

**المادة 3 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 محرم عام 1437 الموافق 25 أكتوبر سنة 2015.

### عبد العزيز بوتفليقة



**مرسوم تنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق 26 أكتوبر سنة 2015، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.**

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

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

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

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

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

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 05 - 07 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1426 الموافق 18 أبريل سنة 2005 والمتعلق بالحروقات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 2 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،

- وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- وبمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 14 - 05 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فبراير سنة 2014 والمتضمن قانون المناجم،

- وبمقتضى القانون رقم 14 - 10 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2015، لا سيما المادة 61 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15-125 المؤرخ في 25 رجب عام 1436 الموافق 14 مايو سنة 2015 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

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

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

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

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06 - 485 المؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1427 الموافق 23 ديسمبر

- طلب يوجه إلى الوالي المختص إقليميا بصفته رئيس اللجنة التقنية،
  - مخطط تمويل يبين مبلغ التقديم الخاص بالمرقي والمبلغ الخاص بالقروض والتقديمات المحتمل تجنيدها،
  - بطاقة تقنية تتضمن، على الخصوص، المحتويات والوصف المفصل للمساكن، وكذا المحلات الأخرى المبرمج إنجازها والمساحة الضرورية لإنجاز المشروع، وأجل الإنجاز... إلخ،
  - الاحتياجات الناتجة (الماء، الغاز، الكهرباء... إلخ)،
  - نسخة من اعتماد المرقي العقاري،
  - نسخة من شهادة تسجيل المرقي في الجدول الوطني للمرقين العقاريين،
  - تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن،
  - السجل التجاري والقانون الأساسي للمرقي العقاري، وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة،
  - تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال دراسة أو إنجاز المشاريع العقارية،
  - شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين احتمالا التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم.
- المادة 4 :** تنشأ على مستوى كل ولاية لجنة تقنية مكلفة بالبت في طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- تتكون اللجنة التقنية الولائية من الأعضاء الآتي ذكرهم :
- الوالي أو ممثله، رئيسا،
  - المدير المكلف بأملاك الدولة،
  - المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء،
  - المدير المكلف بالاستثمار.
- يمكن أن تستعين اللجنة التقنية بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها.
- يتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء أمانة اللجنة التقنية.

- سنة 2006 الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 089 - 302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06 - 486 المؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1427 الموافق 23 ديسمبر سنة 2006 الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116 - 302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب العليا"،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

### يرسم ما يأتي :

#### المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 2 (المطة

- (الأخيرة) من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

#### المادة 2 : الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع

- منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون :
- تابعة للأملاك الخاصة للدولة،
- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها،
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.

#### المادة 3 : كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع

- للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي العقاري، في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، يطلب الاستفادة من منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، يجب أن يعد ملفا ويرسله إلى أمانة اللجنة التقنية المذكورة في المادة 4 أدناه للدراسة، يتكون من :

**المادة 12 :** ما عدا في حالة قوة القاهرة مبررة قانونا تسمح للمستفيد من الامتياز بالاستفادة من مدة إضافية تساوي المدة التي تعذر فيها عليه الوفاء بالتزاماته، فإن كل تأخر في الانطلاق في أشغال الإنجاز من طرف المرقى خلال السنتين (2) اللتين تليان تاريخ الحصول على عقد الامتياز، يترتب عليه سقوط الحق وفسخ الجهة القضائية المختصة لعقد الامتياز بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

كما يمكن، طبقا للتشريع المعمول به، أن يتم إسقاط الحق من طرف الجهة القضائية المختصة في حالة التخلي عن المشروع بطلب من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

لا يمكن المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته الاستفادة من التعويض إلا إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم وكانت موافقة للبرنامج المقرر ورخصة البناء.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا زائد القيمة المحتملة المقدمة للقطعة الأرضية موضوع الامتياز، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة.

تحول الامتيازات والرهون التي يحتل أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته طبقا للتشريع المعمول به على التعويض الناجم عن الفسخ.

**المادة 13 :** في حالة ما إذا كان الأمر لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن المرقى الذي أتم مشروعه القيام ببيع السكنات والمحلل المعنية إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد المسلمة من إدارة أملاك الدولة التي تشهد على تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز إلى تنازل والشهر المسبق لعقد الملكية النهائي للقطعة الأرضية.

وفي حالة البيع على التصاميم، فإنه لا يمكن المرقى إعداد وتسليم المستفيدين محاضر الحيابة قبل إنجاز عملية تحويل الامتياز إلى تنازل التي يتم تكريسها قانونا بعقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

**المادة 5 :** يرخص بالامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا طبقا للتشريع المعمول به، بعد موافقة اللجنة التقنية الولائية.

