

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

"الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل" كآلية لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية
الحرّة

"The concession convertible into cession" as a mechanism for granting property
directed to free real estate promotion activity

Benameur mohamed بن عامر محمد

جامعة يحي فارس بالمدينة، مخبر السيادة والعولمة

university Yahia Fares-Médéa, Faculty of Law and political science, law department,
sovereignty and globalization laboratory
benameur.mohamed@univ-medea.dz

تاريخ القبول: 2021-07-04

تاريخ الاستلام: 2021-02-05

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى البحث في أداة قانونية هامة استحدثتها الإدارة التشريعية لمنح العقار التابع للحافظة العقارية الخاصة لأملاك الدولة والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وهي: آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل. من خلال هذه الورقة، رأينا أن آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل تمكّن المرقى العقاري، خاص كان أو عمومي، في مرحلة أولى من الحصول على وعاء عقاري بغرض غرس وإقامة مشروعه الترقوي- التجاري، كما تخول له الحق في الحصول على رخصة البناء وكذا القروض البنكية. هذا، وعقب انتهاء المرقى من مشروعه العقاري، يتم تحويل الامتياز إلى تنازل مقابل تسديد قيمة الأرض؛ وهذا وفقا لقيمتها التجارية وقت منح الامتياز لا وقت تحويله إلى تنازل، علاوة على خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.

الكلمات المفتاحية: العقار، الترقية العقارية، الامتياز، التنازل عن الأراضي.

Abstract : The purpose of this study is to examine an important legal tool developed by the legislative will to grant the real estate property portfolio to the state property. Through this paper, we have seen that the mechanism of concession, which is transferable to a concession, enables the real estate promoter, private or public, to acquire a real estate pot for the purpose of planting and establishing his commercial-project. Following the completion of the real estate project, the concession is converted into a waiver against the payment of the land value; this is in accordance with its commercial value at the time of the concession rather than the transfer of a concession.

Keywords: Real estate, Real estate promotion, Concession, Transfer of land.

حشد الموارد وتنسيق جميع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة³.

ومن أهمّ الموارد التي يتوجّب على المرقى العقاري توفيرها، على اعتبار أنها تشكل منطلق ومرتكز العملية الترقوية، هو البحث عن الجيوب والأوعية العقارية المهيأة والمؤهلة لاستقبال المشاريع العقارية، وله في سبيل ذلك ثلاثة خيارات عموماً⁴:

1- اقتناء الأرضية من الخواص أو الوكالات العقارية التي تتوسط زبائنها من أجل بيع وشراء الأملاك العقارية⁵؛ غير أن ما يعاب على هذا الخيار هو أن ثمن الشراء غالباً ما يكون جد مرتفع، وهو الشيء الذي ينعكس سلباً على أسعار المحلات المنجزة.

مقدمة:

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لنشاط الترقية العقارية نظراً لدوره في بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتجسد ذلك من خلال إصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تهدف إلى ردّ الاعتبار لهذا النشاط و تأطيره؛ وبالنتيجة خلق بيئة ملائمة تسمح بميلاد وتطوير أداة الإنجاز الوطنية.

وفي سياق ماتقدم، صدر القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية¹، والذي عرف نشاط الترقية العقارية على أنه: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"²، فدور المرقى العقاري إذن يكمن في

من خلال هذا المقال، سنحاول تناول الآلية الجديدة التي أقرتها الإرادة التشريعية لمنح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وذلك من خلال البحث في الإشكالية الآتية: ماهو فحوى ومضمون الآلية الجديدة لمنح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة، ارتأينا تبني المنهج الوصفي التحليلي؛ وذلك باستعراض، مناقشة وتحليل أهم ما جاء به المشرع من شروط وإجراءات لمنح الامتياز وكذا تحويله إلى تنازل، وأهم العقبات والإشكالات القانونية التي تعترض المستثمرين العقاريين، وذلك بإتباع الخطة الآتية:

المبحث الأول: قواعد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري،

المبحث الثاني: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المبحث الأول: قواعد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري،

تطبيقا لأحكام نص المادة 61 من القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة¹³ 2015، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، والذي أتبع بالمذكرة رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016 والتي شرحت ووضحت أحكامه¹⁴.

