



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and  
Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ

الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

- دراسة في ضوء المرسوم التنفيذي 15-281 -

إشراف الدكتور:

\* محمد الصالح بلعقون

إعداد الطالبين:

• العمري بورغداد

• فواز زيغم

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. عبد الحق خنتاش	استاذ محاضر قسم (ب)	رئيسا
د. محمد الصالح بلعقون	استاذ مساعد قسم (ب)	مشرفا و مقررا
د. رضا بو عافية	استاذ محاضر قسم (أ)	مناقشا

السنة الجامعية 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's democratic republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of higher education and scientific research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش  
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of Law and Political Sciences

## إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : ..... بالعثموني محمد الصباح

الرتبة : ..... الأستاذ الدكتور جبريل عبد قاسم بيبا

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ : ..... الترقية العقارية ذات الطابع التجاري

..... جبريل بيبا في شهر 6 المرسوم التنفيذي رقم 15-201

من إعداد :

الطالب الأول : ..... بوبور محمد الجعدي

الطالب الثاني : ..... زويجيم غوانوز

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجتها للمناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف

2024/06/10



ملحق بالقرار رقم ..... 10821 ..... المؤرخ في 27 شهر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا المصفي أسفله.

السيد(ة): بورغداد الدهري، الصف: طالب. أسلاك. باليت  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 111014854 والصادرة بتاريخ: 14.10.2018  
المسجل(ة) بكنية / معهد العلوم الساسية والبيئية وتعمير (الماسشرم)  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: الشرق الأوسط في ضوء المطابع الخارجية  
دراسة في ضوء المرسوم التنفيذي 15.181  
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: .....

توقيع المعفي (ة)

الحصبي  
ملحق بالقرار رقم 10821  
الصادر بتاريخ 27 شهر 2020  
مليحني الإدارة الإقليمية  
بن مراح مصطفى



# إِهْتِدَاءٌ

نهدي هذا العمل إلى من قال فيهم الله عزوجل:

"وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدِينَ  
إِحْسَانًا"

بعد الوالدين نهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من كان  
لنا عونًا وسندًا طيلة فترة الإعداد لشهادة الماجستير من  
أساتذتنا الأفاضل في جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج  
بوعريبيج - والزملاء في الدراسة تشاركنا أوقات رائعة.

- فواز زيغم

- العمري بورغداد

# شكر وتقدير

نرفع عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذنا الفاضل المشرف  
عن مذكرة التخرج الدكتور "محمد الصالح بلعقون" لتفضله  
علينا بالإشراف وإلى دعمه المتواصل ونصائحه القيمة لنا طلية  
مشوارنا الدراسي.

فله منا أسمى عبارات الشكر والتقدير

# مقدمة

## مقدمة:

يعد قطاع السكن من القطاعات الحساسة التي توليه الدول الالهية البالغة على غرار القطاعات الاخرى كالصناعة والفلاحة والتجارة والخدمات وغيرها وذلك بالنظر لانعكاساته الاقتصادية والاجتماعية على التنمية، واتصاله المباشر بمختلف شرائح المجتمع على اعتبار أن الحصول على سكن لائق هو من الحقوق المقررة للمواطن ومتطلبات الحياة الكريمة له.

والدولة الجزائرية كسائر الدول حاولت منذ الاستقلال-في ظل النظام الاشتراكي المنتهج- النهوض بهذا القطاع الحيوي من خلال إطلاق مخططات تنموية وطنية وسن العديد من القوانين ورصد ميزانيات مالية جد معتبرة لتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ.

غير أن التغيرات الاقتصادية التي طرأت على الساحة الدولية وأبرزها انخفاض اسعار النفط في السوق الدولية والذي أثر بشكل كبير على الخزينة العمومية، جعل الدولة أمام حتمية إيجاد بدائل لتغطية الطلب المتزايد للسكن والذي أصبح هاجسا يؤرق الحكومة والمواطن على حد سواء في ظل انفجار ديمغرافي وتغير النمط المعيشي للمواطن.

كان القطاع الخاص هو المتنافس من هذه الأزمة الخانقة، حيث تم إشراكه في إنجاز المشاريع السكنية وفق استراتيجية جديدة تبنتها الدولة الجزائرية من خلال سن المشرع للقانون رقم 07-86 المؤرخ في 04-03-1986 والذي يعتبر بمثابة وثبة نوعية في قطاع السكن، وكان أول قانون يتطرق وبشكل واضح لمصطلح الترقية العقارية في الجزائر، حيث فتح الباب أمام المبادرات الخاصة ممثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري ومقاولة ترقية السكن العقاري لإنجاز برامج سكنية موجهة للبيع غير أنه أخفق في التخفيف من حدة الازمة لأسباب منها ما تعلق بالقانون نفسه الذي حصر نشاط الترقية العقارية على إنجاز المحلات ذات الاستعمال السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري بالإضافة الى حصر النشاط الترقوي على المرقى العقاري العمومي دون المرقى العقاري الخاص، فضلا

عن أسباب اقتصادية واجتماعية وسياسية شهدتها البلاد آنذاك والتي اثرت بشكل كبير على مجال السكن.

هذه الظروف مجتمعة جعلت السلطات العليا في البلاد أمام حتمية إعادة نظر واسعة في السياسات المنتهجة من أجل معالجة الاختلالات الحاصلة بما يتناسب مع الاوضاع العامة التي تعرفها البلاد فكان دستور 1989 أول تغيير أحدثه المشرع والذي فتح المجال لانتهاج نظام سياسي جديد قائم على التعددية الحزبية؛ واقتصادي مبني على اقتصاد السوق وفتح المجال أمام القطاع الخاص.

ونشاط الترقية العقارية كغيره من المجالات واكب هذه التغييرات من خلال صدور المرسوم التشريعي 03-93 والمؤرخ في 01 مارس 1993 والذي ألغى القانون 07-86 حيث سعى المشرع من خلال هذا المرسوم الى تفادي سلبيات القانون السابق من خلال سن العديد الاحكام القانونية الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية ولعل من ابرزها فتح مجال الترقية ليشمل المرقيين العقاريين الخواص سواء كانوا اشخاص طبعيين أو معنويين، كما تم إضفاء الصفة التجارية على الاعمال التي يقومون بها كما وسع المشرع بموجب المرسوم التشريعي 03-93 في مجال نشاط الترقية العقارية ليشمل بالإضافة الى إنجاز السكنات؛ عمليات الايجار والبيع والتجديد للمحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والصناعي.

استمر هذا القانون الى غاية 2011 أين تم إلغاء المرسوم 03-93 المذكور وذلك بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 20 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وأهم ما ميز هذا القانون الجديد عن التشريعات السابقة أنه وضع إطار شامل للترقية العقارية في الجزائر من خلال تنظيم نشاطها من جهة كما قام المشرع من جهة أخرى بتحديد وتنظيم مهنة المرقي العقاري بوضع قانون اساسي خاص به، وقد كرس المشرع في هذا القانون دور المرقي العقاري الخاص واشركه كمتدخل في عملية تمويل

وإنجاز مشاريع الترقية العقارية الى جانب المؤسسات العمومية، كما أشركت البنوك والمؤسسات المالية هي أيضا في عملية تمويل المشاريع السكنية الى جانب الدولة .

كل هذه التحفيزات التي ذكرناها شجعت المرقين العموميين الخواص في الانخراط في عملية البناء و التشييد فتعددت الصيغ السكنية فمنها ما كانت ذات طابع اجتماعي ومنها ما كانت ذات طابع تجاري أو حرفي ومهني ولاقت إقبال كبير من طرف مختلف شرائح المجتمع وهو ما أوجب على المرقين العقاريين البحث عن اوعية عقارية مؤهلة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وكان لهم في ذلك الخيارات التالية:

- اقتناء الارضية من الخواص الوكالات التجارية التي تتوسط لزبائنها من بيع أو شراء الاملاك العقارية.

- اقتناء الارضية من مرقى الاوعية العقارية .

- اقتناء القطعة الارضية من الحافظة العقارية للأملاك الوطنية الخاصة للدولة .

بالنظر الى طابعها الاجتماعي كانت مشاريع الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة تستفيد من الحافظة العقارية للأملاك الخاصة، أما تلك الموجهة لإنجاز المشاريع ذات طابع تجاري سواء كانت سكنات أو محلات مهنية حرفية أو تجارية تستفيد هي أيضا من الحافظة العقارية حيث يمكن للمرقى الخاص عن طريق الامتياز القابل الى تنازل.

تطبيقا لأحكام المادة 02 من الامر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفي هذا الصدد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 15 نوفمبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات الاستفادة من منح الامتياز القابل

للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

### أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع في كونه قضية حساسة ترتبط ارتباطا وثيقا بالحياة اليومية لأفراد المجتمع، فالحصول على سكن مطلب كل فرد، ما فرض على الدولة تسخير كافة الامكانيات بما في ذلك إشراك المبادرات الشخصية من أجل التخفيف من حدة الازمة.

### أسباب اختيار الموضوع:

تقف وراء اختيارنا للموضوع أسباب منها ما هو شخصي ومنها ما هو موضوعي، فمن الاسباب الشخصية الرغبة في التخصص في مجال التهيئة والتعمير خصوصا ان التخصص لم يكن مدرجا كمقياس في سنوات التكوين للحصول على شهادة ليسانس ومجال الترقية العقارية يندرج ضمن تخصص التهيئة و التعمير، ومن الاسباب الموضوعية هو ان موضوع الترقية العقارية بصفة عامة وذات الطابع التجاري على وجه الخصوص من المواضيع الواسعة التي تستدعي البحث فيها .

### أهداف الموضوع:

تكمن في إبراز مدى تجاوب المشرع مع المتغيرات التي تشهدها أنشطة الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و تسليط الضوء على صفة القائمين بنشاط الترقية العقارية التجارية من خلال التطرق الى اهم الضوابط والشروط التي يخضع لها المرقي العقاري مرورا بالحصول على مختلف العقود والرخص أثناء تجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

### الدراسات السابقة:

معظم الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع تدور حول موضوع الترقية العقارية بصفة عامة، والتي نظمها المشرع في القانون 04-11 سابق الذكر، أما الدراسات في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري قليلة نجدها في بعض المقالات المنشورة في المجالات العلمية، وهو أهم عائق صادفنا في هذا الموضوع ومن بين المراجع التي اعتمدنا عليها بعض رسائل الماجستير و اطروحات الدكتوراه مثل :

- إيمان بوستة لنيل شهادة الدكتوراه تحت عنوان " الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري." و التي من بين النتائج التي توصلت إليها أن القانون 04-11 منح الأولوية لإنجاز المشاريع ذات الاستعمال السكني بهدف الحد من أزمة السكن في حين أن دراستنا هذه تركزت على موضوع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري .

- مهدي شعوة لنيل شهادة الدكتوراه تحت عنوان " تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ."

### إشكالية البحث :

يثير هذا الموضوع الإشكالية الآتية:

ما مدى فعالية أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-281 محل الدراسة في تنظيم شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل لفائدة المرقيين العقاريين لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والمساهمة في التخفيف من أزمة السكن تبعاً لذلك؟  
للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد في على المنهجين الوصفي والتحليلي، وذلك من خلال عرض الجوانب المفاهيمية ذات الصلة بالموضوع وتحليل مضامينه.

وفي سبيل الإحاطة بجوانب الموضوع قسمنا هذا الأخير الى فصلين؛ تطرقنا في الفصل الاول الى الاحكام الموضوعية للامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع

التجاري، وأما الفصل الثاني فخصصناه للحديث عن الاحكام الاجرائية للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

## الفصل الأول:

الأحكام الموضوعية للترقية العقارية

ذات الطابع التجاري

## الفصل الأول:

### الأحكام الموضوعية للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

سنحاول في هذا الفصل التعرف على الاحكام الموضوعية التي تتعلق بالترقية العقارية ذات الطابع التجاري وعلى الاجراءات الموضوعية، وفي سبيل ذلك قسمناه إلى مبحثين نتطرق في المبحث الاول الى تأصيل مفهوم الامتياز موضوع منح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري أما المبحث الثاني فنستعرض فيه ضوابط منح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

### المبحث الأول: التأصيل لمفهوم الامتياز موضوع الترقية العقارية

#### ذات الطابع التجاري

تطبيقاً لأحكام المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ 30 ديسمبر 2014 والمتضمن قانون المالية لسنة 2015<sup>1</sup> صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 سبتمبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>2</sup>، وقد أتبع هذا المرسوم بالمذكرة رقم 3760 المؤرخة في 29 مارس 2016<sup>3</sup>، من أجل شرحه وتوضيح احكامه. وقبل الخوض في هذا الموضوع يجدر بنا المقام

<sup>1</sup> القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014، ص 23.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 15-281، المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ج ر عدد 51، مؤرخ في 27 سبتمبر 2015.

<sup>3</sup> مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية (مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة) رقم 3760 مؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

ان نقف عند عقد الامتياز في المطلب الأول حيث نحاول تحديد مفهومه من خلال التطرق الى بعض التعاريف الفقهية والتشريعية والقانونية له والى تعريف عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية، وفي المطلب الثاني سنركز الحديث فيه حول تحديد مميزات عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية ووجه التشابه والاختلاف بينه وبين ابرز العقود المشابهة ونخص بالذكر عقد الامتياز الفلاحي و الاستثماري.

