

الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر*

عمور محمد طالب دكتوراه جامعة مستغانم
المشرف أ.د. بقنيش عثمان جامعة مستغانم

الملخص باللغة العربية

يعتبر نشاط الترقية العقارية ذو أهمية كبيرة اقتصاديا وإجتاعيا ، باعتبارها من أهم النظم الإستثمارية الحديثة ، إذ يمثل أهم أسس النهوض بالتنمية الإجتاعية لدى مؤطري السياسة العامة في الجزائر ، لذا سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات والتدابير التي ترمي إلى مرافقة هذا النشاط وإزالة مختلف العراقيل والاختلافات التي تعترض تطبيق القوانين المتعلقة خاصة بتوفير الأوعية العقارية الموجهة لنشاط الترقية. ولكون الحصول على الوعاء العقاري للمشروع وسند ملكيته هو اللبنة الأولى لمختلف الإجراءات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية ، سن المشرع الجزائري جملة من القوانين والقرارات بهدف تاطير عملية تنازل الدولة عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية سواء المدعمة أو التجارية ، بالإضافة إلى مجموعة من التدابير تمثلت في التعليقات الإدارية الهادفة إلى الإجابة عن التساؤلات المطروحة بمناسبة عملية التنازل عن القطعة الأرضية أو شهر مختلف العقود المتعلقة بها.

Résumé

Vu l'importance de l'activité de la promotion immobilière dans la réalisation des programmes de l'habitat et en le considérant comme le plus important des système d'investissement modernes , les encadreurs de la politique générale en Algérie lui ont accordés grande attache et importance parmi leur préoccupation en effet et dans le but d'organiser cette opération de dimension socio et économique.

le législateur algérien a légiférer bon nombre de textes et dispositifs législatifs afin que tous obstacles entravant leurs applications soient écartées, et certaines disposition constituant des directives aux administrations, ayant pour objectif ; répondre à toutes les questions posées à l'occasion de l'opération de la concession des parcelles de terre ainsi que la publicité des différents actes .

* رمز المقال: 10-17/2/ع.ب/م.

تاريخ إيداع المقال لدى أمانة المجلة: 2017/01/15.

تاريخ إيداع المقال للتحكيم: 2017/03/05.

تاريخ رد المقال من قبل التحكيم: 2017/04/23.

تاريخ قبول المقال للنشر: 2017/05/21.

مقدمة

خصصت الحكومة الجزائرية حيزا كبيرا من اهتماماتها لنشاط الترقية العقارية نظرا لأهميته في إنجاح برامج السكن ، وباعتباره من أهم النظم الاستثمارية الحديثة للنهوض بالتنمية التي تدخل ضمن جملة الإصلاحات الاقتصادية المتبعة للدخول بقوة لاقتصاد السوق ، وكذا لمواكبة مختلف دول العالم في الذهنية الجديدة للمواطن من بناء مسكنه بمفرده إلى اللجوء إلى مرقى عقاري أو كما يعرف أيضا بالمطور العقاري¹.

ويهدف تنظيم هذه العملية ذات البعد الاقتصادي والاجتماعي سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات والتنظيمات والتدابير التي ترمي إلى مرافقة هذا النشاط وإزالة العراقيل والاختلافات التي تعترض تطبيق هذه القوانين ميدانيا ، عن طريق التعديل المستمر لها بهدف إطفاء الطابع التحفيزي عليها وتذليل الصعوبات الميدانية التي تعترض نشاط الترقية العقارية ، وتحقيق التجانس في المنهجية والتناغم بين الفاعلين في هذا النشاط ، وكذا تدارك السلبيات والنقائص الموجودة على مستوى التشريع والتي إستغلها المرقين العقاريين في التعسف على المواطنين والإحتيال عليهم أحيانا ، نظرا لعدم كفاية الضمانات التي تضمنتها هذه التشريعات² ، بالإضافة إلى محاولة المشرع تدارك أيضا الركود في النشاط العقاري الذي نتج عنه تدهور الحضيرة العقارية نظرا للوضع السياسي والأمني الذي عرفته الجزائر في التسعينيات³.