لهذا، وللإلمام بالإطار القانوني لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، سنحاول التطرق لمفهوم حق الامتياز في نقطة أولى (المطلب الأول)، لنعرج في

2- اقتناء القطعة الأرضية من مرقى الأوعية العقارية⁶؛ وهنا يختلف سعر اقتنائها بحسب ما إذا كان مرقى الأوعية بدوره قد اشترى العقار من الخواص والوكالات العقارية حيث يكون الثمن مرتفع أو اشتراه من الحافظة العقارية للأمالك الخاصة للدولة أين تكون الأسعار معقولة.

3- اقتناء القطعة الأرضية من الحافظة العقارية للأمالك الخاصة للدولة؛ وهذا عملا بأحكام نص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁷، التي أجازت أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار.

ففي الحالة الأخيرة، يكون ثمن الأوعية جد معقول وهو الشيء الذي ينعكس بالإيجاب على ثمن المحلات المنجزة⁸.

وإذا كانت مشاريع الترقية العقارية التي يتعلق موضوعها بإنجاز برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، تستفيد من الأوعية العقارية المدرجة ضمن الحافظة العقارية للأمالك الخاصة للدولة وبأسعار مخفضة⁹، نظرا للتصريح بطابعها المتعلق بالصالح العام¹⁰، فإن مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بدورها تستفيد من الحافظة العقارية للدولة لكونها تساهم في رفع حجم المعروض من السكن وبالنتيجة المساهمة في التخفيف من حدة وثقل أزمة السكن.

وهكذا، وتطبيقا لأحكام نص المادة 2 (المطلة الأخيرة) من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم¹¹، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري¹².

أولاً- فيما يخص العقارات القابلة لأن تكون موضوع منح الامتياز

وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 15-281 فإن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل هي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها¹⁷.

ثانياً- فيما يخص المستفيدين من الامتياز

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري، في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، أن يطلب الاستفادة من منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بناء على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في مثل هذه الطلبات¹⁸.

المطلب الثاني: المسعى الإجرائي لمنح الامتياز

يمرّ مسعى الحصول على حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بمرحلتين أساسيتين، هما: مرحلة تقديم الطلب (الفرع الأول)، ومرحلة صدور القرار المرخص بالامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مرحلة تقديم الطلب

يودع طلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز، ويتكون الملف من¹⁹:

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليمياً بصفته رئيس اللجنة التقنية،
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها،
- بطاقة تقنية تتضمن، على الخصوص، المحتويات والوصف المفصل للمساكن، وكذا المحلات الأخرى المرمج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وأجل الإنجاز... الخ.
- الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء... الخ)،
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري،

نقطة ثانية على المسعى الإجرائي الواجب إتباعه لاستحقاقه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم حق الامتياز

قبل الخوض في الشروط الواجب توافرها لاستحقاق حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (الفرع الثاني)، يجدر بنا المقام هنا أن نعطي تعريفاً، ولو مقتضباً وموجز، عن ماهية ومضمون حق الامتياز، وهذا تمهيداً لاستخلاص أهم شروط استحقاقه (الفرع الأول).

الفرع الأول: تعريف حق الامتياز

رغبة من المشرع في التخفيف من عبئ وثقل الإجراءات البيروقراطية التي تشوب صيغة الامتياز وإضفاء نوع من المرونة على نشاط الترقية العقارية، فقد خصّ حق الامتياز الوارد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بشروط وإجراءات تختلف عن تلك المقررة بعنوان الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أن نص المادة 2 من الأمر المتقدم ذكره استثنيت من مجال تطبيقها القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية، وأخضعها لنظام خاص هو "صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع"¹⁵.

