



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النشاط الترقوي التجاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم
(281/15)

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتان:
فاطمة بن موسى
قروي أشواق

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د. محمد الأمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. كمال فتحي دريس	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. نجاة بوساحة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2020



إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا.....

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة.. ونصح الأمة.. إلى نبي الرحمة ونور العالمين..

سيدنا "محمد ﷺ"

إلى تاج رأسي وعوني في هذه الحياة إلى الذي تعب لأرتاح وكافح لأنال ورباني

على الصبر والقوة والإيمان "أبي الغالي" حفظه الله لي وأطال الله في عمره.

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب والحنان.. إلى بسمتي وسر الوجود إلى من كان دعاؤها

سرنجاعي وحنانها بلسم جراحي "أمي الحبيبة"

إلى من شاركوني تفاصيل الحياة

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالعطاء إلى رياحين الحب والوفاء إلى "أخواتي" و"أخي" حفظهم

الله

إلى رفيقا الدرب "مريم" "هناء" "إبتسام".

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا.....

إلى من نطق بكلمة التوحيد لسانه وصدقها قلبه، إلى كل من صلى على خير البرية "محمد
صلى الله عليه وسلم"

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار.. إلى من علمني العطاء بدون انتظار.. إلى من أحمل اسمه
بكل افتخار.. "والدي العزيز"

إلى ملاكي في الحياة.. إلى معنى الحب والحنان.. إلى بسملة وسر الوجود إلى من كان دعاؤها
سرنجاعي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب "أمي"

إلى النور الذي يضيئ حياتي وسند قوتي وملاذي بعد الله إلى من أثروني على أنفسهم إلى من
أظهروا لي ما هو أجمل في الحياة "إخوتي" و"أخواتي"

إلى رفيق الدرب "زوجي"

إلى إبنی الغالی "یحی"

إلى أبي الثاني "والد زوجي العزيز"

إلى أمي الثانية "والدة زوجي"

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالعطاء إلى رياحين الحب والوفاء

صديقاتي "صفاء" و"مريم" و"رميضاء".

شكر وتقدير

”كن عالماً فإن لم تستطع فكن متعلماً، فإن لم تستطع فأحب العلماء، فإن لم تستطع
فلا تبغضهم“

بعد رحلة بحث و جهد وإجتهاد تكلفت بإنجاز هذا البحث، نحمد الله عزّ وجل على
نعمه التي منّ بها علينا فهو العليّ القدير

كما لا يسعنا إلا أن نخص بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذنا المشرف الدكتور
”دريس كمال فتحي“ لما أبداه لنا من حسن رعاية ورعاية ورعاية صدر وروح علمية مخلصه، وما
قدمه لنا من توجيهات ونصائح سديدة وملاحظات قيّمة... فشكراً أستاذنا أدامك الله ذخراً
لكليتنا

والشكر الموصول أيضاً إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا بقبولهم مناقشة
هذه المذكرة

لو أننا أودينا كل بلاغة...وأوفينا بحر النطق في النظم والنثر...لما كنا بعد القول إلا
مقصرين...ومعترفين بالعجز عن واجب الشكر...إلى الأستاذه ”صفاء بن موسى“ التي ساعدتنا
في إنجاز هذه المذكرة

وأخيراً لا بد من كلمة شكر ومحبة وإمتنان إلى كل من شدّ من أزرنا، وكل من ساندنا في
تحقيق هدفنا حتى ولو بكلمة طيبة

الفصل الأول

خصوصية الترقية العقارية التجارية

يعتبر الإستعمال السكني هو المرتكز الأول للترقية العقارية إذ إرتبطت الترقية العقارية بأزمة السكن التي عرفت الجزائر منذ الإستقلال إلى غاية يومنا هذا، غير أن هذا النشاط إرتبط مدلوله حاليا بمجال توفير الوعاء العقاري والمجال ذات الإستعمال السكني والمهني والتجاري على حد سواء.

ولقد تطور النظام التشريعي للنشاط الترقوي تماشيًا والمنظومة الأيدولوجية المنتهجة بين مرحلتي النظامين الإشتراكي والرأس المالي للدولة الجزائرية، حيث أنه منذ الإستقلال إلى غاية سنة 1986 لم يكن هناك نص قانوني ينظم الترقية العقارية وهذا لا يعني عدم تنظيم هذا النشاط بصفة قطعية، بل كانت الجماعات المحلية تتحكم في هذا النشاط إلى غاية صدور القانون رقم (07/86) المتعلق بالترقية العقارية¹، ثم في مرحلة تحول نظام الدولة إلى إقتصاد السوق صدر المرسوم التشريعي رقم (03/93) والذي تم بموجبه تعديل قانون الترقية العقارية المذكور أعلاه²، ثم في مرحلة أخيرة صدر القانون رقم (04/11) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغي بموجبه القانون رقم (07/86) والرسوم التشريعي رقم (03/93).

وللتعرف على خصوصية نشاط الترقية العقارية توجب علينا التطرق لهذه الخصوصية من حيث المفهوم، ثم من حيث أطراف العلاقة في هذا النشاط.

¹ القانون رقم (07/86) المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05. (ملغى).

² المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03، (ملغى).

المبحث الأول

خصوصية الترقية العقارية التجارية من حيث المفهوم

يولي القانون رقم (04/11) إهتماماً كبيراً بنشاط الترقية ذو الطابع الإجتماعي، إلا أن ذلك لا يمنع من السماح بنشاطات أخرى تجارية في نفس الإطار، لكن الإعتراف بذلك بشكل مستقل وواضح تأجل لغاية سنة 2015 أين صدر المرسوم التنفيذي رقم (281/15) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، هذا الأخير الذي يختلف عن نشاط الترقية العقارية ذو الطابع الإجتماعي، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لخصوصية الترقية العقارية التجارية بشيءٍ من التفصيل.

المطلب الأول

الترقية العقارية التجارية بين المعيارين الإجتماعي والتجاري

سبق وأشرنا أن الترقية العقارية كانت ذو طابع إجتماعي في بادئ الأمر، وظهرت الغاية التجارية حديثاً لذلك يختلف مفهومها بين الطابعين الإجتماعي والتجاري، وهذا ما سنأتي على بيانه بشيءٍ من التفصيل من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول

مفهوم الترقية العقارية

يجدر بنا التعرض إلى مفهوم الترقية العقارية كاستراتيجية جديدة، وعلى محطاتها التاريخية التي مرت بها وعليه من خلال هذا الفرع نتطرق أولاً إلى مراحل تنظيم النشاط الترقوي، ثم تعريفه.

أولاً: مراحل تنظيم الترقية العقارية في الجزائر

يعد المرسوم التشريعي رقم (03/93) محطة هامة من مراحل تطور الترقية العقارية وبه تنقسم مراحل تنظيم الترقية العقارية إلى مرحلتين أساسيتين .

1-مرحلة ما قبل صدور المرسوم 03/93

في هذه المرحلة نميز بين فترتين أساسيتين وهما منذ الإستقلال إلى غاية صدور القانون رقم (07/86)، حيث إتسمت هذه المرحلة بكون الدولة الجزائرية مسؤولة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الإشتراكي المنتهج ولم يكن آنذاك ما يعرف بالترقية العقارية، إلا ما جاء تلميحا عنها فقط، وهذا بصور الأمر رقم (92/76) والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري¹ الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي، أما المرحلة الثانية، فتبدأ من صدور القانون (07/86) إلى غاية صدور المرسوم التشريعي (03/93)، وقد إقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء المحلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، فأعطيت الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملاً بسياسة منح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه، وهذا على حساب الإيجار، كما كانت عمليات الترقية العقارية أعمالا مدنية محضة بحيث يمنع على الأشخاص المعنوية ذات الطابع التجاري من إقتحام سوق هذه العمليات².

2-مرحلة ما بعد صدور المرسوم 03/93

تتخلل هذه المرحلة أيضا فترتين أساسيتين هما، المرحلة الأولى وتبدأ من صدور المرسوم التشريعي (03/93) المتعلق بالنشاط العقاري إلى غاية صدور القانون رقم (04/11)، وقد عرفت الترقية العقارية في هذه المرحلة تطورات عديدة، فمن حيث مفهومها لم يعد ينحصر فقط في إنجاز العمارات ذات الإستعمال السكني وبيعها بل أصبح أيضا البيع والإيجار على السواء،

¹ الأمر رقم (92/76) المؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 09/02/1977. (ملغى).

² فريد علوش، الترقية العقارية في الجزائر (واقع وآفاق)، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 08، العدد 12، الصادر عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016، ص 45.

وكذا إنجاز المحلات المعدة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والصناعي، كما لم تعد الترقية العقارية مقتصرة على إنجاز المباني الجديدة فقط، وإنما إشتملت أيضا على ترميم البناءات وتجديدها¹.

كما أصبح يغلب على عمليات الترقية العقارية الطابع التجاري، وهذا ما يتضح من خلال المادة (03/ الفقرة 02) من هذا المرسوم بإستثناء ما نصت عليه ذات المادة ويتعلق بالذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشاركين في ذلك، فهم ليسوا تجارا².

أما المرحلة الثانية تبدأ من صدور القانون (04/11) إلى غاية يومنا هذا، ويعد هذا القانون آخر ما إنتهى إليه المشرع الجزائري في تنظيمه لنشاط الترقية العقارية ولعل أهم ما يميز هذا القانون عن بقية التشريعات أنه وضع إطارا قانونيا شامل للترقية العقارية ضمن (81) مادة.

ثانيا: تعريف الترقية العقارية

لقد تعددت تعريفات الترقية العقارية عبر القوانين المتعاقبة وهذا ما دفعنا للتطرق إلى تعريف الترقية العقارية بصفة عامة وصولا لتعريف الترقية العقارية التجارية وفقاً لهذه النصوص، حيث عرفها المشرع من خلال القانون رقم (07/86) في نص المادة (02) منه على أنه: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك الوطنية، وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي أو مقتناة عارية أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية في إطار إعادة الهيكلة والتجديد".

¹ فريد علواش، مرجع سابق، ص 46.

² تنص المادة (03/الفقرة 02) من المرسوم التشريعي رقم(03/93) على: "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا بإستثناء اللذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية بتلبية حاجياتهم الخاصة أو المشاركين في ذلك".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن الترقية العقارية كان هدفها الأساسي هو بناء المساكن من أجل تلبية الحاجات الإجتماعية في مجال السكن، كما جعلها تشتمل محلات ذات طابع مهني وتجاري بصفة ثانوية، كما أنه يعاب على هذا النص أنه أعطى تعريف ضيقاً لا يتماشى مع نظام السوق العقاري الحالي.

أما المرسوم التشريعي رقم (03/93) فقد نص على أنه: "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"¹.

من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري قام بإعطاء مفهوم جديد للترقية العقارية ووسع مجال البيع والإيجار من حيث إمتدادهما إلى إستعمال المحلات السكنية أو الحرفية أو التجارية بشأن الإنجاز والتجديد.

وبسبب عدم توصل النصوص القانونية المذكورة أعلاه إلى وضع مفهوم للترقية العقارية وعدم تنظيم مهنة المتعامل في الترقية العقارية بدقة²، جعل المشرع يقوم بإصدار قانون جديد ينضم مجال الترقية العقارية وذلك بموجب القانون (04/11) الذي سبق وأشرنا إليه، فالمشرع في ظل هذا القانون قام بإعطاء تعريف آخر للترقية العقارية على أنها عملية تهيئة موارد عقارية ومالية من أجل إدارة المشاريع العقارية من طرف المرقي العقاري³.

كما عرف نشاط الترقية العقارية على أنه: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

¹ يراجع في ذلك المادة (02) من المرسوم التشريعي رقم (03/93).

² فتحة إخلف، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاجية، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، ص 07.

³ يراجع في ذلك المادة (03/ الفقرة 10) من القانون رقم (04/11).

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري¹.

أما من الناحية الفقهية عرفها "philippe jestaz" على أنها: "نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية"². ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للترقية العقارية التجارية إلا أنه مما سبق ذكره يمكن أن نعرفها على أنها عملية إنجاز المباني الموجهة للبيع والإيجار، على شرط أن تطبق على المحلات المعدة لغير السكن لتشمل المحلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

رغم أن المشرع قد نص على الترقية العقارية التجارية في القوانين المتعاقبة المنظمة للترقية العقارية إلا أنه لم ينظمها بقانون خاص بها وبقيت مدمجة مع الترقية العقارية الإجتماعية إلى غاية سنة 2015، حيث تم إصدار مرسوم تنفيذي خاص بها والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المؤرخ في 2015/10/26، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

¹ يراجع في ذلك المادة (14) من القانون رقم (04/11).

