

الأربعاء 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ

العدد 27

الموافق 25 أبريل سنة 2007 م

السنة الرابعة والأربعون



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، مراسيم
قرارات وآراء ، مقررات ، منشور ، إعلانات وبلاغات

الإدارة والتحرير
الامانة العامة للحكومة

WWW.JORADP.DZ

الطبع والاشتراك
المطبعة الرسمية

حي البساتين، بئر مراد رايس، ص.ب 376 - الجزائر - محطة
الهاتف : 021.54.35.06 إلى 09
021.65.64.63
الفاكس 021.54.35.12
ج.ب 50-3200 الجزائر
Télex : 65 180 IMPOF DZ
بنك الفلاحة والتنمية الريفية 060.300.0007 68 KG
حساب العملة الأجنبية للمشتركين خارج الوطن
بنك الفلاحة والتنمية الريفية 060.320.0600.12

بلدان خارج دول
المغرب العربي

الجزائر
تونس
المغرب
ليبيا
موريطانيا

الاشتراك
سنوي

سنة

سنة

2675,00 د.ج

1070,00 د.ج

النسخة الأصلية

5350,00 د.ج

2140,00 د.ج

النسخة الأصلية وترجمتها

تزداد عليها
نفقات الإرسال

ثمن النسخة الأصلية 13,50 د.ج

ثمن النسخة الأصلية وترجمتها 27,00 د.ج

ثمن العدد الصادر في السنين السابقة : حسب التسعيرة.

وتسلم الفهارس مجاناً للمشتركين.

المطلوب إرفاق لفيفة إرسال الجريدة الأخيرة سواء لتجديد الاشتراكات أو للاحتجاج أو لتغيير العنوان.

ثمن النشر على أساس 60,00 د.ج للسطر.

فهرس

مراسيم تنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي..... 3
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها..... 7
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 121 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية..... 9
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 122 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط و كيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية..... 23

قرارات، مقررات، آراء

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

- قرار مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 24 أبريل سنة 2007، يرخص للولاة بتقديم تاريخ افتتاح الاقتراع المتعلق بانتخاب أعضاء المجلس الشعبي الوطني..... 42

وزارة التهيئة العمرانية والبيئة

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1427 الموافق 5 ديسمبر سنة 2006 ، يتضمن إنشاء ملحقة للمركز الوطني لتنمية الموارد البيولوجية بلاقارمي (ولاية البيض)..... 43

وزارة السكن والعمران

- قرار مؤرخ في 25 صفر عام 1428 الموافق 14 مارس سنة 2007، يتضمن تعيين أعضاء مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن..... 43
- قرار مؤرخ في 25 صفر عام 1428 الموافق 14 مارس سنة 2007، يتضمن تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره..... 44

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 99-240 المؤرخ في 17 رجب عام 1420 الموافق 27 أكتوبر سنة 1999 والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-175 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 24 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-176 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 25 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-431 المؤرخ في 19 رجب عام 1417 الموافق 30 نوفمبر سنة 1996 والمتعلق بكيفيات تعيين محافظي الحسابات في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية وهيئات الضمان الاجتماعي والدواوين العمومية ذات الطابع التجاري وكذا المؤسسات العمومية غير المستقلة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05 - 309 المؤرخ في 3 شعبان عام 1426 الموافق 7 سبتمبر سنة 2005 والمتعلق بصلاحيات وزير المساهمات وترقية الاستثمارات،

يرسم ما يأتي :

الفصل الأول

التسمية - القانون الأساسي - المقر

المادة الأولى : تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري " وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة. وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.

المادة 2 : توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و يحدد مقرها في مدينة الجزائر. يمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني .

مرسوم تنفيذي رقم 07 - 119 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 4-85 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-35 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتضمن المخطط الوطني للمحاسبة،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 01-18 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

الفصل الثاني المهام

المادة 3 : يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 أدناه.

المادة 4 : تتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.

المادة 5 : يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس، فهي تسيير، وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها.

المادة 6 : تتولى الوكالة مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.

يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.

المادة 7 : تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين. كما تضع، لهذا الغرض، بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.

المادة 8 : تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل ستة (6) أشهر. وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية. ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل.

المادة 9 : طبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم، للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع.

المادة 10 : الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها، لا سيما :

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية، أو المالية، أو التجارية المتصلة بنشاطها،

- إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها،
- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها.

تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية طبقا للتنظيم المعمول به كما هو مبين في دفتر الشروط العام الملحق بهذا المرسوم.

الفصل الثالث

التنظيم و السير

المادة 11 : يسيّر الوكالة مجلس إدارة، يدعى في صلب النص "المجلس"، و يديرها مدير عام.

مجلس الإدارة

المادة 12 : يرأس المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله و يتشكل المجلس من الأعضاء الآتين :

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة / أملاك الدولة)

- ممثل الوزير المكلف بالعمران،
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة،
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،
- ممثل الوزير المكلف بالنقل،
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة،

- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم،
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري.

يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله.

المادة 13 : تتولى مصالح الوكالة أمانة المجلس.

وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد ثمانية (8) أيام الموالية للتاريخ المحدد سابقا لاجتماعه وتصح حينئذ مداولاته مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

المادة 18 : يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بجدول الأعمال خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد للاجتماع.

غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن ثمانية (8) أيام.

المادة 19 : يصادق بالأغلبية البسيطة على مداولات مجلس الإدارة.

في حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

المادة 20 : تحرر مداولات المجلس في محاضر يوقعها رئيس المجلس وتدوّن في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه. يوافق الوزير الوصي المكلف بترقية الاستثمارات على المحاضر خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاجتماع.

المدير العام

المادة 21 : يعين المدير العام للوكالة بمرسوم رئاسي وفقا للتنظيم المعمول به، وتنتهي مهامه وفقا للأشكال نفسها.

المادة 22 : ينفذ المدير العام للوكالة توجيهات المجلس ومداولاته. ويتمتع في هذا الإطار، بأوسع السلطات من أجل ضمان الإدارة والتسيير الإداري والتقني والمالي للوكالة.

وبهذه الصفة يقوم بما يأتي:

- يعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على المجلس،
- يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة،
- يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقات في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وإجراءات الرقابة الداخلية،
- يقترح مشاريع برامج نشاطات الوكالة ويعدّ البيانات التقديرية،
- يبرم كل قرض في إطار التنظيم المعمول به،
- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي،

المادة 14 : يعين أعضاء المجلس بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناء على اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

وفي حالة شغور مقعد أحد أعضاء المجلس، يتم استخلافه وفقا للأشكال نفسها بالنسبة للمدة المتبقية من العهدة.

المادة 15 : يداول المجلس طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حول ما يأتي :

- مشاريع مخططات التنمية الخاصة بالوكالة على المدى القصير والمتوسط والطويل،
 - البرنامج السنوي لنشاطات الوكالة والميزانية المرتبطة بها،
 - تنظيم الوكالة وسيرها، لاسيما حصيلة النشاط،
 - الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات،
 - الحصول على المساهمات وإنشاء ملاحق،
 - حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج،
 - التقرير السنوي للتسيير،
 - تقارير محافظي الحسابات،
 - قبول و تخصيص الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها،
 - الاتفاقيات والشروط العامة لمنح الأجور الخاصة بمستخدمي الوكالة،
 - مشروع النظام الداخلي للوكالة،
 - اقتناء وإيجار البنايات،
 - كل مسألة أخرى يعرضها عليه المدير العام من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع إنجاز أهدافها.
- المادة 16 :** يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاث (3) مرات في السنة.
- ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية، بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي (3/2) أعضائه.
- المادة 17 :** لا تصح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه.

- القروض المحتملة المبرمة وفقا للتشريع المعمول به،
- ناتج التنازل والامتنياز والإيجار الناشئ عن المعاملات بعنوان مهام التسيير والترقية والوساطة التي تمارسها الوكالة،
- كل الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها.

2- في باب النفقات :

- نفقات التسيير،
- نفقات الاستثمار و التجهيز،
- النفقات الناشئة عن تسيير المواقع التي يجب تهيئتها،
- كل النفقات الأخرى التي تدخل في إطار مهامها.

المادة 28 : يوافق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات على الميزانية التقديرية للوكالة.

الفصل السادس

الرقابة

المادة 29 : تخضع الوكالة للرقابة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 30 : يتولى رقابة الحسابات محافظ حسابات أو أكثر يعينهم الوزير الوصي.

يعد محافظ أو محافظو الحسابات تقريراً سنوياً عن حسابات الوكالة يرسل إلى المجلس وإلى الوزير الوصي وإلى الوزير المكلف بالمالية.

المادة 31 : يرسل المدير العام للوكالة إلى السلطات المعنية، بعد استشارة المجلس، الحصائل وحسابات النتائج ومقررات تخصيص النتائج وكذا التقرير السنوي عن النشاط، مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات.

المادة 32 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007.

عبد العزيز بلخادم

الملحق

دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية

المادة الأولى: يهدف دفتر الأعباء هذا إلى تحديد تبعات الخدمة العمومية الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تدعى في صلب النص "الوكالة" وكذا شروط وكيفيات تنفيذها.

- يسهر على احترام التنظيم والنظام الداخلي وتطبيقهما،

- يعد، في نهاية كل سنة مالية، تقريراً سنوياً عن النشاطات مرفقاً بحصائل وجدول حسابات النتائج ويرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس ويضمن إرسالها لوزارة المالية.

الفصل الرابع

الذمة المالية

المادة 23 : تتمتع الوكالة بذمة مالية خاصة بها تتشكل من أملاك محولة و / أو مخصصة من الدولة وأملاك مكتسبة أو منجزة بأموالها الخاصة.

تكون الأملاك المحولة و / أو المخصصة موضوع جرد ينجز بالاشتراك بين المصالح المعنية في وزارة المالية والوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات.

المادة 24 : تتشكل أموال الوكالة من الذمة المالية المذكورة في المادة 23 أعلاه، وكذا تخصيص أولي من الدولة.

يحدد التخصيص الأولي المذكور في الفقرة أعلاه و الممول من ميزانية الدولة بقرار مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

الفصل الخامس

أحكام مالية

المادة 25 : تفتتح السنة المالية للوكالة في أول يناير وتختتم في 31 ديسمبر من كل سنة.

المادة 26 : تمسك محاسبة الوكالة حسب الشكل التجاري وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

المادة 27 : تشتمل ميزانية الوكالة على باب للإيرادات و باب للنفقات.

1- في باب الإيرادات:

- التخصيص الأولي،
- المنتوجات وأداءات الخدمات الأخرى المقبوضة بعنوان نشاطها،

- مكافآت تبعات الخدمة العمومية التي تكلف بها الوكالة طبقاً للخدمات المحددة في الاتفاقية المبرمة لهذا الغرض،

- المنتوجات المالية،

- الهبات والوصايا وأشكال الأيلولة الأخرى،

المادة 9 : تعد الوكالة، عن كل سنة مالية، ميزانية السنة المالية الموالية التي تشمل ما يأتي :

- الحصيلة و حسابات النتائج المحاسبية التقديرية مع التزامات الوكالة اتجاه الدولة،

- برنامج مادي و مالي للانجاز في مجال الدراسات و الإنجاز في مجال تسيير العقار الاقتصادي.

المادة 10 : تسجل المساهمات السنوية المحددة بعنوان دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية هذا في ميزانية الوزارة الوصية وفقا للإجراءات المتبعة في هذا المجال طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

إنّ رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدّل والمتّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

المادة 2 : تتضمن تبعات الخدمة العمومية الموكل للوكالة مجموع المهام المسندة إليها بعنوان نشاط الدولة أو الجماعات الإقليمية في مجال تسيير العقار الاقتصادي، الناتجة :

- عن التسيير وفقا لاتفاقية الأصول المتبقية والأصول الفائضة التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- عن إشهار لكل عقار تسييره لحساب المالك عن طريق بنك المعطيات،

- عن إنشاء مرصد، بعنوان مهمة الضبط، بغرض إعداد دراسات و مذكرات دورية توجهها لمختلف المتدخلين في العقار الاقتصادي.

