

العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري

*The real estate belonging to the private property of the state as a base for the realization of residential projects of a commercial nature*الدكتورة بن مبارك راضية⁽¹⁾ Dr. benmebarek radia¹كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة البليدة 2، مخبر القانون والعقار، r.benmebarek@univ-blida2.dz

تاريخ النشر: 2021/06/06

تاريخ القبول: 2021/05/25

تاريخ إرسال: 2021/05/24

ملخص:

يعتبر توفير السكن من أهم أهداف السياسة الاجتماعية للدولة الجزائرية، ولهذا فقد قررت عدة تحفيزات للمرقين العقاريين الخواص للمساهمة في إنجاز السكنات، ومن أهم هذه التحفيزات عرضها للعقارات التابعة لأملكها الخاصة لتكون وعاء لاحتواء المشاريع العقارية السكنية.

لقد قررت الدولة أن يكون الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو الطريقة التي تسير بها أملكها الخاصة الموجهة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وهذا خروجاً عن الطريقة التي قررتها الدولة بموجب الأمر 04-08 القاضي باعتماد الامتياز كطريقة وحيدة للاستفادة من العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة وهذا للحفاظ عليها. فهل سيجذب النظام القانوني للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، المرقين العقاريين الخواص لتنفيذ المشاريع العقارية المتعلقة بإنجاز المشاريع السكنية؟

الكلمات المفتاحية: عقار؛ الأملاك الخاصة للدولة؛ امتياز؛ تنازل؛ ترقية عقارية.**Abstract:**

The provision of housing is considered as one of the most important goals of the Algerian state's social policy. Thus, several incentives have been decided for private real estate promoters to contribute to the realization of housing. One of the most important of these incentives is the presentation of its own real estate properties as a base to contain residential projects. The state has decided that the concession convertible into franchise is the way in which its private property is directed to real estate promotion projects of a commercial nature. And this is unlike the framework decided by the state under Ordinance 08-04 which approves the concession as the only way to make use of real estate belonging to the private property of the state and this is to preserve it. Here, Will the legal system of concession convertible into franchise attract private real estate promoters to implement real estate projects related to the realization of residential projects?

Keywords: Real estate, state private property, concession, franchise, Real estate development.

(1) بن مبارك راضية، r.benmebarek@univ-blida2.dz

مقدمة:

يعتبر توفير السكن لكل مواطن من أهم التحديات في سياسة الدولة، وفي هذا الإطار وضعت الدولة إستراتيجية للوصول لرفع هذا التحدي، تدخل هذه الإستراتيجية كلها في إطار إعانات تقدمها الدولة لتجسيد المشاريع السكنية. مع العلم أن دور الدولة في توفير السكن قد تغير جذريا بعد سنة 1990، فلم تعد هي القائمة بالبناء بل أصبح لها دور تحفيزي فقط، وتركت مهمة إنجاز السكنات المقررة، للمرقين العقاريين سواء العموميين أو الخواص وذلك بالنسبة لمختلف صيغ السكنات.

لكن أهم مشكل يعرقل المرقى العقاري عند بداية مشروعه السكني، سواء كانت السكنات مستفيدة من إعانة الدولة أو كانت ذات طابع تجاري، هو توفير الوعاء العقاري الذي تنجز عليه السكنات. ولهذا وجدت الدولة نفسها مضطرة لتوفير العقار اللازم لتنفيذ المشاريع السكنية وذلك بوضع العقارات التابعة لأملكها الخاصة تحت تصرف المرقين العقاريين. فبحسب إحصائيات نهاية سنة 2002، الدولة قامت بتحويل 100000 هكتار من محفظتها العقارية لتنفيذ مشاريع سكنية¹.

إن وضع العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة تحت تصرف المرقين العقاريين يكون بطريقتين: الأولى تتمثل في التنازل لصالح المرقى العقاري عاما كان أو خاصا بالنسبة للمشاريع التي تستفيد من إعانة الدولة في جميع صيغها، من السكن الموجه للبيع بالإيجار²، وكذا السكن الترقوي المدعم، السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي العمومي³. في حين أنه بالنسبة للسكن الريفي فإنه لا يحتاج لقطعة الأرض التابعة للأمالك الخاصة للدولة مادام الصيغة في حد ذاتها تحتم على المستفيد من الإعانة المادية للدولة أن يكون مالكا لقطعة أرض.

إن ثمن شراء الأرض يدخل في تقييم السكن وبالتالي كلما ارتفع ثمنها ارتفع ثمن السكن والعكس صحيح. ويتدخل الدولة بوضع أملكها العقارية الخاصة في متناول المرقين العقاريين عوام أو خواص سيساعد نوعا ما في الحصول على مساكن بأثمان معقولة⁴. كما أنها وفي الإطار نفسه وضعت الدولة أحكاما لتسديد ثمن العقار بالتقسيط⁵.