² M'hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier, edition de la SOPIREF, alger, 2008, p15.

نقلا عن عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009، ص 13.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للترقية العقارية التجارية

لقد عرفت الترقية العقارية عبر مراحل تطورها طبيعتين قانونيتين مختلفتين، بحيث إكتسبت الطابع المدني في المراحل الأولى من تنظيمها وهذا في ظل القانون رقم (07/86) المتعلق بالترقية العقارية وبإلغائه تم إلغاء الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني لها، وعليه سنوضح ذلك فيما يلي:

أولاً: الصفة المدنية

في ظل القانون رقم (07/86) أعطى المشرع الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشياً مع سياسة الدولة آنذاك والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء والتشييد إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح، إذ كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الإجتماعي أكثر ما هو إقتصادي، ولذلك كانت تتم عملية البناء وفقاً لأحكام القانون المدني، كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم (03/93) على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية¹، والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع والإيجار².

ثانياً: الصفة التجارية

لقد أضفى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي (03/93) الطابع التجاري على عمل المرقى العقاري إذ إعتبرت المادة (03) منه المتعاملين في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك كما تبنى المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في إعتبار عمل المرقى من قبيل الأعمال

¹ يراجع في ذلك المادة (03) من المرسوم التشريعي رقم (03/93).

² قديرة محمدي، نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالحلفة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، ص 14.

التجارية وذلك في نص المادة (04) من هذا المرسوم الذي أحالنا إلى المادة (02) من القانون التجاري¹ التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع².

وقد تبني المشرع الجزائري نفس الإتجاه فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بموجب القانون (04/11) إذ إعتبره تاجرًا وفقا للمادة (19) منه والتي تنص على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".

وبذلك فكل عملية بناء أو تشييد ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني وكل عملية إنجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقي تعتبر أعمالا تجارية³، وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها فهي من قبيل الأعمال التجارية لأن المبدأ أن كل عمل يسعى صاحبه من ورائه إلى تحقيق ربح فهو يدخل ضمن الأعمال التجارية التي تخضع لأحكام القانون التجاري، وفقا لنظرية المضاربة⁴.

¹ الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم (20/15) المؤرخ في 2015/12/30، الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 2015/12/30.

² الواسعة صالح، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والأفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 07.

³ حسنا فعل المشرع بإضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية كما أن إضفاء الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليه من الديون المترتبة عن مزاولتهم الأعمال التجارية.

⁴ الواسعة صالح، مرجع سابق، ص 08.

المطلب الثاني

نطاق الترقية العقارية التجارية

إن المرقي العقاري قبل قيامه بعملية الترقية العقارية التجارية الأساسية المتمثلة في إقتناء الوعاء العقاري وتهيئته، بالإضافة إلى عملية إنجاز البناءات الجديدة ذات الإستعمال التجاري يجب أن يهتم بالعديد من الجوانب بدءاً بتوفير الموارد المالية ثم الحصول على الوعاء العقاري وتوفير جميع الرخص الإدارية والقانونية اللازمة وصولاً إلى تنفيذ عملية الترقية العقارية التجارية، ولهذا سنتعرض من خلال هذا المطلب إلى النشاطات الرئيسة للمرقي العقاري في مجال النشاط الترقوي التجاري¹.

الفرع الأول

إقتناء الوعاء العقاري وتهيئته

يجب على المرقي قبل الإنطلاق في إنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية القيام بإقتناء الوعاء العقاري اللازم ومن ثم تهيئته، وهذا ما سنأتي على بيانه في الآتي:

أولاً: إقتناء الوعاء العقاري

إن إقتناء الوعاء العقاري يعتبر الخطوة الأولى لإنجاز المشاريع التجارية وتشجيعها، ولهذا نجد أن المشرع الجزائري جعل عملية إقتناء الوعاء العقاري بقصد البناء وإقامة مشاريع عقارية موكلة إلى المرقي العقاري وهذا طبقاً للفقرة الثانية من المادة (15) من القانون (04/11) التي تنص على: "...إقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل البناء"².

ومن خلال التوجهات الجديدة للدولة في مجال نشاط الترقية العقارية التجارية نجد أن المشرع قد أقر العديد من التحفيزات، حيث جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم (281/15)

¹ في حقيقة الأمر لا ينحصر نطاق الترقية العقارية في عملية إقتناء الوعاء العقاري وتهيئته وإنجاز البناءات الجديدة فقط، بل تتعدى ذلك لتشمل الترميم والإصلاح والتدخل والتدعيم...، على خلاف النشاط الترقوي التجاري الذي ينحصر في عملية إقتناء الوعاء العقاري وتهيئته وإنجاز البناءات الجديدة ذات الإستعمال التجاري كون موضوع دراستنا ينصب على الترقية التجارية المقامة على الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كما سنوضحه في الفصل الثاني المخصص لذلك.

² يراجع في ذلك المادة (15/ الفقرة 02) من القانون رقم (04/11).

الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري السالف الذكر، مؤكدة ومسايرة لأحكام القانون رقم (04/11)، عندما منحت إمكانية إقتناء الأراضي لصالح نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة (02) منه على أن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

ثانيا: القيام بعملية التهيئة

عرف المشرع التهيئة في نص المادة (03) من القانون (04/11) السالف الذكر في فقرتها الثانية بنصها: "التهيئة كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية"، ويجب على المرقى العقاري خلال القيام بعملية التهيئة مراعاة أحكام القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ وذلك طبقا لما هو وارد في الفقرة الأولى من نص المادة (05) من القانون (04/11)، حيث جاء فيها: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون".

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم (85/12) المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري²، نجد أن المشرع أكد على نص المادة (05) المذكورة أعلاه بموجب المادة (10) من ملحق دفتر الشروط، حيث جاء فيها: "يتعين على المرقى العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية إحترام القواعد العامة للتهيئة

¹ القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/04) المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15.

² المرسوم التنفيذي رقم (85/12) المؤرخ في 2012/02/20، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 2012/02/26.

والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والإلتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً".

الفرع الثاني

عملية إنجاز البناءات الجديدة

إعتبر المشرع في القانون رقم (04/11) أن المهمة الأساسية للمرقي هي البناء الجديد من أجل البيع¹ حيث تنص المادة (18) منه على: "يعد مرقياً عقارياً في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء والتجديد العمراني قصد بيعها". وتم تعريف عملية البناء في الفقرة الأولى من المادة (03) من نفس القانون: "هو كل عملية إنجاز بناء أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"².

ويدخل فيها إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، حيث يشكل البناء حقاً مشتقاً من حق الملكية العقارية للأرض ووجهاً لإستعمال هذا الحق فمالك الأرض يملك ما فوقها و تحتها إلى الحد المفيد لكن يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تقرر تقييد إستعمال الحقوق، ففي هذا الصدد يتدخل المشرع بقانون التهيئة والتعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، هذه القواعد تتكفل بمهمة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الأرض بنسب مختلفة، كما أخضع المشرع عملية

¹ تختلف البناءات المشيدة في ظل النشاط الترقوي العقاري بصفة عامة باختلاف الغرض منها، فمنها ما هو مخصص للسكن ومنها ما هو مخصص للحرف والمهن الحرة، ومنها ما هو مخصص للنشاط التجاري كما هو موضح في موضوع دراستنا.

² ومن خلال نص المادة (03) من القانون رقم (04/11) أعلاه يتضح لنا أن المشرع جعل عملية إنشاء البناءات في إطار النشاط الترقوي بغرض البيع من مهام المرقي العقاري حصراً، سواءً أكان مرقي عام أو خاص.

البناء إلى نظام الترخيص المسبق قبل مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي¹.

المبحث الثاني

خصوصية الترقية العقارية التجارية من حيث الأطراف

إن الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية التجارية، أطراف أصلية ظاهرة لها علاقة مباشرة في النشاط الترقوي التجاري، وهما المرقى العقاري والدولة المانحة للإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل الذي سيكون محل دراستنا في الفصل الثاني، كما توجد أطراف أخرى أساسية لها دور هام في إنجاز هذه المشاريع، وهي الأطراف الغير مباشرة أو الغير ظاهرة، وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا المبحث، من خلال التطرق للأطراف المباشرة في النشاط الترقوي التجاري في المطلب الأول، ثم الأطراف غير مباشرة في ذات النشاط في المطلب الأول.

المطلب الأول

الأطراف المباشرة في النشاط الترقوي التجاري

يعتبر المرقى العقاري الطرف الأصيل الأول، لكونه الشخص الذي يقوم بعمليات المبادرة بإنجاز المشاريع ذات الطابع التجاري لذلك نتناول في الفرع الأول المرقى العقاري، ثم نخصص الفرع الثاني للدولة المانحة للقطع الأرضية لإنجاز هذه المشاريع باعتبارها الطرف الأصيل الثاني.

¹ مجال الترقية العقارية، مقال مدون على موقع قرطبة للترقية العقارية متاحة على الرابط <https://kortobaimmo.blogspot.com/2016/08/blog-post.html>، تاريخ الإطلاع 2021/03/20، ساعة

الفرع الأول

المركبي العقاري

نظراً للأهمية البالغة لدور المركبي العقاري¹ في عملية إنجاز المشاريع ذات الطابع التجاري، سنتطرق إلى مفهوم المركبي العقاري من خلال تناول تعريفه، ثم أنواعه، وكذا شروط إكتساب هذه الصفة.

أولاً: تعريف المركبي العقاري

عامّة، يعتبر مركبي عقاري "promoteur immobilier" بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء، وأستعمل هذا المصطلح من طرف "Fernand Pouillon" سنة 1954، للتعبير عن ما كان يعرف في النظام الفرنسي "monteurs d'affaires immobilières"، وقد ظهر هذا المصطلح في النصف القرن العشرين، لدلالة عن الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات².

أما المشرع الجزائري عرف المركبي العقاري بموجب المادة (03/ الفقرة 14) من القانون (04/11) بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

¹ تغيرت تسمية القائم بإنجاز نشاطات الترقية العقارية حسب تطور المنظومة القانونية، فحسب نص المادة (08) من القانون (07/86) كان يطلق عليه "المكاتب" بحيث سمحت هذه التسمية لكل شخص طبيعي أو معنوي له جنسية جزائرية إكتساب العقود في إطار الترقية العقارية، وقد تم إلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي (03/93) والذي جاء بمصطلح المتعامل في الترقية العقارية واعتبره تاجراً يخضع للقانون التجاري، فالمتعامل هو الشخص القائم بالنشاطات العقارية وبذلك ربط المشرع تسميته بنشاطات الترقية العقارية فأطلق عليه المتعامل في الترقية العقارية، والجدير بالذكر أن القانون لم يحدد تعريفاً دقيقاً للمتعامل في الترقية العقارية، مما أدى إلى عدم ضبط هذه المهنة مما ساعد على بروز بعض المرقين العقاريين غير الأكفاء في تنفيذ البرامج السكنية المسطرة وذلك لضعف مؤهلاتهم.

² عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، إلتزامات المركبي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 04.

وكذا نص المادة(18) من نفس القانون التي نصت على أنه: " يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/ أو للتجديد العمراني قصد بيعها".

ومن خلال المادتين المذكورتين أعلاه يتضح لنا أن المشرع في نص المادة (03/ الفقرة 14) وسع من دائرة نشاط المرقى العقاري حيث خول له عملية الترميم، إعادة الهيكلة، تدعيم، وذلك إما بغرض البيع أو الإيجار، أما في المادة (18) نجده ضيق من هذه النشاطات وجعلها حصراً على الأوعية العقارية المخصصة للبناء أو التجديد العمراني قصد بيعها دون ذكر عملية الإيجار.

كما جاءت المادة (2) من المرسوم التنفيذي (84/12) المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹ بتعريف للمرقى العقاري على أنه: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون (04/11)".

ومن خلال نص هذه المادة نفهم بأن المشرع الجزائري عرف المرقى العقاري من خلال شروط الإلتحاق بالمهنة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم (84/12)، المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 26/02/2012، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم(96/13)، المؤرخ في 26/02/2013، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 06/03/2013.

ونسنتج من خلال تعريف المرقى العقاري الخاص قد يكون شخص طبيعي أو معنوي قد يكون عام متمثل في الأشخاص المعنوية العامة¹ أو قد يكون شخصاً معنوياً خاصاً.

