

مرسوم تنفيذي رقم 09 - 153 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

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

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

- وبمقتضى 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،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، المعدل والمتمم، لاسيما المادة 180 منه،

- 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 والمتمم،

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

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

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

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

- وبمقتضى 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،

- وبمقتضى 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،

- وبمقتضى الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

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

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

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

- 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،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول

المادة 4 : يمنح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي، على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة المذكورة في المادتين 2 و3 أعلاه.

المادة 5 : يمكن تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري.

يرخص بالتخصيص المذكور في الفقرة أعلاه الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من الوزير المختص قطاعيا.

لا يمكن تخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرية، لاستقبال مشاريع استثمارية.

المادة 6 : يتم إعداد جرد الأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية وإرساله إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليميا في أجل ستين (60) يوما من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

تجسد عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل ملك متبق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية.

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

المادة 7 : يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر رقم 01 - 04 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، إعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع و/أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

يتعين أيضا على شركات تسيير المساهمات المذكورة في الفقرة أعلاه، إعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مع إرسال نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

يكون هذا الجرد مرفقا، عند الاقتضاء، بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة.

المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 3 (الفقرة 2) من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يحدد هذا المرسوم شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

المادة 2 : تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.

المادة 3 : يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتتمثل لاسيما فيما يأتي :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية،

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها،

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

تعتبر، زيادة على ذلك، أصولا فائضة، الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

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

المادة 13 : يسند تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة.

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر.

المادة 14 : يمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه اجرا يمثل كحد أقصى الإتواتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز وذلك مقابل تسيير هذه الحافظة العقارية لحساب الدولة.

المادة 15 : يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو الحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

المادة 16 : يمنح الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه لمدة أثنائها ثلاث وثلاثون (33) سنة تجدد مرتين (2) وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

في حالة عدم تجديد الامتياز تسترجع الدولة الأصل المتبقي.

في حالة عدم تجديد الامتياز، يجب على مالك البنائيات المنجزة على الأصل العقاري المبني أو غير المبني المنوح عليه الامتياز، بصفته فقد الامتياز، تسديد، لفائدة الدولة، بصفته مالكة للأصل العقاري، إتاة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة حسب ما يجري به العمل في السوق العقاري.

المادة 17 : يمكن منح الامتياز بالتراضي بترخيص من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

المادة 8 : تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال، لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ملف تقني يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة يتضمن لاسيما، ما يأتي :

- نسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة،

- بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري،

- نسخة من عقد الملكية، عند الاقتضاء.

المادة 9 : بناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملكا للمؤسسة المعنية.

يقوم مدير أملاك الدولة على أساس أحكام المادة 3 أعلاه، بإعداد عقد إدماج للقطعة الأرضية المعنية ضمن الأملاك الخاصة للدولة لكل قطعة أرض موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات.

المادة 10 : تسترجع الدولة الأصول الفائضة التي تم تحديدها من طرف مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات حوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانت ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو للدولة.

المادة 11 : يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا.

المادة 12 : تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي :

- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحاذاة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية،

- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعهدة بالترقية للمنطقة الصناعية.

بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط يحدد البرنامج الدقيق للمشروع الاستثماري وكذا شروط وبنود الامتياز والمعد حسب النماذج الخاصة المرفقة بهذا المرسوم.

يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، بنود منع التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل الانتهاء من المشروع عندما يتعلق الأمر بمنح امتياز على قطعة أرض عارية.

عندما يمنح الامتياز على أصل عقاري مبني، يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان كذلك بنود منع التنازل على حق الامتياز لجمل العقار لمدة خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز.

المادة 22 : طبقا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يؤدي كل إخلال من طرف المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من طرف الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

المادة 23 : إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحددة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجالا إضافية تتراوح بين سنة و ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، يؤدي إسقاط الحق إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

المادة 24 : إذا تم إنجاز البنائيات في الأجل المحددة دون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- إذا لم يتم إنجاز المشروع في الأجل المحددة وكانت البنائيات غير مطابقة للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض،

يقدم الوزير المكلف بترقية الاستثمارات الملفات المتعلقة بالشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار.

