

الجوانب الإجرائية لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية
**Procedural aspects of granting a concession convertible into an
assignment on private state lands for the completion of commercial real
estate development projects**

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/12/31

تاريخ إرسال المقال: 2018/12/27

ط.د. بلعقون محمد الصالح / جامعة الجزائر 1

ملخص:

إنّ الأراضي المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة، يمكن تعبئتها وتوجيهها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، إذ ينتفع بها المرقّي العقاري في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل المرخص بمنحه بموجب قرار ولائي مكرّس بعقد إداري تعدّه إدارة أملاك الدولة، مقابل دفعه إتاوة سنوية إلى غاية الإنهاء الفعلي للمشروع وحصوله على شهادة المطابقة، أين يحوّل عقد الامتياز إلى عقد تنازل بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بدراسة ملفات الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ودفع المرقّي للقيمة التجارية للأرضية.

الهدف من هذا البحث، هو الوقوف على مدى كفاية وفعالية تنظيم إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لفائدة المرقّين العقاريين لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وبالتبعية مساهمة هذه الصيغة المكتملة لمختلف البرامج السكنية الأخرى، في التخفيف من أزمة السكن.

الكلمات المفتاحية: امتياز؛ تنازل؛ ترقية عقارية؛ طابع تجاري.

Abstract:

The available land of the State's private property can be mobilized and directed to carry out commercial upgrading projects of a commercial nature, The real estate developer benefits from the transferable concession of the assignment of the grantor by virtue of a decision of the State, which is granted by an administrative contract established by the State Property Administration, When

the concession contract becomes a renunciation contract after the approval of the state technical committee in charge of the study of the promotion files of the State commercial real estate and the payment of the commercial value of land.

The purpose of this research is to determine the effectiveness and adequacy of the regulation of the transferable concession procedure for an assignment in order to carry out the commercial promotion projects contributing to the mitigation of the housing crisis, in addition to the various housing programs.

Keywords: concession; assignment; real estate development; Commercial character.

مقدّمة:

تشمل أنشطة الترقية العقارية برامج سكنية متنوعة، موجّهة لمختلف فئات المجتمع منها ما يستفيد من إعانة الدولة ومصرّح بالصّالح العامّ بشأنه حسب طابعه و/أو وجهته كبرامج السّكن ذات الطّابع الاجتماعيّ وبرامج السّكن التّرقويّ المدعّم، ومنها من لا تحظى بالاستفادة من الدّعم وهي نشاطات التّرقية العقارية ذات الطّابع التجاريّ والتي يتاح إنجاز مشاريعها لكلّ شخص طبيعيّ أو معنويّ له صفة المرقيّ العقاريّ، سواء على أراض مملوكة له أو على الأراضي التابعة للأمالك الخاصّة للدولة الممنوحة له في إطار الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل.

إنّ منح الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصّة للدولة الموجّهة لإنجاز المشاريع التّرقية ذات الطّابع التجاريّ، كان غير قابل للتّحويل إلى تنازل في ضوء الأمر رقم 04-08 المؤرّخ في أوّل سبتمبر 2008، المعدّل والمتمّم¹ مثلها مثل المشاريع الاستثمارية، إذ تنجز على أراض تابعة للأمالك الخاصّة للدولة بناءً على قرار ولائيّ يرخص بمنح الامتياز بمقابل غير قابل للتّحويل إلى تنازل، مكرّس بعقد امتياز تعدّه إدارة أملاك الدولة، يمنح لمدة أدناها ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتّجديد، وأقصاها تسع تسعون (99) سنة، على أن يرفق العقد بدفتر شروط.²

استثنت المادة 2 من الأمر رقم 04-08 أعلاه، أصنافاً من الأراضي - بما فيها الموجّهة للتّرقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة- من تطبيق أحكام هذا الأمر عليها، أمّا القطع الأرضية الموجّهة لإنجاز المشاريع التّرقية ذات الطّابع التجاريّ، فكانت تخضع لأحكامه، غير أنّ الواقع حتّم جعل الامتياز قابلاً للتّحويل إلى تنازل، كون العلاقة التعاقدية ليست

محصورة بين المرقيين العقاريين والسلطات الإدارية المانحة للامتياز فقط، بل تمتد -بطريقة غير مباشرة- إلى المقتنين في البيع على التصاميم وأصحاب حفظ الحق والمقتنون في إطار البيع النهائي.

تبعاً لذلك صدر القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، إذ استبعد القطع الأرضية الموجهة لإنجاز برامج الترقية العقارية التجارية من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر ونص على منحها بصيغة امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لأحكام دفتر شروط، والمثبت قانوناً بشهادة مطابقة على أن تحدّد كميّات تطبيق ذلك عن طريق التنظيم.³

تطبيقاً لذلك، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015⁴ غير أنه وجب التكفل بوضعية المشاريع الترقية التجارية التي تمت في إطار الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، تجاه هذا التنظيم الجديد الذي لا يطبق بأثر رجعي بشأنها.

في هذا الإطار، أحالت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 كميّات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، إلى قرار وزاري مشترك بين وزير السكن والمالية، وتطبيقاً لهذه المادة صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016⁵ وبذلك تكون عملية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، محاطة بتنظيم قانوني يضبطها من عدة جوانب.

تتمحور إشكالية موضوع البحث، حول ما إذا كان التنظيم القانوني لمنح الامتياز على الأراضي المتوقّرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة وتحويله إلى تنازل لفائدة المرقيين العقاريين لإنجاز مشاريع ترقية تجارية والإجراءات الإدارية المتخذة لذلك، كفيلة بتحقيق الأهداف المرجوة من نشاطات الترقية العقارية التجارية في المساهمة في تنفيذ البرامج التي سطرته الدولة للتخفيف من أزمة السكن؟ وما مدى كفاية الإجراءات وفعالية السلطات المخولة للجهات الإدارية المانحة للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مواجهة المرقيين المخالفين للشروط والأعباء، ثمينا للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة دون الحيد عن وجهة منحها؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة والإلمام بأهم جوانب الموضوع ضمن هذه الورقة البحثية التطبيقية الموجزة، عمدنا إلى توزيعه على محورين-معتمدين في ذلك على المنهجين الوصفي والتحليلي- على النحو الآتي:

المحور الأول: منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

أولاً: شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع ترقية تجارية

1: الشروط الخاصة بالأراضي موضوع منح الامتياز

2: الشروط الخاصة بالمستفيدين من الامتياز

ثانياً: كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع ترقية تجارية

1: إعداد قرار الترخيص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

2: إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

المحور الثاني: تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

أولاً: شروط وإجراءات تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

1: شروط تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

2: إجراءات تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

ثانياً: آثار تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

1: الآثار المالية لتحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

2: آثار تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل على نقل الملكية.

