

## الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل من اجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

### The effects of concession contract which can be converted into a waiver in order to complete commercial real estate promotion projects

نورين حسام الدين\* ، مخبر السيادة والعولمة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس  
-المدينة-

[nourine.housseme@univ-medea.dz](mailto:nourine.housseme@univ-medea.dz)

أعمر شريف آسية، مخبر السيادة والعولمة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس  
-المدينة -

[assiaselma103@gmail.com](mailto:assiaselma103@gmail.com)

تاريخ إرسال المقال: 2023/06/09 تاريخ قبول المقال: 2023/09/12 تاريخ نشر المقال: 2023/11/30

#### الملخص:

يعتبر عقد الامتياز القابل لتحويل الى تنازل من اجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الية اوجدها المشرع الجزائري ، من اجل دعم المرقى العقاري بأوعية عقارية من الأملاك الوطنية الخاصة من اجل انجاز مشروعه السكن ، و ذلك للمساهمة في القضاء على مشكل السكن في الجزائر ، و عقد الامتياز كسائر العقود يرتب اثارا على اطراف العقد ، لذلك نهدف من خلال دراستنا هذه أولا الى تحديد مفهوم هذا العقد و إجراءات ابرامه ، لنصل بعدها و بعد ان نحدد طبيعته الى معرفة مجموعة الاثار التي يرتبها على اطراف العقد ، فعقد الامتياز حقيقتا يرتب مجموعة من الحقوق لكلا من طرفي العقد في مواجهة الطرف الثاني ، يستفيد هذا الطرف من هذه الحقوق بناء على عقد الامتياز ، في المقابل فان لكل من طرفي العقد مجموعة من الالتزامات القانونية التي تقع على عاتقه يجب عليه تنفيذها لمصلحة الطرف الاخر في العقد.

**الكلمات المفتاحية:** عقد الامتياز ، عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل، اثار عقد الامتياز، حقوق وواجبات

المستثمر ، حقوق وواجبات الإدارة مانحة الامتياز .

#### Abstract:

The concession contract, which can be converted into a waiver in order to complete commercial real estate promotion projects, is established by the Algerian legislator. As mechanism to support the real estate developers with a land base of national private property in order to complete his housing project, this contributes to the elimination of the problem of housing in Algeria. and the

concession contract like all other contracts has an effect on the parties of the contract, So through this study we aim first to define the concept of this contract and the procedures for its conclusion And then, after we determine its nature, we know the set of effects that it has on the parties of the contract, The concession contract really entails a set of rights for both parties of the contract against the second party. The State Party shall avail itself of these rights on the basis of the concession contract; In return, each of the parties to the contract has a set of legal obligations that it has to perform in the other party's interest in the contract.

**Key words:** concession contract, concession contract which can be converted into a waiver, The effects of concession contract, Investor's Rights and Duties, state's Rights and Duties.

### مقدمة:

اعتبر المشرع الجزائري الحق في السكن من الحقوق الأساسية للمواطن ، و هذا ما جاء في نص المادة 16 من الدستور ، لذلك سعت الدولة جاهدة لتوفير سكن لائق للمواطن ، غير انه ظهر عجز الدولة لوحدها عن توفير السكن لائق للمواطن ، و عليه غيرت توجهها من مساهمته الفردية الى فتح المجال للخواص في المساهمة في توفير السكن ، فسعت الدولة الى إيجاد الاليات المناسبة من اجل فتح المجال للخواص لدخول مجال الاستثمار في السكن ، و منه ظهر مفهوم الترقية العقارية من خلال نص القانون 04/11 ، الذي يسمح لكل شخص من اشخاص القانون الخاص انجاز مشاريع سكنية بمبادرتهم الخاصة و إعادة بيعها للمواطن.

الا انه من اجل بناء المشاريع السكنية يحتاج المرقى العقاري الى اوعية عقارية يقيم عليها هذه السكنات لفائدة المواطن ، الا ان المرقى العقاري اصطمم بغلاء الالوية العقارية في الجزائر ، مما يسبب اقبال كاهل هذا الاخير عند اقتناء العقارات بنفسه ، و مما سينعكس سلبا على قيمة السكنات التي سيقوم بعرضها على المواطن و بالتالي يعجز المواطن على الحصول على سكن مناسب بسعر مدروس و في حدود المعقول ، لذلك حاول المشرع الجزائري مساعدة المرقى العقاري في توفير السكن المناسب للمواطن و بأسعار منخفضة ، و ذلك عن طريق توفير اوعية عقارية للمرقى العقاري من الأملاك الوطنية الخاصة من اجل انجاز مشاريعه السكنية بموجب عقود امتياز بين المرقى و الدولة ، ليتم التنازل لفائدة المرقى العقاري على هذه الالوية بعد إتمام المشروع ، للتعجيل في توفير السكن اللائق للمواطن الجزائري و بأسعار معقولة ، و المتعارف عليه قانونا ان لكل عقد مهما كان نوعه ينتج اثاره فيما بين المتعاقدين في حال قيامه صحيحا بكامل اركانه ، و كذلك في عقد الامتياز ، فبمجرد ابرام العقد بين الدولة و المرقى العقاري و قيامه صحيحا ، فبالإضافة الى مجموعة من الالوية القانونية على كلا الطرفين سواء اكانت الدولة او المرقى العقاري ، و سيؤدي بآثاره عليهم فيقرر مجموعة من الالتزامات القانونية عليهم في المقابل يقرر حقوق يستفيدون منها في مواجهة الطرف الثاني

و تتجلى أهمية عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل ، في انه يساهم في توفير اوعية عقارية و بسعر مناسب للمرقى العقاري من اجل انجاز مشاريعه السكنية عليه ، و الذي سينعكس كذلك ايجاب على نوعية و قيمة السكنات التي يفرضها المرقى العقاري للمواطن ، كما ان لعقد الامتياز أهمية ثانية في كونه الية مناسبة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة على اكمل وجه ، بالإضافة الى ان إمكانية التنازل عن الوعاء العقار للمرقى العقاري بعد انجاز المشروع ، يتطابق و مغزى

والهدف من الرقية العقارية التي تلزم المرقي العقاري بان يتنازل عن البنائات المنجزة و الوعاء العقاري المنجز عليها هذه السكنات لفائدة المكتتبين بعد انتهاء المشروع.

ان الأهداف المرجوة من دراسة موضوع عقد الامتياز القابل للتنازل، تتحصر في هدفين أساسيين، الأول معرفة النظام القانوني الذي يقوم عيلة عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، وذلك من خلال تحديد مفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل عن طريق تعريفه وشروطه والإجراءات القانونية المتبعة للاستفادة من هذا النوع من العقود، لنصل في الأخير لدراسة الاثار القانونية التي يربتها عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل على طرفي العقد.

لذلك تطرح الإشكالية التالية: **إذا كان عقد الامتياز يمنح الحق للمرقي العقاري في الاستفادة من اوعية عقارية تابعة للأملك الوطنية الخاصة من انجاز مشاريع سكنية عليها، غير ان هذا العقد وحاله حال جميع العقود سيرتب اثارا قانونية على اطرافه بمجرد قيامه صحيحا، ففيما تتمثل مجموع الاثار القانونية التي يربتها عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل فيما بين أطراف العقد بمجرد قيامه صحيحا.**

واقترحنا منها وصيفيا تحليلا للإجابة على هذه الإشكالية، فسنعتمد على وصف الظاهرة مثلما هي موجودة في النصوص القانونية وتحديد ابعادها، وكذلك بالاعتماد على تحليل هذه النصوص القانونية وتفسيرها من اجل اعدا الوصف الدقيق لهذا النوع من العقود واثاره القانونية.

وللإجابة على هذه الإشكالية اقترحنا الخطة التالية، فاقترحنا خطة مقسمة على مبحثين خصصنا المبحث الأول لتحديد مفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل وطرق ابرامه حتى نحدد طبيعته القانونية، لنستطيع بعدها وبناء على المبحث الأول تحديد الاثار القانونية التي سيرتبها هذا العقد بين اطرافه، والذي خصصنا لها المبحث الثاني.