المادة 3 : تحدّد الأعباء المتعلقة بمهمة الوساطة والترقية و الضبط العقاري وفقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.

المادة 4 : تتلقى الوكالة مساهمة مالية عن كل سنة مالية مقابل تبعات الخدمة العمومية التي أوكلت لها بموجب دفتر الشروط هذا.

المادة 5 : ترسل الوكالة، عن كل سنة مالية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار، تقييما للمبالغ التي يجب أن تخصص لها لتغطية الأعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية المفروضة عليها بموجب دفتر الأعباء هذا وقبل 30 أبريل من كل سنة.

يحدد الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بترقية الاستثمار مخصصات الاعتمادات عند إعداد ميزانية الدولة.

ويمكن مراجعة هذه الاعتمادات خلال السنة المالية في حالة ما إذا عدلت أحكام تنظيمية جديدة التبعات التي تتحملها الوكالة.

المادة 6 : تدفع المساهمات المالية الواجبة الأداء للوكالة، مقابل تكفل هذه الأخيرة، بتبعات الخدمة العمومية، وفقا للإجراءات المتبعة في هذا المجال طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 7 : يجب أن تكون المساهمات موضوع محاسبة منفصلة.

المادة 8 : يجب إرسال حصيلة استعمال المساهمات إلى وزير المالية عند نهاية كل سنة مالية.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية،
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة،
- متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

المادة 3 : تتشكل اللجنة من :

- الوالي أو ممثله، رئيسا،
- مدير أملاك الدولة،
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،
- مدير السكن والعمران،
- مدير النقل،
- مدير البيئة،
- مدير الإدارة المحلية،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير الصناعة،
- مدير التجارة،
- مدير السياحة،
- مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية،
- مدير التشغيل،
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية،
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا،
- ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية،
- ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،
- مدير الوكالة العقارية في الولاية،
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع،
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة،
- ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار.
- يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها،
- يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية.

- وبمقتضى الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06 - 175 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 24 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06 - 176 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 25 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 5 من الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

المادة 2 : تكلف اللجنة بالمهام الآتية :

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية،
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية،
- تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات،
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية،
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال،

مرسوم تنفيذي رقم 07 - 121 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- و بناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه،

- و بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، لاسيما المادة 120 منه،

- و بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل و المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- و بمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 و المتعلق بحماية التراث الثقافي،

- و بمقتضى الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة،

المادة 4 : تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك، وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه.

المادة 5 : تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين .

يعد رئيس اللجنة مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري. غير أنه إذا كان الموقع يتعلق بأرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة، فيكرس بقرار من الوالي يرخص منح الامتياز أو التنازل.

المادة 6 : للجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.

المادة 7 : يجب أن يقدم كل مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة أرض، إلى الوالي المختص إقليميا، طلب تعيين قطعة الأرض، يُودع لدى اللجنة ويُرفق بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء :

- الموقع المرغوب فيه،

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين.

تفصل اللجنة في الطلبات في أجل ثلاثين (30) يوما كأقصى حد.

المادة 8 : على المستفيد من تخصيص قطعة الأرض القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز أو التنازل عن قطعة الأرض في أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تبليغه. يمكن سحب قرار اللجنة، عند انقضاء هذا الأجل، ماعدا في حالة القوة القاهرة.

المادة 9 : ترسل اللجنة كل ستة (6) أشهر تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتاح وإمكانات الولاية، إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

المادة 10 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007.

عبد العزيز بلخادم

2003 الذي يحدد شروط و كفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المواد 4 و 10 و 12 من الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكفاءات منح حق الامتياز والتنازل، بالمزاد العلني أو بالتراضي، عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية باستثناء الأراضي المبنية في المادة 2 من الأمر المذكور أعلاه، لفائدة أشخاص طبيعيين وأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص.

المادة 2 : يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم :

- تابعة للأمالك الخاصة للدولة،
- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها،
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير.

المادة 3 : في إطار برنامج تنمية الولاية و تقدير السوق العقارية المحلية و على أساس جرد العقارات غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، يحدد الوالي سنويا، لكل بلدية، قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار و التي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية، لا سيما موقعها بدقة و مساحتها و وضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير.

تنشر قائمة العقارات المتوفرة على مستوى أمانة اللجنة المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمذكور أعلاه، وكذا على مستوى كل بلدية والشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

- و بمقتضى الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-175 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 24 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-176 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 25 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأمالك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، المعدل والمتمم،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 6 رجب عام 1422 الموافق 24 سبتمبر سنة 2001 والمتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه و سيره، المعدل،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 19 رجب عام 1424 الموافق 16 سبتمبر سنة

المادة 6 : عندما يتعلق الأمر بمشروع مندمج يزمع إنجازَه فوق قطعة أرض تابعة للدولة وبعد تجزئة مسبقه، يمنح حق الامتياز على الجزء المخصص لإنجاز مشروع الاستثمار وفقا لأحكام المادة 5 أعلاه.

أما الجزء المتبقي المخصص ليكون وعاء لإنجاز عمليات ترقيية عقارية، فإنه يتم التنازل عنه بالتراضي وعلى أساس القيمة التجارية كما تحدده إدارة أملاك الدولة، لفائدة المستثمر الراسي عليه المزاو للقطعة الأرضية الموجهة لاستقبال مشروع الاستثمار المذكور في الفقرة أعلاه.

يقصد بالمشروع المدمج، في مفهوم أحكام المادة 4 (الفقرة 3) من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه، كل مشروع ذي طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي يبادر به نفس المستثمر والمتضمن بالتبعية عمليات الترقية العقارية المزمع إنجازها على 30 % كحد أقصى من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية.

المادة 7 : يتم الترخيص بمنح حق الامتياز أو التنازل بالمزاو العلني أو بالتراضي وفقا لأحكام المادة 5 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه بموجب :

- قرار من الوالي و بناء على اقتراح من اللجنة المذكورة في المادة 3 أعلاه،

- لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه.

المادة 8 : يمكن المجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة لأملك الدولة مهما كان موقعها والموجهة لمشاريع الاستثمار مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه، وطبقا للمادة 11 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه.

المادة 9 : يمنح حق الامتياز على أرض تابعة لأملك الدولة مقابل دفع إتاوة إيجار سنوية تحدد كما يأتي :

- عندما يمنح حق الامتياز بالتراضي، يجب أن يمثل مبلغ الإتاوة السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة 20/1 أي 5 % من القيمة التجارية والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني.

- عندما يمنح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني، فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزايدة.

المادة 4 : يجب على كل شخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص مترشح لحق الامتياز أو للتنازل في إطار المشاريع المندمجة، عن طريق التراضي، على قطعة أرضية تابعة لأملك الدولة تكوين ملف وإرساله إلى أمانة اللجنة المذكورة في المادة 3 أعلاه، ويحتوي على ما يأتي :

- طلب يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري ،

- دراسة تقنية و اقتصادية يعدّها مكتب دراسات معتمد تبين لاسيّما :

* تشكيلة البنايات وعمليات التهيئة المزمع إنجازها وكذلك خصائصها،

* مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها،

* الاحتياجات التي يقتضيها المشروع (ماء وغاز وكهرباء و نقل إلخ...) و كذا نوع الارتفاقات والأضرار المحتملة،

* مخطط إجمالي للإنجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وصفي و تقديري للعملية و برنامج للأشغال،

- خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمترشح لحق الامتياز أو التنازل و مبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له أو يمكن أن تتوفر لديه،

- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين.

المادة 5 : يتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي كما يأتي :

- عن طريق المزاو العلني، المفتوح أو بالتعهدات المختومة، عندما تكون واقعة على مستوى :

* بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران،

* بلديات مقر الولاية و مقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد،

* بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

- بالتراضي و على أساس إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة عندما تكون واقعة خارج البلديات المبينة أعلاه، و في بلديات ولايات جنوب البلاد.

المادة 14 : وفقا لأحكام المادة 9 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه، يؤدي كل إخلال بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط من المستفيد من حق الامتياز أو التنازل، بقوة القانون، إلى فسخ العقد وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

لا يحق للمستفيد من حق الامتياز أو التنازل المخل بالالتزامات أن يطالب بالاستفادة من التعويض إلا في حالة ما إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم ومطابقة للبرنامج المزمع إنجازه ولرخصة البناء.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة، المدخلة على القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز أو التنازل، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة.

تحول الامتيازات و الرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب حق الامتياز أو التنازل المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ.

المادة 15 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007.

عبد العزيز بلخادم

الملحق الأول

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز من طريق المزايا العلني للقطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزايا العلني للقطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لغرض إنجاز مشاريع استثمارية.

يعتبر منح حق الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأماكنها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، لإنجاز مشروع استثماري.

المادة 10 : يحول حق الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد قانونا إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط و يطلب من المستفيد من حق الامتياز شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط و ذلك :

- بعد المعايينة قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار،

- أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير و بعد موافقة اللجنة المذكورة في المادة 3 أعلاه، بالنسبة لمشاريع الاستثمار الأخرى.

المادة 11 : في حالة قيام المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويله، بعد بدء النشاط، إلى تنازل في أجل سنتين (2) بعد المدة المحددة لإنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يتم على أساس :

- القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند إبرام عقد منح حق الامتياز مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز بالتراضي،

- سعر تنازل يمثل 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة أصلا عن المزايا العلني مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز عن طريق المزايا العلني.

المادة 12 : عندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه و يطلب تحويله، بعد بدء النشاط، إلى تنازل بعد أجل سنتين (2) من تاريخ انتهاء آجال إنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحددها مصالح أملاك الدولة و بدون أي خصم.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحددة بعشرين (20) سنة على الأقل وفي حالة التجديد، فإن تحيين مبلغ الإتاوة السنوية يتم استنادا إلى السوق العقارية.

المادة 13 : يكرس حق الامتياز أو التنازل وفقا لأحكام المادة 7 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 والمذكور أعلاه، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط الذي يتم إعداده طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و ببرنامج الاستثمار المزمع إنجازه.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من حق الامتياز - استعمال الأراضي

توجه القطعة الأرضية، موضوع حق الامتياز هذا، لاستقبال مشروع استثماري. ينجر عن كل تغيير في وجهة الأراضي أو في استعمالها جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا فسخ منح حق الامتياز.

المادة 2

قواعد ومعايير التعمير والمحيط

يجب إنجاز المشروع الاستثماري مع احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والمحيط الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المعنية والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

صيغة الامتياز

يمنح حق الامتياز في المزايدة إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر على الأقل مرتين (2) في يوميتين (2) وطنيتين وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن خصوصا ما يأتي :

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض للإتاوة السنوية وكذا مدة حق الامتياز.

- مكان إجراء المزايدة.

- تحديد تاريخ المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

1 - المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن التمن الأدنى المعروض والمذكور في الملصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1.000 دج) إذا لم يتجاوز التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبألفي دينار (2.000 دج) عندما يفوق التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن عن منح حق الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها.

وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتغال هذين الضوءين، يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت الشمعتان لصالح عرضه. ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ التمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أي مزايدة، يؤخر منح حق الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها لاحقا ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في الفوز بالمزايدة، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايدة.

