

عقد الامتياز كألية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

بلهادي عقيلة

أستاذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البلدة -2-

ملخص

لقد عرف عقد الامتياز في المجال العقاري عدة تطورات، فبعدما كان يقتصر على الأملاك الوطنية العمومية انتقل إلى مجال الأملاك الوطنية الخاصة، وذلك بمنح هذه الأوعية لاستقبال مشاريع الترقية العقارية، حيث يختلف الحصول عليها في ما إذا كان المشروع الموجهة إليه مدعما من طرف الدولة أو أن يكون ذا طابع تجاري. فإذا كان موضوع منح الوعاء العقاري من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، فإن الآلية المعتمدة من طرف المشرع هي عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك مقابل دفع لمبلغ الأتاوى السنوية. وبعد إتمام المرقى العقاري للمشروع يستطيع التقدم بطلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، على أن يدفع القيمة التجارية للأرضية بعد اقتطاعه لمبالغ الأتاوى المدفوعة سابقا، ويهدف المشرع من وراء ذلك إلى مراقبة الانجاز الفعلي للمشاريع والقضاء على المضاربة في الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

Résumé

Le contrat de concession dans le domaine immobilier a connu plusieurs développements, après avoir été limité a la propriété nationale publique vont dans le domaine de la propriété nationale privé, en accordant ces biens pour recevoir des projets de promotion immobilière, ou l'obtenu est différent si le projet contre lui pris en charge par l'état ou il est commercial de nature.

Si le sujet de l'octroi du bien immobilier pour l'achèvement des projets de promotion immobilière commercial, le mécanisme adopte par le législateur est le contrat de concession qui peut être converti en une renonciation, en échange du paiement du montant annuel des redevances.

Après l'achèvement du projet immobilier le promoteur peut demander à convertir le contrat de concession a une cession, de payer la valeur du terrain commercial après déduction du montant des redevances versées antérieurement, le législateur pour surveiller la réalisation effective des projets l'élimination de la spéculation sur assiettes foncières des domaines privés de l'état.

الكلمات المفتاحية : الامتياز. التنازل. الترقية. العقار. التجارة.

مقدمة

بدأت السوق العقارية في الجزائر تعرف انتعاشا ملحوظا خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، كونه جاء بآليات جديدة تتناسب مع الإصلاحات التي عرفتها البلاد في شتى الميادين هذا من جهة، ومن جهة أخرى لتشجيع الاستثمار في المجال العقاري، وقد تم العمل به إلى غاية صدور القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية والذي حاول فيه المشرع في هذه المرة تحديد الإطار المفاهيمي وإعادة ضبط أحكام نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة القائمين بها.

غير أن المشرع خلال هذه الفترة لم يفرق بين منح الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع البناء، سواء كان هذا المشروع غرضه اجتماعيا أو تجاريا إلى غاية صدور الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي نص في مواده على إمكانية منح الأوعية العقارية عن طريق الامتياز بالنسبة للمشاريع الاستثمارية وعن طريق التنازل بالنسبة للمشاريع ذات الطابع الاجتماعي.

لكن بالمقابل نجده قد استثنى تطبيق الامتياز على الترقية العقارية وبقيت خاضعة فقط لنصوص قوانين المالية، التي لا تكفي لوحدها لرسم معالم الامتياز في هذا المجال، لذلك كان لزاما على المشرع تدارك الأمر ومحاولة سد الثغرات بإصداره للمرسوم التنفيذي 15-281، الذي حسم الأمر بإمكانية منح الامتياز وتحوله إلى تنازل مدعما ذلك بدفتر شروط ملحق، فصل فيه كل النقاط التي يجب على المرقى العقاري مراعاتها والامتثال لها، والذي يعتبر تحفيزا ودعما جديدا لتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، وذلك عن طريق منحه للوعاء العقاري اللازم لإنجاز مشاريعه من جهة، ومن جهة أخرى مراقبة ومحاولة ضبط نشاط ومدى احترام هذا الأخير لقواعد التهيئة والتعمير، وذلك من خلال الشروط والإجراءات التي يجب عليه إتباعها من لحظة تقديم ملف طلب الامتياز، إلى غاية تحوله إلى تنازل.