المحور الأول: منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

الامتياز بصفة عامة، هو عقد إداري يمنح بموجبه شخص معنوي عام حق التمتع سواء بسطحية الأرضية مع بقاء ملكية الرقبة لمناح الامتياز أو هو التمتع باستغلال عقار مبني لمدة معينة، مقابل دفع أتاوى إيجارية، فهو آلية ليبرالية مفضلة لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية على السواء، وإن كان في الأصل هو طريقة من طرق تسيير الأملاك الوطنية العمومية.⁶

أما الامتياز في مجال الاستثمار فهو: "عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة (مالكة الأصل) حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد إنجاز مشروع استثماري ويشهر لدى المحافظة العقارية"⁷ وهو غير قابل للتحويل إلى تنازل.⁸

أما الامتياز الممنوح للمرقين العقاريين لإنجاز مشاريع ترقية ذات طابع تجاري، فهو: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة، الانتفاع من أرضية متوقفة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد استخدامها لإنجاز

مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري" ⁹ وهو قابل للتحويل إلى تنازل وفق شروط وكيفيات نستعرضها كما يلي:

أولاً: شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع ترقية تجارية ويتعلق الأمر بشروط خاصة بالأراضي موضوع الامتياز وأخرى تخص المستفيدين منه.

1: الشروط الخاصة بالأراضي موضوع منح الامتياز

حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإنه يشترط في الأراضي الموجهة

لتجسيد مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ما يلي:

- أن تكون الأرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة: إن منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، لا يتم إلا على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، لأنها ستكون محل تنازل عنها وبمفهوم المخالفة فإنه لا يمكن منح الامتياز في هذا الإطار على الأراضي التابعة للأمالك العمومية، كالحدايق المهيأة والبساتين العمومية... ذلك أن هذه الأملاك لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها ¹⁰ وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، في حين أن الأملاك الخاصة للدولة قابلة للتصرف فيها. ¹¹

- أن تكون غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها: إن المقصود من هذا الشرط، أن تكون الأرضية متوقفة ولا تكون قد وضعت بموجب قرار تخصيص صدر عن السلطات المختصة ¹² أو في طور وضعها تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها خدمة للصالح العام. ¹³

- أن تكون الأرضية واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير: يقصد بالقطاعات المعمرة (العامة)، كل قطعة أرض يشغلها تجمّع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمّع بنايات ¹⁴ أما القطاعات القابلة للتعمير، فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير ¹⁵ تقع ضمن قطاعات مبرمجة للتعمير تشتمل على القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر (10) سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU). ¹⁶

2: الشّروط الخاصّة بالمستفيدين من الامتياز

حسب المادّة 3 من المرسوم التّنفيذي رقم 15-281 فإنّ الاستفادة من منح الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل على قطعة أرضيّة تابعة للأمالك الخاصّة للدولة لغرض إنجاز مشروع ترقية عقاريّة ذات طابع تجاريّ، متاحة لكلّ شخص طبيعيّ أو معنويّ يخضع للقانون العامّ أو الخاصّ له صفة المرقيّ العقاريّ في مفهوم التّشريع والتّنظيم المعمول بهما.

بالرجوع إلى القانون رقم 11-04 المؤرّخ في 17 فبراير 2011، المحدّد للقواعد التي تنظّم نشاط التّرقية العقاريّة¹⁷ فإنّه لا يمكن لأيّ شخص الادعاء بصفة المرقيّ العقاريّ أو ممارسة نشاط التّرقية العقاريّة، ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجّلًا في الجدول الوطنيّ للمرقيّين العقاريّين حسب شروط وكيفيّات محدّدة عن طريق التّنظيم.

إنّ شروط وكيفيّات منح الاعتماد والتّسجيل في الجدول الوطنيّ للمرقيّين العقاريّين حدّدت عن طريق التّنظيم بمقتضى المرسوم التّنفيذي رقم 12-84 المؤرّخ في 20 فبراير 2012 المعدّل¹⁸ إذ يشترط وفقه فيمن يرغب في ممارسة مهنة المرقيّ العقاريّ سواء كان شخصا طبيعيًا أو معنويًا، أن يتحصّل على اعتماد من الوزير المكلف بالسّكن بعد موافقة لجنة مكلفة بدراسة ملفات الاعتماد تدعى "لجنة اعتماد المرقيّين العقاريّين" ويسجّل نشاطه في السّجل التجاريّ ليسجّل بعدها في الجدول الوطنيّ للمرقيّين العقاريّين¹⁹ كلّ ذلك بعد توافر شروط تتعلّق بطالبي الاعتماد واتباع إجراءات إداريّة، على أن يتقيّد المرقيّ العقاريّ بدفتر الشّروط الذي سبق وأن صادق عليه وأرفقه ضمن ملف طلب الاعتماد.²⁰

يمكن للمرقيّ العقاريّ الرّاغب في إنجاز مشروع ترقية عقاريّة ذات طابع تجاريّ، أن يتقدّم بطلب إلى الوالي بصفته رئيس اللّجنة التّقنيّة الولائيّة ويرفقه بملف²¹ يرسل إلى أمانة اللّجنة (مديريّة التّعمير، الهندسة المعماريّة والبناء).²²

ثانياً: كيفيّات منح الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع ترقية تجاريّة يرخص بمنح الامتياز بقرار ولائيّ بعد موافقة اللّجنة التّقنيّة الولائيّة، ويكرّس هذا القرار بعقد امتياز تعده إدارة أملاك الدّولة، يمضيه المدير الولائيّ لأمالك الدّولة والمرقيّ المستفيد من الامتياز ويكون محلّ إشهار بالمحافظة العقاريّة المختصّة إقليميًا، ويرفق بدفتر شروط يصادق عليه المستفيد من الامتياز، كما يعدّ مدير أملاك الدّولة محضر حياة وبدء الانتفاع لفائدة المرقيّ العقاريّ بعد تسليم عقد الامتياز المشهر.