ب - التعهدات المختومة :

يقدم عرض عن حق الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنماذج التي تسلمها الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 6 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض حق الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأمالك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. و يترتب على الإيداع المباشر تسليم وصل للمودع.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية : "التعهد من أجل حق الامتيازالحصة رقمالمزايد المؤرخ في.....".

يترتب على عرض حق الامتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا. ولا يمكن سحب أو إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ج - مكتب المزايدة - لجنة فتح الأظرفة :

يجرى في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، المزايدة عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزايدة كما هي محددة في دفتر الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 5 مارس سنة 1997 والمتضمن الموافقة على نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة في بيع العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة بالمزايدات العلنية.

المادة 7

تعيين الموطن

يجب على الراسي عليه المزااد أن يعين في محضر المزااد موطننا داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وإلا صحّ تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزااد.

المادة 8

تسوية الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزااد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزااد أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، بشأن صفة المزايددين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزااد.

المادة 9

التوقيع على العقود

يوقع حالا على أصل محضر منح حق امتياز أعضاء مكتب المزااد والراسي عليه المزااد أو ممثله. وإذا لم يتمكن هذان الأخيران وحرما من ذلك أو لم يعرفا كيفية الإمضاء يشار إلى ذلك في المحضر.

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزااد عبارة "ملحق" و يوقع عليها كل الأطراف. وتكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف و تحسب الكلمات المشطوبة و يعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 10

الضمان

يعتبر الراسي عليه المزااد عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها حق الامتياز، و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

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

لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يفسخ العقد.

و إذا وقع المزااد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، مالم يقع مانع ناتج عن قوة قاهرة، الحضور إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 7 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بحصة معينة أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالحصة نفسها.

وفي حالة تساوي العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وإذا لم يقدم عرض جديد يعين الفائز بالمزااد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة.

يحرر محضر المزااد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزااد (لجنة فتح الأطراف) والراسي عليه أو عليهم المزااد.

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزااد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا و يسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

المادة 5

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزااد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للحصة التي يرغبون أن يكونوا مزايددين فيها. و يجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزااد في حالة المزايدة الشفوية قبل بدء العمليات.

و تدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك مصدق عليه. ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص المعلن راسيا عليه المزااد من ثمن المزايدة. ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايددين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزااد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

المادة 6

الوكالة

يجب على كل شخص ينوب شخصا آخر أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزااد و يصدقها الوكيل.

المادة 14

مصاريف منح الامتياز

يدفع الراسي عليه المزداد، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل حصة:

- (1) مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.
 - (2) طابع أصل محضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط و المخططات الإجمالية.
 - (3) حق تسجيل الملحقات المشتركة.
- يتحمل كل راس عليه المزداد بصفة منفردة ما يأتي :

- أجر مصلحة أملاك الدولة،
- حقوق التسجيل،
- رسم الشهر العقاري،
- ثمن النسخة التنفيذية إذا اقتضى الأمر.

المادة 15

التأجير من الباطن - التنازل

لا يمكن المستفيد من حق الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري، أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الامتياز، ويتم أيضا منع المستفيد صراحة، تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال كل العقار الممنوح أو جزء منه لأغراض غير تلك التي منح له من أجله.

المادة 16

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت وباتفاق الطرفين،
- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط هذا و بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليهما، يتم طبقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، فسخ عقد الامتياز بقوة القانون، طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

غير أنه إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

في حالة وجود خطأ مزدوج، لا يحق للطرفين طلب الفسخ إلا خلال الشهرين (2) المواليين لتاريخ المزايدة، وبعد انقضاء هذا الأجل، لا تقبل إعلاناتهم وتأخذ المزايدة مجراها.

و يتم كذلك الفسخ إذا أدمج حق الامتياز أملاكا أو جزءا منها غير قابل أن يكون محلا لحق امتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ، غير أنه وفي حالة أن موضوع الحق التابع للدولة كان محل نزاع، فيجب على المستفيد من حق الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك.

المادة 11

الارتفاقات

ينتفع الراسي عليه المزداد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل حق الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ، ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا البند من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للراسي عليه المزداد أو للغير.

المادة 12

التحف الفنية والأثرية والكنوز والمناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية والأثرية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتمائيل والميداليات والمزهريات و النقوش و الكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو داخل الأرض محل منح حق امتياز.

المادة 13

الضرائب والأعباء العمومية والصحية

يتحمل الراسي عليه المزايدة، ابتداء من يوم المزداد، الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تثقل أو قد تثقل القطعة الأرضية خلال مدة الامتياز. ويجب أن يخضع ابتداء من يوم انتفاعه بالمزداد إلى الأعباء العمومية الخاصة بالمدينة والطرق وغيرها وإلى كل التنظيمات الإدارية المعدة أو المزمع إعدادها بدون أي استثناء أو تحفظ وبدون أي طعن ضد الدولة.

المادة 20

قوام القطعة الأرضية

مساحة القطعة الأرضية :

السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيسست بقصد منح حق الامتياز و الناتجة عن الإسقاط الأفقي. وقد وافق الطرفان على صحة هذه السعة.

المادة 21

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب.....

المادة 22

وصف المشروع الاستثماري

وصف مفصل للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 23

الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية والتي تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزداد. وتدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. وفي حالة تأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 24

مدة الامتياز - تجديده - تحويله إلى تنازل

يحول حق الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد إلى تنازل بقوة القانون بعد إنجاز المشروع وبطلب من المستفيد من حق الامتياز، بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط المثبت قانونا بشهادة مطابقة وبعد الحصول على رأي إيجابي من اللجنة المؤهلة طبقا للتنظيم المعمول به.

وفي حالة ما إذا أنجز المستفيد من حق الامتياز فعليا مشروعه وباشر في النشاط خلال السنتين (2) بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع الاستثماري وطلب تحويل منح حق الامتياز إلى تنازل، يتم التحويل على أساس سعر تنازل يساوي 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن المزايدة، مع خصم مجموع الأتاوى التي تم دفعها في إطار الامتياز.

وفي حالة ما إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بانتظام.

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء أنجزها المستفيد من حق الامتياز بموجب رخصة البناء والتي لا يمكن أن تهدم.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة بدون أن يفوق هذا المبلغ قيمة المواد و ثمن اليد العاملة المستعملة.

تحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته، على التعويض الناجم عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنايات التي أنجزها المستفيد من حق الامتياز قيمة مضافة وتكون آيلة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته.

المادة 17

كشف الحسابات

لا ينتج عن الإيصالات التي يسلمها رئيس مفتشية أملاك الدولة، الإعفاء النهائي للمستفيد من حق الامتياز، إلا بعد أن تعتبر التسديدات صحيحة وكافية بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يعده مدير أملاك الدولة المعني، طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 18

شروط الامتياز

تبقى القطعة الأرضية محل حق الامتياز مثقلة على الخصوص بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة، إلى اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزداد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط هذا .

أحكام خاصة

المادة 19

موقع القطعة الأرضية

تقع القطعة الأرضية في إقليم بلدية
بالمكان المسمى دائرة..... ولاية.....

يحدّها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

المادة 29

انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ -

التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال الانطلاق في الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته. ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 30

أحكام ختامية

يعلن المستفيد من حق الامتياز أنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وأن يتخذه مرجعا له صراحة .

قرئ وصدق عليه

المستفيد من حق الامتياز

الملحق الثاني

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لغرض إنجاز مشاريع استثمارية.

حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص، قصد استخدامه لإنجاز مشروع استثماري.

عندما يطلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين (2) المواليتين للأجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية عند تاريخ التحويل كما تحدده مصالح أملك الدولة وذلك بدون إجراء أي خصم.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحددة، وفي حالة تجديده، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا للسوق العقارية.

المادة 25

ترخيص الامتياز

ترخص عملية منح حق الامتياز هذه طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية

المادة 26

مكان دفع الثمن وطريقته

يجب على الراسي عليه المزاو أن يدفع ثمن مزايدته والمصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه، إلى صندوق رئيس مفتشية أملك الدولة بـ في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ المزايدة.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار الراسي عليه المزاو لكي يسدد، في أجل لا يتعدى أسبوعا، مبلغ مزايدته مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق.

وإذا لم يقم الراسي عليه المزاو بذلك، فإنه يعتبر قد تراجع عن الاستفادة من حق الامتياز على القطعة الأرضية.

المادة 27

مقد الامتياز

يحرر العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز على القطعة الأرضية لصالح الراسي عليه المزاو مدير أملك الدولة لولاية بموجب قرار تفويض من وزير المالية بتاريخ

المادة 28

بدء الانتفاع

تكرس عملية حيازة المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة بعد استلام عقد منح الامتياز.

أحكام عامة**المادة الأولى****الهدف من منح الامتياز - استعمال الأراضي**

توجه القطعة الأرضية، موضوع حق الامتياز هذا، لاستقبال مشروع استثماري. ينجر عن كل تغيير في وجهة القطعة الأرضية أو استعمالها جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا فسخ منح حق الامتياز.

المادة 2**قواعد ومعايير التعمير والمحيط**

يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والمحيط الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المعنية وتلك المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3**مدة الامتياز - تجديده - تحويله إلى التنازل**

يحول حق الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة على الأقل قابلة للتجديد بقوة القانون إلى تنازل بعد إنجاز المشروع و بطلب من المستفيد من حق الامتياز، بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط المثبت قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عندما يتعلق الأمر بمشاريع استثمارية معروضة للدراسة على المجلس الوطني للاستثمار أو بشهادة مطابقة و بعد الحصول على رأي إيجابي من اللجنة المؤهلة طبقا للتنظيم المعمول به بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى.

وفي حالة ما إذا أنجز المستفيد من حق الامتياز فعليا مشروعه وباشر في النشاط في الآجال المحددة في عقد التنازل خلال أجل سنتين (2) بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع الاستثماري وطلب تحويل منح حق الامتياز إلى تنازل، فيتم التحويل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند تاريخ منح حق الامتياز، مع خصم مجموع الأتاوى التي تم دفعها في إطار الامتياز.

عندما يتم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين (2) الموالتين لأجل إنجاز المشروع المحدد في عقد التنازل، فإنه يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية عند تاريخ التحويل كما تحدده مصالح أملاك الدولة و ذلك بدون إجراء أي خصم.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحددة و في حالة تجديده، فإنه يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا للسوق العقارية.

المادة 4**الضمان**

يعتبر كل مستفيد من حق الامتياز عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها حق الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمنا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

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

لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يفسخ العقد، غير أنه إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب فسخ أو تعويض.

ويتم كذلك الفسخ إذا أدمج حق الامتياز ملكية أو جزءا منها غير قابلة أن تكون محلا لحق امتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، غير أنه وفي حالة أن موضوع الحق التابع للدولة كان محل نزاع، فيجب على المستفيد من حق الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك.

المادة 5**الارتفاقات**

ينتفع المستفيد من حق الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل حق الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا البند من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من حق الامتياز أو للغير.

المادة 6**التحف الفنية والأثرية والكنوز والمناجم**

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية والأثرية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على أو داخل الأرض محل منح حق امتياز.

المادة 7

الضرائب - الرسوم والمصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من حق الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالقطعة الأرضية المتنازل عنها خلال مدة الامتياز و يتكفل، ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع، بكل الأعباء العمومية الخاصة بالمدينة والطرق وغيرها، وكل التنظيمات الإدارية المعدة أو المزمع إعدادها بدون أي استثناء وأي تحفظ.

المادة 8

مصاريف منح حق الامتياز

يدفع المستفيد من حق الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري وعقد منح حق الامتياز.