### المطلب الأول: التأسيس الاصطلاحي للامتياز.

يعتبر عقد الامتياز من العقود الحديثة والاكثر انتشارا وقد تعددت التعاريف الفقهية والقانونية له وذلك بالنظر للمجالات المتنوعة التي يطبق فيها هذا النوع العقود وسنحاول في الفرع الاول من هذا المطلب تسليط الضوء على مختلف التعاريف لعقد الامتياز أما الفرع الثاني فنخصصه لتعريف عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية

### الفرع الأول: تعريف الامتياز بوجه عام.

أجمع أغلب فقهاء القانون الاداري على أن عقد الامتياز يعتبر من أشهر العقود الإدارية المسماة وأهمها على الاطلاق، وقد عرفه الفقيه جوال كرابجو بأنه: "هو تلك الاتفاقية التي يقوم بموجبها شخص عام يسمى مانح الامتياز بتفويض شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يدعى صاحب الامتياز لضمان تسيير المرفق بكل مخاطره وتحت رقابة السلطة مانحة الامتياز، ويتلقى أجره المتمثل أساسا في الإتاوة المقدمة من طرف المستعملين، مقابل الخدمة التي استفادوا منها، ويتكفل صاحب الامتياز كذلك بإنجاز المنشآت الضرورية لتوظيف وعمل المرفق".<sup>1</sup>

وعرفه أيضا الاستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: «عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم

<sup>1</sup>Joel carbajo , **droit des servies publiques**, 3éme Edition ,DALLOZ, paris,1997,p 8 .

يتقاضها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز<sup>1</sup>.

كما عرفه الاستاذ ناصر لباد أنه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو البلدية، بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام (البلدية) أو القانون الخاص (شركة) يسمى صاحب الامتياز يقوم بتسيير واستغلال مرافق عمومي لمدة محدودة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما أمواله وعماله، متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك في مقابل القيام بهذه الخدمة التسيير للمرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق."<sup>2</sup>

فالامتياز يعرف بوجه عام بأنه: ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة ولمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرض متوفرة تابعة للأملك الوطنية لفائدة شخص طبيعي أو معنوي مقابل دفع إتاوة.<sup>3</sup>

أما التعريف القضائي لعقد الامتياز فقد جاء في قرار لمجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004، قضية رقم 11952 فهرس رقم 11950 أن: "عقد الامتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه لسلطات الامتياز للمستغل المؤقت لعقار تابع لأملك الدولة بشكل استثنائي ويهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوى لكنه مؤقت وقابل للرجوع عنه."<sup>4</sup>

أما التعريف القانوني لعقد الامتياز فقد نصت المادة 64 مكرر من القانون رقم 14-08 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 والمتعلق بالأملك الوطنية على أنه: "....

<sup>1</sup> محمد سليمان الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة عين شمس مصر، 1991، ص 108.

<sup>2</sup> ناصر لباد، الاساسي في القانون الاداري، الطبعة الثانية، دار المجد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 164.

<sup>3</sup> بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2006 ص 69.

<sup>4</sup> قرار مجلس الدولة، صادر بتاريخ 09-03-2004، ملف رقم 11952، الفهرس رقم 11950.

العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحب الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو تجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز.<sup>1</sup>

وفي مجال الاستثمار الفلاحي عرفه القانون رقم 10-03 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أنه: " ذلك العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب هذا النص (المستثمر صاحب الامتياز) حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التعريف القانوني للامتياز في مجال الترقية العقارية

تطرق دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الى تعريف عقد الامتياز حيث عرفه على أنه: "حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة ولمدة محددة الانتفاع من

<sup>1</sup> المادة 64 مكرر من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، ج ر عدد 44 ، مؤرخة في 03 أوت 2008 ، ص 15 .

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 ، مؤرخة في 18 أوت 2010 ، ص 05 .

أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص لاستخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري".<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: تمييز الامتياز عن بعض المفاهيم المشابهة له

يتصف عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بجملة من الخصائص تميزه عن مختلف عقود الامتياز وتطبيقاتها في باقي المجالات، ولعل من أبرز هذه العقود عقود الامتياز الفلاحي والامتياز الاقتصادي بالنظر للدور الفاعل المنوط بهما في سبيل تحقيق التنمية وسنحاول في هذا المطلب توضيح نقاط التي التشابه والاختلاف بين عقد الامتياز في ميدان الترقية العقارية التجارية مع العقدين السابق ذكرهما.

### الفرع الاول: تمييز عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية عن عقود الامتياز

أولا: تمييز عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية وعقد الامتياز الفلاحي:

عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وعقد الامتياز الفلاحي من العقود المحددة المدة، غير أن المشرع لم يحدد هذه المدة في عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية لا بعدها الأدنى ولا بعدها الأقصى، حيث تمتد من تاريخ شهر عقد الامتياز الى غاية انتهاء صاحب الامتياز (المركي) من إنجاز الاشغال والمطالبة بتحويل عقد الامتياز الى تنازل، بينما حددت المدة في عقد الامتياز الفلاحي بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد،<sup>2</sup> كما يشترك العقدان في دفع الإتاوة السنوية مقابل منح الامتياز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> دفتر الشروط الملحق المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 04 من القانون 10-03، مصدر سابق.

<sup>3</sup> أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، مجلد 50 عدد 05، 2013، ص 167.

لا يمكن التنازل عن الاراضي الفلاحية التابعة للدولة والتي تمنح بموجب عقد الامتياز، إذ أن استغلالها يكون مؤقتا وهو ما أشارت إليه المادة 04 من القانون 10-03،<sup>1</sup> كما أن عقد الامتياز المتعلق باستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة والمنظم بموجب القانون 10-03 والمرتب لحق الانتفاع مؤقت قابل للتنازل والحجز والتوريث خلال مدة سريانه،<sup>2</sup> على عكس الامتياز في مجال الترقية العقارية، حيث يمكن أن يتحول الى تنازل حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-281.<sup>3</sup>

أكد المشرع الجزائري على ضرورة الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز وهو ما نصت عليه المادة 22 في فقرتها الاولى من القانون 10-03، وهو الامر نفسه بالنسبة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،<sup>4</sup> حيث تطرقت الى ذلك المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 من خلال نصها على انه لا يمكن للمستفيد من عقد الامتياز أن يؤجر أو يتنازل عن عقد الامتياز كما يمنع بصراحة وتحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز استعمال القطعة الارضية أو جزء منها لأغراض أخرى.<sup>5</sup>

## ثانيا: تمييز الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري عن الامتياز الاستثماري.

يشهد الامتياز الاستثماري انتشارا كبيرا نظرا للأهمية البالغة التي توليها له الدولة من أجل النهوض بالتنمية الاقتصادية والصناعية والخدماتية.

<sup>1</sup> ارجع: المادة 04 من القانون 10-03 مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون 10-03، المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

<sup>3</sup> جميلة جبار، النظام القانوني لعقد الامتياز في مجال الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار كلية الحقوق جامعة البليدة 2، المجلد 05، العدد 01، 2018 الصفحة 17.

<sup>4</sup> المادة 22 من القانون 10-03 مصدر سابق.

<sup>5</sup> المادة 09 من دفتر الشروط ملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281.

يعرف عقد الامتياز في مجال الاستثمار على أنه عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة (مالكة الاصل)، حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد إنجاز مشروع استثماري، ويشهر لدى المحافظة العقارية وهو غير قابل للتحويل أو التنازل.<sup>1</sup>

يشارك عقدي الامتياز الاستثماري والعقاري في أن كلاهما يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، كما يشتركان في دفع الاتاوة الايجارية السنوية وكذا تحويل كلا العقدين الى تنازل بحيث تكون البنائيات التي تنجزها المستثمرة وكذا الحق العيني العقاري الناتج من حق الامتياز قابلة للتنازل بعد إنجاز المشروع.<sup>2</sup>

رغم النقاط المشتركة بين العقدين إلا أن هناك خصائص ينفرد بها كل عقد عن الآخر ولعل أهمها في ما تعلق بنطاق تطبيق كل عقد بحيث يمتد تطبيق عقد الامتياز الاستثماري بموجب القانون 04-08 المعدل والمتمم الى الاملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من جهة والاملاك المتبقية والمتوفرة من الانظمة القانونية السابقة التي تم انشاؤها في ظل قوانين قديم ولكنها بقيت دون استغلال من جهة أخرى ويستثنى من هذه الاراضي القطع المتواجدة داخل المساحات المنجمية والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية و الاراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من دعم الدولة والاراضي المتواجدة داخل مساحات المواقع الاثرية والثقافية والاراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد الصالح بلعقون، الجوانب الإجرائية لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة المسيلة، المجلد 03، العدد 04، 2019، ص 286.

<sup>2</sup> جميلة جبار، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> جميلة جبار، مرجع سابق، ص 20.

## الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية عن حق

### الامتياز

من خلال قراءتنا لتعريف عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية الوارد في ديباجة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 يتضح أنه يثير مشكلة خلط بينه وبين المصطلح القانوني للامتياز الذي نظمه بموجب المشرع المواد من 982 إلى 1002 من القانون المدني حيث عرفت المادة 982 منه حق الامتياز على أنه: "أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".<sup>1</sup> فحق الامتياز يعتبر حقا عينيا تبعا يقره القانون للدائن على أموال المدين ضمانا لوفاء حق الدائن، ويترتب من ذلك أن يتقدم صاحب حق الامتياز عن جميع الدائنين العاديين.

في حين أن الامر في عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري" يتعلق بمنح عقار تابع للأملك الخاصة للدولة لمركبي عقاري خاص للانتفاع به من أجل إنجاز مشاريع ترقويه ذات طابع تجاري.

## المبحث الثاني: ضوابط منح الامتياز في مجال الترقية العقارية

### ذات الطابع التجاري

للاستفادة من الامتياز في مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري هناك شروط وضوابط لا بد من توفرها منها ما هو متعلق بالأوعية العقارية موضوع منح الامتياز نستعرضها المطلب الاول وأخرى تتعلق بالمستفيد ذاته، نتطرق اليها في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> المواد من 982 إلى 1002 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم. ج ر عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 65، 66، 67.

## المطلب الأول: ضوابط تتعلق بالوعاء العقاري

كانت أحكام الامر 04-08 تنص على عدم منح الامتياز الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية إلا عن طريق المزاد العلني كأصل عام والذي جاء تماشياً وأحكام القانون 08-14 المعدل لقانون الاملاك الوطنية، وعن طريق التراضي بترخيص من مجلس الوزراء بعد اقتراح يقدمه المجلس الوطني للاستثمار كاستثناء<sup>1</sup>، كما حدد الامتياز الممنوح غير القابل للتنازل لمدة دنيا تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد أقصاها بـ 99 سنة.<sup>2</sup> وقد استتنت المادة 02 من الامر 04-08 أصنافاً من الاراضي والتي من بينها تلك الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة من تطبيق احكام هذا الامر عليها، أما القطع الارضية الموجهة لإنجاز الترقية العقارية ذات الطابع التجارية فقد كانت تخضع لأحكامه.<sup>3</sup>

ولكون العلاقة التعاقدية ليست محصورة بين المرقى العقاري و الإدارة المانحة للامتياز فقط بل تتعداها لتشمل وبطريقة غير مباشرة الى المقتني هذا الامر فرض على جعل الامتياز قابلاً للتنازل، وهو ما تضمنه قانون المالية لسنة 2015 في المادة 61 حيث عدلت أحكام المادة 02 من الأمر رقم 04-08 واستتنت اراضي الدولة التابعة لأملاكها الخاصة والموجهة لاستقبال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري هي الاخرى من مجال تطبيق أحكام الامر سابق الذكر، ونصت على منحها بصيغة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط والمثبت قانوناً بموجب شهادة المطابقة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الأمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة 03 سبتمبر 2008.

<sup>2</sup> أنظر للمادة 04 من الأمر 04-08. مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 02 من الأمر 04-08، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 61 من القانون رقم 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، مصدر سابق.

وهذا ما يتوافق مع ما أقره المشرع بموجب القانون رقم 11-04 والذي يشترط ملكية المرقي العقاري للوعاء العقاري.<sup>1</sup> وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الاراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

## الفرع الأول: أن تكون الأرضية ملك خاص للدولة غير مخصصة أو في طور

### التخصيص

حددت المادة 02 من المرسوم السابق الذكر<sup>2</sup> الشروط الواجب توفرها في الأراضي موضوع منح الامتياز حيث أشارت الى شروط التي تتوفر في الاراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل وتتمثل في ما يلي:

### أولاً: أن تكون الأرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة

من شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-281 أن تتم إلا على الأراضي المصنفة ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ويرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة أنها " تلك الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تتقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة...".<sup>3</sup>

أما المشرع الجزائري كعادته لم يعط تعريفاً لها وإنما قام بموجب المادة 02 من القانون 90-30 بتحديد الأملاك الوطنية حيث نصت على أنها تشمل مجموع الأملاك

<sup>1</sup> القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1998 ص 38.

والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية عمومية أو خاصة وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، في حين نصت المادة 03فقرة 02 من نفس القانون أن الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية فهي تمثل أملاك وطنية خاصة.<sup>1</sup>

وتظهر أهمية تمييز أملاك الدولة الخاصة عن املاكها العامة في اختلاف الانظمة القانونية التي تخضع لها كلا الملكيتين، سواء من حيث التكوين، التسيير أو الحماية، حيث تخضع الاملاك الخاصة في العموم إلى أحكام القانون الخاص وفي حالة نشوب نزاع فالقانون المدني هو الذي يفصل فيه، أما الأملاك الوطنية العامة فتخضع لأحكام القانون العام وتمتاز بحماية خاصة نظرا لدورها في تحقيق المنفعة العامة والقانون الاداري هو المختص بالنظر في حالة نشوب نزاع،<sup>2</sup> كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري بموجب القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وحسب المادة 04 منه عرف العقار الاقتصادي على أنه: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/ أو كل ملك آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار. كما صنف الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ضمن مكونات العقار الاقتصادي وتخضع للأحكام الواردة في هذا القانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> عايدة هدوري، المفهوم المعاصر للأملاك الدولة الخاصة، مجلة المنار للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، العدد 13، 2017، ص 241.