فالدولة في هذه الحالة لعبت دورا فاعلا ومهما جدا كونها تقوم بتفعيل وتنشيط مجال الترقية العقارية، وذلك من خلال تحويلها للأوعية العقارية التابعة لها لصالح المرقين

العقاريين، لأن عملية الحصول على العقار أصبح أمراً صعباً سواء كان باقتنائها من الخواص، أو من الدولة فمن جهة الارتفاع اللاحق للاعتقالي لثمنها، وكذا التعقيد في الإجراءات من ناحية أخرى. ولمحاولة معرفة الطريقة القانونية للحصول على الوعاء العقاري عن طريق الامتياز، وكيفية تحوله إلى تنازل حاولنا طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى حققت آلية منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الموازنة بين تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية من جهة، ومحاولة ضبط السوق العقارية والمحافظة على العقار من جهة أخرى؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اقترحنا الخطة التالية، والمتمثلة في تقسيم الدراسة إلى مبحثين سنتناول في المبحث الأول مفهوم عقد امتياز الترقية العقارية القابل للتحويل إلى تنازل، أما المبحث الثاني فقد خصصناه للآثار المترتبة على تحول عقد الامتياز إلى تنازل في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

1. مفهوم عقد امتياز الترقية العقارية القابل للتحويل إلى تنازل

الامتياز هو عقد من العقود المسماة، وهو من بين أقدم العقود المعروفة في مجال القانون الإداري لارتباطه بفكرة المرفق العام، حيث كان يطبق في البداية على الأملاك العمومية، ثم توسع نطاقه إلى الأملاك الخاصة للدولة نتيجة اتجاه هذه الأخيرة للبحث على سبل وطرق مختلفة للاستثمار خارج المجال الكلاسيكي، المتمثل في المحروقات ومشتقاتها والاتجاه إلى محاولة إنعاش التعامل والاستثمار في الثورة العقارية بصفة عامة، والعقارات التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة بصفة خاصة، وذلك عن طريق اعتمادها عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بالنسبة للأوعية العقارية التي تدخل في إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري. لذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، خصصنا المطلب الأول منه إلى البحث عن تعريف وخصائص عقد الامتياز في الترقية العقارية التجارية، أما المطلب الثاني فقد تناولنا فيه شروط الاستفادة من هذا الامتياز، ثم تطرقنا في المطلب الثالث إلى الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على عقد الامتياز.

1.1. تعريف عقد امتياز الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وخصائصه

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لعقد امتياز الترقية العقارية نجد أن المشرع قد تولى مسألة التعريف⁽¹⁾ هذه المرة ولم يتركها للفقهاء، باعتبار إدخال هذا النوع من العقود وتطبيقه على الأملاك الخاصة للدولة يعد أمراً جديداً، لأنه كما هو معروف لدينا أن عقد الامتياز كان

شائعا استعماله في الأملاك العمومية، لذلك حاولنا إدراج عنصر التعريف في الفرع الأول، لنخصص الفرع الثاني لمعالجة عنصر الخصائص.

1.1.1. تعريف عقد امتياز الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

نظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها عقد الامتياز وخاصة في تسيير وإدارة الأملاك العمومية، لأنه الميدان الخصب الذي نشأ فيه فقد تولى مسألة تعريفه مجموعة من الفقهاء، ومن بينهم الأستاذ أحمد محيو والذي يعرفه على أنه ((اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا لتأمين تشغيل مرفق عام))⁽²⁾.

ومن خلال هذا التعريف يظهر لنا أن الامتياز يدخل ضمن نطاق العقود المتعلقة بالمرافق العامة، وباعتباره كذلك أسلوبا للتسيير عن طريق تولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء المرفق خلال فترة من الزمن.

غير أن عقد الامتياز الذي جاء به المشرع والمتعلق بأملاك الدولة الخاصة المخصصة لنشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يختلف عما هو عليه بالنسبة لعقد الامتياز الخاص بالأملاك العمومية.