ثانياً: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

وضع المشرع عدة شروط يجب أن تتوفر في المرقى العقاري حتى يمكنه ممارسة هذا النشاط، وجاء ذلك في أحكام القانون (11/ الفقرة 04) وهي كما يلي:

1- إستصدار الإعتماد القانوني

يعد الإعتماد بمثابة السند القانوني الذي يرخص للشخص الطبيعي أو المعنوي ممارسة نشاط الترقية العقارية، مع القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المحددة قانوناً، على أن يكون الشخص متمتعاً بكافة حقوقه المدنية وغير مشمول بحالات التعارض أو التنافي² المنصوص عليها في المادة (20)³ من القانون (04/11).

كما نصت المادة (04/ الفقرة 02) من نفس القانون على أنه: "... لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط مالم يكن حاصلًا على إعتما...".

ولقد منح المشرع للمرقين العقارين الممارسين نشاطهم أجل ثمانية عشر (18) شهراً لتسوية وضعيتهم ومطابقة أحكام هذا القانون إبتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة

¹ للإشارة المرقى العام يتمثل في أشخاص معنوية عامة تتولى مهمة المبادرة بنشاط الترقية العقارية وهي: الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين نشأت بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم (408/03) المؤرخ في 2003/10/05، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 2003/10/09، ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر رقم (93/76) المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية الولائية، الجريدة الرسمية، عدد 12، المؤرخة في 1977/02/09 معدل ومتمم، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره نشأت بموجب المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم (148/91) المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إحداث للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25، المؤرخة في 1991/05/29 معدل ومتمم، الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، يراجع في ذلك رتيبة بكاكرة، مريم حاج عمارة، المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2018، ص 11.

² زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية "مخبر السيادة والعولمة"، العدد الأول، الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، جانفي 2015، ص 18.

³ يراجع في ذلك المادة (20) من القانون رقم (04/11).

الرسمية، أما في حالة إنقضاء هذا الأجل فإنه يشطب من قائمة المرقيين العقاريين مالم يقوموا بتسوية وضعيتهم، وهذا ما أكدته المادة (79) من القانون (04/11)¹.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي (84/12) المتعلق بكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة للمرقي العقاري المذكور آنفاً، العديد من الشروط لممارسة هذه المهنة، حيث أن هناك شروط تتعلق بالشخص الطبيعي وهناك شروط أخرى تتعلق بالشخص المعنوي وهذا ما سنقوم بتوضيحه كالتالي:

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي

تتمثل الشروط المتعلقة بشخص الطبيعي والتي نصت عليها المادة (06/ الفقرة 01) من المرسوم التنفيذي رقم (84/12) في ما يلي:

- أن لا يقل سنه خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة (20) من القانون رقم (04/11).
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وتوضح كيفيات ذلك بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته،
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، ويقصد بالكفاءة المهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري.

¹تنص المادة (79) من القانون رقم (04/11) على أنه: "يمكن المرقيين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية".

عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الإستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط¹.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي

تتمثل الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي في ما يلي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة (20) من القانون رقم (04/11)، كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص الطبيعيين².

زيادة على الشروط السالفة الذكر، يجب أن يتوفر لدى طالب الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات إستعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الإتصال، كما يجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين³.

يتوجب على من يريد الحصول على إعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، إيداع طلب الإعتماد من طرف الشخص الطبيعي أو الممثل القانوني للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل إستلام، مرفقا بالوثائق الثبوتية اللازمة المنصوص عليها في نص المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (84/12)⁴.

¹ زكريا زيتوني ، مرجع سابق، ص 19.

² يراجع في ذلك المادة (06/ الفقرة 02) من المرسوم التنفيذي رقم (84/12).

³ يراجع في ذلك المادة (07) من نفس المرسوم.

⁴ يراجع في ذلك المادة (08) من نفس المرسوم.

ويتم دراسة طلبات الإعتماد من طرف لجنة مختصة تسمى لجنة إعتماد المرقيين العقاريين التابعة لوزارة السكن والتي تتكون من ممثل وزير السكن رئيسا، ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية عضوا المدير العام لصندوق التضامن والكفالة المتبادلة¹ للترقية العقارية².

2- القيد في السجل التجاري

بعد الحصول على الإعتماد من الوزارة المكلفة بالسكن وبذلك يتوجب على طالب الإعتماد أن يقوم بتقيد نفسه سوى كان شخصا طبيعيا أو معنوي خاصا (الشركة) لدى المركز الوطني للسجل التجاري طبقا لنص المادة (23) من المرسوم التنفيذي (84/12)³، وبقيام المرقي العقاري بعملية القيد في السجل التجاري يكسبه صفة التاجر ويؤدي إلى تسليمه سجلا تجاريا، كما يترتب على ذلك أيضا شهر نشاطه ومركزه التجاري وإحصاء التجار ومتابعتهم، كما يلزم بالخضوع إلى الإلتزامات المفروضة على التاجر في القوانين المفروضة على التاجر في القوانين المنظمة للممارسات التجارية بما فيها مسك الدفاتر التجارية، الإلتزام بعدم المنافسة غير المشروعة، الإلتزام بدفع الضرائب، الإلتزام بالتصريح في حالة التوقف عن دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية⁴.

¹ يعرف صندوق التضامن والكفالة المتبادلة بأنه مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، يراجع في ذلك سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01 (عدد تجريبي)، الصادرة عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، تاريخ النشر 2013/09/01، ص 116.

² يراجع في ذلك المادتين (14-15) من المرسوم التنفيذي رقم (84/12).

³ يراجع في ذلك المادة (23) من نفس المرسوم.

⁴ محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017، ص ص 42-45.

3- القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

بعد الحصول على الإعتماد والقيد بالسجل التجاري يجب على المرقى العقاري أن يسجل نفسه في السجل الوطني للمرقين العقاريين ولا يمكنه ممارسة نشاط الترقية العقارية إلا بعد إكمال هذا الإجراء وهذا طبقاً لأحكام المادة (23) من المرسوم التنفيذي (84/12) السالفة الذكر، حيث يتم تتويج التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بتسليم المرقى شهادة تسجيل وهذا ما أكدته المادة (24) من نفس المرسوم، وتعد شهادة التسجيل بمثابة ترخيصاً لمزاولة المهنة وبها ينتسب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية حسب نص المادة (25) من ذات المرسوم.

الفرع الثاني

الدولة باعتبارها جهة مانحة للقطعة الأرضية محل الإمتياز

من خلال هذا الفرع نتطرق للوالي بصفته مسؤول عن قرار منح الإمتياز ومديرية أملاك الدولة بصفتها محررة لهذا العقد بالإضافة إلى مهام أخرى نستعرضها في هذا الفرع.

أولاً: الوالي بصفته المرخص بمنح الإمتياز

تعتبر الولاية، حسب المادة (17) من الدستور الحالي 2020¹ جماعة إقليمية للدولة ذات إقليم معلوم الحدود، وتتمتع بالشخصية المعنوية بمقتضى المادة (49) من القانون المدني² التي تحدد الأشخاص الاعتبارية التي تعمل تحت وصاية وزارة الداخلية والجماعات المحلية بالإضافة إلى الأعمال الإدارية التي تصدر من مختلف الوزارات، يرأسها الوالي الذي يعين

¹ المرسوم الرئاسي رقم (442/20) المؤرخ في 2020/12/30، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 2020/12/30.

² الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.

بموجب مرسوم رئاسي صادر من رئيس الجمهورية¹ طبقاً للمادة (92/ الفقرة 10) من دستور 2020.

ويعتبر الوالي في الولاية الرئيس الإداري لها وحلقة الإتصال بينها وبين السلطة المركزية، وهو الممثل المباشر والوحيد لكل من الوزراء في نطاق الحدود الإدارية للولاية التي يتولاها، كما أنه يعتبر هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي².

وتمثل دور الوالي في مجال النشاط الترقوي التجاري في رئاسة اللجنة التقنية الولائية الخاصة بمنح الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل التي سنوضحها لاحقاً في الفصل الثاني من هذه الدراسة، وأكثر من ذلك، بل والأهم أن الترخيص بمنح الامتياز على الأراضي الموجهة للإستثمار بما في ذلك إمتياز الترقية العقارية التجارية، يكون بقرار من الوالي المختص وهذا حسب المادة (05) من المرسوم التنفيذي (281/15) السالف الذكر، والتي منحت السلطة المطلقة في تقدير منح الإمتياز من عدمه للوالي وحده دون أي قيد .

ثانياً: مديرية أملاك الدولة بصفقتها خبير للدولة ومحررة عقد إمتياز الترقية العقارية التجارية تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي لها دور هام في مجال تسيير الأملاك الوطنية باعتبارها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على الأملاك الوطنية العامة والخاصة، إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية.

تم تحديد إختصاصاتها بموجب أحكام القانون رقم (30/90) المتعلق بالأملاك الوطنية³، والمرسوم التنفيذي رقم (454/91) الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها⁴،

¹ نسرين شريفي وآخرون، القانون الإداري "التنظيم الإداري- النشاط الإداري"، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص 98.

² لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص ص 126-129.

³ القانون رقم (30/90) المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم (454/91) المؤرخ في 23/11/1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 24/11/1991.

وعليه تتمتع مديرية أملاك الدولة بأهمية بالغة في مجال النشاط الترقوي التجاري المقام على الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الإمتياز كما سبق وأشرنا، حيث تتدخل إدارة أملاك الدولة في هذا المجال على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للمنح كخبير للدولة، وتحرير عقد الإمتياز المكرس لهذه العملية كموثق للدولة .

في إطار المهمة الأولى، نجد أن تنازل الدولة عن عقاراتها لإنجاز مختلف المشاريع يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات، ولتحقيق ذلك تتوفر مصالح إدارة أملاك الدولة على مكاتب تكلف بالتقييم وإجراء الخبرة معتمدة في ذلك على عدة معايير منتهجة وعلى عدة طرق تختلف باختلاف العقارات المراد تقييمها¹.

أما في إطار المهمة الثانية أي باعتبارها موثق الدولة، فحسب الفقرة الثانية والثالثة من المادة (120) من قانون الأملاك الوطنية، يعد وزير المالية المتصرف بإسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى حفظها.

وللتسيير الحسن لهذه الأملاك وفي إطار عدم التركيز، سمحت المادة (175) من المرسوم التنفيذي رقم (454/91) السالف الذكر، لوزير المالية بمنح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية، تطبيقا لهذه المادة صدر قرار من وزير الاقتصاد، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الأملاك الخاصة للدولة، وبذلك أصبحت لها صلاحية إبرام عقود الدولة.

على هذا الأساس، وبالعودة إلى المادة (10) من المرسوم (281 /15) السالف الذكر، فإن مديرية أملاك الدولة هي التي تعد عقد الإمتياز، والذي سيتم دراسته في الفصل الثاني، باعتبارها عقدا إداريا يرد على أملاك خاصة للدولة.

¹ محمد بن محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص ص 02، 03.

المطلب الثاني

الأطراف غير المباشرة في النشاط الترقوي التجاري

بالإضافة إلى الطرفين الأصليين كما سبق التوضيح يتدخل في نشاط الترقية العقارية أطراف أخرى ألزم المشرع المرقى العقاري الإستعانة بها، بحكم ما يتمتعون به من تأهيل علمي والدراسة المتخصصة في فن البناء أو بما يملكونه من مهارات وخبرات فنية، وذلك بغرض تحسين جودة البناء عن طريق التعاقد معهم، وبذلك فهم يتحملون جزء من مسؤولية الضمان لما لهم من أهمية في عملية الإنجاز.

بالإضافة إلى ذلك وفي مرحلة أخيرة بعد إنجاز المحلات ذات الطابع التجاري بشكل نهائي فإنه يتم توجيهها للإستعمال من قبل المقتني لأغراض تجارية، وعليه يجب علينا التطرق أولاً للأطراف التي يستعين بها المرقى العقاري لإنجاز المحلات التجارية، ثم المقتني لهذه المحلات.

