

إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

من إعداد

السيد العياشي سراتي

مفتش رئيسي لأمالك الدولة والحفظ العقاري

مديرية الحفظ العقاري لولاية سكيكدة

إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة

من إعداد السيد العياشي سراتي
مفتش رئيسي لأمالك الدولة والحفظ العقاري
مديرية الحفظ العقاري لولاية سكيكدة

ملخص :

إن منح الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع ترقية عقارية، يختلف بحسب ما إذا كان المشروع السكني مدعما من طرف الدولة أو ترقوي تجاري، فإذا كان موضوع المنح من أجل إنجاز مشاريع سكنية ترقية مدعمة من طرف الدولة فإن آلية المنح هي التنازل عن الوعاء العقاري لفائدة المرقى العقاري مقابل دفع القيمة التجارية بعد تطبيق التخفيضات المناسبة، أما إذا كان موضوع المنح من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، فإن آلية المنح هي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مقابل دفع الأتاوى السنوية والتي تمثل 33/01 من القيمة التجارية للأرضية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض أو إعفاء، بعد إتمام المرقى العقاري للمشروع وحصوله على شهادة المطابقة يقدم طلبا للجنة التقنية الولائية من أجل الحصول على ترخيص لتحويل الامتياز إلى تنازل، على أن يدفع القيمة التجارية للأرضية بعد اقتطاع الأتاوى المدفوعة في حالة تقديمه طلب التحويل خلال السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، أما بعد مرور هذه المدة فالمرقى العقاري ملزم بدفع القيمة التجارية للأرضية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة وبدون أي تخفيض أو اقتطاع للأتاوى المدفوعة من طرفه أثناء سريان عقد الامتياز، ويهدف المشرع من وراء ذلك إلى الانجاز الفعلي للمشاريع السكنية والقضاء على المضاربة في الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

Résumé :

L'octroi des Assiettes Foncières des domaines privés de L'état destinés à la réception des projets de promotion immobilière, se diffère en fonction du projet soit le projet de l'habitat est Aidé par l'état ou promotionnel commercial aidé par l'état, le processus de l'octroi est donc la cession de l'assiette Foncière au profit du promoteur immobilier moyennant le paiement d'une valeur vénale après l'application des réductions appropriées. Si l'objet d'octroi est pour la réalisation des projets de la promotion immobilière commerciale, le processus d'octroi est donc une concession susceptible de transfert à une cession, contre le paiement des taxes annuelles qui représentent 01/33 de la valeur vénale du terrain désigné par les services des domaines sans aucune réduction ou exonération, Après que le promoteur immobilier termine le projet et obtient le certificat de conformité, il présente une demande à la comité technique de la wilaya pour obtention d'un permis de transfert la concession à une cession, à condition qu'il paie la valeur vénale du terrain après la rétention des taxes payées au cas ou il présente une demande transfert durant les deux années qui suivent le délai de la réalisation du projet, mais après l'expiration de cette période le promoteur immobilier est obligé de payer la valeur vénale du terrain désigné par les services des domaines et sans aucune réduction ou rétention des taxes payés par lui en cours de validité du contrat de concession, le projet a pour objet la réalisation effective des projets de l'habitat et lutter contre la spéculation sur assiettes foncières des domaines privés de l'état.

مقدمة :

مع صدور القانون رقم:90-25 (القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم بالأمر 95-26، ج ر 55، 1990) (1) تم إزالة الاحتكار الخاص للبلديات على تسيير العقار القابل للتعمير وذلك بإلغاء الأمر رقم: 74-26 (الأمر 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر 19، 1974) (2)، كما أن أحكام القانون رقم: 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية نصت على أن التنازل عن العقارات التابعة للدولة يكون بمقتضى القانون أو نصوص تشريعية معمول بها (المادة: 109 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر 44 الصادرة في 03 أوت 2008، 1990) (3)، بعدهما صدر قانون المالية لسنة 1992 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 (القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر 65، 1991) (4)، والذي نص على مبدأ التنازل للمركي العقاري، ثم صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/08/1992 الذي أنشأ اللجنة التقنية الولائية المختصة في دراسة ملفات منح الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، هذا الأخير تم إلغاؤه بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/06/1994، الذي ألغى اللجنة التقنية الولائية وجعل كل الصلاحيات بيد الولاية، كذلك هذا القرار تم إلغاؤه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003، الذي أعاد اللجنة التقنية الولائية (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003، المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء المعدل والمتمم، ج ر 35، 2003) (5).

ما يجب ملاحظته أن السوق العقارية بدأت تعرف انتعاشا حقيقيا بعد صدور المرسوم التشريعي رقم: 93-03 (المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 14، 1993) (6)، حيث منح هذا المرسوم إضافة إلى المرسوم التنفيذي 94-58 (المرسوم التنفيذي 94-58، المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر 13، 1994) (7)، آليات جديدة للترقية العقارية بما يتناسب مع الإصلاحات التي عرفتها البلاد في تلك الفترة وكذا تشجيع الاستثمار، لاسيما أن نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى التنوع في صيغ عروض السكنات منها ما هو

اجتماعي ومنها ما هو ترقوي وهناك صيغ ترقوية لكنها مدعمة وذلك بغية استهداف أكبر شريحة من المجتمع.

الملاحظ أن المشرع خلال هذه الفترة لم يفرق بين منح الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المخصصة للمشاريع التجارية وتلك المخصصة للمشاريع الاجتماعية، لكن بصدور الأمر رقم: 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم استثناء القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة من مجال تطبيق هذا الأمر (المادة: 02 من الأمر 04-08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49 ، 2008)⁽⁸⁾، كما يستشف من نص المادة رقم: 03 منه فقرة 01 على أن منح الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يكون عن طريق الامتياز بالنسبة للمشاريع الاستثمارية وأبقى على مبدأ التنازل بالنسبة لمشاريع الترقية الاجتماعية.

فهل شروط وكيفيات منح الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تختلف فيما إذا كانت الترقية اجتماعية أم تجارية؟ وإذا كان المشرع بالمرسوم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري نص صراحة على إمكانية تحويل حق الامتياز الممنوح إلى تنازل فما هي شروط وإجراءات هذا التحويل؟ ما مصير الأوعية العقارية المحصل عليها قبل صدور المرسوم 15-281؟

للإجابة على هذه الإشكاليات نقسم موضوع الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول نتناول فيه شروط وكيفيات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية

المبحث الثاني نتناول فيه شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح للمركبي العقاري إلى تنازل

المبحث الأول : شروط وكيفيات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية

بالعودة إلى الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 (الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 53 ، 2006)⁽⁹⁾، نجده ينص على استثناء الأوعية العقارية الموجهة للترقية العقارية من أحكام هذا الأمر، أما الأمر 04-08 المؤرخ في أول سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى الأمر 11-06 المذكور أعلاه، نجده استثنى من نطاق تطبيقه القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة (المادة: 02 من الأمر 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49، 2008)⁽¹⁰⁾، وبالتالي تطبق أحكام هذا الأخير على الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية أو الترفوية.

