

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 وإمكانيات 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 للأملك 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 للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية باستثناء الأراضي المبينة في المادة 2 من الأمر المذكور أعلاه، لفائدة أشخاص طبيعيين و أشخاص 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 للأملك 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 للأملك 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 للأملك 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 و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم،

- 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 و التعمير و المصادقة عليه و محتوى 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 و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل و المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، المعدل و المتمم،

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 6 رجب عام 1422 الموافق 24 سبتمبر سنة 2001 والمتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه 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 إنجازه فوق قطعة أرض تابعة للدولة وبعد تجزئة مسبقة، يمنح حق الامتياز على الجزء المخصص لإنجاز مشروع الاستثمار وفقا لأحكام المادة 5 أعلاه.

أما الجزء المتبقي المخصص ليكون وعاء لإنجاز عمليات ترقية عقارية، فإنه يتم التنازل عنه بالتراضي وعلى أساس القيمة التجارية كما تحدده إدارة أملاك الدولة، لفائدة المستثمر الراسي عليه المزايا 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 بالمزاد 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 المزاد العلني.

- عندما يمنح حق الامتياز عن طريق المزاد 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 يعلها مكتب دراسات معتمد تبين لاسيما :

* 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 المزاد العلني، المفتوح أو بالتعهدات المختومة، عندما تكون واقعة على مستوى :

* بلديات ولايات الجزائر و عنابة و قسنطينة و وهران،

* 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 المنوح 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 الأجل 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 أجل 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.

وإذا لم تقع أي مزايدة خلال مدة اشتعال هذين الضوءين، يعلن المزايد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت الشمعتان لصالح عرضه. ولا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن 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 بالمزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

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 الإخبارية في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. ويترتب 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 رقم.....المزاد 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 المزاد - لجنة فتح الأظرفة :

يجرى في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد 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.

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 المزاد 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 والثلث الأدنى المعروض للإتاوة السنوية وكذا مدة حق الامتياز.

- مكان إجراء المزاد.

- 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 الثمن الأدنى المعروض والمذكور في الملصقات.

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

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 المزاادين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحّة 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 للخزينة 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 مزاادين فيها. و يجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقدمه 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 للمزاادين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملك 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 المزا، 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 المزا 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 إذارين 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 75-58 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 المزا 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 المزا أو للغير.

المادة 12

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 تكشف على أو داخل الأرض محل منح حق امتياز.

المادة 13

الضرائب والأعباء العمومية والصحية

يتحمل الراسي عليه المزايدة، ابتداء من يوم المزا، الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تثقل أو قد تثقل القطعة الأرضية خلال مدة الامتياز. ويجب أن يخضع ابتداء من يوم انتفاعه بالمزا 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 قيست 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 المزا. 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 مصالحي أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ القيمة المضافة المحتملة بدون أن يفوق هذا المبلغ قيمة المواد و ثمن اليد العاملة المستعملة.

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

عندما لا تشكل البنائيات 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 المزاى 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) الموالتين للأجل المحدد لإنجاز المشروع، فإنه يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية عند تاريخ التحويل كما تحدده مصالح أملاك 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 المزداد أن يدفع ثمن مزايده والمصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه، إلى صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ المزايدة.

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

وإذا لم يقم الراسي عليه المزداد 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 المزداد مدير أملاك 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 جزئياً أو كلياً 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 قانوناً 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 طبقاً للتنظيم المعمول به بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى.

وفي حالة ما إذا أنجز المستفيد من حق الامتياز فعلياً مشروعاً وباشرف 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) المواليتين 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 استناداً للسوق العقارية.

المادة 4**الضمان**

يعتبر كل مستفيد من حق الامتياز عارفاً تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها حق الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضماناً 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 جزءاً منها غير قابلة أن تكون محلاً لحق امتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفاً، 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، خصوصاً 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.

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.

تحوّل 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.....

يحدّها:

شمالا:.....

جنوبا:.....

شرقا:.....

غربا:.....

المادة 12

قوام القطعة الأرضية

مساحة القطعة الأرضية:.....
السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح حق الامتياز والنتيجة عن الإسقاط الأفقي. ويوافق الطرفان على صحة هذه السعة.

المادة 13

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك الدولة بموجب.....

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.

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 أملاك 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 - آجال 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 آجال انطلاق الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها في حالة قوة قاهرة 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 قاهرة.

المادة 22

أحكام ختامية

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

قرئ وصادق عليه

المستفيد من حق الامتياز

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 أملاك الدولة، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق رئيس مفتشية أملاك 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 أملاك 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 .

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

و عند وجود خطاً 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 جزءاً منها غير قابلة أن تكون محلاً 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 تذرّع 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 و الكنوز و المناجم

تحتفظ الدولة بملكية كل التحف الفنية و الأثرية، خصوصاً البنايات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقوش و الكنوز و النقود القديمة و الأسلحة و كذلك المناجم و المعادن الموجودة و التي قد تكتشف على أو داخل الأرض محل التنازل.

المادة 6

مصاريق التنازل

يتحمل المستفيد من التنازل زيادة على مبلغ القيمة التجارية للقطعة الأرضية المتنازل عنها، أجر مصلحة الأملاك الوطنية و حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري لعقد التنازل و كذا الحقوق الأخرى و الرسوم 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.

الملحق الثالث

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

يحدد دفتر الشروط هذا، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-121 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 جزءاً من مشروع مندمج.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من التنازل - استعمال الأراضي

توجه الأراضي موضوع هذا التنازل لاستقبال مشروع ترقية عقارية الذي يشكل جزءاً من مشروع مندمج. ينجر عن كل تغيير في وجهة الأرض أو استعمالها جزئياً أو كلياً 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 و المحيط الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها و المطبقة على المنطقة المعنية و تلك المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

الضمان

يعتبر المستفيد من التنازل عارفاً تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسبها و يأخذها في الحالة التي هي عليها يوم نقل الملكية، دون أن يطلب ضماناً 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،

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 البناءات 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 قيست بقصد التنازل عنها و الناتجة عن الإسقاط الأفقي. و يوافق 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 03-01 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

مقد 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 بالمقار - الملكية

تكرس عملية حيازة و بدء انتفاع المستفيد من التنازل على القطعة الأرضية المتنازل عنها، عن طريق محضر يعده المدير الولائي للأملاك 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 تنفيذها 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