### المبحث الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل من اجل انجاز مشاريع ترقويه تجارية

ظهر الأول مفهوم لعقد الامتياز من اجل انجاز مشاريع ترقويه تجارية في الامر 04/08 المتعلق بمنح الامتياز على الأملك الخاصة للدولة من اجل انجاز مشاريع استثمارية ، غير ان هذا الامر كان يمنع التنازل عن عقد الامتياز و ذلك من اجل حماية الأملك الوطنية من الاندثار ، غير ان تعارض طبيعة مشاريع الترقية العقارية و خصائصها التي تستلزم نقل ملكية المنشآت المنجزة و ملكية الأرض لفائدة المكتتبين بعد انتهاء الاشغال ، مما عجل البحث عن أرضية مناسبة لحل هذا الاشكال القانوني الذي واجهته المشرع الجزائري ، و منه ظهرت الية جديدة كاستثناء على الامر 04/08 و ذلك من خلال تعديله لنص المادة 02 من الامر 04/08 ، و على هذا الأساس صدر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 و الذي أسس لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل من اجل انجاز مشاريع ترقويه تجارية و الذي جاء استثناء لمبدأ عدم قابلية التنازل على عقود الامتياز في الأملك الوطنية الخاصة.

ولذلك يستلزم علينا التطرق بالدراسة المعمقة للنظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل من اجل انجاز مشاريع ترقويه تجارية، قبل الخوض في الاثار المترتبة على منح هذا العقد لفائدة المرقي العقاري، وعليه قسمنا المبحث ال مطلبين سنعالج في المبحث الأول تعريف وخصائص عقد الامتياز وكذلك شروط منحه، اما المطلب الثاني فخصصناه الى إجراءات منح عقد الامتياز وكذلك بعدها الى شروط وإجراءات تحويل عقد الامتياز الى تنازل.

**المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل**

سنعالج في هذا المطلب مفهوم عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل، فقسمناه الى فرعين الأول لتعريف وتحديد خصائص عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل وتحدد شروط منحه، اما الثاني مجموعة الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لإبرام عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل من اجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

**الفرع الأول: تعريفه وخصائصه**

قسمنا الفرع الى نقطتين مهمتين، الأولى هي لتعريف عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل، اما الثانية فهي لتبيان خصائص هذا العقد.

**أولاً: تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل**

يعرف عقد الامتياز عامة على انه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مانحة الامتياز الى كل شخص طبيعي او معنوي حق استعمال واستغلال وتسيير مرفق عمومي لمدة معينة من الزمن مقابل رسوم واتاوات سنوية يدفعها المستفيد للدولة مقابل استغلاله له<sup>1</sup>.

اما تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل من اجل انجاز الترقية العقارية التجارية، فقد وردة في ديباجة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 على النحو التالي " حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة، الانتفاع من أرضية من أراضي متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الأخص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري<sup>2</sup>.

**ثانياً: خصائص عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل**

سنحاول في هذه النقطة دراسة مميزات وخصائص عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل من اجل انجاز المشاريع الترقية ذات الطابع التجاري، فقسمنا الى مجموعة من الناطق الأول هي انه يعتبر عقدا إداريا (أ)، الثانية هي انه يعتبر عقد محدد المدة (ب)، الثالثة عقد يقرر حق انتفاع على قطعة ارض (ج)، الرابعة عقد يمنح بمقابل اتاوات سنوية (د)، اما الخامسة فهو موضوعه جزء من الاملاط الوطنية الخاصة (ه).

**أ- عقد الامتياز عقد اداري**

يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية، وهذا الذي أكد عليه المشرع الجزائري في نص المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281، وذلك نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، بذلك يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية المحددة بنص القانون، والعقد الإداري هو ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام، ويتعلق بتسيير مرفق عمومي، ويخضع لقواعد القانون العام، ولذلك يعد هذا النوع من العقود من العقود الإدارية<sup>3</sup>.

**ب- عقد الامتياز عقد محدد المدة**

طبقا للمادة رقم 15/281 ان عقد الامتياز يكون بمدة محددة من الزمن و لا يكون لمدة مؤبدة ، غير ان المشرع الجزائري لم يحدد لنا مدة منح الامتياز التي يستفيد منه المرفق العقاري ، بحيث ترك الامر للسلطة التقديرية للإدارة مانحة

الامتياز في تحدد مدة العقد و التي غالبا ما تكون لمدة سنتين ، بحيث ان مدة العقد تكون مقرر في عقد الامتياز ، و لذلك فان عقد الامتياز هو عقد مرقت و غير دائم ، و ذلك بسبب ان المشرع حدد الامتياز مدة معينة ، فور انتهائها ينتهي معها العقد و الامتياز ، بسبب ان العنصر الزمني مهم في عقد الامتياز <sup>4</sup> .

### ج- يمنح حق الانتفاع على القطعة التابعة للأملك الوطنية الخاصة

طبقا لنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 والتي خولت للمرقي الحق في الانتفاع من القطعة الأرضية المستفيد منها<sup>5</sup>، فيخول عقد الامتياز لفائدة المستفيد من هذا العقد من الحق في إدارة الأملك الوطنية الخاصة وتسيير والانتفاع بها لمدة من الزمن، والتي تكون موضوع منح في عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل<sup>6</sup>.

### د- عقد الامتياز يكون مقابل إتاوات سنوية

عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل يلزم على المستفيد منه دفع اتاوات سنوية طوال فترة الامتياز وعقد الامتياز لا يكون من دون مقابل او مجانا، قد حدد المشرع الجزائري مبالغ الاتاوات التي على المستفيد دفعها ب 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية في السوق العقارية وذلك بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15<sup>7</sup>.

### هـ - عقد الامتياز ينصب على قطعة من الأملك الوطنية الخاصة

تعرف الأملك الوطنية الخاصة على انها مجموعة الأملك و الحقوق العينة العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة و لا تكون مخصصة للمنفعة العامة<sup>8</sup>، كما ان موضوع عقد الامتياز و نطاق تطبيقه هو على جزء من هذه الاملاك ، على ان تكون هذه القطعة شاغرة و غير مستغلة من قبل ، بحيث ان مفهوم الاملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملك العقارية التابعة للدولة و التي لا تكون من الأملك الوطنية العمومية و تهدف الى خدمة أغراض امتلاكه و انتفاعية<sup>9</sup>، و لذلك فان المشرع الجزائري نص في المرسوم التنفيذي رقم 281/15 على انه يكون موضوع عقد الامتياز قطعة من الأملك الوطنية الخاصة<sup>10</sup>.

### الفرع الثاني: شروط منح الامتياز القابل للتحويل للتنازل

طبقا لأحكام المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-281، والتي فصلت في شروط منح الامتياز، والتي تظهر جليا ان المشرع الجزائري حدد مجموعة الشروط الواجب ان تتوفر في المرشح طالب الامتياز (أولا)، وفي الوعاء العقاري (ثانيا).

### أولا: الشروط الواجب توفرها في طالب الامتياز

اشترط المشرع الجزائري في المرشح لعقد الامتياز مجموعة من الشروط وذلك من خلال المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15 وهي على النحو التالي.

### أ- أن يكون طالب الامتياز ام شخصا طبيعيا او مغويا

بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15 لا سيما الفقرة الأولى من نص المادة، والتي نصت على ان عقد الامتياز يمنح لكل شخص طبيعي او معنوي، يظهر جليا ان المشرع مكن كل شخص سواء كان هذا الشخص طبيعيا او

معنويا من حق الترشح لعقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل من اجل انجاز ترقية تجارية سواء اكانت هذه الأشخاص خاضعة للقانون العام او الخاص<sup>11</sup>.

#### ب- ان يكون طالب الامتياز مرقيا عقاريا

بالرجوع الى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15، يظهر جليا ان المشرع الجزائري عمد الى وضع شرط اساسي ليتمكن الطالب من الحصول على عقد الامتياز، الا وهو ان يكون طالب الامتياز تتوفر فيه صفة المرقى العقاري<sup>12</sup>.

وبالرجوع الى المادة 3 في فقرتها 10 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرقى العقاري بقولها " يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي او معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او إعادة تأهيل، او تجديد او إعادة هيكلة، او تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، او تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها او تأجيرها"<sup>13</sup>.