المطلب الأول: شروط وكيفيات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية التجارية

إن أحكام الأمر 04-08 المذكور كانت تنص على عدم منح الامتياز للأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية إلا عن طريق المزاد العلني كأصل عام والذي جاء تماشيا وأحكام القانون 14-08 المعدل لقانون الأملاك الوطنية (المادة: 03 من القانون 14-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، 2008)⁽¹¹⁾، واستثناء عن طريق التراضي بترخيص من مجلس الوزراء بعد اقتراح يقدمه المجلس الوطني للاستثمار (المادة: 06 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49، 2008)⁽¹²⁾، كما أن الامتياز الممنوح غير قابل للتحويل إلى تنازل، حيث يكون لمدة دنيا تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة (المادة: 04 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة

والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49، 2008)⁽¹³⁾، وبعد صدور قانون المالية لسنة 2015 جاء بأحكام تسمح بمنح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل (المادة: 61 من القانون 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر 78، 2014)⁽¹⁴⁾، وفي نفس السنة تم تعديل المادة 05 من الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 حيث أصبح منح الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية يتم بالتراضي بموجب قرار ولائي مرخص بمنح الامتياز (المادة: 48 من الأمر 01-15 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر 40، 2015)⁽¹⁵⁾.

الفرع الأول: شروط الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية التجارية

هناك شروط تتعلق بالأوعية العقارية القابلة للمنح للمرقين العقاريين على شكل امتياز بغية إنجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية منها ما هو متعلق بالعقارات في حد ذاتها وأخرى تتعلق بالمستفيدين، بالإضافة إلى شروط مالية.

أولاً. شروط تتعلق بالعقارات القابلة للمنح على شكل امتياز : يشترط في هذه الأوعية العقارية أن تكون من بين الأملاك الخاصة التابعة للدولة، فلا تكون ذات طابع غابي ولا من الأملاك الوطنية البحرية أو أي ملك من الأملاك العمومية، ويشترط فيها كذلك أن تقع في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير ولاسيما أحكام المرسوم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما يشترط في الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة حتى يمكن منحها عن طريق الامتياز للمرقين العقاريين قصد إنجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية أن لا تكون موضوع عملية تخصيص أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية احتياجاتها أو منفعة عمومية (المادة 02 من المرسوم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر 58، 2015)⁽¹⁶⁾.

ثانياً. شروط متعلقة بالمستفيد- المرقى العقاري : يشترط في المستفيد سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاضعاً للقانون العام أو الخاص أن يكون له صفة

مرفي عقاري، فيكون حائزا على سجل تجاري نشاط ترقية عقارية رمز 109218 وكذا الاعتماد من وزارة السكن ومسجلا في الجدول الوطني للمرفيين العقاريين (المادة 04 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14، 2011)⁽¹⁷⁾، حيث يقوم هذا الأخير بتكوين ملف على أربع نسخ ويرسله إلى أمانة اللجنة التقنية الولائية التي يترأسها والي الولاية والمكونة من :

- السيد الوالي أو ممثله رئيسا
- المدير الولائي لأملاك الدولة
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء
- المدير المكلف بالاستثمار.

كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يقدم لها المساعدة في أشغالها (المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2016)⁽¹⁸⁾.

ثالثا. الشروط المالية : بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح الامتياز للمرفي العقاري على وعاء عقاري تابع للأملاك الوطنية الخاصة موجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري يقوم الوالي بإصدار قرار بمنح الامتياز والذي يكون أساسا للعقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة الذي تسبقه عملية تقييم للأرضية المزمع منحها، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم هذه الأرضية طبقا للأسعار المعمول بها والمتداولة في السوق العقاري والمطبقة على المتر المربع المماثل، حيث تقوم بحساب القيمة التجارية لهذه الأرضية على أساس سعر المتر المربع، لكن المرفي العقاري المستفيد لا يدفع هذه القيمة، بل يدفع فقط قيمة الأتاوى السنوية والتي تمثل نسبة 33/01 من القيمة التجارية للأرضية، دون تطبيق أي تخفيض أو أي إعفاء من دفع مختلف الحقوق أو الرسوم (المادة: 08 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ج ر 58، 2015)⁽¹⁹⁾.

الفرع الثاني: كفاءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية التجارية

هناك عدة خطوات يجب أن يمر بها طلب المرقي العقاري للحصول على أوعية عقارية تابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية والتي يمكن إجمالها كما يلي:

أولاً. الطلب المقدم من المرقي العقاري أمام اللجنة التقنية الولائية :

1- تقديم الطلب من المرقي العقاري : يقدم المرقي العقاري الملف إلى اللجنة التقنية الولائية على أربع نسخ حيث يتكون الملف من:

- طلب يوجه إلى الوالي بصفته رئيس اللجنة التقنية الولائية.
- مخطط تمويل يبين فيه المرقي العقاري قدراته المالية وكذا القروض اللازمة والتقديمات المحتملة.
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص وصف مفصل للمساكن، المحلات الأخرى المبرمج إنجازها، المساحة المطلوبة وأجل الإنجاز حيث أصبح مؤشر أجل الإنجاز يلعب دوراً كبيراً كعامل مهم في دراسة الطلبات.
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري من طرف وزارة السكن.
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- نسخة من السجل التجاري.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي.
- حصىلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.
- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة و/أو إنجاز المشاريع العقارية.
- تصميم المشروع مرفقاً بمواصفات السكن والمساحة القابلة للسكن إن أمكن (المادة: 03 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ج ر 58، 2015)⁽²⁰⁾، بالإضافة إلى المخططات المسحية المعدة سواء من إدارة مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد من هيئة المهندسين الخبراء العقاريين التي تبين موقع الوعاء العقاري المطلوب بالضبط.

2- دراسة الطلب من اللجنة التقنية الولائية : بعد تقديم المرقى العقاري لطلب الحصول على وعاء عقاري لتخصيصه لنشاط الترقية العقارية التجارية مرفقا بالوثائق المذكورة سابقا، تقوم إدارة أملاك الدولة كخطوة أولى بعملية التحقيق العقاري الميداني وذلك للتأكد من أن القطع الأرضية المراد الحصول عليها فعلا تعد من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وليست موضوع ملك تابع للخواص أو لهيئات عمومية أو محلية أخرى أو تابع للأملاك العامة التابعة للدولة.

بعد التأكد من أيلولة الوعاء العقاري المعني للدولة يحرر تقرير بذلك ويحول إلى اللجنة التقنية الولائية لاستكمال عملية دراسة ملف منح الامتياز.