الفرع الأول

الأطراف التي يستعين بها المرقى العقاري لإنجاز المحلات التجارية

وتتمثل هذه الأطراف حسب ترتيبها في عملية الإنجاز فيما يلي:

أولاً: مكاتب الدراسات والمهندس المعماري

باعتبار أن التصاميم والمخططات هي الخطوة الأولى لإنجاز المشروع العقاري فلا يمكن الإنطلاق بدونها؛ إذ لا بد من تصور فني للبناء قبل إنجازه على أرض الواقع، لذلك ألزم المشرع المرقى العقاري الخاص باللجوء والإستعانة بخدمات مهندس معماري أو مكتب دراسات معتمد من أجل إعداد تصاميم مشروعه العقاري، حيث نصت المادة (1/04) من المرسوم التشريعي رقم (07/94) المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ على أنه: "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة

¹ المرسوم التشريعي رقم (07/94)، المؤرخ في 18/05/1994، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 25/05/1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم (06/04) المؤرخ في 07/08/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 15/08/2004.

مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة (55) من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

وتتجسد العلاقة بين المرقى العقاري ومكاتب الدراسات² بموجب عقد، وهو ما نصت عليه المادة (46) من القانون رقم (04/11) بنصها: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد....".

والملاحظ على هذا النص أن المشرع لم يحدد إسم هذا العقد على غرار العقد الذي يحدد العلاقة بين المرقى العقاري الخاص والمقاول الذي سنوضحه لاحقاً، لذلك وجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تقضي بأن العقد الذي يربط بين رب العمل أو صاحب المشروع والمهندس المعماري هو عقد مقاول³، ومن جهة أخرى تنص المادة (55/ الفقرة 01) من القانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المهندس المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهتها".

غير أن عمل المهندس المعماري المكلف بإعداد المخططات والتصاميم والمتابعة الميدانية أثناء عملية الإنجاز، لا يكفي وحده بل يتطلب إنجازها على أرض الواقع من طرف

¹ يراجع في ذلك المادة (04/ الفقرة 01) من نفس المرسوم.

² عرف بعض الفقهاء المهندس المعماري بأنه: "المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه"، يراجع في ذلك محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 89، أما المشرع فقد عرفه بأنه: "يقصد بـ"صاحب العمل" في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته"، يراجع في ذلك المادة (09) من المرسوم التشريعي (07/94) المعدل والمتمم.

³ إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017، ص 57.

مقاول محترف مؤهل قانوناً، كمتدخل آخر في نشاط الترقية العقارية والذي سنتطرق له في النقطة الموالية.

ثانياً: المقاول

إشترط المشرع على المرقى العقاري ضرورة الإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً، وذلك بموجب المادة (16) من القانون (04 / 11) حيث ورد فيها: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، ...".

والمقاول حسب تعريف الفقهاء: "هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، وتتمثل مهمته في تنفيذ الأعمال طبقاً للتصاميم التي وضعها المهندس المعماري، وعلى المقاول أن يتقيد بالشروط وبالمواصفات التي تضمنها العقد الذي أبرمه مع رب العمل"¹.

أما التعريف التشريعي طبقاً لنص المادة (03/ الفقرة 13) من القانون (04/11) هو: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

والمقاول الذي يبرمه المرقى العقاري مع المقاول هو من قبيل عقود المقاولات التي عرفت في المادة (549) من القانون المدني، حيث على نصت أن المقاولات عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.²

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "العقود الواردة على العمل- الوديعة - الحراسة"، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964، ص ص 63-64.

² يراجع في ذلك المادة (549) من القانون المدني.

ويعتبر المقاول مسؤولاً وفق قواعد المسؤولية الخاصة (العشرية) إتجاه المرقى العقاري صاحب المشروع عملاً بنص المادة (46) ¹ من القانون (04/11)، في حين يسأل بالتضامن مع المرقى العقاري لصالح مقتني البناية في مجال الترقية العقارية عملاً بنص المادة (45) من القانون (04/11) والمادة (30) من المرسوم التنفيذي (84/12).

الفرع الثاني

المستفيد² من المحلات المنجزة في ظل النشاط الترقوي التجاري

إن الهدف من المشاريع التي ينجزها المرقى العقاري هو البيع أو التأجير، ومن ذلك تظهر لنا صفة الطرف غير المباشر في نشاط الترقية العقارية التجارية³، وهو إما المشتري في عقد البيع أو المستأجر في عقد التأجير، نستعرض ذلك في الصور الآتية:

أولاً: المقتني

ولقد خصص المشرع من خلال المواد من (25) إلى (41) من القانون (04/11) "كيفية البيع"، في ثلاثة صور وهي:

1- المقتني أو المشتري

ويكون هذا في حالة بيع البناء التام والجاهز، وهو مثل البيع العادي يتم فيه دفع الثمن وتسليم العقار، ويخضع للقواعد العامة المتعلقة بالبيع العقارية⁴.

¹ تنص المادة (46) من القانون رقم (04/11) " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد، في حالة زوال كل البنائيات أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما فيها ذلك جراء نوعية الرداءة للأرضية أساساً".

² للإشارة فيما يخص مصطلح المستفيد، نحن وكما نعلم أن المستفيد في النشاط الترقوي بصفة عامة هو الشخص المتعامل مع المرقى العقاري الذي إستفاد من المحلات بإحدى الصيغ المتاحة، غير أن المستفيد في عقود الإمتياز الخاص بالنشاط الترقوي التجاري هو المرقى العقاري كما سيتم دراسته في الفصل الثاني حتى لا يقع الخلط بين المصطلحين لاحقاً.

³ في حقيقة الأمر يعتبر المستفيد طرف أصلي في المعاملات الخاصة بالنشاط الترقوي الإجتماعي غير أن الأمر يختلف بالنسبة للمستفيد من المحلات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية التجارية لأن الدراسة من الأساس تنصب على العلاقة القائمة بين المرقى العقاري والدولة المانحة للقطعة الأرضية بموجب عقد الإمتياز وفقاً للمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه رقم (281/15) لإنجاز المحلات ذات الطابع التجاري، أي أن المستفيد يظهر في المرحلة الأخيرة من هذه الحلقة بعد إتمام مشروعه الذي كان منذ البداية يهدف لبيع هذه المحلات أو تأجيرها.

⁴ يراجع في ذلك المادة (26) من القانون رقم (04/11).

2- صاحب حفظ الحق

حيث يتم عقد البيع في صورة عقد حفظ الحق، حيث يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التمهيدية التي يتفق من خلالها المرقي العقاري الخاص مع المكتب على كافة الشروط المتعلقة ببيع عقار بناء على التصاميم، والذي يتم من خلاله تحديد أجل لتحرير عقد البيع النهائي¹. وعرفه المشرع بموجب نص المادة (27/ الفقرة 01) من القانون (04/11) بنصها: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه، أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع ذكر عناصر عقد حفظ الحق، وهي إلتزام المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء والتسبيق الذي يدفعه صاحب حفظ الحق والفورية في التسليم بعد إتمام الإنجاز.

غير أنه في حقيقة الأمر ما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع أغفل متى وكيفية الوفاء بإلتزام صاحب حفظ الحق المتمثل في المبلغ المتبقي من ثمن العقار، كما يلاحظ أن التعريف الذي جاء به لا يتناسب وطبيعة عقد حفظ الحق الذي يعد آلية تسبيق لإبرام العقد النهائي.

غير أنه تم إستدراك ذلك في المرسوم التنفيذي رقم (431/13)² الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق، في الملحق الثاني منه، حيث نص على أن المرقي العقاري يلتزم بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، بغرض إقتنائه عند إتمامه مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب المفتوح بإسم هذا الأخير لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

¹ مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015، ص 165.

² يراجع في ذلك الملحق الثاني المتضمن نموذج عقد حفظ الحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم (431/13) المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 2011/12/25.

3-المكتب

حيث يكون عقد البيع هنا في صورة البيع على التصاميم، وقد نصت عليه ونظمت أحكامه المادة (28) من القانون (04/11).

ثانيا: المستأجر

يشمل نشاط الترقية العقارية التجارية تأجير المحلات المنجزة الذي نصت عليه المواد (03/ الفقرة 14) و(14) و(14) و(16) من القانون (04/11)، ويأتي التأجير في المرتبة الثانية بعد إقتناء المحلات عن طريق البيع، وبالنسبة للمستأجر لم ينص القانون (04/11) على أحكام خاصة تطبق على الإجراءات المبرمة في إطار الترقية العقارية التجارية، وبالتالي يجب الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

الفصل الثاني

الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية مستحدثة
للنشاط الترقوي التجاري

لقد مر منح الإمتياز في إطار النشاط الترقوي التجاري بمرحلتين تشريعتين المرحلة الأولى كانت بعد صدور الأمر رقم (04/08)، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، حيث كانت الإستفادة في شكل إمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، غير أنه إستثنى بموجب المادة (02) من مجال تطبيقه القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، ومنه وبمفهوم المخالفة يمكن أن تكون نشاطات الترقية غير مستفيدة من هذه الإعانات محل إمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، إلا أن الإشكال المطروح هنا عدم تحويل الملكية للمرقي العقاري وهذا ما يجعل نقل الملكية لمقتني المحلات المنجزة من قبل المرقي العقاري يمثل إشكال قانوني وإجرائي، وهذا ما أثر سلبا على الإستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية التجارية التي تقتضي نقل الملكية لفائدة المقتني في نهاية المطاف.

وإستمر هذا الوضع قرابة الثمانية سنوات إلى غاية سنة 2015، حيث تم تعديل هذا الأمر بموجب المادة (61) من قانون المالية لسنة 2015 التي نصت صراحة على إستثناء الترقية العقارية التجارية من مجال تطبيق الأمر رقم (04/08) تمهيدا لإصدار المرسوم التنفيذي رقم (281/15) كما سبق وأشرنا إليه، حيث أصبح النشاط الترقوي التجاري يتمتع بنظام قانوني مستقل خاص به وذلك بفصله عن نظام الإمتياز الخاص بالعقار الإقتصادي¹.

وعليه سنسلط الضوء من خلال هذا الفصل على أحكام وكيفيات منح الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية في المبحث الأول، ثم التطرق لآثاره في المبحث الثاني.

¹ العقار الإقتصادي هو مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعيمير والتي تكون موجهة للإستثمارات والقابلة للإستيعاب وحدات إنتاج أو خدمات، يراجع في ذلك صفاء بن موسى، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2019، ص 01.

المبحث الأول

أحكام وكيفيات منح الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية

من خلال هذا المبحث نتعرض للإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل في ظل المرسوم (281/15) بإعتبره مرحلة أولية تسبق عملية التنازل النهائي عن الوعاء العقاري لصالح المستفيد نظرا الأهمية العقارات الممنوحة وكذا تؤكد الدولة بصفتها مانحة له من التوجيه الصحيح الأراضي التابعة لها، والقضاء على المضاربة في السوق العقارية هذا من جهة ومن جهة أخرى تشجيع الإستثمار من خلال الحقوق والمزايا التي يتمتع بها المستفيد من الإمتياز التي تخوله من إنجاز مشروعه.

وتبعا لذلك نوضح في المطلب الأول مفهوم الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل المرسوم التنفيذي رقم (281/15)، ثم ضوابط منحه في مطلب ثاني.

المطلب الأول

مفهوم الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل المرسوم التنفيذي (281/15)

لقد وردت العديد من التعريفات الفقهية المتعلقة بعقد الإمتياز، جاءت كلها مرتبطة بعقد الإمتياز التقليدي المتعلق بإدارة المرافق العامة، وبالتالي فإنه يصعب إيجاد تعريف فقهي متعلق بعقد الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب تعريفه وخصائصه.

الفرع الأول

تعريفه

وعليه يمكن تعريف عقد الإمتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه الدولة (مانحة الإمتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الإمتياز) حق إستغلال ملك من أملاكها الخاصة، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية، وتحت رقابتها"¹.

وبناءً على ما تقدم نلاحظ أن هذا التعريف لا ينطبق بشكل تام على عقد الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية لأنه في حقيقة الأمر هذا العقد يتمتع بخصوصية، وبالرجوع للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المذكور أعلاه نجد أن هذا المرسوم جاء تطبيقاً لأحكام المادة الثانية الفقرة الأخير من الأمر رقم (04/08) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل والمتمم.

غير أنه بالرجوع للأمر رقم (04/08) الذي أحالتنا إليه المادة الأولى أعلاه نجد أن المشرع لم يعرفه، إلا أنه أورد له تعريفاً في نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي (152/09)²، حيث جاء فيه: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري".

¹ مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017، ص

29.

² المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 02/05/2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.

وتم تعريفه في ديباجة دفتر الشروط الملحق بالمرسم التنفيذي رقم (281/15) المذكور آنفًا بأن عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال النشاط الترقوي العقاري بأنه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إستخدامها لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري قابل للتحويل إلى تنازل وفق شروط وكيفيات محددة قانوناً¹.

