[3] - راجع راضية بن مبارك ، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري،** المرجع نفسه، ص 67

ثالثا- الفصل في الطلب: يرسل طلب تحويل الامتياز إلى تنازل إلى اللجنة التقنية التي يجب أن تفصل فيه في أجل لا يتعدى شهرا واحدا من تاريخ استلامه، و إن تحديد أجل الرد يعود بالفائدة، من جهة على المرقي العقاري، الذي يمكنه هذا الأجل من بيع السكنات المنجزة في أقرب الآجال، و من جهة أخرى على المستفيدين من البيع على التصاميم الذي يسمح لهم كذلك باستلام سكناتهم في أقرب الآجال.

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز إذا طلب المرقي إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين اللتين تليان أجل انجاز المشروع . و يعتبر هذا تحفيز للمرقين العقاريين على انجاز مشاريعهم في الآجال المحددة في العقد، في حين أنه لا يستفيد المرقي العقاري من خصم الأتاوى من قيمة القطعة الأرضية إذا قدم الطلب بعد السنتين اللتين تليان أجل انجاز المشروع[1].

رابعا- نتيجة طلب تحويل الامتياز نتيجة طلب تحويل الامتياز إلى تنازل على المستفيدين من المشاريع السكنية: لا يمكن للمرقي العقاري التصرف بالسكنات المنجزة إلا بعد تحويل الامتياز إلى تنازل و يكون ذلك حسب ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 حسب حالتين:

أ – الحالة الأولى: في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي الذي أتم مشروعه القيام ببيع السكنات و المحلات المعنية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة التي تشهد على تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل و الشهر المسبق لعقد الملكية النهائي للقطعة الأرضية.

ب – الحالة الثانية: في حالة البيع على التصاميم، لا يمكن للمرقي إعداد و تسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل انجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

عندما يتم تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المرقي، فإن الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين و ذلك فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية.

[1] - راضية بن مبارك ، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق الذكر، ص 67.

يشترط الموثقون لاستكمال إجراءات عمليات البيع على التصاميم، إعداد محاضر الحيازة بتقديم المرقين العقاريين للعقود الإدارية التي أعدتها مصالح أملاك الدولة المكرسة لتحويل الامتياز إلى تنازل، و هذا حتى تكون الوضعية القانونية للسكنات المسلمة لأصحابها سليمة و لا تخلق وضعيات قانونية تفرض تطهيرها بعد ذلك.[1]

المطلب الثالث: كيفيات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 281/15

أشار نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 281/15 السالف الذكر إلى أن شروط و كيفيات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشره في الجريدة الرسمية تحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية و السكن، وهو الشيء الذي تجسد بصدور القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط و كيفيات التكفل بالامتياز الممنوح قبل تاريخ 04 نوفمبر2015.

وقد أخضع نص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك الامتياز الواقع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل 04 نوفمبر 2015 ، تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 281/15، لصيغة " منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل" و هذا طبقا للشروط و الكيفيات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 281/15 و كذا دفتر الشروط الملحق به[2].

حيث عالج المشرع هذه الوضعيات وتم تبسيطه و شرحه بالتفصيل بموجب تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1261 (أنظر الملحق رقم 06)[3] وهذا ما سنوضحه من خلال الفرع الأول الذي تطرقنا فيه إلى التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المكرس بعقود إدارية مشهرة و في الفرع الثاني تطرقنا إلى التكفل بالامتياز غي القابل إلى تنازل المرخص منحه بموجب قرار ولائي.

الفرع الأول: التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المكرس بعقود إدارية مشهرة

فإذا كان المرقي العقاري أنهى أشغال إنجاز المشروع و تحصل على شهادة المطابقة بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 المذكور، ولم يتنازل للمستفيدين

[1] - راضية بن مبارك ، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق الذكر، ص 68.

[2] - راجع محمد بن عامر، **الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة**، المرجع السابق، ص 590.

[3] - أنظر الملحق رقم 06 المتضمن تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01261، ص 83.

بعد، فإنه يتعين عليه تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، ليقوم مدير أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري دون تعديل للقرار ألولائي المرخص بمنح الامتياز و دون تعديل عقد الامتياز الأصلي، علما أن المرقي العقاري يستفيد تلقائيا من خصم الإتاوات السنوية بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة المحددة أثناء منح الامتياز[1].

أما إذا كان المرقي العقاري قد تحصل على عقد امتياز مشهر و أنهى أشغال إنجاز المشروع و تحصل على شهادة المطابقة و تنازل لفائدة المستفيدين عن ملكية البنايات و الحق العيني العقاري المتعلق بها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 السابق ذكره، فإن الامتياز يحول إلى تنازل لفائدة المستفيدين بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة حسب الحصة من مساحة البنايات التي يمتلكونها و على أساس القيمة التجارية للأرضية التي حددتها مصالح أملاك الدولة عند منح الامتياز مع خصم الإتاوات المدفوعة من طرف المرقي.

وفقا للتعليمة رقم 1261 السابق ذكرها، فإنه يجب على مديري أملاك الدولة في هذا الصدد التنسيق مع المحافظات العقارية للوقوف على الوضعية القانونية الناتجة عن الامتياز مع استخراج نسخ من العقود و الجداول الوصفية للتقسيم حتى يتسنى لهم تقييم الحصة العائدة لكل بناية (مسكن أو محل) من وعاء الأرضية المزمع التنازل عنها مباشرة للملاك الجدد و دعوة هؤلاء لاكتساب حصتهم النسبية من الوعاء العقاري و التوضيح لهم أنهم سيصبحون مالكين ملكية تامة، و في حالة رفضهم تحصل مبالغ الإتاوات السنوية للامتياز من مساحة البناية لفائدة الخزينة و التي يسددونها مكان المرقي العقاري.

أما المشاريع التي تحصل المرقون بخصوصها على عقود امتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهرة و التي تكون أجال إنجازها لم تنقض أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016، فحسب المادة 5 من هذا القرار، فإن مصالح أملاك الدولة تحرر عقود امتياز تعديليه للعقود الأصلية ، تكون قابلة للتحويل إلى تنازل و تمنح من خلالها للمرقين العقاريين مهلة إضافية لمدة سنتين (2) تدرج في العقد ألتعديلي، قصد إتمام مشاريعهم، يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد ألتعديلي بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تم تجاوزها، ومن تاريخ انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم تنقض آجال إنجازها.

[1] - راجع محمد الصالح بلعقون ، **الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الرقية العقارية التجارية**، مرجع سابق الذكر، ص 284.

للإشارة فإنه إذا أنهى المرقي مشروعه و تحصل على شهادة المطابقة وفق المهلة الإضافية فإنه يستفيد من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم281/15 أما في الحالة العكسية فتطبق عليه المادة 11 من نفس المرسوم وفقا لما سبق توضيحه[1].

إن المشاريع المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مشهرة و لم ينطلق المرقون في أشغال إنجازها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 فتقصى من تحويل الامتياز إلى تنازل.

ينبغي أن تعرض هذه الحالات بعد إحصائها من طرف مصالح السكن و التعمير على اللجنة التقنية الولائية المحدثة بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 ، قصد استبعادها من عملية التحويل إلى تنازل بموجب قرار، لتتخذ بعدها إجراءات رفع دعوى قضائية لإلغاء الامتياز، و هذا لا يمنع المرقي من التقدم بطلب جديد إلى اللجنة التقنية الولائية لإنجاز مشروع ترقوي تجاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم281/15 ليدرس طلبه مع إمكانية منحه امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار ولائي يرخص بذلك[2].

الفرع الثاني: التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المرخص منحه بموجب قرار ولائي.

إذا كان القرار مكرس بعقد غير مشهر بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 ، فتعالج وضعيته طبقا للمادة 6 من نفس القرار، إذ تعد إدارة أملاك الدولة عقود امتياز تعديليه قابلة للتحويل إلى تنازل تشهر و تسلم للمرقي العقاري و ذلك دون تعديل القرار الولائي الأصلي ، و في هذه الحالة يستفيد المرقي من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، كما تطبق عليه المادة 11 من نفس المرسوم على النحو السابق توضيحه.

أما إذا لم يكرس القرار بعقد، فقد عالجت المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 هذه الوضعية، و ذلك بإعداد عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل و تسليمه للمرقي العقاري بعد إجراءات التسجيل و الإشهار، دون ضرورة تعديل القرار الولائي، و ذلك يفترض أنه كان قد تم في أجل شهر من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، في

[1]- راجع محمد الصالح بلعقون ، **الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الرقية العقارية التجارية**، مرجع سابق الذكر، ص، ص 284،.285.

[2] - راجع محمد الصالح بلعقون ، **الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الرقية العقارية التجارية**، المرجع السابق ، ص 285.

الجريدة الرسمية، و يستفيد المرقي العقاري في هده الحالة من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 ، كما تطبق عليه المادة 11 من نفس المرسوم. [1]

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن المشاريع المدروسة سابقا في ضوء الأمر رقم 08-04 المعدل و المتمم السابق ذكره، من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار(C.A.L.P.I.R.E.F) سواء التي حظيت منها برأي موافق و كرست بقرارات ولائية أو لم تصدر قرارات ولائية بشأنها تتضمن ترخيص بمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، فإنه تبقى على إدارة أملاك الدولة تقديم مشاريع قرارات تعديليه بالنسبة للمشاريع التي صدرت بشأنها قرارات ولائية ، و إعداد مشاريع قرارات ولائية للإمضاء تتضمن منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل دون إعادة دراسة الملفات من طرف اللجنة التقنية الولائية[2].

المبحث الثاني: حالات الإخلال والفسخ للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل و العقوبات المترتبة عن ذلك

ينتهي الامتياز عن طريق الفسخ في أي وقت باتفاق الطرفين و بمبادرة من الإدارة و هذا ما يعرف بإسقاط حق الامتياز، و بالنسبة للفسخ الإتفاقي و هذا لا يدخل في موضوع الدراسة و عليه يتضمن العقد محل الفسخ في القواعد العامة شرطا يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ،ي يكون في حالة و الفسخ القضائي يكون في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية التي تقع على عاتقه، وقد حددها المشرع في القانون رقم 04/11 ، و في المقابل بين الجزاءات المترتبة عن إخلاله بالتزاماته.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، ففي المطلب الأول نتطرق إلى حالات الإخلال و الفسخ للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفي المطلب الثاني إلى الجزاءات المترتبة عن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته.

المطلب الأول: حالات الإخلال و الفسخ للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

أثناء تنفيذ عقد الامتياز قد تحدث أسباب تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز و يكون هذا الفسخ إما من اختصاص القضاء و إما من اختصاص الإدارة، كما أن هذا الفسخ له طرق يتميز بها ونتائج

[1] - راجع محمد الصالح بلعقون، **الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الرقية العقارية التجارية**، المرجع السابق ص 286.

[2] - راجع محمد الصالح بلعقون ، **الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الرقية العقارية التجارية**، مرجع سابق الذكر، ص 286.

تنتج عنه، وبالتالي فرعنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، في الفرع الأول نبين أسباب عقد الامتياز دون تحويله إلى تنازل، و في الفرع الثاني نبين طرقه ، و في الفرع الثالث نتائجه.[1]

الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

تعود أسباب فسخ عقد الامتياز و عدم تحويله إلى تنازل لسببين، أولهما يتعلق بمحل الامتياز و الثاني يتعلق بعدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية، و هذا ما سنوضحه في النقاط التالية:

أولا- السبب الأول يتعلق بمحل الامتياز: تنص المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 على أنه: " في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود و المساحة المعلنة في نفس الوقت فإنه يحق لأي طرف أن يفسخ العقد و لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط فإنه لا يمكن قبول فسخ أو تعويض.

يحق للمستفيد من الامتياز أن يطلب الفسخ و ليس كما جاء في النص أن يفسخ في حالة توفر الحالتين معا، أي خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة ، لكن إدا توفرت إحدى الحالتين فإنه لا يمكن له لا طلب و لا التعويض و بذلك تكون الدولة قد تخلصت من تطبيق أحكام المسؤولية عليها مع وجود الخطأ.

كما يمكن كذلك فسخ العقد في حالة أن الامتياز قد أدمج ملكية أو جزء منها غير قابل لأن تكون محلا للمنح الامتياز، كأن تكون غير تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو أن تكون مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية أو أن تقع الأرض في قطاعات معمرة أو غير قابلة للتعمير.

ثانيا- السبب الثاني يتعلق بإخلال المرقي العقاري بالتزاماته:وهنا الإخلال بالالتزامات يأخذ عدة أشكال:

أ- في حالة أن المرقي العقاري المستفيد من الامتياز قام بتأجيره من الباطن أو التنازل عليه وهذا يؤدي إلى الفسخ الفوري لعقد الامتياز[2].

ب- في حالة استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز لأغراض أخرى غير التي منح من أجلها الامتياز[1].

---

[1] - راجع راضية بن مبارك ، العقار **التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق الذكر، ص 70.

[2] - راجع راضية بن مبارك ، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص 70.

ج- تأخر في انطلاق أشغال الإنجاز من طرف المرقي العقاري خلال السنتين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز إلا في حالة القوة القاهرة فالمرقي يستفيد من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته.

د- في حالة التخلي عن المشروع، يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا. و هنا يظهر أن الإدارة تحكم رقابتها على انجاز المشروع و في ذلك حماية لأملاكها الخاصة التي وجهتها لتلبية حاجة عامة[2].

الفرع الثاني: طريقة فسخ عقد منح الامتياز و نتائج ذلك.