ثانيا. القرار الولائي المرخص بالامتياز : بعد استكمال اللجنة لدراسة الملف المقدم من طرف المرقى العقاري، بعد الإطلاع على تقرير التحقيق العقاري المرسل من إدارة أملاك الدولة وبعد أخذ رأي الأعضاء ورفع التحفظات إن وجدت، تقرر اللجنة تقديم رأي بالموافقة على منح الوعاء العقاري موضوع الطلب للمرقى العقاري المستفيد، حيث يقوم السيد الوالي بإصدار قرار يرخص فيه بمنح الامتياز للمرقى العقاري المعني، ويتم تبليغ هذا القرار إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إتمام إجراءات إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مرفقا بدفتر الشروط والذي يكون طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2016)⁽²¹⁾، ويبلغ كذلك دون أجل إلى المرقى العقاري المستفيد (التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01، 2015)⁽²²⁾.

ثالثا. العقد الإداري المكرس لمنح الامتياز : بعد ترخيص السيد الوالي بمنح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل للمرقى العقاري المستفيد وتبليغه دون أجل للمرقى العقاري المستفيد وإدارة أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بعملية التقييم والتي تتوج بتقرير تقييمي يعده العون المقيم ويؤشر عليه كل من رئيس قسم التقييمات والخبرة، رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا، رئيس مكتب التقييمات و الخبرة وكذلك رئيس مصلحة التقييمات والخبرة على مستوى المديرية، بالإضافة إلى تأشيرة المدير الولائي للأملاك الدولة، ليتم بعدها إعداد

مذكرة التخليص والأمر بالدفع، حيث يبلغ المرقى العقاري المستفيد بنتائج التقرير التقييمي بعد أخذ التأشيرات اللازمة، ليتمكن بعدها المرقى العقاري المستفيد من دفع مستحقات الإتاوة السنوية والمقدرة ب: 33/01 من القيمة التجارية، بالإضافة إلى مصاريف إعداد عقد الامتياز سواء تلك المتعلقة بالمصاريف المستحقة لإدارة أملاك الدولة كمصاريف تحرير العقد أو مصاريف تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب أو مصاريف شهره بالمحافظة العقارية، وتقوم إدارة أملاك الدولة بكافة الإجراءات المصاحبة لإعداد العقد الإداري سواء طلب الدفتر العقاري من المحافظة العقارية إذا كانت المنطقة ممسوحة وكذا مستخرج المسح CC4BIS (PR4BIS سابقا) والمخطط المساحي أو وثيقة القياس حسب الحالة، ثم القيام بعملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل والسعي إلى إشهار العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، حيث يصبح للمرقى العقاري المستفيد من منح امتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأوعية العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له كذلك بإنشاء رهن رسمي على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا ما سوف ينجز عليه من بنائات لصالح هيئات القرض (المادة:07 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 ج ر 58، 2015)⁽²³⁾.

مع الإشارة إلى أنه يجب أن لا تتجاوز المدة بين صدور قرار الترخيص بمنح الامتياز و إعداد عقود الامتياز 30 يوما، وذلك حتى يتسنى للمرقين العقاريين المستفيدين من عقود الامتياز الحصول على رخصة البناء وإنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة (المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، 2016)⁽²⁴⁾، كما حثت المديرية العامة للأملك الوطنية الموثقين المحررين لعقود البيع على التصاميم التنصيص في هذه العقود على أن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقى العقاري تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الامتياز إلى تنازل، ويبدو جليا أن الهدف من ذلك هو تخفيف العبء المالي الإضافي الذي يتطلبه تعديل عقود المستفيدين من سكنات ترقية، وذلك حتى لا يقوموا بدفع

مصارييف إضافية (المادة:13 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ج ر 58، 2015)⁽²⁵⁾.

المطلب الثاني: شروط وكيفيات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية الاجتماعية

بالرجوع إلى أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نجده لم ينص في طياته على تطبيقه على الترقية العقارية الاجتماعية، وبالتالي فهي مستثناة من أحكامه وتبقى تمنح في شكل تنازل.

الفرع الأول: شروط الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية الاجتماعية

ويقصد بذلك الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز أو إنشاء برامج سكنات مدعمة كليا أو جزئيا من طرف الدولة، وتتمثل شروط الاستفادة من هذه الأوعية أساسا في شروط تتعلق بالوعاء العقاري موضوع التنازل، شروط تتعلق بالمستفيد وشروط أخرى مالية.

أولا. شروط تتعلق بالوعاء العقاري القابلة للمنع على شكل امتياز : إذا كان المتعارف عليه أن الأرض موضوع التنازل إلى المرقيين العقاريين الموجهة لإنشاء برامج الترقية العقارية الاجتماعية أو ما يعرف بالسكنات المدعمة من طرف الدولة يجب أن تكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة فإنه يشترط فيها كذلك أن تعين مسبقا من طرف إدارة أملاك الدولة (المادة: 03 من اتققرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽²⁶⁾، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة باختيار مجموعة من الأوعية العقارية التي تتلاءم مع موضوع التنازل وبمساحات كافية لاستقبال البرامج السكنية المزمع إنشائها، وعمليا يستحيل على مصالح أملاك الدولة القيام بهذه العملية لوحدها بل يجب أن يتم ذلك بالتنسيق محكم مع مديريةية البناء والتعمير لأن مثل هذا الاختيار يخضع لمعايير تقنية يجهلها موظفو إدارة أملاك الدولة، وغالبا ما أصبحت تخصص مساحات شاسعة محاذية للمدن تتسع لامتناسص مجموعة كبيرة من البرامج السكنية

(ترقوية مدعمة، سكنات البيع بالإيجار...)، حيث يبلغ المرقيين العقاريين بمكان تواجد هذه الأوعية ومساحتها.