المادة 9

التأجير من الباطن - التنازل

لا يمكن المستفيد من حق الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حق الامتياز ويتم أيضا منع المستفيد صراحة، تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية المتنازل عنها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.

المادة 10

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت وباتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود وشروط دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط هذا وبعد توجيه إذارين (2) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليهما، وطبقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

وفي حالة ما إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة تعويضا من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستفيد من التنازل عن القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بانتظام.

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء ينجزها المستفيد من حق الامتياز بموجب رخصة بناء والتي لا يمكن أن تهدم.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء واليد العاملة المستخدمة.

تحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته على التعويض الناجم عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنايات التي أنجزها المستفيد من حق الامتياز قيمة مضافة وتكون آيلة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته.

أحكام خاصة

المادة 11

موقع القطعة الأرضية

تقع الأرض في إقليم بلدية.....
بالمكان المسمى..... دائرة..... ولاية.....

يحدها :

شمالا :.....

جنوبا :.....

شرقا :.....

غربا :.....

المادة 12

قوام القطعة الأرضية

مساحة القطعة الأرضية :

السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيسست بقصد منح حق الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي. ويوافق الطرفان على صحة هذه السعة.

المادة 13

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك الدولة بموجب.....

المادة 14

وصف المشروع الاستثماري

وصف مفصل للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 15

القدرات المالية

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا. يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي :

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه،

- مبلغ القسط الشخصي (رؤوس الأموال الخاصة بالمستفيد من حق الامتياز)،

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 16

الشروط المالية للامتياز

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 20/1 (5 %) من القيمة التجارية كما تحددها مصالح أملك الدولة، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق رئيس مفتشية أملك الدولة المختصة إقليميا. وفي حالة تأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بالطرق القانونية.

المادة 17

مكان دفع الإتاوة السنوية وطريقته

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يدفع مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق رئيس مفتشية أملك الدولة في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار المستفيد من حق الامتياز من أجل تسديد سعر مزايدته في أجل لا يتعدى أسبوعا، مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق.

وإذا تعذر ذلك، يعتبر أن المستفيد من حق الامتياز تراجع عن الاستفادة من حق الامتياز.

المادة 18

الترخيص بحق الامتياز

ترخص عملية منح حق الامتياز هذه طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية أو لائحة المجلس الوطني للاستثمار رقم المؤرخة في

المادة 19

مقد منح حق الامتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز الخاص بالقطعة الأرضية لفائدة المستفيد من حق الامتياز و من مدير أملك الدولة لولاية.....، طبقا لقرار تفويض وزير المالية بتاريخ

المادة 20

بدء الانتفاع

تكرس عملية حيازة و بدء انتفاع المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز.

المادة 21

انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ -

التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء. يلتزم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل.....من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها في حالة قوة القاهرة دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل حالة قوة القاهرة.

المادة 22

أحكام ختامية

يعلن المستفيد من حق الامتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه صراحة مرجعا له.

قرئ وصادق عليه

المستفيد من حق الامتياز

الملحق الثالث

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على التنازل بالتراضي من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشروع ترقية عقارية الذي يشكل جزءا من مشروع مندمج تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط المطبقة على التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لغرض إنجاز مشروع ترقية عقارية الذي يشكل جزءا من مشروع مندمج.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من التنازل - استعمال الأراضي

توجه الأراضي موضوع هذا التنازل لاستقبال مشروع ترقية عقارية الذي يشكل جزءا من مشروع مندمج. ينجر عن كل تغيير في وجهة الأرض أو استعمالها جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، فسخ البيع.

المادة 2

قواعد ومعايير التعمير والمحيط

يجب إنجاز مشروع الترقية العقارية مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والمحيط الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المعنية وتلك المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

الضمان

يعتبر المستفيد من التنازل عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسبها ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم نقل الملكية، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الاتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

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

لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يفسخ العقد،

غير أنه إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب فسخ أو تعويض.

و عند وجود خطا مزدوج، لا يجوز للطرفين طلب الفسخ إلا خلال الشهرين (2) المواليين لتاريخ التنازل ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل و يحدث التنازل أثره الكامل.

و يتم كذلك الفسخ إذا أدمج حق التنازل ملكية أو جزءا منها غير قابلة أن تكون محلا للتنازل.

المادة 4

الارتفاقات

ينتفع المستفيد من التنازل بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل التنازل، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا البند من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من التنازل أو للغير.

المادة 5

التحف الفنية و الأثرية والكنوز و المناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية و الأثرية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على أو داخل الأرض محل التنازل.

المادة 6

مصاريف التنازل

يتحمل المستفيد من التنازل زيادة على مبلغ القيمة التجارية للقطعة الأرضية المتنازل عنها، أجر مصلحة الأملاك الوطنية وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد التنازل و كذا الحقوق الأخرى والرسم المعمول بها عند تاريخ إعداد عقد التنازل.

المادة 7

بيع أو تأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها

لا يمكن المستفيد من التنازل تأجير أو هبة أو تقديم للمشاركة في القطعة الأرضية التي اكتسبها إلا بعد إنجاز المشروع المتنازل لأجله تحت طائلة سقوط حقه فيها.

المادة 8

فسخ التنازل

يفسخ التنازل :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين،
- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من التنازل بنود وشروط دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المستفيد من التنازل بنود دفتر الشروط هذا و بعد توجيه إعدارين (2) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليهما، وطبقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يفسخ عقد التنازل بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

في حالة ما إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة تعويضا من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستفيد من التنازل عن القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بانتظام.

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء ينجزها المستفيد من التنازل بموجب رخصة البناء والتي لا يمكن أن تهدم.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء واليد العاملة المستخدمة.

تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من التنازل المخل بالتزاماته، على التعويض الناجم عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنائيات التي أنجزها المستفيد من التنازل قيمة مضافة و تكون آيلة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من التنازل المخل بالتزاماته.

أحكام خاصة

المادة 9

موقع الأرض

تقع القطعة الأرضية في تراب بلدية،
بالمكان المسمى.....، دائرة،
ولاية.....

يحدّها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

المادة 10

قوام القطعة الأرضية

مساحة الأرض :

السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيسست بقصد التنازل عنها و الناتجة عن الإسقاط الأفقي. ويوافق الطرفان على صحة هذه السعة.

المادة 11

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب.....

المادة 12

وصف المشروع الاستثماري

وصف مفصل للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 13

القدرات المالية

يجب على المستفيد من التنازل أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا. يجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي :

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 12 أعلاه،

- مبلغ القسط الشخصي (رؤوس الأموال الخاصة بالمستفيد من التنازل)،

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 14

الترخيص بالتنازل

ترخص عملية التنازل هذه طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية أو
لائحة المجلس الوطني للاستثمار رقم المؤرخة
في.....

المادة 15

مكان دفع سعر التنازل و طريقته

يجب على المستفيد من التنازل أن يدفع مبلغ سعر التنازل الكلي عن القطعة الأرضية مع إضافة المصاريف المذكورة في المادة 6 أعلاه، إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ سعر التنازل.

مرسوم تنفيذي رقم 07 - 122 مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير المالية ووزير المساهمات و ترقية الاستثمارات،

- و بناء على الدستور، لاسيما المادتان 85-4 و 125 (الفقرة 2) منه،

- و بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

- و بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، لاسيما المادة 108 منه،

- و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، لاسيما المادة 180 منه، المعدلة والمتممة،

- و بمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- و بمقتضى الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم،

- و بمقتضى الأمر رقم 01-04 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها،

وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعداد المستفيد من التنازل من أجل تسديد مبلغ سعر التنازل في أجل لا يتعدى أسبوعا، مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق.

وإذا تعذر ذلك، يعتبر أن المستفيد من التنازل تراجع عن اكتساب القطعة الأرضية.

المادة 16

عقد التنازل

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن تحويل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من التنازل وبعد تسديد مبلغ سعر التنازل من مدير أملاك الدولة لولاية..... طبقا لقرار تفويض وزير المالية بتاريخ.....

المادة 17

الانتفاع بالعقار - الملكية

تكرس عملية حيازة و بدء انتفاع المستفيد من التنازل على القطعة الأرضية المتنازل عنها، عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة بعد تسليم عقد التنازل.

المادة 18

انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ -

التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من التنازل أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز..... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا و تنفيذا في حالة قوة القاهرة دون التقيد به، و ذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من التنازل الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل حالة قوة القاهرة.

المادة 19

أحكام ختامية

يعلن المستفيد من التنازل في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط هذا، وأن يتخذ صراحة مرجعا له.

قرئ وصدق عليه

المستفيد من التنازل

الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و الموجهة للاستثمار.

الأصول المتبقية

المادة 2 : تعتبر كأصول متبقية الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة.

المادة 3 : الأصول العقارية المتبقية المعنية بأحكام هذا المرسوم هي تلك التابعة :

– للمؤسسات العمومية المحلية المحلة.

– للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

المادة 4 : لا يمكن مصفيي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو بإيجارها ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم.

المادة 5 : يتعين على مصفيي المؤسسات العمومية المحلة القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة 2 أعلاه، وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

تكرس عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة و المصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية.

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية المذكورة في المادة 2 أعلاه، في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

الأصول الفائضة

المادة 6 : تسترجع الدولة الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها.

يقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص :

– الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية،

– الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،

– وبمقتضى القانون رقم 01-18 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتضمن القانون التوجيهي لترقية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة،

– و بمقتضى القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003، لاسيما المادة 80 منه،

– و بمقتضى القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 والمتضمن قانون المالية لسنة 2005، لاسيما المادة 85 منه،

– و بمقتضى الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، لاسيما المادة 28 منه،

– و بمقتضى المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 الموافق 3 مارس سنة 1984 والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية،

– و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-175 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 24 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

– و بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-176 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 25 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كيفيات ذلك، المعدل والمتمم،

– و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا للمواد 180 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993 و 26 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 و 85 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004 والمذكورة أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كيفيات تكوين وتسيير

و/أو التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

يسلم هذا الجرد مرفقا، عند الاقتضاء، بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري كلما تقدم إعداده إلى أعضاء اللجنة.

المادة 10 : يقوم المدير الولائي لأمالك الدولة بإعداد ملف تقني خاص بكل قطعة أرض تعلن عنها اللجنة بأنها غير ضرورية موضوعيا لنشاطها يتضمن على الخصوص ما يأتي :

- بطاقة وصفية مفصلة للقطعة الأرضية،
- تقرير يبرز القيمة المحاسبية للقطعة الأرضية المقترحة للاقتطاع كما هي مبينة في الميزانية عندما تكون المؤسسة مالكة إياها،
- وضعية الملك بالنسبة لقواعد التعمير والبناء وعند الاقتضاء شهادة تعمير،
- وضعية العقار بالنسبة لأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه،
- قرار اللجنة مرفقا بمحضر الاجتماع.

المادة 11 : يعرض المدير الولائي لأمالك الدولة الملف التقني المذكور في المادة 10 أعلاه، لتقدير الوزير المكلف بالمالية لغرض إعداد القرار المكرس لعملية الاسترجاع.

المادة 12 : تسترجع الدولة الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية كاملة مقابل دفع المبلغ الذي يمثل قيمة هذا الملك لفائدة المؤسسة العمومية المعنية، كما هي مبينة في ميزانيتها المقفلة عند تاريخ 31 ديسمبر سنة 2005.

المادة 13 : تسترجع الدولة بدون مقابل مالي الأراضي الفائضة المحددة التابعة لها والمحازة على سبيل الانتفاع، من المؤسسات العمومية.

