

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية
ذات الطابع التجاري

Concession contract as a property exploitation mechanism of the national private property to complete commercial real estate upgrading projects

منصوري الزهرة*

المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، (الجزائر)، mansouri.zohra@cu-tipaza.dz،

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

تاريخ النشر: 2023/03/01

تاريخ القبول: 2023/02/01

تاريخ ارسال المقال: 2022/12/10

* المؤلف المرسل

الملخص:

تشكل الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة موردا هاما، يساهم في دعم النمو الاقتصادي والاجتماعي وتشجيع الاستثمار في شتى المجالات بما فيها نشاط الترقية العقارية، وباعتبار توفير الوعاء العقاري من أهم الركائز الأساسية التي يقوم عليها نشاط الترقية العقارية، هذه الأخيرة التي شهدت تأخر الكثير منها بسبب صعوبة الحصول عليه، الأمر الذي أثر على حقوق المشتريين، وقصد تذليل هذه الصعوبات تدخلت الدولة بعرض العقارات التابعة لأموالها الخاصة لاستقبال هذا النوع من المشاريع سواء كانت مدعومة من طرف الدولة والتي تخضع لآلية التنازل أو ذات طابع تجاري والتي تخضع لآلية الامتياز.

غير أن خصوصية الامتياز الذي انتهجته الدولة في تسيير أملاكها الخاصة والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري تكمن في كونه قابل للتحويل إلى تنازل خلافا للامتياز المقرر لاستغلال أملاكها الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهو الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، فما مدى نجاعة آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في تحفيز المرقين العقاريين لإنجاز مشاريعهم؟

الكلمات المفتاحية: الأملاك الوطنية الخاصة، الامتياز، تنازل عن الأوعية العقارية، الترقية العقارية.

Abstract :

Real estate vessels belonging to the private property of the State are an important resource, contributing to supporting economic and social growth and encouraging investment in various areas including real estate promotion activity, and as one of the main pillars of real estate promotion activity, many of which have been delayed due to difficulty in obtaining it, affecting buyers' rights In order to overcome these difficulties, the State intervened by offering property belonging to its own property to receive such projects, whether supported by the State, subject to the waiver mechanism or of a commercial nature and subject to the concession mechanism. However, the peculiarity of the State's privilege in administering its own property destined for the receipt of commercial real estate promotion projects lies in its being convertible to a waiver contrary to the privilege intended to exploit its own property intended for the execution of investment projects, which is not transferable to a waiver ?

Keywords: Private national property; concession; Waiver of real estate receptacles; Real Estate Upgrade

مقدمة:

تعد أزمة السكن من أصعب المشاكل التي تعاني منها الجزائر، ولتخفيف من حدتها كان من اللازم توفير الآليات القانونية للنهوض بقطاع السكن باعتباره من القطاعات التي لها دور في بعث التنمية الاقتصادية والاجتماعية. غير أن ذلك لا يتأتى إلا بتوفير المرتكزات الأساسية التي يقوم عليها هذا القطاع وفي مقدمتها الوعاء العقاري المزمع إنجاز المشروع السكني عليه، هذا الأخير الذي يعتبر أول عقبة تعترض المرقى العقاري عند بداية مشروعه لهذا وقصد تدليل هذه الصعوبات تدخلت الدولة بتوفير الأوعية العقارية التابعة لأموالها الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية سواء كانت هذه المشاريع مدعمة من طرف الدولة أو ذات طابع تجاري، حيث كانت تباع الأوعية العقارية التابعة لأموالها الخاصة في إطار الترقية العقارية عن طريق التراضي خلافا للأصل وهو البيع بالمزاد العلني وذلك بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة ويضبط كفاءات ذلك المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 08 ديسمبر 1993.

إلا أنه ونظرا لتأخر إدارة أملاك الدولة في إعداد عقود الملكية، الأمر الذي أدى بدوره إلى التأخر في انطلاق إنجاز المشاريع، ولغرض تسهيل الإجراءات الإدارية على المرقين العقاريين تم اعتماد نظام الامتياز بموجب القرار الوزاري المشترك بتاريخ 07 جوان 1994 الذي نص في المادة الرابعة منه على أنه: " عندما تكون مواعيد إجراءات نقل الملكية متعارضة مع استعجال البرامج وأن أصل الملكية واضح، يمكن للوالي أن يتخذ قرار الامتياز لصالح المهيأ المرقى أو البناء الذاتي لتمكينهم من الامتثال لشروط إعداد رخصة التجزئة أو البناء"، هذا من جهة، ومن جهة ثانية تفشي ظاهرة المضاربة بشأن هذه العقارات دون تحقيق مشاريع الترقية العقارية، ولأجل وضع حد لهذه الممارسات تم اللجوء على أسلوب الامتياز¹ في تسيير أملاكها الخاصة وهذا انعكاسا لاستراتيجية الدولة في حماية أملاكها من الاستنزاف.