إذ يكمن الهدف من هذا البحث هو تشریح الإطار القانوني لواقع الإجراءات المطبقة على نشاط الترقية العقارية بخصوص التنازل عن الوعاء العقاري وسنده ، وهذا نظرا لما يعرفه هذا النشاط من عزوف للمرقين العقاريين خاصة في مجال الترقية العقارية المدعمة بسبب تعقيد العملية وبطء إجراءاتها وصعوبة تحصيل مداخيلها ، وكذا معوقات الحصول على العقار ملك خاص للدولة الموجة للترقية العقارية التجارية بسبب ندرته ، وكذا الإجراءات المطبقة عليه بخصوص منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل الذي إستدركه المشرع الجزائري بتعديل الإجراء وجعل منح الإمتياز قابل للتنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للترقية العقارية التجارية .

في هذا الصدد ، وباعتبار أن الحصول على الوعاء العقاري للمشروع وسند ملكيته هو اللبنة الأولى لانطلاق العملية ومختلف الإجراءات المتعلقة بها خاصة نقل ملكية السكن لفائدة المستفيد منه ، إتخذت المديرية العامة للأموال الوطنية مجموعة من التدابير والإجراءات التي من شأنها تسهيل عملية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية سواء المدعمة أو التجارية ، تمثلت هذه التدابير في مجموعة من التعليلات الموجهة لإدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ، الهدف منها الإجابة عن التساؤلات والتأويلات

¹عبدالله بن أحمد بن داود المجلوث ، ، التحويل العقاري ، دار ملاك للنشر ، السعودية ، الطبعة الأولى، 2008 ص 03

²محمدي شعوة ، " تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري " ، دكتوراه في القانون ، منشورة جامعة الإخوة

منتوري قسنطينة ، 2014-2015 ص 140

³نسمة موسى ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ، دكتوراه في القانون ، منشورة ، جامعة الجزائر 1 ، 2014-2015 ص 01

المتباينة في تطبيق النصوص القانونية أحيانا أو التعليقات في حد ذاتها ، وهذا من طرف جميع الفاعلين في مجال الترقية العقارية ، وهذا بسبب تعدد التشريعات المنظمة لنشاط الترقية العقارية وتبعثها ، وكذا تضاربها بسبب عدم إشراك وزارة المالية في إعداد بعض النصوص على غرار التعليمية الوزارية المشتركة (الداخلية - السكن) رقم 06 الصادرة بتاريخ 01 ديسمبر 2012 المتعلقة بإنشاء على مستوى ولايات الجنوب تجزئات عمرانية فوق أراضي تابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹ .

من هذا المنطلق سوف نحاول الإجابة عن الإشكالية التالية :

فما يمثل الإطار القانوني لمنح العقار الموجهة لنشاط الترقية العقارية بالجزائر وهل الإجراءات القانونية والإدارية المطبقة كفيلة بتسهيل وتحفيز هذا النشاط ؟

وقد إعمدنا في الإجابة عن إشكالية هذا البحث على المنهج التحليلي القائم على العرض والتحليل النقدي لإجراءات عملية التنازل ونقل الملكية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية ، وتوضيح الطريقة التي أنتهجها المشرع الجزائري ضمن القوانين التي تحكم الترقية العقارية ، وكذا التنظيمات التي إستعملها القائمين على هذا النشاط من أجل رفع العوائق وكذا رفع اللبس على بعض المسائل التي عرفت تأويلات متباينة في تطبيق القوانين ، وهذا وفقا للخطة التالية :

المبحث الأول : شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لبرامج الترقية العقارية المدعمة .

المبحث الثاني : شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية .

المبحث الأول : شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لبرامج الترقية العقارية المدعمة

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لبرامج الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011² ، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015³ .

المطلب الأول : شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لبرامج الترقية العقارية المدعمة

¹ التعليمية الوزارية المشتركة (وزير الداخلية والجماعات المحلية - وزير السكن والعمران) الصادرة بتاريخ 01 ديسمبر 2012 تحت رقم 06 متعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن في الجنوب.