ولقد لاحظنا من خلال استقراءنا للنصوص القانونية أن المشرع تولى مسألة التعريف بنفسه ولم يتركها للفقهاء نظرا لما يتمتع به هذا العقد من خصوصيات، فعقد الامتياز في مفهوم القانون 15-281 هو ذلك العقد الذي تحول 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، والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل⁽³⁾. فهو إذن عقد بين طرفين الدولة من جهة والمرقي العقاري من جهة أخرى، محلله قطعة أرض مملوكة للأملاك الخاصة للدولة، يكون الغرض منه إنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، والذي سيتحول لا محالة إلى تنازل لأن الغاية من الامتياز هو تحوله إلى تنازل في الأخير.

2.1.1 خصائص عقد امتياز الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

من خلال ما تقدم من دراسة لمسألة تعريف عقد الامتياز في الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، والذي أورده المشرع في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 يمكننا استخراج جملة من الخصائص والمميزات، التي تميزه عن غيره من العقود والمتمثلة في:

1.2.1.1. عقد الامتياز هو عقد محدد المدة

يعتبر عقد الامتياز من العقود المحددة المدة، فهو يتصف بصفة التأقيت كونه يبرم لمدة معينة ومحددة⁽⁴⁾، ولكن دون تحديد من المشرع للمدة الدنيا أو المدة القصوى كما فعل بالنسبة لعقد الامتياز في مجال الاستثمار. فسريران هذا العقد يبدأ بحصول المرقى العقاري على الامتياز وإبرامه في شكل عقد مؤقت، لينتهي في الأحوال العادية إلى تنازل تنتقل فيه الملكية من الدولة إلى المرقى العقاري.

2.2.1.1. محل عقد الامتياز هو وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة

ينعقد الامتياز على قطع أرضية أو أوعية عقارية تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة، ويخرج من هذا النطاق الأملاك العمومية. لأن مآل هذا العقد في النهاية سيكون التنازل عن الملكية من طرف الدولة لصالح المرقى العقاري صاحب عقد الامتياز، وهذا لا ينطبق على الأملاك العمومية التي من أهم مميزاتها عدم قابليتها للتنازل⁽⁵⁾.

3.2.1.1. أن يكون الممنوح له مرقيا عقاريا

لقد نص المشرع على ضرورة أن يكون الممنوح له الامتياز مرقيا عقاريا سواء كان من أشخاص القانون العام أو الخاص، دون أن يشترط مع هذا الجنسية الجزائرية⁽⁶⁾. وكذلك سواء كان هذا المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا.

4.2.1.1. أن يكون الغرض من المشروع هو الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

لقد عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية، على أنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية. وبالرجوع لتعريف عقد الامتياز، نجده ينص على ضرورة أن يخصص المشروع المراد القيام به من طرف المرقى 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⁽⁷⁾.

2.1. شروط الاستفادة من امتياز الترقية العقارية

حتى يستطيع المرقى العقاري ويتمكن من الحصول على عقد الامتياز، يجب أن تتوفر جملة من الشروط حاولنا تلخيصها في شرطين أساسيين، يتمثل الشرط الأول منهما في

الشروط المتعلقة بال عقار محل عقد الامتياز، أما الشرط الثاني فقد خصصناه للشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيد من عقد الامتياز.

1.2.1. شروط تتعلق بالعقارات محل عقد الامتياز

لكي يتم إبرام عقد الامتياز والحصول على العقار محل الامتياز، أوجب المشرع احترام بعض الشروط، التي يجب أن تتوفر في الوعاء العقاري المطلوب منحه في شكل امتياز والمتمثلة في:

1.1.2.1. أن يكون العقار تابع للأمالك الخاصة للدولة

يشترط المشرع في العقارات محل عقد الامتياز، أن تكون ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة⁽⁸⁾، والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وبالتالي استبعاد الأملاك التي تدخل ضمن نطاق الأملاك العمومية، نظرا لخصوصية العقد والذي ينشأ كعقد امتياز ليتحول لا محالة إلى تنازل، تنتقل معه ملكية العقار من الدولة إلى المرفقي العقاري ثم المكتتبين بعد استكمال الإجراءات القانونية المطلوبة لذلك.