**المادة 6 :** يكرس الامتياز بعقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط يطابق النموذج الملحق بهذا المرسوم.

**المادة 7 :** يخول الامتياز للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به، الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له، زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته.

**المادة 8 :** طبقا للتشريع المعمول به، يترتب على منح الامتياز على قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لعملية الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، دفع إتاوة إيجارية سنوية يوافق مبلغها 33/1 من القيمة التجارية للأرضية كما هي محددة من قبل مصالح أملاك الدولة دون أي تخفيض وأي إعفاء من دفع مختلف الحقوق والرسوم الواجبة.

**المادة 9 :** يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة وبعد موافقة اللجنة التقنية المذكورة في المادة 4 أعلاه.

يرسل طلب تحويل الامتياز إلى تنازل إلى اللجنة التقنية التي يجب أن تفصل في هذا الطلب في أجل لا يتعدى شهرا واحدا (1) من تاريخ استلامه.

**المادة 10 :** مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 9 أعلاه، يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز إذا ما طلب المرقى إجراء عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في السنتين (2) اللتين تليان أجل إنجاز المشروع.

**المادة 11 :** عندما يطلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد أجل السنتين (2) اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية لقطعة الأرض التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء عملية التحويل وبدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

الموافق 26 أكتوبر سنة 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة، الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لإنجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري.

## أحكام عامة

### المادة الأولى

#### موضوع الامتياز - استعمال الأراضي

توجه القطعة الأرضية موضوع الامتياز لاستقبال مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري. وينجر عن كل تغيير في وجهة القطعة الأرضية أو استعمالها جزئيا أو كلياً لأغراض أخرى، غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا، فسخ منح الامتياز.

### المادة 2

#### قواعد ومعايير التعمير والمحيط

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

### المادة 3

#### تحويل الامتياز إلى تنازل

يحول الامتياز إلى تنازل فور إنجاز المشروع وبطلب من المستفيد من الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع والمثبت بحصول صاحب الامتياز على شهادة المطابقة وبعد موافقة اللجنة التقنية الولائية.

إذا أنجز المستفيد من الامتياز فعليا مشروعه في الآجال المحددة في عقد الامتياز وطلب، خلال أجل سنتين (2) بعد الأجل المحدد لإنهاء المشروع، تحويل الامتياز إلى تنازل، فإنه يتم التحويل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أموال الدولة أثناء منح الامتياز، مع خصم مجموع الأتاوى التي تم دفعها بعنوان منح الامتياز.

عندما يتم تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المرقي، فإن الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم تحول بصفة تلقائية إلى حق ملكية لفائدة الملاك المشتركين وذلك فور شهر عقد تحويل الامتياز إلى تنازل بالحفاظة العقارية.

يلزم المرقي، فور الإنجاز الفعلي للمشروع، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أموال الدولة المختص إقليميا لعدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط.

يشترط الموثقون المطلوبون لاستكمال إجراءات عمليات البيع على التصاميم، إعداد محاضر الحيابة بتقديم المرقيين العقاريين للعقود الإدارية التي أعدتها مصالح أموال الدولة المكلفة لتحويل الامتياز إلى تنازل.

**المادة 14 :** عندما يعلن إخلال المرقي صاحب الحقوق العينية الناتجة عن امتياز السكنات والمحللات التي ينجزها الذي اختار البيع على التصاميم بالتزاماته، يمكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أن يحل محله طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما قصد مواصلة إتمام المشروع.

**المادة 15 :** تحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن.

**المادة 16 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 12 محرم عام 1437 الموافق 26 أكتوبر سنة 2015.

ميد المالك سلال

**دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري**

### ديباجة

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 12 محرم عام 1437

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

#### المادة 6

#### الممتلكات الثقافية والمناجم والمعادن

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

يجب على المستفيد من الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية، قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

#### المادة 7

#### الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى

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

#### المادة 8

#### مصاريف منح الامتياز

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

#### المادة 9

#### التأجير من الباطن والتنازل

لا يمكن المستفيد من الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري، أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الامتياز. كما يمنع صراحة، تحت طائلة الفسخ الفوري، من استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.

إذا لم ينجز المرققي مشروعه خلال الأجل المحددة في عقد الامتياز أو أنجز مشروعه في الأجل المحددة وطلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد انقضاء السنتين (2) اللتين تليان إنجاز المشروع والحصول على شهادة المطابقة، فإنه يتم التحويل على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي تحددها مصالح أملاك الدولة عند التحويل وذلك بدون إجراء أي خصم.

يلزم المرققي، فور الإنجاز الفعلي للمشروع، بطلب تحويل الامتياز إلى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بسبب عدم احترام الالتزامات.