2 ج ر العدد 51 لسنة 2011.

3 ج ر العدد 70 لسنة 2015.

المطلب الأول : مفاهيم عامة حول الترقية العقارية المدعمة

يمكن تعريف الترقية العقارية بشكل عام على أنها عملية إنجاز أو تجديد بناءات من طرف محترفي مهنة المرقى العقاري قانونا لتخصص للتنازل لفائدة مستفيدين في صيغ مختلفة بالبيع أو الإيجار وهي لا تشمل فقط على المحلات ذات الطابع السكني بل تتسع لتشمل المحلات ذات الطابع المهني والخدمي والصناعي¹ ، كما عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 03 من الأمر 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 لتتضمن نشاط الترقية العقارية على أنها " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"² يندرج ضمن مفهوم الترقية العقارية المدعمة مجموع السكنات التي تدخل الدولة أثناء اقتناءها بمساعدة وإعانة مالية ، إذ بموجب المادة 110 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009³ نصت على أنه " تمنح مساعدة مباشرة لاقتناء سكن جماعي من قبل الأشخاص الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون .

كما تمنح هذه المساعدة المباشرة لمقتني سكن في إطار البيع بالإيجار الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون .

ويمكن أن تجمع هذه المساعدة مع تخفيض معدل فائدة القروض الممنوحة " وينطوي تحت مفهوم الترقية العقارية المدعمة مايلي :

الفرع الأول: السكن الترقوي المدعم :

يعتبر سكن ترقوي مدعم هو كل سكن جديد ينجز من طرف مرقى عقاري عمومي أو خاص شخص طبيعي كان أو معنوي موجه للأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على إعانة الدولة والتي تتمثل في عدم امتلاكه هو أو زوجه للملكية تامة سكنا كان أو قطعة أرضية أو سكن عمومي إيجاري⁴ ، الأمر الذي كان يحدد بموجب شهادة السلبية وأصبح حاليا يتم عن طريق تقديم هذه المعلومات من طرف مصالح الحفظ العقاري إلى الدوائر مباشرة طبقا لتعليمية المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 5744 المؤرخة في 26 ماي 2011⁵ بالإضافة إلى هذا يجب أن يتوفر السكن الترقوي المدعم على مجموعة من الشروط التقنية حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم⁶ ، والتي تتمثل أساسا في التركيب العمراني للسكنات ومساحة المسكن المقدر ب 70 متر مربع مع إمكانية

¹ بغني شريف ، إجراءات الإستفادة من الأوعية العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ، مجلة القانون العقاري ، العدد الرابع ، مارس 2017 .

² ج ر العدد 14 لسنة 2011 .

³ ج ر العدد 44 لسنة 2009 .

⁴ ج ر العدد 51 لسنة 2011 .

⁵ التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية بتاريخ 26 ماي 2016 تحت رقم 5744 .

⁶ ج ر العدد 51 لسنة 2011 .

تجاوز ذلك بنسبة 3 بالمائة ، وتصميمه والتهيئة الخارجية ومدى ملائمة ذلك وتناسقه مع النمط المعيشي- والطابع الحضاري المحلي .

الفرع الثاني : السكن الموجه للبيع بالإيجار

يعرف البيع بالإيجار على أنه عقد يتفق بموجبه البائع المؤجر والمشتري المستأجر الذي يلتزم بدفع أجرة دورية تمثل مبلغ البيع في حالة احترام مواعيد الدفع¹

يعتبر السكن الموجه للإيجار هو كل سكن ينجز في إطار المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001² ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35-03 المؤرخ في 13 جانفي 2003³ ، وكذا بموجب المرسوم التنفيذي 328/15 المؤرخ في 22 ديسمبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، على أساس تمويلات بنكية⁴.