وقد عرف المشرع حق الامتياز من خلال ديباجة دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، على أنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة، الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري"¹⁶.

الفرع الثاني: شروط استحقاق حق الامتياز

الاستفادة من حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، تقتضي توافر نوعين من الشروط: منها ما يخص طبيعة العقارات القابلة لأن تكون موضوع منح الامتياز (أولاً)، ومنها يخص المستفيدين المحتملين من هذا الحق (ثانياً).

الحصول على رخص البناء وإنجاز 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 وهذا لتحديد وضعيتهم القانونية. كما لا بد على الوثائق 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 وبعد استلامهم لدى المرقي لمحاضر الحياة²³.

يخول الامتياز للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به، الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له، زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته^{24 25}.

وترتب على منح الامتياز التزام المرقي العقاري بدفع إتاوة إيجارية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما هي محددة من قبل مصالح أملاك الدولة، دون أي تخفيض وأي إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة²⁶.

أما عن مدة الامتياز، ومن أجل تمكين المرقيين من الحق في الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية، فقد تقرر ومن باب توحيد مدة منح الامتياز الواجب تدوينها في العقد، تحديدها لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة²⁷، ولقد كانت هذه المدة موضع خلاف كون المستفيد من الامتياز ملزم بالانطلاق في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز 6 أشهر ابتداء من تاريخ تسليمه رخصة البناء وإنجاز 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 الإنجاز لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تصل إلى 33 سنة، ولهذا كان الأجدر أن تتطابق مدة الامتياز مع مدة إنجاز المشروع مع الأخذ بعين الاعتبار لإمكانية التمديد²⁸.

- نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،

-تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن،

- السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري، وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث(3)الأخيرة،

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية،

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالا التعميدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

أما بخصوص تشكيلة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز، فهي تضم الأعضاء الآتي ذكرهم²⁰:

- الوالي أو ممثله، رئيسا،

- المدير المكلف بأمالك الدولة،

- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء،

- المدير المكلف بالاستثمار.

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

الفرع الثاني: مرحلة صدور القرار المرخص بالامتياز

بعد دراسة الملف وتوفير القطعة الأرضية، يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا طبقا للتشريع المعمول به بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية، ويكرس الامتياز بعقد إداري تعدّه مصالح أملاك الدولة لما يكون العقار ملك للدولة أو من قبل هذه الأخيرة أو الموثق عندما يكون العقار موضوع التنازل تابع لإحدى الهيئات المكلفة بالعقار²¹، ويكون مرفقا بدفتر شروط يطابق النموذج الملحق بالمرسوم 15-281 السابق الذكر²².

ويتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد عقود منح الامتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية في مدة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوم، ليتسنى للمرقيين العقاريين

على التصاميم، بأن القطعة الأرضية غير مثقلة برهن مقابل تحصل المرقي على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقتضي في حالة وجود رهن مطالبة المرقي للتكفل به أولاً قبل عملية التحويل.³³

أما فيما يخص الشروط المطلوبة لتنازل المرقي على السكنات والمحلات المنجزة، ففي حالة ما إذا 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 أملاك الدولة، تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل، مما يتعين على مديري الحفظ العقاري إسداء التعليمات اللازمة للمحافظين العقاريين لاشتراط هذه الوثيقة أولاً قبل شهر أي عقد مع التنسيق ومصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات المعنية.³⁴

وفي حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يمكن تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.³⁵

الفرع الثاني: الشروط المالية لتحويل الامتياز إلى تنازل

مثلما تقدمت الإشارة إليه في المبحث الأول من هذا البحث، فإن المرقيين العقاريين مطالبين، مقابل منح الامتياز، بدفع أتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة.