سندرس في هذا الفرع أولا الجهة المختصة في فسخ منح الامتياز و بعها نتائج هذا الفسخ.

أولا- طريقة فسخ عقد منح الامتياز: حسب المرسوم التنفيذي رقم 281/15، هناك طريقتين لفسخ الامتياز و هو الفسخ القضائي و الفسخ من طرف الإدارة، ويرجع تحديد طريقة الفسخ لسبب الفسخ بحد ذاته.

أ- الفسخ من طرف الإدارة:حسب نص المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، يكون الفسخ في حالة وجود خطأ في حدود القطعة الأرضية محل الامتياز و في مساحتها في نفس الوقت، و كذلك في حالة إذا كانت قطعة الأرض غير قابلة لمنح الامتياز.

ب- الفسخ من قبل القضاء:يكون القضاء هو المختص في فسخ عقد الامتياز في الحالات التالية:

- في حالة التأجير من الباطن و التنازل عن الامتياز
- في حالة استعمال الجزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز لأغراض غير إنجاز المشروع السكني.
- التأخر في انطلاق أشغال الإنجاز من طرف المرقي العقاري خلال السنتين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز إلا في حالة القوة القاهرة، فالمرقي يستفيد من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته، و فسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز يكون بطلب من مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا.
- في حالة التخلي عن المشروع يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

---

[1] راجع راضية بن مبارك ، العقار **التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص 70.

[2] - راجع راضية بن مبارك ، العقار **التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص ،ص 70،71.

يعتبر الفسخ القضائي حماية إضافية للمتعاقد مع الإدارة، حيث أن فسخ عقد الامتياز و عدم تحويله إلى تنازل هو من اختصاص القضاء الإداري و ليس الإدارة، و تعتبر هذه حماية للمتعاقد من تعسف الإدارة التي تنازلت عن امتيازها التعاقدي المتمثل في فسخ العقد بإرادتها المنفردة كعقوبة على عدم تنفيذ المتعاقد معها لالتزاماته[1].

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على فسخ عقد الامتياز الوعاء العقاري

يترتب على فسخ عقد الامتياز عدة آثار فقد يشرع المرقي العقاري في إنجاز المشرع العقاري، و قد يكون هذا المشروع غير مطابقا للبرنامج و لرخصة البناء، كما قد يكون مطابقا لهما، و أيضا قد يترتب الفسخ بمجرد انطلاق إنجاز المشروع العقاري و قد يكون الفسخ في مرحلة متقدمة من إنجاز هذا المشروع كما يمكن أن يكون المرقي العقاري قد تأخر في إنجاز المشروع العقاري قد تأخر في إنجاز المشروع العقاري بسبب قوة قاهرة، وقد يتخلى عنه ، فكل هذه الحالات يترتب عليها الفسخ و لكن الآثار تختلف، كما أنه يختلف الأمر إذا كان المرقي العقاري قد استفاد من الامتياز على القطعة الأرضية و اختار طريق البيع بناء على التصاميم للمحلات و السكن الذي ينجزه فهنا إذا ثبت إخلاله بالتزاماته فيمكن لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أن يحل محله طبقا لما سبق ذكره، قصد مواصلة إتمام المشروع.

أما في الحالات الأخرى، إذا كان سبب إخلال المرقي العقاري بالتزاماته راجعا إلى قوة قاهرة، فإنه يترتب على الفسخ دفع الدولة تعويضا من أجل زائد القيمة المحتملة التي أتى بها المرقي العقاري باعتباره مستفيد من الامتياز على الأرضية خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، و تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ زائد القيمة المحتملة دون ان يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء و سعر اليد العاملة المستعملة، و يقصد بزائد القيمة المحتملة كل أشغال البناء النبي أنجزها المستفيد من الامتياز طبقا للبرنامج المقرر و أو رخصة البناء و غير القابلة للهدم.[2]

كما يلجأ للفسخ في حال عدم إتمام المرقي العقاري للمشروع عند انتهاء الأجل الإضافي الذي يساوي المدة التي تعذر فيها على المرقي العقاري الوفاء بالتزاماته، حيث أن كل تأخر من

[1] - راجع راضية بن مبارك ، **العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لانجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري**، المرجع السابق ، ص 71.

[2]- راجع آسيا دوة ، **مسؤولية المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع**، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، جامعة البليدة02 لونيسي علي، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2016، 2017، ص،ص، 251 ، 252.

طرف المرقي العقاري في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال السنتين اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز يترتب عليه سقوط الحق و فسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

و يمكن لمدير أملاك الدولة طلب إسقاط الحق في الامتياز في حال تخلي المرقي العقاري على المشروع و في هذه الحالة لا يمكن للمرقي العقاري المستفيد من الامتياز الاستفادة من التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم و كانت موافقة للبرنامج المقرر و رخصة البناء، و تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا زائد القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع الامتياز و ذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة َ10 بالمائة على سبيل التعويض، و تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته طبقا للتشريع المعمول به على التعويض الناجم عن الفسخ.

و عندما تنجز البنايات في الآجال المحددة و لكنها لا تكون مطابقة للبرنامج المقرر و / أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض، و عندما لاينجز المشروع في الآجال و لا تكون البنايات مطابقة للبرنامج المقرر أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من أي تعويض، و إذا لم تشكل البنايات التي أنجزها المرقي العقاري زائد قيمة و تكون موجهة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المرقي العقاري المستفيد من الامتياز و المخل بالتزاماته[1].

المطلب الثاني: العقوبات المترتبة عن إخلال المرقي بالتزاماته.

حدد المشرع في القانون 04/11 مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري الخاص، وفي المقابل بين الجزاءات المترتبة عن إخلاله بالتزاماته، و تتنوع تلك الجزاءات بين جزاءات إدارية و أخرى جزائية، نتناولها من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فروع، نتناول في الفرع الأول العقوبات الإدارية ، وفي الفرع الثاني العقوبات الجزائية[2].

الفرع الأول: العقوبات الإدارية.

تطرق المشرع الجزائري في العديد من المواد إلى العقوبات التي تقع على عاتق المرقي العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته في القانون 04/11، وبين مختلف العقوبات الإدارية التي قد

[1]- راجع آسيا دوة ، **مسؤولية المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع** ، مرجع سابق الذكر، ص 252،253.

[2] - راجع إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**،مرجع سابق الذكر، ص، 90.

يتعرض لها، وهذه الأخيرة تتمثل في أولا السحب المؤقت للاعتماد (التعليق المؤقت)، ثانيا- السحب التلقائي للاعتماد.

أولا- السحب المؤقت للاعتماد (التعليق المؤقت):يكون سحب الاعتماد مؤقتا لمدة لا تتجاوز 6 أشهر و هي مدة من شأنها تعطيل المرقي العقاري و عرقلة مشاريعه المختلفة، و ليس فقط المشروع الذي تمت معاينة المخالفة فيه، و يكون ذلك في الحالات التالية:

- تقصير المرقي العقاري غير المبرر في تنفيذ التزاماته تجاه المقتنين بشكل جزئي.
- عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.
- تقصير المرقي العقاري الخاص في التزاماته المحددة في القانون رقم 04/11 و النصوص التطبيقية له.

ثانيا- السحب التلقائي للاعتماد: هنا يكون السحب بمجرد تحقق سبب الاعتماد و يكون ذلك في الحالات التالية:

- وفاة المرقي العقاري الخاص.
- إذا كان المرقي العقاري الخاص موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- إذا تعرض المرقي العقاري إلى حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

تتخذ اللجنة العقوبات الإدارية بعد أن تقوم لجنة اعتماد المرقين العقاريين بدراسة الملفات، وهذه اللجنة منشأة من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران.

وتنص المادة 4/16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين على: "تتولى اللجنة المهام التالية: دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن و إبداء الرأي فيه"[1].

ومنه فدور اللجنة هو استشاري، و بالتالي فوزير السكن هو الذي يقوم باتخاذ القرارات المتضمنة العقوبات الإدارية ضد المرقي العقاري الخاص، و للمرقي العقاري الخاص الحق في الطعن في حالة تعرضه لإحدى العقوبات الإدارية أمام الوزير المكلف بالسكن و العمران، دون المساس بطرق الطعن القضائية الأخرى.

[1] - راجع إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**،المرجع السابق ، ص،ص، 90،91.

المشرع الجزائري أشار إلى أنه بمجرد سحب الاعتماد من المرقي العقاري الخاص يشطب هذا الأخير من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، و ذلك بنص المادة 2/58 من القانون رقم 04/11 التي تنص على ما يلي: " يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان"[1].

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية

نظرا للإحتيالات التي طالما قام بها المرقين العقاريين أنفسهم ومن أشخاص آخرين قاموا بانتحال شخصيتهم، هذا أدى إلى زعزعة ثقة المواطن بالمرقين العقاريين الخواص و لجوءهم بطبيعة الحال إلى مشاريع الترقية العقارية العمومية لأنها أضمن، و بالتالي جاء القانون 04/11 بالعديد من الأحكام لحماية المستفيدين من أي تلاعبات، فتضمن عدة مواد تحدثت عن عدة عقوبات في حالة ارتكاب المرقي العقاري لأي فعل مجرم ومنها:

أولا- العقوبات التي يتعرض لها المرقي العقاري الخاص: تتمثل في الأفعال الموجبة للغرامة المالية والأفعال الموجبة للحبس و الغرامة المالية.

أ- الأفعال الموجبة للغرامة المالية: حدد المشرع الأفعال التي يترتب على ارتكابها من قبل المرقي العقاري الخاص عقوبة الغرامة المالية التي تتراوح مابين 200000 دينار إلى 2000000 دينار جزائري و هذه الأفعال هي: - شروع المرقي العقاري الخاص في أحد الأشغال التالية:

- الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.

- في حالة عدم تبليغ المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة للمقتنيين قبل تسليم البناية و في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.[2]

- في حالة عدم احترام المرقي العقاري الخاص لآجال تحويل الملكية عندما يقوم ببيع البناية أو جزء من البناية عن طريق حفظ الحق حيث يتوجب عليه إعداد عقد البيع في الآجال التي حددها القانون رقم 04/11 في نص المادة 33 منه.

[1] - راجع إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، مرجع سابق ، ص، ص ، 92،93.

[2]- راجع إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ، ص، 93.

- عدم إعلام المرقي العقاري الخاص المقتني في إطار عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم، بالبيانات و المعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرض و رقم السند العقاري عند الاقتضاء و مرجعية رخصة التجزئة، و شهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ و رقم حصة البناء.[1]

ب- الأفعال الموجبة للحبس و الغرامة المالية: قرر المشرع عقوبتي الحبس و الغرامة المالية معا، حيث تكون مدة الحبس من شهرين إلى سنتين، أما الغرامة المالية من 200000 إلى 2000000 دينار، وذلك على المرقي العقاري الخاص الذي يرتكب إحدى الأفعال التالية:

- في حالة مطالبة أو قبول المرقي العقاري الخاص تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

- في حالة عدم اكتتاب المرقي العقاري الخاص التأمينات و الضمانات لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

- في حالة إدلاء المرقي العقاري الخاص بمعلومات خاطئة أو غير كاملة، في الوثائق و العقود و الصفقات المبرمة في إطار أو بمناسبة عملية الترقية العقارية.

- يتعرض المرقي العقاري لعقوبة الحبس من شهر واحد إلى 5 سنوات، و غرامة مالية من 200000 دج إلى 2000000 دج أو بإحدى العقوبتين.

وهذه العقوبات الملاحظة منها أنها مشددة الهدف منها الحفاظ على الائتمان التجاري.[2]

ثانيا- العقوبات التي يتعرض لها الغير في حالة انتحال صفة الرقي العقاري الخاص: حسب نص المادة 1/77 من قانون رقم 04/11 فإن الشخص الذي يمارس مهنة المرقي العقاري الخاص دون اعتماد، يعاقب طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 جوان سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، و التي حددت العقوبة بالحبس من 3 أشهر إلى سنتين و بغرامة مالية من 20000 دج إلى 100000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين و عندما تؤدي ممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص الغير قانونية (أي بدون اعتماد) إلى النصب أي سلب ثروة الغير كلها أو بعضها أو الشروع فيه، يعاقب القانون بالحبس من سنة إلى 5 سنوات على الأكثر و بغرامة مالية من 20000 د ج إلى 100000 ، أما إذا

[1]- راجع إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**، مرجع سابق ، ص، 93.

[2] - إيمان بوستة، المرجع السابق ،ص،94.

وقع النصب من شخص انتحل صفة المرقي العقاري الخاص و لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أي سندات مالية لمشروع عقاري فيمكن أن تصل مدة الحبس إلى 10 سنوات و الغرامة إلى 200000 د ج .