وعليه، نستعرض فيما يلي، إعداد قرار الترخيص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل و العقد الإداري المكرس له.

1: إعداد قرار الترخيص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يرخص بمنح الامتياز بقرار صادر عن الوالي، تسبق صدوره إجراءات عديدة يمكن حصرها فيما يلي:

بعد توصل أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بدراسة الملفات الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء) بملف المرقي العقاري تتأكد من توفر جميع الوثائق المحددة قانوناً، لتقوم بعدها بمراسلة مختلف الجهات لإبداء الرأي حول المشروع كل فيما يخصه، تحدّد ضمن مراسلاتها تسمية المرقي العقاري وصف المشروع الترقوي التجاري من حيث عدد السكنات والمحلات مثلاً، وتحديد موقع المشروع، مع ضرورة إرفاق نسخ عن الوثائق التي يستعان بها لإبداء الرأي.

في هذا الصدد وباعتبار أن القطعة الأرضية المزمع تجسيد المشروع عليها يجب أن تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة، فإن إدارة أملاك الدولة مخول لها تحديد الطبيعة القانونية وأصل الملكية للأرضية، فعند توصلها بالملف، يحوّل المدير إلى مصلحة العمليات العقارية ليقوم رئيس المصلحة بدوره بتحويله إلى مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العام للعقارات التابعة للأمالك الوطنية²³ ولهذا المكتب عدّة أدوار في حركة الملف من تاريخ توصله به إلى غاية صدور القرار الولائي بل إلى مرحلة ما بعد إشهار عقدي الامتياز والتنازل، وذلك بإعداده لكشوفات الشطب والتقييد وكشوفات التنقيط، بالتنسيق مع مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

يمكن حصر أدوار هذا المكتب السابقة لصدور القرار الولائي المرخص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فيما يلي:

- إعداد جدول إرسال يوجّه إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً بغرض التحقيق في الطبيعة القانونية وأصل الملكية للأرضية المعنية وإن كانت متوفرة ... مع إرسال نسخة من الملف.

يتعين على رئيس مفتشية أملاك الدولة إعداد تقرير يتضمن النتائج المتوصل إليها ويرسله إلى المدير الولائي لأمالك الدولة، فإذا خلص في تحقيقه إلى أن الأرضية مثلاً مخصصة أو عبارة عن ملك عمومي اصطناعي، فيكون الردّ على أمانة اللجنة التقنية

الولائية سلبياً، أما إذا كانت متوقّرة وتابعة للأمالك الخاصّة للدولة، فيكون الردّ إيجابياً مع الأخذ بعين الاعتبار آراء المصالح الأخرى.

تتعقد اللّجنة التّقنيّة الولائيّة برئاسة الوالي أو من ينوبه وبحضور أعضائها بغرض عرض ودراسة مختلف الملقّات المبرمجة للاجتماع، ويمكن في هذه الحالة أن ترفض طلبات، أو تبدى تحفّظات على ملفّ أو أكثر يجب رفعها والتأكّد من ذلك في الاجتماعات اللاحقة، كأن يُلزم المرقيّ باحترام ارتفاعات معيّنة، أمّا الملقّات المقبولة فيصدر قرار ولائيّ بشأنها يرخص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

جدير بالذكر أنّه إذا كانت القطعة الأرضيّة محلّ المنح تمثّل جزءاً من مجموعة ملكيّة كما هو مذكور في قرار الترخيص بمنح الامتياز، وكون أنّه ستحدث تغييرات في الحدود فإنّه يقع على عاتق المرقيّ العقاريّ السعيّ للاتّصال بخبير عقاريّ معتمد لإعداد وثيقة قياس، يعطى بموجبها رقما جديدا للأرضيّة ضمن نفس القسم، على أن تراقب هذه الوثيقة من الجانب التّقنيّ من طرف مصالح مسح الأراضي وترسل إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إمضاءها وإعادتها إلى مصالح المسح لإتمام إجراءات المصادقة والتطبيق المؤقت للتّعديل على وثائق المسح، إلى غاية إشهار العقد.

في الأخير يدوّن محضر الاجتماع ويبلّغ إلى الأعضاء ويرسل القرار من طرف أمانة اللّجنة التّقنيّة الولائيّة إلى مدير أملاك الدولة قصد تكريسه بعقد امتياز.

2: إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

إنّ العمليّة التعاقدية في القانون العامّ لا تكون بالبساطة الموجودة في عقود القانون الخاصّ، وذلك لاختلاف الغاية من إبرام العقدين، فالإدارة عندما تبرم عقدا إدارياً تكون مقيدة بتحقيق المصلحة العامّة، فالعمليّة إذا مركّبة تمرّ بعدّة مراحل تسبق إبرام العقد.²⁴

فقبل إعداد عقد الامتياز، يحوّل قرار الترخيص بمنح الامتياز إلى مكتب تسيير أملاك الدولة والجدول العامّ للعقارات التابعة للأمالك الوطنيّة، ليقوم المكتب بإعداد جدول إرسال يوجّه إلى رئيس مصلحة الخبرة والتقيّيمات العقاريّة، لإعداد تقرير تقييبي تحدّد ضمنه القيمة التجاريّة للقطعة الأرضيّة المعنيّة وقيمة الإتاوة السنويّة للامتياز، لتقوم المصلحة بالمطلوب بالتنسيق مع مفتشيّة أملاك الدولة المختصّة إقليمياً، علماً أنّ قيمة إتاوة الامتياز السنويّة هي 33/1 من القيمة التجاريّة للأرضيّة.