و ليكتسب المرقى العقاري هذه الصفة عليه ان تتوفر فيه مجموعة من الشروط ، بحيث اول ان يقوم المرقى العقاري بالتسجيل في السجل التجاري حسب المادة 4 من القانون 04/11 ، كما اكدت عليها المادة 19 من نفس القانون<sup>14</sup>، كما انه يجب عليه الحصول على الاعتماد القانوني و للحصول على هذا الاعتماد يجب ان تتوفر في المرشح السنة 25 سنة على الأقل ، و ان يكون جزائري الجنسية ، و حسن السلوك و يتمتع بكافة حقوقه المدنية ، اضافة الى عدم الحكم عليه باي عقوبة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04/11 ، اضافة الى اثبات لوجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه ، و اكتتاب تأمين مدني ، اضافة الى اثبات الكفاءة المهنية المرتبطة بمهنة المرقى العقاري و التي تتمثل في الحصول على شهادة التعليم العالي في احد المجالات المنصوص عليها في المادة 6 من م ت 84/12 ، اما بالنسبة للأشخاص المعنوية فيكون خاضعا للقانون الجزائري ، اضافة الى اثبات لوجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه ، و تقديم ضمانات على حسن سلوك الأشخاص المكونين للشخص المعنوي<sup>15</sup>.

ويتم منح الترخيص من الوزير المكلف بالسكن بعد دراسته من طرف لجنة مختصة<sup>16</sup> ، غير ان المشرع الجزائري لم يكفي بهذين الشرطين بل الزم المرقى العقاري بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وحتى ان الاعتماد يخضع أساسا الى هذا الشرط حسب ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم 84/12 والمادة 23 من القانون 04/11، وان الجدول يكون مسؤولية مسكه وتعيينه من طرف وزير السكن، ويتم تسجل جميع المرقين العقاريين المعتمدين في هذا الجدول<sup>17</sup>.

#### ثانيا: الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل الامتياز

يجب ان تتوفر في الوعاء العقاري مجموعة من الشروط القانونية حتى يمكن منح في إطار لامتياز القابل لتحويل لتنازل من اجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، والتي سيتم تبيانها في هذه النقطة.

**أ- ان يكون الوعاء العقاري تابعا للأملاك الوطنية الخاصة**

عمد المشرع الجزائري الى منح عقد الامتياز حصرا على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة<sup>18</sup>، وعليه يظهر جليا استثناء المشرع الجزائري للعقارات الأخرى التابعة للأملاك الوطنية العمومية والتي تتوفر على حماية وتكون غير قابلة للتنازل مثل الأملاك الوطنية الخاصة<sup>19</sup>.

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 17 مكونات الأملاك الوطنية بقوله " تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على " - العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية لتي تملكها، ... " <sup>20</sup>، غير ان المشرع لم يضع تعريفا للأملاك الوطنية الخاصة، لينتدخلفه فيعرفها على انها مجموعة من الأموال والأشياء التي تكون مملوكة لاحد اشخاص القانون العام وهدفها وغايتها هي تملكية وانتفاعية بحته<sup>21</sup> وإذا هدف المشرع الجزائري من منح عقد الامتياز على هذا النوع من الأملاك نظرا لطبيعة العقد وكذلك طبيعة الملكية العقارية فهي تتطابق وغرض وعدم عقد الامتياز الذي يمكن ان يتم تحويله الى تنازل بعد انتهاء انجاز المشروع، وان طبيعة الأملاك الوطنية الخاصة تسمح التي تهدف الى خدمة أغراض امتلاكه تسمح لنا بالتنازل على الوعاء العقاري للمرقي العقاري بعد انجاز هذا المشروع عكس الأملاك الوطنية التي لا يمكن بتاتا التنازل على هذه الأملاك<sup>22</sup>.

**ب- ان تكون الاوعية العقارية غير مخصصة او في طور التخصيص**

كما ان المشرع الجزائري اشترط في الوعاء العقاري محل عقد الامتياز ان يكون غير مخصصا او في طور التخصيص و ذلك في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 281/15، بحيث ان يجب ان تكون الاوعية العقارية المخصصة لعقد الامتياز غير مخصصة لفائدة مؤسسات او هيئات عمومية، او لمصلحة مشاريع أخرى او لفائدة مرافق عمومية، كما يشترط المشرع الجزائري ان هذه الاوعية العقارية لا يجب ان تكون في طور التخصيص، أي المقصود منه ان لا تكون هذه الاوعية بصدد تخصيصها لهذه الهيئات او المؤسسات العمومية و قد باشرت الهيئات الإدارية إجراءات تخصيصها التخصيص<sup>23</sup>، و الهدف من هذا الشرط هو إمكانية التنازل على هذا الوعاء العقاري بعد الانتهاء من المشروع، كما ان الوعاء العقاري المشغول مسبقا لا يمكن منحة للمرة الثانية<sup>24</sup>.

**ج- ان يكون الوعاء العقاري واقعا في مناطق العامرة او القابلة للتعمير**

كذلك من بين الشروط المنصوص عليها في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، هو ان الوعاء العقاري محل عقد الامتياز ان يكون من العقارات الواقعة في المناطق العامرة او القابلة للتعمير<sup>25</sup>

والمناطق العامرة حسب المادة 20 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، هي كل الأراضي حتى و ان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينهما و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية و الموجهة الى خدمة هذه المتجمعة<sup>26</sup>، اما مفهوم الأراضي القابلة للتعمير المنصوص عليها في نص المادة 21 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري

المعدل و المتمم<sup>27</sup>، فهي كل قطعة ارض قابلة للتعمير في اجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير و التي تتمثل في مجملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي<sup>28</sup>.

### المطلب الثاني: النظام الاجرائي لمنح عقد الامتياز وتحويله الى تنازل

يجب على الدولة حتى تمنح عقد الامتياز اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية، وهو الامر الذي سنتطرق اليه في هذا المطلب، فقسما مطلبنا الى فرعين الأول مخصص للتعريف بمجموعة الإجراءات القانونية لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من اجل انجاز مشاريع ترقويه ذات طابع تجاري، اما الفرع الثاني فهو لدراسة إجراءات تحويل هذا الامتياز الى تنازل.

### الفرع الأول: إجراءات وطرق منح الامتياز وتسوية العقود الممنوحة قبل المرسوم 281/15

سنعالج في هذا الفرع مجموعة الإجراءات القانونية التي يجب اتباعها لمنح هذا النوع من العقود، اولاً إجراءات منح الامتياز، ثانياً خصصنا لدراسة حالات تسوية العقود الممنوحة قبل صدور المرسوم التنفيذي 281-15

### أولاً: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل

سندرس في هذه النقطة اجراء منح الامتياز، فقسماها الى، حالة ايداع الطلب (أ)، دراسة الطلب (ب)، ابرام عقد الامتياز (ج).

### أ- ايداع الطلب

حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 فان الامتياز يمنح بعد ايداع طلب من طرف المرشح ، و ذلك امام اللجنة التقنية الذي اوجدها المشرع الجزائري بموجب هذا المرسوم لدراسة و الفصل في الطلبات المودعة على ان يحتوي الملف على ، طلب كتابي موجه الى الوالي المختص إقليمياً ، و كذلك مخطط التمويل للمشروع المتمثل في مساهمة المرقى و مبالغ القروض و التسيقات التي يدفعها المكننين ، اضافة الى بطاقة تقنية تتضمن محتويات و الوصف المفصل للمساكن و المحلات التجارية و المساحات العقارية لازمة لإنجاز المشروع اضافة الى احتياجات الكهرباء و الغاز و التهيئة العمرانية ، على ان يرفق الطلب كذلك بنسخة من اعتماد المرقى العقاري ، و مخطط لتصميم المشروع مع ارفاقه بمواصفات السكن ، و السجل التجاري و القانون الأساسي للمرقى العقاري ، و حصيلة جدول الحسابات لـ 3 سنوات الأخيرة ، اضافة الى تصريح يبين المؤهلات المهنية للمرقى العقاري في مجال دراسة و انجاز المشاريع ، و زيادتا الى ذلك شهادة حديثة صادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة توضح التعهدات المالية للمرقى العقاري<sup>29</sup>.

### ب- دراسة الطلب و صدور قرار الترخيص بالامتياز

اسند المشرع الجزائري مهمة دراسة الطلبات المودعة من طرف المرشحين لعقد الامتياز الى اللجنة التقنية التي انشئها المشرع بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 281/15 والتي تتكون من الوالي او ممثله رئيساً، والمدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليمياً، اضافة الى المدير الولائي للتهيئة والتعمير امينا عاما، ومدير الاستثمار، ويمكن للجنة الاستعانة باي شخص تراه مناسباً<sup>30</sup>.



ويتم ارسال الملف مباشرة الى مدير أملاك الدولة وذلك من اجل مباشرة التحقيق العقاري على الاوعية العقارية محل الامتياز، والتحري ما إذا كان الوعاء حقيقتا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة، وانه غير مخصص او في طور التخصيص<sup>31</sup>.