و إلى جانب الحبس و الغرامة المالية يحكم على الشخص الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الوطنية و المدنية و العائلية و بالمنع مع الإقامة لمدة سنة على الأقل و 5 سنوات على الأكثر و تسري هذه العقوبة من يوم انقضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج على المحكوم عليه، وطبقا لنص المادة 78 من القانون 04/11 فإنه في حالة العودة تضاعف هذه العقوبات.[1]

ثالثا - معاينة المخالفات: بالرجوع إلى نص المادة 66 من قانون رقم 04/11 فإن الأشخاص المؤهلون لمعاينة المخالفات الإدارية و الجزائية التي يرتكبها المرقي العقاري الخاص هم:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية .
- المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون و الأسلاك التقنية الأخرى التبعة لإدارة السكن و العمران الذي تحدد إقامتهم عن طريق التنظيم.
- يحرر العون المؤهل قانونا الذي عاين المخالفة محضرا يسرد فيه الوقائع و التصريحات التي تلقاها و يوقع المحضر من طرفه هو و مرتكب المخالفة، و في حالة امتناع هذا الأخير عن التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات عكسه، و يرسل محضر معاينة مخالفة إلى الجهة القضائية المختصة في غضون 72 ساعة، و إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 7 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

والملاحظ أن المشرع نص على إلزامية إرسال المحضر إلى الجهة القضائية المختصة بالنسبة لجميع المخالفات في حين كان يفترض أن يميز المشرع بين الإجراءات في حالة معاينة مخالفات ترتب عقوبات إدارية أو جزائية، حيث أن الأولى و تطبيقا لنص المادة 1/65 من قانون 04/11 يبت فيها الوزير المكلف بالسكن و العمران بعد دراسة من طرف لجنة الاعتماد و بالتالي يتوجب إرسال محضر معاينة المخالفة إلى لجنة منح الاعتماد على مستوى وزارة السكن عندما يتعلق الأمر بمعاينة إحدى المخالفات التي تترتب عليها عقوبات إدارية، أما إذا تعلق الأمر بالمخالفات التي رتب عليها القانون عقوبات جزائية فيتم إرسال المحضر إلى الجهة القضائية المختصة.

[1]- راجع إيمان، المرجع السابق ص، ص، 95، 96.

و في الأخير يمكن القول أنه رغم النقائص الطفيفة إلا أن المشرع أولى أهمية كبيرة لضرورة احترام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و قرر عقوبات صارمة في حق المرقي العقاري الذي يخالف أحكام هذا القانون، سواء بعقوبات إدارية صارمة أو بعقوبات جزائية شديدة، و هو خلافا لا سبق، أين غيب المشرع جانب الجزاء بأنواعه على مخالفي أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.[1]

[1]- راجع إيمان بوستة، المرجع السابق ، ص ،ص، 97، 98.

خاتمه:

إن ما يمكن أن نخلص إليه من خلال دراستنا لموضوع تحول الامتياز إلى تنازل في الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، هو أن المشرع الجزائري قد أولاه بأهمية بالغة بحيث سلط الضوء على أداة قانونية هامة لمنح العقار التابع للحافظة العقارية الخاصة لأملاك الدولة و الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وهي آلية " الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل " وذلك بالتنصيص عليه من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي 281/15 الذي اعتبره صنفا جديدا من أصناف الامتياز، الذي سيتحول في الحالات العادية إلى تنازل نظرا لارتباطه بنشاط حيوي يتمثل في الترقية العقارية، و الذي يرتبط كذلك بعقود أخرى يتعلق أساسا بعقد البيع على التصاميم و كذا عقد حفظ الحق ، ما جعل لهذه الآلية بعض الخصوصية بحيث تمكن من له صفة المرقي العقاري خاص كان أو عمومي ، من الحصول على وعاء عقاري بغرض غرس و إقامة مشروعه الترقوي التجاري مقابل أدائه لإتاوة إيجاريه سنوية، حيث يخول الامتياز للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له بالحصول على قروض ممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته مقابل ضرب رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا البنايات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز.

و إن أهم ميزة لعقد الامتياز هو تحوله إلى تنازل في حالة قيام المرقي العقاري بإنجاز المشروع انجازا فعليا ، ولا يتأتى ذلك إلا بحصوله على شهادة المطابقة ، و موافقة اللجنة التقنية الولائية، وذلك مقابل دفع القيمة التجارية للوعاء العقاري مخصوما منها مبالغ الأتاوى المدفوعة في حالة انجازه لمشروعه في غضون السنتين التاليتين ، وهذه الميزة تمكن المرقي العقاري من أن يستثمر أمواله الخاصة في إقامة مشروعه، علاوة على استفادته من التسبيقات المدفوعة من المكتتبين بالتوازي مع تقدم وتيرة الأشغال عندما تكون بصدد عقود البيع على التصاميم ، وهو الشئ الذي من شأنه أن يمكنه من أداء قيمة الأرضية عند الانتهاء من مشروعه بأريحية.

ولكن إذا بدر من المرقي العقاري أي تقاعس أو تماطل و لم يحترم الآجال القانونية و تعداها ، عوقب بدفعه للقيمة التجارية للوعاء العقاري كاملة دون خصم مبالغ الأتاوى، ولكن مع هذا و في كل الأحوال يضمن حصوله على وعاء عقاري خال من المشاكل القانونية .

وفي الأخير ما يمكن أن نقترحه قصد تفعيل مسعى بحث نشاط الترقية العقارية التجارية، كونها تساهم في الرفع من حجم المعروض من السكن في السوق الوطنية ، هو كالآتي :

- ضرورة مراجعة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وذلك بجعل مدة الامتياز مطابقة لمدة انجاز المشروع مع إمكانية تمديدها متى اقتضت الضرورة ذلك.
- ضرورة كذلك إعادة النظر في تحديد مبلغ الأتاوى كون المشروع يدخل ضمن نطاق الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي تهدف أساسا إلى تحقيق الأرباح.
- ضرورة إشراك جميع الناشطين في سوق الترقية العقارية في مسعى إنتاج النصوص القانونية على اعتبار أنهم الأدرى بشؤون و احتياجات قطاعهم.

- التشريع في إصدار النصوص التطبيقية – المراسيم التنفيذية – وهذا رفعا لما يثار غالبا من غموض و انسداد ناتج عن تطبيق النصوص التشريعية.

- إزالة العراقيل التي تعترض المرقي العقاري في سبيل الوصول للعقار و بأثمان معقولة، وذلك من خلال العمل على ضبط السوق العقارية و منع المضاربة، و لا يمكن أن يأتي هذا إلا عبر تطهير الملكية العقارية و تنظيمها من خلال الإسراع في إتمام إجراءات المسح العقاري على كامل التراب الوطني.

- كذلك ضرورة تركيز المشرع أكثر على الجزاءات هذا من جهة و تشديدها ضد المرقي العقاري من جهة أخرى، سواء كانت مدنية أو جزائية في حال تقاعس و تماطله في انجاز المشروع.

- تذليل الصعوبات الإدارية و المعوقات القضائية التي تعترض المرقي في مسعى نقل الملكية و الحصول على سندات إثباتها.

- نوصي أيضا باستعمال التكنولوجيا الحديثة عن طريق عصرنه قطاعات الدولة التي لها صلة مباشرة بإعداد منح هذا النوع من العقود، للتسهيل على المرقين العقاريين سواء كانوا وطنيين أو أجانب.

- وأخيرا نوصي بالرسكلة المستمرة و التكوين المتواصل لإطارات و أعوان الحفظ العقاري و أملاك الدولة و كذا المرقيين العقاريين و اطلاعهم على كل ما يتعلق بنشاط الترقية العقارية و توحيد منهجيو العمل على المستوى الوطني.

قائمة الملاحق:

الملحق رقم 01: يتضمن تعليمة رقم **3760**، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

الملحق رقم 02: مقرر رقم **2601M3480** يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.

الملحق رقم 03: يتضمن مستخرج السجل التجاري معدل شخص معنوي.

الملحق رقم 04: يتضمن تعليمة وزارية مشتركة رقم **01** مؤرخة في **06 فيفري 2018** متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

الملحق رقم 05: يتضمن عقد تنازل بالتراضي.

الملحق رقم 06: يتضمن إرسالية متعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية في إطار الأمر رقم **08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008** المعدل و المتمم.

لملحق رقم 1 : يتضمن المذكرة رقم (3760) المؤرخة في 2016/03/29 في منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

رقم : م/ م ع أ و/ م ت أ د/ م ف ع ع ف
N° 03760

الجزائر في: 29 MARS 2016

29 MARS 2016
16/1734

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى
السيدة و السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
بالتبليغ إلى :
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري (كل النواحي)
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع : ف/ي منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015

يشرفني أن ألفت إنتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية 58 الصادرة بتاريخ 04 نوفمبر 2015 المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وكذا دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في هذا المجال.

في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أن أحكام هذا المرسوم جاءت من جهة لتوضيح شروط و كيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ومن جهة أخرى كيفية التكفل بالمشاريع المرخصة في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 إلى غاية تدخل أحكام المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 والتي ستحدد شروط و كيفيات التكفل بها بقرار وزاري مشترك يتخذ في هذا الشأن ما بين وزارتي المالية والسكن والذي هو في طور الإعداد.

1 – فيما يخص شروط وكيفيات منح الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

1-1 - فيما يخص العقارات القابلة لمنح الإمتياز في هذا الإطار:

طبقا لأحكام هذا المرسوم، فإن الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

2-1 – فيما يخص المستفيدين:

يمكن طبقا لأحكام هذا المرسوم لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرفق في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما أن يطلب الإستفادة من منح إمتياز قابل للتحويل الى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بناءا على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في مثل هذه الطلبات والتي تتكون حسب المادة 04 من

- الوالي رئيسا،
- المدير المكلف بأملاك الدولة،
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- المدير المكلف بالإستثمار.

كما يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها ويتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء أمانة اللجنة الفنية.

3-1 – فيما يخص مدة منح الإمتياز:

يبدو من الضروري لفت إنتباهكم الى أنه حسب أحكام هذا المرسوم، فإن الإمتياز الممنوح لفائدة المرفق يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له وبإدة على ذلك بالبناء وهو ما يسمح بمنح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل، قصد الحصول على القروض إعتمادا على الإمتياز كضمان للقروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع التي تتم مباشرته.

كما أن قيمة الإتاوة السنوية حددت حسب أحكام هذا المرسوم بـ 33/1 من القيمة التجارية.

من أجل تمكين المرفق الحق في الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية، فإنه يقرر بموجب هذا المرسوم منح الإمتياز الواجب تسويته في بعض، تحديدها لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة.

4-1 – فيما يخص إعداد العقد:

بناءا على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة أرضية لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية يرخص الإمتياز على أساس قرار ولائي، لتقوم مصالحكم بعد ذلك بتحضير هذا الإمتياز الذي يمنح إمتياز قابل للتحويل الى تنازل طبقا لدفتر شروط ملحق للنموذج الملحق بهذا المرسوم.

مع الإشارة، انه يتعين على مصالحكم إعداد عقود منح الإمتياز بعد صدور القرار الولائي المرخص لهذه العملية وفي مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوما، ليسمح للمرفق القيام بأشغال أخر رخص البناء وإنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة.

كما يجدر التوضيح الى أنه إذا تعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم، فيتعين على المتعاملين العموميين التأشير الى مراجع عقد منح الإمتياز في العقارات المعدة للمستفيدين، هذا الأخير الذي يتعين عليه

كما يجدر التنبيه إلى ضرورة أخذ بعين السيدة والسادة الموثقين لتدوين بند في العقد الموثق عند البيع على التصاميم، توضيح بأن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعد قرار الإمتياز الممنوح للمرفق تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل إمتياز إلى تنازل وبعد استلامه أشغال المرفق بمحاضر الحيازة.

52

5-1 – فيما يخص الشروط المالية:

ب المرقين العقاريين مطالبين مقابل منح الامتياز بدفع إتاوى سنوية تحددها مصالحكم على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة

كما يجدر التوضيح إلى أنه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف مصالحكم أثناء منح الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة ، في حالة ما إذا أنجز المرقي مشروعه في الآجال المحددة و الواجب تثبيتها في عقد الامتياز ودفتر الشروط وطلب تحويل الامتياز الى تنازل خلال السنتين اللتان تليان أجل انجاز المشروع

و إذا طلب المرقي تحويل الامتياز الى تنازل بعد أجل السنتين اللتان تليان الاجل المحدد لانجاز المشروع، فانه يتم تحويل الامتياز الى تنازل على اساس القيمة التجارية التي تحددها مصالحكم عند تاريخ عملية التحويل وبدون اي خصم للاتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز

6-1 – فيما يخص شروط تحويل الامتياز الى تنازل:

طبقا لنص المادة 09 وما يليها من هذا المرسوم، فإن تحويل الامتياز إلى تنازل يكون بطلب من المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة وذلك في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية

بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، تشرع مصالحكم مباشرة في اعداد العقد الاداري المكرس لعملية تحويل الامتياز الى تنازل، مع التأكد المسبق لدى مصالح المحافظة العقارية بما لا يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بأن القطعة الأرضية غير مثقلة برهن مقابل تحصيل القرض على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي في حالة وجود رهن مطالبة المرقي التكفل به أولا قبل عملية التحويل

و بمجرد إعداد عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، تحول بصفة تلقائية إلى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم وهذا لتفادي تحميلهم مرة ثانية بتسديد الحقوق والرسوم المطلوبة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل مثلما هو معمول به لما يكون المرقي مالك في البداية للقطعة الأرضية مما يتعين على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقة العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يسمح له بالتصرف كمالك كامل

7-1 فيما يخص الشروط المطلوبة لتنازل المرقي على السكنات و المحلات المنجزة :

في حالة ما اذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي الذي أنهى مشروعه القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصالح املاك الدولة تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل مما يتعين على مديري أملاك العقاري إعداء التعليمات اللازمة للمحافظين العقاريين لاشتراط هذه الوثيقة أولا قبل شهر أي عقد مع التسبق و مصالح املاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات المعنية

وفي حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانونا بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا كما سبق توضيحه أعلاه مع الاشارة إلى أن الإدارة المركزية ستلفت إنتباه السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بشأن هذه النقطة لدعوته على توجيه تعليمات للسيدات والسادة الموثقين لاشتراط عقد تحويل الامتياز إلى تنازل لإعداد شهادات الحيازة .