غير أن منح الامتياز من طرف الدولة على أملاكها العقارية الخاصة اقتصر على مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري دون مشاريع الترقية المدعمة من طرف الدولة التي تخضع لآلية التنازل. ما تجدر الإشارة إليه أن خصوصية الامتياز الممنوح على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري تكمن في أنه قابل للتحويل إلى تنازل. تطبيقا لذلك أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 15-281 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

وتهدف من خلال هذا المقال إلى تسليط الضوء على آلية الامتياز التي ترد على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهذا من خلال التطرق إلى مختلف الإجراءات المتبعة في منحه على هذه الأملاك العقارية، بداية من تحديد الأملاك العقارية القابلة للتحويل إلى تنازل وشروط الاستفادة منها، وصولا إلى تحديد إجراءات تحول الامتياز إلى تنازل.

وعليه نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع في ضبط شروط وإجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ضمانا لحقوق المقتنين وتحفيزا للمرقيين العقاريين لإنجاز مشاريعهم العقارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا الدراسة إلى مبحثين نخصص الأول إلى دراسة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كأسلوب لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، على أن يكون المبحث الثاني متعلقا بكيفية تحويل الامتياز الممنوح على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري إلى تنازل، معتمدين في دراستنا للموضوع على منهج يشمل الأسلوبين الوصفي والتحليلي، من خلال التطرق لأهم الأحكام الواردة في النصوص التشريعية وتمحيصها.

المبحث الأول: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كأسلوب لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

اعتمد المشرع بموجب الأمر 04-08⁽²⁾ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على آلية الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل كمنط وحيد لاستغلال أملاكها العقارية الخاصة، غير أنه استثنى بموجب المادة 02 منه الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية المدعومة من طرف الدولة، وبمفهوم المخالفة فإن الأمر 04-08 يسري على عقاراتها الخاصة والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، غير أنه تدخل من جديد بموجب نص المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 واستثنى الأراضي التابعة لأملاكها الخاصة والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري هي الأخرى من تطبيق أحكام الأمر 04-08، واستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-281 نوع آخر للامتياز الممنوح على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهو الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهذا ما يتوافق مع ما أقره المشرع بموجب القانون 04-11 الذي يشترط ملكية المرقي العقاري للوعاء العقاري، وعليه نتناول في هذا المبحث مفهوم الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في (المطلب الأول)، وإجراءات عملية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

من خلال هذا المطلب سنحاول تعريف الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في (الفرع الأول)، وشروط اللازمة للاستفادة من العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ونطاق تطبيقه

أولاً: تعريف الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

الامتياز بصفة عامة هو "ذلك النظام الذي تخول بموجبه الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية الخاصة، حق استعمال أملاك عقارية تابعة لها لفائدة فئات معينة لمدة محددة مجاناً أو مقابل إتاوة يدفعها المستفيد".³

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-281⁽⁴⁾ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري نجد أنه لم يعرف الامتياز بل تضمنه دفتر الشروط النموذجي المذيل به حسب الشكل التالي: "حق الامتياز⁵ هو 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"

ثانياً: خصائص عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-281

باستقراء التعريف الوارد في المرسوم التنفيذي 15-281 يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص يتميز بها عقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل وهي:

- عقد محدد المدة.
- محل العقد هو أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- أن يكون المستفيد منه يملك صفة المرقى عقاري.
- أن يكون المشروع المزمع إنجازه مخصص للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

الفرع الثاني: شروط الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية على شروط منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل على هذه العقارات والمتمثلة في شرط الأوعية العقارية محل منح عقد الامتياز (أولاً)، وشرط صفة المستفيد من هذا العقد (ثانياً).