- يتولّى مكتب التسيير بعد توصله بنسخة من التقرير التقييبي إرسال نسخة منه إلى رئيس مكتب التحقيقات ومتابعة التّحصّيلات، ليقوم هذا الأخير بتبليغ إشعار بالدفع إلى المرقي العقاري وإرسال سند تحصيل إلى المفتشية المختصة إقليميًا، ليسدّد المرقي إتاوة الامتياز السنويّة، بالإضافة إلى تسديده أتعاب أملاك الدولة ومصاريف تسجيل العقد وإشهاره، والتي يسدّدها جميعها مسبقًا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة، دون تخفيض أو إعفاء²⁵ في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بالدفع، وفي حالة عدم تسديده في هذا الأجل، يتم إعداره بالتسديد خلال أجل إضافي لا يتجاوز الأسبوع مع إضافة غرامة 1% من المبلغ المستحق، وإلا اعتبر قد تراجع عن الاستفادة من الامتياز، فإذا سدّد الإتاوة في الأجل المحدّد، يسلم له وصلا ويرسل بعدها رئيس المفتشية عرض حال إلى مدير أملاك الدولة عن التسديد²⁶ ليقوم مكتب التسيير بعدها بإرسال ملف كامل إلى مصلحة العقود الإدارية والمنازعات، بغرض إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

بعد توصل مصلحة العقود الإدارية والمنازعات بالملف، يوجّه إلى مكتب العقود الإدارية لتحضير العقد ودفتر الشروط وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 وهذا كلّه خلال مدّة لا تتجاوز ثلاثون (30) يوما من تاريخ صدور القرار المرخص بمنح الامتياز، ليتسنى للمرقيين العقاريين الحصول على رخص البناء وإنجاز مشاريعهم في الأجل المحددة.²⁷

بعد تحرير العقد وإمضائه من الطرفين، وإمضاء المرقي العقاري على دفتر الشروط المرفق به، يسجّل العقد لدى مفتشية التسجيل والطابع والبطاقيّة والمواريث ليخضع بعدها للإشهار مرفقا بملخص العقد (CC4 BIS) تسلمه مصالح مسح الأراضي إذا كانت الأرضيّة ممسوحة، أو شهادة عدم المسح إذا كانت غير ممسوحة، علما أنّه يتعيّن على مدير أملاك الدولة إعداد محضر حيازة وبدء الانتفاع بالأرضيّة بعد تسليم عقد الامتياز المشهر للمرقي العقاري.

تحدّد مدّة الامتياز في العقد بثلاث وثلاثين سنة (33) سنة، ولكن عمليًا لا يمكن تصوّر منح الامتياز لهذه المدّة، وإنّما جاء ذلك توحيدًا لمدّة منح الامتياز مع المشاريع الاستثماريّة، وعلى أيّ حال فإنّه يتعيّن على المرقي العقاري أن ينطلق في أشغال الإنجاز خلال السنتين الموالتين لحصوله على عقد الامتياز، وإلا سقط حقه في الامتياز ويفسخ العقد عن طريق القضاء بطلب من مدير أملاك الدولة طبقًا لأحكام القانون المدني.

كما أنّه إذا تخلّى المرقي عن مشروعه فيمكن إسقاط حقّه عن طريق القضاء ولا يستفيد في هذه الحالة من التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم وكانت موافقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء.

أمّا عن إخلال المرقي بالتزاماته في إطار البيع على التصاميم، فإنّه يمكن لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أن يحلّ محله قصد مواصلة إتمام إنجاز البناية موضوع عقود بيع على التصاميم وقّعها المقتنون والمرقي العقاري المخلّ بالتزاماته²⁸ إلّا أنّ الحلّ لا يكون إلّا في البنايات التي تمّت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز والتي تمّ إنجاز أساساتها على الأقلّ، أمّا البنايات التي لم تنجز أساساتها فيتحمّل الصندوق تعويض المقتنين على التّسديدات التي قاموا بتسبيقها للمرقي العقاري ويعتبر المقتنون بذلك قد تخلّوا عن حقوقهم المتعلقة بالملك العقاري.²⁹

المحور الثاني: تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

يحوّل عقد الامتياز الممنوح على الأرضيّة التّابعة للأمالك الخاصّة للدولة والموجّهة لإنجاز مشروع ترقية عقاريّة ذات طابع تجاريّ إلى عقد تنازل عنها وفق شروط وإجراءات هذا ولتحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل آثار ماليّة وأخرى تتعلّق بنقل المملكيّة.

أولاً: شروط وإجراءات تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

لتحويل عقد الامتياز إلى تنازل، وجب توفّر شروط واتّباع إجراءات على النّحو الآتي:

1: شروط تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

يشترط لتحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل، الانتهاء الفعليّ من إنجاز المشروع طبقاً لدفتر الشّروط والحصول على شهادة المطابقة، ليقدم المرقي العقاري طلباً إلى الوالي بصفته رئيس اللّجنة التّقنيّة الولائيّة، موضوعه تحويل الامتياز إلى تنازل.

إذا لم يلتزم المرقي العقاري فور الإنجاز الفعليّ للمشروع، بتقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، يمكن لمدير أملاك الدولة ممثلاً عن وزير الماليّة، أن يرفع دعوى قضائيّة ضده لعدم احترام المادّة الثالثة (3) من دفتر الشروط.³⁰

2: إجراءات تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

لا يمكن تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل إلّا بعد موافقة أعضاء اللّجنة التّقنيّة الولائيّة المكلفة بدراسة ملفّات التّرقية العقاريّة ذات الطّابع التجاريّ، والتي يتعيّن عليها البتّ في الطّلب في أجل لا يتعدّى شهراً واحداً (1) من تاريخ استلامها إيّاه، فإذا وافقت

اللجنة تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد التنازل بعد دفع المرقي العقاري للثمن التجاري للأرضية.

ثانيا: آثار تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

يترتب على تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل آثار مالية وأخرى تتعلق بنقل الملكية.

1: الآثار المالية لتحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل

تقوم إدارة أملاك الدولة بعملية تقييم للأرضية على أساس القيمة التجارية كما تحدّد قيمة إتاوة الامتياز السنوية، إذ يتعين على المرقي العقاري دفع أتاوى سنوية بصفة منتظمة تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون أيّ تخفيض أو إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرّسوم الواجبة، كما يجب دفع ثمن الأرضية حسب القيمة التجارية من أجل التنازل عنها.