الفرع الثاني

خصائص عقد إمتياز الترقية التجارية

من خلال تعريفنا لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال النشاط الترقوي التجاري يمكن إستخلاص بعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود أهمها:

أولاً: عقد محدد المدة

يتصف عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بصفة التأقيت كونه يبرم لمدة محددة²، غير أن المشرع لم يحدد هذه المدة سواء كانت دنيا أم قصوى كما هو الحال في عقود الإمتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل المتعلقة بالعقار الصناعي والسياحي³، وبالتالي يبدأ سريان هذا العقد بمجرد إبرامه وفقاً للشروط القانونية وينتهي بالإنجاز الفعلي للمحلات التجارية وطلب المرقى العقاري التحويل إلى ملكية كما هو محدد في دفتر الشروط الخاص بهذا الإمتياز كما سنأتي على بيانه لاحقاً.

¹ يراجع في ذلك ديباجة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (152/09).

² عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 209.

³ للإشارة يمنح الإمتياز في العقار السياحي والصناعي لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة، أما بالنسبة للعقار الفلاحي فمدة الإمتياز (40) سنة قابلة للتجديد دون تحديد عدد المرات التي يستطيع فيها المستثمر التجديد على عكس العقار السياحي والصناعي قابل للتجديد مرتين.

ثانياً: عقد إداري متعلق بحق عيني عقاري

وفقاً لنص المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) فإن عقد الإمتياز عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة، وأنه يتعلق بحق عيني عقاري وفقاً لنص المادة (07) من نفس المرسوم.

ثالثاً: غرضه النشاط الترقوي التجاري فقط

نص المشرع على ضرورة تخصيص هذا الإمتياز إذا كان يهدف إلى تحقيق أغراض تجارية، حيث إستثنى من مجال تطبيقه المشاريع التي تدخل في نطاق الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي أو المدعمة من طرف خزينة الدولة¹.

رابعاً: بالنسبة لقابلية تحويل الإمتياز إلى التنازل

كما سبق التطرق إليه فإن إشكالية الترقية العقارية التجارية في ظل الأمر (04/08) هو عدم إمكانية تمكين المقتنين في نهاية المشروع من عقود ملكية تامة للشقق السكنية أو المحال التجارية أو المهنية لإرتباط ملكية المرقى بحق الإنتفاع فقط على الوعاء العقاري المنجز عليه المشروع، ولذلك جاء المرسوم التنفيذي (281/15) ليحل هذا الإشكال تماماً وينشط من جديد مشاريع الترقية العقارية التجارية، وذلك بإقراره تحويل الإمتياز إلى تنازل يطلب من صاحب الإمتياز بعد إنجاز المشروع والحصول على شهادة المطابقة، وبعد موافقة اللجنة التقنية الولائية المختصة² التي تم إنشاؤها بموجب المادة (04) من المرسوم التنفيذي (281 / 15) المذكور أعلاه.

¹ عقيلة بالهادي، عقد الإمتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة البليدة 02، الجزائر، تاريخ النشر 10 /06/ 2018، ص 269.

² جلول محدة، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2019، ص 478.

المطلب الثاني

ضوابط منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يكون الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار نشاط الترقية العقارية التجارية محل قرار تتخذه السلطات العمومية، وذلك بعد إتباع إجراءات معينة لمنحه، وبالتالي سنتطرق من خلال هذا المطلب شروط المنح أولاً، ثم التطرق للإجراءات الواجب إتباعها للحصول على هذا الإمتياز.

الفرع الأول

شروط منح الإمتياز

إن الدولة لا تمنح حق الإمتياز إلا إذا توافرت شروط محددة قانوناً، هاته الشروط منها ما هو متعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز، ومنها ما هو متعلق بأسلوب المنح، بالإضافة إلى شروط أخرى خاصة بالمرقي صاحب حق الإمتياز، وهذا ما سنوضحه من خلال الآتي بيانه.

أولاً: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز

تطبيقاً لأحكام الأمر (04/08) المعدل والمتمم، فإن الإمتياز يطبق على مجمل الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة القابلة لإستقبال المشاريع الإستثمارية بمختلف أنواعها، إلا أنه إستثنى من مجال تطبيقه بعض الأصناف من بينها القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع¹، وتطبيقاً لذلك جاء المرسوم التنفيذي (281/15)، حيث أنه الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون:

¹يراجع في ذلك المادة (02) من الأمر رقم (04/08) المعدل والمتمم.

1- أراضي تابعة للأملك الخاصة للدولة

يشترط في القطعة الأرضية محل الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل أن تكون مصنفة ضمن الأملك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع ترقية ذات طابع تجاري، وبالتالي إستبعاد الأملك الوطنية العامة من نطاق تطبيق هذا الإمتياز نظرًا لخصوصيته لأنه في النهاية لا محال سيتحول إلى ملكية تامة لصالح المرقي العقاري ثم بعد ذلك إلى المكتتبين¹.

2- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المشار إليها أعلاه على ضرورة عدم تخصيص العقار محل الإمتياز وكذلك ألا يكون في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، لأنه كما سبق وأشرنا يتحول الإمتياز إلى تنازل، وهذا ما يتعارض مع عملية التخصيص.

3- أن يكون العقار واقعا في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات**التهيئة والتعمير**

إن الغرض من طلب الحصول على الإمتياز من طرف المرقي العقاري هو إنجاز مشاريع تجارية يهدف منها الربح كونه تاجرا بالأساس وحتى يستطيع ذلك يجب عليه الحصول على ما يتطلبه القانون من رخص وشهادات، لذلك فإننا نستثني الأراضي الغابية، السهبية، الفلاحية وغيرها من الأوعية العقارية التي لا تتماشى ولا تدخل ضمن المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير، لأنها لا تصلح للغرض المنوط بها هو إنجاز مشاريع عقارية ذات طابع تجاري².

¹ كريم حرز الله، تقييم وإستغلال الأملك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 02، الصادرة عن جامعة البليدة 02، الجزائر، تاريخ النشر 2013/06/01، ص 214.

² عقيلة بلهادي، مرجع سابق، ص، 271.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالمستفيد

يستوي في ذلك أن يكون الشخص طالب حق الإمتياز شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص، وله صفة المرقى العقاري في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما. وهذا ما نصت عليه المادة (01/03) بقولها: "كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقى العقاري، في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، يطلب الإستفادة من منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة، ...".

والمرقى العقاري يجب أن تتوافر فيه الشروط السالف ذكرها لإكتساب صفة المرقى العقاري في الفصل الأول.

الفرع الثاني

إجراءات منح الإمتياز

إن الدولة بإعتبارها شخص معنوي لا يمكنها إستغلال أملكها الخاصة إلا عن طريق منحها في إطار الإمتياز للمستثمرين أو المرقين العقاريين من أجل إستغلالها وتنفيذ مشاريعهم، ولكن هذا المنح لا يكون إلا وفقاً لإجراءات حددها القانون وهذا نظراً للآثار التي يرتبها هذا العقد.

أولاً: تقديم طلب

يتم تقديم طلب منح الإمتياز من قبل المرقى العقاري المعني يتم وضعه لدى أمانة¹ اللجنة الولائية التقنية المكلفة بالبث في طلبات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، حيث تتكون هذه اللجنة من:

¹ يتولى أمانة اللجنة الولائية لمنح هذا الإمتياز المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء، وهذا طبقاً لنص المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

- الوالي أو ممثله رئيسا.

- المدير المكلف بأملاك الدولة.

- المدير المكلف بالتهيئة والتعمير والهندسة المعمارية والبناء.

- المدير المكلف بالإستثمار.

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها، وهذا تطبيقا لأحكام المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) السالف الذكر.

ويجب أن يتضمن هذا العقد طبقا لنص المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) السالف الذكر ما يلي:

- مخطط تمويل يبين مبلغ التمويل الخاص بالمرقي العقاري والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها في سبيل إنجاز المشروع.

- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص وصف مفصل للمساكن والمحلات الأخرى وبرنامج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وكذا مدة إنجاز...إلخ.

- الإحتياجات الناتجة الغاز، الماء، الكهرباء...إلخ.

- نسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في السجل الوطني للمرقين العقاريين، وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة الأخيرة.

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية.

- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية¹ تبين إحتتمالات التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.

¹ للإشارة يعتبر صندوق الضمان من وسائل الضمان التي يتميز بها نشاط الترقية العقارية، حيث يلتزم المرقي العقاري بالانتساب لهذا الصندوق طبقا للمادة (55) من القانون رقم (04/11).

ثانياً: البت في الطلب

بعد دراسة الملف من طرف اللجنة التقنية الولائية يستلزم على الوالي موافاة المرشحين المرشحين في أجل (30) يوماً من تاريخ إيداع الملف بالرد، وهذا الرد إما يكون بالقبول أو القبول بتحفظات يجب رفعها في آجال محددة من قبل اللجنة، أو بالرفض المسبب. ويتم إختيار المرقي بناءً على جدول تنقيط يتضمن معايير تتمثل في مبلغ رأس المال الإجتماعي للمرقي العقاري وكذا معدل رقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة، والسوابق المهنية للمرقي العقاري والوسائل التقنية والبشرية والملف الشخصي للمسير الرئيسي، ومدى قرب المقر الإجتماعي من المشروع، بالإضافة أيضاً إلى سعر التنازل عن المحلات التجارية وآجال إنجاز المشروع¹.

ثالثاً: إعداد العقد

بعد البت في الطلب وإتمام المخالصة يتم تكريس عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط يطابق النموذج المرفق بالمرسوم رقم (281/15)²، يتم تسجيله في سجل العقود الإدارية على مستوى مصلحة العقود الإدارية والمنازعات، ثم يرسل إلى مفتشية التسجيل والطابع لتسجيله بعد تسجيل حقوق التسجيل، ثم يرسل بعد ذلك للمحافظة المختصة إقليمياً لتلقي تأشيرة الإشهار بعد تسديد حقوق الإشهار³. وبعد الإجراءات أعلاه يسلم عقد الإمتياز لفائدة المرقي العقاري الذي تنشأ له حقوق وتترتب في ذمته إلتزامات التي سنأتي على بيانها في المبحث الموالي.

¹ محمد عمور، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة البحوث العلمية والتشريعات البيئية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة بن خلدون بتيارت، الجزائر، جوان 2017، ص 170.

² يراجع في ذلك المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

³ جلول محدة، مرجع سابق، ص 482.

المبحث الثاني

آثار الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل شأنه شأن باقي العقود إذا توافرت فيه الشروط المحددة قانوناً ينتج عنه مجموعة من الآثار القانونية، ومن أهم آثار هذا العقد تحويله إلى تنازل، لكن الإشكال يكمن في عقود الإمتياز المنجزة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم (281/15)، وهذا سنحاول توضيحه من خلال المطلب الأول ثم التطرق للإنقضاء والمنازعات الناشئة عنه.

المطلب الأول

آثار الإمتياز على أطرافه والإشكالات التي يثيرها

يرتب تنفيذ عقد الإمتياز آثاره القانونية عند قيام إدارة أملاك الدولة بإبرامه وفقاً للشروط والإجراءات القانونية التي سبق الإشارة إليها، وتتمثل هذه الآثار في الحقوق والإلتزامات الملقاة على عاتق المرقى صاحب حق الإمتياز، والدولة المانحة له، غير أنه هناك بعض الإشكالات المتعلقة بالمنح من ناحية تطبيق بعض النصوص القانونية، وهذا ما سنتعرض له بشيء من التفصيل في الفروع التالية:

الفرع الأول

آثار الإمتياز على أطراف العقد

ينتج عن عقد الإمتياز جملة من الآثار تتعلق بالمرقى صاحب حق الإمتياز، حيث يتمتع هذا الأخير بمجموعة من الحقوق وتقع على عاتقه بالمقابل إلتزامات، ونفس الأمر بالنسبة للطرف الثاني لهذا العقد ألا وهو الدولة، وهذا ما سنأتي على تفصيله في الآتي:

أولاً: بالنسبة للدولة مانحة الإمتياز

تعتبر الدولة طرفاً أساسياً في عقد الإمتياز لهذا خصها المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية التجارية بأحكام تتعلق بحقوقها، وإلتزاماتها إتجاه المرقى العقاري صاحب حق الإمتياز، والتي يمكن تلخيصها كما يلي:

1- حقوق الجهة المانحة للإمتياز

تتمتع الدولة بصفتها طرفاً في عقد الإمتياز بجملة من الحقوق التي لا يتمتع بها الأفراد في نطاق معاملاتهم الخاضعة للقانون الخاص، وهي:

أ- متابعة عملية تنفيذ الإمتياز

تكون المتابعة إبتداءً من عملية المنح إلى غاية إنقضاء الإمتياز بتحويله إلى تنازل أو إنقضائه لأي سبب كان، وذلك بالتدخل عند الضرورة لتوقيع الجزاءات العقابية التي يقرها القانون على صاحب الإمتياز والتي يكون أشدها فسخ العقد.