أولاً: الأوعية العقارية محل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

حدد المرسوم التنفيذي 15-281 الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وهي:

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي غير مخصصة أو التي ليس طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- الأراضي الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.⁶

ثانياً: الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من عقد الامتياز

يشترط في الشخص الراغب في الاستفادة من عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل سواء كان شخص طبيعى أو شخص معنوي يخضع للقانون الخاص أن يتمتع بصفة المرقى العقارى، هذا الأخير الذي عرفه القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارى بموجب المادة 03 ف14 منه على أنه: "كل شخص طبيعى أو معنوي يبادر بعمليات بناء جديدة أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، وكذلك بموجب المادة 18 منه على أنه: "يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها". ما يمكن ملاحظته من خلال المادتين المذكورتين أعلاه أن المشرع قد عرف المرقى العقارى من خلال معيار النشاط، غير أنه في المادة 18 من القانون 04/11 ضيق في تعريفه مقارنة بالمادة 03 ف14 من نفس القانون بحيث حصر قيامه بعمليات البناء والتجديد العمراني دون باقي العمليات، كما أنه جعل الهدف من هاتين العمليتين هو البيع دون الإيجار، عكس ما هو وارد في المادة 03 ف14.

كما أن المشرع اشترط لاكتساب الشخص لصفة المرقى العقارى أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 12/رقم 84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى، وكذا كيفية مسك الجدول الوطنى للمرقين العقارين المعدل والمتمم على أنه: "يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعى أو معنوي يجوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارى".

المطلب الثانى: إجراءات عملية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

بعد دراسة مفهوم الامتياز القابل إلى تنازل وشروط الاستفادة منه، سوف نتطرق في هذا المطلب إلى مباشرة إجراءات عملية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، من خلال دراسة طلبات منح الامتياز من طرف اللجنة التقنية الولائية (الفرع الأول)، ثم تحديد الآثار المترتبة على قبول منح الامتياز القابل إلى تنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة (الفرع الثانى)

الفرع الأول: إيداع الملف ودراسة طلب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يتم إيداع ودراسة طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أمام اللجنة التقنية الولائية.

أولا: إيداع طلب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يودع طلب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من طرف المرقى العقارى لدى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز التي يرأسها الوالى المختص إقليميا التي تتكون من الأعضاء الآتى ذكرهم:

- الوالى او ممثله، رئيسا.
- المدير المكلف بأموال الدولة.
- المدير المكلف بالتعمير وبالمهندسة المعمارية والبناء.
- المدير المكلف بالاستثمار.

ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها، ويتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء أمانة اللجنة التقنية.⁷

ما يلاحظ على دراسة الملف من طرف اللجنة التقنية الولائية أن المشرع لم يحدد أجل للجنة التقنية للبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

يرفق الطلب بملف إداري يتكون من:

- 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 المرشح لإنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وأجل الإنجاز... إلخ.

- الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء... إلخ).

- نسخة من اعتماد المرقي العقاري.

- نسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني المرقيين العقاريين.

- تصميم المشروع مرفقاً بتفاصيل السكن.

- السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري، وكذا حصيلة جدول الحسابات لنتائج السنوات

الثلاث (03) الأخيرة.

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

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالاً التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.⁸

من خلال الوثائق المرفقة بطلب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل نلاحظ أنها تشكل ضماناً هامة

للمقتني باعتبار أن الدولة قبل ما تمنح الوعاء العقاري التابع لأموالها الخاصة والموجه لاستقبال مشاريع الترقية

العقارية ذات الطابع التجاري للشخص الطالب تتأكد من صحة اكتسابه لصفة المرقي العقاري هذا من جهة،

ومن جهة ثانية مدى قدرته على إنجاز مشروعه العقاري، أي تعد بمثابة رقابة قبلية من طرف الدولة.

في حال قبول الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية، يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص

إقليمياً، طبقاً للتشريع المعمول به وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281⁹

ما تجدر الإشارة إليه أن اللجنة التقنية الولائية تحمل صفة الهيئة الاستشارية باعتبار أنها لا تصدر قرار الترخيص

بمنح الامتياز، غير أن رأيها الاستشاري إلزامي للوالي بحيث لا يمكن لهذا الأخير الترخيص بالامتياز إلا بموافقتها.¹⁰

ثانياً: تحرير عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لصالح المرقي العقاري

باستقراء نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر، يكرس الامتياز بعقد إداري

تعدده مصالح أموال الدولة مرفقاً بدفتر شروط يطابق النموذج الملحق بهذا المرسوم، وباعتباره يرد على عقار يشترط

أن يجرر العقد في الشكل الرسمي طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني¹¹ ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري طبقا لقوانين الشهر.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

بحصول المستفيد على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يترتب على ذلك آثار تتمثل في حصوله على مجموعة من الحقوق مقابل تحمله التزامات.