#### المادة 4

#### الضمان

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

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

غير أنه، عندما يوجد خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة في نفس الوقت، فإنه يحق لأي طرف أن يفسخ العقد.

ولكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، فإنه لا يمكن قبول أي طلب فسخ أو تعويض.

ويتم كذلك الفسخ إذا أدمج الامتياز ملكية أو جزءا منها غير قابلة لأن تكون محلا لمنح امتياز.

لا يمكن، بأي حال من الأحوال ومهما يكن السبب، أن تكون الدولة طرفا أو تكون مطالبة بأي ضمان، غير أنه في حال الطعن في ملكية الدولة، فإنه يجب على المستفيد من الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك.

#### المادة 5

#### الارتفاقات

ينتفع المستفيد من الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن

عندما لا تشكل البناءات التي أنجزها المستفيد من الامتياز زائد قيمة وتكون موجهة للهدم، فإن إعادة القطعة الأرضية لحالتها الأصلية تكون على عاتق المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته.

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

### أحكام خاصة

#### المادة 11

#### موقع القطعة الأرضية

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

يحدّها :

شمالا : .....

جنوبا : .....

شرقا : .....

غربا : .....

حسب ما هو مبين في المخطط المعد من طرف مصالح مسح الأراضي أو وثيقة القياس المصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي.

#### المادة 12

#### قوام الأرضية

مساحة القطعة الأرضية ..... حسب ما هو مبين في المخطط المعد من طرف مصالح مسح الأراضي أو وثيقة القياس المصادق عليها من طرف مصالح مسح الأراضي.

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

#### المادة 13

#### أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك خاص للدولة بموجب .....

#### المادة 10

#### فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت وباتفاق الطرفين،

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

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط هذا، وبعد توجيه إعدارين (2) له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، يفسخ عقد الامتياز من طرف الجهة القضائية المختصة وبمبادرة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتّم.

إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة، فإنّه يترتب على الفسخ دفع الدولة تعويضا من أجل زائد القيمة المحتملة التي أتى بها المستفيد من الامتياز على الأرضية خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية. وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مبلغ زائد القيمة المحتملة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستعملة.

يقصد بزائد القيمة المحتملة كل أشغال البناء التي أنجزها المستفيد من الامتياز طبقا للبرنامج المقرر و/أو رخصة البناء وغير القابلة للهدم.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل زائد القيمة التي أتى بها المستفيد من الامتياز على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

عندما تنجز البناءات في الأجل المحددة ولكنها لا تكون مطابقة للبرنامج المقرر و/أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

عندما لا ينجز المشروع في الأجل ولا تكون البناءات مطابقة للبرنامج المقرر و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من أي تعويض.

## المادة 18

## الترخيص بالامتياز

ترخص عملية الامتياز هذه طبقا للقرار رقم  
.....المؤرخ في ..... لوالي ولاية  
.....

## المادة 19

## مقد منح الامتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز  
الخاص بالقطعة الأرضية لفائدة المستفيد من الامتياز  
من طرف مدير أملاك الدولة لولاية.....،  
طبقا لقرار تفويض وزير المالية المؤرخ في  
.....

## المادة 20

## بدء الانتفاع

تكرس عملية حيازة وبدء انتفاع المستفيد من  
الامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة بموجب محضر  
يعدّه المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد  
الامتياز.

## المادة 21

انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - التمديد المحتمل  
للآجال

يجب على المستفيد من الامتياز أن يشرع في  
انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ستة (6)  
أشهر، ابتداء من تاريخ تسليمه رخصة البناء.  
يلتزم المستفيد من الامتياز بإنجاز مشروعه في  
أجل ..... ابتداء من تاريخ تسليمه رخصة  
البناء.

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

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

## المادة 22

## أحكام ختامية

يصرح المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه  
اطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له.

قرئ وصدق عليه

المستفيد من الامتياز

## المادة 14

## وصف المشروع

وصف مفصل لمشروع الترقية العقارية ذات  
الطابع التجاري المزمع إنجازه.

## المادة 15

## القدرات المالية

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

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

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

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

## المادة 16

## الشروط المالية للامتياز

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 33/1  
من القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك  
الدولة، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق  
رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

في حالة التأخر في الدفع، يتم التحصيل بكل  
الطرق القانونية.

## المادة 17

## مكان دفع الإتاوة السنوية وطريقته

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة الإيجارية  
السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه، إلى  
صندوق رئيس مفتشية أملاك الدولة بـ.....  
في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما،  
ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية.

وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعداز المستفيد من  
الامتياز من أجل تسديد سعر الإتاوة السنوية في أجل  
لا يتعدى الأسبوع، مضافا إليه غرامة تمثل 1% من  
المبلغ المستحق طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

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