أما الطريقة الثانية فتتمثل في الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالنسبة لمشاريع الترقية ذات الطابع التجاري. وهنا انتقل دور الدولة في توفير السكن من دعم البرامج السكنية المقررة لصالح الفئات الاجتماعية غير القادرة على اقتناء سكن دون إعانة الدولة، إلى توفير العقار اللازم لإنجاز السكنات بالنسبة للفئات التي لا تحتاج إلى المساعدة المادية للدولة وذلك بالنسبة للمشاريع السكنية ذات الطابع التجاري.

على الرغم من أن الدولة تراجعت عن التنازل كطريقة لتسيير أملاكها العقارية الخاصة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية إلا أنها لم تخضع الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، والتي تخضع للتنازل كما سبق ذكره، وكذا القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل للأمر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁶. وذلك بسبب أن نقل ملكية السكن للمستفيد يستوجب أن يكون المرقي العقاري مالكا للقطعة الأرضية لكن هذه الملكية لا تنتقل إليه إلا بعد أن يثبت إنجاز المشروع. أي أن الامتياز لا يتحول إلى تنازل إلا بعد توفر شروط حددها المرسوم التنفيذي 15-281 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، المتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁷. فهل سيجذب النظام القانوني للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل المرقيين العقاريين الخواص لتنفيذ المشاريع العقارية المتعلقة بإنجاز المشاريع السكنية؟

لقد تناولنا الإجابة على الإشكالية في محورين: الأول تحت عنوان النظام القانوني لمنح الامتياز قبل تحويله إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، أما الثاني فجاء بعنوان: تحويل الامتياز إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

1. النظام القانوني لمنح الامتياز قبل تحويله إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

الامتياز في الأصل طريقة من طرق تسيير المرفق العمومي، لكن استعمل كذلك كطريقة من طرق تسيير الأملاك الخاصة للدولة، مع العلم أن الهدف يختلف بين الطريقتين فبالنسبة لتسيير المرفق العام الهدف هو تحقيق المنفعة العمومية، لكن بالنسبة لتسيير الأملاك الخاصة للدولة فالأصل هو تحقيق الربح لأن هذا ما تفرضه طبيعة هذه الأملاك. ولهذا فالنظام القانوني يختلف مما يجعلنا نقوم بدراسة تعريف منح الامتياز ومحلّه في أولاً، ثم نتناول إجراءات منح الامتياز، ثم الآثار القانونية لمنح الامتياز بالنسبة للمرقي العقاري.

1.1. مفهوم منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع عقارية تجارية.

من خلال مفهوم منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع عقارية ذات طابع تجاري، سنتعرف على تعريف منح الامتياز ومحلّه وأطرافه.

1.1.1. تعريف منح الامتياز.

عرف دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁸ الامتياز كما يلي: "حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة، الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري".

الملاحظ على التعريف أنه يستعمل مصطلح حق الامتياز بينما في مواقع أخرى يستعمل منح الامتياز. إن استعماله لمصطلح حق يجعل هناك خلط مع مصطلح القانون المدني المتعلق بحقوق الامتياز فيما يتعلق بالعلاقات المديونية والتي عرفت المادة 982 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم⁹ كما يلي: "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته"، في حين أن الأمر هنا يتعلق بمنح عقار تابع لأملك الخاصة للدولة للمركبي عقاري خاص لانتفاع به من أجل إنجاز مشروع ترقوي ذو طابع تجاري. وبالتالي يدخل منح امتياز الأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع سكنية ذات طابع تجاري في إطار الاستعمال من قبل الخواص للأملاك الخاصة للدولة وهو في شكل عقد حسب ما جاء في النص القانوني المنظم له.

إن عبارة الامتياز المستعملة هنا لها معنى آخر عندما يتعلق الأمر بترخيص تعاقدية الذي بواسطته شخص معنوي عمومي يسمح باستعمال وشغل شخص خاص لجزء من الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة لأهداف شخصية ومن أجل ممارسة نشاطاته الخاصة. ليس هناك مرفق عام في هذه الحالة، فالخاص يستعمل الأملاك التابعة للشخص العام ويمارس نشاطاته وفقاً للقانون الخاص. فهي تعتبر كنوع من الإيجار للملك العمومي أو الخاص للدولة¹⁰.

حسب اجتهاد القضاء الإداري الفرنسي فإن امتياز شغل الأملاك الخاصة للدولة يمكن أن يتحول إلى امتياز مرفق عام إذا كان النشاط الذي يقوم به صاحب الامتياز يتعلق بالمنفعة العامة¹¹، وفي هذه الحالة يعتبر منح امتياز الذي تقوم به الإدارة على أملاكها الخاصة بالنسبة للمشاريع السكنية ذات طابع تجاري. هو بمثابة مساهمة منها في إنجاز هذه السكنات والتي يمكن اعتبارها ذات منفعة عامة بحيث تساهم في توفير السكنات بالنسبة للفئات التي يمكن لها أن تقتني السكن دون الحاجة لمساعدة مالية من الدولة.