ثانيا. شروط متعلقة بالمستفيد- المرقي العقاري : يشترط في المرقي العقاري المترشح للحصول على وعاء عقاري مخصص لإنشاء سكنات مدعمة من طرف الدولة سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون العام أو الخاص أن يكون له صفة مرقي عقاري ويكون حائزا على سجل تجاري بعنوان نشاط ترقية عقارية وكذلك الاعتماد من وزارة السكن، كما يجب أن يتحصل على تنقيط يؤهله للحصول على الوعاء العقاري المعني حسب المعايير وجدول التنقيط المرفق بالملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، فمعايير اختيار المرقيين العقاريين تتمثل أساسا في معيار رأس المال الاجتماعي و/أو الأموال الخاصة فمثلا المرقي العقاري الذي يقدر مبلغ رأس ماله الاجتماعي أو أمواله الخاصة ب: عشرة ملايين دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، بالمقابل الذي يقدر رأس ماله الخاص أو رأس المال الاجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية بمليون دينار جزائري يتحصل على نقطتين من أصل 10 نقاط، أما المعيار الثاني فهو رقم الأعمال فتحسب كذلك من 01 إلى 10 نقاط فمثلا المرقي العقاري الذي يقدر رقم أعماله بمليار دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، أما من بلغ رقم أعماله مثلا أربعين مليون دينار جزائري فيتحصل على نقطة واحدة من أصل 10 نقاط، وهناك معيار السوابق المهنية للمرقي العقاري فتحسب على أساس تسليم السكنات خلال العشر سنوات الأخيرة و تحسب من نقطتين حتى خمسة عشرة نقطة، بالنسبة لمعيار الوسائل التقنية والبشرية فتحسب من نقطة إلى عشر نقاط ويكون ذلك على أساس قائمة اسمية للموظفين مسلمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي مع تقديم نسخة من السير الذاتية و الشهادات، معيار الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي فتحسب من نقطة إلى خمس نقاط، أما معيار تواجد المقر الاجتماعي فتحسب من صفر نقطة إلى عشر نقاط، معيار سعر التنازل عن السكن فيحسب على أساس ثلاثون نقطة و أخيرا آجال إنجاز المشروع فتحسب من أصل عشر نقاط (الملحق رقم: 02 من القرار الوزاري

المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽²⁷⁾، حيث يقوم هذا الأخير بتكوين ملف على عشرة (10) نسخ ويرسله إلى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكونة من:

- الوالي أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة،
- مدير السكن والتجهيزات العمومية،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير التخطيط وتهيئة الإقليم،
- مدير التنظيم والشؤون العامة،
- مدير الأشغال العمومية،
- مدير الري،
- مدير المناجم والصناعة،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها، يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة (المادة:08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽²⁸⁾.

ثالثا. الشروط المالية : يجب على المرقي العقاري المستفيد من وعاء عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة وموجه لاستقبال مشاريع سكنية مدعمة من طرف الدولة دفع مقابل التنازل الذي تحدد قيمته من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا كانت القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز تحسب على أساس سعر السوق، فإنه بالمقابل يجب أن تطبق تخفيضات على هذه القيمة بما يتلاءم مع المشاريع المدعمة من طرف الدولة نظرا للوظيفة الاجتماعية التي يلعبها هذا النوع من السكن (المذكرة رقم: 03542 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، 2016)⁽²⁹⁾، حيث تحدد نسبة التخفيضات كما يلي:

- بالنسبة لولاية عنابة، قسنطينة، الجزائر وهران يطبق تخفيض يقدر بثمانين بالمائة (80%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل، أي أن المرقي العقاري لا يدفع إلا 20% من قيمتها الحقيقية.
- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب فيطبق تخفيض يقدر بخمسة وتسعين بالمائة (95%) من قيمتها التجارية.
- بالنسبة للولايات الأخرى يطبق تخفيض قدره تسعون بالمائة (90%) من القيمة التجارية للأرضية موضوع التنازل.
- بالنسبة لبرنامج خمسة وستون ألف (65000) مسكن موجه للبيع بالإيجار- مشروع خاص بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك- يقدر التخفيض بنسبة مائة بالمائة (100%)، أي أن الأرض تمنح مجانا وبدون مقابل (المذكرة رقم: 03542 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2016)⁽³⁰⁾.
- بالنسبة لبرنامج السكنات الموجهة للبيع بالإيجار يطبق تخفيض يقدر بمائة بالمائة من قيمتها التجارية أي أنها هي الأخرى تمنح لها الأرض مجانا.
- بالنسبة للسكنات الترقية العمومية LPP تحسب نسبة التخفيض كما يلي:
- بالنسبة لولاية عنابة، قسنطينة، الجزائر وهران يطبق تخفيض يقدر بستين بالمائة (60%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل.
- بالنسبة لدوائر الولايات الشمالية يطبق تخفيض يقدر بسبعين بالمائة (70%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل.
- بالنسبة لبلديات أخرى في الولايات الشمالية يطبق تخفيض يقدر بخمسة وسبعين بالمائة (75%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل.
- بالنسبة لمقرات دوائر ولايات الهضاب العليا يطبق تخفيض قدره ثمانون بالمائة (80%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل.
- بالنسبة لمقرات دوائر الولايات الجنوبية يطبق تخفيض قدره تسعون بالمائة (90%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل.
- وأخيرا بالنسبة لبلديات أخرى في الولايات الجنوبية فيطبق تخفيض قدره خمسة وتسعون بالمائة (95%) من القيمة التجارية للأرض موضوع التنازل (المادة: 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2011 ج ر 51، 2011)⁽³¹⁾.

تجدر الإشارة أن هذا التخفيض يمس فقط المشروع المخصص حصريا للسكن، فإذا أنجز المرقى العقاري المستفيد من التنازل محلات أخرى غير سكنية كمحلات تجارية أسفل العمارات مثلا، فهذا الجزء الغير مخصص للاستعمال السكني لا يطبق عليه أي تخفيض، ويسهر المحافظ العقاري على ذلك، فبمجرد إيداع العقود المتضمنة الجداول الوصفية للتقسيم ويلاحظ وجود محلات مخصصة للاستعمال غير السكني يخطر مباشرة مصالح أملاك الدولة (المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، ج ر 70، (2015)⁽³²⁾، ولا يقوم بشهر أي عقد يكون موضوعه محل غير سكني إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد محررة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تثبت دفع المرقى العقاري لفارق الثمن، كما يجدر الذكر أن تطبيق هذه الامتيازات المالية الجد معتبرة لا يعفي إدارة أملاك الدولة من اتخاذ الاحتياطات اللازمة من أجل الحرص على أن تكون عملية التقييم موضوعية وتتوافق والسوق العقاري الحر وتعكس القيمة التجارية والحقيقية لهذه الأملاك (المذكرة رقم: 0006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2006)⁽³³⁾.

الفرع الثاني: كفاءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية الاجتماعية

تبدأ العملية بتقديم طلب استفادة من وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات مدعمة من طرف الدولة بعد أن يطلق المدير الولائي المكلف بالسكن دعوة للمشاركة على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية (المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽³⁴⁾، ليليه الترخيص بالتنازل الصادر عن الوالي المختص إقليميا وأخيرا العقد الإداري المكرس لعملية التنازل.