8-1 فيما يخص الاجراءات الواجب إتخاذها إتجاه المرقين العقاريين الرافضين تحويل الامتياز إلى تنازل أو لم يلتزموا بتنفيذ بنود دفتر الشروط:

لقد تعذر قبل الفترة ما قبل الاخيرة من أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي إلى إلتزام المرقين بتحويل الامتياز الى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضدهم من طرف مصالحكم تجبرهم على تنفيذ بنود دفتر الشروط التي يعتبر تحويل الامتياز إلى تنازل احد شروطها

لذا، يتعين عليكم التنسيق مع مصالح السكن والتعمير فيما يخص تقدم الأشغال ومنه دعوة المرقين العقاريين مباشرة بعد الانتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لاستكمال الاجراءات المطلوبة لتحويل الامتياز الى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة، تقديم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبت في احسن الاحوال في طلب تحويل الامتياز الى تنازل)

كما يتعين عليكم بالتنسيق مع السلطات الولائية رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة باسقاط حق الامتياز على كل المرقين العقاريين المخلين ببنود دفتر الشروط تطبيقا لأحكام المرسوم وكذا دفتر الشروط

2- فيما يخص الملفات المعالجة في ظل احكام الامر رقم 08-04 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008:

في هذا الصدد، يتعين التفرقة ما بين الملفات التي كرست بعقود منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل والملفات التي حضيت بموافقة لجنة (CALPIREF) فقط دون أن تكرس بقرارات ولائية وكذا الملفات المكرسة بقرارات ولائية.

2-1 فيما يخص الملفات المكرسة بعقود منح الامتياز:

بالنسبة لهذه الملفات، فإن التكفل بها لن يكون إلا بعد دخول حيز التطبيق لاحكام القرار الوزاري المشترك (مالية- السكن) الذي سيوضح كيفيات معالجة هذه الملفات

2-2 فيما يخص الملفات التي حضيت بموافقة لجنة "CALPIREF" و تم تكريسها بقرارات ولائية فقط أو لم يتم تكريسها بعد بقرارات ولائية ترخص منح بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل:

بالنسبة لهذه الحالات فانه يتعين عليكم اتخاذ كل التدابير اللازمة بإتقديم مشاريع قرارات تعديلية (بالنسبة للعمليات محل قرارات سابقة) او مشاريع قرارات ولائية للإمضاء من طرف السيدة و السادة الولاة تخص منح الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل دون إعادة دراسة الملفات من طرف اللجنة الولائية مادام انها بنفس التشكيلة و هذا تحقيقا للاجراءات

ارجو منكم العمل بما سبق مع سوالفاني بأية صعوبة يحتمل مواجهتها في هذا الشان.

03 / 61

- نسخة يشرفني إرسالها إلى السيد الأمين العام لوزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- نسخة يتشرفني إرسالها للسيد الأمين العام لوزارة السكن والعمران والمدينة.
- نسخة يشرفني إرسالها إلى السيدة والسادة الولاة.
- نسخة يشرفني إرسالها للسيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران و المدينة
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

Décision n° 2601M3480 portant agrément pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville;

- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;
- Vu le décret présidentiel 14-154 du 5 Rajab 1435 correspondant au 05 mai 2014 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n°12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers.
- Vu l'arrêté n° 25/SPM du 22 juillet 2013 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers.
- Après avis favorable de la commission d'agrément , séance n° **24** du **5 mai 2014**

Décide

Article 1er : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à la :
AGRFUW DE MEDEA
Siège social : Rue Route D'Alger
Commune de MEDEA, wilaya de MEDEA;

Article 2 : la gérance de l'activité de la promotion immobilière est assurée par :
Nom : **BENANNANE** , prénom : **Mohamed**
Né (e) le **18/06/1956** à **Tipaza**

Article 3 : Le présent agrément est personnel, révocable et incessible. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

Fait à Alger, le 22 JUIL. 2014

Le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

مقرر رقم 2601M3480 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

إن وزير السكن و العمران و المدينة ؛

- بمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيفري سنة 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية؛
- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14– 154 مؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 05 مايو سنة 2014 يتضمن تعيين أعضاء الحكومة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فيفري سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين؛
- بمقتضى القرار رقم 25/أخ و المؤرخ في 22 جويلية 2013 المتضمن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين؛
- بناء على موافقة لجنة الاعتماد رقم 24 المجتمعة بتاريخ 05ماي 2014

يقـــرر

المادة 01: يمنح اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري إلى :
" الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري لولاية المدية "
العنوان المهني : شارع طريق الجزائر
بلدية المدية ولاية المدية

المادة 02: يقوم بتسيير نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الآنسة:
اللقب: بن عنان ، الاسم : محمد
المولود (ة) في 18/06/1956 بـ تيبازة

المادة 3 : يعتبر الاعتماد شخصي، قابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه. لا يمكن تأجيره بأي شكل من الأشكال.

حرر بالجزائر في

السيد وزير السكن و العمران و المدينة
عبد المجيد تبون

وزارة السكن والعمران والمدينة
الوزير

الملحق رقم : 02 يتضمن اعتماد مرقي عقاري خاص

الملحق رقم : 03 مستخرج السجل التجاري

وزارة التجارة
المركز الوطني للسجل التجاري
C.N.R.C

C.N.R.C

مستخرج السجل التجاري
معدل
شخص معنوي

رقم السجل : 05 ب 0342861 - 26/ 00

تاريخ التسجيل في السجل التجاري : 2014/08/04

رقم 08-04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم.

طبقا لأحكام المواد 31 مكرر، 32، 33، 34، 35 مكرر، 36، 37، 38، 39، 40 و 41 مكرر من القانون المذكور أعلاه، يعاقب بغرامة من 5 000 إلى 5 000 000 د ج و/أو الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) كل من:

- مارس نشاطا تجاريا قارا أو غير قار دون التسجيل في السجل التجاري؛
- مارس نشاط تجاري بمستخرج سجل تجاري منتهي الصلاحية؛
- يدلي بتصريحات غير صحيحة أو يدلي بمعلومات غير كاملة بهدف التسجيل في السجل التجاري؛
- مارس نشاطا تجاريا قارا دون حيازة محل تجاري؛
- مارس نشاطا أو مهنة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري دون الرخصة أو الاعتماد المطلوبين؛
- مارس تجارة خارجة عن موضوع السجل التجاري؛
- لم يشهر البيانات القانونية المنصوص عليها في المواد 11، 12 و15 من القانون المذكور أعلاه؛
- يقلد أو يزور مستخرج السجل التجاري أو الوثائق المرتبطة به؛
- لم يعدل بيانات مستخرج السجل التجاري.
- يمنح وكالة لممارسة نشاط تجاري باسمه صاحب السجل التجاري بالبطاء الزوج، الأصول والفروع من الدرجة الأولى.
- لم يحترم الالتزام بتجديده المنصوص عليها في الفقرة 2 من المادة 22 من القانون المذكور أعلاه.

ملاحظة:

"لا يعني التسجيل في السجل التجاري الناجم عن الالتزامات التي تقع على عاتقه خلال ممارسة أنشطته، لا سيما عندما تكون هذه النشاطات موضوع تنظيم خاص"

إمضاء الخاضع للتسجيل

إمضاء المأمور

الرقم التسلسلي : 700007418

التاريخ : 05 أوت 2014

عنوان الشركة أو تسميتها : الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري لولاية المدية

الشكل القانوني : المؤسسة العمومية الصناعية و التجارية

عنوان مقر الشركة : شارع طريق الجزائر بلدية المدية

ولاية التواجد : المدية

مبلغ رأسمال الشركة : 3 000 000.00 دج

تاريخ بداية النشاط : 2005/11/20

ملكية القاعدة التجارية : الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري لولاية المدية

ملكية المحل التجاري : الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري لولاية الم

عدد المؤسسات الثانوية :

الممثل أو الممثلون الشرعيون

الإسم واللقب	تاريخ ومكان الميلاد	العنوان	الصفة	الجنسية
بن عمار محمد	1966/06/18 قيزارة	المدية	مسير	جزائرية

قطاع النشاط	الإنتاج
رمز أو رموز النشاط	النشاط أو الأنشطة الممارسة
109218	مؤسسة الترقية العقارية

الملحق رقم : 04 يتضمن تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 مؤرخة في 2018/02/06 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزارة السكن والعمران والمدينة

تعليمة وزارية مشتركة رقم ..01.. مؤرخة في ..... 05 FEV 2018 ..... الموافق .....،
متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

السيدات والسادة الولاة

بالتبليغ إلى السيدات والسادة:

- مدراء السكن؛
- مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- المدير العام للصندوق الوطني للسكن؛
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

المراجع:

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم،

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في .....الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات انجاز السكن الترقوي المدعم،

القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة.





تطبيقا للأحكام التنظيمية المذكورة أعلاه، تهدف هذه التعليمة إلى تحديد كيفيات ومسار السكن الترقوي المدعم.

وعلى ضوء التجارب السابقة، فقد تم مراجعة إجراء الدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط، لجعله أكثر فعالية، من خلال:

- المشاركة القوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرقين وطالبي السكن وكذا تعبئة الأراضي الخالية من العوائق، التي تستقطب برامج السكنات الترقوية المدعمة،
- تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن،
- إشراك المرقين من خلال منحهم إمكانية انجاز مساحات متنوعة موجهة للتسويق الحرّ،
- تأطير عملية إنجاز السكن الترقوي المدعم والمتابعة الصارمة والدائمة للورشات،
- تمويل الورشات بصفة مستمرة،
- وأخير تأمين مساهمات المواطنين.

إن هذا التنظيم الجديد يأتي ليعزز الإطار الموجود الذي يعتمد، لاسيما على:

- إعانة مباشرة تقدر بـ400.000 دج أو 700.000 دج تمنح للمقتني حسب مستوى الدخل،
- إعانة غير مباشرة على شكل تخفيض يتراوح من 80 % إلى 95% (حسب المنطقة)، من سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يهدف إلى تقليص بشكل معتبر السعر المرجعي للسكن،

تخفيض من نسبة الفائدة للقروض البنكية المحتملة الممنوحة للمقتنين المستقبليين،

إعانات أخرى غير مباشرة ممنوحة للسكن في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة بنسبة منخفضة وإعفاءات من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري).

وبذلك، تم تعزيز دعم الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، من خلال عرض يلبي الاحتياجات التي تتماشى مع الأسر ومستوى الدخل.

يرفق بهذه التعليمة دليل منهجي لمختلف مراحل تجسيد وإنجاز مشروع سكن ترقوي مدعم ويشكل جزء لا يتجزأ منها.

تلغي هذه التعليمة الوزارية المشتركة أحكام التعليمة رقم 01 المؤرخ في 30 ماي 2011، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم.

في الأخير، يتعين إبلاغ المصالح المركزية لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة السكن والعمران والمدينة بأية صعوبة قد تعترض تنفيذ أحكام هذه التعليمة.

حرر بالجزائر، في: 05 FEV 2018 .....

وزير الداخلية والجماعات
المحلية والتهيئة العمرانية

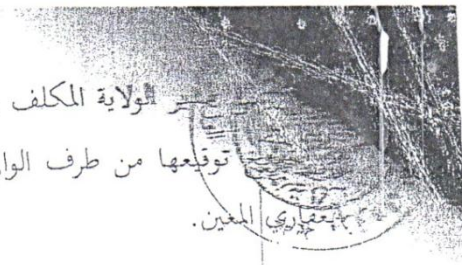
وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

نور الدين بدوي

وزير السكن والعمران
والمدينة

وزير السكن والعمران والمدينة

عبد الوحيد طمار



الولاية المكلف بالسكن تسليم هذه القائمة في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء توقيعها من طرف الوالي إلى الصندوق الوطني للسكن، مرفقة بملفات الطالبين وإلى المرقي العقاري المعين.

4. انتقاء المرقين العقاريين

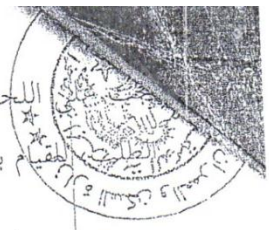
فور تبليغ الإعانات المالية للولايات، يتعين على الولاة القيام بإشهار للمرقين العقاريين، حسب كيفيات يتم تحديدها محليا، مع تحديد التاريخ المحدد لإيداع ملفات طلباتهم لاقتناء الأرضية.

ويتعين على المرقين العقاريين المهتمين بانجاز برنامج السكن الترقوي المدعم، إيداع ملفاتهم، في ست (06) نسخ، على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

يجب أن يتضمن كل ملف:

- طلب اقتناء لأرضية تابعة لأملاك الدولة والمحددة للمشروع، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا؛
- دفتر الشروط الخاص بالمشروع يملئ ويوقع طبقا للنموذج المحدد بموجب القرار رقم المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقوية المدعمة، المذكورة أعلاه؛
- بطاقة تقنية للمشروع حسب النموذج المرفق بهذه التعليمة؛
- اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري؛
- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من شهادة الانتساب يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قيد الصلاحية؛
- شهادة مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تبين الالتزامات للمرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم؛
- السجل التجاري والقوانين الأساسية للمرقي العقاري، عند الاقتضاء؛
- تصريح المرقي العقاري يبين مراجعه في مجال انجاز المشاريع العقارية مرفق بكل الشهادات والمبررات المتعلقة بالعمليات المتمم إنجازها.

وبهدف تسهيل عملية إيداع الملفات، فإن السلطات المحلية مدعوة لاستغلال كل إمكانية تهدف إلى الاستعانة بالوسائل المعلوماتية في مجال الاتصال لإيداع هذه الملفات عن بعد.