2.1.1. محل الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

حدد المرسوم رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية¹²، الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل والتي يجب أن تكون:

1- تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وتعرف الأملاك الخاصة بأنها جميع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي لا تدخل في الأملاك العامة للدولة. وقد نصت المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹³: "خلافًا لأحكام المادة 90 أعلاه (تنص على بيع الأملاك الخاصة) يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط، طبقًا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار".

2- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، وهذا الشرط يضمن توفر قطعة الأرض.

3- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير¹⁴.

3.1.1. أطراف عقد منح الامتياز:

من خلال التعريف الذي ورد في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 يتضح جلياً أن أطراف عقد منح الامتياز هما من جهة الدولة ممثلة في مدير أملاك الدولة على المستوى المحلي، لأن الأمر يتعلق، كما سبق الذكر، بالأملاك الخاصة للدولة وليس الأملاك الخاصة للجماعات الإقليمية.

ومن جهة أخرى شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، لكن إذا رجعنا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 نجدها تنص على ما يلي: "كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري،... يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة...". وهنا يبدو للوهلة الأولى أن هناك تناقض بين المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، والتي سمحت لكل المرقين العقاريين سواء الخاضعين للقانون العام أو الخاص لوضع طلبات الحصول على منح الامتياز، وبين دفتر الشروط الملحق به والذي حدد الطرف الثاني في العقد بالمرقين العقاريين الخاضعين فقط للقانون الخاص. وهنا يبدو أن الصياغة التي جاءت في دفتر الشروط هي الأصح

على أساس أنه حتى الأشخاص العمومية قد تخضع للقانون الخاص وذلك تبعاً لطبيعتها. وهذا ما كان يقصد في المادة الثالثة أي كل شخص معنوي عام وليس خاضعاً للقانون العام.

2.1- إجراءات منح الامتياز:

تستوجب معرفة إجراءات منح الامتياز البدء بتحديد طريقة منح الامتياز، ثم الملف الواجب التقديم وفي الأخير معرفة مراحل منح الامتياز.

1.2.1. طريقة منح الامتياز: تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 على ما يلي: " كل

شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري، في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة، يجب أن يعد ملفاً ويرسله إلى أمانة اللجنة التقنية...".

من خلال نص المادة يظهر بأن الاتجاه الذي اتخذته السلطة في تحديد طريقة اختيار المستفيد من منح الامتياز، سواء القابل للتحويل إلى تنازل أو غير قابل للتحويل إلى تنازل، هي نفسها والمتمثلة في طريقة التراضي، الذي يعني أن يكون إجراء منح الامتياز على ملك عقاري مبني أو غير مبني، باتفاق مشترك، دون اللجوء إلى المنافسة. هذه الأخيرة، أي طريقة المنافسة التي تراجعت عليها السلطة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹⁵. ويرى بعض الفقهاء الفرنسيين أنه لا يوجد ما يلزم عموماً لإخضاع هذا النوع من عقود شغل الدومين للمنافسة¹⁶.

2.2.1. الملف الواجب التقديم من قبل المرقى العقاري: يتكون الملف الواجب تقديمه من المرقى من

وثائق تتعلق بالمرقى وأخرى تتعلق بالمشروع السكني¹⁷.

• الوثائق المتعلقة بالمرقى العقاري:

- نسخة من اعتماد المرقى العقاري،
- نسخة من شهادة تسجيل المرقى في الجدول الوطني للمرقين العقاريين،
- السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقى العقاري، وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة الأخيرة.
- تصريح يبين مؤهلات المرقى العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية،
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالات التعهدات الجارية للمرقى العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

• الوثائق المتعلقة بالمشروع السكني:

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليمياً بصفته رئيس اللجنة التقنية،
- مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمركي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها،
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص المحتويات والوصف المفصل للمساكن، وكذا المحلات الأخرى المبرمجة والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وأجل الإنجاز،
- الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء... إلخ)،
- تصميم المشروع مرفقاً بمواصفات السكن.

نلاحظ من خلال الوثائق المطلوبة وخاصة المتعلقة بالمشروع السكني أنها تساعد اللجنة التقنية، وبذلك الدولة، على معرفة المشروع السكني بدقة مما يمكن اعتبار بداية للرقابة على المشروع.

3.2.1. مراحل منح الامتياز: تمر إجراءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة

لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري على ثلاث مراحل رئيسية وهي دراسة الملف، الترخيص بمنح الامتياز وتحرير عقد منح الامتياز.