وبعد انتهاء التحقيق من طرف مدير أملاك الدولة يعاد ارسال الملف الى اللجنة التقنية، ويتم جدولة الملف للاجتماع ودراسته والفصل في الطلب اما بالموافقة عليه او رفضه او بالتحفظ، على انه إذا كان هناك تحفظات يبلغ المرقى العقاري بالتحفظات ومنح اجل لرفع هذه التحفظات، وعليه يكون القرار النهائي بالموافقة<sup>32</sup>.

وبعد صدور القرار النهائي من طرف اللجنة والذي اعتبر قرارها إلزاميا للوالي، وقرار الترخيص بالامتياز الصادر من الوالي له صلة وثيقة مع موافقة اللجنة على الملف، على هذا الأساس يتم ارسال الملف مرفقا بقرار الترخيص بالامتياز من الوالي الى مديرية أملاك الدولة من اجل اعداد عقد الامتياز وتوقيعه بين المستفيد والدولة وشهر العقد النهائي في المحافظة العقارية<sup>33</sup>.

### ج- ابرام العقد وشهره في المحافظة العقارية

بعد صدور قرار الوالي والذي يوافق بموجبة بالترخيص بالامتياز، نص المشرع الجزائري من خلال المادة 6 من المرسوم التنفيذي 281/15 على وجوب افراغ قرار الوالي في شكل عقد اداري تعده مديرية أملاك الدولة، على ان يتم ارفاق العقد بدفتر شروط يتم الامضاء عليه كل من المستفيد ومدير أملاك الدولة<sup>34</sup>.

بحيث يتم ارسال الملف مرفوق بالقرار الولائي الى مديرية أملاك الدولة، و ذلك من اجل تقييم الوعاء العقاري لتحديد قيمته السوقية لمعرفة قيمة الاتاوات الواجب تسديدها من قبل المستفيد و المحددة بـ 33/1 من قيمة العقار<sup>35</sup>، لذلك يتم تبليغ المقي العقاري المستفيد من الامتياز بأمر الدفع و الذي يحدد فيه قيمة الاتاوات الواجب سدادها، اضافة الى المصاريف أعداد و شهر العقد على ان يتم سدادها في اجل 15 يوما، اما في حالة تقاعس او امتناع المرقى العقاري المستفيد من الامتياز يتم اعداره و يمنح له اجل إضافي لمدة أسبوع تحت طائلة اعتبار المرقى العقاري متنازل عن الامتياز في حالة عدم سداد المصاريف اللازمة<sup>36</sup>.

وبعد سداد المرقى العقاري المستفيد من الامتياز لكافة المصاريف والاتاوات، يرفق وصل التحصيل في الملف ويرسل بعدا الملف الى مكتب العمليات العقارية لكي يتم شط القطعة الأرضية من قائمة العقارات الشاغرة لدى مديرية أملاك الدولة<sup>37</sup>.

وبعدها يتم اعداد عقد الامتياز وتحدد فيه جميع المعلومات المتعلقة بالمستفيد وبالقطعة الأرضية وقيمتها، اضافة الى ارفاق العقد بالدفتر الشروط النموذجي والذي يتضمن مدة الامتياز والتي على المرقى العقاري احترامها في انجاز المشروع، ويجب احترام مدة 30 يوم بين صدور قرار الوالي بالترخيص بالامتياز و ابرام العقد النهائي<sup>38</sup>.

### ثانيا: تسوية عقود الامتياز الممنوحة قبل صدور المرسوم 281/15

بعد صدور المرسوم التنفيذي 281/15 والذي مكن من خلاله المشرع المرقى العقاري من تحويل الامتياز الى تنازل بعد انجاز المشروع، والذي يعد استثناء على الامر 04/08 الذي يمنع التنازل على أملاك الدولة الممنوحة بموجب

عقود امتياز، وعليه ضلت العقود الممنوحة في ظل الامر 04/08 عاقبة ولم يتمكن أصحابها من الحصول على تنازل لمخالفتها الامر السابق الذكر، ومن اجل معالجة هذا الاشكال صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2019 من اجل حل هذا الاشكال<sup>39</sup>.

بالنسبة للعقود الإدارية المشهورة والغير قابلة للتحويل الى تنازل والذي انتهى المرقى العقاري من انجاز المشروع فيها ومع حصوله على شهادة المطابقة، يتم منحه التنازل بموجب عقد اداري معد من طرف مديرية أملاك الدولة، وذلك بدون تعديل للقرار الولائي او العقد الإداري الاصيلين المقررين للامتياز<sup>40</sup>.

اما بالنسبة للامتياز غير قابل للتحويل الى تنازل الممنوح بموجب عقد اداري مشهور، ويكون انتهى المرقى العقاري من انجاز المشروع وحصل على شهادة المطابقة، وتنازل المرقى العقاري للمكتنين على حق الانتفاع على القطعة بموجب عقد بيع على التصاميم، واعد شهادة نقل الحيازة لفائدة المكتب، فيتم في هذه الحال تحويل التنازل بموجب عقد اداري لفائدة المكتب على أساس القيمة التجارية مع خصم الاتاوات<sup>41</sup>.

اما عقود الامتياز الغير قابلة للتنازل بموجب عقود إدارية مشهورة، والتي لم تنتهي اجال الإنجاز بعد او تجاوزه مدة الإنجاز المقررة في عقد الامتياز، من دون انتهاء الاشغال هنا يتم تحويل عقد الامتياز الى عقد امتياز قابل للتحويل الى تنازل بموجب عقد تعديلي مع إضافة مهلة سنتين للمرقى العقاري لانتهاء من الاشغال وتسري من تاريخ شهر العقد الإداري التعديلي دون المساس بالقرار المرخص للامتياز<sup>42</sup>.

اما عقود الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل والتي منحت بموجب قرار اداري وعقد اداري غير مشهور، فيتم تحويل الامتياز الغير قابل للتحويل الى تنازل الى عقد امتياز قابل للتحويل الى تنازل بموجب عقد اداري تعديلي دون التغيير في القرار الإداري الأصلي الصادر عن الوالي<sup>43</sup>.

وفي حالة ان عقد الامتياز الغير قابل للتنازل كان ممنوح بموجب قرار من الوالي ولم يكن موضوع عقد اداري معد بعد، هنا تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد اداري قابل للتحويل الى تنازل دون التعديل في قرار الوالي الأصلي، وذلك في اجل 30 يوما من صدور القرار الوزاري المشترك<sup>44</sup>.

اما عقود الامتياز الغير قابلة للتنازل وهي موضوع عقد اداري مشهور والتي لم يتم الانطلاق الفعلي في الإنجاز من المرقى العقاري، فيتم اقصاء المرقى العقاري تلقائيا من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك<sup>45</sup>.

### الفرع الثاني: شروط وإجراءات تحويل عقد الامتياز الى تنازل

سنحاول في هذا الفرع تبيان شروط وقواعد تحويل عقد الامتياز الى تنازل لفائدة المرقى العقاري، لذلك قسمنا الفرع الى نقطتين تتمثل الأولى في الشروط القانونية الواجب توفرها في طلب تحويل الامتياز لتنازل، اما الثانية فهي لتحديد الإجراءات الواجب اتباعها لتحويل الامتياز الى تنازل لفائدة المرقى العقاري.

**أولاً: شروط تحويل عقد الامتياز الى تنازل**

يجب على المرقى العقاري الذي يرغب في تحويل الامتياز الى تنازل ان تتوفر في ملفه مجموعة من الشروط القانونية، فيجب أولاً ان ينتهي من انجاز المشروع خلال اجال محددة (أ)، ثم يحصل على شهادة مطابقة (ب)، وبصفي جميع القروض والرهن التي كان قد تحصل عليها او وقعها على الامتياز (ج)، ويحترم اجال ايداع طلب التحويل (د)

**أ- الانتهاء الفعلي من انجاز المشروع خلال الآجال المحدد في عقد الامتياز**

بالرجوع الى نص المادة 9 في المرسوم التنفيذي 281/15، فانه يظهر جليا ان من بين الشروط التي وضعها المشرع الجزائري حتى يتمكن المرقى العقاري تحويل عقد الامتياز الى تنازل، هو الانتهاء الفعلي من انجاز المشروع خلال الآجال القانونية المنقو عليها في عقد الامتياز<sup>46</sup>، و الا اعتبر المرقى العقاري مخلا بالتزاماته التعاقدية، و عليه يصبح مهددا بإسقاط الامتياز عنه من طرف مديرية أملاك الدولة بموجب دعوى ترفعها ضد المرقى المستفيد امام القضاء المختص<sup>47</sup>، او انه يحرم من الاستفادة من الامتيازات و التخفيضات المالية اثناء التنازل على العقار لفائدته<sup>48</sup>.