أولا. طلب الاستفادة من وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة موجه لإنجاز سكنات ترقية اجتماعية: كما سبق ذكره فإن المرقى العقاري المترشح للاستفادة من وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز سكنات مدعمة من طرف الدولة يقدم طلبا مرفقا بملف على عشرة (10) نسخ إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية الولائية، حيث تتكون هذه اللجنة من:

- الوالي أو ممثله رئيسا،
- مدير أملاك الدولة،
- مدير السكن والتجهيزات العمومية،
- مدير التعمير والبناء،
- مدير التخطيط وتهيئة الإقليم،
- مدير التنظيم والشؤون العامة،
- مدير الأشغال العمومية،
- مدير الري،
- مدير المناجم والصناعة،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها ويكلف المدير الولائي المكلف بالسكن بالأمانة التقنية للجنة (المادة:08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽³⁵⁾، وكما هو ملاحظ فاللجنة التقنية الخاصة بمنح الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع سكنية مدعمة من طرف الدولة أوسع تكوينا من تلك المكلفة بمنح الامتياز على الأوعية العقارية للمرقبين العقاريين الموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية- عشر أعضاء مقابل أربع أعضاء- وربما يعود ذلك لسببين، فتوسيع اللجنة التقنية المكلفة بدراسة طلبات الحصول على أوعية عقارية لإنجاز سكنات مدعمة من طرف الدولة يعود لأهمية هذه البرامج سواء تعلق الأمر بالحجم الكبير لهذه المشاريع – عدد السكنات بالآلاف- من جهة أو نتيجة الدعم الكبير الممنوح لهذا النوع من السكن من جهة ثانية وأخير لأن هذا النوع من السكنات يلعب عدة وظائف أهمها الوظيفة الاجتماعية.

ثانيا. القرار الولائي المرخص بالتنازل : بعد أن تقوم اللجنة التقنية الولائية باستكمال إجراءات دراسة الملف المقدم من المرقي العقاري قصد الحصول على وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة بغرض إنجاز سكنات مدعمة من طرف الدولة، يرد السيد الوالي المختص إقليميا على طلب المرقي العقاري المترشح وفي أجل ثلاثون (30) يوما من تاريخ إيداع الطلب، إما بقبول طلبه وفقا لدفتر الشروط ودون تحفظات أو قبوله مع تحفظات يجب رفعها أو برفض طلبه مع تبيان أسباب ذلك، في حالة الموافقة يبلغ الوالي قرار التصريح بالتنازل

للمرقي العقاري خلال خمسة عشرة يوما (15) وكذا الإدارات المعنية ولاسيما إدارة أملاك الدولة لتسارع إلى إجراءات إعداد العقد المكرس لعملية التنازل (المادة: 09، 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، (2011)⁽³⁶⁾، أين يقدم المرقي العقاري إلى المدير الولائي للسكن ملف تنفيذ المشروع مؤشر عليه بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالبناء و التعمير وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء وفي أجل لا يتجاوز في أي حال من الأحوال خمسة (05) أشهر (المادة: 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽³⁷⁾.

ثالثا. العقد الإداري المكرس لعملية التنازل : بعد تبليغ السيد الوالي لقرار الترخيص بالتنازل لفائدة المرقي العقاري المستفيد وإلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، تقوم هذه الأخيرة بإجراءات التقييم وتحديد القيمة التجارية للأرض المعنية بعملية التنازل وهذا بعد استكمال الملف من طرف المرقي العقاري المستفيد بالوثائق الضرورية كالمخططات المسحية وغيرها، حيث تستخرج القيمة التجارية الحقيقية لهذه الأرضية حسب سعر السوق ثم تطبق عليها التخفيضات المناسبة حسب كل حالة، ثم تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد مذكرة تسديد وتبليغه إلى المرقي العقاري المستفيد قصد دفع مقابل التنازل، بعد قيام هذا الأخير بتسديد قيمة التنازل بعد التخفيض وكذا مصاريف تحرير العقد تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد التنازل ويتقدم المرقي العقاري المستفيد لإمضائه رفقة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وتسعى مصالح أملاك الدولة بعدها لاستكمال بقية الإجراءات من تسجيل وإشهار على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، مع العلم أن هناك توصيات من المديرية العامة للأملاك الوطنية للتكفل بهذا النوع من العقود في أقصر الأجل الممكنة والتي قدرت بثلاثين يوما على أقصى تقدير (المادة: 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 2011)⁽³⁸⁾، حيث تسلم نسخة من العقد المشهر بعد ذلك للمرقي العقاري حتى يبادر للحصول على رخصة بناء المشروع والبدء في إنجازه لإتمامه في الآجال المحددة بدفتر الشروط.

المبحث الثاني: شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري إلى تنازل

بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 ولاسيما المادة:61 منه أصبحت تخضع الترقية العقارية التجارية المنجزة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة لصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (المذكرة رقم: 7007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2016)⁽³⁹⁾، وإذا كان منح الأوعية العقارية الجديدة ابتداء من صدور هذا القانون أصبح بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فما مصير الأوعية العقارية الممنوحة قبل صدور هذا القانون؟ لذلك سوف نعالج هذه الإشكالية في مطلبين، المطلب الأول نعالج من خلاله وضعية الأوعية العقارية الممنوحة بعد صدور المرسوم 281-15 المؤرخ في 2015/10/26 والمطلب الثاني نعالج فيه وضعية الأوعية العقارية الممنوحة قبل صدور المرسوم 281-15 المذكور أعلاه.

المطلب الأول: شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري بعد صدور المرسوم 281-15 إلى تنازل

سنتطرق بالفرع الأول إلى شروط تحويل حق الامتياز إلى تنازل وبالفرع الثاني إلى كيفيات تحويل حق الامتياز إلى تنازل.

الفرع الأول: شروط تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للأوعية الممنوحة بعد صدور المرسوم 281-15

هناك عدة شروط يجب توافرها حتى يتمكن المرقي العقاري من طلب تحويل الامتياز الممنوح له بعد صدور المرسوم 281-15 ويمكن إجمالها في:

أولاً. الإنجاز الفعلي للمشروع : لا يمكن للمرقي العقاري المستفيد من وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة طلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل (تمليك) إلا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وطبقاً لدفتر الشروط الممضي وكذا المخططات ورخص البناء الممنوحة له، فالمرقي العقاري الذي لم يتم البناء أو لم ينطلق أصلاً في الأشغال لا يمكن له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل (المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2016)⁽⁴⁰⁾.

ثانيا. الحصول على شهادة المطابقة : المرقى العقاري مجبر على طلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة (المادة: 75 من القانون 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم، ج ر 52، 1990)⁽⁴¹⁾، فلا يمكن للمرقى العقاري المستفيد من وعاء عقاري تابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة من طلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة من الجهة المختصة و المقصود هنا هي رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة: 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، ج ر 07، 2015)⁽⁴²⁾، على أن يكون ذلك خلال ثلاثون (30) يوما من الانتهاء من الأشغال، حيث يودع المرقى العقاري محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) حيث ترسل نسخة منها إلى السيد رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة (المادة: 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، ج ر 07، 2015)⁽⁴³⁾، ويتم مطابقة البناءات من طرف لجنة تكون من ممثل مؤهل قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ممثل عن مديرية الحماية المدنية وممثل القسم الفرعي للتعمير، بعد مرور اللجنة بالمشروع تحرر محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر فيه جميع الملاحظات المحتملة ويوقع هذا المحضر من طرف جميع الأعضاء ليسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعدها شهادة المطابقة إذا لم تكن هناك تحفظات أو تم رفعها في الحالة المخالفة وتكون هذه الشهادة مطابقة للنموذج المرفق بالمرسوم 15-19 في أجل ثمانية(08) أيام من تاريخ خروج اللجنة للمعاينة (المادة: 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، ج ر 07، 2015)⁽⁴⁴⁾.