<sup>3</sup> المادة 02 من القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجه للإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 73 مؤرخة في 16 نوفمبر 2015. ص 06.

## ثانياً: أن تكون الأرضية غير مخصصة أو في طور التخصيص

اشترط المرسوم التنفيذي رقم 15-281 بموجب المادة 02 منه في الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري أن لا تكون قد وقع تخصيصها أوفي طور ذلك لفائدة مصالح وهيئات ادارية عمومية أخرى،<sup>1</sup> وهذا ما أكدته كذلك المادة 06 من القانون 17-23 السابق الذكر.<sup>2</sup>

أورد المشرع الجزائري بموجب القانون 90-30 والمتضمن قانون الاملاك الوطنية والمعدل بموجب القانون 14-08 تعريفاً للتخصيص وذلك من خلال نص المادة 82 منه " ويعني به استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها."<sup>3</sup>، كما عرفته أيضاً من طرف المديرية العامة للدولة من خلال المذكرة رقم: 03439 المؤرخة في 22 أوت 1998، بأنه بأنه: "العملية الادارية المتمثلة في وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة تحت هيئة أو مؤسسة عمومية للدولة."<sup>4</sup>

تتعدد عمليات التخصيص بحسب نوع العملية المراد إعدادها من قبل إدارة املاك الدولة من أجل تحويل التسيير للعقارات التابعة لأملاكها لفائدة المؤسسات الادارية وهيئات

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-281 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup> أكدت المادة 06 من القانون 17-23 على الشروط التي يجب توفرها في الاراضي الموجهة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهي نفسها التي ذكرها المرسوم 15-281.

<sup>3</sup> المادة 82 من قانون 90-30 ، مصدر سابق.

<sup>4</sup> شوقي نذير، التخصيص الاداري كألية لنقل العقارات الوقفية لإدارة الشؤون الدينية والوقف، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، معهد الحقوق والعلوم السياسية ،المجلد 06 ،عدد 01 ، 2023،ص 958.

عمومية أو صناعية أو تجارية، فيكون منح تخصيص العقارات حسب طبيعة المؤسسة، أفقد يكون التخصيص مؤقتا أو نهائيا، كما قد يكون مجانيا أو بمقابل.

يكون التخصيص مؤقتا إذا أصبح العقار المخصص لمصلحة عمومية ما زائد حاجة هذه المؤسسة له، وبالتالي غير ذي فائدة لهذه الأخيرة في الوقت الراهن، دون التذكير في الغاء تخصيصه لها، ولا يمكن أن يتجاوز هذا النوع من التخصيص (المؤقت) مدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ معايينته،<sup>2</sup> أما التخصيص النهائي فهو ذلك الذي تبقى فيه فائدة العقار المخصص قائمة بحيث لم تحدد إجراءاته مدة معينة لانقضائها أو التخصيص المؤقت الذي انقضت مدة خمس سنوات من تاريخ معايينته ومع ذلك بقيت فائدته قائمة وعلى أسس صحيحة.<sup>3</sup>

وقد يكون التخصيص مجاني أو بمقابل فالتخصيص يكون مجانا عندما يتعلق بأحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل تلبية احتياجات مصالحها الخاصة، كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللا تمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية. فالتخصيص المجاني هو تخصيص داخلي يتم بين الهيئات العمومية للدولة.

وأما التخصيص بمقابل مالي فيكون خارجيا، تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات عمومية أخرى تتمتع بالاستقلال المالي أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة.<sup>4</sup>

تباشر إجراءات التخصيص بطلب معلن ترسلها الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية، وتختلف الجهة المصدرة لقرار التخصيص الذي يتخذ بناء على اقتراح المصالح

<sup>1</sup> شوقي نذير، مرجع السابق، ص 959.

<sup>2</sup> المادة 85 من القانون 90-30، مصدر سابق.

<sup>3</sup> مزهود حنان، التصرفات الواردة عن الاملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية وإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانه، غليزان، المجلد 08، عدد 02، 2019، ص 99.

<sup>4</sup> المادة 86 من القانون 90-30، مصدر سابق.

المختصة المكلفة بأمالك الدولة حسب الجهة المالكة، فالنسبة للأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فإن قرار تخصيصها يتخذه من طرف الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات أو دوائر وزارية أو مؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعات إقليمية، طرف الوالي إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المركزية والمؤسسات العمومية وهيئات ذات الاختصاص المحلي الموجودة بالولاية.<sup>1</sup>

تقوم إدارة أملاك الدولة بدراسة الطلب المقدم والمرفق بملف يتكون من طلب معلل للتخصيص ونسخة من محضر اختيار الأرضية ورأي المصلحة الحائزة للعقار كما يتضمن الملف نسخة من محضر التحقيق تتضمن الوضعية القانونية للعقار المرغوب فيه ونسخة من تقارير تقييم الممتلكات وحالة قوام تتضمن مختلف معلومات المخطط، تتم دراسة الملف بعد القيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة مع الأخذ بعين الاعتبار كل المعلومات المتعلقة بالعقار المراد تخصيصه، تحول إدارة أملاك الدولة الملف مرفقا برأي الإدارة الى الوزير المكلف بالمالية أو الى الوالي حسب الحالة، وبعد ذلك يصدر القرار بالتخصيص للعقار المعني طبقا لأحكام المادتين 84 و 85. من القانون 90-30 المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أن تقع الأرضية في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير

سعى المشرع الجزائري للتصدي لظاهرة الفوضى العمرانية والتعدي على الأراضي وذلك من خلال إصدار مجموعة من القوانين والتشريعات ومن أبرزها القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي حاول من خلاله المشرع تنظيم التوسعات العمرانية عبر فكرة التخطيط العمراني، حيث تجسدت هذه الأخيرة في أدوات التهيئة والتعمير التنظيمية متمثلة في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي أو الأدوات

<sup>1</sup> راجع المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الاملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية بتاريخ 19 ديسمبر 2012، عدد 69، ص 31.

<sup>2</sup> طالع المادتين 84 و 85 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، مصدر سابق.

الفردية من خلال نظام الرخص والشهادات.<sup>1</sup>، وسوف نقنصر في هذا الفرع على دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي باعتبارهما الجزئية التي تهمننا في هذا الفصل من موضوع دراستنا.

### أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تطرق المشرع الجزائري الى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم وذلك في القسم الثاني من الفصل الثالث والذي جاء تحت عنوان " أدوات التعمير " بدءا من المادة 16 الى المادة 30 منه،<sup>2</sup> أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-177 والمؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317،<sup>3</sup> وقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على انه: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."<sup>4</sup>

ويهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، كما يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 مؤرخة في 16 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 مؤرخة في 14 أوت 2004.

<sup>2</sup> تشكل المواد من 16 الى 30 القسم الثاني من الفصل الثالث من القانون 90-29 والذي تطرق فيه الى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر عدد 26 مؤرخة 01 جوان 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم بموجب القانون 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005

<sup>4</sup> المادة 16 من القانون 90-29 مصدر سابق.

البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاعات المختلفة، وكذا يحدد توسيع المباني السكنية وتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع الهياكل الأساسية، كما يحدد

مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.<sup>1</sup> و قسمت المواد من 19 إلى 23 من القانون 90-29 المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى أربعة (04) قطاعات مفصلة على النحو التالي:

- **القطاعات المعمرة:** وتشمل كل الاراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات ولو كانت غير مبينة كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنائات المجتمعة، وتشمل القطاعات المعمرة أيضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** وهي تلك الاراضي المبرمجة للتعمير في الامد القصير والمتوسط في آفاق عشر (10) سنوات قادمة.

- **قطاعات التعمير المستقبلية:** وهي تلك الاراضي المبرمجة للتعمير في الامد البعيد في آفاق عشرون (20) سنة.

- **القطاعات غير قابلة للتعمير:** وتشمل كل الاراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات مثل الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق بها إلا المنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد

<sup>1</sup> عدت المادة 18 من القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة و التعمير أهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تشكل خطورة في حالة تعميمها.<sup>1</sup> يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الوثائق التالية:

**1- تقرير توجيهي** يشمل على تحليل للوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني. كما عدلت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 بالمرسوم 05-317، وأضافت قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية.

**2- تقنين** يحدد القواعد القانونية المطبقة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 الى 23 من القانون 90/29 السابقة الذكر.

**3- وثائق بيانية (خرائط)** وقد حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/177 الوثائق اللازمة وحصرت مكوناتها في مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد وأهم الطرق والشبكات المختلفة ومخطط التهيئة يبين القطاعات المعمرة والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير. وكذا بعض أجزاء الارض والمناطق الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة والاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة ومخطط الارتفاقات والتجهيز.

أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05/317 وثائق أخرى تبين مخطط

المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ومخططات خاصة بالتدخل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> صافية إقلولي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي في ظل القانون 90-29، مقالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الملكية والقانون في الجزائر، بدون عدد، سنة 2013، ص 233.

<sup>2</sup> العربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة نيل شهادة دكتوراه كلية الحقوق جامعة باتنة، 2014-2015، صفحة 86.

وبتعديل المشرع قانون 90-29، بموجب القانون 04-05 فإنه عمد الى تعديل وإتمام المرسوم التنفيذي 91-177 الذي أدرج محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حماية الساحل ومنع البناء في المناطق المعرضة لمخاطر طبيعية أو تكنولوجية، وذلك تماشيا مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الذي فرض إدراج المخططات تهيئة الساحل في المناطق الساحلية ومخططات المتعلقة بالحماية من المخاطر الكبرى ضمن أدوات التعمير<sup>1</sup>، أما بخصوص إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقد فصل في خطواتها ، المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ، لتاتي بعدها مرحلة الاخيرة وهي مرحلة المصادقة على المخطط والتي تكون بحسب الحالة إما بقرار من الوالي المختص إقليميا أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.<sup>2</sup>

### ثانيا: مخطط شغل الاراضي:

عرفت المادة 31 في فقرتها الاولى من القانون السابق الذكر مخطط شغل الاراضي على أنه: " المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الارض والبناء."<sup>3</sup> ويهدف مخطط شغل الاراضي حسب نص الفقرة الثانية من نفس المادة الى تنظيم حقوق البناء واستعمال الاراضي، ويحدد الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح بها، كما يضبط القواعد المتعلقة بمظهر البنايات الخارجي، ويحدد جميع الارتفاقات وكذا المساحة العمومية والمساحات الخضراء ومواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المنفعة العامة.

<sup>1</sup> راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر السنة الدراسية 2014-2015، صفحة 120.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 91-177 ، مصدر سابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 31 فقرة 1 من القانون 90-29 مصدر سابق.

كما يهدف مخطط شغل الاراضي الى تحديد المواقع الاثرية والشوارع والاحياء والنصب التذكارية الواجب حمايتها، ويسعى كذلك الى تعيين الاراضي الفلاحية الواجب حمايتها.<sup>1</sup>

وبخصوص محتوى مخطط شغل الاراضي فقد نصت المادة 32 من القانون 90-29 على أنه يتكون من نظام تصحبه مستندات مرجعية، كما أشارت المادة 18 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم 91-178، بالتفصيل في مضمون مخطط شغل الاراضي حيث يحتوي لائحة تنظيم تتضمن مذكرة تقديم يثبت تلائم مخطط شغل الاراضي مع المخطط التوجيهي وكذا مع البرنامج المعتمد من طرف البلدية المعنية كما يحتوي على وثائق بيانية تتكون من خرائط وكذا مخططات طبوغرافية وجيو تقنية تبين كل ما هو متعلق بالأراضي التي يشملها مخطط شغل الاراضي المراد إعداده.<sup>2</sup> وتجدر الإشارة أن إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي هي نفسها المتبعة عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويكمن الاختلاف الوحيد بينهما في مرحلة الاستقصاء العمومي فتختلف المدة حيث حددها المشرع عند إعداد مخطط شغل الاراضي بـ 60 يوما طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178.<sup>3</sup>

## المطلب الثاني: ضوابط تتعلق بالمرقي العقاري المستفيد من الامتياز

تكمن هذه الضوابط في عديد الشروط و الإجراءات الواجب إتباعها من أجل اكتساب صفة المرقي العقاري ولتنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص صدر كلا من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقين العقاريين وكذا كفايات

<sup>1</sup> طالع المادة 31 فقرة 2 من القانون 90-29، مصدر سابق.

<sup>2</sup> أنظر للمادة 32 من القانون 90-29، مصدر سابق،

<sup>3</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 مؤرخة في 28 ماي 1991.

مسك الجدول الوطني للمرقبين العقاريين المعدل،<sup>1</sup> وكذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-386 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقب العقاري،<sup>2</sup> لذلك قسمنا هذا المطلب الى فرعين نتناول في الاول شروط ممارسة مهنة المرقب العقاري الخاص وفي الثاني نتناول أنواع المرقب العقاري.

### الفرع الأول : شروط وإجراءات اكتساب صفة المرقب العقاري.

بصدور القانون 11-04 أضاف شروط جديدة مع القيام ببعض الإجراءات الخاصة المنصوص عليها قانونا، نجد أن المشرع حدد ثلاثة شروط أساسية لممارسة مهنة المرقب العقاري، وهي الحصول على الاعتماد أولا، وصفة التاجر ثانيا، وثالثا واخيرا التسجيل في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين الذي يعد بمثابة ترخيص لممارسة المهنة، نتناولها تبعا فيما يلي:

#### أولا: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقب العقاري.

بعد أن قام المشرع الجزائري بإضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 ترتب عنه اعتبار المرقب العقاري يمارس عملا تجاريا بحسب الموضوع،<sup>3</sup> وبالتالي لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط حتى يكتسب صفة التاجر، وسنحاول إدراجها فيما يلي:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقب العقاري وكذا كيفيات مسك الجول الوطني للمرقبين العقاريين، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26 فيفري 2012.  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 13-386، المؤرخ في 19 نوفمبر 2013، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013.  
<sup>3</sup> المرسوم التشريعي 93-03، مؤرخ 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد 14، بتاريخ 03 مارس 1993، ملغى بموجب القانون 11-04.