**ب- الحصول على شهادة المطابقة**

كذلك من الشروط الواجب توفرها في طلب التحويل، هو ان يتحصل المرقى العقاري على شهادة المطابقة طبقا لما جاءت به المادة 9 من المرسوم التنفيذي 281/15، والهدف إقرار لشهادة المطابقة هو لمراقبة احترام المرقى العقاري للأحكام رخصة البناء المتحصل عليها قبل انجاز المشروع، وكذلك مدى مطابقة السكنات المنجزة لقواعد التهيئة والتعمير<sup>49</sup>.

**ج- تصفية جميع القروض والرهن المثقلة للحق العيني العقاري**

ليتمكن المرقى العقاري من الحصول على التنازل على القطعية الأرضية المنج عليها المشروع، عليه بتصفية جميع القروض المتحصل عليها و رفع الرهن المثقلة للحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز، و عليه تطهير الحق العيني العقاري من جميع الرهن المقيدة عليه لإزالة أي عائق يمنع التحويل للسلس للامتياز الى تنازل، و منه يتقل كاهل المكتتبين، و لذلك تتأكد مديرية أملاك الدولة من ان المرقى العقاري قام بتسديد كل ديونه و رفع الرهن المقيدة على الحق العيني العقاري، واصبح العقار خاليا من أي قيد منقلا به، و ذلك لتفادي مطالبة أصحاب الرهن للمكتتبين بالديون التي تحصل عليها المرقى العقاري، و كحماية لعدم ائقال كاهل المكتتب بتسديد ثم العقار مرتين<sup>50</sup>.

**د - احترام الجال ايداع طلب التحويل**

نص المشرع الجزائري في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 281/15 على ان المرقى العقاري ملزم بإيداع طلب التنازل خلال اجل السنين من الاتمام الفعلي للمشروع<sup>51</sup>، و الهدف من هذا الشرط هو تحديد طريقة حساب قيمة العقار و المبالغ الواجد سداده من طرف المرقى مقابل التنازل له على الوعاء العقاري، بحيث يتم تحديد قيمة العقار و ما اذا كان المرقى العقاري سيستفيد من خصم قيمة الاتاوات التي قام بسدادها دول مدة الامتياز من قيمة العقار النهائية او انه محروم من هذا الامتياز، و ما اذا كان المرقى العقاري ملتزما بالآجال القانونية في انجاز المشروع، و المنصوص عليها في دفتر الشروط<sup>52</sup>.

**ثانيا: إجراءات تحويل الامتياز الى تنازل**

تمر إجراءات تحويل عقد الامتياز الى تنازل عبر مجموعة من الخطوات، أولها هوي إيداع الطلب من المرقى العقارى (أ)، ثم مرحلة دراسة الطلب واعداد عقد التنازل (ب).

**أ- إيداع الطلب**

يلتزم المرقى العقارى عند الانتهاء فلعلي للمشروع بإيداع طلب تنازل كتابي لدى اللجنة التقنية التي سبق ومنحته عقد الامتياز فهي كذلك المخولة بدراسة طلبات تحويل عقد الامتياز الى تنازل، على ان يكون إيداع الطلب خلال اجل السنتين من الانتهاء الفعلي للمشروع، ومرفقا بشهادة المطابقة<sup>53</sup>، على ان يرفقه كذلك بعقد الامتياز ودفتر الشروط ورخصة البناء المتحصل عليها مسبقا<sup>54</sup>.

**ب- دراسة الطلب واعداد عقد التنازل**

بعد ان تتلقى اللجنة التقنية طلب التحويل تقوم بدراسة الطلب في اجل شهر واحد من تاريخ الإيداع<sup>55</sup>، على ان تقوم بمراقبة مدى احترام المرقى العقارى لالتزاماته التعاقدية من مدة انجاز واحترام قواعد التهيئة والتعمير، وباقي الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز كذالك مدى احترام نصوص المرسوم التنفيذي رقم 281/15، وبناء على ذلك يصدر عنا قرار اما بقول التنازل او رفضه<sup>56</sup>.

بعد موافقة اللجنة التقنية يتم ارسال الملف الى مديرية أملاك الدولة من اجل تقييم العقار لتحديد القيمة المالية الواجد سدادها من المرقى العقارى للتنازل لفائدته على العقار ، على ان يتم التقييم من قبل مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية و بمساعدة مفتشية املاك الدولة ، على أساس جدول تقييمي للأسعار ، الذي يتم تحيينه كل 6 اشهر ، و يحتوي على سعر اعلى و ادنى ، و بعد التقييم تخصص قيمة الاتاوات التي دفعها المرقى طول فترة الامتياز من قيمة العقار ، و هذا في حال كان الطلب مودعا في اجل سنتين ، اما اذا كان خارج الأجل لا يستفيد المرقى العقارى من هذا الخصم<sup>57</sup>. وبعد أداء المرقى العقارى لكل الالتزامات المالية تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد التنازل في شكله النهائي وارسال هذا العقد الى مديرية التسجيل والطابع من اجل تسجيله و، كذلك للمحافظة العقارية من اجل شهر عقد التنازل في مجموعة البطاقات العقارية<sup>58</sup>.

**المبحث الثاني: اثار عقد الامتياز القابل للتحويل لتنازل من اجل انجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية**

بعد ابرام عقد الامتياز تترتب عليه مجموعة من الاثار القانونية سواء كانت هذه الاثار التزامات على أطراف العقد او حقوق لمصلحتهم التي يقررها العقد لفائدة الإدارة او المتعاقد.

**المطلب الأول: اثار عقد الامتياز بالنسبة للمتعاقد**

ان عقد الامتياز يترتب عنه مجموعة من الاثار القانونية على المتعاقد صاحب الامتياز سواء كانت حقوق لمصلحة المتعاقد او التزامات يتحملها على عاتقه وتكون في مصلحة الإدارة.

### الفرع الأول: حقوق المتعاقد في حق الامتياز القابل للتحويل الى تنازل

يستفيد المرقى العقاري بمجموعة من الحقوق التي يقرها له عقد الامتياز القابل للتحويل للتنازل في مواجهة الإدارة منحة الامتياز ، أولها حق المتعاقد في ان تحترم الإدارة التزاماتها القانونية (أولاً) ، و الثاني حقه في الحصول على كل العائدات المالية التي تحصل عليها من المشروع (ثانياً) ، كما يحق له الانتفاع بالقطعة الأرضية بدون عوائق (ثالثاً) ، كما يحق له الاستفادة من رخصة البناء (رابعاً) ، و يوقع الرهون و يحصل على القروض على حق الامتياز الذي يقره له العقد (خامساً) ، و في الأخير يحق له ان يستفيد من التنازل على الوعاء العقاري التي استفاد منها في اطار الامتياز (سادساً).

#### أولاً: حق المتعاقد في احترام الإدارة لالتزاماتها التعاقدية

يحق للمتعاقد مع الإدارة في عقد الامتياز ان تتلزم الادرة بكل الالتزامات التعاقدية بحيث يحق له ان تلزم الإدارة بكافة الشروط و الاتفاقات المنصوص عليها ف عقد الامتياز ، و عدم الاعتداء عليه و فسخ العقد من دون سبب شرعي ، اضافة الى عدم منافسة المستفيد من الامتياز تؤدي الى حدوث خسارة كبيرة له<sup>59</sup> ، و من بين الحقوق التي يستفيد منها صاحب الامتياز و يجب على الإدارة توفيرها له ، هو ان تتفد الإدارة العقد بنية حسنة أيضا ، فتمكنه من الوعاء العقاري محل الامتياز مثلما تم تحديدها في عقد الامتياز دون تغيير حتى يتسنى المتعاقد من تنفيذ العقد على اكمل وجه هو كذلك<sup>60</sup>.