تتمّ عملية التقييم حسب الجدول التركيبي للأسعار (Tableaux de synthèse) المنجز من طرف إدارة أملاك الدولة (مصلحة الخبرة والتقييمات العقارية "مكتب دراسة السوق والتلخيص") بوضع الأسعار المحددة ضمنه (حدّ أدنى وحدّ أقصى) بالتنسيق مع مفتشيات أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هذا الجدول يخضع إلى عملية تحيين دورية كلّ سنة (6) أشهر، ويؤخذ بعين الاعتبار عند عملية تقييم الأرضية الموجهة لإنجاز ترقية عقارية ذات طابع تجاريّ، موقعها (في شارع رئيسيّ، وسط المدينة أو في ضواحي المدينة) وقربها من مختلف التجهيزات العمومية وإن كانت مجهزة بالمرافق الضرورية أو غير مجهزة.

مثال عن تحديد القيمة التجارية للأرضية وقيمة الإتاوة السنوية للامتياز:

نفترض أن مساحة الأرضية هي: 3000م² وأن ثمن المتر المربع حدد ب: 1.5000,00 دج
 $(3000 \text{ م}^2 \times 1.5000,00 \text{ دج}) = 45.000.000,00 \text{ دج} = \text{القيمة التجارية للأرضية.}$
 $45.000.000,00 \text{ دج} / 33 = 1.363.636,36 \text{ دج} = \text{قيمة إتاوة الامتياز السنوية.}$

ما يجب التنويه إليه، أنّه في حالة ما إذا طلب المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل فإن التنازل يكون على أساس القيمة التجارية التي حدّدها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الإتاوات السنوية المدفوعة سلفاً وهذا إذا كان الطلب خلال السنتين الموالتين لأجل إنجاز المشروع المحدد في عقد الامتياز، أمّا إذا كان الطلب بعد السنتين فيدفع المرقي القيمة التجارية للأرضية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند تاريخ عملية تحويل الامتياز إلى تنازل ودون خصم للأتاوى السنوية المدفوعة.³¹

للإشارة فإنّه إذا لم يتعلّق الأمر بالبيع على التّصاميم فيجب على مصالح أملاك الدولة التّأكد عند إعداد عقد التّنازل بالتّسيق مع المحافظة العقاريّة المختصّة إقليمياً من أنّ القطعة الأرضيّة موضوع الامتياز القابل للتّحويل إلى تنازل، ليست مثقلة برهن مقابل تحصيل المرقيّ العقاريّ على قروض لتمويل مشروعه، وفي حالة ثبوت ذلك فإنّ عمليّة تحويل الامتياز إلى تنازل لا تتمّ إلا بعد تكفّل المرقيّ العقاريّ بالرّهن.³²

2: أثار تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل على نقل الملكيّة

إنّ لتحويل الامتياز إلى تنازل آثار من حيث نقل ملكيّة الأرضيّة من الذمّة العقاريّة الخاصّة للدولة إلى المرقيّ العقاريّ ومن ثمّة نقل ملكيّة السّكنات والمحلّات إلى المتعاقدين معه.

عند تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل وكان الأمر يتعلّق بالبيع على التّصاميم، فإنّ الحقوق العينيّة المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضيّة الممنوحة للمستفيدين، تحوّل بصفة تلقائيّة إلى حقّ ملكيّة لهم فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، ويتمّ التّأشير بذلك على البطاقات العقاريّة من طرف المحافظ العقاريّ، علماً أنه سبق التّأشير عليها بذكر مراجع عقد منح الامتياز كما تمّت الإشارة إليه، كل هذا دون تحميلهم تسديد الحقوق والرّسوم بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل لأنّهم سبقوا وأن دفعوها عند إبرام عقد البيع على التّصاميم، إذ أنّه عقد يسجّل ويشهر وبالتالي يحدث آثاره حتّى ولو كانت البناية أو جزء من البناية مقرّر بناؤها أو في طور الإنجاز، أي مثلما يكون المرقيّ مالكا للأرضيّة.

هذا ويتعين على الموثّق الذي حرّر عقد البيع بناءً على التّصاميم أن يمتنع عن إعداد محضر الحيازة إلّا إذا قدّم له المرقيّ العقاريّ عقد تنازل مشهر بالمحافظة العقاريّة المختصّة إقليمياً، أما إذا كان الأمر لا يتعلّق بعمليّة البيع على التّصاميم فإنّ المرقيّ العقاريّ لا يمكنه بيع السّكنات والمحلّات، إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد تسلّمها إياه إدارة أملاك الدولة كإثبات على دفعه القيمة المستحقّة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل ليشر العقْد تبعاً لذلك.³³

من الأهميّة بمكان، تسليط الضوء - ولو بصورة وجيزة - على كميّات التّكفّل بتحويل الامتياز غير القابل للتّحويل إلى تنازل إلى امتياز قابل للتّحويل إلى تنازل والمتعلّق بالامتيازات الممنوحة قبل تاريخ 4 نوفمبر 2015 المصادف لنشر المرسوم التّنفيذي رقم 281-15 -السّالف الذّكر- في الجريدة الرّسميّة، أي تلك الملقّات الخاضعة سابقاً لأحكام

الأمر رقم 04-08 المعدل والمتّم، السابق ذكره، والتي شهدت عدّة وضعيّات، فمنها ما هو مكرّس بعقود مشهورة أو غير مشهورة ومنها ما صدرت بشأنها قرارات ولائيّة تتضمّن التّرخيص بمنح الامتياز، غير القابل للتّحويل إلى تنازل.