ب- تحصيل الأتاوى السنوية الإيجارية

تحدد قيمة الأتاوى الإيجارية السنوية من طرف إدارة أملاك الدولة، والتي تمثل نسبة (33/1) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الإمتياز¹.

2- إلتزامات الجهة المانحة للإمتياز

يقع على عاتق الدولة ممثلةً في هيئاتها الإدارية بإعتبار أنها طرف ثاني في العلاقة التعاقدية مجموعة من الإلتزامات أهمها:

أ- تحويل الإمتياز إلى تنازل

وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم (281/15) فإنه يتم تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب يتم تقديمه من قبل المرقى العقاري بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لدنتر الشروط، وكذا شهادة المطابقة للبناءات المنجزة المسلمة من قبل المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية الموضحة سابقاً.

ويتم تقديم هذا الطلب في أجل سنتين من تاريخ الإنجاز الفعلي للمشرع، حيث يتم التنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة مع خصم الإتاوة

¹ يراجع في ذلك المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

المسددة بعنوان منح الإمتياز، على أن يتم البت في هذا الطلب في أجل لا يتعدى شهر واحد من تاريخ إستلامه¹.

وما يلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع لم يحدد الأثر الناتج عن تأخر اللجنة في البت في الطلب المحدد بشهر واحد، إلا أنه وعلى خلاف ذلك نجد أنه رتب أثر في حال ما إذا لم يقدم المرقي العقاري طلبه خلال السنتين المواليين لإنجاز المشروع، حيث نصت المادة (11) من ذات المرسوم على أنه في هذه الحالة يتم التنازل عن القطعة الأرضة محل الإمتياز دون خصم الإتاوة المسددة، وأضافت المادة (12) في حالة القوة القاهرة التي حالت دون إنجاز المشروع، ففي هذه الحالة يحق للمرقي العقاري الإستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر عليه فيها الوفاء بالتزاماته.

وعليه في حال عدم توفر شروط القوة القاهرة كما سبق التوضيح فإن المرقي العقاري يعتبر مخالفاً بالتزاماته ويترتب على ذلك سقوط الحق في التحويل وفسخ العقد عن طريق القضاء المختص بناء على طلب من مدير الأملاك الدولة المختص إقليمياً، كما يمكن أن يسقط هذا الحق أيضاً في حال التخلي عن المشروع، وفي هذه الحالة لا يستفيد المرقي العقاري من التعويض عن البناء المنجز إلا إذا كان هذا البناء غير قابل للهدم ومنجز وفقاً لدفتر الشروط ورخصة البناء².

ب- إحترام بنود العقد وتوفير مناخ إستثماري

تلتزم الدولة بممارسة حقوقها المترتبة عن عقد الإمتياز في إطار مشروع، بحيث يشكل خروجها عن ذلك خطأ يترتب عليه قيام مسؤوليتها التعاقدية، وبالتالي فإنه يقع على عاتقها إحترام بنود عقد الإمتياز، كما تلتزم بتوفير مناخ إستثماري ملائم لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، وذلك من خلال تحيين قوانين الإستثمار من حين لآخر بما يتوافق والسياسة

¹ يراجع في ذلك المادة (09/ الفقرة 02) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15).

² يراجع في ذلك المادة (12) من نفس المرسوم.

الإقتصادية في الدولة، ومحاربة كل أشكال المضاربة في مجال النشاط الترقوي التجاري باستخدام كل الأدوات القانونية والعقابية في هذا المجال¹.

ثانيا: آثار عقد الإمتياز بالنسبة للمستفيد

عند إبرام عقد الإمتياز تترتب آثار بالنسبة للمرقي العقاري تتمثل في الإعتراف له بمجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الإلتزامات، وهذا ما سنحاول تلخيصه كما يلي:

1- إلتزامات المستفيد

يقع على عاتق المرقي العقاري صاحب الإمتياز جملة من الإلتزامات نذكر أهمها:

أ- الإلتزام بدفع المستحقات المالية

يترتب على صاحب حق الإمتياز إتاوة إيجارية سنوية التي أشرنا إليها أعلاه، بالإضافة إلى ذلك أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري لمنح الإمتياز وهذا طبقاً لنص المادة (08) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم (15/ 281).

وتدفع هذه الإتاوة عندما تصبح واجبة الدفع لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بدفع المبلغ المستحق، وفي حال تجاوز هذا الأجل يتم إعدار المستفيد بالتسديد في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة مالية تمثل (01%) من المبلغ المستحق، وفي حال مخالفة ذلك يعد المستفيد متخلي عن حق الإمتياز².

ب- إنجاز المشروع في المدة المحددة

يجب أن يباشر المرقي العقاري صاحب حق الإمتياز أشغال إنجاز المشروع خلال ستة (06) أشهر ابتداءً من تاريخ الحصول على رخصة البناء تحت طائلة سحب حق الإمتياز، ولكن في حال عدم إنجاز المشروع في المدة المحددة في دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز

¹ مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ببانتة، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2018، ص ص 244، 245.

² يراجع في ذلك المادة (17) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (15/ 281).

فإنه يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة فقط، وذلك لمدة مساوية للمدة التي لم يتمكن صاحب الإمتياز من إنجاز المشروع فيها، ولا يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهرًا¹.

لاحظنا من خلال ما ذكرنا أعلاه أن المشرع لم يحدد أجل لإنجاز المشروع، ويفهم من ذلك أن المشرع ترك أجل إنجاز المشروع للسلطة التقديرية للجهة المانحة وكذلك طبيعة المشروع التي تختلف مدة إنجازه من مشروع لآخر.

2- حقوق صاحب الإمتياز

يتمتع صاحب هذا الحق بما يلي:

أ- إكتساب حق عيني على القطعة الأرضية محل الإمتياز

يتقرر هذا الحق على البنائات المقامة على القطعة الأرضية محل الإمتياز، والتي تخول المرقي العقاري سلطتي الإستعمال والإستغلال دون التصرف فيه تصرفاً ناقل للملكية، حيث ورد في نص المادة (09) دفتر الشروط الملحق بالمرسوم (281 / 15) أعلاه لا يمكن للمستفيد تحت طائلة الفسخ الفوري أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإمتياز، وكذلك إستعمال جزء أو كل القطعة الأرضية لأغراض غير الترقية العقارية التجارية².

ب- الحق في إنشاء رهن

فإنه يستطيع صاحب حق الإمتياز رهن الحق العيني العقاري الذي أعطاه إياه الإمتياز والنتاج عن البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط³.

ويتضح لنا من خلال ما سبق بيانه أن هذا الحق يعتبر خروج عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، التي تقوم على أساس ضرورة تعيين أو تخصيص محل الرهن.

¹ يراجع في ذلك المادة (21) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (281 / 15).

² يراجع في ذلك المادة (09) من نفس دفتر الشروط.

³ يراجع في ذلك المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (281 / 15).

ج- الحق في الحصول على رخصة البناء والتعويض الناتج عن الفسخ

يحق للمستثمر الحصول على رخصة البناء بعد صدور قرار منحه الإمتياز طبقاً لما ورد في المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (281 / 15)، وكذا الحق في التعويض إذا كان الفسخ ناتجاً عن القوة القاهرة وكانت المنشآت المقامة تزيد في قيمة الأرض وغير مخالفة لرخصة البناء.

الفرع الثاني

إشكالية المشاريع المنجزة قبل صدور المرسوم التنفيذي (281/15)

لقد نص المشرع على كفييات التكفل بهذه العقود بموجب المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) وذلك من خلاص النص على إصدار قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن، وتم بالفعل إصدار هذا القرار في 29 يونيو 2016¹. ولقد تم معالجة الوضعيات المذكورة في القرار الوزاري أعلاه عن طريق التعليم رقم (1261) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية²، وذلك من خلال التمييز حالتين وهما:

أولاً: بالنسبة للإمتياز غير قابل للتنازل المكرس بموجب عقد إداري مشهر

إذا أنهى المرقي العقاري الأشغال وتحصل على شهادة المطابقة بتاريخ صدور القرار الوزاري أعلاه ولم يتم التنازل للمستفيدين بعد فإنه يتعين عليه تقديم طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل، وفي هذه الحالة يستفيد تلقائياً من خصم الإتاوة على أساس القيمة المحددة أثناء منح الإمتياز، أما إذا تم التنازل فعلاً للمستفيدين عن ملكية البناية والحق العيني العقاري المتعلق بها من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016 السابق ذكره، فإن الإمتياز يحول إلى تنازل لفائدة المستفيدين بموجب قرار إداري تعده مديرية أملاك الدولة حسب

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، يحدد شروط وكفييات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المؤرخ في 26/10/2015، الجريدة الرسمية، العدد 62، المؤرخة في 23/10/2016.

² التعليم رقم (1261) المؤرخة في 06/02/2017، الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم (04/08) المعدل والمتمم.

الحصة من مساحة البنايات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية للأرض التي حددتها مصالح أملاك الدولة عند منح الإمتياز مع خصم الإتاوة التي دفعها المرقى العقاري سابقاً¹. أما بالنسبة للمشاريع التي لم تتجز بعد بتاريخ صدور القرار الوزاري المشترك المحدد أعلاه فإنه وحسب المادة الخامسة (05) منه يتوجب على مديرية أملاك الدولة تحرير عقد إمتياز تعديلي للعقد الأصلي مع منح مهلة سنتين (02) إضافيتين للمرقى العقاري من أجل إتمام المشروع تدرج في العقد التعديلي.

ثانياً: بالنسبة للإمتياز غير قابل للتنازل المكرس بموجب قرار ولائي

نميز بين حالتين، إذا كان القرار مكرس بعقد إداري غير مشهر بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016، فتعالج وضعيته وفقاً للمادة (06) منه، والتي تقضي بإعداد عقد إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل يشهر ويسلم للمرقى العقاري دون تعديل القرار الأصلي، أما إذا لم يكرس القرار بموجب عقد بعد ففي هذه الحالة يتم تطبيق المادة (07) من ذات القرار، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة دون اللجوء إلى تعديل قرار الوالي بإعداد وتسليم العقد الإداري المتضمن الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار².

وفي كلتا الحالتين يستفيد المرقى العقاري من المزايا المذكورة في المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15)، وكما تطبق عليهما المادة (11) من ذات المرسوم.

مما سبق دراسته هذا الموضوع إتضح لنا وجود إشكالية فيما يتعلق بإنتقال الملكية في إطار الإمتياز القابل لتحويل إلى تنازل قبل إنتهاء الإنجاز، حيث تطرح المادة (13) من المرسوم التنفيذي (281/15) عدة إشكالات فيما يخص إنتقال ملكية البناء للمقتني في حالة بناء على التصاميم حيث تنص هذه المادة في الفقرة الثانية منها، على أنه في حالة البيع على

¹ محمد الصالح بالعقون، الجوانب الإجرائية لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 04، الصادرة عن جامعة مسيلة، الجزائر، 2019/01/12، ص 284.

² يراجع في ذلك المادتين (06) و(07) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 يونيو 2016.

التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحياة قبل إنجاز عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانوناً بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ويؤكد المشرع أنه يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل لفائدة المرقي وبالتالي فالحقوق العينية المرتبطة بالإمتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين وذلك فور شهر عقد تحويل الإمتياز إلى تنازل بالمحافظة العقارية .

السؤال الذي يطرح نفسه هنا كيف يمكن للمرقي العقاري إشهار عقد بيع على التصاميم عند تحريره على إعتبار أنه مستفيد وليس مالك؟ وعلى إعتبار أن عقد بيع على التصاميم هو نقل لملكية دون الإستغلال فكيف يمكن للمرقي نقل ملكية شيء لا يملكه طبقاً لقاعدة فاقد الشيء لا يعطيه؟

وحتى لو سلمنا جلاً بأن حق الإمتياز ينتقل للمقتني في إطار البيع على التصاميم فلا يصدق تحليلنا، بما أن المشرع فصل في هذه النقطة بمنع إنتقال حق الإمتياز أو التصرف فيه طبقاً لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود الخاصة بمنح الإمتياز القابل لتحويل الى تنازل.