اللجنة التقنية للولاية أن تجتمع في أجل لا يتجاوز شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ إيداع القيام بانتقاء المرقي العقاري وفق معايير، من بينها:

- عدد السكنات الترقوية (الحرة أو المدعمة) المنجزة خلال السنوات العشر (10) الأخيرة من قبل المرقي العقاري الذي يتم تأكيده من قبل:
  - المديرية الولائية المكلفة بالسكن فيما يخص العمليات المنتهية.
  - صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فيما يخص الالتزامات المتعلقة بالبيع على التصاميم،
  - مراجع المرقي العقاري (تصريح).
- القدرات المالية للمرقي العقاري التي يتم تقديرها بالمقارنة مع رقم الأعمال المنجز خلال السنوات المالية الثلاثة (03) الأخيرة في إطار النشاط العقاري.

تلغى تلقائيا ترشحات المرقين العقاريين الذين أخلوا بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة.

شروط ومعايير انتقاء المرقين العقاريين:

معايير		
	عدد السكنات المنجزة (*)	رقم الأعمال المحقق السنوي المتوسط (دينار جزائري) (*)
أقل 50 سكن ترقوي مدعم	20 سكن وأقل	40 سكن واقل
أكثر من 50 سكن وأقل من 150 سكن ترقوي مدعم	أكثر من 20 وأقل من 100 سكن	أكثر من 40 وأقل أو يساوي 200
بين 150 و300 سكن ترقوي مدعم	يفوق أو يساوي 100	يفوق 200

(*) يجب على اللجنة التقنية أن تفرض تقديم كل وثيقة تبريرية تسمح بالتأكد من العناصر المذكورة أعلاه.



بعد أشغال اللجنة التقنية الولائية، يتعين على الوالي المختص إقليميا:

- **بالنسبة للمرقين العقاريين المقبولين:** تبليغ في غضون خمسة عشرة (15) يوما، للمعنيين وللمصالح المعنية، قرار يرخص التنازل عن الأرضية ويتضمن لاسيما:

– عدد السكنات الترقوية المدعمة التي يمكن إقامتها على الوعاء العقاري، مع تحديد المساحات التجارية والخدمات والسكنات الترقوية الحرة والحظائر في الطابق تحت الأرضي الأرضي، عند الاقتضاء، الممنوحة للمرقي العقاري في إطار إنجاز المشروع.

- **بالنسبة للمرقين العقاريين المرفوضين:** إرسال رد سلبي مبرر للمعنيين في أجل أقصاه ثمانية أيام (08)، ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة التقنية.

لكل قوام مشروع يفوق 300 سكن، ينبغي على أمين اللجنة التقنية للولاية ارسال تقرير مفصل إلى مصالح الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

5.التنازل عن الأراضي:

على أساس قرار الوالي الذي يرخص التنازل عن الوعاء العقاري، يتوجب على المرقي العقاري تسليم، في الأجل المحدد من طرف اللجنة التقنية للولاية، حسب أهمية المشروع، والذي لا يجب أن يتجاوز خمسة (05) أشهر، للمدير الولائي المكلف بالسكن، ملف إنجاز المشروع المرفق قانونا بالرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالتعمير.

يتم إعداد عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة، بعد تسديد سعر التنازل والتكاليف الخاصة بالعملية أو الأقساط المستحقة، في أجل يقدر بـ ثلاثون (30) يوما.

يلحق بهذا العقد، دفتر الشروط الموافق بالنموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.



أشغال اللجنة التقنية الولائية، يتعين على الوالي المختص إقليميا:

- **بالنسبة للمرقين العقاريين المقبولين:** تبليغ في غضون خمسة عشرة (15) يوما، للمعنيين وللمصالح المعنية، قرار يرخص التنازل عن الأرضية ويتضمن لاسيما:

– عدد السكنات الترقوية المدعمة التي يمكن إقامتها على الوعاء العقاري، مع تحديد المساحات التجارية والخدمات والسكنات الترقوية الحرة والحظائر في الطابق تحت الأرضي الأرضي، عند الاقتضاء، الممنوحة للمرقي العقاري في إطار إنجاز المشروع.

- **بالنسبة للمرقين العقاريين المرفوضين:** إرسال رد سلبي مبرر للمعنيين في أجل أقصاه ثمانية أيام (08)، ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة التقنية.

لكل قوام مشروع يفوق 300 سكن، ينبغي على أمين اللجنة التقنية للولاية ارسال تقرير مفصل إلى مصالح الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

5.التنازل عن الأراضي:

على أساس قرار الوالي الذي يرخص التنازل عن الوعاء العقاري، يتوجب على المرقي العقاري تسليم، في الأجل المحدد من طرف اللجنة التقنية للولاية، حسب أهمية المشروع، والذي لا يجب أن يتجاوز خمسة (05) أشهر، للمدير الولائي المكلف بالسكن، ملف إنجاز المشروع المرفق قانونا بالرأي التقني لمصالح الولاية المكلفة بالتعمير.

يتم إعداد عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة، بعد تسديد سعر التنازل والتكاليف الخاصة بالعملية أو الأقساط المستحقة، في أجل يقدر بـ ثلاثون (30) يوما.

يلحق بهذا العقد، دفتر الشروط الموافق بالنموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم.



يتم التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة، بمساهمة تقدر بـ:

%80 بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة،

%95 بالنسبة لولايات الجنوب والهضاب العليا،

%90 بالنسبة للولايات الأخرى.

يقتصر التخفيض فقط على مساحة الأرضية التابعة نسبيا للسكنات الترقوية المدعمة LPA. أما المساحة المتبقية باستثناء مواقف السيارات الموجودة في الطوابق تحت الأرضية، فهي غير معنية بهذه التخفيضات.

لا تحسب مساحة الطوابق تحت الأرضية المخصصة لحظيرة السيارات في نسبة المساحة الإجمالية التي لا تستفيد من التخفيضات.

يضاف لسعر التنازل عن السكنات أعباء العقار التابع لكل سكن.

6. إنجاز المشاريع:

فور الحصول على عقد الملكية المرفق بقائمة المكتتبين المصادق عليها، يترتب على المرقي العقاري الشروع في الدراسات الهندسية بعد استشارة خمسة (05) مكاتب دراسات، على الأقل.

إن المساهمة في اختيار المشروع الهندسي، بالنسبة للمصالح المكلفة بالسكن وتلك المكلفة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء اجبارية وتفرض على كل المرقين العقاريين.

يلزم المرقي العقاري بالتعهد مع مؤسسات إنجاز تتوفر على إمكانيات كافية حسب أهمية المشروع.

تمنح الأولوية، بقدر الإمكان، للمؤسسات الوطنية للإنجاز.

تسلم نسخ من العقود المبرمة من طرف المرقي العقاري مع المتعاملين المتعاقدين، على غرار مكتب الدراسات المكلف بالتصميم، هيئة المراقبة التقنية للبناء، المؤسسة أو مؤسسات الإنجاز ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة، إلى المدير الولائي المكلف بالسكن قبل الانطلاق في الأشغال.

ترسل وثيقة تبرر إيداع نسخ العقود على مستوى المديرية الولائية للسكن والوكالة الولائية للصندوق الوطني للسكن، عند قيام المرقي العقاري بإعداد الطلب الأول للتسديد.



العقاري بالشروع في أشغال بناء المشروع في ظرف شهر واحد (01) على أقصى تقدير بعد رخصة البناء، وضمان إنجازه في الآجال المتفق عليها، والتي يجب أن ترد في اتفاقية تمويل مبرمة بين الصندوق الوطني للسكن، مديرية السكن والمرقي العقاري ودفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على التنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز برامج السكنات المدعمة.

بهذا الشأن، يتم إعداد محضر افتتاح الورشة مع ممثل عن المديرية الولائية المكلفة بالسكن، بطلب من المرقي العقاري.

يلزم المرقي العقاري بإنجاز سكن نموذجي، فور الانتهاء من إنجاز هيكل العمارة الأولى، في حالة السكن الجماعي، وفور الانتهاء من إنجاز هيكل المسكن الأول في حالة البنايات الفردية.

يجب أن يحصل السكن النموذجي على موافقة المدير الولائي المكلف بالسكن، أو ممثله، موثقة من خلال إعداد محضر حضوريا موقع من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن، أو ممثله والمرقي العقاري.

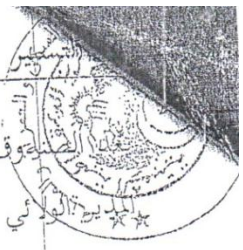
يجب إيداع كشف جدول وصفي دقيق لدى الموثق المكلف بإعداد العقود، بالنسبة لكل نوع من السكنات التي تشكل المشروع، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها.

كما يجب إعطاء الأولوية إلى استعمال الانتاج الوطني في إنجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم.

يجب أن تستجيب المواد والمنتجات المستعملة للمعايير المعمول بها.

يلتزم المرقي العقاري على أن تكون كل أشغال إنجاز المشروع بطريقة جيدة وتنفذ حسب القواعد، طبقا للمواصفات ووثائق الرسومات البيانية المصادق عليها وكذا الوثائق التقنية والتنظيمية السارية المفعول.

خلال كل فترة الورشة، يلتزم المرقي العقاري بوضع تحت تصرف المصالح التقنية المؤهلة، كل المعلومات وأيضا السماح بالقيام بمراقبة المشروع.



التمويل المالي:

يتم تمويل الصندوق الوطني للسكن اتفاقية تمويل لكل مشروع من صيغة السكن الترقوي المدعم، موقعة مع المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقي العقاري المعني، على أساس الوثائق التالية:

- عقد ملكية الوعاء العقاري،
- رخصة البناء أو شهادة التعمير،
- البطاقة التقنية للمشروع، حسب نموذج الصندوق الوطني للسكن، المؤشر عليه من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن،
- نسخة من الاعتماد وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ونسخة من الانتساب المسلمة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية سارية المفعول،
- نسخة من السجل التجاري.

يتم التحقق المسبق من شروط الاستفادة لطالبي السكن قبل إعداد قرارات منح إعانة الدولة.

يخص هذا التحقق مجمل معايير الاستفادة بما في ذلك الأملاك العقارية لطالبي السكن وأزواجهم لدى مصالح أملاك الدولة.

في حالة تقصير طالب السكن بعد إعداد قرار منح إعانة الدولة:

- يقوم الصندوق الوطني للسكن بإلغاء قرار منح إعانة الدولة، مع إبلاغ المرقي العقاري والمدير الولائي المكلف بالسكن بذلك،
- تشرع اللجنة الخاصة باستخلاف طالب السكن في أجل لا يتجاوز عشرة (10) أيام،
- في حالة إعداد عقد البيع على التصاميم، يقوم المرقي العقاري بالترتيبات اللازمة من أجل فسخ هذا العقد.

ينبغي على المرقي العقاري أن يوجه للصندوق الوطني للسكن، نسخة من مجمل عقود البيع على التصاميم، في أجل أربعة (04) أشهر، ابتداء من تاريخ استلام قرارات منح الإعانات.

تقديم الموارد المالية:

يتكفل الصندوق الوطني للسكن بمركزة على مستواه، بجمل الموارد المالية لمشاريع السكن الترقوي المدعم المتكونة من مساهمات المستفيدين والقروض البنكية المكتملة الممنوحة لهم أو قروض أخرى.

تدفع هذه الموارد للصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع معدة من طرف المرقي العقاري، وفق الحصص المحددة في عقد البيع على التصاميم.

يمنع منعا باتا على المرقي العقاري التحصيل المباشر لكل تسبيق أو تسديد من طرف المكتتبين للسكنات الترقوية المدعمة.

لا يتم بيع المحلات الموجهة للتسويق الحر حسب صيغة البيع على التصاميم.

تصب مساهمات الطالبين، في حساب خاص مفتوح من قبل الصندوق الوطني للسكن، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، المشار إليه أعلاه.

يتم تسديد سعر السكن الترقوي المدعم (دون احتساب إعانة الدولة) من طرف المستفيد، حسب مدى تقدم أشغال الإنجاز على النحو المحدد أدناه:

- عند توقيع عقد البيع على التصاميم، عشرون (20%) من سعر البيع،
- عند الانتهاء من إنجاز الأساسات، خمسة عشر (15%) من سعر البيع،
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك أشغال المساكة، الجدران الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون (35 %) من سعر البيع،
- عند الانتهاء من أشغال بمختلف الأجزاء بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة، وكذا التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون (25%) من سعر البيع،
- يتم دفع المبلغ المتبقي، عند إعداد محضر الحيازة على أساس شهادة المطابقة، أي خمسة (05%) المتبقية من سعر البيع المتفق عليه خارج إعانة الدولة.



9- التنازل عن السكن الترقوي المدعم:

يحدد سعر التنازل، باحتساب كل الرسوم، خارج الأعباء العقارية، للسكنات الترقوية المدعمة، حسب أنماطها ومواقع انجاز المشاريع كالتالي:

1- البلديات التابعة لولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة (سكن جماعي):

- السكن من غرفتين: 2.500.000 دج للسكن،
- السكن من ثلاث غرف: 3.500.000 دج للسكن،
- السكن من أربعة غرف: 4.400.000 دج للسكن.

2- البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا وبلديات مقر ولايات الجنوب (سكنات جماعية وشبه جماعية):

- السكن من غرفتين: 2.200.000 دج للسكن،
- السكن من ثلاث غرف: 3.100.000 دج للسكن،
- السكن من أربعة غرف: 3.900.000 دج للسكن.