ثالثا. تقديم طلب التحويل : حتى يتم تحويل الامتياز الممنوح للمرقى العقاري بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-281 إلى تنازل يجب عليه تقديم طلب كتابي أمام اللجنة التقنية الولائية مرفقا بملف يحتوي على الأساس عقد الامتياز، رخصة البناء، شهادة المطابقة، دفتر الشروط...

الفرع الثاني: كفاءات تحويل الامتياز الممنوح بعد صدور المرسوم 15-281 إلى تنازل

حتى يتم تحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري قبل صدور المرسوم 15-281 إلى تنازل يجب موافقة اللجنة التقنية الولائية على عملية التحويل بعد دراسة الملف المقدم من قبل المرقي العقاري.

أولاً. موافقة اللجنة التقنية الولائية المانحة للامتياز : بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وفقاً لدفتر الشروط ورخصة البناء وبعد الحصول على شهادة المطابقة طبقاً للمرسوم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها يقدم المرقي العقاري طلباً إلى اللجنة التقنية الولائية وهي نفسها اللجنة المرخصة بالامتياز لتبث في مدى قابلية تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل لفائدة المرقي العقاري، مع العلم أن اللجنة مهلة شهر واحد من تاريخ استلام الطلب للفصل فيه (المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 2016)⁽⁴⁵⁾.

ثانياً. تنفيذ الالتزامات المالية : حتى تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري المكرس لتحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري إلى تنازل يجب عليه دفع القيمة التجارية المحددة أثناء منح الامتياز كاملة بعد خصم الأتاوى المدفوعة (القيمة الإيجارية) وهذا في حالة طلب المرقي العقاري تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل سنتين اللتين تليان أجل الإنجاز (المادة: 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 ج ر 58، 2015)⁽⁴⁶⁾، أما إذا كان طلب التحويل إلى تنازل بعد أجل السنتين اللتين تليان تاريخ أجل الإنجاز، فذلك يتم تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند منح الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة ودون خصم الأتاوى المسددة (القيمة الإيجارية) (المادة: 11 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 ج ر 58، 2015)⁽⁴⁷⁾، كعقوبة للمرقي العقاري عن التأخر في إنجاز مشروعه وقصد تحفيزهم على إتمام المشاريع في الوقت المحدد، ما عدا حالات القوة القاهرة المبررة قانوناً حيث يمكن للمرقي العقاري الاستفادة من مهلة إضافية غير أن تأخر المرقي العقاري في الإنطلاق في الأشغال خلال السنتين اللتين تليان تاريخ منح عقود الامتياز يترتب عليه فسخ عقد الامتياز قضائياً

وبسعي من إدارة أملاك الدولة (المادة: 12 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، ج ر 58، 2015)⁽⁴⁸⁾.

يجدر الذكر هنا أنه إذا كان المرقى العقاري قد قام ببيع السكنات على أساس البيع على التصاميم فإنه لا يمكنه إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل القيام بعملية تحويل الامتياز إلى تنازل والتي تكون في شكل عقد إداري يعد من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والتي تكون بعد الإنجاز الفعلي للمشروع حيث يقوم الموثقون بإعداد محاضر الحيازة والتي لا تحرر إلا بعد تقديم المرقى العقاري للعقد المكرس لعملية تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل (المادة: 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015 ج ر 58، 2015)⁽⁴⁹⁾، وفي هذه الحالة تتحول الحقوق العينية للمستفيد في عقود البيع على التصاميم تلقائيا إلى حق ملكية وذلك فور شهر عقد تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا، أما إذا كان الحال لا يتعلق بعملية بيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقى العقاري الذي أتم مشروعه بيع السكنات أو محلاته التجارية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد مسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة تشهد بتسديد المرقى العقاري للقيمة التجارية للأرضية وكذلك بعد شهر العقد المكرس لعملية تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل لفائدة المرقى العقاري.

ثالثا. حالة تقاعس المرقى العقاري عن طلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل : في حالة تقاعس المرقى العقاري المستفيد عن طلب تحويل الامتياز الممنوح له إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع فإن مدير أملاك الدولة يقوم بتحريك دعوى قضائية من أجل إلغاء الامتياز الممنوح (المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2016)⁽⁵⁰⁾، وذلك بسبب عدم احترام المرقى العقاري للالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط الممضي من الطرفين.

المطلب الثاني: شروط وكيفيات تحويل الامتياز الممنوح إلى تنازل قبل صدور المرسوم 15-281

نص المرسوم 15-281 على أن التكفل بتسوية الأوعية العقارية الممنوحة في إطار الأمر 04-08 للمرقين العقاريين قصد إنجاز مشاريع ترقية

عقارية ذات طابع تجاري سيتم تحديد شروط وكيفيات التكفل بتسويتها بموجب قرار وزاري مشترك (وزارة المالية- وزارة السكن) (المادة: 15 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، ج ر 58، 2015)⁽⁵¹⁾، وبالفعل بعد طول انتظار صدر مؤخرا القرار الوزاري المشترك بتاريخ 29 جوان 2016 المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 وهنا يمكن أن نميز بين ثلاث حالات.

الفرع الأول: الأوعية العقارية المشيد عليها بنايات منتهية

بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة والتي استفاد منها المرقيين العقاريين عن طريق الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، وقاموا بتشييد بناياتهم والانتهاؤ من الأشغال بها وحصلوا على شهادات المطابقة إلى غاية تاريخ 23 أكتوبر 2016 وهو تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك (مالية-سكن) بالجريدة الرسمية (المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵²⁾، يمكن أن تكون موضوع تحويل للامتياز الممنوح إلى تنازل وذلك بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ولكن يجب التفريق بين حالتين:

الحالة الأولى: بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة والتي استفاد منها المرقيين العقاريين على سبيل الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وقاموا بتشييد بناياتهم والانتهاؤ من الأشغال بها، وحصولهم على العقد الإداري المشهر المكرس لمنح الامتياز، رخصة البناء وشهادة المطابقة طبقا للمرسوم 15-19، دون أن يكون هناك تنازل عن البنائيات أو حقوق عينية متعلقة بها لفائدة المستفيدين، ففي هذه الحالة يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بموجب عقد إداري تعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ويسعى من أجل تسجيله بمصلحة التسجيل وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك دون حاجة إلى تعديل القرار الولائي المرخص بالامتياز ولا العقد الإداري الأصلي المكرس للامتياز.

وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من المزايا المالية الممنوحة بنص المادة: 10 من المرسوم 15-281 (المادة رقم: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵³⁾، حيث يسدد القيمة التجارية للأرضية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة أثناء منحها للامتياز مع استفادة المرقي العقاري من خصم الأتاوى المدفوعة أثناء مدة سريان عقد الامتياز.

الحالة الثانية: بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والتي استفاد منها المرقيين العقاريين على سبيل الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، والموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، التي انتهت بها الأشغال من طرف المرقي العقاري وحصوله على شهادة المطابقة، ويكون المرقي العقاري قد أعد الجداول الوصفية للتقسيم وتنازل عن الحصص المبنية للمستفيدين وكذلك الحقوق العينية المتعلقة بها، وهذا قبل تاريخ 23 أكتوبر 2016، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة بعد الحصول على رخصة التحويل من اللجنة التقنية الولائية بتحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري إلى المستفيدين مباشرة وذلك بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، حسب الحصص المبنية لكل مستفيد، ويتم ذلك على أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها إدارة أملاك الدولة عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى السنوية المدفوعة من قبل المرقي العقاري (المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵⁴⁾، فما دام التحويل يتم باسم المستفيدين مباشرة فمن يقوم بدفع القيمة التجارية؟ هل المرقي العقاري أم المستفيدين كل حسب نصيبه المبني؟ كذلك شكل التنازل لم يتم توضيحه هل يكون بموجب عقد إداري خاص بالمشروع ككل؟ أم يكون على شكل عقود فردية على أساس الحصص المحددة بالجداول الوصفية للتقسيم و التي تنازل عنها المرقي العقاري للمستفيدين؟.

الفرع الثاني: الأوعية العقارية المشيد عليها بنايات غير منتهية أو لم ينطلق في تشييدها

يجب أن نفرق بين الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة على شكل امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية والتي كرسست بعقود إدارية مشهورة والتي

انقضت آجال إنجازها أو تم تجاوز آجال الإنجاز، وبين تلك التي لم تنطلق بها الأشغال أصلاً.

الحالة الأولى: بالنسبة للأوعية العقارية التي انقضت آجال إنجازها أو تم تجاوز آجال الإنجاز بها، فالمشرع أعطى للمرقي العقاري الحق في تحويل الامتياز الممنوح المكرس بعقد إداري مشهر إلى امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بموجب عقد تعديلي (المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵⁵⁾، يعد العقد الإداري التعديلي مدير أملاك الدولة ويسعى لشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، إضافة إلى ذلك يتم منح المرقي العقاري المتأخر في الإنجاز مدة إمهال إضافية تقدر بسنتين قصد إتمام مشاريعه.

أولاً. أجل الإمهال : بالنسبة للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد انقضت وتم تجاوزها، يسري أجل الإمهال من تاريخ تحرير العقد الإداري التعديلي المتضمن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أما المشاريع التي لم تنقض آجال إنجازها فيسري أجل الإمهال المقدر بسنتين ابتداء من تاريخ انقضاء أجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط (المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵⁶⁾.

ثانياً. المزايا المالية : بالنسبة للمزايا المالية المنصوص عنها بالمادة 10 من المرسوم 15-281 فإذا احترم المرقي العقاري لأجل الإمهال وأتم إنجاز المشروع وفقاً لدفتر الشروط وتحصل على شهادة المطابقة فالمرقي العقاري يستفيد من المزايا المالية المنصوص عنها كاملة، وفي الحالة المغايرة وهي حالة انقضاء أجل الإمهال دون الانتهاء من الأشغال أو عدم الحصول على شهادة المطابقة فإن الامتياز يحول إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة عند منح الامتياز دون أي تخفيض أو خصم للأتوى المدفوعة أثناء فترة سريان عقد الامتياز أو إعفاء.

الحالة الثانية: بالنسبة للأوعية العقارية التي لم يتم الانطلاق في أشغال إنجازها بتاريخ 23 أكتوبر 2016، فيقضى الامتياز بالأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الغير قابل للتحويل إلى تنازل من الاستفادة من تحويله إلى امتياز قابل للتحويل

إلى تنازل (المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵⁷⁾، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هل بهذا الإقصاء تم معاقبة المرقى العقاري المخل بالتزاماته؟ أم معاقبة المستفيدين من هذه المشاريع والذين دون أدنى شك لا يدل لهم في هذا التأخير؟

الحالة الثالثة: بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة التي تم منحها للمرقين العقاريين من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري على سبيل الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل والمرخص به بموجب قرار ولائي، لكن عقودها الإدارية المكرسة لمنح الامتياز لم تشهر بعد قبل تاريخ صدور المرسوم 15-281، ففي هذه الحالة تقوم إدارة أملك الدولة بإعداد عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل دون حاجة إلى تعديل القرار الولائي المرخص بالامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، ونفس الحكم يطبق على تلك الأوعية العقارية التابعة للأملك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمرقين العقاريين لإنجاز مشاريع ترقية عقارية ذات طابع تجاري، مرخص به بموجب قرارات ولائية ولم تكن موضوع عقود إدارية مشهورة مكرسة لعملية منح الامتياز، حيث تقوم إدارة أملك بإعداد عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل دون حاجة إلى تعديل القرار الولائي، على أن يكون ذلك في الحالتين خلال أجل لا يتجاوز ثلاثون يوما (المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 جوان 2016، ج ر 62، 2016)⁽⁵⁸⁾.

الحالة الرابعة: هناك العديد من الحالات أين قدم فيها المرقين العقاريين ملفات طلب أوعية عقارية تابعة للأملك الخاصة للدولة من أجل إنجاز مشاريع ترقية عقارية تجارية أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF وتم قبولها وكرست بقرارات ولائية مرخصة بالامتياز فقط ولم تكرر بعد بعقود امتياز، حيث يمكن في هذه الحالة تقديم مشاريع قرارات جديدة أمام الولاية تتضمن الترخيص بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ويطبق عليه الإجراءات والمزايا الممنوحة بموجب المرسوم 15-281، كذلك الحالات التي حظيت بموافقة اللجنة ولم تكرر الموافقة بقرار ولائي مرخص بالامتياز ففي هذه الحالة كذلك يمكن تقديم مباشرة مشروع قرار أمام السيد الوالي من أجل إصدار قرار مرخص بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (المذكورة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية، 2016)⁽⁵⁹⁾.