2.1.2.1. أن يكون العقار المعني غير مخصص وليس في طريق التخصيص

برجعنا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-281 فإننا نجد أنها تنص على ضرورة أن يكون العقار محلا عقد الامتياز غير مخصص، وكذلك ليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها⁽⁹⁾، لأن الامتياز الممنوح لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري سيتحول إلى تنازل، وهذا الأمر يتعارض مع عملية التخصيص، التي تمر بإجراءات قانونية معينة وحتى رفع التخصيص يجب أن نتبع فيه أيضا إجراءات محددة.

3.1.2.1. أن يقع العقار المعني في القطاع المعمر أو القابل للتعمير

إن الغرض من طلب الحصول على الامتياز من طرف المرفقي العقاري هو إنجاز مشاريع تجارية يهدف منها الربح كونه تاجرا بالأساس وحتى يستطيع ذلك يجب عليه الحصول على ما يتطلبه القانون من رخص وشهادات، لذلك فإننا نستثني الأراضي الغابية، السهبية، الفلاحية وغيرها من الأوعية العقارية التي لا تتماشى ولا تدخل ضمن المناطق

العمرانية أو القابلة للتعمير⁽¹⁰⁾، لأنها لا تصلح للغرض المنوط بها وهو إنجاز مشاريع عقارية ذات طابع تجاري.

2.2.1. شروط تتعلق بالمستفيد من عقد الامتياز

بالرجوع لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-281 نجده ينص على أن يكون المستفيد من عقد الامتياز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا له صفة المرقى العقاري⁽¹¹⁾ والذي عرفه المشرع على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها⁽¹²⁾.

إضافة إلى ذلك فإن المرقى العقاري يعتبر تاجرا ومتحصل على اعتماد من أجل ممارسة مهنته.

3.1 الإجراءات المتبعة للحصول على عقد امتياز الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

حتى يتسنى للمرقى العقاري الحصول على الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة، والموجه لإنجاز مشاريع تدخل في نشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، كان لزاما عليه القيام بمجموعة من الإجراءات، والمرور بعدة مراحل للحصول على عقد الامتياز والبدء في إنجاز مشاريعه العقارية والتي تتمثل في:

1.3.1. تقديم طلب من طرف المرقى العقاري

لقد ألزم القانون المرقى العقاري بتقديم ملف إداري للجنة التقنية الولائية المختصة قانونا باستلام الملف والفصل فيه، إما بالموافقة أو الرفض ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية⁽¹³⁾:

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية.
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقى العقاري والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها.
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص المحتويات والوصف المفصل للمساكن، وكذلك المحلات الأخرى المبرمج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع وأجل الإنجاز.
- الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء....).

- نسخة من اعتماد المرقى العقارى
- نسخة من شهادة تسجيل المرقى فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين.
- تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن.
- السجل التجارى والقانون الأساسى للمرقى العقارى وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.
- تصريح يبين مؤهلات المرقى العقارى فى مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالات التعهدات الجارية للمرقى العقارى فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.
- تقوم اللجنة التقنية الولائية بعد تسلمها للملف بطلب تحقيق عقارى ميدانى من إدارة أملاك الدولة، وذلك للتحقق من أن الوعاء العقارى محل طلب الامتياز يدخل فعلا ضمن الأملاك الخاصة للدولة لىتم، تحرير تقرير بذلك يقدم للجنة التقنية الولائية لاستكمال دراسة الملف. وفى الأخير تقوم اللجنة بتقديم رأيها فى الملف، إما بالموافقة أو رفض منح الوعاء العقارى.

2.3.1 قرار الوالى بمنح الامتياز للمرقى العقارى

بعد استكمال والانتهاى من دراسة الملف المقدم من طرف المرقى العقارى وتقديم اللجنة التقنية الولائية رأيها بالموافقة، يقوم الوالى بإصدار قرار المنح سواء كان العقار يدخل ضمن العقارات المملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية.

وما يمكن ملاحظته أن قرار اللجنة التقنية هو رأي إجبارى وليس استشارى⁽¹⁴⁾، كون المشرع ربط قرار الوالى بالموافقة هذه اللجنة، ويتم تبليغ هذا القرار إلى كل من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، من أجل إتمام إجراءات إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مرفقا بدفتر الشروط، ويبلغ كذلك دون أجل إلى المرقى العقارى المستفيد.