#### ثانياً: الحق في الحصول على العائدات المالية للعقد

يهدف المرقى العقاري من انجاز المشاريع وبيعها هو تحقيق الربح المادي من وراء قيمة السكنات التي يتنازل عليها لفائدة المرقين العقاريين، ولذلك يحق للمرقى العقاري الاستفادة من هذا العائد المادي مقابل الخدمات المقدمة للدولة، وذلك بمقابل حصوله على عقد الامتياز القابل للتنازل، وهذا العائد المادي يمكن ان يتحصل عليها مباشرة من المرقين العقاريين في حالة السكنات الترقية التجارية، ويمكن ان يتحصل عليها من الدولة في حالة السكنات الاجتماعية. وأصل المبالغ التي يتحصل عليها المتعاقد مع للإدارة هي التي تدفعها الإدارة بنفسها وعليه في هذه الحالة لا يمكن للمرقى الحصول على العوائد الا بعد أداء كل التزاماته، لكن يمكن ان يفرض المستفيد من العائد الماديين عن طريق فرض بعض الرسوم مقابل استفادة الغير من هذه المرافق ويتم تحديد هذه الرسوم بين المستفيد من عقد الامتياز والمستغلين لهذه المرافق، ويكون تحت رقابة الإدارة<sup>61</sup>.

#### ثالثاً: الحق بالانتفاع بالقطعة الأرضية

بالرجوع الى ديباجة نص المرسوم التنفيذي رقم 281/15 فان المشرع الجزائري اقر لفائدة المرقى العقاري الحق بالانتفاع بالوعاء العقاري التابعة للأماكن الوطنية الخاصة الممنوح له بموجب عقد الامتياز<sup>62</sup> ، و يعرف حق الانتفاع الذي يستفيد منه المرقى العقاري على انه هو ذلك الحق العيني الذي يمنح للمنتفع الحق و السلطة في الانتفاع عن طريق اما الاستغلال او الاستعمال للشيء محل الانتفاع ، على ان يلتزم هذا المنتفع بالحفاظ عليه و اعادته على حاله

الأصلي بعد انتهاء مدة الانتفاع.<sup>63</sup> ، فله الحق في إقامة منشآت عليها و تحويل طبيعة الأرض و جهتها و طريقة استعمالها سواء كان هذا التحويل كلياً او جزئياً<sup>64</sup>.

#### رابعاً: الحق في الحصول على رخصة البناء

منح المشرع الجزائري للمرقي العقاري الحق في الحصول على رخصة بناء من اجل انجاز مشروعه الاستثمار السكني على القطعة الأرضية ، باعتبار ان رخصة البناء من الشروط الأساسية ليتمكن المرقي من إقامة أي بناء على القطعة<sup>65</sup> ، و تعرف رخصة البناء على انها ذلك القرار الإداري الصادر عن هيئة إدارية مختصة ترخص بموجبها الحق في إقامة بنايات جديدة او التعديل على بنايات قائمة مع مراعات قواعد التهيئة و التعمير<sup>66</sup> ، كما ان رخصة البناء يستلزم المرقي العقاري الحصول مسبقاً على رخصة التجزئة و ذلك لإبداعها في طلب رخصة البناء<sup>67</sup> ، و كذلك له الحق في الحصول على شهادة التعمير ليعرف الحقوق و الواجبات و الاتفاقات المتعلقة بالبناء و المثقلة للقطعة الأرضية<sup>68</sup>.

#### خامساً: الحق في توقيع الرهون على الحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز

الزم المشرع الجزائري المرقي العقاري اثبات وجود موارد كافية لإنجاز مشروعه للحصول على عقد الامتياز ، و ذلك ما جاءت به نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15<sup>69</sup> ، و أيضا اكد عليها المشرع في نص المادة 6 من الوسوم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، و المحدد لشروط و كيفيات منح الاعتماد للمرقي العقاري ، و الذي نص على وجوب توفر المرقي العقاري للموارد الكافية لإنجاز مشاريعه<sup>70</sup> ، لذلك جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012 و الذي يتعلق بإثبات الموارد المالية للمرقي العقاري ، و الذي نص في مادته الثانية على ان الموارد المالية للمرقي العقاري تتكون من مساهمات المرقي العقاري ، و كذلك القروض البنكية التي يكتبها المرقي العقاري ، و مساهمات المكتتبين<sup>71</sup> ، و لضمان هذه القروض المتحصل عليها مكن المشرع الجزائري من رهن الحق العيني العقاري و المنشآت المنجزة من طرف المرقي العقاري ، و المترتب عن تنفيذ عقد الامتياز لفائدة المؤسسات البنكية<sup>72</sup>.

#### سادساً: الحق في طلب تحويل عقد الامتياز الى تنازل بعد الانتهاء الفعلي من المشروع

كذلك من بين الحقوق المكفولة للمرقي العقاري المستفيد من عقد الامتياز، والذي اوفى بكل التزاماته هو الحق في تحويل عقد الامتياز الى تنازل على الوعاء العقاري الذي استفاد منه، وذلك بعد الانتهاء الفعلي للمشروع في الاجل القانونية المنصوص عليها في عقد الامتياز<sup>73</sup>.

غير ان هذا الحق مقيد بالجال قانونية ، فيجب على المرقي أولاً احترام مدة الإنجاز المنصوص عليها في عقد الامتياز ، و من التزامه بالحصول على شهادة المطابقة و احترام قواعد التهيئة و التعمير و رخصة البناء ، و كذلك يجب إيداع طلب التنازل في الأجل القانوني ، و هي اجل سنتين من تاريخ الانتهاء الفعلي من الاشغال ، و كل هذا من اجل تحديد قيمة العقار النهائية التي يلتزم المرقي العقاري بتسديدها لتحويل الامتياز الى تنازل و كذلك ما اذا كان المرقي العقاري سيستفيد من خصم قيمة الاتاوات التي دفعها كل سنة من قيمة العقار النهائية<sup>74</sup>.

**الفرع الثاني: التزامات المستفيد من عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل**

عقد الامتياز القابل لتحويل لتنازل لا يقرر حقوقا على المرقى العقاري بل يفرض عليه مجموعة من الالتزامات القانونية، أولها هي انه ملزم بإنجاز مشروعه الاستثماري في الأجل القانونية (أولاً)، اما التزامه القاني فهو يتنثل في تأدية جميع الالتزامات المفروضة على عاتقه والتي يقرها عقد الامتياز (ثانياً)، مع وجوب احترام المرقى العقاري اثناء إنجازه لمشروعه الترقوي لقواعد التهيئة والتعمير (ثالثاً).

**أولاً: الإنجاز الفعلي للمشروع وفي الاجل القانونية**

يمنح عقد الامتياز باعتبارات شخصية تتوفر في المرقى العقاري، ولذلك في المقابل ينشأ التزاما شخصيا على عاتق المرقى العقاري والمتمثل في التزامه بالانجاز المشروع المتفق عليه شخصيا وفي الاجل القانونية المنصوص عليها في عقد الامتياز، وهذا التنفيذ يكون كاملا بدون ان نقص<sup>75</sup>.

اذا فيلتزم المتعاقد مع الإدارة بأداء جميع التزاماته القانونية تجاه الإدارة وفق ما تم عليه الاتفاق عليه في عقد الامتياز، على ان تنفذ هذه الالتزامات في حدود المدة المتفق عليها في العقد و وفق حسن نية، و يحضر على المستفيد النقاعس و الا كان عرضتا لرفع دعوى قضائية من اجل فسخ العقد لعدم التنفيذ<sup>76</sup>، و هو ما اكدت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 281/15 و الذي الزمت من خلالها المتعاقد على احترام المدة القانونية لإنجاز المشروع و الا كان عرضتا للعقوبات الإدارية التي تصل الى غاية رفع دعوى قضائية لفسخ عقد الامتياز و ذلك من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>77</sup>.

**ثانيا: أداء الالتزامات المالية المترتبة على عاتق المرقى العقاري بمناسبة عقد الامتياز**

الزم المشرع الجزائري في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 281 كل مرقى عقاري مستفيد من عقد الامتياز والقابل للتحويل الى تنازل، بان يؤدي لفائدة الدولة اتاوات سنوية و قدرها المشرع الجزائري نص المادة ب 33/1 من القيمة الحقيقية للوعاء العقاري محل الامتياز، ويتم سدادها لفائدة مديرية أملاك الدولة وفي أحال الامتناع عن اداها يعتبرها مخلا بالتزاماته التعاقدية<sup>78</sup>.

على ان هذه الاتاوات يتم اداها بدون أي تخفيض او امتيازات جبائية او إعفاءات، وتسدد بصورة كاملة لفائدة مديرية أملاك الدولة، على ان يتم خصم قيمة هذه الإتاوات المسددة عند ايداع طلب التنازل من القيمة الاجمالية للعقار التي يقوم المرقى العقاري بأدائها مقابل الاستفادة من التنازل على الوعاء العقاري<sup>79</sup>.