**1- أهلية امتهان التجارة:** تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية"،<sup>1</sup> يفهم من خلال هذه المادة أنه حتى يعتبر المرقي العقاري تاجرا فإنه لا بد أن يكون مؤهلا لاحتراف التجارة، ويفهم من هذا أن الشخص لا يسمح له بممارسة النشاط التجاري إلا متى توفرت لديه صلاحية تخوله القدرة على مواجهة مخاطر النشاط التجاري 'أهلية تجارية'<sup>2</sup> .

وبالرجوع إلى القانون المدني كقاعدة عامة والذي عرف الأهلية عموما أنها "مدى صلاحية الشخص في استعمال حقوقه وتحمل التزاماته من خلال إبرام التصرفات القانونية، وتكون هذه الأهلية كاملة متى كان الشخص بالغاً سن الرشد المحدد ب 19 سنة وكان متمتعاً بقواه العقلية"<sup>3</sup>، وبالتالي متى توفرت فيه هذه الشروط كان له الحق في احتراف التجارة، وبموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12 84<sup>4</sup> المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، قد حدد شرط بلوغ 25 سنة كاملة لممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الأشخاص الطبيعية، وهذا الأمر هو المعقول باعتبار أن سن 19 سنة أو ما يفوقه بقليل لن يؤهل صاحبه لإدارة وتسيير أموال ضخمة.<sup>5</sup>

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة، فباعتبار أن نشاط الترقية العقارية هو عمل تجاري فإنه يسند إلى الشركات التجارية بحسب الموضوع كشركات الترقية العقارية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> راجع المادة 19 من القانون 11-04 مصدر سابق.

<sup>2</sup> لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث العدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019، ص 80.

<sup>3</sup> انظر المادة 40 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مصدر سابق ص 6،

<sup>5</sup> يوسف زروق، المرجع السابق، ص 778.

<sup>6</sup> فنينيخ نوال، المرقي العقاري الشخص المعنوي، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 08 يناير، 2017 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، ص 4.

**2- القيد في السجل التجاري.** تنص المادة 21 من القانون التجاري على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا صفة التاجر إزاء القوانين الجارية بها العمل، إلا إذا ثبت خلاف ذلك، ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة"،<sup>1</sup> فحتى يكتسب الشخص صفة التاجر لا بد له أن يقيد نفسه في السجل التجاري المتواجد على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري، وعلى هذا الأساس فإنه حتى يتمكن المرقى العقاري من مواصلة نشاطه لا بد له أن يقيد نفسه في السجل التجاري.<sup>2</sup>

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 3 ماي 2015، كليات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري،<sup>3</sup> حيث تتم إجراءات التسجيل في بناء على طلب ممضي ومحرر على استمارة يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري ويكون مرفقا بالوثائق المطلوبة قانونا. تجدر الإشارة هنا أنه أصبح بالإمكان القيام بهذا الإجراء إلكترونيا، حيث صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المحدد لنموذج السجل التجاري بواسطة إجراء إلكتروني.<sup>4</sup>

**3- مسك الدفاتر التجارية.** ويقصد بالدفاتر التجارية تلك السجلات التي يقيد فيها التاجر مختلف عملياته التجارية، حيث يتضح من خلالها مركزه المالي وظروفه التجارية، ويعتبر هذا الإجراء إجباري لكل تاجر.

### ثانيا: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري.

<sup>1</sup> أنظر المادة 21 من القانون 05-02، مؤرخ في 06 فيفري 2005 يعدل ويتمم الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري.

<sup>2</sup> عملا بنص المادة 04فقرة 1 من القانون رقم 11-04. مصدر سابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-111، مؤرخ في 03 ماي 2015، ج ر عدد 24، صادر في 13 ماي 2015.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 18-112 المؤرخ في 05 أبريل 2018، المحدد لنموذج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني، ج ر عدد 21 مؤرخة في 11 أبريل 2018.

لا يكفي اكتساب صفة التاجر لممارسة النشاط العقاري، لذلك فرض المشرع الجزائري شروط خاصة بموجب القانون رقم 11-04 وسنتطرق إليها فيما يلي:

**1- طلب الحصول على الاعتماد.** يعرف الاعتماد أنه: "القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة وبعد اعترافا بتوفر شروط ممارستها."<sup>1</sup> وقد المادة 04 من القانون 11-04 على أنه: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، ولا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد...".

وباعتبار أن إجراء طلب الحصول على الاعتماد هو إجراء جديد، قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر والمعدل بموجب المرسوم رقم 13-96<sup>2</sup> حدد من خلاله كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وعلى هذا الأساس نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 على أنه لا يمكن لأي شخص طبيعيا كان أو معنويا الحصول على هذا الاعتماد ما لم يستوف مجموعة من الشروط نوجزها في النقاط التالية:

**أ- بالنسبة للأشخاص الطبيعية.** أن يكون طالب الحصول على الاعتماد ذو جنسية جزائرية وأن يبلغ سن 25 سنة على الأقل<sup>3</sup>، ويفهم من خلال هذا الشرط أن المشرع الجزائري قد استبعد المستثمر الأجنبي من ممارسة مهنة المرقى العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، 2015، ص 56.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فبراير 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 13، صادر في 06 مارس 2013، الذي عدل بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد 55، صادر في 15 سبتمبر 2019.

<sup>3</sup> راجع المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84، مصدر سابق.

<sup>4</sup> حلواجي عبد الرؤوف، المرجع السابق، ص 21.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية حيث تنص المادة 21 من القانون 04-11 على أنه: "زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقى العقاري الذي يلتمس اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدني".<sup>1</sup> و يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع ممارسة هذه الأنشطة وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من القانون 04-11.<sup>2</sup>

- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط.

- للإشارة فإن شرط اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب والمسؤولية المدنية والمهنية للنشاطات العقارية في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 12-84 قد تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المعدل له السابق ذكره.

**ب- بالنسبة للأشخاص المعنوية:**

- أن تكون الأشخاص المعنوية خاضعة للقانون الجزائري و تثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز هذه المشاريع العقارية، كما يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد الموانع القانونية التي نصت عليها المادة 20 من القانون 04-11.<sup>3</sup> إضافة إلى هذه الشروط، فإنه لا بد على الأشخاص الراغبين في الحصول على الاعتماد أن تتوفر لديهم المحلات التجارية اللازمة لممارسة هذه المهنة ويشترط أن تكون لائقة وملائمة لممارسة هذا النوع من النشاط، ولا بد أن تكون مجهزة بجميع الوسائل اللازمة لاسيما المتعلقة بالاتصال وهذا عملاً بنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، ومتى توافرت هذه الشروط يقوم الراغبون في الحصول على الاعتماد بإيداع طلباتهم

<sup>1</sup> طالع المادة 21 من قانون 04-11 مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 02 من القانون 04-11 مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 20 من القانون 04-11 مصدر سابق،

سواء كان ذلك شخصيا بالنسبة للشخص الطبيعي أو عن طريق ممثله الشرعي، أو الممثل القانوني الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة المتمثلة في الوالي عملا بنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 سالف الذكر، بعد أن كان الوزير المكلف بالسكن هو المكلف بمنح الاعتماد في ظل المرسوم التنفيذي رقم 84-12 ومتى ما كان ملف طلب الاعتماد كاملا يحصل المودع على وصل استلام بذلك.

مع ضرورة إرفاق بعض الوثائق الضرورية التي تتطلبها إجراءات الحصول على الاعتماد من طرف الإدارة المعنية.<sup>1</sup>

وقد ألزمت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الوالي باعتباره المختص قانونا بالنظر في طلبات الاعتماد، أن يرد على الملفات المودعة لديه المستوفية لجميع الشروط سألفة الذكر، في أجل لا يتعدى 03 أشهر من تاريخ استلام الطلب،<sup>2</sup> بعد خضوعها لجميع الإجراءات الإدارية وكذا الأمنية وهذا ما جاءت به المادة 10 من نفس المرسوم.<sup>3</sup> إذا لم يستوف طالب الاعتماد على الشروط القانونية المطلوبة، أو إذا كان طالب الاعتماد قد سبق وان تم سحب الاعتماد منه بصفة نهائية، أو متى كان ناتج التحقيق سلبيا. يبلغ قرار الرفض إلى صاحب الطلب مع تبرير هذا القرار عن طريق رسالة موصى عليها مرفقة بوصل استلام، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه، ثم يتعين على الوالي أن يفصل في ذلك الطعن في غضون الشهرين الذي

<sup>1</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 76.

<sup>2</sup> إطلع على المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر عدد 55 مؤرخة في 15 سبتمبر 2019، ص 25.

<sup>3</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، مصدر سابق، ص 25.

يلي ن ان استلام الطعن،<sup>1</sup> أما بالنسبة للأشخاص الذين تحصلوا على الموافقة لممارسة النشاط العقاري، فيتعين عليهم احترام القواعد المنظمة لهذا المركز القانوني وهذا ما نصت عليها المادة 22 من القانون 04-11 كذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19-243 سالف الذكر.

**2- القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.** أضاف المشرع الجزائري إجراء مستحدث من خلال القانون رقم 04-11 والمتمثل في القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حيث نصت المادة 04 من القانون رقم 04-11 على أنه لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة قانونا.<sup>2</sup>

**3- عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع مهنة المرقى العقاري.** حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 07-86 العقوبات التي تتعارض مع مهنة المرقى العقاري<sup>3</sup>، حيث أحالنا إلى المواد 376، 372، 220، 119 من قانون العقوبات.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: أنواع المرقين العقاريين

قد يكون المرقى العقاري شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، ويسمى "المرقى العقاري العام أو العمومي"، وقد يكون شخصا من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقى العقاري الخاص، وسنبين كلا منهما فيما يلي:

<sup>1</sup>شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 78.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من القانون 04-11. مصدر سابق.

<sup>3</sup> القانون 07-86، مؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 مؤرخة في 05-03-1986، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 03-93.

<sup>4</sup> أنظر الى مواد 372 376، 229، 119، منالأمر 66-156، المؤرخ في 08 جوان 1966 عدد 46 المعدل والمتمم بموجب القانون 21-14 المتضمن قانون العقوبات، مؤرخ في 28 ديسمبر 2021، ج ر عدد 99 مؤرخة في 29 ديسمبر 2021.

أولاً: المرقى العقاري العام:

المرقى العقاري العام هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابه أي خاضع للقانون العام ويتمثل المرقين العقاريين العموميين في الوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي " الديوان الوطني للترقية العقارية حالياً" والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

**1- الجماعات المحلية.** كانت البلدية تشارك بأهم لإنشاء التعاونيات العقارية وكانت تشرف أيضا على دفتر الشروط من الناحية التقنية والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية وقد كانت تتلقى تدعيما من المجلس الشعبي الولائي لهدف تنفيذ مخططاتها السكنية و الذي ساهم هو الآخر في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات وتم تخصيص مبالغ ضخمة من أجل ذلك لتلبية الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف هذه الجماعات المحلية وبعدها تم إنشاء الوكالات العقارية من قبل الدولة والتي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية طبقا لما ورد في قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري،<sup>1</sup> وكذا قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمران.<sup>2</sup>

**2- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI):** تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بشخصية معنوية و استقلال مال، يشرف عليها مجلس إدارة متكون من مدير عام و عدة خبراء مقترحين من طرف وزارة السكن، المالية، و الجماعات المحلية،<sup>3</sup> وتخضع مؤسسة ديوان الترقية العقارية للقوانين و

<sup>1</sup> القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتمم والمعدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ 25-09-1995، ج ر عدد 55 مؤرخة في 25 سبتمبر 1995.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> يوسف بن رقية، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقارية، مقالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، 36 ص 12

التنظيمات المعمول بها ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-147. <sup>1</sup>حسب ما جاء في مادته الأولى، تقوم هذه المؤسسات بتأجير المساكن أو التنازل عنها، مع تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بها<sup>2</sup> كما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة على أنه تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا،<sup>3</sup> كما يعتبر ديوان الترقية العقارية شخصا معنويا مستقلا ماليا وتخضع في علاقاتها مع الغير بما أنها تعتبر تاجر لقواعد وأحكام القانون التجاري حسب ما نصت عليه المادة 2 من نفس المرسوم.

**3- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI):** تعرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على أنها مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأتها شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط 80 ألف دج الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي.<sup>4</sup>

**4- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL):** تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره مؤسسة عمومية تتميز بطابعها الصناعي و التجاري، كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم إحداثها بموجب المرسوم رقم 91 - 148 المؤرخ

<sup>1</sup> القانون 91-147، المؤرخ في 12-05-1991، المتعلق بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 25 مؤرخة في 29-05-1991.

<sup>2</sup> يوسف بن رقية إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مرجع سابق ص 12

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147، مصدر سابق.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 03.