المادة 14 : تسترجع الدولة الأصول الفائضة التي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية، سواء كانت ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو للدولة.

المادة 15 : يتم التسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية على أساس موارد الميزانية وحسب الحالة :

- بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية إزاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق،

- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها،

- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية،

- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

المادة 7 : تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية قصد تنفيذ أحكام المادة 6 أعلاه، تتكون من :

- الوالي أو ممثله (رئيسا)،
- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمذكور أعلاه،
- مدير أمالك الدولة،
- ممثل شركة تسيير المساهمات المعنية،
- ممثل المؤسسة المعنية بملف الاسترجاع،
- ممثل مصالح مسح الأراضي.

يمكن للجنة أن تستدعي كل شخص ذي كفاءة من شأنه أن يساعدها في أداء مهامها.

تتولى مصالح الولاية أمانة اللجنة.

المادة 8 : تجتمع اللجنة المذكورة في المادة 7 أعلاه بمبادرة من رئيسها كلما اقتضت الضرورة ذلك إلى غاية انتهاء مخطط عملها.

تكلف اللجنة بالفصل في كل قطعة أرض محدّدة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة أم لا وذلك على أساس المعايير المذكورة في المادة 6 أعلاه.

تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضائها. وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.

المادة 9 : يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر رقم 01 - 04 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه و المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الأراضي المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع

المادة 20 : يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، المذكورة أعلاه.

تتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة الوطنية المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية، على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة.

المادة 21 : تمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرة تمثل مبلغا نسبته 10% من الثمن في حالة التنازل أو مبلغ الإتاوتين السنويتين الأوليين في حالة منح حق الامتياز، و ذلك مقابل تسيير هذه الحافطة العقارية لحساب مالك الأصول.

المادة 22 : يتم التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي و عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة، عن الأصول المكونة للحافطة العقارية والثابته المبينة في المادة الأولى أعلاه و بناء على اقتراح الوكالة الوطنية المذكورة في المادة 19 أعلاه، عن طريق لجنة تسند أمانتها إلى مصالح الولاية و تتكون من :

- الوالي أو ممثله (رئيسا)،
- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه ،
- مدير أملاك الدولة أو أي مالك آخر،
- مدير المصالح الفلاحية،
- مدير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة والصناعة التقليدية،
- المدير المكلف بالصناعة،
- مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .

تكرس آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي.

المادة 23 : يتم التنازل أو منح حق الامتياز عن الأصول العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار حسب طبيعتها، مبنية أو غير مبنية، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة إذا كانت موجودة على مستوى :

- بلديات ولايات الجزائر و عنابة و قسنطينة و وهران،

- أو بتسديد جزئي و مسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين أقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

المادة 16 : تكرس عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي :

- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة و المدير الولائي لأملك الدولة بالنسبة للقطاع الأرضية التابعة للدولة و المحازة على سبيل الانتفاع من المؤسسة العمومية،

- تسديد الثمن و إعداد العقد و محضر التسليم بالنسبة للأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية كاملة.

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأراضي المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

المادة 17 : يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية و التي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

المادة 18 : يتعين على الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه و إرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

كفاءات التسيير

المادة 19 : يسند تسيير الحافطة العقارية المكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المذكورة أعلاه و ذلك لحساب الدولة.

تتولى الهيئة المحلية للوكالة المذكورة هذا التسيير على مستوى الولاية المعنية، على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة أعلاه ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

- القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند تاريخ منح حق الامتياز مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز بالتراضي،

- سعر تنازل يمثل 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة أصلا عن عملية المزاو العلني مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة في إطار منح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني.

المادة 29 : عندما يطلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل بعد أجل سنتين (2) إثر انقضاء أجل إنجاز المشروع، يحول حق الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما حددتها مصالح أملاك الدولة عند تاريخ التحويل و بدون أي خصم.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحددة بعشرين (20) سنة و في حالة تجديده، فإنه يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى السوق العقارية.

المادة 30 : عند عدم جدوى محاولتي التنازل أو منح حق الامتياز بالمزاو العلني، يمكن التنازل عن الأصل العقاري أو منح حق الامتياز عليه بالتراضي بقرار من اللجنة المذكورة في المادة 22 أعلاه.

المادة 31 : بصفة استثنائية وعندما لا يمكن، نظرا للأدوات التعمير، تخصيص الأصل العقاري لمشروع صناعي أو تجاري أو خدمات، يمكن التنازل عنه بالتراضي أو عن طريق المزاو العلني حسب موقعة بناء على اقتراح من اللجنة المذكورة في المادة 22 أعلاه، في إطار الترقية العقارية و طبقا للتنظيم الذي يخضع له هذا النشاط.

المادة 32 : تكرر عمليات التنازل أو منح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني أو بالتراضي بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة، عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو صاحب حق الامتياز لدفترة الشروط الذي أرفقت نماذج منه بهذا المرسوم، أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية.

المادة 33 : دون الإخلال بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه، يجب على المستفيد من التنازل أو من حق الامتياز تبليغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بكل التحف الفنية أو الأثرية المكتشفة في القطعة الأرضية موضوع التنازل أو الامتياز.

- بلديات مقر الولاية و مقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد،

- بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا،

المادة 24 : يتم التنازل أو منح حق الامتياز عن الأصول العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار حسب طبيعتها، مبنية أو غير مبنية، الموجودة خارج البلديات المذكورة في المادة 23 أعلاه و كذا تلك الموجودة في بلديات جنوب البلاد، بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية على النحو الذي يحدده مالك هذه الأصول.

المادة 25 : يمكن التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي عن الأصول العقارية ومهما كان موقعها الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني كما حددها المجلس الوطني للاستثمار، على أساس اتفاقية تبرم طبقا لأحكام المادتين 10 و 12 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه، المعدل والمتمم.

يمكن المجلس الوطني للاستثمار أن يمنح زيادة على ذلك تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ إتاوة الإيجار السنوية.

شروط مالية

المادة 26 : يمنح حق الامتياز على أصل عقاري مقابل دفع إتاوة سنوية.

عندما يمنح حق الامتياز بالتراضي، يجب أن يمثل مبلغ الإتاوة السنوية 20/1 (5%) من القيمة التجارية للأصل العقاري و الذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني.

عندما يمنح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني، فإن مبلغ الإتاوة السنوية هو المبلغ الناتج عن المزاو العلني.

المادة 27 : يحول قانونا حق الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد، إلى تنازل بمجرد إنجاز المشروع و بطلب من المستفيد من حق الامتياز بشرط أن يثبت الإنجاز الفعلي للمشروع قانونا بشهادة مطابقة.

المادة 28 : في حالة ما إذا قام المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه فعلا في أجل سنتين (2) بعد مدة إنجاز المشروع كما هو منصوص عليه في عقد الامتياز و طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل، فإن هذا التحويل يتم على أساس :

المادة 2

قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المعنية والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

صيغة الامتياز

يمنح حق الامتياز بالمزاد إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة. ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل بواسطة ملصقات وإعلانات تنشر في الصحافة، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن خصوصا ما يأتي :

- التعيين الدقيق والمفصل للأصل العقاري ومساحته والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة حق الامتياز.

- مكان إجراء المزاد،

- تحديد تاريخ المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

1 - المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة التمن الأدنى المعروض المبين في الملصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألف دينار (1.000 دج) إذا لم يتجاوز التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) و بألفي دينار (2.000 دج) عندما يفوق التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن منح حق الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة نفسها. وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتعال هذين الضوءين، يعلن المزاد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان.

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ التمن الأدنى المعروض و لا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح حق امتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها لاحقا وتعلن حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

المادة 34 : يؤدي كل إخلال من طرف المتعاملين لواجباتهم إلى فسخ العقد الرسمي بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

المادة 35 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007.

عبد العزيز بلخادم

الملحق الأول

دفتـر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز من طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

منح حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد إقامة مشروع استثماري.

أحكام عامة

المادة الأولى
موضوع الامتياز

الأصل العقاري موضوع حق الامتياز هذا، موجه لاستقبال مشروع استثماري طبقا للبرنامج المبين في المادة 21 أدناه. وكل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ حق الامتياز.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بأصل عقاري معين أو العرض الأنفع للخرينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالأصل العقاري نفسه.

و إذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان على أساس العروض المذكورة. وفي حالة عدم تقديم عرض جديد يعين الرأسي عليه المزا، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة.

يحرر محضر المزا في الجلسة نفسها، و يوقعه أعضاء مكتب المزا (لجنة فتح الأظرفة) والرأسي عليه أو عليهم المزا.

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزا

يمكن أن يشارك في المزا كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا وقدرة صريحة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

المادة 5

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزا أن يدفعوا كفالة ضمان تمثل 10 % من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للأصل العقاري الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه. و يجب على الطرف المسد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزا في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

و تدفع كفالة الضمان هذه إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك مصدق عليه. ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الرأسي عليه المزا من ثمن المزايدة. ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها من المزايديين الآخرين إلى هؤلاء أو ذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزا لم يتم إعلانه لصالح المودع.

المادة 6

الوكالة

يجب على كل شخص ينوب شخصا آخر أن يثبت ذلك بما يأتي :

- (1) وكالة تودع لدى مكتب المزا بعد أن يصدق عليها الوكيل.
- (2) القدرة على الوفاء المالي للموكل.

إذا قدم شخصان (2) أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزا عليهم ، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، و إذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزا.

ب - التعهدات المختومة :

يقدم عرض عن حق الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنماذج التي تسلمها الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض حق الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملك الدولة المعينة في الإعلانات الإشهارية، في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. و يترتب على الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، فإنه يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام و في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل حق الامتياز.....الحصة رقم.....مزا يوم.....".

يترتب على عرض حق الامتياز بقوة القانون، قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا.

لا يمكن سحب أو إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ج) مكتب المزا - لجنة فتح الأظرفة :

يجرى في التاريخ المبين في الملصقات و في الإعلانات الصحفية، و حسب الكيفية المقررة، المزا عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزا، و تتكون من :

- المدير الولائي لأملك الدولة، رئيسا،
- ممثل الوالي،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا،
- المدير الولائي للحفظ العقاري،
- عند الاقتضاء، ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملك الوطنية) بصفة ملاحظ.

إذا وقع المزا عن طريق التعهدات المختومة، فإنه يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع بسبب قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو يعيّنوا وكلاء يحوز وكالة كما هو منصوص عليه في المادة 6 أدناه.

حالة أن موضوع الحق التابع للدولة كان محل نزاع، فيجب على المستفيد من حق الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك.

المادة 11 الارتفاقات

ينتفع الرأسي عليه المزايا بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل منح حق الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة، ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للرأسي عليه المزايا أو للغير.

المادة 12 التحف الفنية والأثرية والكنوز والمناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية والأثرية، ولاسيما البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة أو التي قد تكتشف على سطح أو داخل الأصل العقاري محل الامتياز.

المادة 13 الضرائب - الرسوم والمصاريف الأخرى

يتحمل الرأسي عليه المزايا الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي ستلحق بالأصل العقاري المتنازل عنه ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل أعباء المدينة وشبكة الطرق والأمن وغيرها وكذا كل التنظيمات الإدارية بدون أي استثناء أو أي تحفظ، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 14 مصاريف حق الامتياز

يدفع الرأسي عليه المزايا، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل أصل عقاري :

- (1) مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى قبل المزايدة.
 - (2) رسم النسخة الأصلية لمحضر منح حق الامتياز والملاحق المشتركة، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية.
 - (3) رسم تسجيل الملاحق المشتركة.
- يتحمل كل راس عليه المزايا بصفة منفردة :
- حقوق تسجيل حق الامتياز،
 - رسم الشهر العقاري،
 - ثمن النسخة التنفيذية إذا اقتضى الأمر ذلك.
 - أجر مصلحة أملاك الدولة.