• **دراسة الملف:** حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، تقوم اللجنة التقنية الولائية

بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية الخاصة للدولة ومشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري. تتكون اللجنة التقنية الولائية من:

- الوالي أو ممثله، رئيساً.
- المدير المكلف بأملاك الدولة.
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء الذي يتولى أمانة اللجنة التقنية.
- المدير المكلف بالاستثمار.
- كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن له مساعدتها للقيم بمهامها.

• **الترخيص بمنح الامتياز:** حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، يقوم الوالي

المختص إقليمياً بالترخيص بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار وذلك بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية والتي تحمل صفة الهيئة الاستشارية بما أنها لا تصدر قرار الترخيص بمنح الامتياز مع

التأكيد على أن رأبها الاستشاري ملزم للوالي. لكن لا ينتج الامتياز آثاره القانونية إلا بعد تكريسه في شكل عقد إداري.

• **إعداد عقد الامتياز:** حسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، يكرس الامتياز بعقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط المطابق للنموذج الملحق بهذا المرسوم.

3.1. الآثار القانونية لمنح الامتياز بالنسبة للمرقي العقاري:

تتمثل الآثار القانونية لمنح الامتياز في الحقوق التي يستفيد منها صاحب الامتياز، بالإضافة لالتزاماته.

1.3.1. الحقوق التي يخولها الامتياز للمرقي العقاري:

يتمثل في الحصول على رخصة البناء التي تسمح له بإنجاز مشروعه وبالتالي الانتفاع من الأرض التابعة للأملك الخاصة للدولة. والثاني إمكانية إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض التي قد يتعامل معها المرقي العقاري من أجل إتمام مشروعه.

1.3.1.1. الحصول على رخصة البناء:

لا يمكن للمرقي العقاري إنجاز مشروعه السكني إلا بالحصول على رخصة البناء وذلك تطبيقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹⁸. وللحصول عليها يجب أن يثبت طالب رخصة البناء علاقته بالعقار الذي سينجز عليه البناء. وبناء على المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإن منح الامتياز يكون أحد أسباب منح رخصة البناء.

2.3.1.1. إنشاء رهن رسمي:

يخول الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لصالح المرقي العقاري الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والمتمثل في حق الانتفاع وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان عيني للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته¹⁹. وفي حالة فسخ عقد منح الامتياز، تحول الامتيازات والرهن التي يحتتمل أن تكون قد أنقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، على التعويض الناجم عن الفسخ²⁰.

وفي الحقيقة، هذه الحقوق التي قررت لصالح المرقي العقاري في بداية مشروعه، والناجمة عن الامتياز قبل تحوله إلى تنازل، هي حقوق تسمح للمرقي بالانطلاق في إنجاز مشروعه وهي نفس الحقوق التي يخولها له حق الملكية، وبالتالي تملك قطعة الأرض لم يعد ضروريا قبل الانتهاء من إنجاز المشروع.

2.3.1. التزام المرقي العقاري بدفع مقابل الانتفاع:

أهم التزام يقع على عاتق المرقي العقاري في عقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري هو الالتزام بدفع

مقابل الانتفاع. فبناء على نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإنه يترتب على منح الامتياز على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لعملية الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، دفع إتاوة إيجاريه سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما هي محددة من قبل مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض، كما يترتب عليه دفع أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز دون أي إعفاء من دفعها، وهذا بعكس الحكم الذي جاءت به المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 بالنسبة للمشاريع السكنية المستفيدة من إعانة الدولة، القاضي ب: "عندما يكون الوضع تحت التصرف المذكور في المادة 92 أعلاه، لفائدة متعاملين عموميين وخواص مكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة، فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به وفي المناطق الأخرى حسب النسب المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء." ويدخل ذلك في إطار الرجوع للهدف الحقيقي من استغلال الأملاك الخاصة للدولة والمتمثل في تحقيق الربح.

كما أن الدولة قد تخلصت من الضمان وذلك حسب ما نص عليه دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 في مادته 4 على عدم التزام الدولة بالضمان فيما يتعلق بالقطعة محل منح بالامتياز حيث جاء فيه: "من المفروض أن يكون كل مستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي منح الامتياز عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

لا يمكن بأي حال من الأحوال ومهما يكن السبب أن تكون الدولة طرفا أو تكون مطالبة بأي ضمان، غير أنه في حال الطعن في ملكية الدولة، فإنه يجب على المستفيد من الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك." تخلصت الدولة في هذا الحكم من واجب الضمان خاصة فيما يتعلق بقياس المساحة وتعيين الحدود ويمكن أن يكون ذلك ناتج عن عدم إتمام عملية مسح الأراضي التي ينتج عنها الضبط الحقيقي للمساحات الأرضية بحدودها وبالتالي تخلصت الدولة في هذا الحكم من ضمانها لهذه العيوب لأنها في الوقت الحالي غير قادرة على التحكم فيها.