في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقا للمادة 5 من هذا المرسوم.<sup>1</sup>

### ثانيا: المرقى العقاري الخاص:

ابتداء من سنة 1993 اعتبر المشرع الجزائري الترقية العقارية نشاط يدخل في النظام الاقتصادي العام، وفتح المبادرات امام الخواص للتدخل في انجاز السكن والمساهمة في التقليل من أزمة السكن التي تعرفها الجزائر، وأصبح عدد المرقين الخواص في تزايد،<sup>2</sup> وهو ما عكس أهمية الدور الذي يلعبه المرقى العقاري الخاص في مجال الترقية العقارية، وفي سبيل إعطاء قيمة أكثر لدور المرقين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية صدر القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فعرف المرقى العقاري في نص المادة 03 منه كما سبق وأن بينا، والتي يفهم منها أن نشاط الترقية العقارية لا يزال مفتوحا أمام المبادرات الخاصة ولكن هذه المرة بشكل أكثر تنظيم ودقة، حيث حدد المشرع بدقة التزامات المرقى العقاري الخاص ومختلف الضوابط، وكذا العقوبات التي يتعرض لها عند الاخلال بأحد التزاماته، وقد اعتبر المشرع الجزائري أن مهنة المرقى العقاري هي مهنة منظمة، وممارستها مانعة لأي نشاط آخر،<sup>3</sup> وقد فرض المشرع مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بحيث يعتبر التسجيل في هذا الجدول شرطا لممارسة المهنة أو بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقى العقاري،<sup>4</sup> إلى جانب اشتراط جملة من الشروط لممارسة المهنة، نتناولها في المطلب الثاني من هذا الفصل .

<sup>1</sup> حياة اومحمد، المرجع السابق، ص 41

<sup>2</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، ابن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024، ص 49.

<sup>3</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مصدر سابق .

<sup>4</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

وبالرجوع الى التعريف الوارد في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 281-15 نجد أنه حدد الطرف الذي يطلب الحصول على الامتياز في المرقين العقاريين الخاضعين للقانون الخاص فقط سواء شخص طبيعي أو معنوي، لكن إذا رجعنا الى المادة 03 من نفس المرسوم نجد أنها تنص على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري،...يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة..."، وهذا تناقض بين المادة 03 من المرسوم ودفتر الشروط الملحق بالمرسوم.

## الفصل الثاني:

الأحكام الإجرائية للترقية العقارية ذات

الطابع التجاري

## الفصل الثاني: الأحكام الإجرائية للترقية العقارية ذات الطابع

### التجاري

قصد تخفيف العبء على المرقى العقاري بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري استحدثت المشرع الجزائري إجراء جديد يختلف عن الإجراءات المتبعة في مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي من خلال استحداث أسلوب جديد وهو منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة على أن يكون هذا الامتياز قابل للتنازل .

ونظم المشرع ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26-10-2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وعلى ضوء هذا المرسوم سوف نتطرق إلى مختلف مراحل و إجراءات الحصول على عقد الامتياز في الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

## المبحث الأول: منح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات

### الطابع التجاري

حتى يتسنى للمرقي العقاري الحصول على عقد امتياز قابل للتحويل الى تنازل للوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة، والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، يجب عليه القيام بمجموعة من الإجراءات سنتطرق في هذا المبحث حيث نستعرض في المطلب الأول إجراءات إصدار قرار التخصيص بمنح الامتياز نتناول في فرعه الأول طلب الترخيص بمنح الامتياز أما الفرع الثاني سنخصصه الى الهيئة المانحة لعقد الامتياز، أما المطلب الثاني نخصص فرعه للحديث عن إعداد عقد الامتياز و مصير عقود الامتياز قبل صدور المرسوم التنفيذي 15-281 أما الفرع الثاني نستعرض فيه الامتيازات الممنوحة للمرقي العقاري المستفيد من عقد الامتياز.

### المطلب الأول: إصدار قرار التخصيص بمنح الامتياز.

يُمر إصدار قرار التخصيص بمنح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بمراحل نستوضحها على النحو التالي:

#### الفرع الأول: طلب الترخيص بمنح الامتياز.

بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المذكور سابقا،<sup>1</sup> فإن أول إجراء يقوم به المرقي العقاري هو إرسال طلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، إلى أمانة اللجنة التقنية على مستوى الولاية، ويكون طلبه موجهاً إلى الوالي المختص إقليمياً باعتباره رئيس اللجنة، مصحوباً بعشر (10) نسخ من الملف التالي:

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

- مخطط التمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها.
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص، المحتويات والوصف المفصل للسكنات والمحلات الأخرى المبرمج انجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وأجل الانجاز.
- الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء).
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري ونسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
- تصميم المشروع مرفقا بوصف السكن.
- السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرقي العقاري، وكذا حصيلة وجدول حسابات السنوات الثلاث الأخيرة.
- تصريحاً يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية.
- دفتر شروط المشروع وفقاً للنموذج المحدد وفق التنظيم وموقعا عليه، بحيث يجب أن يحدد تحت طائلة الرفض آجال الإنجاز.
- وفي إطار الإصلاح المؤسسي الذي أحدثه المشرع لإنجاح سياسات الدولة الاستثمارية في مجال الترقية العقارية التجارية، استحدث المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ووضع تحت تصرفها منصة رقمية تقوم بتسييرها حيث يقوم المستثمر بالتسجيل إلكترونياً حيث تنص المادة 12 من القانون 17-23 "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الاوحد للإيداع".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 12 من القانون 17-23 ، مصدر سابق، ص 07.

### الفرع الثاني: الهيئة المانحة للامتياز.

تتولى دراسة ملفات منح الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية والبت فيها لجنة

تقنية تنشأ على مستوى كل ولاية، وتتكون هذه اللجنة من:

- الوالي أو ممثله، رئيساً؛

- المدير المكلف بأملك الدولة؛

- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء، كما يتولى أمانة اللجنة؛

- المدير المكلف بالاستثمار. وبإمكان اللجنة أن تستعين بأي شخص يقدم لها المساعدة

في أشغالها.<sup>1</sup>

غير أنه وبعد صدور القانون 17-23 السابق ذكره، فقد عهد للوكالة الجزائرية لترقية

الاستثمار بتسيير وتوجيه العقار ومنح الاقتصادي وذلك بالتشاور مع الولاية عبر شبكاتها

الوحيد بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي ومنحها للمستثمرين عبر

التسجيل الإلكتروني في المنصة الرقمية التي تعتبر السبيل الاوحد لإيداع المستثمرين طلبات

منح الامتياز.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: إعداد عقد الامتياز.

بعد تقديم المرقي 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

تعدمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وليست موضوع ملك تابع للخواسب أو هيئات

عمومية أخرى أو تابع للأملاك العامة التابعة للدولة، وبعد استكمال اللجنة لدراسة الملف

المقدم من طرف المرقي العقاري، بعد الاطلاع على تقرير التحقيق العقاري المرسل من إدارة

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2023، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر

العدد 60، مؤرخة 18 سبتمبر 2022.

<sup>2</sup> المادة 14 من القانون 17-23، مصدر سابق، ص 07.

أملاك الدولة وبعد أخذ رأي الأعضاء ورفع التحفظات إن وجدت، يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، يكرس الامتياز بعقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة مرفقاً بدفتر الشروط المطابق للنموذج الملحق بهذا المرسوم.<sup>2</sup>

حيث تقوم هذه الأخيرة بعملية التقييم والتي تنتج بتقرير تقييمي يعده العون المقدم ويؤشر عليها كل من رئيس قسم التقييمات والخبرة، رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً،

رئيس مكتب التقييمات و الخبرة وكذلك رئيس مصلحة التقييمات والخبرة على مستوى المديرية، بالإضافة إلى تأشيرة المدير الولائي لأملاك الدولة، ليتم بعدها إعداد مذكرة التخليص والأمر بالدفع، حيث يبلغ المرقي العقاري المستفيد بنتائج التقرير التقييمي ليتمكن بعدها المرقي العقاري المستفيد من دفع مستحقات الإتاوة السنوية والمقدرة ب: 01/33 من القيمة التجارية،<sup>3</sup> بالإضافة إلى مصاريف إعداد عقد الامتياز حيث يخضع إلى 02% تمثل حقوق تسجيل على المبلغ المتراكم للأتاوى السنوية الايجارية الموافق للأجل الذي منح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع، و 05% كرسوم للإشهار العقاري يحسب على المبلغ المتراكم للأتاوى السنوية الإيجارية الموافق للأجل الذي منح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع،<sup>4</sup> وبعد قيام المرقي العقاري صاحب الامتياز بدفع مصاريف التسجيل بمديرية الضرائب والشهر بالمحافظة العقارية المستحقة تقوم إدارة أملاك الدولة بكافة الإجراءات المصاحبة لإعداد العقد الإداري سواء طلب الدفتر العقاري من المحافظة العقارية إذا كانت المنطقة ممسوحة وكذا مستخرج المسح سابقاً والمخطط المساحي أو وثيقة القياس حسب الحالة.

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

<sup>4</sup> المادة 78 من القانون رقم 23-22، مؤرخ 24 ديسمبر 2023، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر العدد 86، مؤرخة في 31 ديسمبر 2023، ص 31.

مع الإشارة إلى أنه يجب ألا تتجاوز المدة بين صدور قرار الترخيص بمنح الامتياز وإعداد عقود الامتياز ثلاثون (30) يوماً، وذلك حتى يتسنى للمرقبين العقاريين المستفيدين من عقود الامتياز الحصول على رخصة البناء وإنجاز مشاريعهم في الآجال المحددة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: التكفل بإعداد عقود الامتياز قبل صدور المرسوم التنفيذي

#### 281-15

سنستعرض في هذا الفرع كليات التكفل بتحويل الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل إلى امتياز قابل للتحويل إلى تنازل والمتعلق بالامتيازات الممنوحة قبل تاريخ 04 نوفمبر 2015 المصادف لنشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السالف الذكر في الجريدة الرسمية، أي تلك الملفات الخاضعة سابقاً لأحكام الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم السابق ذكره، والتي شهدت عدة وضعيات، فمنها ما هو مكرس بعقود مشهورة أو غير مشهورة ومنها ما صدرت بشأنها قرارات ولائية تتضمن الترخيص بمنح الامتياز، غير القابل للتحويل إلى تنازل وفي هذا الصدد أحالت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 تحديد شروط وكليات التكفل بهذه الامتيازات، إلى قرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن<sup>2</sup>، حيث عالج هذه الوضعيات وتم تبسيطه وشرحه بالتفصيل بموجب تعليمة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 1261<sup>3</sup> على النحو الآتي:

<sup>1</sup> مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية (مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة) رقم 3760 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup> القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و وزير السكن والعمران والمدينة، المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكليات التكفل بالامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281، ج ر عدد 27 مؤرخة في 23 أكتوبر 2016

<sup>3</sup> مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية (مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة) رقم 1261 مؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

أولاً: بخصوص التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المكرس بعقود إدارية

### مشهرة.

إذا كان المرقى العقاري أنهى أشغال إنجاز المشروع وتحصل على شهادة المطابقة بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور سابقاً، ولم يتنازل للمستفيدين بعد، فإنه يتعين عليه تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، ليقوم مدير أملاك الدولة بإعداد العقد الإداري دون تعديل للقرار الولائي المرخص بمنح الامتياز دون تعديل عقد الامتياز الأصلي، علماً أن المرقى العقاري يستفيد تلقائياً من خصم الإتاوات السنوية بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة المحددة أثناء منح الامتياز.<sup>1</sup>

في هذا الشأن لا يمكن للمرقين العقاريين التنازل عن المشاريع التي أنجزوها إلا إذا حصلوا على عقود تنازل، وهنا يتعين على المحافظين العقاريين حسب ما جاء في التعليم رقم 1261 أعلاه، الاعتراض على شهر عقود بيع تلك المشاريع المنجزة ومطالبة المرقين باتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على عقود تنازل.<sup>2</sup>

أما إذا كان المرقى العقاري قد حصل على عقد امتياز مشهر وأنهى أشغال إنجاز المشروع وتحصل على شهادة المطابقة وتنازل لفائدة المستفيدين عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري المتعلق بها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 السابق ذكره، فإن الامتياز يحول إلى تنازل لفائدة المستفيدين بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة حسب الحصّة من مساحة البناءات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرضية التي حدّتها مصالح أملاك الدولة عند منح الامتياز مع خصم الإتاوات المدفوعة من طرف المرقى.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد الصالح بلعقون ، مرجع سابق، ص 284.

<sup>2</sup> محمد الصالح بلعقون ، مرجع سابق ، ص 285.

<sup>3</sup> محمد الصالح بلعقون، مرجع سابق ، ص 286 .

وفقا للتعليمية رقم 1261 السابق ذكرها، فإنه يجب على مديري أملاك الدولة في هذا الصدد التنسيق مع المحافظات العقارية للوقوف على الوضعية القانونية الناتجة عن الامتياز مع استخراج نسخ من العقود والجداول الوصفية للتقسيم حتى يتسنى لهم تقييم الحصة العائدة لكل بناية مسكن أو محل من وعاء الأرضية المزعم التنازل عنها مباشرة للملاك الجدد ودعوة هؤلاء لاكتساب حصتهم النسبية من الوعاء العقاري والتوضيح لهم أنهم سيصبحون مالكين ملكية تامة وفي حالة رفضهم تُحصل مبالغ الإتاوات السنوية مساحة البناية لفائدة الخزينة والتي يسدّدونها مكان المرقى العقاري<sup>1</sup>.

أما المشاريع التي تحصل المرقى بخصوصها على عقود امتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهورة والتي تكون آجال إنجازها لم تنقضي أو تمّ تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016، فحسب المادة 05 من هذا القرار، فإنّ مصالح أملاك الدولة تحرّر عقود امتياز تعديلية للعقود الأصلية، تكون قابلة للتحويل إلى تنازل وتُمنح من خلالها للمرقين العقاريين مهلة إضافية لمدة سنتين (02) تدرج في العقد، قصد إتمام مشاريعهم، يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد التعديلي للمشاريع التي تكون آجال إنجازها قد تم تجاوزها ومن تاريخ انقضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم تنقض آجال إنجازها<sup>2</sup>.