المطلب الثاني

الإنقضاء والمنازعة في عقد الإمتياز

بما أن عقد الإمتياز محدد المدة فإنه ينتهي بصورة طبيعية وذلك بمجرد حلول الأجل المحدد لذلك، غير أن إمتياز الترقية العقارية التجارية يكلل في النهاية بعقد تنازل تام على حق الملكية لصالح المرقى العقاري، وبالتالي يمكن إرجاع أسباب إنقضائه قبل حلول أجل تحويله إلى تنازل على الإخلال بالإلتزامات العقدية التي تؤدي إلى فسخ العقد¹، ومن ثم نشوء منازعات بخصوص ذلك، وعليه سنتناول في هذا المطلب طرق إنتهاء عقد الإمتياز والمنازعات الناشئة عنه.

الفرع الأول

إنقضاء عقد إمتياز الترقية العقارية التجارية

نوضح من خلال ما يلي طريقتين للإنقضاء وهي العادية وغير عادية في التالي بيانه:

أولاً: الطرق العادية لإنقضاء عقد الإمتياز

تتجسد النهاية الطبيعية لعقد إمتياز الترقية العقارية التجارية إما باتفاق الطرفين ويكون ذلك في الحالتين التاليتين:

1- تحويل الإمتياز إلى تنازل

في هذه الحالة التي سبق وتحدثنا عنها سابقاً ينقضي فيها حق الإمتياز حتماً بمجرد شهر عقد التنازل الناقل لملكية القطعة الأرضية محل الإمتياز لصالح المرقى العقاري الممنوحة له في إطار تشجيع النشاط الترقوي التجاري.

¹ يقصد بالفسخ هو زوال العقد بجميع آثاره في الماضي والمستقبل وهو ما يعبر عنه بالأثر الرجعي، وهو ثلاثة أنواع، فسخ إتفاقي أو قضائي، أو فسخ بحكم القانون.

2-الفسخ الإتفاقي :

ينقضي عقد الإمتياز قبل إنتهاء مدته عن طريق فسخه بموجب إتفاق بين الطرفين، ويقصد بالفسخ الإتفاقي، إنهاء العقد بموجب إتفاق بين المرقى صاحب حق الإمتياز والدولة المانحة له قبل إنتهاء مدة العقد، وذلك وفقاً للأحكام المحددة في الإتفاق الفاسخ للعقد، وهذا تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإتفاق الطرفين، وإنهاء هذا العقد بهذه الطريقة قد يكون مصحوباً بتعويض المرقى في حال الشروع بإنجاز البنائات بشرط أن تكون هذه الأخيرة مطابقة لدفتر الشروط ورخصة البناء، وتحدد قيمة هذا التعويض من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً مبالغ زائد القيمة المحتملة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستعملة¹.

ثانياً: الطرق الغير العادية لإنقضاء عقد الإمتياز

ينقضي عقد الإمتياز في إطار الترقية العقارية التجارية نتيجة للإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتق المرقى صاحب حق الإمتياز بمبادرة من الإدارة² الممثلة في مدير أملاك الدولة عن طريق الفسخ القضائي³، وهذا الفسخ يتخذ صورتين:

¹ يقصد بزائد القيمة المحتملة كل أشغال البناء التي أنجزها المرقى العقاري طبقاً للبرنامج المقرر ورخصة البناء وعدم القابلية للهدم، يراجع في ذلك الفقرة الأولى والثالثة من المادة (10) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (15 / 281).

² يراجع في ذلك المادة (10) من نفس دفتر الشروط .

³ الفسخ القضائي هو حل الرابطة التعاقدية الصحيحة الملزمة للجانبين من قبل القضاء بناء على طلب أحد المتعاقدين، يراجع في ذلك أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، الإلتزامات المترتبة عن التعاقد وأسباب فسخ العقود، الطبعة الأولى، دار العدالة، مصر، 2018، ص 132.

1- الصورة الأولى

في حال عدم إنطلاق أشغال الإنجاز الخاصة بالمشروع بعد سنتين من حصول المرقى العقاري على عقد الإمتياز تباشر مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً إجراءات الفسخ عن طريق الجهات القضائية المختصة¹.

2- الصورة الثانية

إذا ما كان صاحب الإمتياز إنطلق في أشغال إنجاز المشروع إلا أنه أثناء تنفيذ الإمتياز أخل ببعض إلتزاماته التعاقدية كتخليه عن إتمام المشروع مثلاً لأي سبب من الأسباب، فإن ذلك يستدعي فسخ الإمتياز عن طريق الدعوى القضائية أمام القضاء الإداري، وذلك بعد إثبات حالة التخلي عن طريق محضر تعده مديرية التعمير والبناء يثبت ذلك، أو عن طريق محضر قضائي يكلف بهذا خصوصاً، على أن يوجه للمرقى المتخلي إعداران متباعداً، وفي حالة عدم الإستجابة والإنطلاق في إستكمال إنجاز المشروع تباشر مديرية أملاك الدولة إجراءات رفع الدعوى القضائية الرامية إلى فسخ الإمتياز، وذلك ما نصت عليه المادة العاشرة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه²، وقد ينتج عن الفسخ الأمر بدفع تعويض لفائدة المرقى المخل بإلتزاماته³.

¹ يراجع في ذلك المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم (15 / 281).

² جلول محدة، مرجع سابق، ص ص 486-487.

³ للإشارة لا يمكن الإستفادة من التعويض الناتج عن الفسخ المترتب عن الإخلال بالإلتزامات التعاقدية إذا ما كانت البنائيات المنجزة غير مطابقة للشروط المنصوص عليها في رخصة البناء ودفتر الشروط، أما إذا كانت هذه الأخيرة مطابقة والتي لا يمكن هدمها فإنه قد يستحق التعويض، يراجع في ذلك المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم (15 / 281).

الفرع الثاني

المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز

في إطار تسوية المنازعات المتعلقة بالإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار النشاط الترقوي التجاري خول المشرع للأطراف حق اللجوء إلى القضاء المختص للفصل فيها، وعليه سنتناول من خلال هذا الفرع المنازعات التي يختص بها القضاء والإداري والعادي.

أولاً: المنازعات التي تؤول للقضاء العادي

في حالة وقوع نزاع بين المرقي صاحب حق الإمتياز وأي شخص آخر سواء كان طبيعى أو معنوي خاضع للقانون الخاص، وذلك فيما تعلق بتنفيذ الإلتزامات التعاقدية أو التعويض عن ضرر تسبب فيه الغير، فالقضاء العادي هو المختص بالنظر في ذلك طبقاً لأحكام المادة (511) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، ومن أهم النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الشأن نجد تلك المتعلقة بحماية حق الإمتياز، وكذا المنازعات المتعلقة بالحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز.

1-الدعاوى المرتبطة بحماية حق الإمتياز

في إطار إستغلال العقار محل الإمتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فإن المشرع قد خول للمرقي العقاري صاحب حق إمتياز على هذه الأراضي كحق عيني عقاري، وفي حالة التعدي على هذا الحق من طرف الغير، فإنه يحق للمرقي أن يرفع دعوى قضائية من أجل حماية هذا الحق من الإعتداء الواقع عليه، وذلك أمام القسم العقاري طبقاً للمادة (511) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

وهنا تجدر الإشارة على أن الدعاوى الرامية إلى حماية حق الإمتياز، لا تهدف إلى الإعتراف بحق الملكية على القطعة الأرضية محل الإمتياز والتي هي ملكًا للدولة، وإنما القصد منها هو الإعتراف بحق الإمتياز الممنوح على هذه الأراضي كحق عيني عقاري للمرقي صاحب حق الإمتياز، وعدم التعرض له خلال فترة إنجاز المشروع¹، والتي تدخل ضمن دعاوى الحياة وهذا على أساس أن صاحب حق الإمتياز يعتبر حائزًا للعقار محل الإمتياز، وأما ملكية الرقبة تبقى دائمًا للدولة إلى غاية القيام بالتنازل لصالح المرقي العقاري ليصبح فيما بعد مالكًا له بموجب هذا العقد.

1- المنازعات المتعلقة بالحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز

لقد أعطى المشرع الحق للمرقي العقاري في رهن الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الإمتياز الخاص بالنشاط الترقوي التجاري وذلك طبقًا للمادة (07) من الأمر (281/15) السابق بيانها، وعليه يجوز لمؤسسات القرض الحجز عليه في حال عدم وفاء المرقي عند حلول الأجل، وذلك طبقًا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري

يعتبر عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في مجال النشاط الترقوي التجاري عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة²، وبالتالي في حالة قيام منازعة فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميًا هو الذي يمثل الدولة أمام القضاء بإعتباره طرفًا في عقد الإمتياز وهذا طبقًا للمادة (01/الفقرة 02) من القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20³.

¹ ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 115.

² تنص المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (15 / 281) السالف الذكر على أنه: "يكرس الإمتياز الممنوح بعقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة..."

³ القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/24.

وبالرجوع للمادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فنجدها تنص على أنه تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة للنظر في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

وعليه سنقوم بتحديد طبيعة بعض المنازعات المتعلقة بعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي تنشأ بين المرقي العقاري صاحب حق الإمتياز والسلطة المانحة، والتي تدخل ضمن إختصاص القضاء الإداري.

1- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز

لقد أشرنا سابقاً أنه يمكن إسقاط حق الإمتياز عن طريق القضاء طبقاً لما ورد في المادة (10) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم (281/15) في حال إخلال المرقي بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز، ويمكن تلخيص الحالات التي تعد إخلالاً بالتزامات المرقي صاحب حق الإمتياز والتي تعتبر أساساً لفسخ العقد:

- عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في دفتر الشروط.
- في حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للبرنامج المقرر أو رخصة البناء.
- التنازل أو التآجير من الباطن قبل إتمام المشروع، أو إستعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية لأغراض غير تلك التي منحت من أجلها¹.

2- المنازعة المتعلقة بتحويل الإمتياز إلى تنازل

وهي المنازعة التي يمكن أن ترفعها مديرية أملاك الدولة على صاحب الإمتياز في إطار الترقية العقارية التجارية التي ترمي إلى إجبار هذا الأخير على تحويل الإمتياز إلى تنازل وهذا ما نصت عليه المادة (04/13) من المرسوم التنفيذي (281 / 15) التي تنص على أنه يلزم المرقي فور الإنجاز الفعلي للمشروع بطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك

¹ يراجع في ذلك المادة (10) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (281/15)

دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، لعدم إحترام الإلتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط.

وتباشر الدعوى القضائية بعد توجيه إذارين متتاليين للمركبي، وعند عدم الإستجابة يتم الشروع في إجراءات رفع الدعوى التي ترمي إلى إجبار المركبي على طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل، على أن يكون ذلك أمام القضاء الإداري على إعتبار أن الدولة طرفا في المنازعة¹.

¹ جلول محددة، مرجع سابق، ص 494.

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة يمكن القول بأن الدولة الجزائرية سعت جاهدة للنهوض بالقطاع الإقتصادي من خلال دعم النشاط الترقوي التجاري، وهذا ما تم تجسيده بموجب العديد من النصوص القانونية، بعد أن كان نشاطاً يهدف إلى القضاء على أزمة السكن أصبح نشاطاً تجارياً له مكانة في الإستثمار العقاري.