2. تحويل الامتياز إلى تنازل:

لم يوحد النظام القانوني لاستغلال العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة في الجزائر، فبالنسبة لتلك الموجهة للاستثمار الصناعي فهي تخضع للامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، في حين أن تلك الموجهة

للترقية العقارية ذات الطابع التجاري فالامتياز فيها قابل للتحويل إلى تنازل. وبذلك سنتطرق إلى دراسة إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل، وكيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 وذلك تطبيقاً للمادة 15 من هذا المرسوم، ثم نتطرق لحالات فسخ عقد الامتياز دون تحويله إلى تنازل.

1.2. إجراءات تحويل الامتياز إلى تنازل:

بعد أن ينجز المرقي العقاري مشروعه السكني يحق له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل ولهذا عليه طلب ذلك من الهيئة المختصة.

1.1.2. طلب تحويل الامتياز إلى تنازل: إن تحويل الامتياز إلى تنازل لا يمكن أن يكون تلقائياً بل

يستوجب الأمر أن يقدم المستفيد من الامتياز طلب لذلك أمام الجهة المختصة.

1.1.1.2. توجيه طلب تحويل الامتياز إلى تنازل: يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من

الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة، المسلمة من المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية²¹.

إن طلب تحويل الامتياز إلى تنازل لا يعد فقط حق للمرقي العقاري بل هو التزام على عاتقه بحيث تلزم

المادة 4/13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المرقي فور إنجازه الفعلي للمشروع، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملك الدولة المختصة إقليمياً لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط²². ويعتبر هذا حماية للمستفيدين من السكنات لأنه لا يمكن أن يستفيدوا من نقل ملكية العقار إلا إذا قام المرقي العقاري بإجراء طلب التنازل. لكن إذا كان هذا هو السبب من تقرير هذا الحكم فلماذا اقتصر حكم المادة على جعل حق رفع الدعوى فقط لمدير أملك الدولة دون أن ينص على حق المستفيدين من رفع دعوى أمام القضاء لجعل المرقي يقوم بطلب التنازل؟

2.1.1.2. الفصل في الطلب: يرسل طلب تحويل الامتياز إلى تنازل إلى اللجنة التقنية التي يجب أن

تفصل فيه في أجل لا يتعدى شهراً واحداً من تاريخ استلامه²³، وإن تحديد أجل الرد يعود بالفائدة، من جهة على المرقي العقاري، الذي يمكنه هذا الأجل من بيع السكنات المنجزة في أقرب الآجال، ومن جهة أخرى على المستفيدين من البيع على التصاميم الذي يسمح لهم كذلك باستلام سكناتهم في أقرب الآجال.

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملك الدولة أثناء منح

الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز إذا طلب المرقي إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع²⁴. ويعتبر هذا تحفيز للمرقي العقاري على إنجاز مشاريعهم

في الآجال المحددة في العقد، في حين أنه لا يستفيد المرقي العقاري من خصم الأتاوى من قيمة القطعة الأرضية إذا قدم الطلب بعد السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع²⁵.

2.1.2. نتيجة طلب تحويل الامتياز إلى تنازل على المستفيدين من المشاريع السكنية: لا يمكن

للمرقي العقاري التصرف بالسكنات المنجزة إلا بعد تحويل الامتياز إلى تنازل ويكون ذلك حسب ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 حسب حالتين:

* **الحالة الأولى:** في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن المرقي الذي أتم مشروعه القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة التي تشهد على تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل والشهر المسبق لعقد الملكية النهائي للقطعة الأرضية.

* **الحالة الثانية:** في حالة البيع على التصاميم، لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً. عندما يتم تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المرقي، فإن الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين وذلك فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية.

يشترط الموثقون لاستكمال إجراءات عمليات البيع على التصاميم، إعداد محاضر الحيازة بتقديم المرقيين العقاريين للعقود الإدارية التي أعدتها مصالح أملاك الدولة المكرسة لتحويل الامتياز إلى تنازل²⁶، وهذا حتى تكون الوضعية القانونية للسكنات المسلمة لأصحابها سليمة ولا تخلق وضعيات قانونية تفرض تطهيرها بعد ذلك.

2.2. كيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع

الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281:

بتاريخ 29 يونيو سنة 2016 صدر قرار وزاري مشترك يحدد كيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281²⁷، وذلك تطبيقاً للمادة 15 من هذا الأخير، وقد حدّد عدة حالات:

* **الحالة الأولى:** الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل الممنوح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة

للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري. مكرس بعقد إداري مشهر، والتي تم الانتهاء من أشغال إنجازها مع الحصول على شهادة المطابقة بتاريخ نشر هذا القرار، يكون موضوع تحويل إلى تنازل على أساس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً دون القيام بتعديل قرار الوالي وعقد الامتياز الأصلي.