أولاً: الحقوق التي يخولها عقد الامتياز القابل للتحويل للمرقي العقاري

يخول عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للمستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصرياً لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته.¹²

ثانياً: الالتزامات التي يتحملها المرقي العقاري بناء على عقد الامتياز القابل للتحويل

يحمل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري المرقي العقاري التزام دفع أتاوى إيجارية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض أو إعفاء من فح مختلف الحقوق والرسوم الواجبة¹³، ويجب أن تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.¹⁴

المبحث الثاني: تحويل الامتياز الممنوح على الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

وموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري إلى تنازل

يلزم المشرع المرقي العقاري بتقديم طلب تحول الامتياز إلى تنازل بمجرد الإنجاز الفعلي للمشروع¹⁵ مقابل دفع أساس القيمة التجارية للوعاء العقاري الذي تحدده مصالح أملاك الدولة، لكن قد يحدث أن تتخلل عملية تنفيذ عقد الامتياز قبل تحويله إلى تنازل أسباب تؤدي إلى فسخه (المطلب الأول)، غير أن الامتيازات الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المذكور أعلاه تحدد شروط وكيفيات التكفل بها بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-281

نتطرق في هذا المطلب إلى مباشرة إجراءات عملية تحويل الامتياز إلى تنازل، من خلال دراسة طلب تحويل الامتياز من طرف اللجنة التقنية الولائية (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى نتيجة قبول تحويل الامتياز إلى تنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل

يشترط لتحويل الامتياز إلى تنازل تقديم طلب من طرف المرقى العقاري أمام اللجنة التقنية الولائية فور الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتى الشروط¹⁶، وبعد حصوله على شهادة المطابقة¹⁷ هذه الأخيرة تعتبر تطبيقا للمبادئ العامة فى الترقية العقارية، التى تقتضى بأن نشاط الترقية العقارية يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فحتى ينفذ المرقى العقاري بقية التزاماته يجب عليه استصدار هذه الشهادة التى تعتبر ضرورية لإعداد سند الملكية للبناء¹⁸، وبذلك فى تمثل حماية للمقتنى بحصوله على سكن مطابق للرخصة البناء.

التزام المرقى العقاري بتقديم الطلب فور الإنجاز الفعلي للمشروع يكون تحت طائلة تحريك دعوى عمومية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وذلك لإخلاله بالتزاماته المنصوص عليها فى دفتى الشروط¹⁹. كما يجب على اللجنة التقنية المكلفة بالفصل فى طلبات تحويل الامتياز إلى تنازل أن تبت فى الطلب خلال أجل لا يتعدى شهرا واحدا (1)، يتم بداية حساب الأجل من تاريخ استلامها الطلب طبقا للمادة 09 ف2 من المرسوم التنفيذى 15-281 المذكور أعلاه.

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية لقطعة الأرض التى تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز إذا ما طلب المرقى العقاري إجراء عملية التحويل فى السنتين اللتين تليان إنجاز المشروع طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذى رقم 15-281 وهذا يعتبر تحفيز للمرقى العقاري.

أما إذا كان طلب التحويل بعد انتهاء أجل السنتين اللتين تليان إنجاز المشروع عندها يتم حساب أساس القيمة التجارية لقطعة الأرض أثناء عملية التحويل ودون خصم الاتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذى رقم 15-281.

أما فى حالة قوة قاهرة مبررة قانونا يتعذر معها على المرقى العقاري الانطلاق فى إنجاز المشروع خلال السنتين اللتين تليان منح عقد الامتياز، هذه الحالة تسمح للمرقى العقاري من الاستفادة من مدة إضافية تساوى المدة التى تعذر عليه فيها الوفاء بالتزاماته، عدا هذه الحالة فكل تأخر يترتب عليه سقوط الحق وفسخ الجهة القضائية لعقد الامتياز بناء على طلب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا طبقا لأحكام القانون المدينى²⁰.