المادة 18 : المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي هي المشاريع التي:

- تشكل أولوية وأهمية وطنية مثل الاستثمارات المنتجة التي من شأنها أن تساهم في تقديم بديل في عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني،

- تخلق مناصب شغل كثيرة أو لقيمة مضافة والتي تفضي إلى تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي،

- تساهم في تطوير المناطق المحرومة أو المحصورة التي تحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار.

المادة 19 : يمكن مشاريع الاستثمار التي تستفيد من الامتياز بالتراضي المنصوص عليه في المادة 18 أعلاه الاستفادة كذلك من تخفيض على قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة وذلك بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار من مجلس الوزراء.

المادة 20 : يمنح الامتياز على أصل متبقي أو أصل فائض بما في ذلك الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية تحدّد كما يأتي :

- عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود، فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل المبلغ الناتج عن عملية المزايدة،

- عندما يمنح الامتياز بالتراضي، يجب أن تمثل الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة 1/20 (5%) من القيمة التجارية للأصل العقاري والذي يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

يتم تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة كل إحدى عشرة (11) سنة على أساس تقييم تعده مصالح أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقاري.

المادة 21 : يكرس الامتياز المنوح في إطار هذا المرسوم وطبقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه

منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاتها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من حق الامتياز

يوجه الأصل العقاري موضوع الامتياز هذا، لاستيعاب مشروع استثماري وفقا للبرنامج الموصوف في المادة 21 أدناه. كل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، يؤدي إلى فسخ حق الامتياز.

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 والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

صيغة الامتياز

يمنح الامتياز بالمزاد إما عن طريق المزايدات الشفوية، وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن عنها قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في الصحافة واحتمالا بأية وسيلة إخبارية أخرى تتضمن لاسيما :

- التعيين الدقيق والمفصل للأصل العقاري ومساحته والسعر الافتتاحي وكذا مدة الامتياز المتعلقين به،

- مكان إجراء المزاد،

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

1 - المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن السعر الافتتاحي المذكور في الملصقات.

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

- إذا نطقت الجهة القضائية المختصة بهدم البنائات، يلزم صاحب الامتياز بالقيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته الخاصة.

تحول الامتيازات والرهون المحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض.

المادة 25 : يجب على صاحب الامتياز إبلاغ بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية، قصد وضع أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه، حيز التنفيذ.

المادة 26 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

تلغى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 27 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

أحمد أويحيى

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وقطع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

- المدير الولائي لأملاك الدولة، رئيسا،

- ممثل الوالي،

- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،

- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا،

- المدير الولائي للحفظ العقاري،

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

و إذا وقع المزاود عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 6 أدناه.

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

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

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

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزاود كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

المادة 5

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاود أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ السعر الافتتاحي لمنح امتياز الأصل العقاري الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه. ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعده أو بتقديمه إلى مكتب المزاود في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

لا يعلن عن منح حق الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين على التوالي على نفس المزايدة أو قدتا بفارق دقيقة واحدة بينهما. وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتعال الشمعتين، يعلن المزاود لصالح صاحب العرض الذي أوقدت عليه الشمعتان.

لا يعلن المزاود حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ السعر الافتتاحي ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أي مزايدة، يؤخر منح حق امتياز 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 بالمزاود، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاود.

ب - التعهدات المختومة :

يقدم عرض عن الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية في الإعلانات الإخبارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. ويترتب عن 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 : "تعهد من أجل حق الامتياز على الجزء رقم المزاود المؤرخ في.....".

يترتب عن عرض الامتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط التي يفرضها دفتر الشروط هذا.

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

ج - مكتب المزاود - لجنة فتح الأظرفة :

تجري لجنة تكون بمثابة مكتب مزاود في التاريخ المبين في اللصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، المزاود عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة. تتكون اللجنة من :

تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 10

الضمان

يعدّ كل راسي عليه المزاىء عارفاً تمام المعرفة بالأصل العقاري الذي اكتسب عليه حق الامتياز ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم المزاىء، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

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

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

وعند وجود الخطأ المزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزاىء، ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث حق الامتياز أثره الكامل.

و يطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكاً ما أو جزءاً منه غير قابل أن يكون محلاً لحق امتياز. ولا ينتج عن فسخ عقد حق امتياز ولا عن إلغائه أي طلب تعويض، سواء تجاه الدولة أو تجاه الفائز بالمزاىء، إلا في حالة الإلتلاف أو التحسين.

المادة 11

الارتفاقات

ينتفع الفائز بالمزاىء بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل منح حق امتياز، إلا إذا تذرغ 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 من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للفائز بالمزاىء أو للغير.

وتدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، نقداً أو بواسطة صك مصادق عليه . يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسى عليه المزاىء من ثمن المزاىء. يرد المحسب الكفالة التي دفعها المزايدون الآخرون لهؤلاء المزايديين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزاىء لم يتم إعلانه لصالح المودع.

المادة 6

الوكالة

يجب على كل شخص يتقدم نائباً عن غيره أن يثبت ذلك بما يأتي :

- 1 - وكالة تودع لدى مكتب المزاىء بعد المصادقة عليها من طرف الوكيل،
- 2 - اليسر على الوفاء المالي للموكل.

المادة 7

اختيار الموطن

يجب على الشخص الذي رسى عليه المزاىء أن يحدد في محضر المزاىء، موطناً له داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاىء.

المادة 8

الفصل في الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاىء جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاىء أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايديين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزاىءات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاىء.

المادة 9

التوقيع على العقود

يوقع على الفور أعضاء المكتب والشخص الذي رسى عليه المزاىء أو ممثله، على أصل محضر منح الامتياز. وإذا تعذر على هذين الأخيرين الإمضاء أولم يتمكنوا من ذلك أو لا يعرفان كيفية الإمضاء يشار إلى ذلك في المحضر. يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاىء عبارة "ملحق" ويوقع عليها كل الأطراف.

المادة 12

المتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل المتلكات الثقافية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والبروز والتمثال والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكتشف على الأصل العقاري محل الامتياز أو في بلطنه.

يجب على المستفيد من الامتياز إبلاغ بكل المتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية، قصد وضع أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه، حيز التنفيذ.

المادة 13

الضرائب - الرسوم والمصاريف الأخرى

يتحمل الراسي عليه المزاك كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح عليه حق الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل التكاليف المتعلقة بالدينة وشبكة الطرق والشرطة وغيرها وكذا كل التنظيمات الإدارية الموجودة أو التي ستوضع بدون أي استثناء وأي تحفظ.

المادة 14

مصاريف حق الامتياز

يدفع الشخص الذي رسي عليه المزاك، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، على قدر نسبة السعر الافتتاحي لكل أصل عقاري :

- 1) مصاريف الملصقات والإعلانات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،
- 2) طابع دمغة النسخة الأصلية لحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي،
- 3) حقوق تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل شخص رسي عليه المزاك بصفة منفردة :

- حقوق تسجيل حق الامتياز،
- رسم الشهر العقاري،
- ثمن النسخة التنفيذية، إذا اقتضى الأمر ذلك،
- أجر مصلحة الأملاك الوطنية.

المادة 15

التأجير من الباطن - التنازل من حق الامتياز

لا يمكن الاستفادة من الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري، أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله لما يكون حق الامتياز ممنوحا على قطعة أرض جرداء.

لا يمكن الاستفادة من الامتياز التنازل عن حق الامتياز للمجموع العقاري خلال مدة خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز لما يكون الامتياز ممنوحا على أصل عقاري مبني.

ويمنع عليه صراحة أيضا، تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال كل الأصل العقاري الممنوح أو جزء منه لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.

المادة 16

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

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

في حالة عدم احترام المستفيد من حق الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، وطبقا لأحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يتم متابعة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة.

- إذا لم يمه المستفيد من الامتياز المشروع الاستثماري في الأجل المحددة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح المستفيد من الامتياز أجلا إضافيا يتراوح بين سنة و ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافية، يؤدي إسقاط الحق إلى دفع تعويض من طرف الدولة مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض.