هنا يثور التساؤل الآتي: هل يمكن أن يكون القرار الصادر عن الوالي المتضمن منح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل أساس وسند لعقد مضمونه منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل؟

* **الحالة الثانية:** امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مكرس بعقد مشهر، التي تم الانتهاء من أشغال إنجازها مع الحصول على شهادة المطابقة التي تم التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري المتعلق بها من طرف المرقين العقاريين لفائدة المستفيدين، يحول مباشرة إلى تنازل لفائدة المستفيدين على أساس عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختص حسب الحصة من مساحة البنايات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرضية كما حددتها مصالح أملاك الدولة عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة من طرف المرقى.

* **الحالة الثالثة:** فيما يتعلق بالمرقين العقاريين الذين استفادوا من امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لإنجاز ترقية عقارية ذات طابع تجاري والتي تكون آجال إنجازها لم تنتقض بعد أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار على أساس عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل تعديلي، يمنحون مدة إضافية قدرها سنتين قصد إتمام مشاريعهم: - يبدأ الأجل، من تاريخ إعداد العقد التعديلي بالنسبة للمشاريع التي تجاوزت الآجال الممنوحة لها في العقد الأول. ومن تاريخ الأجل المحدد في العقد الأول والتي لم تنتهي آجالها بتاريخ إعداد العقد التعديلي.

- في حالة إنجاز المشروع فعليا مع الحصول على شهادة المطابقة في الآجال المحددة (السنتين الإضافيتين) يحصل المرقى العقاري على المزايا المذكورة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281. - في حالة انقضاء الآجال، ولم يتم إنجاز المشروع فعليا، يحول الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية للأرضية، كما حددتها مصالح أملاك الدولة عند التحويل ودون خصم للأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز²⁸، إن هذا الحكم يتعارض مع مبدأ المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي لا يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل إلا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدقتر الشروط ثم الحصول على شهادة المطابقة من المصالح المختصة.

* **الحالة الرابعة:** منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار الوالي وتكون موضوع عقود إدارية لم تشهر بعد، في هذه الحالة فالأراضي الممنوحة تكون محل عقد امتياز تعديلي قابل للتحويل إلى تنازل، تعده مصالح أملاك الدولة دون اللجوء إلى تعديل قرار الوالي الأصلي²⁹.

* **الحالة الخامسة:** حالة منح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار من الوالي ولم يكن بعد موضوع عقد، تقوم مصالح أملاك الدولة، دون اللجوء إلى تعديل قرار الوالي، بإعداد وتسليم العقد الإداري المتضمن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في أجل 30 يوم من تاريخ هذا القرار³⁰.

* الحالة السادسة: يقضى الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الممنوحة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مكرس بعقد مشهر، والتي لم يتم الانطلاق في أشغال إنجازها بتاريخ نشر هذا القرار، من الاستفادة من التحويل إلى تنازل.

3.2. فسخ عقد الامتياز دون تحويله إلى تنازل:

أثناء تنفيذ عقد الامتياز قد تحدث أسباب تؤدي إلى فسخ عقد الامتياز، ويكون هذا الفسخ من إما من اختصاص القضاء أو من اختصاص الإدارة.

1.3.2. أسباب فسخ عقد الامتياز: تعود أسباب فسخ عقد الامتياز، وعدم تحويله إلى تنازل إلى سببين

أساسيين: الأول يتعلق بمحل الامتياز والثاني يتعلق بعدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية.

* السبب الأول يتعلق بمحل الامتياز: تنص المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281، على أنه في حالة وجود خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة في نفس الوقت، فإنه يحق لأي طرف أن يفسخ العقد. ولكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، فإنه لا يمكن قبول فسخ أو تعويض.

يحق للمستفيد من الامتياز أن يطلب الفسخ وليس كما جاء في النص أن يفسخ، في حالة توفر الحالتين معا أي خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة. لكن إذا توفرت إحدى الحالتين فقط فإنه لا يمكن له لا طلب الفسخ ولا التعويض وبذلك تكون الدولة هنا قد تخلصت من تطبيق أحكام المسؤولية عليها مع وجود الخطأ.

كما يمكن كذلك فسخ العقد في حالة أن الامتياز قد أدمج ملكية أو جزء منها غير قابل لأن تكون محلا للمنع الامتياز، كأن تكون الأرض غير تابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو أن تكون مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية، أو أن لا تقع الأرض في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير.