ومن خلال دراستنا لمختلف القوانين المنظمة للنشاط الترقوي العقاري بصفة عامة والترقية العقارية التجارية بصفة خاصة توصلنا إلى النتائج التالية:

- لم يعرف المشرع الجزائري الترقية العقارية التجارية بل عرف النشاط الترقوي الإجتماعي إذ ظهرت الغاية التجارية حديثاً لذلك يختلف مفهومها بين الطابعين الإجتماعي والتجاري.
- رغم أهمية نشاط الترقية العقارية التجارية إلا أنه ظل مهملاً في فترة طويلة من الزمن وهذا بسبب تركيز المشرع الجزائري على الجانب الإجتماعي للسكن في محاولة منه للقضاء على أزمة الإسكان في الجزائر.
- تختلف الأطراف المساهمة في نشاط الترقية العقارية التجارية عن الأطراف المساهمة في الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي، إذ أن هناك أطراف أصلية ظاهرة لها علاقة مباشرة في النشاط الترقوي التجاري، وهما المرقى العقاري والدولة المانحة للإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كما توجد أطراف أخرى أساسية لها دور هام في إنجاز هذه المشاريع، وهي الأطراف الغير مباشرة أو الغير ظاهرة وهم مكاتب الدراسات والمهندسين المعماريين والمقاول والمستفيد من المحلات المنجزة في ظل هذا النشاط.
- تجسيد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم (281/15).
- عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار النشاط الترقوي التجاري يتمتع بميزة تحويله إلى تنازل بمجرد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على المطابقة في الأجل

- المحددة قانوناً، كما أنه يمتاز بخصوصية عدم التنازل عنه أو إيجاره مع الإبقاء على إمكانية رهنه وهذا ما يخالف ما جاء به القانون رقم (04/11) السالف الذكر.
- جعل المشرع الإستفادة من هذا الإمتياز وفق شروط وإجراءات محكمة تم من خلالها مراعاة آجال التحويل لضمان السير الحسن لعملية التنازل، ومن جهة أخرى إلزام المرقي العقاري بالوفاء بالتزاماته وإلا تعرض لفسخ عقد الإمتياز بمبادرة من الإدارة المانحة بصفتها صاحبة سلطة.
- الشخص طالب حق الإمتياز يستوي أن يكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص، وله صفة المرقي العقاري في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل شأنه شأن باقي العقود إذا توافرت فيه الشروط المحددة قانوناً ينتج عنه مجموعة من الآثار القانونية، ومن أهم آثار هذا العقد تحويله إلى تنازل، لكن الإشكال يكمن في عقود الإمتياز المنجزة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم (281/15)، ولقد نص المشرع على كيفية التكفل بهذه العقود بموجب المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم (281/15) وذلك من خلاصة النص على إصدار قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية ووزير السكن، وتم بالفعل إصدار هذا القرار في 29 يونيو 2016، وتم معالجة الوضعيات المذكورة في القرار الوزاري أعلاه عن طريق التعليم رقم (1261) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- منع المشرع بموجب المواد الواردة في دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود الخاصة بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل نقل حق الإمتياز أو التصرف فيه.
- وفي الأخير فإنه وحتى يحقق النشاط الترقوي التجاري الأهداف المرجوة منه التي شرع من أجلها، فإنه إنطلاقاً من النتائج التي توصلنا إليها حاولنا إقتراح بعض التوصيات التي نرى بأنها قد تساهم في النهوض بهذا النشاط، حتى يكون من الوسائل التي تحقق التنمية في المجال الإقتصادي وهي :

- توسيع دائرة العرض للأراضي الموجه للإستثمار في مجال نشاط الترقية العقارية التجارية من خلال تهيئة الأراضي وإعدادها لإستقبال المشاريع الترقية التجارية، وإسترجاع الفضاءات غير مستغلة من قبل المرقين أصحاب حق الإمتياز، من أجل منحها لمرقين آخرين أكفاء.
- ضرورة إعادة النظر في الجزاءات المترتبة ضد المرقى العقاري وتشديدها سواء كانت مدنية أو إدارية أو جزائية في حال تقاعسه وتماطله في إنجاز المشروع.
- تشجيع الإستثمار في هذا المجال عن طريق التخفيف في إجراءات منح الإمتياز وإعادة النظر في المدد التي تتسم بطول المدة وجعلها أكثر بساطة ومرونة.
- على المشرع إعادة النظر في كفيات دراسة الملفات الخاصة بعقد الإمتياز، وإدخال الرقمنة وذلك من أجل تسريع عملية الإستثمار وتخفيف العبء على المرقين العقاريين، وكذا الهيئة المانحة للإمتياز.
- نشاط الترقية العقارية التجارية هدفه أساساً تحقيق الربح وبالتالي وجب على المشرع مراجعة مسألة الإتاوة السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة نظراً لقيمتها المنخفضة في مقابل قيمة العقار الممنوح في إطار هذا الإمتياز.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

1. المصادر

أولاً: القوانين

- القانون رقم (07/86) المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05. (ملغى).
- القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم.
- القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم.
- القانون رقم (05/04) المؤرخ في 2004/08/14، المعدل والمتمم للقانون رقم (29/90)، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15 .
- القانون رقم (06/04) المؤرخ في 2004/08/07، المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي رقم (07/94) المؤرخ في 1994/05/18، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15.
- القانون رقم (05/07) المؤرخ في 2007/05/13، المعدل والمتمم للأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 2007/05/13.
- القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.
- القانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، المعدل والمتمم للقانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.
- القانون رقم (11/11) المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 2011/07/20.
- القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/10/14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 2014/12/31.

- القانون رقم (20/15) المؤرخ في 2015/12/30، المعدل والمتمم للأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 2015/12/30 .

ثانيا: الأوامر

- الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم (92/76) المؤرخ في 23 /10/ 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 1977/02/09.(ملغى).
- الأمر رقم (93/76) المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية الولائية، الجريدة الرسمية، عدد 12 ، المؤرخة في 1977/02/09 المعدل والمتمم.
- الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم (01/15) المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 2015/07/23.

ثالثا: المراسيم

1- المراسيم الرئاسية

- المرسوم الرئاسي رقم (442/20) المؤرخ في 2020/12/30، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 2020/12/30.

2- المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 1993/03/03، (ملغى).
- المرسوم التشريعي رقم (07/94)، المؤرخ في 1994/05/18، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 1994/05/25، المعدل والمتمم.

3- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم (148/91) المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن إحداث للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29 المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم (454/91) المؤرخ في 1991 /11/ 23، يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 1991/11/24.
- المرسوم التنفيذي رقم (408/03) المؤرخ في 2003/10/05، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 2003/10/09.
- المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 2009 /05/06.
- المرسوم التنفيذي رقم (84/12)، المؤرخ في 2012/02/20، المحدد لكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 2012/02/26، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم (85/12) المؤرخ في 2012/02/20، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 2012/02/26.

- المرسوم التنفيذي رقم(96/13)، المؤرخ في 26/02/2013، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (84/12)، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 06/03/2013.
- المرسوم التنفيذي رقم (431/13) المؤرخ في 18/12/2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 25/12/2013.

4-القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 24/03/1999.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 يونيو سنة 2016، يحدد شروط وكيفيات التكفل بالإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم (281/15) المؤرخ في 26/10/2015، الجريدة الرسمية، العدد 62، المؤرخة في 23/10/2016.

5-التعليمات

- التعليمات رقم(1261) المؤرخة في 06/02/2017، الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية ، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الترقية التجارية في إطار الأمر رقم (04/08) المعدل والمتمم، المنشورة بمجموعة النصوص القانونية للأموال الوطنية سنة 2017.

II. المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1- الكتب

- أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، الإلتزامات المترتبة عن التعاقد وأسباب فسخ العقود، الطبعة الأولى، دار العدالة، مصر، 2018.
- بلكعيبات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "العقود الواردة على العمل- الوديعة - الحراسة"، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964.
- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.
- نسرين شريفية وآخرون، القانون الإداري "التظيم الإداري- النشاط الإداري"، دار بلقيس، الجزائر، 2014.

2- الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

- مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017.
- جلول محدة، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، السنة الجامعية 2019/2018.
- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2014.
- إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2016.

ب- رسائل الماجستير

- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009.
- محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2017/2016.

ج- مذكرات الماجستير

- رتيبة بكاكرة، مريم حاج عمارة، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2018.
- صفاء بن موسى، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2018 / 2019.
- فتيحة إخلف، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ببجاية، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.
- قديرة محدي، نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.

3- المقالات

- زكريا زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية "مخبر السيادة والعولمة"، العدد الأول، الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، جانفي 2015.
- سعدية قني، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل مشاريع الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01 (عدد تجريبي)، الصادرة عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، تاريخ النشر 01/09/2013.
- عقيلة بالهادي، عقد الإمتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة البليدة 02، الجزائر، تاريخ النشر 10 / 06 / 2018.
- فريد علواش، الترقية العقارية في الجزائر (واقع وآفاق)، مجلة الإجتهد القضائي، المجلد 08، العدد 12، الصادر عن جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016.

- كريم حرز الله، تقييم وإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 02، الصادرة عن جامعة البليدة 02، الجزائر، تاريخ النشر 2013/06/01.
- محمد الصالح بالعقون، الجوانب الإجرائية لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 04، الصادرة عن جامعة مسيلة، الجزائر، 2019/01/12.
- محمد عمور، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة البحوث العلمية والتشريعات البيئية، المجلد 07، العدد 02، الصادرة عن جامعة بن خلدون بتيارت، الجزائر، جوان 2017.
- 4- الملتقيات العلمية**
- الواسعة صالح، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.
- عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، إلتزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.
- محمد بن محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

5-المواقع الالكترونية

- مجال الترقية العقارية، مقال مدون على موقع قرطبة للترقية العقارية متاحة على الرابط
[.https://kortobaimmo.blogspot.com/2016/08/blog-post.html](https://kortobaimmo.blogspot.com/2016/08/blog-post.html)

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1- Les ouvrages

- M'hamed SAHRAOUI, profession promoteur immobilier, edition de la SOPIREF, alger, 2008.

الفهرس

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
/	شكر وتقدير
/	إهداء
01	مقدمة
04	الفصل الأول: خصوصية الترقية العقارية التجارية
06	المبحث الأول: خصوصية الترقية العقارية التجارية من حيث المفهوم
06	المطلب الأول: الترقية العقارية التجارية بين المعيارين الإجتماعي والتجاري
06	الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية
10	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية التجارية
13	المطلب الثاني: نطاق الترقية العقارية التجارية
13	الفرع الأول: إقتناء الوعاء العقاري
15	الفرع الثاني: عملية إنجاز البناءات الجديدة
16	المبحث الثاني: خصوصية الترقية العقارية التجارية من حيث الأطراف
16	المطلب الأول: الأطراف المباشرة في النشاط الترقوي التجاري
17	الفرع الأول: المرقي العقاري
23	الفرع الثاني: الدولة بإعتبارها جهة مانحة للقطعة الأرضية محل

	الإمتياز
25	المطلب الثاني: الأطراف غير المباشرة في النشاط الترقوي التجاري
26	الفرع الأول: الأطراف التي يستعين بها المرقى العقاري في إنجاز المحلات التجارية
29	الفرع الثاني: المستفيد من المحلات المنجزة في ظل النشاط الترقوي التجاري
32	الفصل الثاني: الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية مستحدثة للنشط الترقوي التجاري
34	المبحث الأول: أحكام وكيفيات منح الإمتياز الخاص بالترقية العقارية التجارية
35	المطلب الأول: مفهوم الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل المرسوم التنفيذي (281/15)
36	الفرع الأول: تعريفه
36	الفرع الثاني: خصائص عقد إمتياز الترقية التجارية
38	المطلب الثاني: ضوابط منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
38	الفرع الأول: شروط منح الإمتياز
40	الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز
43	المبحث الثاني: آثار الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
43	المطلب الأول: آثار الإمتياز على أطرافه والإشكالات التي يثيرها

الفهرس

43	الفرع الأول: آثار الإمتياز على أطراف العقد
48	الفرع الثاني: إشكالية المشاريع المنجزة قبل صدور المرسوم التنفيذي (281/15)
50	المطلب الثاني: الإنقضاء والمنازعة في عقد الإمتياز
51	الفرع الأول: إنقضاء عقد إمتياز الترقية العقارية التجارية
53	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن عقد الإمتياز
58	الخاتمة
61	قائمة المصادر والمراجع
/	الفهرس

الملخص:

لقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم وضبط أحكام الترقية العقارية التجارية بما يتوافق والتوجهات العامة للدولة، حيث خصه بمجموعة من النصوص القانونية الخاصة والتي تهدف بالدرجة الأولى إلى توضيح كيفية الحصول على الوعاء العقاري من قبل المرقين العقاريين عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب المرسوم التنفيذي 281/15 في سبيل إستثمار وإستغلال العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة .

الكلمات المفتاحية:

النشاط الترقوي التجاري، المرق العقاري، الإمتياز، التنازل، العقار.

Summary:

The Algerian legislature has sought to regulate the provisions of commercial real estate promotion in accordance with the general principles of the State. It is devoted to a series of special legal acts, primarily aimed at clarifying how real estate owners can obtain the property by means of a convertible concession. Executive Decree 281/15 on Investment and Exploitation of Property Belonging to Private National Property.

Key words:

Commercial promotion ,Real estate ,gravy, Privilege,Waiver,Real estate.