الفرع الثالث :السكن الريفي

يعتبر سكنا ريفيا كل سكن منجز في فضاء ريفي من طرف أشخاص مؤهلين للحصول على إعانة الدولة . كما أن المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المتعلق بتحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة⁵، قيمة المساعدة في حالة اقتناء سكن جماعي 700000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون ، و 400000 دج إذا كان الدخل يتجاوز 04 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها ، ولاقتناء سكن ريفي 700000 دج إذا كان الدخل أقل من 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

الفرع الرابع : السكن الترقوي العمومي

يعتبر السكن الترقوي العمومي شكل من أشكال الترقية العقارية المدعمة فهو مشروع عقاري موجه للصالح العام للأشخاص المؤهلين لاكتسابه والذين لا يملكون هم وأزواجهم أي سكن أو قطعة أرض للبناء أو أي مساعدة من الدولة ويفوق دخلهم 06 مرات ويقل عن 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون . إذ يخضع إنجاز السكن الترقوي العمومي طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 المتعلق بشروط وكيفيات شراء سكن ترقوي عمومي⁶ ، لخصوصيات وشروط تقنية حددها القرار

¹ لبيض بوكير ، الطبيعة القانونية لعقد البيع بالإيجار وأثرها في إنتقال الملكية ، مجلة القانون العقاري والبيئة العدد الرابع ، مارس 2017.

² ج ر العدد 25 لسنة 2001.

³ ج ر العدد 04 لسنة 2003.

⁴ ج ر العدد 73 لسنة 2015.

⁵ ج ر العدد 58 لسنة 2010.

⁶ ج ر العدد 44 لسنة 2014.

الوزاري المشترك المؤرخ في 24 جانفي 2015 والمتعلقة أساسا بإنتاج مسكن ذو نوعية في تصميمه وتنظيمه الفضائي والوظيفي وتجهيزه ومعايير الراحة الخاصة به¹.

كما يتم معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 26 سبتمبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي وكيفيات ذلك²، بعد تقديم طلب الشراء وفقا للنموذج المرفق بالقرار الوزاري المؤرخ في 12 أكتوبر 2014 الذي يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، ويتم تحرير عقد البيع عند تاريخ إتمام الأشغال ودفع المبالغ المستحقة³.

بموجب المادة 92 من المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 12 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسجير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁴، كرسست إمكانية "أن تكون العقارات المبنية و غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار".

إذ حددت شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لبرامج الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، حيث أن هذه العملية كانت منظمة سابقا بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003 الملغى⁵.

من هذا المنطلق تقوم مصالح أملاك الدولة من باب توفير الأوعية العقارية قانونا لإستيعاب مشاريع الترقية العقارية من جعل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بيد السلطات العمومية بتقييد سندات الملكية الخاصة بها، وهذا بالتنسيق مع مصالح الحفظ العقاري، وكذا مصالح وكالة مسح الأراضي في حالة وقوع العقار بمنطقة مسووحة، كما يجب أن تكون هذه القطع غير مثقلة بأي قيد أو نزاع⁶.

¹ ج ر العدد 61 لسنة 2015.

² ج ر العدد 63 لسنة 2015.

³ ج ر العدد 07 لسنة 2015.

⁴ ج ر العدد 69 لسنة 2012.

⁵ ج ر العدد 35 لسنة 2003.

⁶ التعلية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12 ماي 2013 تحت رقم 4647.

المطلب الثاني : سير إجراءات إقتناء الوعاء العقاري

الفرع الأول : إطلاق دعوة المشاركة

يقوم المدير الولائي للسكن بإطلاق دعوة للمشاركة للمرقين العقاريين على أساس بطاقة تعيين القطعة التي تتضمن جميع مواصفات الأرضية موضوع الإعلان أي مساحتها وموقعها وحدودها ، بالإضافة إلى دفتر الشروط النموذجي للمشروع¹ .

الفرع الثاني : دراسة الملف

بعد مرحلة الإعلان تأتي المرحلة الموالية المتعلقة بتقديم طلبات الإقتناء من طرف المرقين العقاريين المهتمين بالمشروع ، بتقديمهم ملف من 10 نسخ يتضمن تصميم المشروع مرفق بوصف كامل للسكن وكذا سعر التنازل المقترح دون سعر الأرضية ، بالإضافة إلى توقيعه لدفتر الشروط .