**ثانيا : التكفل بالامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل المرخص منحه بموجب قرار ولائي.**

إذا كان القرار مكرّس بعقد غير مشهر بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك يونيو 2016، فتعالج وضعيته طبقا للمادة 6 من نفس القرار، إذ تعد إدارة أملاك الدولة عقود امتياز تعديلية قابلة للتحويل إلى تنازل تشهر وتسلم للمرقى العقاري وذلك دون تعديل القرار الولائي الأصلي، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى من المزايا المحددة في المادة 10 من

<sup>1</sup> محمد الصالح بلعقون ، مرجع سابق ، ص 285 .

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

المرسوم التنفيذي رقم 15-281، كما تطبق عليه المادة 11 من المرسوم على النحو السابق توضيحه.<sup>1</sup>

أما إذا لم يكرّس القرار بعقد فقد عالجته المادة 7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في يونيو 2016 هذه الوضعية، وذلك بإعداد عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وتسليمه للمرقي العقاري بعد إجراءات التسجيل والإشهار، دون ضرورة تعديل القرار الولائي، وذلك يفترض أنه كان قد تم في أجل شهر من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، في الجريدة الرسمية، ويستفيد المرقي العقاري في هذه الحالة أيضا من المزايا المحددة في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281، كما تطبق

عليه المادة 11 من نفس المرسوم. تجدر الإشارة في الأخير إلى أنّ المشاريع المدروسة سابقا في ضوء الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم السابق ذكره من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (C.A.L.P.I.R.E.F) سواء التي حظيت منها برأي موافق وكرست بقرارات ولائية أو لم تصدر قرارات ولائية بشأنها تتضمن الترخيص بمنح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، فإنه تبقى على إدارة أملاك الدولة تقديم مشاريع قرارات تعديلية بالنسبة للمشاريع التي صدرت بشأنها قرارات ولائية، وإعداد مشاريع قرارات ولائية للإمضاء تتضمن منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل دون إعادة دراسة الملفات من طرف اللجنة التقنية الولائية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الامتيازات الممنوحة للمرقي العقاري بعد نفاذ عقد الامتياز.

#### أولا: الحق في الحصول على رخصة البناء.

لا يمكن للمرقي العقاري إنجاز مشروعه السكني إلا بالحصول على رخصة البناء و ذلك تطبيقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد كصفات تحضير

<sup>1</sup> محمد الصالح بلعقون، مرجع سابق، ص 286.

<sup>2</sup> محمد الصالح بلعقون، مرجع سابق، ص 287.

عقود التعمير و تسليمها<sup>1</sup>، والمادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أنه "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة...."<sup>2</sup>، وللحصول عليها يجب أن يثبت طالب رخصة البناء علاقته بالعقار الذي سينجز عليه البناء ووفق للمرسوم التنفيذي رقم 15-281 فإن منح الامتياز يكون أحد أسباب منح رخصة البناء حيث تنص المادة 7 منه على أنه: "يخول الامتياز للمستفيد طبقاً للتشريع المعمول به، الحق في الحصول على رخصة البناء...."، وبالتالي يحق للمركبي العقاري بعد حصوله على الامتياز المبادرة بطلب رخصة البناء من خلال الشباك الموحد مع الشروع في الانطلاق في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز 06 أشهر.

### ثانياً: تأسيس رهن على الحق العيني العقاري

تضيف المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 السابق ذكرها أنه: "...ويسمح له زيادة على ذلك، رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل لتحويل الى تنازل وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقرض الممنوحة حصراً لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته".

عرف المشرع حق الرهن الرسمي كحق عيني تبعي في نص المادة 882 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بنصها على أن " الرهن الرسمي عقد يكتب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في مرتبة استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان." ويعتبر حق الرهن الرسمي من بين أهم وسائل تقوية الائتمان بين مؤسسة القرض والمقترضين، وأهم الضمانات القانونية المقررة للقروض العقارية في مجال النشاط الاقتصادي عموماً ونشاط الترقية العقارية

<sup>1</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و

تسليمها، ج ر ، عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفيري 2015، ص 41.

<sup>2</sup> المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. مصدر سلبق.

خصوصاً، مما يسمح للمرقبين العقاريين بالانطلاق في انجاز مشاريعهم وهي نفس الحقوق التي يخولها له حق الملكية، والمتمثل في حق الانتفاع وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز بعد شهر العقد الإداري وبالتالي تملك قطعة الأرض لم يعد ضرورياً قبل الانتهاء من انجاز المشروع.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: تحويل الامتياز الى تنازل في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

إن تحويل الامتياز الى تنازل ليس فقط حق مرتب للمرقي العقاري بل هو التزام يقع على عاتقه فقد أشارت المادة 13-03 من المرسوم التنفيذي 15-281 الى انه "يلزم المرقي العقاري، فور الانجاز الفعلي للمشروع، بطلب تحويل الامتياز الى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لعدم احترام الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط."،<sup>2</sup> يحول عقد الامتياز الممنوح على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة في إطار مشروع الترقية العقارية ذات الطابع تجاري الى عقد تنازل، طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-281<sup>3</sup> بناء على طلب يقدمه المرقي العقاري المستفيد من عقد الامتياز الى اللجنة التقنية المختصة والتي حلت محلها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298،<sup>4</sup> تطبيقاً لأحكام المادتين 18-23 من القانون 18-23 والمتعلق بالاستثمار،<sup>5</sup> وفي إطار الاصلاح

<sup>1</sup> راضية بن مبارك، العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> أنظر للمادة 13فقرة 03، من المرسوم التنفيذي 15-281.

<sup>3</sup> اطلع على نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-281.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2023، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر العدد 60، مؤرخة 18 سبتمبر 2022.

<sup>5</sup> القانون 18-22، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، مؤرخة 28 جويلية 2022.

المؤسساتي الذي أحدثه المشرع للأجهزة المكلفة بالاستثمار كأحد أهم الآليات التي تعتمد عليها الدولة لإنجاح سياستها الاستثمارية.

وقد خول المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية بموجب القانون 17-23 الاشراف على العقار الموجه للاستثمار واعتبرها الهيئة الوحيدة المكلفة بتوجيه العقار ومنحه عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة.<sup>1</sup>

كما أشارت كذلك المادة 17 من القانون نفسه الى الطلب الذي يقدمه المرقى العقاري الى الوكالة الجزائرية حيث نصت على نفس الشروط المذكورة في المرسوم التنفيذي 15-281 لتحويل الامتياز الى تنازل.<sup>2</sup>

### المطلب الأول: ضوابط تحويل الامتياز إلى تنازل.

لتحويل عقد الامتياز الى تنازل يستوجب على المرقى العقاري التقيد بشروط وضوابط نص عليها المرسوم التنفيذي 15-281 حيث أشارت المادة 09 منه على شرط الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الخدمة والاستغلال بعد المعاينة الميدانية من طرف المصالح المعنية والمختصة كما تطرقت المادة 10 الى شرط تسوية المرقى العقاري لمبالغ إتاوة التنازل، وسوف نتطرق الى هذين الشرطين بالتفصيل في الفرع الاول من هذا المطلب أما الفرع الثاني سنخصصه للحديث عن التقيد بالبنود الواردة في دفتر الشروط.<sup>3</sup>

### الفرع الاول: الحصول على شهادة المطابقة وتسوية مبالغ إتاوة التنازل.

<sup>1</sup> أنظر للمادة 08 من القانون 17-23. مصدر سابق.

<sup>2</sup> أنظر للمادة 17 من القانون 17-23. مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 15-218، مصدر سابق.

سنستعرض في هذا الفرع إجراءات الحصول على شهادة من طرف المرقي العقاري عند الانتهاء من إنجاز المشروع كشرط من شروط التنازل ثم نتناول موضوع تسوية الاتاوة السنوية ومختلف المتغيرات التي حلت عليها.

### أولاً: الحصول على شهادة المطابقة.

لا يمكن للمرقي العقاري المستفيد من عقد الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري طلب تحويل عقد امتيازه الى تنازل إلا بعد الانجاز الفعلي للمشروع المعني وحصوله على شهادة المطابقة.

حيث يتعين على المرقي العقاري عند الانتهاء من الاشغال أن يقدم طلبا من أجل الحصول على شهادة المطابقة، هذه الاخيرة تعتبر وثيقة إثبات على تطابق الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وتعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الشهادة أو الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها على مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة.<sup>1</sup>

وقد اعتمد المشرع الجزائري على شهادة المطابقة كآلية من الاليات التنظيمية للتهيئة العمرانية وكأداة رقابية بعدية لأشغال البناء بموجب القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،<sup>2</sup> حيث نصت 75 منه على أنه: " يتم عند انتهاء اشغال البناء إثبات مطابقة

<sup>1</sup> لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة، تخصص كلية الحقوق جامعة مستغانم، الجزائر، 2019، ص 60 .

<sup>2</sup> المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. مصدر سابق.

الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. " تطبيقا لأحكام هذا القانون أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير الشهادات التنظيمية للتهيئة والتعمير،<sup>1</sup> والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،<sup>2</sup> هذا الأخير نص على شهادة المطابقة بموجب المواد من 63 الى 69 منه، حيث جاء في المادة 63 بأنه: "تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الامر، استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء،

وتجدر هنا الاشارة الى أن المادة 52 من القانون 90-29 قد حددت الاشغال التي

تستوجب الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في انجازها وكذا شهادة المطابقة عند نهاية الاشغال.<sup>3</sup>

أما عن إجراءات إعداد شهادة المطابقة فيكون ذلك خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الاشغال، حيث يودع المرقي العقاري محضر تسليم الاشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية (CTC) ترسل نسخة منه الى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 ويتم مطابقة البناءات من طرف لجنة تتكون من ممثل مؤهل قانونا عن رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا ، ممثل عن مديرية الحماية المدنية وممثل عن القسم الفرعي للتعمير، بعد مرور اللجنة بالمشروع تحرر محضر جرد بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر جميع الملاحظات المحتملة، ويوقع هذا المحضر من

<sup>1</sup> المرسوم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد لكيفيات تحضير الشهادات التنظيمية للتهيئة والتعمير، ج ر العدد 26، مؤرخة 01 جوان 1991، الغي بموجب التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> تطرقت المواد من 63 إلى 69 من القانون 15-19 المتعلقة بإعداد عقود التعمير الى شهادة المطابقة.

<sup>3</sup> تنص المادة 52 من القانون 90-29 تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة، مهما كان استعمالها ولتتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

طرف جميع الاعضاء ليسلم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إذا لم تكن هناك تحفظات أو تم رفعها في حالة المخالفة خلال أجل ثمانية (08) أيام وتكون هذه الشهادة مطابقة للنموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>1</sup>

### ثانيا: تسوية مبالغ إتاوة التنازل.

بعد انجاز المرقى العقاري للمشروع فعليا وفق دفتر الشروط المحدد وبعد حصوله على شهادة المطابقة وطبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 يتم تحويل الامتياز الى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز.

حيث أنه وطبقا لأحكام المادتين 08 و 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 يتعين على المرقى دفع أتاوى سنوية بصفة منتظمة تمثل 1/33 من القيمة التجارية للقطعة الارضية دون أي تخفيض أو إعفاء من دفع ثمن الارضية من أجل التنازل عنها،<sup>2</sup> غير أن المشرع أحدث تغيير على القيمة التجارية في قانون المالية لسنة 2024 حيث أنه وبموجب أحكام المادة 82 منه والتي نصت على أنه: "يمنح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز الترقية العقارية ذات الطابع التجاري مقابل تسديد إتاوة إيجاريه سنوية تحدد من طرف أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تعادل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الارضية الممنوح عليها الامتياز."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الاوعية العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة ، مجلة القانون العقاري ،مخبر

القانون والعقار، جامعة البليدة ، المجلد ؟ عدد ؟، 2017 ، ص 384

<sup>2</sup> إرجع الى نص المادتين 08 و 10 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق .

<sup>3</sup> انظر للمادة 82 من القانون رقم 23-22 ، مصدر سابق ص 31.

كما أضاف المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2024 إمكانية تحويل الامتياز الممنوح للمرقي العقاري الى تنازل على مراحل، وهو ما نصت عليه المادة 82 في فقرتها الثالثة وذلك حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الكبرى شريطة الحصول على شهادة المطابقة على مراحل مع تحيين سعر التنازل عند كل تحويل وخصم تناسبي للأتاوى المدفوعة مع القطعة المتنازل عنها، وكذلك تحيين الأتاوى السنوية لمنح الامتياز على القطعة أو القطع الارضية المتبقية.<sup>1</sup>

وقد فصلت المادة 83 من قانون المالية في الاعاب التي تقع على عاتق المرقي المستفيد من الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والمنجزة على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة عند إعداد عقود الامتياز، حيث يدفع أتعاب لأملاك الدولة وفق النسب الآتية:

- 1%، يحسب على المبلغ المتراكم للأتاوى الإيجارية السنوية الموافق للأجل الذي منح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع، إذا كان هذا المبلغ أقل من خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) أو يساويه.

- 75,0%، يحسب على المبلغ المتراكم للأتاوى الإيجارية السنوية الموافق للأجل الذي منح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع، إذا كان هذا المبلغ أكبر من خمسمائة ألف دينار جزائري (500,000 دج).<sup>2</sup> وتتم عملية التقييم حسب الجدول التركيبي للأسعار (tableaux de symthèse) المنجز من طرف إدارة أملاك الدولة "مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية" مكتب "دراسة السوق والتخليص" موضع الأسعار ضمنه (حد أدنى و حد أقصى) بالتنسيق مع مفتشيات أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هذا الجدول يخضع الى عملية تحيين دورية كل 06 أشهر، ويؤخذ بعين الاعتبار عند عملية تقييم الارضية الموجهة لإنجاز ترقية عقارية ذات طابع تجاري موقعها) شارع رئيسي، شارع يقع في يوسط المدينة، أو في ضواحي

<sup>1</sup> المادة 82 فقرة 02 من القانون 23-22، مصدر سابق .