3- البلديات الأخرى التابعة لولايات الجنوب (سكنات فردية مع فناء وسطح قابل للاستغلال في حالة مكتملة تماما من الخارج)

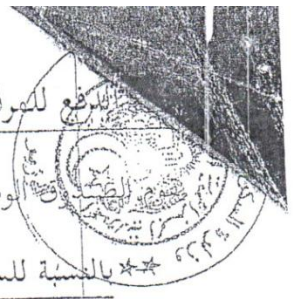
- السكن من أربعة غرف: 2.600.000 دج للسكن.

4- البلديات التابعة للولايات الأخرى:

- السكن من غرفتين: 2.300.000 دج للسكن،
- السكن من ثلاث غرف: 3.300.000 دج للسكن،
- السكن من أربعة غرف: 4.100.000 دج للسكن.

تكون نسبة أنماط السكنات الترقوية المدعمة في كل مشروع كالتالي:

- 20 % على الأكثر للسكنات من غرفتين بمساحة 50 متر مربع، قابلة للسكن.
- 50 % على الأقل للسكنات من ثلاث غرف بمساحة 70 متر مربع، قابلة للسكن.
- 30 % على الأكثر للسكنات من أربعة غرف بمساحة 85 متر مربع. قابلة للسكن.



الدفع للمرقي العقاري:

الوطني للسكن بالدفع للمرقي العقاري، حسب تقدم الأشغال وفق الرزنامة التالية:

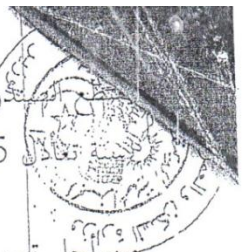
بالنسبة للسكن من النوع الجماعي أو شبه الجماعي

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر التنازل
1. عند الانتهاء من الاساسات	%15
2. عند إنجاز 50% من البنى الفوقية	%10
3. عند إنجاز 100 % من البنى الفوقية	%10
4. عند الانتهاء من انجاز الجدران	%10
5. الانتهاء من الارضيات	%15
6. عند الانتهاء من الأجزاء الثانوية	%15
7. عند الانتهاء من انجاز الطرق والشبكات المختلفة والتهيئات الخارجية	%20
8. عند حيازة السكنات من طرف المقتنين	%5

- بالنسبة للسكنات المغلقة والمغطاة في الجنوب

المرحلة	نسبة الدفع المطبقة على سعر التنازل
1. عند الانتهاء من الأساسات	%15
2. عند إنجاز البنى الفوقية	%25
3. عند الانتهاء من انجاز الجدران	%15
4. عند الانتهاء من الواجهات	%20
5. عند لانتهاء من انجاز الطرق والشبكات مختلفة والتهيئات الخارجية	%20
. عند حيازة السكنات من طرف المقتنين	%5

صندوق الوطني للسكن بدفع حصة المستفيدين المتأخرين أو العاجزين في ... تاريخ استخلاصهم.



من طرف الصندوق الوطني للسكن، من الدفعات المستحقة للمرقي العقاري (دون احتساب إعانة الدولة) بنسبة تعادل 1.5% تمثل تكاليف التسيير المالي للمشروع.

من أجل تسوية الدفعات المستحقة، يقوم المرقي العقاري بإعداد في، خمس نسخ، محضر لمعاينة تقدم الأشغال، مطابق للنموذج المرفق باتفاقية تمويل المشروع، موقع من قبل مكتب الدراسات ومؤشر عليه من طرف المدير المكلف بالسكن المختص إقليميا.

وتخص الرقابة انجاز الأشغال ومدى مطابقتها مع رخصة البناء والخصائص التقنية المطبقة على السكن الترقوي المدعم، كما هو محدد بموجب القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018، المشار إليه أعلاه.

في حالة وجود خلاف بين مختلف أطراف المحضر، يمكن للمرقي العقاري أن يودع طعن لدى المصالح المختصة للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن.

يسلم محضر معاينة تقدم الأشغال المعد بهذه الصفة، للمرقي العقاري في الأسبوع الموالي، لدعم ملفه لطلب الدفع لدى الصندوق الوطني للسكن.

11. حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

في حالة تقصير المرقي العقاري المثبت طبقا للتشريع والتنظيم السارياان المعمول بهما، يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المكتتبين. هذه الحلول توجب على الصندوق العمل على إنهاء البناية أو جزء من البناية التي هي موضوع عقود البيع على التصاميم، المبرمة بين المستفيدين والمرقي العقاري المخل.

في هذه الحالة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص اقليميا بفسخ بيع الوعاء العقاري لفائدة المرقي العقاري المخل بالتزامه عن طريق القضاء ويباشر كذلك الإجراءات القضائية لنقل هذا الوعاء العقاري المعني لفائدة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بصفته مكلف بضمان مشروع الترقية العقارية.

الملحق رقم : 05 يتضمن عقد تنازل بالتراضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية المدية
مصلحة : العقود والمنازعات
مكتب : العقود الإدارية
عقد إداري رقم 2022

عقد تنازل بالتراضي

نحن السيد .....(البائع من جهة)
السيد :.....(المشتري من جهة أخرى)

-بمقتضى الأمر 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 ، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.--------
-بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم.----------
-بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم.-
-بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم.-
-بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.---
-بمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.----------
-بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم.----------
-بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية المعدل و المتمم.----------
-بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 31 أوت 2020 المتضمن تعيين السيد جهيد موس واليا لولاية المدية.------
-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 بتاريخ 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.----------
-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .----------
-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 بتاريخ 23 جويلية 1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها.----------
-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 بتاريخ 06 سبتمبر 1995 المحدد لمصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.----------
-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.----------
-بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخ في 2011/05/14 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل والمتمم.----
-بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.----------
-بمقتضى التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفية تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة .----------
-بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25افريل 2018 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.----------
-استنادا للقرار الولائي رقم .....
-استنادا لتقرير التقييم .....
-استنادا للقرار الولائي .....

التصريـــح

نـصرح بالتـنازل وبالتراضي لفائدة المرقي العقاري ..... ، عن الملكية العقارية المعينة أدناه.----------

التعييـــن

.....

أصـل الملكيـــة

.....

الثمن

.....

التسديد

.....

تأسيس رهن العقاري

يسجل رهن قانوني لفائدة الخزينة العمومية لدى المحافظة العقارية المختصة ، وفي هذه الحالة يمنع على المستفيد إعادة بيع السكنات المنجزة قبل الدفع الكلي لمبلغ التنازل.----------

الأعبـاء والشـروط

المادة الأولى : يخصص العقار موضوع التنازل بالتراضي لمشروع .....

المادة الثانية : في حالة ما إذا تبين عند الانتهاء من إنجاز المشروع ، أن البرنامج المعتمد يتضمن جزئيا محلات ذات طابع غير سكني ، فإن أية عملية بيع من طرف المرقي لمحل ذو طابع تجاري أو حرفي أو مهني ، تبقى عالقة بشرط إعادة دفع التخفيض فيما يخص الأرضية العائدة نسبيا لهذه الفئة من المحلات (غير السكنية) ، بما فيها القيمة النسبية العائدة للخزينة العمومية بعنوان رسوم التسجيل والشهر العقاري .-- وفي هذه الحالة ، لا يمكن للمرقي بيع المحلات المنجزة احتمالا خارج البرنامج الذي من أجله تم التنازل عن هذه القطعة الأرضية ، ومهما كانت طبيعتها ، الإ بعد أن يستوفي المرقي الشروط المالية التي ستحدد من طرف إدارة أملاك الدولة .----------

المادة الثالثة : يلتزم المرقي بإتمام المشروع المبرمج طبقا لمواصفات التقنية والآجال المحددة من طرف المصالح المختصة .----------

في مقابل ذلك ،وعند الإخلال بأي شرط من شروط هذا العقد، تحتفظ إدارة أملاك الدولة بحق المطالبة باسترجاع ملكية العقار لفائدتها ، بإتباع الطرق القانونية المعمول بها في مثل هذا الشأن.----------

المادة الرابعة : يتعين على المرقي إدراج ضمن العقود التوثيقية بند يتضمن عدم قابلية التنازل من طرف المستفيدين عن سكنات الترقوية المدعمة بعد سنتين (02)من تاريخ إعداد العقود طبقا لأحكام المادة 36 من القانون المالية 2019 شريطة تسديد مالكوها كامل ثمن التنازل.----------

كما يمكن أن يكون محل تنازل من طرف المستفيدين منهم شريطة إرجاع الى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة الذي بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه " الصندوق الوطني للسكن " " CNL"، وذلك إذا تم التنازل قبل انقضاء المدة المشار إليه أعلاه والتي يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقود لصالحهم.----------

قواعد ومقاييس التعمير

المادة الخامسة : يجب أن تباشر العملية المذكورة بالمادة الأولى أعلاه بمراعاة مقاييس وقواعد التعمير والهندسة المعمارية الناجمة عن الأحكام القانونية المعمول بها والمطبقة في المنطقة المعنية ،وكذا للشروط المذكورة في المواد الآتية .----------

البرنامج الواجب تطبيقه من قبل المشترى

المادة السادسة :العملية المبرمجة تتعلق بالتنازل عن ..... .

الموجهة للتمليك لفائدة أشخاص طبيعيين من ذوي جنسية جزائرية مؤهلين وفقا للتنظيم الجاري به العمل .---

القـدرات الماليـة

المادة السابعة :على المشتري أن يقدم مخطط تمويلي للعملية المذكورة في دفتر الشروط الذي يجب أن يحـدد :----------

أ-الكلفة التقديرية للمشروع.----------

ب-مبلغ الإسهام الشخصي .----------

ج- مبلغ القروض المالية التي يمكن الحصول عليها والتي يستطيع التصرف فيها.----------

انطـلاق الأشغـال

المادة الثامنة:على المشتري أن يباشر في انطلاق الأشغال المتعلقة بمشروعه خلال مدة لا تتجاوز أثنى عشرة (12) شهر ابتداء من تاريخ حيازته للعقار ، لهذا الغرض عليه باتخاذ التدابير اللازمة لإعداد ملف تنفيذ الأشغال وإيداع طلبه للحصول على رخصة البناء.----------

آجـال التنفيـذ

المادة التاسعة : المشتري ملزم بإنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في مدة أقصاها ستة وثلاثون شهرا (36) ابتداء من تاريخ صدور رخصة البناء.----------

التمديد المحتمل للآجـال

المادة العاشرة : يمدد في آجال انطلاق الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا في حالة تعذر تنفيذها بسبب قوة قاهرة بمدة تساوي المدة التي تعذر على المشتري الوفاء بالتزاماته ولا يمكن باي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل كقوة قاهرة .----------

التصرف في العقـار

المادة الحادي عشر :يمـنع على المشـــتري إيجـــار العـــقار أو بيـعه كلا أو جزءا منه ، قبل إنجاز مشروع ..... الموجه للتمليك لفائدة الأشخاص المؤهلين لذلك ، وعند الإخلال بهذا الشرط ، يتابع لإسقاط حقه في البيع وفسخ هذا الأخير .----------

إلزامية الاحتفاظ بالتخصيص المقرر بعد نهاية الأشغال

المادة الثاني عشر : يتعين على المشتري عدم إجراء أي تغيير في التخصيص المقرر في البرنامج طبقا للملف التقني للمشروع ولشروط هذا العقد.----------

الضمانـات

المادة الثالث عشر: يعد المشتري عارفا تمام المعرفة للعقار الذي اشتراه ، وتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم حيازته له ، ولا يمكن له أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب ، ولاسيما فيما يتعلق بسوء حالة الأرضية الظاهرة منها أو الباطنة .----------

الارتفـاقـات

المادة الرابعة عشر: يحتفظ المشتري بالارتفاقات السلبية على اختلاف أنواعها ، والتي يمكن أن تثقل العقار المتنازل عنه ، والمحتمل ظهورها بعد التعاقد ، كما يستفيد بالارتفاقات الإيجابية الأخرى إن وجدت.--------

التحـف والأثريـات

المادة الخامسة عشر: تحتفظ الدولة وفقا للتشريع الساري المفعول بملكية التحف والأثريات ، والمشيدات والفسيفساء ،والمنقوشات الضعيفة البروز ، والتماثيل ، والمزهريات ، والأعمدة والنقود العتيقة التي قد توجد بالعقار أو يمكن اكتشافها فوق الأرض أو في باطنها.----------

الفســـخ

المادة السادسة عشر:إن عدم مراعاة أو تجاهل بنود دفتر الشروط الحالي من طرف المشتري ، وبعد توجيه إعذارين بواسطة إرسال مسجل مع إشعار بالاستلام يبقيان عديمي الجدوى ، يؤدي الى مباشرة إجراءات فسخ عقد البيع ، بمبادرة من طرف السيد مدير أملاك الدولة لولاية المدية عن طريق القضاء ، و للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل التعويض عن الفسخ الذي يحدد كالأتي : ----------

-إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال يكون التعويض مساويا لثمن التنازل عن الأرضية مع اقتطاع نسبة 10%كأضرار وفوائد جزافية .----------

-إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي مقدار القيمة المضافة للقطعة الأرضية المتنازل عنها الناتجة عن الأشغال المنجزة، دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة .----------

-تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة .----------

-الامتيازات والرهون التي يمكن أن تثقل العقار المتنازل عنه ، الناشئة بفعل المشتري المخل بالتزاماته التعاقدية ، تخصم من المبلغ الإجمالي المحدد للتعويض عن الفسخ .----------

رسـوم التسجيل والشهر العقـاري

المادة السابعة عشر: تطـبيقا للمـادة 24 مـن القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، فإن هذه العملية معفاة من حقوق التسجيل والشهر العقاري.----------

اختيـار محـل الإقامـة

المادة الثامنة عشر:لتنفيذ بنود هذا العقد يصرح الطرفان المتعاقدان على تحديد محل إقامتهما ليخاطبا فيه عند الحاجة كما يلي :----------