المادة 7

تعيين الموطن

يجب على الرأسي عليه المزايا أن يعين في محضر المزايا موطنا داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وإلا صح تبليغه قانونا كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزايا.

المادة 8

الفصل في الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزايا جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزايا أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدون أو قدرتهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزايا.

المادة 9

التوقيع على العقود

يوقع حالا على أصل محضر منح حق امتياز أعضاء مكتب المزايا والفائز بالمزايا أو ممثله. وإذا حدث لهؤلاء مانع ولم يتمكنوا من التوقيع أو لم يعرفوا كيفية التوقيع، فإنه يشار إلى ذلك في المحضر. ويجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزايا عبارة "ملحق" و يوقعها كل الأطراف. وتكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقعها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة و يعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقعها كذلك كل الأطراف.

المادة 10

الضمان

يعتبر الرأسي عليه المزايا عارفا تمام المعرفة بالأصل العقاري الذي اكتسبه و يأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزايا دون إمكانية طلب الضمان أو أي تخفيض من الثمن بسبب الاتلاف أو بسبب رداءة الأرضية أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يتم التنازل بدون ضمان في القياس والقوام ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة. لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المكونات المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد. غير أنه إذا توفر أحد الشرطين لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

وعند وجود خطأ مزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين (2) المواليين لتاريخ المزايدة. ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث التنازل أثره الكامل.

و يتم الفسخ إذا كان التنازل يضم ملكا أو جزءا من ملك مهما كان نوعه يكون غير قابل للتنازل.

لا يمكن في أي حال من الأحوال و مهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان، غير أنه وفي

المادة 15

التنازل - التأجير من الباطن

لا يمكن الرأسي عليه المزداد التنازل أو تأجير حق الامتياز من الباطن، تحت طائلة الفسخ، كما يمنع صراحة، تحت طائلة الفسخ، من استعمال كل الأصل العقاري أو جزء منه لغير الأغراض التي منح حق الامتياز من أجلها.

المادة 16

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت باتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط هذا و بعد توجيه إذارين (2) له برسالة موصى عليهما مع إشعار بالاستلام و لم يرد عليهما، يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على الأصل العقاري من خلال الأشغال المنجزة قانونا.

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء أنجزها المستفيد من حق الامتياز بموجب رخصة البناء والتي لا يمكن أن تهدم.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة دون أن تفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و ثمن اليد العاملة المستعملة.

تحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للأصل العقاري بسبب المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنايات التي أنجزها المستفيد من حق الامتياز قيمة مضافة و تكون آيلة للهدم فإن إعادة الأراضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته.

المادة 17

كشف الحسابات

لا ينتج عن الإيصالات المسلمة من مفتش أملاك الدولة الإعفاء النهائي للمستفيد من حق الامتياز، إلا بعد أن تعتبر التسديدات صحيحة و كافية بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يحرره مدير أملاك الدولة المعني، طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

المادة 18

شرط الامتياز

يبقى الأصل العقاري محل حق الامتياز مثقلا على الخصوص بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة، إلى اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزداد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط هذا.

أحكام خاصة

المادة 19

تعيين الأصل العقاري

الطبيعة - المساحة - العنوان الكامل - الحدود - القوام.

المادة 20

أصل الملكية

تحديد دقيق لأصل الملكية.

المادة 21

وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 22

الشروط المالية لحق الامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تطابق المبلغ الناجم عن عملية المزداد. وتدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. وفي حالة تأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 23

انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ -

التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشرع في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يجب على المستفيد من حق الامتياز إنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في أجل من تاريخ تسليم رخصة البناء.

بشروط أن يثبت الإنجاز الفعلي للمشروع بشهادة مطابقة وبعد رأي موافق من اللجنة المنصوص عليها في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007.

في حالة ما إذا أنجز المستفيد من حق الامتياز مشروعه فعلا خلال السنتين بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع الاستثماري و طلب تحويل منح حق الامتياز إلى تنازل، فإن التحويل يتم على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملك الدولة عند تاريخ منح حق الامتياز مع خصم مبلغ الاتاوى المدفوعة بعنوان منح حق الامتياز.

عندما يتم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين (2) اللتين تليان الأجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يمنح على أساس القيمة التجارية للأصل العقاري عند تاريخ التحويل كما تحدد ذلك مصالح أملك الدولة وذلك بدون إجراء أي خصم.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحددة بعشرين (20) سنة و في حالة تجديده، فإنه يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى السوق العقارية.

المادة 29

أحكام ختامية

يعلن الرأسي عليه المزاو في العقد المقرر أنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وأن يتخذ مرجعا له صراحة.

قرئ وصدق عليه

الرأسي عليه المزاو

الملحق الثاني

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على التنازل من طريق المزاو العلني للأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط التي تطبق على التنازل عن طريق المزاو العلني للأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.

تمدد أجال الانطلاق في الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد من حق الامتياز الوفاء بالتزاماته. ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 24

الترخيص بالامتياز

عملية منح حق الامتياز مرخص بها طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية

المادة 25

مكان دفع الثمن وطريقته

يدفع الرأسي عليه المزاو ثمن مزايدته والمصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه، إلى صندوق رئيس مفتشية أملك الدولة ومبلغه في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إجراء المزايدة.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار الرأسي عليه المزاو لكي يسدد، في أجل لا يتعدى أسبوعا واحدا، مبلغ مزايدته مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق.

وإذا لم يقيم الرأسي عليه المزاو بذلك، فإنه يعتبر قد تنازل عن الاستفادة من حق الامتياز على الأصل العقاري المعني.

المادة 26

مقد الامتياز

يحرر العقد الإداري المتعلق بمنح حق امتياز الأصل العقاري لصالح الرأسي عليه المزاو، مدير أملك الدولة لولاية.....، بموجب قرار التفويض من وزير المالية المؤرخ في.....

المادة 27

بدء الانتفاع

تكرس عملية حيازة المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح امتيازه وبدء الانتفاع منه عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة، بعد تسليم عقد الامتياز.

المادة 28

مدة الامتياز- تجديده - تحويله إلى تنازل

يحول بقوة القانون حق الامتياز الممنوح لمدة دنيا تقدر بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد إلى تنازل بعد إنجاز المشروع و بطلب من المستفيد من حق الامتياز

أحكام عامة

المادة الأولى

موضوع التنازل

الأصل العقاري موضوع عملية التنازل هذه، مخصص لاستقبال مشروع استثماري طبقا للبرنامج المبين في المادة 21 أدناه. وكل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ التنازل.

المادة 2

قواعد و معايير التعمير و البيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل إحترام قواعد ومعايير التعمير و الهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المعنية والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

صيغة التنازل

يتم التنازل عن طريق المزايدة إما عن طريق المزايدة الشفوية و إما بالتعهدات المختومة. ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل بواسطة ملصقات و إعلانات تنشر في الصحافة، وعند الاقتضاء، بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن خصوصا ما يأتي :

– التعيين الدقيق و المفصل للأصل العقاري وكذلك مساحته والتمن الأدنى المعروض،

– مكان إجراء المزايدة،

– تحديد تاريخ المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

1 – المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة التمن الأدنى المعروض المبين في الملصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إذا لم يتجاوز التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) و عشرة آلاف دينار (10.000 دج) عندما يفوق التمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن التنازل عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة نفسها. وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتعال هذين الضوءين، يعلن المزايدة لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان.

لا يعلن المزايدة حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ التمن الأدنى المعروض و لا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها. إذا لم تجر أية مزايدة يؤخر التنازل ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها لاحقا ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

إذا قدم شخصان (2) أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزايدة عليهم ، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، و إذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايدة.

ب – التعهدات المختومة :

يقدم عرض الشراء عن طريق تعهد عليه طابع ومسحوب باستمارة معلومات مطابقة للنماذج التي تسلمها الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض الشراء عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأمالك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية، في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. و يترتب على الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، فإنه يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام و في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية: "التعهد من أجل التنازل.....الحصة رقم.....مزايدة يوم.....".

ويترتب على عرض الشراء بقوة القانون، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا.

لا يمكن سحب أو إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ج) مكتب المزايدة – لجنة فتح الأظرفة :

يجرى في التاريخ المبين في الملصقات و في الإعلانات الصحفية، و حسب الكيفية المقررة، المزايدة عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزايدة، و تتكون من :

– المدير الولائي لأمالك الدولة، رئيسا،

– ممثل الوالي،

المادة 6

الوكالة

يجب على كل شخص ينوب شخصا آخر أن يثبت ذلك بما يأتي :

- (1) وكالة تودع لدى مكتب المزااد بعد أن يصدق عليها الوكيل.
- (2) القدرة على الوفاء المالي للموكل.

المادة 7

تعيين الموطن

يجب على الرأسي عليه المزااد أن يعين في محضر المزااد موطنا داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة حيث يدفع الثمن وإلا صح تبليغه قانونا كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزااد.

المادة 8

الفصل في الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزااد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزااد أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدين أو قدرتهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزااد.

المادة 9

التوقيع على العقود

يوقع حالا على أصل محضر المزااد أعضاء مكتب المزايدة وكذا الراسي عليه المزااد أو ممثله. وإذا حدث لهؤلاء مانع ولم يتمكنوا أو لم يعرفوا كيفية التوقيع، فإنه يشار إلى ذلك في المحضر. ويجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزااد عبارة "ملحق" ويوقعها كل الأطراف. وتكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقعها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة و يعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقعها كذلك كل الأطراف.

المادة 10

الضمان

يعتبر الرأسي عليه المزااد عارفا تمام المعرفة بالأصل العقاري الذي اكتسبه، و يأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزايدة دون إمكانية طلب الضمان أو أي تخفيض من الثمن بسبب الائتلاف أو بسبب رداءة الأرضية أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يتم التنازل بدون ضمان في القياس والقوام ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في

– رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا،

– المدير الولائي للحفظ العقاري،

– عند الاقتضاء، ممثل الإدارة المركزية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) بصفة ملاحظ.

إذا وقع المزااد عن طريق التعهدات المختومة، فإنه يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع بسبب قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو يعينوا وكيلًا يحوز وكالة كما هو منصوص عليه في المادة 6 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بأصل عقاري معين أو العرض الأنفع للخرينة في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالأصل العقاري نفسه.

و إذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان على أساس العروض المذكورة. وفي حالة عدم تقديم عرض جديد يعين الرأسي عليه المزااد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة.

يحرر محضر المزااد في الجلسة نفسها، و يوقعه أعضاء مكتب المزااد (لجنة فتح الأطراف) والرأسي عليه أو عليهم المزااد.

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزااد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنًا أكيدا وقدرة صريحة على الوفاء ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

المادة 5

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزااد أن يدفعوا كفالة ضمان تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للأصل العقاري الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه. ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزااد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

و تدفع كفالة الضمان هذه إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك مصدق عليه. ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الرأسي عليه المزااد من ثمن المزايدة. ويرد المحاسب الكفالة التي تسلمها من المزايدين الآخرين إلى هؤلاء أو ذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للأملاك الدولة عليه عبارة تشهد أن "المزااد لم يتم إعلانه لصالح المودع".