<sup>2</sup> المادة 83 من القانون 23-22، مصدر سابق .

(المدينة )، وقربها من مختلف التجهيزات العمومية وإن كانت مجهزة بالمرافق الضرورية أو غير مجهزة.<sup>1</sup>

وقد ميز المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-281 بخصوص الشروط المالية لتحويل الامتياز الى تنازل بين أربع حالات نوضحها في النقاط التالية:

- نصت المادة 82 من قانون المالية لسنة 2024 على أنه إذا أنجز المرقى العقاري مشروعه في الآجال المحددة وقدم طلب عملية تحويل الامتياز الى تنازل في السنة (01) التي تلي أجل إنجاز المشروع فإنه يتم تحويل الامتياز على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح املاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الاتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز، في حين كانت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-281 قد حددت أجل سنتين لتقديم الطلب.

- أما إذا قدم المرقى طلب إجراء عملية تحويل الامتياز الى التنازل بعد أجل السنة (01) التي تلي أجل إنجاز المشروع فحسب المادة 82 من قانون المالية السابق الذكر فإنه يتم تحويل الامتياز على أساس القيمة التجارية للقطعة الارضية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء عملية التحويل مع خصم للاتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز، ففي هذه الحالة نلاحظ ان قانون المالية نص على خصم الاتاوى المدفوعة على عكس المادة 10 من المرسوم 15-281.<sup>2</sup>

- في حالة تأخر انطلاق إنجاز المشروع خلال السنتين (02) التي تلي تاريخ الحصول على عقد الامتياز، حيث أنه وفي ماعدا القوة القاهرة المبررة قانونا التي تسمح للمستفيد من

<sup>1</sup> محمد الصالح بلعقون، المرجع السابق ، ص 282.

<sup>2</sup> **قاص قانون المالية لسنة 2024** في الآجال الممنوحة للمرقين العقاريين لتحويل الامتياز الى تنازل عند الانتهاء من الانجاز الفعلي للمشروع الى سنة واحدة (01) بدل السنتين (02) التي كان المرسوم التنفيذي 15-281 قد نص عليها، حماية للمقتنين من المرقين العقاريين المماطلين في تحويل الامتياز الى تنازل وفي نفس الوقت تحفيزا للمرقين أنفسهم للاستفادة المقررة بموجب قانون المالية سابق الذكر.

الامتياز الاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة الذي تعذر فيها الوفاء بالتزاماته، يترتب عليه سقوط الحق وفسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ولا يمكن للمستفيد المخل بالتزاماته الاستفادة من التعويض عن الاعمال المنجزة إلا إذا كانت أشغال البناء غير قابلة للهدم وكانت موافقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء، وطبقا للتشريع المعمول به يمكن إسقاط الحق في الامتياز من طرف الجهة المختصة إقليميا بطلب من مدير أملاك الدولة في حالة تخلي المستفيد عن المشروع.

- في حال تقاعس المرقى العقاري المستفيد من الامتياز عن تقديم طلب تحويل الامتياز الى تنازل، فإن مدير املاك الدولة يقوم بتحريك دعوى قضائية ضد المرقى من أجل إلغاء الامتياز الممنوح له طبقا لما تضمنته المذكرة رقم 3760 الصادرة عن أملاك الدولة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : التقييد ببنود دفتر الشروط الأخرى تحت طائلة فسخ العقد.

أولا: الالتزام بعدم التأجير من الباطن أو التنازل عن الأرض محل عقد الامتياز.  
منع المشرع المرقى العقاري من تأجير الأرض من الباطن محل الامتياز أو التنازل عنها، أو تغيير استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية في غير ما خصصت له تحت طائلة الفسخ، حيث يشكل خرقا لبنود دفتر الشروط طبقا لما نصت عليه المادة 09 منه. بقولها أنه "لا يمكن المستفيد من الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الامتياز، كما يمنع صراحة تحت طائلة الفسخ الفوري من استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوحة عليها الامتياز لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها".<sup>2</sup>

وهو ما أكده المشرع بموجب المادة 19 من القانون 17-23 التي نصت صراحة على أن المرقى العقاري صاحب عقد الامتياز لا يمكنه خلال مدة انجاز المشروع الاستثماري أن

<sup>1</sup> العياشي سراتي، مرجع سابق ص 386.

<sup>2</sup> المادة 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

يقوم بالتأجير بكل أصنافه، وإلا كان عرضة لفسخ عقد الامتياز من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

### ثانيا: الالتزام بالانطلاق الفعلي في الأشغال و احترام آجال إنجاز الأشغال.

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بالمشروع في الانطلاق الفعلي للأشغال بعد حصوله على رخصة البناء، وخلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تسلمه رخصة البناء، كما ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري إنجاز الأشغال في الأجل المحدد المشار إليه في دفتر الشروط ما عدا حالة القوة القاهرة.

وعليه يجب على المرقى العقاري احترام جميع الشروط الواردة في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 والالتزام بجميع التزاماته التعاقدية وفق ما تم الاتفاق عليه في عقد الامتياز في حدود المدة المتفق عليها، حيث أكدت المادة 12 منه أنه إذا تأخر المرقى في أشغال الانطلاق في المشروع خلال السنتين بعد الحصول على عقد الامتياز فإن هذا التأخير يترتب عليه فسخ عقد الامتياز بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هذا ويترتب عن اخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته الحرمان من التعويض إلا إذا كانت الاشغال المنجزة غير قابلة للهدم وكانت موافقة للبرنامج المقرر وموافقة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

### ثالثا: احترام المرقى العقاري لقواعد التهيئة و التعمير.

تنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-281 على أنه "يجب انجاز مشروع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والمحيط الناجمة عن الاحكام التنظيمية المعمول بها على

<sup>1</sup> المادة 19 من القانون 23-17، مصدر سابق . ص 08.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

المنطقة المعنية...<sup>1</sup> يظهر جليا ان المشرع الجزائري حرص على التزام المرقى العقاري لقواعد التهيئة والتعمير، وذلك من خلال فرض المشرع لرخصة البناء وشهادة المطابقة على المرقى العقاري المستفيد مع عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل إذا فهو التزام قانوني مفروض على المرقى العقاري بالاحترام لمجموعة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وهذا الالتزام كذلك يعتبر من القواعد العامة المفروضة في النصوص القانونية العامة المتمثل في قانون التهيئة والتعمير سواء تعلق الامر بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الاراضي

## المطلب الثاني: آثار تحويل الامتياز إلى تنازل في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

بعد ابرام عقد الامتياز تترتب عليه مجموعة من الاثار القانونية سواء كانت هذه الاثار بين المرقى العقاري والهيئة المانحة للامتياز من جهة(فرع أول)وبين المرقى العقاري والمقتني (فرع ثاني) من جهة أخرى.

### الفرع الأول: آثار تحويل العقد بين المرقى العقاري والهيئة المانحة للامتياز.

بالإضافة الى الاثار المالية التي تقع على عاتق المرقى العقاري المستفيد من عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل والموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والمتمثلة في دفع مبالغ الأتاوى السنوية بصفة منتظمة التي تم التطرق إليها سابقا وبإسهاب، حيث ذكرنا أهم التعديلات التي طرأت عليها من خلال الأجل المنصوص عليها وكذا معدل نسبة القيمة التجارية للعقار التي كانت مقررة في المرسوم التنفيذي 15-281 والمعدلة حاليا بموجب قانون المالية 2024، هناك آثار أخرى تترتب على المرقى نوجزها فيما يلي:

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

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-281 ، مصدر سابق.

تطبيقاً لنص المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281 فإنه يتم تحويل عقد الامتياز الى تنازل بناء على طلب يقدمه المرقى العقاري بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدفتر الشروط، وبعد حصوله على شهادة المطابقة وبعد موافقة اللجنة التقنية الولائية "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حالياً".<sup>1</sup>، ويتم تقديم الطلب في أجل سنة واحدة من تاريخ الانجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لنص المادة 82 من قانون المالية لسنة 2024، بعدما كانت المدة محددة بسنتين في المرسوم التنفيذي 15-281 كما أشرنا الى ذلك سابقاً، فالمرقى العقاري المستفيد من الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري له الحق في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل.<sup>2</sup>

### ثانياً: حق الإدارة في الرقابة وفسخ عقد الامتياز بإرادة منفردة.

تتمتع الإدارة في مواجهة الطرف المتعاقد معها بسلطة الرقابة والتوجيه في تنفيذ العقد في مختلف مراحلها وتتمارس الإدارة هذه السلطة حتى لو لم ينص عليها صراحة في العقد، حيث تحرص الإدارة على ضرورة وفاء الطرف الآخر لجميع التزاماته التعاقدية بدءاً من تاريخ حصوله على عقد الامتياز والانطلاق الفعلي في المشروع الى غاية تسليمه، وهذا الحق لا يشترط أن يدرج في العقد لأنه من النظام العام و لا يجوز الاتفاق على مخالفته وذلك يعتبر خدمة للمصلحة العامة وهي توفير مسكن لائق للمواطن وحماية أقرها القانون لحماية الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

ومن جهة أخرى منح المشرع الجزائري للإدارة الحق في توقيع الجزاءات القانونية على المخالف لالتزاماته التعاقدية في عقد الامتياز، ومن الجزاءات التي يمكن ان تلجأ اليها إدارة أملاك الدولة، منها الغرامات المالية، وكذلك حرمان المرقى العقاري من خصم قيمة الاتاوات التي كان قد سددها اثناء أداء قيمة العقار عند التنازل على العقار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 82 من قانون المالية لسنة 2024، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-281، مصدر سابق،

وقد تصل هذه الجزاءات إلى سقوط الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل وفسخ عقد الامتياز والحرمان من التعويض بحكم قضائي بطلب من مدير أملاك الدولة بعد تخلي المرقي العقاري عن التزاماته التعاقدية

ويتم طبقا للمادة 21 من القانون 17-23 السالف الذكر في حالة اخلال المستثمر لالتزاماته المحددة في بنود دفتر الأعباء تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه اعدارين دون جدوى للمرقي العقاري صاحب عقد الامتياز ثم تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، ويتم اعداد عقد فسخ الامتياز بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ليقوم مدير أملاك الدولة المختص اقليميا بإعداد قرار الفسخ بناء قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: آثار تحويل العقد بين المرقي العقاري والمقتني.

بمجرد تحويل عقد الامتياز إلى تنازل بطلب من المرقي العقاري وبعد الانتهاء الفعلي من المشروع والحصول على شهادة المطابقة وبعد اعداد مصالح أملاك الدولة للعقد الاداري المكرس لعملية التنازل يترتب ذلك آثار على نقل الملكية والحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة من الذمة المالية للدولة الى المرقي العقاري ومن ثم نقل الملكية السكنات والمحلات المنجزة الى المتعاقدين معه.<sup>2</sup>

وقد فرق المشرع في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 بين حالتين:

**الحالة الأولى:** في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي 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.

<sup>1</sup> المادة 21 من القانون 17-23، مصدر سابق، ص 08.

<sup>2</sup> محمد الصالح بلعقون، المرجع السابق، ص 286.

الحالة الثانية: عند تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل وكان الأمر يتعلّق بالبيع على التصاميم، فإنّ الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين، تحوّل بصفة تلقائية إلى حق ملكية لهم فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، ويتم التأشير بذلك على البطاقات العقارية من طرف المحافظ العقاري، علما أنه سبق التأشير عليها بذكر مراجع عقد منح الامتياز كما تمّت الإشارة إليه كل هذا دون تحميلهم تسديد الحقوق والرسوم بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل لأنهم سبقوا وأن دفعوها عند إبرام عقد البيع على التصاميم، إذ أنّه عقد يسجل ويشهر وبالتالي يحدث آثاره حتّى ولو كانت البناءة أو جزء من البناءة مقرّر بناؤها أو في طور الإنجاز،<sup>1</sup> أي مثلما يكون المرقى مالكا للأرضية، هذا ويتعين على الموثق الذي حرّر عقد البيع بناءً على التصاميم أن يمتنع عن إعداد محضر الحيازة إلّا إذا قدّم له المرقى العقاري عقد تنازل مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أما إذا كان الأمر لا يتعلّق بعملية البيع على التصاميم فإنّ المرقى العقاري لا يمكنه بيع السكنات والمحلات، إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد تسلّمها إياه إدارة أملاك الدولة كإثبات على دفعه القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل ليشره العقد تبعاً لذلك ورد في التعليم رقم 3760 السابق ذكرها أنّه يتعيّن في هذا الشأن على مديري الحفظ العقاري إسداء التعليمات اللازمة للمحافظين العقاريين لاشتراط وثيقة رفع اليد قبل قيامهم بشهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل، وذلك بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بمثل هذه الملفات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد الصالح بلعقون، المرجع السابق، ص 287.

<sup>2</sup> راجع المذكرة رقم 03760 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، مصدر سابق.

# خاتمة

## خاتمة:

سعت الدولة الجزائرية جاهدة للنهوض بالقطاع الاقتصادي وتشجيع الاستثمار فيه، من خلال دعم النشاط الترقوي التجاري، وهذا من خلال ضبط العقار الحضري الموجه لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وقد اعتمدت الدولة في ذلك على إجراءات مميزة تتمثل عقد الامتياز القابل للتنازل، قصد توفير وتعبئة الأوعية العقارية لبعث المشاريع السكنية وانجازها بالسرعة والوثيرة المطلوبة، حيث نظم المشرع الجزائري هذا النشاط بموجب المرسوم التنفيذي 15-281، حيث جعل الاستفادة من هذا النوع من عقود الامتياز وفق إجراءات محددة ومراحل محكمة.