**ثالثاً: احترام المرقى العقاري لقواعد التهيئة والتعمير**

بالرجوع لنص المرسوم التنفيذي رقم 281/15 يظهر جليا ان المشرع الجزائري حرص على التزام المرقى العقاري لقواعد التهيئة والتعمير، وذلك من خلال فرض المشرع لرخصة البناء وشهادة المطابقة على المرقى العقاري المستفيد مع عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل<sup>80</sup>، إذا فهو التزام قانوني مفروض على المرقى العقاري بالاحترام لمجموعة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وهذا الالتزام كذلك يعتبر من القواعد العامة المفروضة في النصوص القانونية العامة المتمثل في قانون التهيئة والتعمير<sup>81</sup>.

وفي حالة ما إذا خالف المرقى العقارى المستفيد من عقد الامتياز لهذا الالتزام فقد نص المشرع الجزائري على الجزاء المناسب الذي يمكن ان يتعرض اليه هذا المرقى، فهنا المرقى العقارى يحرم من تحويل الامتياز الى تنازل باعتبار شهادة المطابقة شرط أساسي للتنازل على الوعاء العقارى للمرقى العقارى<sup>82</sup>، وازافتا الى ذلك قد يصل بالعقوبات الى غاية إزالة وهدم المنشآت المنجزة من طرف المرقى المستفيد من عقد الامتياز، وذلك بأمر من الوالى او رئيس المجلس الشعبي البلدى<sup>83</sup>.

### المطلب الثاني: اثار منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الإدارة المانحة للامتياز

متلما تنشأ مجموعة من الاثار على المرقى المستفيد من عقد الامتياز، فان عقد الامتياز كذلك يفرز مجموعة من الالتزامات سواء كانت حقوقا او التزامات على عاتق الدولة مانحة الامتياز.

#### الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل

كما يستفيد المرقى العقارى من مجموعة من الحقوق ينقرر كذلك لفائدة الإدارة مانحة الامتياز مجموعة من الحقوق في مواجهة المرقى، أولها حقها في الرقابة والاشراف (أولا)، والثاني يتمثل في حقها في توقيع الجزاءات ضد المرقى المخالف (ثانيا)، كما ان للإدارة الحق في تعديل بعض الشروط بإرادتها المنفردة (ثالثا).

#### أولا: حق الإدارة في الرقابة والاشراف

ويتمثل هذا الحق في ان الإدارة لها سلطة الرقابة والاشراف وفي تنفيذ العقار، والحرص على ان يقوم المرقى العثار بالوفاء بكامل التزاماته التعاقدية والمواعيد، وكذا قواعد التهيئة والتعمير، سواء كان الاشراف مباشرة، بتعين وكيل عن الدولة يقوم بزيارات منضمة لمواقع العمل<sup>84</sup>.

وهذا الحق لا يحتاج ان يدرج في مضمون العقد فهو مستمد من القانون وهو من النظام العام ولا يجوز لاتفاق على مخالفته، بسبب ان الوعاء العقارى من الأملاك الوطنية وطبيعة المشروع الذي يهدف الى خدمة مصلحة عامة الا وهي توفير السكن اللائق للمواطن، وعليه يكون المرقى العقارى تحت اعين الإدارة وفي حال أي اخلا بالتزاماته تبادر الإدارة بإعذاره من اجل الالتزامات بتعهداته<sup>85</sup>.

#### ثانيا: الحق في توقيع الجزاءات

منح المشرع الجزائري للإدارة الحق في توقيع الجزاءات القانونية على المخالف لالتزاماته التعاقدية في عقد الامتياز، ومن الجزاءات التي يمكن ان تلجأ اليها إدارة أملاك الدولة، منها الغرامات المالية، وكذلك حرمان المرقى العقارى من خصم قيمة الاتاوات التي كان قد سددها اثناء أداء قيمة العقار عند التنازل على العقار، وقد تصل الجزاءات التي يمكن ان توقعها إدارة أملاك الدولة على المرقى العقارى المخالف لالتزاماته الى اسقاط حق الامتياز عن طريق حكم قضائي<sup>86</sup>.

والهدف من إقرار الجزاءات لفائدة الإدارة هو حماية الأملاك الوطنية بصورة أولية، وكذلك حماية المصلحة العامة، وحرص الدولة على تنفيذ المتعاقد معها لالتزاماته التعاقدية، هذه الجزاءات غير موجودة في العقود الخاضعة للقانون الخاصة<sup>87</sup>.



بحيث انه لا قيمة لحق لرقابة والاشراف بدون وجود جزاءات تفرضها الإدارة على المخالفين، الا ان الإدارة تمتنع على فرض بعض الجزاءات الا بعد رخصة من القضاء وبموجب حكم قضائي، وذلك نظرا لخطورتها، وتتمثل هذه الجزاءات في صورة فسخ العقد بعد تخلي المرقي العقاري على التزاماته التعاقدية<sup>88</sup>.

### ثالثا: حق الإدارة في تعديل بعض الشروط بإرادتها المنفردة

منح المشرع الجزائري للدولة الحق في تعديل بعض البنود التعاقدية في عقد الامتياز، وذلك بإرادتها المنفردة من دون الرجوع الى المتعاقد معها، وذلك لحماية المصلحة العامة وحماية للأملك الوطنية، وبما ان عقد الامتياز هو عقد اداري فيحتوى على مجموعة من الشروط الغير المألوفة في القانون الخاص، الا ان السؤال المطروح الى أي مدى يمكن للإدارة الحق في تعديل البنود التعاقدية<sup>89</sup>.

ان حدود سلطة الإدارة في تعديل العقد تتوقف على تعديل بعض البنود والشروط التنظيمية والتي هي مهمة لحماية الأملاك الوطنية والمصلحة العامة، والتي لا تؤثر في عقد التنفيذ الحسن لعقد الامتياز، غير ان سلطة الإدارة في تعديل العقد تتوقف عند البنود المالية مثل الاتاوات والعائدات المالية التي يمكن للمرقي الاستفادة منها، فهنا تمنع على الإدارة تعديل هذه البنود المالية، لان أي مساس بها ستؤدي الى المساس بالتوازن المالي للعقد، ومنه يصبح المتعاقد غير قادر على أداء التزاماته على أكمل وجه<sup>90</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المترتبة على الإدارة في عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل

في المقابل يقع على عاتق الإدارة مانحة الامتياز مجموعة من الالتزامات القانونية، فيجب عليها تسليم الوعاء العقاري محل الالتزام (أولا)، وكذلك إعادة التوازن المالي للعقد (ثانيا).

#### أولاً: الالتزام بتسليم العقار موضوع عقد الامتياز

ان موضوع عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، ان تخصص الدولة جزءا من اوعيتها العقارية التابعة لأملكها الخاصة وذلك من اجل انجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري على هذا العقار، وبعد انتهاء تقوم الدولة بتحويل هذا الامتياز الى تنازل<sup>91</sup>، ومنه ينشأ التزاما قانونيا على عاتق الدولة، الا وهو التزام الدولة مانحة الامتياز بان تمنح لفائدة المرقي العقاري المتعاقد معها الوعاء العقاري المخصص له والذي هو منصوص على في عقد الامتياز<sup>92</sup>.

و عليه تمتنع الدولة على أي عمل او تصرف مادي او قانوني من شأنه ان يعيق تسليم الاوعية العقارية محل الامتياز الى فائدة المرقي العقاري، و تمكينه من الوعاء العقاري في الأجل القانونية، على ان يكون الوعاء العقاري محل التنفيذ هو نفسه الوعاء العقاري المنصوص عليه في عقد الامتياز، بدون تغيير لهذا الوعاء او الانتقاص منه او القيام باي تصرف يضايق المتعاقد مع الإدارة في الحصول او الانتفاع من هذا الوعاء العقاري، و الا اعتبرت الدولة مخلة بالتزاماتها التعاقدية و تنشأ للمتعاقد الحق في طلب الفسخ لعقد الامتياز<sup>93</sup>.

**ثانيا: التزام الإدارة بإعادة التوازن المالي للعقد**

في بعض الحالات تقوم الإدارة بفرض بعض الرسوم والبنود التعاقدية على المتعاقد في عقد الامتياز، ومما يجلب المتعاقد مع الإدارة عاجزا على تنفيذ عقودها في مواجهة الإدارة، ومنه تصبح التزاماته التعاقدية أكبر من حقوقه في مواجهة الإدارة، لذلك ظهرت فكرة إعادة التوازن المالي للعقد من اجل حماية المتعاقد مع الإدارة اثناء تنفيذ عقد الامتياز<sup>94</sup>.