الفرع الثانى: ضرورة حصول المرقى العقاري على عقد التنازل

طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذى رقم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الممنوح على الأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، فالمرقى العقاري لا يمكنه التصرف فى السكنات المنجزة إلا بعد حصوله على عقد التنازل وذلك فى حالتين هما:

الحالة الأولى: لا تتعلق ببيع على التصاميم، ففي هذه الحالة لا يمكن للمرقى العقاري الذى أتم إنجاز مشروعه القيام ببيع السكنات أو المحلات إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد، هذه الأخيرة تسلم له من طرف إدارة أملاك الدولة فحواها قيام المرقى العقاري بتسديد القيمة المستحقة بعنوان منح الامتياز والشهر المسبق لعقد الملكية النهائى للقطعة الأرضية.

الحالة الثانية: تتعلق ببيع على التصاميم، ففي هذه الحالة لا يمكن للمرقي إعداد محاضر الحيازة وتسليمها للمستفيدين إلا بعد تحويل عقد الامتياز إلى تنازل والذي يتم تكريسه بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

في كلتا الحالتين يشترط المشرع نقل ملكية القطعة الأرضية للمرقي العقاري بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية تمهيد لنقل ملكيتها للمقتنين وهذا ما يعتبر حماية بحصولهم على الملكية التامة للبنية المنجزة بما فيها الوعاء العقاري.

الفرع الثالث: فسخ عقد الامتياز قبل تحويله إلى التنازل

قد تتخلل عملية تنفيذ الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الممنوح على الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدول أسباب تحول دون تحويل الامتياز إلى تنازل وتؤدي إلى فسخ عقد الامتياز أما من طرف الإدارة (أولاً)، أو من طرف القضاء (ثانياً).

أولاً: فسخ عقد الامتياز قبل تحويله إلى تنازل من طرف إدارة أملاك الدولة

يتم فسخ عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بناء على طلب المتعاقد معها إذا تحقق أحد السببين: الأول عندما يوجد خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة في نفس الوقت بمفهوم المخالفة فإنه في حالة توفر أحد السببين دون السبب الآخر فلا مجال لطلب فسخ العقد والمطالبة بالتعويض، فالعبرة بتوفر السببين معا في نفس الوقت.

أما الثاني عندما يتم إدماج الامتياز ملكية أو جزءاً منها غير قابلة لأن تكون محلاً لمنح الامتياز.²¹

ثانياً: فسخ عقد الامتياز قبل تحويله إلى تنازل من طرف القضاء

يتم فسخ عقد الامتياز من طرف الجهة القضائية وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً طبقاً لأحكام القانون المدني، وهذا بعد توجيه إعدارين(2) للمستفيد برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام دون جدوى في الحالات التالية:

- تأخر المرقي العقاري في الانطلاق في أشغال الإنجاز خلال الستين اللتين تليان تاريخ الحصول على الامتياز باستثناء حالة القوة القاهرة المبررة قانوناً التي يستفيد المرقي العقاري في حالة وقوعها من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر عليه فيها الوفاء.²²

- حالة تخلي المرقي العقاري عن المشروع.²³

- تأجير المستفيد لعقد الامتياز من الباطن.²⁴

- استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز لأغراض غير تلك المخصصة لها.²⁵

يتبين من خلال حالات الفسخ المذكورة أعلاه أن فيها حماية لأموال الدولة من تلاعب المستفيدين منها.

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

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-281 المذكور أعلاه على أنه: " تحدد شروط وكيفيات

التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين

بالمالية والسكن"، وتطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك بتاريخ 29 يونيو 2016²⁶ الذي يحدد كيفية

التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع

التجاري، هذا الأخير ميز بين حالتين، الأولى حالة الانطلاق في أشغال إنجاز المشروع (الفرع الأول)، أما الثانية

فهي حالة عدم الانطلاق في أشغال إنجاز المشروع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الانطلاق في أشغال إنجاز المشروع

هذه الحالة بدورها تم تقسيمها إلى حالتين حالة الانتهاء من إنجاز المشروع (أولاً)، وحالة عدم الانتهاء من

إنجاز المشروع (ثانياً).