وعلى ضوء ما تقدم فإن منح الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية يكون في شكل امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة وموافقة اللجنة الولائية أو بعد موافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مقابل دفع صاحب عقد الامتياز للأتاوى السنوية أثناء فترة الامتياز، ودفع القيمة التجارية للوعاء العقاري محل عقد الامتياز أثناء تحويل الامتياز إلى تنازل بعد خصم الأتاوى الممنوحة إذا تم إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط أو دفتر الأعباء.

ويتضح من دراستنا لموضوع عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، أن هذا العقد هو إجراء لحماية أملاك الدولة من الاستنزاف، كما يعتبر طريقة تسمح للمرقي العقاري الحصول على وعاء عقاري لإنجاز مشروعه، وعند تحويل عقد الامتياز الى تنازل يسمح له بنقل ملكية السكنات الى المقتنين، مما يوفر لهم حماية كبيرة من أي احتيال أو تلاعب يمكن أن يفكر فيه المرقي

العقاري وذلك بسبب الرقابة التي تمارسها الإدارة عليه والإلتزامات التي تفرضها عليه في دفتر الشروط.

غير أنه وعلى الرغم من الجهود المبذولة في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الحقيق الغاية التشريعية منها إلا أننا سجلنا بعض النقائص التيمن شأنها أن تذلل من هذه الجهود وعليه نستعرض في ما يلي بعض المقترحات:

- ضرورة تحديد إدارة أملاك الدولة السعر تقييمي للعقار الممنوح في إطار الترقية العقارية التجارية وفق ما يتماشى مع القيمة التجارية الحقيقية للعقار.
- ضرورة مواكبة التطور التكنولوجي، و رقمنة القطاع وهو الاتجاه الذي سلكته الدولة في الآونة الأخير، إلا أنه لايزال يعرف ببطء كبير، قصد تحقيق السياسة العامة للدولة للقضاء على أزمة السكن.
- حث السلطات المحلية على الاسراع في اعداد المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و كذا مخططات شغل الأراضي من أجل توفير أوعية عقارية جديدة لإنجاز مشاريع ترقوية .
- حث أملاك الدولة على إنشاء بنك خاص بالأوعية العقارية الفائضة وإنجاز قرارات التخصيص لها وفق ما يتماشى مع الأهداف المستقبلية للتنمية.
- وضع حد للبيروقراطية وقطع الطريق أمام كل المرقين العقاريين المتلاعبين في الاستفادة من العقارات التابعة للدولة، وإنشاء بطاقة وطنية تضم قائمة سوداء للمرقين العقاريين المتقاعسين في انجاز مشاريع الترقية العقارية التي تحصلوا عليها بموجب عقد الامتياز مع تشديد العقوبات عليهم.
- ضرورة المساواة بين المستثمرين في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وفي مجالات الاستثمار الأخرى من حيث الامتيازات والتسهيلات الممنوحة لهم.
- اشراك جميع الفاعلين في مجال الترقية العقارية التجارية من أساتذة وخبراء ومكاتب دراسات ومستثمرين في إعداد القوانين المتعلقة بهذا النشاط.

– التكوين المستمر والمتواصل لإطارات وأعوان مديرية الحفظ العقاري وأملاك الدولة وبرنامج ندوات وطنية وجهوية والاستماع لانشغالات المرقين العقاريين من أجل توحيد منهجية العمل على المستوى الوطني وتذليل الصعوبات والمشاكل التي تواجه المرقين العقاريين.

قائمة المراجع

والمصادر

قائمة المراجع والمصادر

أولا النصوص التشريعية والتنظيمية

1- القوانين

- القانون 86-07، مؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 مؤرخة في 05-03-1986، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.
- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتمم والمعدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ 25-09-1995، ج ر عدد 55 مؤرخة في 25 سبتمبر 1995.
- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 مؤرخة في 16 ديسمبر 1990 المتمم، بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51 مؤرخة في 14 أوت 2004.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- القانون 91-147، المؤرخ في 12-05-1991، المتعلق بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 25 مؤرخة في 29-05-1991.
- القانون 05-02، مؤرخ في 06 فيفري 2005 يعدل ويتم الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري.
- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 ، مؤرخة في 18 أوت 2010 ، ص 05 .

- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، مؤرخة في 06 مارس 2011.
- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014، ص 23.
- القانون 18-22، المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، مؤرخة 28 جويلية 2022. ص 07 .
- القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة التابعة للدولة والموجه للإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج ر عدد 73 مؤرخة في 16 نوفمبر 2015. ص 06.
- القانون رقم 22-23، مؤرخ 24 ديسمبر 2023، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر العدد 86، مؤرخة في 31 ديسمبر 2023، ص 31.
- الأوامر
- الأمر 66-156، المؤرخ في 08 جوان 1966 عدد 46 المعدل والمتمم بموجب القانون 14-21 المتضمن قانون العقوبات، مؤرخ في 28 ديسمبر 2021، ج ر عدد 99 مؤرخة في 29 ديسمبر 2021.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري. المعدل والمتمم. ج ر عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 95-26 المؤرخ 25-09-1995، ج ر عدد 55 مؤرخة في 25 سبتمبر 1995.
- الأمر رقم 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، مؤرخة 03 سبتمبر 2008.

3- المراسيم

- المرسوم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد لكيفيات تحضير الشهادات التنظيمية للتهيئة والتعمير، ج ر العدد 26، مؤرخة 01 جوان 1991، الغي بموجب التنفيذي 15-19.
- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر عدد 26 مؤرخة 01 جوان 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم بموجب القانون 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 مؤرخة في 28 ماي 1991.
- المرسوم التنفيذي 93-03، مؤرخ 01 مارس 1993، المتعلق بنشاط المرقيين العقاريين، ج ر، عدد 14، بتاريخ 03 مارس 1993، ملغى بموجب القانون 11-04.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26 فيفري 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 19 ديسمبر 2012، عدد 69.
- مرسوم تنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فبراير 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر عدد 13، صادر في 06 مارس 2013، الذي عدل بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر عدد 55، صادر في 15 سبتمبر 2019.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-386، المؤرخ في 19 نوفمبر 2013، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013.
  - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر ، عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفيري 2015. ص41.
  - المرسوم التنفيذي رقم 15-111، مؤرخ في 03 ماي 2015، ج ر عدد ،24 صادر في 13 ماي 2015.
  - المرسوم التنفيذي 15-281، المؤرخ في 26 سبتمبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ج ر عدد 51، مؤرخ في 27 سبتمبر 2015.
  - المرسوم التنفيذي 18-112 المؤرخ في 05 أفريل 2018 ، المحدد لنموذج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني، ج ر عدد 21 مؤرخة في 11 أفريل 2018.
  - المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2023، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج ر العدد 60، مؤرخة 18 سبتمبر 2022.
- 4-القرارات**
- القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة، المؤرخ في 29 جوان 2016، المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي 15-281، ج ر عدد 27 مؤرخة في 23 أكتوبر 2016.
- 5-المذكرات**
- مذكرة المديرية العامة للأمالك الوطنية (مديرية تثمين الأملاك التابعة للدولة) رقم 3760 مؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية (مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة) رقم 1261 مؤرخة في 29 مارس 2016، تتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

### ثانيا: الكتب

- إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، الطبعة 01 ، ابن النديم للنشر والتوزيع ، الجزائر 2024.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الاولى ، دار هومة، الجزائر 2006.
- حياة اومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1998.
- محمد سليمان الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية (دراسة مقارنة) ، مطبعة عين الشمس، مصر، 1991.
- ناصر لباد، "الاساسي في القانون الاداري"، دار المجد للنشر والتوزيع، 2011، الجزائر.

### ثالثا: الرسائل و الأطروحات

#### 1- رسائل الماجستير

- حياة اومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11، ص 41 ،مذكرة شهادة الماجستير ،فرع قانون العقود ،جامعة تيزي وزو ،2015،
- عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 2015 .

2- أطروحات الدكتوراه

- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2014-2015.
- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.
- العربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة نيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة باتنة، السنة الدراسية 2014 - 2015.
- لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص كلية الحقوق جامعة مستغانم، الجزائر، 2019.

3- المقالات

- أحمد صالح علي، عقد الامتياز الفلاحي، مقالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 1، مجلد 50 عدد 05، 2013.
- جميلة جبار، "النظام القانوني لعقد الامتياز في مجال الترقية العقارية، مقالة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار كلية الحقوق جامعة البليدة 2، المجلد 05 عدد 01، سنة 2018.
- راضية بن مبارك، العقار التابع للأملك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، مقال.

- شوقي نذير، التخصيص الإداري كألية لنقل العقارات الوقفية لإدارة الشؤون الدينية والوقف، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، عدد 01، 2023.
- صافية إقلولي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 90-29، مقالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، الملكية والقانون في الجزائر، بدون عدد، سنة 2013.
- عايدة هدوري، المفهوم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة، مقال منشور بمجلة المنار للبحوث القانونية والسياسية كلية الحقوق بجامعة قسنطينة، العدد 13، السنة 2017.
- العياشي سراتي، إجراءات الاستفادة من الاوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، عدد، 2017.
- فنينيخ نوال، المرقى العقاري الشخص المعنوي، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 08 يناير، 2017 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران.
- لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد 02، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019.
- محمد الصالح بلعقون، الجوانب الإجرائية لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة المسيلة، المجلد 03، عدد 04، 2019.
- يوسف بن رقية، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية.

- يوسف زروق، الضمانات القانونية والاستثماري لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد8، الجزء2، 2017، جامعة الجلفة.

## الفهرس:

الصفحة	المحتوى
	شكر وتقدير
	الاهداء
01	مقدمة
<b>الفصل الأول: الأحكام الموضوعية للترقية العقارية ذات الطابع التجاري</b>	
07	المبحث الأول: التأسيس لمفهوم الامتياز موضوع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
07	المطلب الأول: التأسيس الاصطلاحي للامتياز
08	الفرع الأول: تعريف الامتياز بوجه عام
10	الفرع الثاني: تعريف الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية
11	المطلب الثاني: تمييز الامتياز عن بعض المفاهيم المشابهة
11	الفرع الأول: تمييز عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية عن العقود المشابهة
11	الفرع الثاني: تمييز عقد الامتياز في مجال الترقية العقارية التجارية عن حق الامتياز
14	المبحث الثاني: ضوابط منح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
15	المطلب الأول: ضوابط تتعلق بالوعاء العقاري
16	الفرع الأول: أن تكون الأرضية ملك خاص للدولة غير مخصصة أو في طور التخصيص
21	الفرع الثاني: أن تقع الأرضية في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير
26	المطلب الثاني: ضوابط تتعلق بالمرقي العقاري المستفيد من الامتياز
26	الفرع الأول: شروط وإجراءات اكتساب صفة المرقي العقاري
33	الفرع الثاني: أنواع المرقين العقاريين
37	<b>الفصل الثاني: الأحكام الإجرائية للترقية العقارية ذات الطابع التجاري</b>
38	المبحث الأول: منح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
38	المطلب الأول: إصدار قرار الترخيص بمنح الامتياز

38	الفرع الأول: طلب الترخيص بمنح الامتياز
40	الفرع الثاني: الهيئة المانحة للامتياز
40	المطلب الثاني: إعداد عقد الامتياز
42	الفرع الأول: التكفل بإعداد عقود الامتياز الممنوح قبل صدور المرسوم التنفيذي 15-281
46	الفرع الثاني: الامتيازات الممنوحة للمركبي العقاري بعد نفاذ عقد الامتياز
47	المبحث الثاني: تحويل الامتياز إلى تنازل في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
49	المطلب الأول: ضوابط تحويل الامتياز إلى تنازل
49	الفرع الأول: الحصول على شهادة المطابقة وتسوية مبالغ إتاوة الامتياز
55	الفرع الثاني: التقيد ببنود دفتر الشروط الأخرى تحت طائلة فسخ العقد
57	المطلب الثاني: آثار تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل
57	الفرع الأول: آثار تحويل العقد بين المرقي العقاري والهيئة المانحة للامتياز
59	الفرع الثاني: آثار تحويل العقد بين المرقي العقاري والمقتنين
61	الخاتمة.
64	قائمة المراجع
	الفهرس
	الملخص

## الملخص:

تم تسليط الضوء في دراستنا هذه على الترقية العقارية ذات الطابع التجاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 281-15 عبر آلية الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، من خلال التطرق الى أهم الجوانب المنظمة لهذا النوع من العقود، والتي تم استعراضها في شقين، حيث حددنا في الشق الأول شروط وكيفيات الحصول على الأوعية العقارية لإنجاز المشاريع الترقية العقارية التجارية بالإضافة الى الضوابط التي تخص المرقى العقاري المستفيد من الامتياز، أما في الشق الثاني لموضوع دراستنا فقد تم عرض الأحكام الاجرائية التي تتعلق بمنح الامتياز في مجال الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و تحويل هذا الامتياز الى تنازل.

### **Abstract:**

This study highlighted commercial real estate promotion under Executive Decree No. 281-15 through the concession mechanism, by addressing the most important aspects of this type of contract. Reviewed in two parts, we identified in the first part the mechanism for obtaining real estate receptacles for the completion of commercial real estate upgrading projects, as well as the controls for the beneficiary property upgrader.

In the second part of our study, the procedural provisions relating to the granting of a concession in the field of commercial real estate promotion were introduced and converted into a waiver.