في هذا الصّدّد أحالت المادّة 15 من المرسوم التّنفيذيّ رقم 15-281 تحديد شروط وكيفيّات التّكفّل بهذه الامتيازات، إلى قرار وزاريّ مشترك بين الوزيرين المكلفين بالماليّة والسّكن وهو القرار الصّادر لاحقاً المؤرّخ في 29 يونيو 2016 السابق ذكره، حيث عالج هذه الوضعيّات و تمّ تبسيطه وشرحه بالتّفصيل بموجب تعليمة المديرية العامّة للأماك الوطنيّة رقم 1261³⁴ على النّحو الآتي:

- بخصوص التّكفّل بالامتياز غير القابل للتّحويل إلى تنازل المكرّس بعقود إداريّة مشهورة: فإذا كان المرقيّ العقاريّ أنهى أشغال إنجاز المشروع وتحصّل على شهادة المطابقة بتاريخ نشر القرار الوزاريّ المشترك المؤرّخ في 29 يونيو 2016 المذكور، ولم يتنازل للمستفيدين بعد، فإنّه يتعيّن عليه تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، ليقوم مدير أملك الدّولة بإعداد العقد الإداريّ دون تعديل للقرار الولائيّ المرخص بمنح الامتياز ودون تعديل عقد الامتياز الأصليّ، علماً أن المرقيّ العقاريّ يستفيد تلقائيّاً من خصم الإتاوات السنويّة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة المحدّدة أثناء منح الامتياز.

في هذا الشّأن لا يمكن للمرقيّن العقاريّين التنازل عن المشاريع التي أنجزوها إلا إذا تحصّلوا على عقود تنازل، وهنا يتعيّن على المحافظين العقاريّين حسب ما جاء في التّعليمة رقم 1261 أعلاه، الاعتراض على شهر عقود بيع تلك المشاريع المنجزة ومطالبة المرقيّن باتّخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على عقود تنازل.

أمّا إذا كان المرقيّ العقاريّ قد تحصّل على عقد امتياز مشهر وأنهى أشغال إنجاز المشروع وتحصّل على شهادة المطابقة وتنازل لفائدة المستفيدين عن ملكيّة البنايات والحقّ العينيّ العقاريّ المتعلّق بها بتاريخ نشر القرار الوزاريّ المشترك المؤرّخ في 29 يونيو 2016 السابق ذكره، فإنّ الامتياز يحوّل إلى تنازل لفائدة المستفيدين بموجب عقد إداريّ يعده مدير أملك الدّولة حسب الحصّة من مساحة البنايات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التّجاريّة للأرضيّة التي حدّدها مصالح أملك الدّولة عند منح الامتياز مع خصم الإتاوات المدفوعة من طرف المرقيّ.

وفقا للتعليمية رقم 1261 السابق ذكرها، فإنه يجب على مديري أملاك الدولة في هذا الصدد التنسيق مع المحافظات العقارية للوقوف على الوضعية القانونية الناتجة عن الامتياز مع استخراج نسخ من العقود والجداول الوصفية للتقسيم حتى يتسنى لهم تقييم الحصّة العائدة لكل بناية (مسكن أو محل) من وعاء الأرضية المزمع التنازل عنها مباشرة للملاك الجدد ودعوة هؤلاء لاكتساب حصّتهم النسبية من الوعاء العقاري والتّوضيح لهم أنّهم سيصبحون مالكيين ملكية تامّة، وفي حالة رفضهم تُحصّل مبالغ الإتاوات السنوية للامتياز من مساحة البناية لفائدة الخزينة والتي يسدّدونها مكان المرقّي العقاري.

أمّا المشاريع التي تحصّل المرقون بخصوصها على عقود امتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهورة والتي تكون آجال إنجازها لم تنقض أو تمّ تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 29 يونيو 2016، فحسب المادة 5 من هذا القرار، فإنّ مصالح أملاك الدولة تحرّر عقود امتياز تعديلية للعقود الأصلية، تكون قابلة للتحويل إلى تنازل وتُمنح من خلالها للمرقين العقاريين مهلة إضافية لمدة سنتين (2) تدرج في العقد التعديلي، قصد إتمام مشاريعهم، يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد التعديلي بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تمّ تجاوزها، ومن تاريخ انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم تنقض آجال إنجازها.

للإشارة فإنّه إذا أنهى المرقّي مشروعه وتحصّل على شهادة المطابقة وفق المهلة الإضافية فإنّه يستفيد من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 أمّا في الحالة العكسية فتطبّق عليه المادة 11 من نفس المرسوم وفقا لما سبق توضيحه.

إنّ المشاريع المكرّسة بعقود منح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مشهورة ولم ينطلق المرقون في أشغال إنجازها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 29 يونيو 2016 فتقضى من تحويل الامتياز إلى تنازل.

ينبغي أن تعرض هذه الحالات - بعد إحصائها من طرف مصالح السكن والتعمير- على اللجنة التقنية الولائية المحدثة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281، قصد استبعادها من عملية التحويل إلى تنازل بموجب قرار، لتتخذ بعدها إجراءات رفع دعوى قضائية لإلغاء الامتياز، وهذا لا يمنع المرقّي العقاري من التّقدّم بطلب جديد إلى اللجنة التقنية الولائية لإنجاز مشروع ترقوي تجاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-281 ليُدرس طلبه مع إمكانية منحه امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار ولائي يرخص بذلك.

- بخصوص التّكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المرخص منحه بموجب قرار ولائي؛ فإذا كان القرار مكرّس بعقد غير مشهر بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 29 يونيو 2016، فتعالج وضعيته طبقاً للمادة 6 من نفس القرار، إذ تعدّ إدارة أملاك الدولة عقود امتياز تعديلية قابلة للتحويل إلى تنازل تشهر وتسلم للمرقي العقاري وذلك دون تعديل القرار الولائي الأصلي، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، كما تطبق عليه المادة 11 من نفس المرسوم على النحو السابق توضيحه.