ويميز المشرع بخصوص الشروط المالية لتحويل الامتياز إلى تنازل بين أربع (04) حالات، على النحو الآتي:

أولاً. إذا طلب المرقي إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين (02) اللتين تليان أجل إنجاز المشروع: فإنه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.³⁶

ثانياً. إذا طلب المرقي إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين (02) اللتين تليان أجل إنجاز المشروع: في هذه

البعض برز هذه المدة استناداً لمدة وأثار الرهن الذي قد يضرب على الحق العيني الناجم عن حق الامتياز الذي يمكن أن يصل 33 سنة، غير أن هذا الطرح أنتقد كون أن مدة تنفيذ الرهن لا يمكن أن تتجاوز مدة إنجاز المشروع و احتمالات تمديده، خاصة إذا علمنا أن المستفيد ملزم بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل السنتين اللتين تليان إتمام المشروع تحت طائلة رفع دعوى قضائية من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة.^{29 30}

المبحث الثاني: قواعد تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يلزم المرقي العقاري، فور الإنجاز الفعلي للمشروع، بتقديم طلب إلى اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مضمونه التماس تحويل الامتياز إلى تنازل وهذا مقابل التزامه بأداء مالي مقرراً قانوناً (المطلب الأول)، غير أن التكفل بحالات الامتياز التي منحت قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281 السالف الذكر يظل مطروحاً؟ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المسعى الإجرائي والشروط المالية لتحويل

الامتياز إلى تنازل

تحويل الامتياز إلى تنازل يقتضي من المرقي العقاري رفع طلبه إلى اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل فور الانتهاء من إنجاز مشروعه (الفرع الأول)، هذا التنازل يكون مقابل الاستجابة للشروط المالية المقررة قانوناً (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسعى الإجرائي لتحويل الامتياز إلى تنازل

مثلما سبق بيانه، يلزم المرقي فور الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتـر الشروط وبعد الحصول على شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة³¹، بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل إلى اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل³²، وبعد موافقة اللجنة التقنية على الطلب، تشرع مصالح أملاك الدولة مباشرة في إعداد العقد الإداري المكرس لعملية تحويل الامتياز إلى تنازل، مع التأكد المسبق لدى مصالح المحافظة العقارية، لما لا يتعلق الأمر بعملية البيع

يتعين على مدراء أملاك الدولة، بالتنسيق مع مصالح السكن والتعمير فيما يخص تقدم الأشغال، دعوة المرقين العقاريين مباشرة بعد الانتهاء من الإنجاز الفعلي للمشروع لاستكمال الإجراءات المطلوبة لتحويل الامتياز إلى تنازل (الحصول على شهادة المطابقة، تقديم طلباتهم أمام اللجنة التقنية الولائية للبت في أحسن الأجال في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل).

كما يتعين على مدراء أملاك الدولة، بالتنسيق مع السلطات الولائية، رفع دعاوى أمام الجهات القضائية للمطالبة بإسقاط حق الامتياز على كل المرقين العقاريين المخلين بنود دفتر الشروط تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 281-15 وكذا دفتر الشروط.

المطلب الثاني: التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 281-15،

أشار نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 281-15 السالف الذكر إلى أن شروط وكيفيات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشره في الجريدة الرسمية تحدّد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن، وهو الشيء الذي تجسد بصدور القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز الممنوح قبل تاريخ 4 نوفمبر 2015⁴³.

وقد أخضع نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك الامتياز الواقع على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل 4 نوفمبر سنة 2015، تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 281-15، لصيغة "منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل" وهذا طبقاً للشروط والكيفيات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 281-15 وكذا دفتر الشروط الملحق به.

وقد قيد المشرع تطبيق صيغة "الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل" بالانطلاق في أشغال الإنجاز، وبهذا يمكن التمييز بين حالتين، نوردتها على النحو الآتي:

الفرع الأول: حالة الانطلاق في أشغال الإنجاز

هنا، لا بد من التمييز بين حالة انتهاء المرقى العقاري من أشغال الإنجاز (أولاً) وحالة عدم الانتهاء (ثانياً).