الخاتمة :

بعد دراستنا لموضوع منح الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة خلصنا إلى أن المنح الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، يختلف بحسب نوع هذه الأخيرة، فإذا كانت ترقية عقارية اجتماعية فإن المنح يكون على شكل تنازل مقابل دفع المستحقات المالية والتي تكون حسب أسعار السوق بعد تطبيق التخفيضات المناسبة، أما إذا كانت الترقية العقارية تجارية فإن المنح يكون على شكل امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة وموافقة اللجنة التقنية الولائية، مقابل دفع أتاوى سنوية أثناء فترة الامتياز(قيمة إيجارية)، ودفع القيمة التجارية للوعاء العقاري أثناء تحول الامتياز إلى تنازل بعد خصم الأتاوى الممنوحة إذا تم الإنجاز الفعلي للمشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط أو خلال السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، أما الأوعية العقارية الممنوحة على سبيل الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب عقود إدارية مشهورة لكن الأشغال لم تنطلق بها إلى غاية تاريخ 23 أكتوبر 2016 فإنها تقصى من عملية التحويل إلى تنازل كعقاب للمرقبين العقاريين المماطلين، وكل هذه الإجراءات تهدف إلى الحد من المضاربة في الأوعية العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة .

الهوامش

- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر 55، 27 سبتمبر 1995
- الأمر 74-26 المؤرخ في 10 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر 19، 05 مارس 1974
- المادة:109 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر 44، الصادرة في 03 أوت 2008
- القانون 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر 65 ، 18 ديسمبر 1991

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003، المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء المعدل والمتمم، ج ر 35، 25 ماي 2003.

المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 14، 03 مارس 1993

المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر 13، 07 مارس 1994.

المادة: 02 من الأمر 08-04، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 49، 03 سبتمبر 2008.

الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر رقم: 53 الصادرة في 30 أوت 2006.

المادة: 02 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، السالف ذكره.

المادة: 03 من القانون 08-14، المتضمن تعديل القانون 90-30 الخاص بالأملك الوطنية، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر 44، الصادرة في 03 أوت 2008

المادة: 06 من الأمر 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، السالف ذكره.

المادة: 04 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، السالف ذكره.

المادة: 61 من القانون 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر 78، 31 ديسمبر 2014.

المادة: 48 من الأمر 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر 40، 23 جويلية 2015

المادة 02 من المرسوم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر 58، 04 نوفمبر 2015.

المادة 04 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14، 06 مارس 2011.

المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016 المتضمنة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المادة: 08 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.

- المادة: 03 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016، السالف ذكرها.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
- المادة: 07 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016، السالف ذكرها.
- المادة: 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.
- المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر 14، 51 سبتمبر 2011.
- الملحق رقم: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، ج ر 51، 14 سبتمبر 2011.
- المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 03542 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 24 مارس 2016 والمتعلقة بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للأماكن الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة
- المذكرة رقم: 03542 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 24 مارس 2016، السالف ذكرها.
- المادة: 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2011، السالف ذكره.
- المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 ، المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع ارضية تابعة للملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر 70، 29 ديسمبر 2015.
- المذكرة رقم: 0006 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 02 جانفي 2006 والمتعلقة بالتنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لإستيعاب مشاريع سكنية في إطار برنامج السكنات ذات الطابع الاجتماعي .
- المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2011، السالف ذكره.

- المادة:08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 14 ماي 2011، السالف ذكره.
- المادة: 09، 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، السالف ذكره.
- المادة: 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، السالف ذكره.
- المادة:12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 7007 الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية بتاريخ 20 جوان 2016 المتعلقة بشهر عقود تدخل في اطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.
- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016 السالف ذكرها.
- المادة: 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر 52، 02 ديسمبر 1990.
- المادة:64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر 07، 12 فيفري 2015.
- المادة: 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، السالف ذكره.
- المادة: 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في: 25 جانفي 2015، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016، السالف ذكرها.
- المادة: 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره
- المادة:11 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.
- المادة: 12 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015،السالف ذكره.
- المادة: 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في: 26 أكتوبر 2015، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016، السالف ذكرها.
- المادة: 15 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015،السالف ذكره.
- المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 ، ج ر 62، 23 أكتوبر 2016.
- المادة رقم: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره.

- المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره.
- المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره.
- المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016، السالف ذكره.
- المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 جوان 2016، السالف ذكره.
- المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 29 جوان 2016، السالف ذكره.
- المذكرة رقم: 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016، السالف ذكرها.

المراجع :

- 01-الأمر رقم:74-25 المؤرخ في 10 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر رقم:19 الصادرة في 05 مارس 1974.
- 02-الأمر رقم:06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج رقم: 53 الصادرة في 30 أوت 2006.
- 03-الأمر رقم:08-04 المؤرخ في أول سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر رقم: 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
- 04-الأمر رقم:15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر رقم: 40 الصادرة في 31 ديسمبر 2015.
- 05-القانون رقم:90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم:95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر رقم: 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- 06- القانون رقم:90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر رقم: 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

07-القانون رقم:90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر رقم: 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

08-القانون رقم:91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر رقم: 65، الصادرة في 18 ديسمبر 1991.

08- القانون رقم: 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن تعديل القانون 90-30 الخاص بالأملاك الوطنية، ج ر رقم: 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

09-القانون رقم:11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر رقم: 14 الصادرة في 06 مارس 2011.

10-القانون رقم:14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر رقم 78 الصادرة في 31 ديسمبر 2015.

11- المرسوم التشريعي رقم:93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر رقم: 14 الصادرة في 03 مارس 1993.

12- المرسوم التنفيذي رقم:94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر رقم 13، الصادرة في 07 مارس 1994.

13- المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر رقم: 07 الصادرة في 12 فيفري 2015.

14- المرسوم التنفيذي رقم:15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر رقم: 58 الصادرة في 04 نوفمبر 2015.

15-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أفريل 2003، المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

والمخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو بناء، المعدل والمتمم، ج ر رقم: 35 الصادرة في 25 ماي 2003.

16- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر رقم: 51 الصادرة في 14 سبتمبر 2011.

17- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر رقم: 70 الصادرة في 29 ديسمبر 2015.

18- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، ج ر رقم: 62 الصادرة في 23 أكتوبر 2016.

19- التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

20- المذكرة رقم: 0006 المؤرخة في 02 جانفي 2006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن الأوعية العقارية الموجهة لاستيعاب مشاريع سكنية في إطار برنامج السكنات ذات الطابع الاجتماعي.

21- المذكرة رقم: 03542 المؤرخة في 24 مارس 2016، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

22- المذكرة رقم: 03760 المؤرخة في 29 مارس 2016 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى

تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

23- المذكرة رقم: 7007 الصادرة في 20 جوان 2016 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بشهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.