أولاً: حالة الانتهاء من إنجاز المشروع

في حالة الانتهاء من إنجاز المشروع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في إطار عقد

الامتياز غير قابل للتحويل على تنازل وتم تكريسه بموجب عقد إداري مشهور بعد الحصول على شهادة المطابقة،

بتاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية والموافق لـ 23 أكتوبر 2016، في هذه الحالة يكون موضوع تحويل على

تنازل على أسس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، دون القيام بتعديل قرار الوالي وعقد الامتياز

الأصلي.

وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من الزيا المقررة في المادة 10²⁷ من المرسوم التنفيذي 15-281 المذكور

أعلاه.²⁸

أما في حالة الانتهاء من إنجاز المشروع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في إطار عقد

الامتياز غير قابل للتحويل، وتم تكريسه بموجب عقد إداري مشهور وتم تنازل المرقين العقاريين بتاريخ نشر هذا القرار

عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري المتعلق بها لصالح المكتتبين، في هذه الحالة يتم التنازل مباشرة لفائدة

المستفيدين بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، لكل مكتتب حسب حصته من المساحة

التي يمتلكها، مع تحديد قيمة الأرض على أساس قيمتها بتاريخ منح الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة من طرف

المرقى العقاري.²⁹

ثانياً: حالة عدم الانتهاء من إنجاز المشروع

في حالة عدم انقضاء آجال إنجاز المشاريع أو تم تجاوزها دون الانتهاء من إنجازها على الاوعية العقارية

التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة في إطار عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل للمرقين العقاريين

يستفيد هؤلاء من مدة إمهال إضافية تساوي سنتين(2) على أساس عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل تعديلي

لإتمام إنجاز مشاريعهم، يبدأ حساب مدة الإمهال المذكورة أعلاه، ابتداء من تاريخ إعداد العقد لتعديلي بالنسبة

للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تم تجاوزها، أما بالنسبة للمشاريع التي لم تنقض آجال إنجازها يتم حساب مدة الإهمال ابتداء من انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط.

إذا تم المرقي العقاري إنجاز مشروعه خلال مدة الإهمال الممنوحة له، ففي هذه الحالة يستفيد من الامتيازات المحددة بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، وهذا يعتبر تحفيز للمرقين العقاريين على إنجاز مشاريعهم في الآجال، في حين إذا تم تجاوز مدة الإهمال دون إنجاز مشاريعهم، ففي هذه الحالة يتم تقييم قيمة الأرض على أساس القيمة التجارية وقت تحويل الامتياز إلى تنازل ودون خصم الاتاوى المدفوعة، وهذا كعقاب للمرقين العقاريين المتخلفين عن إنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة.³⁰

الفرع الثاني: عدم الانطلاق في أشغال إنجاز المشروع

في حالة عدم الانطلاق في أشغال إنجاز المشروع نميز بين ثلاث حالات الأولى أن منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لم يكن موضع عقد بعد (أولاً)، الثانية أن منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مكرس بموجب عقد إداري لكن غير مشهر (ثانياً)، الثالثة أن منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مكرس بعقد إداري ومشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً غير أن المستفيد منه لم ينطلق في أشغال الإنجاز (ثالثاً).

أولاً: منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل ليس موضوع عقد بعد

في هذه الحالة تقوم مصالح أملاك الدولة، دون اللجوء إلى إلغاء قرار الوالي بمنح الامتياز غير قابل للتحويل على تنازل، بإعداد وتسليم العقد الإداري المتضمن تحويل الامتياز إلى تنازل في اجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ نشر هذا القرار.³¹

ثانياً: منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل موضوع عقد إداري غير مشهر

في هذه الحالة تقوم مصالح أملاك الدولة، دون اللجوء إلى إلغاء قرار الوالي بمنح الامتياز غير قابل للتحويل على تنازل، بإعداد عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل تعديلية.³²

ثالثاً: منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل موضوع عقد إداري مشهر ولم يتم الانطلاق في إنجاز المشروع

في هذه الحالة يقضى الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من الاستفادة من التحويل إلى تنازل.³³

خاتمة:

نخلص من خلال هذه الورقة البحثية التي حاولنا من خلالها تسليط الضوء على آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي استحدثها المشرع لمنح الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، قصد إنعاش نشاط الترقية العقارية، ونظراً لأهمية وخصوصية هذا النوع من الامتياز أفرد له المشرع مرسوم تنفيذي يبين شروط وكيفيات الاستفادة منه.