المادة 14

مصاريف المزايدة

يدفع الرأسي عليه المزا، زيادة على قيمة المزايدة و على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل أصل عقاري :

- (1) مصاريف الإعلانات والمصقات و النشرات أو أي مصاريف أخرى قبل المزايدة.
 - (2) رسم النسخة الأصلية لحضر المزا و الملاحق المشتركة، كدفتر الشروط و المخططات الإجمالية.
 - (3) رسم تسجيل الملاحق المشتركة.
- يتحمل كل راسي عليه المزا بصفة منفردة :
- حقوق تسجيل التنازل،
 - رسم الشهر العقاري،
 - ثمن النسخة التنفيذية إذا اقتضى الأمر ذلك.
 - أجر مصلحة أملاك الدولة.

المادة 15

التأجير من الباطن - التنازل

لا يمكن الرأسي عليه المزا تحت طائلة الفسخ الفوري، التنازل أو تأجير أو هبة أو مقدمة للمشاركة في الأصل العقاري الذي اكتسبه إلا بعد إنجاز المشروع المتنازل لأجله.

المادة 16

فسخ التنازل

يفسخ التنازل :

- في أي وقت باتفاق الطرفين،
 - بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من التنازل بنود وشروط دفتر الشروط.
- في حالة عدم احترام المستفيد من التنازل بنود دفتر الشروط هذا و بعد توجيه إذارين (2) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و لم يرد عليهما، يفسخ عقد التنازل بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستفيد من التنازل على قطعة الأرض من خلال الأشغال المنجزة قانونا.

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء ينجزها المستفيد من التنازل بموجب رخصة البناء والتي لا يمكن أن تهدم.

القياس أو القيمة. لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المكونات المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد. غير أنه إذا توفر أحد الشرطين لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

وعند وجود خطأ مزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين (2) المواليين لتاريخ المزايدة. ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث التنازل أثره الكامل.

ويتم الفسخ إذا كان التنازل يضم ملكا أو جزءا من ملك مهما كان نوعه يكون غير قابل للتنازل.

ولا ينتج عن فسخ أو إلغاء التنازل أي طلب تعويض سواء تجاه الدولة أو تجاه الراسي عليه المزا، إلا في حالة الإلتاف أو التحسين.

المادة 11

الإرتفاقات

ينتفع الرأسي عليه المزا بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أ و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل منح التنازل، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة البائعة، و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للرأسي عليه المزا أو للغير.

المادة 12

التحف الفنية و الأثرية و الكنوز و المناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية و الأثرية، ولاسيما البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية، والتماثيل والميداليات و المزهريات و النقوش والكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم والمعادن الموجودة و التي قد تكتشف على سطح أو داخل الأصل العقاري محل التنازل.

المادة 13

الضرائب - الرسوم و المصاريف الأخرى

يتحمل الرأسي عليه المزا ابتداء من يوم المزايدة، الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى المتنوعة التي ستلحق بالأصل العقاري الذي اكتسبه. ويجب عليه، زيادة على ذلك الامتثال للقوانين وتنظيمات الأمن فيما يخص شبكة الطرق والصحة العمومية والقنوات وقنوات صرف المياه القدرة الخ.....بدون أي طعن ضد الدولة.

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 21 أعلاه،

- مبلغ التمويل الشخصي (رأس المال الخاص للمتنازل له)،

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 23

الترخيص بالتنازل

عملية التنازل هذه مرخص بها طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية.....

المادة 24

مكان دفع السعر وطريقته

يجب على الرأسي عليه المزااد أن يدفع مبلغ سعر مزايدته والمصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه إلى صندوق رئيس مفتش أملاك الدولة قدره في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ المزايدة.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدام الراسي عليه المزااد من أجل تسديد مبلغ سعر مزايدته مضافا إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق في أجل لا يتعدى أسبوعا.

وفي غير ذلك يعتبر الراسي عليه المزااد تراجع عن اكتساب الأصل العقاري.

المادة 25

الانتفاع بالعقار وملكيته

تكرس عملية حيازة الأصل العقاري المتنازل عنه وبدء الانتفاع به عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأمالك الدولة مباشرة بعد تسليم عقد التنازل.

المادة 26

عقد التنازل

يحرر العقد الإداري المتعلق بنقل ملكية الأصل العقاري لصالح الرأسي عليه المزااد، مدير أملاك الدولة لولاية..... بموجب قرار التفويض من وزير المالية المؤرخ في.....

وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة اليد العاملة ومواد البناء المستعملة.

تحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب المستفيد من التنازل المتخلي على التزاماته إلى التعويض عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنائيات المنجزة من المستفيد من التنازل قيمة مضافة و تكون آيلة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من التنازل المخل بالتزاماته.

المادة 17

كشف الحسابات

لا ينتج عن الإيصالات المسلمة من رئيس مفتشية أملاك الدولة الإعفاء النهائي للمشتري، إلا بعد أن تعتبر التسديدات صحيحة و كافية بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يحرره مدير الأملاك الوطنية المعني، طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

المادة 18

شرط الامتياز

يبقى الأصل العقاري موضوع التنازل مثقلا على الخصوص بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة، إلى اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزااد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط هذا.

أحكام خاصة

المادة 19

تعيين الأصل العقاري

الطبيعة - المساحة - العنوان الكامل - الحدود - القوام.

المادة 20

أصل الملكية

تحديد دقيق لأصل الملكية

المادة 21

وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع.

المادة 22

القدرات المالية

يتعين على المشتري أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا. يجب أن يبين هذا المخطط مايتي :

المبيّن في المادة 11 أدناه. و كل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ التنازل.

المادة 2

قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المعنية والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

الضمان

يعتبر التنازل له عارفا تمام المعرفة بالأصل العقاري الذي اكتسبه، ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم تحويل الملكية، دون إمكانية طلب الضمان أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتاف أو بسبب رداءة الأرضية أو الأخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يتم التنازل بدون ضمان في القياس والقوام ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة. لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المكونات المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد. غير أنه إذا توفر أحد الشرطين لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

وعند وجود خطأ مزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين (2) المواليين لتاريخ التنازل. ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل و يحدث التنازل أثره الكامل.

و يتم كذلك الفسخ إذا كان التنازل يضم ملكا أو جزءا من ملك مهما كان نوعه يكون غير قابل للتنازل.

ولا ينتج عن فسخ أو إلغاء التنازل أي طلب تعويض سواء تجاه الدولة أو تجاه المستفيد من التنازل، إلا في حالة الإلتاف أو التحسين.

المادة 4

الارتفاقات

ينتفع المستفيد من التنازل بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل التنازل، إلا إذا تذرع ببعضها و اعتذر عن الأخرى،

المادة 27

انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ -

التمديد المحتمل للأجال

يجب على المتنازل له أن يشرع في أشغال مشروعه في أجل لا يتجاوز ابتداء من تاريخ استلام رخصة التنازل.

يلتزم المتنازل له بإنجاز مشروع استثماره وينفذه في أجل ... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها. إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المتنازل له الوفاء بالتزاماته.

لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 28

أحكام ختامية

يعلن الرأسي عليه المزاد في العقد المقرر بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط هذا وأنه يتخذ مرجعا له صراحة.

قرئ وصودق عليه

الرأسي عليه المزاد

الملحق الثالث

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على التنازل بالتراضي من الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط التي تطبق على التنازل بالتراضي عن الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.

أحكام عامة

المادة الأولى

موضوع التنازل

يوجّه الأصل العقاري موضوع عملية التنازل هذه، لاستقبال مشروع استثماري طبقا للبرنامج

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء ينجزها بموجب رخصة البناء المستفيد من التنازل والتي لا يمكن أن تهدم.

وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة اليد العاملة ومواد البناء المستعملة.

تحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب المستفيد من التنازل المتخلي على التعويض الناجم عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنايات المنجزة من المستفيد من التنازل قيمة مضافة و تكون آيلة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من التنازل المخل بالتزاماته.

أحكام خاصة

المادة 9

وصف الأصل العقاري

الطبيعة - المساحة - العنوان الكامل - الحدود - القوام.

المادة 10

أصل الملكية

تحديد دقيق لأصل الملكية.

المادة 11

وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 12

القدرات المالية

يجب على المتنازل له أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط. يجب أن يوضح هذا المخطط ما يأتي :

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 11 أعلاه،

- مبلغ التمويل الشخصي (رأس المال الخاص للمتنازل له)،

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 13

الترخيص بالتنازل

يرخص لعملية التنازل هذه بموجب القرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية أو لائحة المجلس الوطني للاستثمار رقم المؤرخة في

تحت مسؤولية دولته دون أي طعن ضد الدولة، ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من التنازل أو للغير.

المادة 5

التحف الفنية والأثرية والكنوز والمناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية والأثرية، ولاسيما البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على أو داخل الأصل العقاري محل التنازل.

المادة 6

مصاريف التنازل

يدفع المتنازل له، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للأصل العقاري المتنازل عنه، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد التنازل وكل الحقوق والرسوم المستحقة عند تاريخ إعداد عقد التنازل.

المادة 7

بيع وتأجير الأصل العقاري المتنازل منه

لا يمكن المتنازل له، تحت طائلة الفسخ، بيع الأصل العقاري الذي اكتسبه أو تأجيره أو تقديمه هبة أو تقدمه للمشاركة، إلا بعد إنجاز المشروع المتنازل عن الأصل العقاري لأجله.

المادة 8

فسخ التنازل

يفسخ التنازل :

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من التنازل بنود دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المتنازل له بنود دفتر الشروط و بعد توجيه إذارين (2) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام لم يرد عليهما، يفسخ عقد التنازل بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

وإذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستفيد من التنازل على قطعة الأرض من خلال الأشغال المنجزة قانونا.

الملحق الرابع

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، البنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

منح حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري.

أحكام عامة

المادة الأولى

موضوع الامتياز - استعمال الأراضي

يوجه الأصل العقاري موضوع حق الامتياز هذا لاستقبال مشروع استثماري طبقا للبرنامج المبين في المادة 13 أدناه. و كل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، ينجر عنه فسخ حق الامتياز.

المادة 2

قواعد و معايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية و البيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المعنية و الأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

مدة الامتياز - تجديده - تحويله إلى تنازل

يحول بقوة القانون حق الامتياز الممنوح لمدة دنيا تقدر بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد إلى تنازل، بعد إنجاز المشروع و بطلب من المستفيد من حق الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في النشاط

المادة 14

مكان دفع سعر التنازل و طريقته

يتعين على المتنازل له أن يدفع مبلغ التنازل عن الأصل العقاري كاملا مع إضافة المصاريف المذكورة في المادة 6 أعلاه، إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة وقدره..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ سعر التنازل.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار المتنازل له لكي يسدد في أجل لا يتعدى أسبوعا، مبلغ سعر التنازل مضافا إليه غرامة تطابق 2 % من المبلغ المستحق.

وإذا لم يقم المتنازل له بالتزاماته، فإنه يعتبر قد تنازل عن حيازة الأصل العقاري.

المادة 15

مقد التنازل

يعدّ العقد الإداري المتضمن تحويل ملكية الأصل العقاري لفائدة المتنازل له، بعد تسديد مبلغ سعر التنازل، مدير أملاك الدولة لولاية.....، بموجب قرار التفويض من وزير المالية بتاريخ.....

المادة 16

الانتفاع بالعقار - الملكية

تكرس عملية حيازة المتنازل له عن الأصل العقاري المتنازل عنه و بدء الانتفاع منه، عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة فور تسليم عقد التنازل.

المادة 17

آجال انطلاق الأشغال - التمديد المحتمل للأجال

يجب على المتنازل له أن يشرع في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز..... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال الانطلاق في الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها وبمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

أحكام ختامية

المادة 18

يعلن المتنازل له في العقد المقرر أنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا، و أن يتخذ مرجعا له صراحة.