3.3.1 تحرير عقد الامتياز

بعد صدور قرار الوالى الذى يرخص لطالب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالحصول عليه، يجب أن يبلغ كذلك إلى إدارة أملاك الدولة، حيث تقوم هذه الأخيرة بإجراء تقييم لهذا العقار.

فإذا كان المشروع يتضمن إنجاز مساحات عمومية، فإنه يتعين حذف المساحات اللازمة لإنجازها ولا تؤخذ بعين الاعتبار، عند تحديد القيمة التجارية إلا المساحة المتبقية، على أن تبقى أجزاء العقار الموجهة لاستيعاب تجهيزات عمومية ضمن الأملاك الخاصة للدولة. أما إذا لم يتضمن المشروع إنجاز تجهيزات عمومية، فإنه يجب تحديد القيمة التجارية لكل القطعة الأرضية أي لكل المساحة بما فيها الأجزاء التي لم يتم بناؤها كالمدخل والفضاءات الجوارية. وبعد الانتهاء من عملية التقييم يتم إعداد مذكرة التخليص والأمر بالدفع، ويبلغ بها المرقى العقاري المستفيد حتى يتمكن من دفع الإتاوة السنوية والمقدرة بـ $\frac{01}{33}$ من القيمة التجارية للعقار، إضافة إلى مصاريف إعداد عقد الامتياز والمتمثلة في مصاريف التحرير التسجيل والطابع والشهر⁽¹⁵⁾.

أما فيما يخص الإجراءات في حد ذاتها فإدارة أملاك الدولة هي التي تسعى إلى القيام بها وإتمامها. وبعد حصول المرقى العقاري على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يستطيع الحصول على رخصة البناء، كما يمكنه كذلك إنشاء رهن رسمي، وقد حددت المدة الزمنية بين صدور القرار من طرف الوالي بمنح الامتياز وإعداد عقود الامتياز كأقصى حد 30 يوماً⁽¹⁶⁾.

2. الآثار المترتبة على تحول عقد الامتياز إلى تنازل في مجال الترقية العقارية ذات

الطابع التجاري

يعتبر عقد الامتياز الممنوح في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري عقدا إداريا يرتب مجموعة من الآثار شأنه شأن غيره من العقود، ونظرا لانفراد هذا الأخير بعدة خصائص تميزه عن غيره، كون أن أحد أطرافه هو شخص له صفة التاجر من جهة، والدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام من جهة أخرى. حيث يبرم هذا العقد بغرض إنجاز مشاريع البناء ذات الطابع التجاري، أي التي يكون الغرض من إنشائها هو تحقيق الأرباح. لذلك ارتأينا التطرق إلى دراسة مصير هذا البناء المنجز، والحق العيني الناتج عنه في البداية، ثم الانتقال إلى دراسة كيفية تحول عقد الامتياز إلى تنازل وفي الأخير سنتناول كيفية إنهاء عقد الامتياز قبل تحوله إلى تنازل، ومن هو الطرف المخول قانونا بذلك.

1.2. مصير البناء والحق العيني الناتج في إطار عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

إن البناء فوق الوعاء العقاري الممنوح عن طريق عقد الامتياز مسألة خولها القانون لصاحب الامتياز، فما هو مصير هذا البناء المنجز وما هو مصير الحق العيني الناتج عنه.

1.1.2. مصير البناء المنجز محل عقد الامتياز

إن المصير العادي للبناء المنجز فوق القطعة الأرضية الممنوحة للمرقي العقاري في إطار عقد الامتياز هو التحول إلى التنازل⁽¹⁷⁾، إذ أن صاحب الامتياز سيكتسب ملكية الوعاء العقاري الذي قام بالبناء عليه، ويمكنه التصرف فيه كما يشاء سواء عن طريق عقد البيع على التصاميم أو عن طريق عقد حفظ الحق أو بالطرق الأخرى المخولة له قانوناً، فبمجرد أن يتحول هذا الامتياز إلى تنازل تنتقل الملكية للمرقي العقاري المستفيد من عقد الامتياز وبعدها إلى المكتتبين في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق بعد القيام بالإجراءات اللازمة.