وما سبق يمكن تلخيص النتائج المتوصل إليها كآتي:

- يسمح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الممنوح على الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة بتوفير اللبنة الأساسية لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهي الأوعية العقارية محل إنجاز المشاريع، بالإضافة إلى

التحفيزات التي تمنحها الدولة بموجب هذا العقد للمرققين العقاريين بمناسبة إنجاز مشاريعهم في المدة القانونية المحددة في دفتر الشروط طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-281.

- منح الامتياز القابل للتحويل على تنازل على الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، يمكن هذه الاخيرة من بسط رقابتها على المشروع العقاري وعلى طريقة استغلال أملاكها، بحيث نجد المشرع قد منحها مكنة فسخ العقد قبل تحويله إلى تنازل وهذا حماية للأمولاك الخاصة التابعة لها.

- نجد أن هذه الآلية تعد ضمانا هامة للراغبين في الحصول على سكنات ذات طابع تجاري باعتبار أنها تمر بمجموعة من الإجراءات يكون فيها المشروع العقاري خاضع لرقابة الدولة وبالتالي تحميهم من خطورة التعامل مع مرققين عقاريين محتالين، كون أن الدولة لا تمنح أملاكها العقارية إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم صفة المرقبي العقاري.

الهوامش:

- 1- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2010، ص 211.
- 2- الأمر 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 3 سبتمبر 2008.
- 3- عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 204.
- 4- المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر، العدد 58، الصادرة بتاريخ 04 نوفمبر 2015.
- 5- استعمل المشرع في تعريف الامتياز مصطلح "حق الامتياز" هذا الأخير قد يتداخل مع المصطلح الوارد في القانون المدني والمتعلق بحقوق الامتياز (علاقة المديونية) المنصوص عليه بموجب المادة 982 منه، بينما أستعمل في مواقع أخرى مصطلح "منح الامتياز" أنظر في ذلك راضية بن مبارك، العقار التابع للأمولاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، مجلة القانون العقاري، الجزائر، العدد 14، 2021، ص 61.
- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-281.
- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 9- المشرع نص بموجب المادة 05 من المرسوم 15-281 على حالة قبول الطلب، غير أنه لم ينص على حالة رفض الطلب، وكيفية الطعن في هذه الحالة والجهة التي يوجه لها الطعن.
- راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 10.64.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- أنظر دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 تحت عنوان "الشروط المالية".
- 15- تحويل عقد الامتياز إلى تنازل بمجرد الإنجاز الفعلي للمشروع مخالفة للقواعد العامة فيما يخص تحويل العقد طبقا للمادة 105 من القانون المدني التي تشترط أن يكون العقد باطلا أو قابل للإبطال وتوفرت فيه أركان عقد آخر فإن العقد يكون صحيحا باعتباره العقد الذي توفرت أركانه، إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد، غير أن هذه الشروط غير متوفرة في هذه الحالة، وعليه يكون التحول بقوة القانون لا بإرادة الأطراف المتعاقدة عند تحول عقد الامتياز إلى عقد تنازل، وهذا بالنظر إلى ذاتية التصرف في الاوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة التابعة للدولة والتي تتضمن أحكام غير مألوفة في القواعد العامة، انظر في ذلك مسكر سهام، التزامات المرقبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015/2016 ص 121 و 122.
- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

- 17- شهادة المطابقة حسب المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هي وثيقة إدارية يطلبها المعني من الجهات المختصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الأحوال وذلك عند الانتهاء من البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة.
- 18- خيرة العايدي، التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، مخبر القانون والمجتمع، جامعة أدرار، المجلد 04، العدد 01، 2016، ص 263.
- أنظر المادة 13 ف4 من المرسوم التنفيذي 15-281. 19
- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281. 20
- أنظر المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281. 21
- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-281. 22
- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-281. 23
- أنظر المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281. 24
- أنظر المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281. 25
- 22-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو 2016، يحدد كيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر، العدد 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.
- 23-تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 على أنه: " يتم تحويل الامتياز على تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة اثناء منح الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز إذا ما طلب المري العقاري إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين (2) اللتين تليان أجل إنجاز المشروع".
- أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016. 28
- أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016. 29
- أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016. 30
- أنظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016. 31
- أنظر المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016. 32
- أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016. 33