المادة 21**وصف المشروع الاستثماري**

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 22**الشروط المالية لحق الامتياز**

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

يتم تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية الناجمة عن المزا العلني عند انقضاء كل فترة تعادل إحدى عشرة (11) سنة بالرجوع إلى السوق العقارية.

في حالة عدم تجديد الامتياز يجب على مالك البنائيات دفع لفائدة الدولة بصفقتها مالكة للأرضية إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقارية.

المادة 23**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. يجب على المستفيد من حق الامتياز إنهاء الأشغال وتقديم شهادة المطابقة في أجل.....من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر 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 سببا قاهرا.

المادة 24**ترخيص الامتياز**

يرخص بعملية منح الامتياز طبقا للقرار رقم..... المؤرخ في للسيد الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، طبقا لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

- عند إنجاز البنائيات في الأجال المحددة لكن دون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض،

- إذا لم يتم إنجاز المشروع في الأجال المحددة مع عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، لا يمكن الاستفادة من الامتياز طلب الاستفادة من التعويض،

- عندما تنطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنائيات، يلزم المستفيد من الامتياز بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، على نفقته الخاصة.

تحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض.

المادة 17**كشف الحسابات**

لا ينتج عن الإيصالات المسلمة من طرف مفتش الأملاك الوطنية، الإعفاء النهائي للمستفيد من الامتياز، إلا بعد أن تعتبر التسديدات صحيحة وكافية بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يحرره مدير أملاك الدولة المعني، طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 18**شروط الامتياز**

يبقى الأصل العقاري محل الامتياز مثقلا على الخصوص بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة، إلى اليوم الذي يستوفي فيه الشخص الذي رسى عليه المزااد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط.

أحكام خاصة**المادة 19****تعيين الأصل العقاري**

الطبيعة - المساحة - العنوان الكامل - الحدود - القوام.

المادة 20**أصل الملكية**

الأصل العقاري المعني ملك للدولة بموجب

دفتري الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفلأضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تمهيد

يحدد دفتري الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفلأضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

منح الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي 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. وكل تغيير لوجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتري الشروط هذا، يؤدي إلى فسخ حق الامتياز.

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 والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

مدة الامتياز - التجديد

يمنح الامتياز لمدة أدها ثلاث وثلاثون (33) سنة يمكن تجديدها مرتين (2) وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

المادة 4

الضمان

يعتبر كل المستفيد من امتياز عارفا تمام المعرفة للأصل العقاري الذي اكتسب عليه حق الامتياز

المادة 25

مدة الامتياز - التجديد

يمنح الامتياز لمدة أدها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

المادة 26

مكان دفع الثمن وطريقته

يدفع الراسي عليه المزداد ثمن مزايدته والمصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ المزايدة.

بعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار الشخص الذي رسى عليه المزداد قصد تسديد سعر المزداد مضافا إليه غرامة تعادل 2% من المبلغ المستحق، في ظرف أسبوع. وفي غير ذلك، يعد الشخص الراسي عليه المزداد قد تراجع عن الاستفادة من الامتياز على الأصل العقاري المعني.

المادة 27

عقد حق الامتياز

يجبر العقد الإداري المتضمن منح حق امتياز على الأصل العقاري لصالح الفائز بالمزاد، مدير الأملاك الوطنية لولاية..... بمقتضى قرار التفويض من وزير المالية المؤرخ في.....

المادة 28

بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة وبدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية المنوحة عن طريق محضر معد من قبل المدير الولائي لأملك الدولة مباشرة بعد تسليم عقد منح حق الامتياز.

المادة 29

أحكام ختامية

يعلن الشخص الذي رسى عليه المزداد في العقد الذي سيبرم، أنه أطلع مسبقا على دفتري الشروط وأنه يتخذ صراحة مرجعا له.

قرىء وصودق عليه

التمهد

المادة 7

الضرائب - الرسوم ومصاريف أخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي ستلحق بالأصل العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل، ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع، بكل التكاليف المتعلقة بالديانة وشبكة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية بدون أي استثناء وأي تحفظ.