قرئ وصدق عليه

المتنازل له

المادة 5 الارتفاقات

ينتفع المستفيد من حق الامتياز بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل حق امتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من حق الامتياز أو للغير.

المادة 6 التحف الفنية والأثرية والكنوز والمناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية والأثرية، ولا سيما البنايات، والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة أو التي قد تكتشف على أو داخل أرض الأصل العقاري محل منح حق امتياز.

المادة 7 الضرائب - الرسوم والمصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من حق الامتياز الضرائب والرسم والمصاريف الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل، ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع، بكل أعباء المدينة وشبكة الطرق والأمن وكذا كل التنظيمات الإدارية المعدة أو التي ستعد بدون أي استثناء و أي تحفظ طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 8 مصاريف منح حق الامتياز

يدفع المستفيد من حق الامتياز، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد الامتياز وكل الحقوق والرسوم المستحقة عند تاريخ إعداد عقد الامتياز.

المادة 9 التأجير من الباطن - التنازل

لا يمكن المستفيد من حق الامتياز، تحت طائلة الفسخ، أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الامتياز. ويتم أيضا منع المستفيد صراحة، تحت طائلة الفسخ، من استعمال جزء أو كل من الأصل العقاري الممنوح لأغراض غير تلك التي منح له من أجلها.

مثبتا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار قانونا، عندما يتعلق الأمر بمشاريع استثمار معروضة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار أو بشهادة مطابقة وبعد رأي موافق من اللجنة المؤهلة طبقا للتنظيم المعمول به بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى.

وفي حالة ما إذا أنجز المستفيد من حق الامتياز مشروعه فعلا و باشر في النشاط خلال السنتين بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع الاستثماري وطلب تحويل منح حق الامتياز إلى تنازل، فإن التحويل يتم على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند تاريخ منح حق الامتياز مع خصم مبلغ الأتاوى المدفوعة بعنوان الامتياز.

عندما يتم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد السنتين (2) اللتين تليان الأجل المحدد لإنجاز المشروع في عقد الامتياز، فإنه يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية عند تاريخ التحويل كما تحدد ذلك مصالح الأملاك الوطنية وذلك بدون إجراء أي خصم.

عند انقضاء مدة حق الامتياز المحددة وفي حالة تجديده، فإنه يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا للسوق العقارية.

المادة 4 الضمان

يعتبر المستفيد من التنازل عارفا تمام المعرفة بالأصل العقاري الذي اكتسبه، ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم تحويل الملكية وليس له الحق في تقديم أي طعن ضد الدولة لأي سبب كان، لا سيما بسبب رداءة الأرضية أو باطن الأرض.

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

لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يفسخ العقد، غير أنه إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب فسخ أو تعويض.

ويتم كذلك الفسخ إذا أدمج حق الامتياز ملكية أو جزءا منها غير قابلة أن تكون محلا لحق امتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، غير أنه وفي حالة أن موضوع الحق التابع للدولة كان محل نزاع، فيجب على المستفيد من حق الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك.

المادة 10

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت و باتفاق الطرفين،
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود وشروط دفتر الشروط هذا و بعد توجيه إعدارين (2) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولم يرد عليهما، يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا من أجل القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على الأصل العقاري من خلال الأشغال المنجزة قانونا.

يقصد بالقيمة المضافة المحتملة، كل أشغال بناء أنجزها المستفيد من حق الامتياز بموجب رخصة بناء والتي لا يمكن أن تهدم.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة، دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء و ثمن اليد العاملة المستعملة.

تحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للأصل العقاري بسبب المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ.

عندما لا تشكل البنايات التي أنجزها المستفيد من حق الامتياز قيمة مضافة و تكون آيلة للهدم، فإن إعادة الأصل العقاري لحالته الأصلية تكون على عاتق المستفيد من حق الامتياز المخل بالتزاماته.

أحكام خاصة

المادة 11

وصف الأصل العقاري

الطبيعة - المساحة - العنوان الكامل - الحدود - القوام.

المادة 12

أصل الملكية

تحديد دقيق لأصل الملكية.

المادة 13

وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 14

القدرات المالية

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط. يجب أن يوضح هذا المخطط ما يأتي :

- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 13 أعلاه،

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص بالمستفيد من حق الامتياز)،

- مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.

المادة 15

الشروط المالية للامتياز

يمنح حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 20/1 (5 %) من القيمة التجارية المحددة، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها، من مصالح أملاك الدولة.

تدفع هذه الإتاوة سنويا و مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

وفي حالة تأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 16

مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يدفع مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة وقدره في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار المستفيد من حق الامتياز لكي يسدد، في أجل لا يتعدى أسبوعا، مبلغ الإتاوة السنوية مضافا إليه غرامة تطابق 2% من المبلغ المستحق.

وإذا لم يقيم المستفيد من حق الامتياز بالتزاماته، فإنه يعتبر قد تراجع عن الاستفادة من حق امتياز على الأصل العقاري المعني.

المادة 17

الترخيص بالبيع

عملية منح حق الامتياز هذه مرخصة طبقا للقرار رقم المؤرخ في لوالي ولاية أو لائحة المجلس الوطني للاستثمار رقم المؤرخة في

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري و البدء في النشاط في أجل.....من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد آجال الانطلاق في الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا و تنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 21

أحكام ختامية

يعلن المستفيد في العقد المقرر أنه اطلع على دفتر الشروط هذا وأنه يتخذه مرجعا له صراحة.

قرئ وصودق عليه

الراسي عليه المزداد

المادة 18

مقد الامتياز

يحرر العقد الإداري المتعلق بمنح حق الامتياز على الأصل العقاري لصالح المستفيد، مدير أملاك الدولة لولاية.....، طبقا لقرار تفويض وزير المالية المؤرخ في

المادة 19

بدء الانتفاع

تكرس عملية حيازة المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح و بدء الانتفاع منه عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة فور تسليم عقد الامتياز.

المادة 20

انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ -

التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من حق الامتياز أن يشروع في أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز.....ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

قرارات، مقررات، آراء

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

قرار مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 24 أبريل سنة 2007، يرخّص للولاية بتقديم تاريخ افتتاح الاقتراح المتعلق بانتخاب أعضاء المجلس الشعبي الوطني.

إنّ وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية،

- بمقتضى الأمر رقم 97 - 07 المؤرخ في 27 شوال عام 1417 الموافق 6 مارس سنة 1997 والمتضمن القانون العضوي المتعلق بنظام الانتخابات، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 34 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يرخّص للولاية، عملا بأحكام المادة 34 من الأمر رقم 97 - 07 المؤرخ في 27 شوال عام 1417 الموافق 6 مارس سنة 1997 والمذكور أعلاه، بتقديم تاريخ افتتاح الاقتراح لانتخاب أعضاء المجلس الشعبي الوطني باثنتين وسبعين (72) ساعة على الأكثر.

يقررون ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 02-371 المؤرخ في 6 رمضان عام 1423 الموافق 11 نوفمبر سنة 2002، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى إنشاء ملحقة للمركز الوطني لتنمية الموارد البيولوجية بلاقارمي (ولاية البيض).

المادة 2 : يسيّر ملحقة المركز الوطني لتنمية الموارد البيولوجية رئيس ملحقة.

المادة 3 : تشمل الملحقة لسييرها ما يأتي :

- مصلحة المحافظة على الموارد البيولوجية وتأمينها،
- مصلحة تسيير الوسائل.

المادة 4 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1427 الموافق 5 ديسمبر سنة 2006.

وزير المالية
مراد مدلسي

وزير التهيئة
العمرانية والبيئة
شريف رحمان

من الأمين العام للحكومة
وبتفويض منه
المدير العام للوظيفة العمومية
جمال خرشي

وزارة السكن والعمران

قرار مؤرخ في 25 صفر عام 1428 الموافق 14 مارس سنة 2007، يتضمن تعيين أمضاء مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن.

بموجب قرار مؤرخ في 25 صفر عام 1428 الموافق 14 مارس سنة 2007 يعين، تطبيقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، المعدل والمتمم، السيدة والسادة الآتية أسماؤهم أعضاء في مجلس إدارة الصندوق الوطني للسكن لمدة ثلاث (3) سنوات :

- محمد الطاهر بوخاري، ممثلا لوزير السكن والعمران، رئيسا،

وفي حالة ضرورة تكييف هذا الإجراء مع الخصوصيات المحلية، يمكن الولاة تقديم تاريخ افتتاح الاقتراع، حسب الحالة، إما بأربع وعشرين (24) ساعة، أو بثمان وأربعين (48) ساعة.

المادة 2 : تحدد القرارات المتخذة تطبيقا لأحكام المادة الأولى أعلاه، قائمة البلديات المعنية، والتواريخ المحددة لافتتاح الاقتراع في كل منها، وكذا عدد مكاتب التصويت.

تنشر وتعلق هذه القرارات في الخمسة (5) أيام على الأكثر قبل التاريخ المحدد لافتتاح الاقتراع. وترسل نسخ من هذه القرارات إلى الوزير المكلف بالداخلية.

المادة 3 : يكلف الولاة، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 6 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 24 أبريل سنة 2007.

نور الدين زرهوني المدمويزيد

وزارة التهيئة العمرانية والبيئة

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1427 الموافق 5 ديسمبر سنة 2006 ، يتضمن إنشاء ملحقة للمركز الوطني لتنمية الموارد البيولوجية بلاقارمي (ولاية البيض).

إن الأمين العام للحكومة،

ووزير المالية،

ووزير التهيئة العمرانية والبيئة،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-176 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 25 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 02-371 المؤرخ في 6 رمضان عام 1423 الموافق 11 نوفمبر سنة 2002 والمتضمن إنشاء مركز تنمية الموارد البيولوجية وتنظيمه وسييره، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 7 ربيع الثاني عام 1423 الموافق 18 يونيو سنة 2002 والمتضمن تعيين الأمين العام للحكومة،

- مخلوف نايت سعادة، ممثلا لوزير السكن والعمران، رئيسا،
- ليزيد دهار، ممثلا لوزير المالية (المديرية العامة للخزينة)،
- محمد حيمور، ممثلا لوزير المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية).
الخبراء الآتية أسماؤهم :
- عن وزارة السكن والعمران :
- محمد الطاهر بوخاري،
- ناصر جامعة.
- عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية :
- عبد الخالق شرفة،
- يوسف رومان.
- عن وزارة المالية :
- محمد سمري،
- فريد بريكي.
- عن المندوب للتخطيط :
- محمد بلعباس.
- عن وزارة العمل والضمان الاجتماعي :
- فضيل زيادي.
تلغى أحكام القرار المؤرخ في 26 شوال عام 1424 الموافق 20 ديسمبر سنة 2003 والمتضمن تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

- صليحة بلوشراني، ممثلة لوزير السكن والعمران،
- علي مدان، ممثلا لوزير السكن والعمران،
- مولود دهاال، ممثلا لوزير السكن والعمران،
- كمال قدار، ممثلا لوزير المالية (المديرية العامة للخزينة)،
- محمد سمري، ممثلا لوزير المالية (المديرية العامة للميزانية)،
- يوسف رومان ، ممثلا لوزير الداخلية والجماعات المحلية،
- فضيل زيادي، ممثلا لوزير العمل والضمان الاجتماعي.



قرار مؤرخ في 25 صفر عام 1428 الموافق 14 مارس سنة 2007 ، يتضمن تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

بموجب قرار مؤرخ في 25 صفر عام 1428 الموافق 14 مارس سنة 2007 يعين، تطبيقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 27 شوال عام 1411 الموافق 12 مايو سنة 1991 والمتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، السادة الآتية أسماؤهم أعضاء لمجلس إدارة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لمدة ثلاث (3) سنوات :