2.1.2. مصير الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز القابل للتحول إلى تنازل

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-281 وكذلك دفتر الشروط النموذجي المرفق به، نجد المشرع ينص على إمكانية رهن البنائات والحق العيني الناتج عن عقد الامتياز هذا من جهة، وإخضاع هذا العقد إلى عملية الشهر من جهة أخرى مما يدل على أنه لدينا حقاً عينياً يجب شهره. وما يمكن أن نلاحظه أيضاً هو منع التنازل عن عقد الامتياز، أو تأجيله لما يتصف به هذا العقد من خصوصية، فهو عقد من عقود الترقية العقارية التي تفرض على المرقي العقاري الارتباط مع المكتتبين بعقود خاصة، فالنص على عدم إمكانية التنازل للغير وكذا التأجيل يعتبر ضماناً إضافية للمكتتبين. ولكن بالرغم من هذا فإنه يجوز رهن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز، ولكن ربطه المشرع بشرط وهو أن يكون الرهن بخصوص دين يتعلق بتمويل المشروع فقط⁽¹⁸⁾.

غير أنه في هذه النقطة باعتبار أن مصير هذا الرهن يمكن أن يكون البيع الجبري في حالة عدم السداد، نجد المشرع قد خرج عن مبادئ الترقية العقارية سواء كان عن طريق البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، حيث نجد المكتتب بعيداً كل البعد عن مشتري العقار الذي رسا عليه المزداد. فما هو مصير المكتتبين في هذه الحالة، وكذلك عدم النص على إمكانية ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة من جهة أو تمكين صندوق الكفالة المتبادلة بالدخول كشفيع من جهة أخرى، يعتبر ثغرة يمكن أن تسبب في إهدار حقوق المكتتبين.

2.2. تحول عقد الامتياز إلى تنازل

باستقراءنا للنصوص المنظمة لعقد الامتياز القابل إلى تنازل يظهر لنا جلياً أن عقد الامتياز لا يمثل إلا مرحلة تمهيدية للتنازل، حاول بها المشرع ضبط ومراقبة نشاط المرقي

العقاري لكي يقوم بإنجاز المشاريع المقترحة من طرفه على أكمل وجه وفي المدة المحددة في دفتر الشروط النموذجي.

فالامتياز العادي لا يتماشى وإدارة وتسيير مشاريع الترقية العقارية، التي يكون في معظمها الغرض منها التملك أي الحصول على ملكية البناء المقتنى من طرف المكتب، لذلك فعقد الامتياز حتى يتحول إلى تنازل يجب أن يمر بعدة مراحل تتمثل في إتمام المشروع الترقوي من جهة، والحصول على موافقة اللجنة التقنية الولائية من جهة أخرى.

1.2.2. إتمام المشروع الترقوي

لا يستطيع المرقى العقاري المستفيد من قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة في شكل عقد امتياز، أن يطلب تحويل هذا الأخيرة إلى التنازل، إلا بعد إتمام الإنجاز الفعلي للمشروع الترقوي⁽¹⁹⁾، وذلك طبقاً للشروط التقنية المتفق عليها في دفتر الشروط وحصوله بذلك على شهادة المطابقة، التي تثبت التزامه بكل المعايير المعمول بها ومطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير.

2.2.2. الحصول على موافقة اللجنة التقنية الولائية

إضافة إلى ضرورة حصول المرقى العقاري صاحب عقد الامتياز على شهادة المطابقة، يجب عليه كذلك تقديم طلب أمام اللجنة التقنية الولائية مرفقاً بملف إداري⁽²⁰⁾، وحصوله على الموافقة التي يجب أن تكون في مدة شهر، غير أن المشرع قد فرق بين حالتين كمايلي:

1.2.2.2. حالة تقديم طلب تحويل الامتياز خلال الستين التاليتين لإنجاز المشروع

بعد انجاز المشروع وحصول المرقى 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 والمتمثلة في $\frac{01}{33}$ من القيمة التجارية عن كل سنة⁽²¹⁾.