المادة 8

مصاريف منح حق الامتياز

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن حق الامتياز، أجر مصلحة الأملاك الوطنية وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

المادة 9

التأجير من الباطن - التنازل عن حق الامتياز

لا يمكن المستفيد من الامتياز تحت طائلة الفسخ أن يتنازل أو يؤجر من الباطن حق الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله عندما يكون موضوع منح الامتياز قطعة أرض شاغرة.

لا يمكن المستفيد من الامتياز أن يتنازل عن حقه في الامتياز على مجمل الأصل العقاري خلال مدة خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ منحه حق الامتياز عندما يكون موضوع حق الامتياز أصلا عقاريا مبنيا.

و يتم أيضا منح المستفيد صراحة، تحت طائلة الفسخ، من استعمال كل الأصل العقاري الممنوح أو جزء منه 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 وبعد توجيه إذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، يتم متابعة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة طبقا لأحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

ويأخذه في الحالة التي هو عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمنا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح الامتياز بدون ضمان في القياس، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق زيادة أو نقصانا في القياس أو القيمة. لكن عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لكل طرف أن يثير فسخ العقد.

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

ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا ما أو جزءا منه غير قابل أن يكون محل حق 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 ما إذا تم الإعتداء على ملكية الدولة يلزم المستفيد من الامتياز بإبلاغ الإدارة بذلك.

المادة 5

الارتفاقات

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل 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 من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من حق الامتياز أو للغير.

المادة 6

المتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل المتلكات الثقافية، خصوصا البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والبروز والتمائيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة أو التي قد تكتشف على الأصل العقاري محل منح حق امتياز، أو في بطنه.

يجب على المستفيد من الامتياز إبلاغ بكل المتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية، قصد وضع أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه، حيز التنفيذ.

المادة 14**القدرات المالية**

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

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

- مبلغ التمويل الشخصي (رأس المال الخاص بصاحب الامتياز)،

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

المادة 15**الشروط المالية للامتياز**

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل نسبة 20/1 (5%) من القيمة التجارية المحددة من مصالح أملاك الدولة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة تأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

يتم تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة أعلاه عند انقضاء فترة تعادل إحدى عشرة (11) سنة بالرجوع إلى السوق العقارية.

في حالة عدم تجديد الامتياز يجب على مالك البنائيات دفع لفائدة الدولة بصفقتها مالكة للأرضية إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة بالرجوع إلى السوق العقارية.

المادة 16**مكان دفع الإتاوة السنوية وطريقته**

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

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية مضافا إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق، في ظرف أسبوع.

وفي غير ذلك، يعد المستفيد من حق الامتياز قد تراجع عن الاستفادة من الامتياز على الأصل العقاري المعني.

- إذا لم يمه المستفيد من الامتياز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح المستفيد من الامتياز أجلا إضافيا يتراوح بين سنة وثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الآجال الإضافية يؤدي إسقاط الحق إلى دفع تعويض من طرف الدولة مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الملك العقاري من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

- عند إنجاز البنائيات في الآجال المحددة لكن بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض،

- إذا لم يتم المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، لا يمكن المستفيد من الامتياز طلب الاستفادة من التعويض،

- عندما تنطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنائيات يلزم المستفيد من الامتياز بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، على نفقته الخاصة.

تحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة**المادة 11****تعيين الأصل العقاري**

الطبيعة - المساحة - العنوان الكامل - الحدود - القوام.

المادة 12**أصل الملكية**

الأصل العقاري المعني ملك للدولة بموجب

المادة 13**وصف المشروع الاستثماري**

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 17**الترخيص بمنح الامتياز**

يرخص بمنح الامتياز بناء على قرار مجلس الوزراء المتخذ بتاريخ طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

المادة 18**عقد منح الامتياز**

يحرر العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على الأصل العقاري لفائدة المستفيد من الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة لولاية.....، طبقا لقرار تفويض وزير المالية المؤرخ في

المادة 19**بدء الانتفاع**

تجسد عملية حيازة وبدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز.

المادة 20**انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ -****التمديد المحتمل للأجال**

يجب على المستفيد من 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 آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 21**أحكام ختامية**

يعلن المستفيد من الامتياز في العقد الذي سيبرم أنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه صراحة مرجعا له.

قرىء وصودق عليه**المستفيد من حق الامتياز**