-**السيد:** ..... مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية ، الكائن مقره .....----------

-**السيد:** ..... المرقي العقاري .....الكائن مقره الاجتماعي .....----------

وفيما يلي نص دفتر الشروط

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين ، لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة

مـقـدمـــة

يحدد دفتر الشروط هذا وفقا لأحكام المادتين 92-93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المـــؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، البنود والشروط التي تطبق على بيع بالتراضي لفائدة متعاملين عموميين وخواص ، كما يحددها التشريع الساري المفعول لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .----------

الباب الأول

أحكام عامة

1-الهدف من التنازل ، استعمال الأرضية :

العـــــــقار موضـــوع عملية التنازل بالتراضي لمشروع .....-

كل تغير لوجهة قطعة الأرض أو استعمال لها جزئيا أو كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ، ينجر عنه فسخ العقد.----------

2- الضمان :

يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته ، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب ، ولاسيما بسبب سوء حالة الأرضية الظاهرة منها أو الباطنية.----------

3 -الارتفاقات :

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية .-------

4-التحف والأثريات:

تحتفظ الدولة، وفقا للتشريع الساري المفعول ، بملكية التحف والأثريات والمشيدات والفسيفساء والمنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والنقوشات والنقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه.----------

5-بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها وتأجيرها :

لا يمكن للمشتري ان يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع تحت طائلة سقوط حقه فيها----------

6-فسخ البيع :

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط ، دون جدوى يوجه إعذارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن ، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.----------

للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ ، يحدد حسب الأتي :----------

1-إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية .----------

2-إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال ، فإن التعويض المذكور أعلاه ، يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار ، والناتجة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة .----------

-تحدد إدارة الأملاك الوطنية القيمة المضافة .----------

في حالة ما إذا لم ينجز المشروع بانتظام ، يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية ، موضوع دفتر الشروط هذا في الحالة التي كانت عليها.----------

-تلحق الامتيازات والرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.----------

شروط خاصة

7- موقع القطعة الأرضية :

.....

8-قوام القطعة الأرضية :

المساحة الإجمالية لقطعة أرض .....(.....) ،السعة المذكورة في العقد هي سعة قطعة الأرض التي قيست بقصد بيعها عن الإسقاط الأفقي ، ولقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.----------

9- الترخيص بالتنازل :

عملية التنازل بالتراضي هذه مرخصة طبقا للقرار الولائي رقم .....

10-السعر التنازل :

-تم تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع هذا التنازل بمبلغ قدره :.....

11-التسديد

قام المرقي العقاري بتسديد مبلغ مالي المقدر بـ :.....

12-تأسيس رهن العقاري

يسجل رهن قانوني لفائدة الخزينة العمومية لدى المحافظة العقارية المختصة ، وفي هذه الحالة يمنع على المستفيد إعادة بيع السكنات المنجزة قبل الدفع الكلي لمبلغ التنازل.----------

13-بداية الانتفاع -الملكية :

تحدد بداية الانتفاع من قطعة الأرض في عقد التنازل بالتراضي .----------

يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر العقد.----------

14- عقد البيع :

يتولى تحرير العقد الإداري، المتضمن التنازل بالتراضي عن قطعة أرض لفائدة المشتري ، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.----------

15- أحكام ختامية:

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه أطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له.----------

الشهـر العقـاري

سيشهر هذا العقد بسعي من مديرية أملاك الدولة لولاية المدية لدى المحافظة العقارية.....---------

-

إثباتـا لـذلك

حرر بالمديـة في اليوم .----------

إقـــرار

تمت قراءة هذا العقد من قبلنا نحن الممضيان أسفله السيد ..... مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية المدية والسيد ..... المرقي العقاري ..... ، كما نصرح بفهمنا وتقيدنا بكل الأعباء والشروط المذكورة فيه.----------

المشـــتـري **البـــائـــع**

مدير أملاك الدولة بالنيابة

لولاية المدية

دفتر الشروط النموذجي الذى يحدد البنود والشروط التى تطبق عند البيع بالتراضي لفائدة مرقين عقاريين ، لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة

مـقـدمـــة

يحدد دفتر الشروط هذا وفقا لأحكام المادتين 92-93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المـــؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، البنود والشروط التي تطبق على بيع بالتراضي لفائدة متعاملين عموميين وخواص ، كما يحددها التشريع الساري المفعول لأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة .----------

الباب الأول
أحكام عامة

1-الهدف من التنازل ، استعمال الأرضية :

العقار موضوع عملية التنازل بالتراضي لمشروع .....-

كل تغير لوجهة قطعة الأرض أو استعمال لها جزئيا أو كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ، ينجر عنه فسخ العقد.----------

2- الضمان :

يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه، ويتسلمه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكيته ، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب ، ولاسيما بسبب سوء حالة الأرضية الظاهرة منها أو الباطنية.----------

3 -الارتفاقات :

يتحمل المشتري الارتفاقات التي تثقل العقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية .-------

4-التحف والأثريات:

تحتفظ الدولة، وفقا للتشريع الساري المفعول ، بملكية التحف والأثريات والمشيدات والفسيفساء والمنقوشات الضعيفة البروز والتماثيل والأوسمة والمزهريات والأعمدة والنقوشات والنقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن اكتشافها فيه.----------

5-بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها وتأجيرها :

لا يمكن للمشتري ان يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع تحت طائلة سقوط حقه فيها----------

6-فسخ البيع :

إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط ، دون جدوى يوجه إعذارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن ، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.----------

للمشتري الحق في أن يطلب بالمقابل تعويضا عن الفسخ ، يحدد حسب الأتي :----------

1-إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% كأضرار وفوائد جزافية .----------

2-إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال ، فإن التعويض المذكور أعلاه ، يضاف إليه مبلغ يساوي القيمة المضافة للعقار ، والناتجة عن الأشغال المنجزة بانتظام دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة .----------

-تحدد إدارة الأملاك الوطنية القيمة المضافة .----------

في حالة ما إذا لم ينجز المشروع بانتظام ، يحرم المشتري من حقوق التعويض ويترتب عليه إرجاع الأرضية العقارية ، موضوع دفتر الشروط هذا في الحالة التي كانت عليها.----------

-تلحق الامتيازات والرهون التي تثقل العقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ.----------

الباب الثاني
شروط خاصة

7- موقع القطعة الأرضية :

.....

8-قوام القطعة الأرضية :

المساحة الإجمالية لقطعة أرض تقدر بـ:.....(.....م²)
،السعة المذكورة في العقد هي سعة قطعة الأرض التي قيست بقصد بيعها عن الإسقاط الأفقي ، ولقد وافق الطرفان على صحة هذه المساحة ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.----------

9- الترخيص بالتنازل :

عملية التنازل بالتراضي هذه مرخصة طبقا للقرار الولائي رقم .....

10-السعر التنازل :

-تم تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع هذا التنازل بمبلغ قدره :.....

11-التسديد

قام المرقي العقاري بتسديد مبلغ مالي المقدر بـ :.....

12-تأسيس رهن العقاري

يسجل رهن قانوني لفائدة الخزينة العمومية لدى المحافظة العقارية المختصة ، وفي هذه الحالة يمنع على المستفيد إعادة بيع السكنات المنجزة قبل الدفع الكلي لمبلغ التنازل.----------

13-بداية الانتفاع -الملكية :

تحدد بداية الانتفاع من قطعة الأرض في عقد التنازل بالتراضي .----------
يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر العقد.----------

14- عقد البيع :

يتولي تحرير العقد الإداري، المتضمن التنازل بالتراضي عن قطعة أرض لفائدة المشتري ، مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.----------

15- أحكام ختامية:

يعلن المشتري في العقد المبرم بأنه أطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له.----------
قرئ وصودق عليه المشتري

الملحق رقم : 06 يتضمن إرسالية متعلقة بكيفية تسوية الاوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية قي إطار الامر رقم 08-04المؤرخ في 2008/09/01 المعدل والمتمم

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة

رقم: م/ع/أ/ع ت أ/ع ف ع ع ف ف
№ 01261

الجزائر في: - 6 FEV. 2017

المدير العام للأملاك الوطنية
إلى
السيدة و السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
بالتبليغ إلى:
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة
والحفظ العقاري (كل النواحي)
السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: ف/ي كيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل و المتمم.

المرجع: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط و كيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015.

يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية رقم 62 الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط و كيفيات التكفل بالامتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري قبل 04 نوفمبر 2015 تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

لقد عرفت الامتيازات غير قابلة للتحويل إلى تنازل التي منحت في ظل الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المعدل و المتمم، عدة وضعيات منها من كرست بعقود إدارية مشهرة و أخرى بعقود إدارية غير مشهرة و منها من لم تعد بشأنها عقود إدارية و استقرت على القرارات الولائية فقط و هي الوضعيات التي لم يتكفل بها المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 باعتبار أنه لا يطبق بأثر رجعي على حالات سابقة لصدوره و أحالها على القرار الوزاري المشترك السالف الذكر الذي تكفل بمعالجتها.

في هذا الصدد، لقد جاءت أحكام هذا القرار الوزاري المشترك لتوضيح كيفية التكفل بحقوق الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية في ظل أحكام الأمر رقم 08-04 المذكور أعلاه حيث أشارت المادة الثانية (2) من هذا القرار أنها تخضع لنظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل طبقا للشروط و الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المذكور أعلاه و كذا دفتر لشروط الملحق به و هو ما سيتم توضيحه ضمن هذه المذكرة حالة بحالة.

1- حالة المشاريع الترقوية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهرة:

1-1 في المشاريع الترقوية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهرة التي انتهت أشغال انجازها مع حصول المرقي على شهادة المطابقة و لم يتم بعد التنازل عنها من طرف المرقين العقاريين لفائدة المستفيدين:

لقد نصت المادة الثالثة (03) من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه أن عقود الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل المشهرة و الممنوحة على الأراضي التابعة للدولة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية التي انتهت بها أشغال الانجاز و تحصل المرقين على شهادة المطابقة بتاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية تحول إلى تنازل على أساس عقد إداري تعده مصالحكم دون القيام بتعديل مسبق للقرار الولائي و لا لعقد منح الامتياز الأصلي.

إضافة إلى ذلك فقد نصت هذه المادة أن المرقين المعنيين يستفيدون بصفة تلقائية من المزايا التي تضمنتها أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26 و المتمثلة في خصم الإتاوات السنوية المسددة من طرف المرقي مع الإبقاء على القيمة التجارية التي تم اعتمادها أثناء منح الإمتياز.

في هذا الصدد، يجدر التنبيه أن هذه الحالة تخص المشاريع الترقوية التي لم يتم بعد التنازل عنها، أي لم يتم التنازل من طرف المرقي العقاري عن ملكية البنايات و الحق العيني المتعلقة بها لفائدة المستفيدين، حيث يستلزم على المرقين العقاريين التقدم بطلب إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا قصد تحويل عقود الامتياز التي يحوزونها إلى عقود تنازل.

و ينتج عن ذلك أن المرقين العقاريين لا يمكن لهم التنازل عن المشاريع التي أنجزوها (سواء كانت مساكن أو محلات تجارية أو مهنية و كذا الحق العيني الناتج عن الامتياز) على أساس عقود الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل التي بحوزتهم، إلا إذا تحصلوا على عقود التنازل عن القطعة الأرضية محل الامتياز، حيث أنه يتعين على المحافظين العقاريين المختصين إقليميا الاعتراض على شهر عقود بيع تلك المشاريع المنجزة على أساس عقود الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل و مطالبتهم باتخاذ الإجراءات اللازمة أمام مصالح أملاك الدولة للحصول بدلها على عقود تنازل.

تنبغي الإشارة أنه إذا ما تبين أن عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مثقل برهن، فإن ذلك لا يمكن أن يؤثر في عملية تحويل الامتياز إلى تنازل حيث يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة من طرف المرقي المعني مع الدائن المرتهن قصد تحويل الرهن إلى عقد التنازل الذي يعد خلفا لعقد الامتياز.

.../...

ويبقى معلوما أن المرقي العقاري مجبر، قبل إعداد مصالحكم عقد تحويل الامتياز إلى التنازل، على تسديد سعر التنازل على أساس، كما سبق ذكره أعلاه، القيمة التجارية التي اعتمدت لتحديد إتاوة الامتياز مع خصم ما تم تسديده من إتاوات سنوية.

2-1 في المشاريع الترقوية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل المشهرة و التي انتهت أشغال إنجاز ها و تم التنازل عنها من طرف المرقين العقاريين لفائدة المستفيدين:

لقد تضمنت المادة الرابعة (04) من القرار الوزاري المشترك حكما مفاده أن في حالة ما إذ أنهى المرقي العقاري مشروعه وهو متحصل على عقد امتياز مشهر و شهادة مطابقة و تنازل لفائدة المستفيدين عن ملكية البنايات و الحق العيني العقاري المتعلق بها، فإن تحويل الحق العيني الناتج عن الامتياز إلى تنازل يكون مباشرة لفائدة المستفيدين على أساس عقد إداري تعده مصالحكم في هذا الشأن، و هذا حسب الحصة من مساحة البنايات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالحكم عند منح الإمتياز الأصلي مع خصم الإتاوات المدفوعة من طرف المرقي.