2.2.2.2. حالة تقديم طلب تحويل الامتياز بعد مرور الستين المواليين لإنجاز المشروع

إذا تقاعس المرقى العقاري ولم يقدم طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، إلا بعد مرور أكثر من الستين المواليين لإنجاز المشروع، فإن المرقى العقاري يفقد في هذه الحالة

حقه في خصم مبالغ الأتاوى المدفوعة سابقا، ويكون مبلغ التحويل يساوي القيمة التجارية للأرض محل عقد الامتياز كاملة دون خصم.

3.2. إنهاء عقد الامتياز

عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ينعقد لينتهي إلى تنازل في حالاته العادية، فالغاية والهدف إذن هو حصول التنازل وانتقال الملكية من ملكية الدولة إلى ملكية المرقى العقاري، لكن يمكن أن يعتري تطبيق هذا العقد جملة من المشاكل تؤدي إلى إنهائه والذي يكتسي طابعا خاصا حيث ينتهي عن طريق الفسخ، والذي يتم إما باتفاق الطرفين أو بإرادة أحدهما وهذا ما سنقوم بدراسته في هذا المطلب.

1.3.2. إنهاء عقد الامتياز باتفاق الطرفين

بالرجوع للنصوص المنظمة لعقد الامتياز، نجد أنها تنص على إمكانية إنهاء عقد الامتياز بالتراضي بين الطرفين عن طريق الفسخ الاتفاقي⁽²²⁾، غير أنها لم تحدد لنا كيفية تطبيقه والإجراءات اللازمة لذلك، ما أدى بنا للرجوع إلى القواعد العامة، فقد يتضمن عقد الامتياز محل الفسخ شرطا يقضي بالفسخ التلقائي بسبب عدم تنفيذه، والذي يصطلح عليه بالشرط الفاسخ دون الحاجة للجوء إلى القضاء، غير أن الإشكال الذي يطرح هنا أن عقد الامتياز يتعلق بالترقية العقارية ذات الطابع التجاري، كونه سيؤثر سلبا على المكتتبين بموجب عقود الترقية العقارية وخاصة عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، اللذان أولاهما المشرع الجزائري في القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية بحماية وضمائم خاصة.

2.3.2. الفسخ بمبادرة من الإدارة المانحة لعقد الامتياز

عند إخلال صاحب عقد الامتياز بالتزاماته التعاقدية يمكن للإدارة المانحة للامتياز اللجوء إلى القضاء من أجل طلب فسخ عقد الامتياز وذلك وفق إجراءات محددة، تبدأ بتوجيه إعدارين لصاحب عقد الامتياز عن طريق رسالة موصى عليها، مع إشعار الاستلام وعند التأكد من عدم جدوى الإعدارين يبادر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا برفع دعوى قضائية عليه⁽²³⁾.

لكنه رغم ذلك وتطبيقا للنصوص القانونية يستفيد المرقى العقاري صاحب عقد الامتياز، من أجل إضافي يمنح له ويتمثل في مدة تساوي المدة التي تقرر فيها على المستفيد من عقد الامتياز الوفاء بالتزاماته.

وفي حالة عدم تمكنه من إنهاء مشروعه فهو مع ذلك يمكنه الحصول على تعويض تقدمه له الدولة، إذا كان الفسخ بسبب إخلال ناتج عن قوة قاهرة أدت إلى عدم إكمال المشروع في الآجال المحددة والمعرفة بزائد القيمة المحتملة، والتي تتمثل في كل أشغال البناء التي أنجزها المرقى العقاري على القطعة الأرضية بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، غير أنه إذا كانت البنايات المنجزة رغم احترامه للآجال القانونية لا تطابق الشروط المتفق عليها فإنه يتم الفسخ دون تعويض⁽²⁴⁾.