* السبب الثاني يتعلق بالإخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية: وهنا الإخلال بالالتزامات يأخذ عدة أشكال:
1- في حالة أن المرقى العقاري المستفيد من الامتياز قام بتأجيله من الباطن أو التنازل عليه فهذا يؤدي إلى الفسخ الفوري لعقد الامتياز³¹.

2- في حالة استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز لأغراض أخرى غير التي منح من أجلها الامتياز.

3- تأخر في انطلاق أشغال الانجاز من طرف المرقى خلال السنتين التي تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز إلا في حالة القوة القاهرة فالمرقى يستفيد من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته³².

4- في حالة التخلي عن المشروع. يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً. وهنا يظهر أن الإدارة تحكم رقابتها على إنجاز المشروع. وفي ذلك حماية لأملكها الخاصة التي وجهتها لتلبية حاجة عامة.

2.3.2. طريقة فسخ عقد منح الامتياز ونتائج ذلك: سندرس في هذا الفرع الجهة المختصة في فسخ عقد منح الامتياز أولاً وبعدها نتائج هذا الفسخ.

1.2.3.2. طريقة فسخ عقد منح الامتياز: حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-281، هناك طريقتين لفسخ الامتياز وهما الفسخ القضائي أو الفسخ من قبل الإدارة، ويرجع تحديد طريقة الفسخ لسبب الفسخ بحد ذاته.

* **الفسخ من قبل الإدارة:** حسب نص المادة 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281، يكون الفسخ في حالة وجود خطأ في حدود القطعة الأرضية محل الامتياز وفي مساحتها في نفس الوقت، وكذلك في حالة إذا كانت قطعة الأرض غير قابلة لمنح الامتياز.

* **الفسخ من قبل القضاء:** يكون القضاء هو المختص في فسخ عقد الامتياز في الحالات التالية:

- في حالة التأجير من الباطن والتنازل عن الامتياز³³.
- في حالة استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز لأغراض غير إنجاز المشروع السكني.
- تأخر في انطلاق أشغال الانجاز من طرف المرفي خلال السنتين التي تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز إلا في حالة القوة القاهرة فالمرفي يستفيد من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته³⁴. وفسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز يكون بطلب من مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

- في حالة التخلي عن المشروع يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

يعتبر الفسخ القضائي حماية إضافية للمتعاقد مع الإدارة، بحيث أن فسخ عقد الامتياز وعدم تحويله إلى تنازل هو من اختصاص القضاء الإداري وليس الإدارة، وتعتبر هذه حماية للمتعاقد من تعسف الإدارة التي تنازلت عن امتيازها التعاقدية المتمثل في فسخ العقد بإرادتها المنفردة كعقوبة على عدم تنفيذ المتعاقد معها بالتزاماته.

2.2.3.2. نتائج فسخ عقد منح الامتياز: لا يمكن المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته الاستفادة من

التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم وكانت موافقة للبرامج المقررة ورخصة البناء³⁵، أي

أنه في حالة كانت المنشآت غير مطابقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء فإن المرقي العقاري لا يمكن له طلب التعويض عن المنشآت التي قام بها.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، زائد القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع الامتياز، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض. وتحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب الاستفادة من الامتياز المخل بالتزاماته طبقاً للتشريع المعمول به على التعويض الناجم عن الفسخ.

الخاتمة:

من خلال النظام القانوني لعقد منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري نصل إلى أن الأملاك الخاصة للدولة لها وظيفة أخرى تتلاقى من خلالها مع الأملاك الوطنية العمومية. على عكس ما كان متعارف عليه بأن وظيفة الأملاك الخاصة هي وظيفة مالية محضة. وهذا ما يحققه تسيير الأملاك الخاصة للدولة بواسطة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل فهو من جهة يضمن دخل من خلال وضع الملك موضع استغلال للمرقي العقاري، ومن جهة أخرى فإنه يساهم في توفير السكن، مما يعد تلبية للمنفعة العامة.

كما أن هذه الطريقة تسمح كذلك بحماية أملاك الدولة الخاصة من الاستنزاف، وذلك أن التنازل عن الأرض محل الامتياز لا يكون إلا في حالة إتمام المشروع.

أما بالنسبة للمستفيد من هذا النوع من الامتياز فإن هذه الطريقة تسمح له بالحصول على وعاء عقاري لإنجاز مشروعه وهذا في حد ذاته فائدة كبيرة بالنسبة له مع العلم أن الهدف الحقيقي للمرقي العقاري هو الحصول على الربح، وبحصوله على عقار ملك للدولة سيحقق له ذلك سعر معقول خاصة أنه إذا قام بالإنجاز في المدة القانونية المحددة في دفتر الشروط فإنه سيحصل على خصم الإتاوات التي دفعها مقابل منح الامتياز، من سعر التنازل. كما أن تحويل الامتياز إلى تنازل سيسمح له بنقل ملكية السكنات للمكتتبين.