في هذا الصدد، و قصد التكفل بهذا الجانب يتعين عليكم التنسيق مع المحافظات العقارية المختصة إقليميا للوقوف على الوضعية القانونية للمشروع المتنازل عنه و الحصول على كل المعلومات اللازمة بخصوص الملاك الجدد للبنايات و الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز مع استخراج نسخ من العقود و الجداول الوصفية للتقسيم حتى يتسنى لكم تقييم الحصة العائدة لكل بناية (مسكن أو محل) من وعاء الأرضية المزمع التنازل عنها مباشرة لفائدة الملاك الجدد.

في هذا المنوال، و بعد اتخاذ كم التدابير المذكورة أعلاه، يتعين عليكم دعوة هؤلاء الملاك الجدد للتقدم إلى مصالحكم قصد اكتسابهم الحصة النسبية التي تعود لهم من الوعاء العقاري الذي يحوزون عليه حق عيني و التوضيح لهم أنهم سيصبحون من جراء ذلك مالكين بصفة كاملة و خالصة للملك الذي اكتسبوه و إلا سيبقون ملزمون بتسديد لفائدة الدولة الأتاوى السنوية للامتياز المتعلقة بالوعاء العقاري الذي اكتسبوا حقا عينيا عليه لدى المرقي العقاري.

و في حالة ما إذا رفض الملاك الجدد تحويل الإمتياز إلى تنازل، فيتعين عليكم حفاظا على مصالح الخزينة العمومية تحصيل مبالغ الإتاوات السنوية للامتياز المتعلقة بالوعاء العقاري و التي يبقون ملزمون بتسديدها مكان المرقي و التي تحتسب نسبيا حسب الحصة من مساحة البناية التي يمتلكونها.

1- 3 في المشاريع الترقوية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل و التي لم تنتهي المدة المخصصة لإنجازها أو تم تجاوزها بتاريخ نشر هذا القرار:

بالنسبة للمشاريع الترقوية المزمع إنجازها من طرف مرقين عقاريين على أساس عقود امتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل إلا أن مدة إنجازها لم تنقضي أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري المذكور في المرجع أعلاه، فإنه يتم التكفل بها بإعداد مصالحكم عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل تعديلية مع تمكين المرقين العقاريين المعنيين من مدة إضافية لسنتين (02) تدرج ضمن العقد التعديلي للسماح لهم من إتمام مشاريعهم كما نصت على ذلك المادة الخامسة (05) من ذات القرار.

.../...

و أوضحت هذه المادة أن الأجل الإضافي يسري ابتداء من تاريخ إعداد العقد التعديلي بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تم تجاوزها و ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم ينقضي بعد أجل إنجازها.

في هذا الصدد، لقد مكنت المادة الخامسة (05) المذكورة أعلاه المرقين العقاريين عند تحويل الامتياز إلى تنازل من الاستفادة من المزايا المالية التي نصت عليها في المادة 10 السالفة الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المشار إليه أعلاه و المتمثلة في التنازل على أساس القيمة التجارية التي اعتمدت لتحديد إتاوة الامتياز مع خصم الإتاوات السنوية المدفوعة إذا ما أنجزت تلك المشاريع فعليا خلال المهلة الإضافية (سنتين) التي منحت لهم و تحصلوا فضلا عن ذلك على شهادة المطابقة.

أما إذا لم يتمكن المرقين العقاريين من إنهاء أشغال إنجاز المشروع إلا بعد انقضاء هذه المدة الإضافية، فان تحويل الامتياز إلى تنازل سيكون وفق القيمة التجارية المحددة من طرف مصالحكم خلال فترة التحويل الإمتياز إلى تنازل و دون أي خصم للأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.

و بالتالي يتعين عليكم إيلاء أهمية بالغة لتاريخ إنهاء أشغال هذا الصنف من المشاريع الترقوية التي عرفت تأخرا في الإنجاز، و التي أمهلت المادة الخامسة (05) المذكورة أعلاه استكمالها في مدة سنتين و إثبات ذلك بشهادة المطابقة، باعتبار أن تاريخ إنجاز الأشغال مع الحصول أو لا على شهادة المطابقة هو المؤشر لمنح المزايا المالية المنصوص عليها من عدمه.

1- 4 <u>في المشاريع الترقوية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهرة و التي لم يتم الانطلاق في إشغال انجازها بتاريخ نشر هذا القرار:</u>

و فيما يخص المشاريع الترقوية التي منحت بشأنها امتيازات غير قابلة للتحويل إلى تنزل بموجب عقود مشهرة و التي لم تعرف أشغال إنجازها أي انطلاقة بتاريخ نشر هذا القرار فقد نصت المادة الثامنة (08) من هذا القرار على إقصائها من عملية التحويل إلى تنازل.

في هذا الصدد ولتنفيذ مضمون هذه المادة، ينبغي عرض هذه الحالات، بعد إحصاء هذا النوع من المشاريع من طرف مصالح التعمير و السكن، على اللجنة التقنية الولائية المختصة قصد استبعادها من عملية التحويل إلى تنازل، حيث أنه يتعين على اللجنة اتخاذ قرار في هذا الشأن و تبليغه لمصالحكم قصد اتخاذ الإجراءات القانونية و ذلك برفع دعوى قضائية لإلغاء عقد الامتياز الذي بحوزة المرقي العقاري.

مع الإشارة أن ذلك لا يمنع المرقي العقاري احتمالا من التقدم بطلب جديد لإنجاز مشروع ترقوي تجاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 2015/10/26 و يتم التكفل بدراسته مجددا على مستوى هذه اللجنة و البت في إمكانية منح لفائدته امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على أساس قرار ولائي جديد يرخص بذلك.

.../...

2- في المشاريع الترقوية الواقعة في إطار أحكام الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل و المتمم و المكرسة بعقود غير مشهرة:

و فيما يتعلق بالمشاريع الترقوية ذات الطابع التجاري التي استفادت من حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس قرار ولائي و مكرسة بعقود غير مشهرة بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، يتعين عليكم طبقا للمادة السادسة (06) من ذات القرار، تعديل هذه العقود الإدارية إلى عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل دون اللجوء إلى تعديل القرار الولائي الأصلي المرخص لمنح الامتياز و إيداعه للشهر العقاري و تسليمه للمرقي العقاري.

3- في المشاريع الترقوية المكرسة فقط بقرارات ولائية ترخص منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل:

و فيما يخص المشاريع الترقوية التي لم تتخذ بشأنها سوى قرارات ولائية مرخصة للامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل دون أن تكرس بعقود إدارية من طرف مصالحكم ، فكان يتعين عليكم طبقا للمادة السابعة (07) من ذات القرار إعداد بشأنها فورا عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل في ظرف ثلاثون يوما من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه دون اللجوء إلى تعديل القرار الولائي الأصلي المرخص للامتياز، و بالتالي يستلزم عليكم ، إن لم يكن ذلك قد تم بعد ، و في حالة ما إذا بقيت تلك القرارات الولائية مازالت سارية و لم تلغى بعد، تدارك ذلك والقيام بإعداد عقود الامتياز القابلة للتحويل إلى تنازل المتعلقة بها و إخضاعها للشهر العقاري و تسليمها للمرقين العقاريين في الأجل المحدد أعلاه.

يجدر التوضيح أن فيما يتعلق بهاتين الحالتين الأخيرتين المشار إليهما في النقطتين 2 و 3 أعلاه، فيخضع استفادتها من الصيغة التجارية (التنازل على أساس القيمة التجارية التي اعتمدت لتحديد إتاوة الامتياز مع خصم الإتاوات المتبقية المسددة) للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر (المادة 10 منه) و لاسيما إنجاز المشاريع في الآجال القانونية المحددة و المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي المرفق بعقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل و الحصول على شهادة المطابقة.

أرجو منكم العمل على التطبيق الدقيق، مع السهر على النشر الواسع لهذه المذكرة و موافاتي بأية صعوبة يحتمل مواجهتها في هذا الشأن.

المدير العام للوكالة الوطنية
السيد: عبد الحفيظ هني لعلاوجي

قائمة المراجع:

أولا- الرسائل الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه :

1- بوستة إيمان الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2016-2017.

2- دوة آسيا مسؤولية المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة02 لونيسي علي البليدة ، 2016-2017.

ب- مذكرات الماستر:

1- مصطفاوي آسيا عقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة 2015.

2- جدور فوزية عقد الامتياز في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.

ب - المقالات العلمية:

1- عمور محمد الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، مجلة تصدر عن مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي بكلية الحقوق جامعة بن خلدون بتيارت، العدد التاسع، جوان 2017.

2- بلعقون محمد الصالح: الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية جامعة الجزائر1، 2018.

3- خلدون عيشة، عمرية فضة و قصري مسعودة: تطور أسلوب الامتياز في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية و الإنسانية المعمقة، العدد الخامس، مارس 2019، جامعة زيان عاشور بالجلفة.

4- بن عامر محمد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية الحرة، مقال منشور بمجلة دراسات و أبحاث المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، مجلد 13 عدد 4 جويلية 2021 السنة الثالثة عشر.

5- بلهادي عقيلة عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مقال منشور بمجلة البحوث و الدراسات السياسية، العدد الرابع عشر، دون سنة النشر.

6- جبار جميلة النظام القانوني لعقد الامتياز في مجال الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة2، الجزائر، دون سنة النشر.

7- بن مبارك راضية: العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون و العقار، جامعة البليدة 2، العدد 14، 2021.

8-زهوين ميسون توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، عدد2، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، جوان 2021.

ثانيا- النصوص القانونية:

أ- القوانين:

1- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

2- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 01 سبتمبر 2008.

3- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011.

4- القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 يوليو سنة 2011.

5- القانون 11-06 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011، المتضمن قانون المالية سنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 72، الصادرة في 29 ديسمبر 2011.

6- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014، العدد 78.

ب- المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لمؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25 ، الصادرة في 29 أبريل سنة 2001، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 02 نوفمبر سنة 2016، الجريدة الرسمية العدد، 65 الصادرة في 06 نوفمبر سنة 2016.

3- المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه المساعدة، المؤرخ في 05 أكتوبر2010، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 07 أكتوبر 2010 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-06 المؤرخ في 20 جانفي 2018، جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في 21 جانفي 2018.

4- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية عدد 11، بتاريخ 26 فبراير 2012 المعدل.

5- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية عدد 11، بتاريخ 26 فبراير 2012.

6- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ، المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2012، العدد 69.

7- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 27 يوليو سنة 2014.

8- المرسوم 15-19 المؤرخ في 25 فيفري 2015 يحدد كيفيات تسيير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 07 فيفري 2015، العدد 07.

9- المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 أكتوبر سنة 2015، العدد 58.

ج- القرارات:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المحدد لشروط و كيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، جريدة رسمية عدد 70، مؤرخة في 29 ديسمبر 2015.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016، يحدد شروط و كيفيات التكفل بامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، جريدة رسمية عدد 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2015.

د- التعليمات:

1- التعليمة رقم 4647 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 ماي 2013 .

2- المذكرة رقم 3760 الصادرة عن مدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016.

3- التعليمة رقم 7007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016.

4- التعليمة رقم 1261 المؤرخة في 06 فيفري 2017 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة) المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقوية تجارية في إطار الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المعدل و المتمم.

ثالثا- المواقع الإلكترونية:

1- موقع سعيد حمدين، مكتبة البحوث القانونية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية تاريخ الاطلاع 17 ماي 2022.

فهرس المحتويات

المحتوى	رقم الصفحة
شكر و تقدير	
إهداء	
مقدمة	01
الفصل الأول: قواعد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري	05
تمهيد	05
المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز	05
المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز و خصائصه	06
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز	06
الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز	09
المطلب الثاني: أركان عقد الامتياز و طبيعته القانونية و مضمونه	11
الفرع الأول: أركان عقد الامتياز	11
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز و مضمونه	12
المبحث الثاني: شروط و اجراءات منح الامتياز و آثاره القانونية	13
المطلب الأول: شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل	14
الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأراضي موضوع منح الامتياز	15
الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمستفيدين من الامتياز	16
المطلب الثاني: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل	16
الفرع الأول: مرحلة تقديم الطلب	17
الفرع الثاني: مرحلة صدور القرار	18
المطلب الثالث: الآثار القانونية لمنح الامتياز بالنسبة للمرقي العقاري	19
الفرع الأول: الحقوق التي يخولها الامتياز للمرقي العقاري	19
الفرع الثاني: التزام المرقي العقاري بدفع مقابل الانتفاع	20
الفصل الثاني: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري	22
تمهيد	22
المبحث الأول:شروط و إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل	23
المطلب الأول: شروط و إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة	23
الفرع الأول: شروط الحصول على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء	23

برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة	
الفرع الثاني: إجراءات الحصول على القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة	28
المطلب الثاني: شروط و إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري	30
الفرع الأول: الشروط المالية لتحويل الامتياز إلى تنازل	31
الفرع الثاني: إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل	33
المطلب الثالث: كيفيات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281	35
الفرع الأول: التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل الكرس بعقود إدارية مشهرة	35
الفرع الثاني: التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المرخص منحه بموجب قرار ولائي	37
المبحث الثاني: حالات الإخلال و الفسخ للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل و العقوبات المترتبة على ذلك	38
المطلب الأول: حالات الإخلال و الفسخ للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل	38
الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل	39
الفرع الثاني: طريقة فسخ عقد منح الامتياز و نتائج ذلك	40
الفرع الثالث: الآثار المترتبة على فسخ عقد الامتياز الوعاء العقاري	41
المطلب الثاني: العقوبات المترتبة عن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته	42
الفرع الأول: العقوبات الإدارية	42
الفرع الثاني: العقوبات الجزائية	44
خاتمة	48
الملاحق	50
قائمة المراجع	85
الفهرس	88