ومن ناحية أخرى إذا كانت البنايات لا تشكل أي زائد قيمة، وتكون موجهة للهدم فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من الامتياز، أي أنه لا يستفيد من التعويض وكذلك يجب عليه تحمل مصاريف الهدم، وإعادة القطعة إلى ما كانت عليه. أما مصير المكتتبين مع صاحب عقد الامتياز فإن المشرع قد نص صراحة على أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو الذي يحل محل المرقى العقاري بإتمام المشروع أو تعويض المكتتبين⁽²⁵⁾.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع تحول عقد الامتياز إلى تنازل في الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، اتضح لنا أن المشرع قد أولاه بأهمية بالغة، وذلك بالتنصيص عليه من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي 15- 281 الذي اعتبره صنفاً جديداً من أصناف الامتياز، الذي سيتحول في الحالات العادية إلى تنازل نظراً لارتباطه بنشاط حيوي يتمثل في الترقية العقارية، والذي يرتبط كذلك بعقود أخرى تتعلق أساساً بعقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق، ما جعل لهذا الامتياز بعض الخصوصية فلا يستطيع أن يحصل عليه إلا من كان له صفة المرقى العقاري، وأن الحق العيني الناتج عنه لا يمكن التنازل عنه أو إيجاره، مع الإبقاء على إمكانية رهنه وهذا يخالف ما جاء به قانون الترقية العقارية 11- 04.

إن أهم ميزة لعقد الامتياز هو تحوله إلى تنازل في حالة قيام المرقى العقاري بإنجاز المشروع إنجازاً فعلياً، ولا يتأتى ذلك إلا بحصوله على شهادة المطابقة وموافقة اللجنة التقنية الولائية، وذلك مقابل دفع القيمة التجارية للوعاء العقاري مخصوماً منها مبالغ الأتاوى

المدفوعة في حالة انجازه لمشروعه في غضون السنتين التاليتين، وإذا بدر من المرقى العقاري أي تقاعس أو تماطل ولم يحترم الآجال القانونية وتعداها، عوقب بدفعه للقيمة التجارية للوعاء العقاري كاملة دون خصم مبالغ الأتاوى، ولكن مع هذا وفي كل الأحوال يضمن حصوله على وعاء عقاري خال من المشاكل القانونية، لأجل ذلك ارتأينا تقديم التوصيات التالية :

– نوصي بضرورة تركيز المشرع أكثر على الجزاءات هذا من جهة وتشديدها ضد المرقى العقاري من جهة أخرى، سواء كانت مدنية إدارية أو جزائية في حال تقاعسه وتماطله في انجاز المشروع.

– نوصي كذلك بإعادة النظر في تحديد مبلغ الأتاوى، كون المشروع يدخل ضمن نطاق الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي تهدف أساسا إلى تحقيق الأرباح.

– نوصي بتشجيع الاستثمار في هذا المجال وذلك عن طريق التخفيف من الإجراءات، وكذلك إعادة النظر في المدد لاتسامها بالتعقيد والطول وجعلها أكثر بساطة ومرونة.

– نوصي أيضا باستعمال التكنولوجيا الحديثة عن طريق عصنة قطاعات الدولة التي لها صلة مباشرة بإعداد ومنح هذا النوع من العقود، للتسهيل على المرقين العقاريين سواء كانوا وطنيين أو أجنب.

الهوامش

(1) _الديباجة من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 لسنة 2015.

(2) _محيو أحمد، محاضرات في المؤسسة الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة 1979، ص 440.

(3) _المادة 01 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.

(4) _سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، دون طبعة 2010، ص 209.

(5) _بحياوي أعمر، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، المدينة الجديدة، تيزي وزو، دون طبعة 2012، ص 147.

(6) _المادة 03 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2015 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ج ر عدد 14 لسنة 2011.

- (7) - جبوري أحمد، النظام القانوني للامتياز في مجال الأملاك الوطنية العقارية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، 2016/2015، ص 308.
- (8) - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015، ص 130.
- (9) - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 130.
- (10) - جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 130.
- (11) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 لسنة 2015.
- (12) - المادة 03 من القانون 11- 04، السالف الذكر.
- (13) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (14) - جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 314.
- (15) - المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (16) - المذكرة رقم 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 2016.
- (17) - جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 317.
- (18) - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (19) - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (20) - المادة 09/ ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (21) - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 132.
- (22) - جبوري أحمد، مرجع سابق، ص 325.
- (23) - المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (24) - المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15- 281 السالف الذكر.
- (25) - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 133.