أما بالنسبة للمستفيد من السكن فإن هذا الأمر سيضمن له حماية كبيرة من الاحتيال الذي يمكن أن يفكر فيه المرقيين العقاريين الخواص وذلك بسبب الرقابة على المرقي العقاري بحيث أنه يوجد رقابة على المرقي في علاقته مع المكتتبين حيث تنص المادة 9 من القرار الوزاري المشترك: "يجب على المرقي احترام جميع التزاماته، ولا يمكنه إقصاء مكتتبين إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

التهميش والإحالات:

¹ – CNES, 2004, la configuration du foncier en Algérie: une contrainte au développement économique, imprimé au Conseil National Economique et Sociale, Alger.

² – أنظر نص المادتين 2 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة في 29 أبريل سنة 2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2016، الجريدة الرسمية العدد، 65 الصادرة في 6 نوفمبر سنة 2016.

³ – أنظر المواد 2، 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 27 يوليو سنة 2014.

⁴ – تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 على أنه تمنح إعانة الدولة المذكورة في المادة 2 أعلاه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في عدة أشكال منها: "تخفيضات في قيمة الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة".

⁵ – أنظر نص المادة 59 من القانون 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية، العدد 72 الصادرة في 29 ديسمبر سنة 2011.

⁶ – أنظر نص المادة 2 من الأمر 08-04 المعدلة بموجب نص المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة في 31 ديسمبر سنة 2014.

⁷ – الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 4 نوفمبر سنة 2015.

⁸ – دفتر شروط ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015 المتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك خاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية العدد 58، الصادرة في 4 نوفمبر سنة 2015.

⁹ – الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975.

¹⁰ – Andrée condeville, 1983, les concessions de service public des collectivités locales, sirey.

¹¹ – Olivier Rousset, concessions domaniales des collectivités locales: quels risques de requalification en convention de délégation de service public?, Revue française de droit administratif, n°1 janvier, février, 2002, p 1062.

¹² – أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

- 13- الجريدة الرسمية، العدد 69 الصادرة في 19 ديسمبر سنة 2012.
- 14- أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 15- أنظر نص المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة في 20 يوليو سنة 2011.
- 16- jean-marie Auby, pierre Bon, jean- bernard Auby, philippe terneyre, droit administratif des - bien, Dalloz, 7^{eme}, année 2016, p 196.
- 17- أنظر نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 18- أنظر الجريدة الرسمية، العدد 7، الصادرة في 12 فبراير سنة 2015.
- 19- أنظر نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 20- أنظر نص المادة 5/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 21- أنظر نص الفقرة الأولى من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 22- أنظر نص الفقرة 4 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 23- أنظر نص الفقرة 2 من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 24- أنظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 25- أنظر نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 26- أنظر نص الفقرة 5 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.
- 27- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، يحدد كيفية التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية العدد 62، الصادرة بتاريخ 23 أكتوبر 2016.
- 28- أنظر نص المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016، السالف الذكر.
- 29- أنظر نص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، السالف الذكر.
- 30- أنظر نص المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، السالف الذكر.
- 31- أنظر نص المادة 9 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281.

³²- أنظر نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

³³- أنظر نص المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281.

³⁴- أنظر نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281.

³⁵- أنظر نص المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281.

المراجع:

أولاً- المؤلفات:

1- Andrée condevylle, les concessions de service public des collectivités locales, sirey, 1983.

2- Jean-Marie Auby, pierre Bon, jean- bernard Auby, Philippe terneyre, droit administratif des bien, Dalloz, 7^{me}, 2016.

ثانياً- المقالات العلمية:

2- olivier Rousset, concessions domaniales des collectivités locales: quels risques de requalification en convention de délégation de service public? Revue française de droit administratif, n°1 janvier, février, 2002.

ثالثاً- النصوص القانونية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975.

2- أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 3 سبتمبر سنة 2008.

3- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة في 20 يوليو سنة 2011.

4- قانون 11-16 مؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2011 يتضمن قانون المالية لسنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 72 الصادرة في 29 ديسمبر سنة 2011.

5- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25 ، الصادرة في 29 أبريل سنة

- 2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 2016، الجريدة الرسمية العدد، 65 الصادرة في 6 نوفمبر سنة 2016.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر سنة 2012.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 27 يوليو سنة 2014.
- 8- قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58، الصادرة في 4 نوفمبر سنة 2015.
- 10- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، يحدد شروط وكيفيات التكفل بامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 62، الصادرة في 23 أكتوبر سنة 2016.

رابعاً- التقارير:

- CNES, la configuration du foncier en Algérie: une contrainte au développement économique, Alger, imprimé au Conseil National Economique et Sociale, 2004.