أمّا إذا لم يكرّس القرار بعقد، فقد عالجت المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 29 يونيو 2016 هذه الوضعية، وذلك بإعداد عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وتسليمه للمرقي العقاري بعد إجراءات التسجيل والإشهار، دون ضرورة تعديل القرار الولائي، وذلك يفترض أنّه كان قد تمّ في أجل شهر من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، في الجريدة الرسمية، ويستفيد المرقي العقاري في هذه الحالة أيضاً من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، كما تطبق عليه المادة 11 من نفس المرسوم.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أنّ المشاريع المدروسة سابقاً في ضوء الأمر رقم 04-08 المعدل والمتّم السابق ذكره، من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (C.A.L.P.I.R.E.F)³⁵ سواء التي حظيت منها برأي موافق وكُرّست بقرارات ولائية أو لم تصدر قرارات ولائية بشأنها تتضمن الترخيص بمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، فإنّه تبقى على إدارة أملاك الدولة تقديم مشاريع قرارات تعديلية بالنسبة للمشاريع التي صدرت بشأنها قرارات ولائية، وإعداد مشاريع قرارات ولائية للإمضاء تتضمن منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل دون إعادة دراسة الملقّات من طرف اللجنة التقنية³⁶ الولائية.

الخاتمة:

ختاماً يمكن القول أنّ منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يأتي كخيار آخر وبديل يتيح للمرقي العقاري تعبئة الأوعية العقارية لتجسيد مشاريعه إضافة إلى تجسيدها على أملاكه العقارية الخاصة.

يتمّ منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وفق شروط وإجراءات حدّدها القانون بصفة محكمة، روعيت من خلالها جميع الجوانب المتعلقة بمنحه وكيفيات تحويله إلى تنازل، ضمن أجال تخدم السّير الحسن للعملية.

في هذا الإطار، يجب تضافر جهود مختلف الجهات الإدارية المساهمة في عملية منح الامتياز وتحويله إلى تنازل بصفة أساسية أو كجهات مساعدة في العملية على غرار اللجنة التّقنيّة الولايتيّة المكلفة بدراسة ملفّات التّرقية العقاريّة ذات الطّابع التجاريّ، مديرية أملاك الدّولة، مديرية السّكن، مديرية مسح الأراضي، مفتشيّة التّسجيل والطّابع والبطاقيّة والمواريث وكذا المحافظات العقاريّة والشّباك الوحيد للولاية المكلف بدراسة رخص بناء مشاريع الترقية العقاريّة التجاريّة، إذ يتعيّن عليها إتمام العمليّات والإجراءات المكلفة بها، ضمن الأجال المحدّدة قانوناً وإلاّ في آجال جدّ معقولة في غياب نصّ قانونيّ.

يأتي ما تقدّم، تسهيلاً للمرقّين العقاريّين في الانطلاق في إنجاز مشاريعهم وإنهاء أشغال إنجازها في الأجال المحدّدة في عقد الامتياز ومن ثمّة تحويله إلى عقد تنازل، هذا من جهة، من جهة أخرى يأتي ذلك حفاظاً على حقوق المستفيدين المتعاقدين معهم، ذلك أنّ العلاقة في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ليست محصورة بين السّلطة الإداريّة المانحة له والمرقّين العقاريّين فحسب، بل تمتد بطريقة غير مباشرة إلى المقتنين في إطار البيع على التّصاميم وأصحاب حفظ الحق.

بالمقابل، يتعيّن على المرقّين العقاريّين تنفيذ التزاماتهم، وذلك بتقيدهم بصفة عامّة بدفتر الشّروط التّمودجيّ الذي يحدّد التزاماتهم ومسؤوليّاتهم المهنيّة والتقيّد بصفة خاصّة ببنود عقد الامتياز ودفتر الشّروط الملحق به، وإلاّ قد يتعرّضون لتطبيق السّلطات الواسعة الممنوحة للإدارة بما فيها الإقصاء من الاستفادة من الامتياز، تثمينا للأراضي التابعة للأملك الخاصّة للدولة.

الهوامش:

- ¹ أمر رقم 04-08 مؤرخ في أول سبتمبر 2008 يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدّل والمتّم، (ج.ر) عدد 49 مؤرّخة في 3 سبتمبر 2008 ص:3.
- ² أنظر: مرسوم تنفيذي رقم 152-09 مؤرّخ في 2 مايو 2009، يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج.ر) عدد 27، مؤرّخة في 6 مايو 2009 ص:4.
- ³ تمّ بموجب المادة 61 من هذا القانون، تعديل المادة 2 من الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه: أنظر (ج.ر) عدد 78، بتاريخ 31 ديسمبر 2014، ص: 2.
- ⁴ مرسوم تنفيذي رقم 281-15 مؤرّخ في 26 أكتوبر 2015، يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجّهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (ج.ر) عدد 58، مؤرّخة في 4 نوفمبر 2015، ص:6.
- ⁵ قرار وزاري مشترك مؤرّخ في 29 يونيو 2016، يحدّد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجّهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 281-15 المؤرّخ في 26 أكتوبر 2015، (ج.ر) عدد 62، مؤرّخة في 23 أكتوبر 2016، ص:27.
- ⁶ طيبي بن زيان، مجال تدخّل إدارة أملاك الدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصصّ دولة ومؤسسات كآية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة 2013-2014، ص193، وللاطلاع أكثر ارجع: Mohammed HARRAT, LE CONTRAT DE CONCESSION, Mémoire présenté et soutenu pour l'obtention du diplôme de magistère en droit comparé des affaires, faculté de droit, université d'Oran, 2010-2011.
- ⁷ Agence nationale d'intermédiation et régulation foncier, accès au foncier économique des réponses a vos questions : guide pratique: (<http://www.aniref.dz/documents/anirefv006supp.pdf> le: 06/06/2018 15:00 h)
- ⁸ في الحقيقة تم استخدام غير عقلائي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، لذلك ومنذ سنة 2008 تمّ وضع نظام جديد يحكم منح هذه الأراضي باعتبارها موردا غير متجدد، ألا وهو نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وفق دفتر شروط وهذا المبدأ أملتته الحاجة لوضع حد لظاهرة المضاربة على نحو يضر بالمجموعة الوطنية: ارجع: HIMOUR Mohamed, Le dispositif juridique régissant le foncier relevant du domaine privé de l'Etat, destiné à l'investissement, Séminaire régional d'Oran, un programme national de 39 nouvelles Zones Industrielles, ANIREF VOICE: Bulletin d'information trimestriel édité par l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, N°13, Mars 2012, p 10.
- ⁹ أنظر: ديباجة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281-15.
- ¹⁰ أنظر: المادة 25 من القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمّن التوجيه العقاري، المعدّل والمتّم، (ج.ر) عدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر 1990، ص: 1560 وانظر أيضا المادة 3 من القانون رقم 90-30 المؤرّخ في 01 ديسمبر 1990 المعدّل والمتّم (ج.ر) عدد 52 بتاريخ: 02 ديسمبر 1990، ص: 1661.
- ¹¹ للإشارة فإن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصّصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. أنظر: المادة 5 من القانون رقم 90-30 المعدّل والمتّم.
- ¹² المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرّخ في 16 ديسمبر 2012، يحدّد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، (ج.ر) عدد 69 بتاريخ 19 ديسمبر 2012، ص: 14.
- ¹³ أنظر المادة 82 من القانون رقم 90-30 المعدّل والمتّم.
- ¹⁴ أنظر: المادة 20 من القانون رقم 90-25 المؤرّخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمّن التوجيه العقاري، المعدّل والمتّم، والمادة 20 من القانون رقم 90-29 المؤرّخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلّق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتّم، (ج.ر) عدد 52 بتاريخ: 02 ديسمبر 1990، ص: 1652.