فقد يخلل التوازن في العقد جراء بعض التصرفات التي تقوم بها الإدارة، وبعد الشروط التي تضيفها، كما يمكن ان تخلل هذا التوازن بسبب بعض الظروف الطارئة في عقد الامتياز تجعل الكفة غير متوازنة، وفي بعض الحالات تتعرض المتعاقد وانشاء تنفيذ العقد بعض الصعوبات المالية الغير منصوص عليها في عقد الامتياز، وكل هذه العقبات تؤدي الى اختلال التوازن في عقد الامتياز والتي تلتزم الإدارة بإعادته لحماية المعاهد معها.

ولتزام الإدارة في هذه الحالة هو إعادة التوازن المالي في العقد الى مما يخدم المصلحة لعامة، وليس تحقق الربح للمتعاقد، هنا تلتزم الإدارة بحماية المتعاقد معها بالقدر الذي يجنبه الخسارة الفادحة في العقد، وتقادي تخلي المتعاقد عن العقد وطلب فسخ العقد والتنازل عليه<sup>95</sup>.

**الخاتمة:**

بعد الدراسة المعمقة للنظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل من اجل انجاز مشاريع ترقية عقارية ذات الطابع التجاري يظهر ان حقيقتنا لعقد الامتياز مجموعة من الآثار القانونية التي تظهر بمجرد قيام عقد الامتياز صحيحا، وتتمثل هذه الآثار في مجموعة من الحقوق والالتزامات القانونية التي تقع على عاتق كل طرفي العقد

اما الآثار القانونية التي تترتب على منح الامتياز فيفرز حقيقا للمستفيد و هي ان تحترم الإدارة التزاماتها التعاقدية و كذلك الحصول على المقابل المالي للعقد و الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية ، و كذلك توقيع على حق الانتفاع ، الحق في الحصول على رخصة بالبناء ، و في الخير الحق في تحويل الامتياز الى تنازل ، في المقابل يلتزم المرفق المستفيد من عقد الامتياز ، بالإنجاز الفعلي للمشروع في الاجل القانونية ، و كذلك أداء كافة التزاماته التعاقدية المالية لفائدة الدولة ، و كذلك احترام قواعد التهيئة و التعمير في انجاز المشروع

اما الآثار المترتبة على الدولة فتتسأ لها حق الإدارة والرقابة والاشراف، وكذلك يحق للإدارة المانحة توقيع الجزاءات على المرفق العقاري المخالفة لالتزاماته التعاقدية والحق في تعديل بعض البنود التعاقدية في عقد الامتياز، اما الالتزامات التي يجب على الدولة احترامها هو ان تلتزم الدولة بتسليم العقار موضوع العقد للمرفق العقاري المستفيد وكذلك تلتزم بإعادة التوازن المالي للعقد.

**الهوامش:**

<sup>1</sup> - جهاد نيب الحرزين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، دار الفكر والقانون، مصر، 2015، ص 21

<sup>2</sup> - ديباجة دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 والمؤرخ في 26 أكتوبر 2015، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 المؤرخ في 4 نوفمبر 2015

- 3 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 281/15 والمؤرخ في 26 أكتوبر 2015، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58 المؤرخ في 4 نوفمبر 2015
- 4 - المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق.
- 5 - المادة 20 دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق.
- 6 - جهاد ديب الحرازين، المرجع السابق، ص 27
- 7 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 8 - مقداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 1، عدد 2، جامعة الجلفة، الجزائر، 2016، ص 46
- 9 - حرز الله كريم، عمرو خليل، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 3، عدد 2، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2013، ص 210
- 10 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 11 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 12 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 13 - المادة 3 ف 10 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011
- 14 - المادة 4 و 19 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع نفسه
- 15 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، والذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاري، ج ر عدد، المؤرخة في 26 فبراير 2012
- 16 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المرجع نفسه
- 17 - المادة 23 من القانون 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق
- 18 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 19 - بلهادي عقيلة، عقد الامتياز كألية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 7، عدد 2، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2018، ص 270
- 20 - المادة 17 من القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
- 21 - مغداد خالد، الأملاك الوطنية الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 1، عدد 2، جامعة الجلفة، الجزائر، 2016، ص 46
- 22 - بلعقون محمد الصالح، الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 3، عدد 4، جامعة المسيلة، الجزائر، 2019، ص 276

- 23 - راجع المادة 2 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 24 - بلهادي عقيلة، المرجع السابق، ص 270
- 25 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 26 - المادة 20 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
- 27 - المادة 21 من القانون رقم 25/90، ممضي في 18 نوفمبر 1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990
- 28 - المادة 16 من القانون 29/90 ممضي في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990
- 29 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 30 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 31 - العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الاوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، مجلد 4 عدد 1، جامعة البلية، الجزائر، 2016، ص 374
- 32 - بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 279
- 33 - بلهادي عقيلة، المرجع السابق، ص 272
- 34 - راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15
- 35 - بغني شريف، إجراءات الاستفادة من الاوعية العقارية، التابعة للأموال الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، مجلد 4 عدد 1، جامعة البلية، الجزائر، 2017، ص 98
- 36 - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 273، 275
- 37 - بلهادي عقيلة، المرجع السابق، ص 273
- 38 - بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 280
- 39 - إقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2019، يحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنتاج مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2016، ج ر عدد 62 المؤرخة في 23 أكتوبر 2016
- 40 - المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المرجع السابق
- 41 - المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المرجع السابق
- 42 - المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المرجع السابق
- 43 - المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المرجع السابق
- 44 - المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المرجع السابق
- 45 - المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المرجع السابق
- 46 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق

- 47 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 48 - المادة 11 من نفس المرسوم
- 49 - بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 281
- 50 - بغني شريف، المرجع السابق، ص 98
- 51 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 52 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع نفسه
- 53 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 281/15، المرجع السابق
- 54 - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 384
- 55 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 56 - العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 385
- 57 - بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 2382
- 58 - بغني شريف، المرجع السابق، ص 99
- 59 - محمد العموري، العقود الإدارية، منشورات الجامعة الافتراضية السورية، سوريا، 2018، ص 108
- 60 - محمد الشافعي أبو راس، العقود الإدارية، ب د ن . ب س ن، ص 86
- 61 - جابر جاد نصار، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، مصر، د س ن، ص 300، 301
- 62 - أنصر ديباجة دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 63 - زهيدي يكن، الملكية والحقوق العينية الاصلية، منشورات المكتبة العصرية، لبنان، 1962، ص 175
- 64 - المادة 1 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 65 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 66 - سميرة معاشي، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 8 عدد 12، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016، ص 161
- 67 - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015
- 68 - خواجية سميحة حنان النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، مجلد 34 عدد 2، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، 2020، ص 1046
- 69 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 70 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، والذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر عدد 11، مؤرخة في 26 فبراير 2012.
- 71 - المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012، والذي يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر عدد 2، مؤرخة في 12 جانفي 2013
- 72 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق

- 73 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15
- 74 - المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 75 - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 262
- 76 - محمد الشافعي أبو راس، المرجع السابق، ص 87
- 77 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 78 - بلعقون محمد الصالح، المرجع السابق، ص 282
- 79 - بغني شريف، المرجع السابق، ص 98
- 80 - المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 81 - المادتين 9 و10 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع نفسه
- 82 - المادة من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 83 - محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 11، العدد 01، 2016، ص 515
- 84 - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 271
- 85 - محمد الشافعي أبو راس، المرجع السابق، ص 90
- 86 - المادة 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 87 - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 282
- 88 - محمد الشافعي أبو راس، المرجع السابق، ص 93، 94
- 89 - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 274
- 90 - محمد الأشافي ابوراس، المرجع السابق، ص 97، 98
- 91 - المادة 1 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15، المرجع السابق
- 92 - محمد الشافعي ابوراس، المرجع السابق، ص 86
- 93 - إيهاب عيد، محاضرات في العقود الإدارية، ب د ن، ب ب ن، ب س ن، ص 43
- 94 - جابر جاد نصار، المرجع السابق، ص 309
- 95 - محمد الشافعي أبو راس، المرجع السابق، من ص 104، الى ص 113