الحالة يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية لقطعة الأرض التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء عملية التحويل وبدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز³⁷.

ثالثاً - إذا تأخر المرقى في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال السنتين (02) اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز:

فيما عدا حالة قوة قاهرة مبررة قانوناً تسمح للمستفيد من الامتياز بالاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته، يترتب عليه سقوط الحق وفسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً³⁸.

كما يمكن، طبقاً للتشريع المعمول به، أن يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة في حالة التخلي عن المشروع بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً³⁹.

لا يمكن للمستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته الاستفادة من التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم وكانت موافقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء، وفي هذه الحالة تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً زائد القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع الامتياز، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة⁴⁰.

تحوّل الامتيازات والرهنون التي يحتمل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته طبقاً للتشريع المعمول به على التعويض الناجم عن الفسخ⁴¹.

رابعاً - حالة رفض المرقى العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل أو

عدم التزامه بتنفيذ بنود دفتر الشروط: يلتزم المرقى العقاري، فور الإنجاز الفعلي للمشروع، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط⁴².

وفي هذا الصدد، ووفقاً لما تضمنته المذكرة رقم 3760 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة والسابق ذكرها، فإنه

مصالح أملاك الدولة عند التحويل، ودون أي خصم للأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز⁴⁸.

الفرع الثاني: حالة عدم الانطلاق في أشغال الإنجاز

وفقا لأحكام نص المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 المحدد لشروط وكيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجبة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإنه يقصى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المكرس بعقد إداري مشهر من الاستفادة من التحويل إلى التنازل فيما يخص المشاريع التي لم يتم الانطلاق في أشغال إنجازها بتاريخ نشر هذا القرار.

الخاتمة:

ما يمكن أن نخلص إليه من خلال هذه الدراسة التي حاولنا من خلالها تسليط الضوء على أداة قانونية هامة مستحدثة من قبل المشرع الجزائري لمنح العقار التابع للحافظة العقارية الخاصة للأملاك الدولة والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهي آلية: "الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل"، هو أن هذه الآلية تمكّن المرقى العقاري، خاص كان أو عمومي، من الحصول على وعاء عقاري بغرض غرس وإقامة مشروع الترقوي- التجاري مقابل أدائه لإتاوة إيجارية 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 رسي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز، وعند انتهاء المرقى من مشروعه العقاري يتم تحويل الامتياز إلى تنازل مقابل تسديد قيمة الأرض وفقا لقيمتها التجارية وقت منح الامتياز لا وقت تحويله إلى تنازل، علاوة على خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.

هذا، وتزايد وتتعاظم أهمية آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إذا علمنا أن المرقى العقاري لا يكون ملزما بأداء مقابل الوعاء العقاري إلا بعد الانتهاء من إنجاز مشروعه الترقوي، ومن ثمة له أن يستثمر أمواله الخاصة في إقامة

أولا- حالة انتهاء المرقى من أشغال الإنجاز:

الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل الممنوح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجبة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، المكرس بعقد إداري مشهر، والتي تم الانتهاء من أشغال إنجازها مع الحصول على شهادة المطابقة، يكون موضوع تحويل إلى تنازل على أساس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا دون القيام بتعديل قرار الوالي وعقد الامتياز الأصلي⁴⁴. وفي هذه الحالة، يكون التنازل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز⁴⁵.

وإذا حصل التنازل عن ملكية البنائيات والحق العيني العقاري المتعلق بها لفائدة المستفيدين، فإن الامتياز يحول مباشرة إلى تنازل لفائدة المستفيدين على أساس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، حسب الحصص من مساحة البنائيات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالح أملاك الدولة عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة من طرف المرقى⁴⁶.