- ¹⁵ المادة 21 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتّم.
- ¹⁶ المادة 21 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتّم و المادة 21 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتّم.
- ¹⁷ (ج.ر) عدد 14، بتاريخ 6 مارس 2011، ص: 4.
- ¹⁸ مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدّد كميّات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كميّات مسك الجدول الوطني للمرقيّن العقاريين، (ج.ر) عدد 11، بتاريخ 26 فبراير 2012 ص: 6، المعدل.
- ¹⁹ ارجع: قرار مؤرخ في 9 يناير 2013، يحدّد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري (ج ر) عدد 14 بتاريخ 14 مارس 2013، ص: 24.
- ²⁰ مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري (ج.ر) عدد 11، بتاريخ 26 فبراير 2012، ص: 10.
- ²¹ للاطلاع على محتوى الملف، أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكره.
- ²² للاطلاع على تشكيلة اللجنة، أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- ²³ تمّ بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 يونيو 2017 إحداث تنظيم جديد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، أنظر: (ج.ر) عدد 58 بتاريخ 15 أكتوبر 2017، ص: 14 وصدر بعده القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 27 يونيو 2018 الذي يحدّد مهام مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، المبلغ بموجب مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 7138 المؤرخة في: 02-07-2018.
- ²⁴ المزوري بشّار رشيد حسين، المسؤولية التعاقدية للإدارة في تنفيذ العقود الإدارية: دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، جمهورية مصر العربية، 2018، ص: 12.
- ²⁵ على خلاف مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، فإنّه يمكن إعفاء المشاريع الاستثمارية في إطار الأمر 04-08 السابق ذكره، من رسوم تسجيل وإشهار عقد الامتياز وأتعاب أملاك الدولة، إذا كانت مستفيدة من مقرّرات منح مزايا الاستثمار من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI).
- ²⁶ يُذكر أنّه وفقا لما تضمّنته المادة 2 من القرار المؤرخ في 26 ديسمبر 2013 الذي يثبت الحدّ الذي لا يمكن بعده تسديد الضرائب والرسوم نقدا، فإنّه لا يمكن تسديد الضرائب والرسوم مهما كانت طبيعتها إذا تجاوزت مبلغ مائة ألف دينار (100.000 دج) أنظر: (ج.ر) عدد 18 بتاريخ 30 مارس 2014، ص: 46، وانظر في هذا الصدد تعليمة رقم 3 مؤرخة في 2 مارس 2015 صادرة عن وزارة المالية (الأمانة العامة) وكذا التعليمة رقم 2805 مؤرخة في 25 مارس 2015 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (مفتشية مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري) المتعلّقتين بدفع الصكوك الصادرة لتخليص الضرائب والحقوق والرسوم.
- ²⁷ تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية تميمن الأملاك التابعة للدولة) رقم 3760 مؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلّق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- ²⁸ لا يضمن الصندوق مشاريع حفظ الحقّ بل يسير حسابات عقد حفظ الحقّ.
- ²⁹ أنظر في هذا الشأن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 والمواد 6، 7، و8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 الذي يحدّد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محلّ مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكميّات ذلك (ج.ر) عدد 37 بتاريخ 19 يونيو 2014 ص: 8.
- ³⁰ للإشارة فإنّه وحسب التعليمة رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016 السابق ذكرها، فإنّه بإمكان مدير أملاك الدولة التوصل بنسب تقدّم الأشغال، عن طريق مراسلة مصالح السكن والتعمير، هذا ويخوّل له المطالبة بإسقاط حقّ الامتياز أمام الجهات القضائية بالتنسيق مع السلطات الولائية، ضدّ المرقيّن العقاريين المخلّين ببنود دفتر الشروط.
- ³¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015.
- ³² تعليمة رقم 3760 بتاريخ 29 مارس 2016، مرجع سابق.

³³ ورد في التّعليمة رقم 3760 السّابق ذكرها، أنه يتعيّن في هذا الشّأن على مديري الحفظ العقاريّ إسداء التّعليمات اللّازمة للمحافظين العقاريّين لاشتراط وثيقة رفع اليد قبل قيامهم بشهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، وذلك بالتنسيق مع مصالح أملاك الدّولة للتكفلّ الأحسن بمثل هذه الملفّات.

³⁴ التّعليمة رقم 1261 المؤرّخة في 6 فيفري 2017 الصّادرة عن المديرية العامّة للأملاك الوطنيّة (مديرية تميمين الأملاك النّابعة للدّولة) المتعلّقة بكيفيّة تسوية الأوعية العقاريّة المخصّصة لإنجاز مشاريع ترقويّة تجاريّة في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، المعدّل والمتّم.

³⁵ حلّت محلّ هذه اللّجنة، لجنة ولائيّة مكلفة بدراسة ملفّات الاستثمار. أنظر: المادّة 48 من القانون رقم 01-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمّن قانون الماليّة التكميليّ لسنة 2015 (ج.ر) عدد 40 بتاريخ 23 يوليو 2015، ص: 6.

³⁶ التّعليمة رقم 3760 بتاريخ 29 مارس 2016، المرجع السّابق.