ثانيا- حالة عدم انتهاء المرقى من أشغال الإنجاز:

بالنسبة للمرقين العقاريين الذين استفادوا من امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز ترقية عقارية ذات طابع تجاري والتي تكون آجال إنجازها لم تنقض أو تم تجاوزها، تمنح لهم، على أساس عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل تعديلي، مدة إهمال إضافية لسنتين(2) قصد إتمام مشاريع يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ إعداد العقد التعديلي المتضمن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تم تجاوزها، وابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم تنقض آجال إنجازها⁴⁷.

وفي حدود آجال الإهمال المشار إليها، إذا تم إنجاز المشروع فعليا مع الحصول على شهادة المطابقة، فإن المرقى يستفيد من تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز، أما إذا انقضت الآجال دون إنجاز المشروع فعليا، فيحول الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها

- 1- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني.
- 2- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1 سبتمبر سنة 2008 العدد 49.
- 3- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 6 مارس سنة 2011 العدد 14.
- 4- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014 العدد 78.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 12-12-2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2012 العدد 69.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 أكتوبر سنة 2015 العدد 58.
- 7- القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز الممنوح قبل تاريخ 4 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية المؤرخة في 23 أكتوبر سنة 2016 العدد 62.
- 8- المذكرة رقم 3760 الصادرة عن مدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016.
- 9- التعليم رقم 7007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 20 جوان 2016.

• المقالات:

- 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

مشروعه، علاوة على استفادته من التسبيقات المدفوعة من المكتبتين بالتوازي مع تقدم وتيرة الأشغال عندما نكون بصدد عقود البيع على التصاميم؛ وهو الشيء الذي من شأنه أن يمكنه من أداء قيمة الأرضية عند الانتهاء من مشروعه بأريحية.

ما يمكن أن نقترحه في الأخير قصد تفعيل مسعى بعث نشاط الترقية العقارية التجارية، كونها تساهم في الرفع من حجم المعروض من السكن في السوق الوطنية، هو الآتي:
- ضرورة مراجعة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وذلك بجعل مدة الامتياز مطابقة لمدة إنجاز المشروع مع إمكانية تمديدتها متى اقتضت الضرورة ذلك،

- ضرورة إشراك جميع الناشطين في سوق الترقية العقارية في مسعى إنتاج النصوص القانونية على اعتبار أنهم الأدرى بشؤون واحتياجات قطاعهم،

- التسريع في إصدار النصوص التطبيقية -المراسيم التنفيذية- وهذا رفعا لما يثار غالبا من غموض وانسداد ناتج عن تطبيق النصوص التشريعية.

- إزالة العراقيل التي تعترض المرقى العقاري في سبيل الوصول للعقار وبأثمان معقولة؛ وذلك من خلال العمل على ضبط السوق العقارية ومنع المضاربة، ولا يمكن أن يتأتى هذا إلا عبر تطهير الملكية العقارية وتنظيمها من خلال الإسراع في إتمام إجراءات المسح العقاري على كامل التراب الوطني،

- تذليل الصعوبات الإدارية والمعوقات القضائية التي تعترض المرقى العقاري في مسعى نقل الملكية والحصول على سندات إثباتها.

قائمة المراجع:

• النصوص القانونية:

2- 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.

3- دوة أسيا: مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، 2016-2017.

4- سلطاني عبد الرحمن: التزامات المرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2017-2018.

• الهوامش:

- ¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 6 مارس سنة 2011 العدد 14.
- ² أنظر: المادة 3 البند 10 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
- ³ أنظر: المواد 03، 14 و 17 من المرجع نفسه.
- ⁴ للمزيد حول هذه النقطة: مسكر سهام: التزامات المرقى العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، 2016، ص 117 ومايلها وسلطاني عبد الرحمن: التزامات المرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018، ص 29 ومايلها.
- ⁵ وهذا طبقا للأحكام المقررة في الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني.
- ⁶ تنص المادة 18 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني قصد بيعها".
- ⁷ الجريدة الرسمية المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 2012 العدد 69.
- ⁸ مسكر سهام: المرجع السابق، ص 120.
- ⁹ أنظر: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجبة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة. الجريدة الرسمية المؤرخة في 14 سبتمبر سنة 2011 العدد 51. للمزيد حول هذه النقطة، راجع: بوستة إيمان: دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، تصدر عن مخر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 462-475 وكذلك دوة أسيا: مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، 2016-2017، ص 196 ومايلها.
- ¹⁰ تنص المادة 13 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: "يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها. وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة".
- ¹¹ الجريدة الرسمية المؤرخة في 1 سبتمبر سنة 2008 العدد 49.
- ¹² الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 أكتوبر سنة 2015 العدد 58.
- ¹³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2014 العدد 78.
- ¹⁴ الصادرة عن المدير العام للأحكام الوطنية.
- ¹⁵ ولعل أهم ما يطبع ويميز صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل المقررة بموجب المرسوم التنفيذي 15-281 هو عدم خضوع إجراءات منحه للمزاد العلني المقرر بعنوان نص المادة 3 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- ¹⁶ أنظر: دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق الذكر، وقد عرفه الفقه على أنه:

اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص (فردا أو شركة)، على إدارة أحد المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربعا أم خسارة، نفقة أم دخلا. بوسنة 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، ص 217.

¹⁷ أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره وكذا المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها.

¹⁸ أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره وكذا المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها.

¹⁹ أنظر: المادة 03 من المرجع نفسه.

²⁰ أنظر: المادة 04 من المرجع نفسه.

²¹ التعليم رقم 7007 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 20 جوان 2016.

²² أنظر: المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق الذكر.

²³ أنظر: المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها.

²⁴ أنظر: المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق الذكر.

²⁵ للمزيد أنظر: بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 220.

²⁶ أنظر: المادة 08 من المرجع نفسه.

²⁷ أنظر: المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها.

²⁸ 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، ص 175.

²⁹ المرجع نفسه، ص ص 175-176.

³⁰ هذا، علاوة على أن نص المادة 36 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا تسمح بإبرام عقود البيع على التصاميم عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.

³¹ طبقا للفقرة الرابعة من نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر، يكون هذا تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط.

³² طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر، يرسل طلب تحويل الامتياز إلى تنازل إلى اللجنة التقنية التي يجب أن تفصل في هذا الطلب في أجل لا يتعدى شهرا واحدا(1) من تاريخ استلامه.

³³ أنظر: المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها.

³⁴ أنظر: المرجع نفسه.

³⁵ مع الإشارة أنه وحسب المذكرة رقم 3760 السابق ذكرها، فإن الإدارة المركزية للأملاك الدولة ستلتفت انتباه السيد رئيس الغرفة الوطنية للموثقين بشأن هذه النقطة لدعوته لتوجيه تعليمات للسيدات والسادة الموثقين لاشتراط عقد تحويل الامتياز إلى تنازل لإعداد شهادات الحياة.

³⁶ أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق الذكر.

³⁷ أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق الذكر.

³⁸ أنظر: الفقرة 1 من المادة 12 من المرجع نفسه.

³⁹ أنظر: الفقرة 2 من المادة 12 من المرجع نفسه.

⁴⁰ أنظر: الفقرة 3 من المادة 12 من المرجع نفسه.

⁴¹ أنظر: الفقرة 5 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق الذكر.

⁴² أنظر: الفقرة 4 من المادة 13 من المرجع نفسه.

⁴³ الجريدة الرسمية المؤرخة في 23 أكتوبر سنة 2016 العدد 62.

⁴⁴ أنظر: المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط وكيفيات 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 سنة 2015، السابق الذكر.

⁴⁵ أنظر: الفقرة 2 من المادة 03 من المرجع نفسه.

⁴⁶ أنظر: المادة 04 من المرجع نفسه.

⁴⁷ أنظر: الفقرتين 1 و2 من المادة 05 من المرجع نفسه.

⁴⁸ أنظر: الفقرتين 3 و4 من المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري السابق الذكر.