بالإضافة إلى هذا يتضمن الملف دراسة تشتمل على آجال الإنجاز وكذا مخطط التمويل و السجل التجاري والأنظمة الأساسية للمرق العقاري ، بالإضافة إلى حصيلة وجدول الحسابات لنتائج ثلاثة سنوات الأخيرة وتسريح يبين مؤهلات المرق العقاري في مجال الدراسات أو إنجاز المشاريع العقارية ، وأيضا شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، هذه الشهادة هي عبارة في بعض الدول على غرار دولة الإمارات العربية حساب مصرفي خاص بالمشروع العقاري تودع فيه جميع المبالغ المودعة من طرف المكتتبين⁽⁸⁾ .

يخضع طلب المرق العقاري للدراسة من طرف اللجنة التقنية الولائية التي يضمن أمانتها المدير الولائي للسكن وتتكون من :

مدير أملاك الدول

مدير السكن والتجهيزات العمومية

مدير التعمير والبناء

مدير التخطيط وتهيئة الإقليم

مدير التنظيم والشؤون العامة

مدير الأشغال العمومية

مدير الري

مدير المناجم والصناعة

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

¹ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، ج ر العدد 51 لسنة 2011.

وبعد دراسة الملف من طرف اللجنة التقنية الولائية يستلزم على الوالي موافاة المرقيين العقاريين المرشحين في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ إيداع الملف بالرد ، ويكون هذا الرد إما بالقبول أو القبول بتحفظات يجب رفعها في آجال محددة من طرف اللجنة ، أو الرفض المسبب .

ويتم اختيار المرقي العقاري بناء على جدول تنقيط يتضمن معايير تتمثل في مبلغ رأس المال الاجتماعي للمرقي العقاري وكذا معدل رقم الأعمال للسنوات الثلاثة الأخيرة ، والسوابق المهنية للمرقي العقاري والوسائل التقنية والبشرية والملف الشخصي للمسير الرئيسي ، ومدى قرب المقر الاجتماعي من المشروع ، بالإضافة أيضا إلى سعر التنازل عن السكن وآجال إنجاز المشروع .
كما يبلغ الوالي قراره بالتنازل إلى المرقي العقاري الذي قبل ملفه ، وكذا الهياكل المعنية .

الفرع الثالث : إعداد العقد الإداري للتنازل والمصاريف المتعلقة به

يجب على المرقي العقاري الذي صدر بشأنه قرار التنازل أن يقدم في غضون 05 أشهر أمام المدير الولائي للسكن ملف تنفيذه للمشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء .

بعد تسديد المرقي العقاري لسعر التنازل وكذا مصاريف تحرير العقد ومصاريف الإشهار الخاصة فقط بالقطعة الأرضية المخصصة للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني والخدمي ، كونه معفى من تسديد مصاريف الشهر الخاصة بالقطعة الأرضية طبقا للمادة 22 من القانون 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005¹ ، تعد مصالح أملاك الدولة العقد الإداري الذي يكرس عملية التنازل بالتراضي مرفق بدفتر شروط وتسلم عقد التنازل في أجل 30 يوما ، بعد إتمام عملية الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

ويتضمن العقد الإداري أطراف العقد وهويتهم وصفتهم وهم مدير أملاك الدولة للولاية وكذا المرقي العقاري بالإضافة إلى موقع القطعة الأرضية ومساحتها وحدودها ومراجع المسح الخاصة بها في حال وجودها بمنطقة مسووحة وكذا التزامات المرقي العقاري والجزاءات الإدارية والقضائية ، بالإضافة إلى المسائل المتعلقة بالضمان والمثثلة في عدم تقديمه أي طعن يتعلق بسوء التربة أو باطن الأرض ، هنا يجب الوقوف أمام هذه النقطة المثيرة دائما للمنازعات بين المرقي العقاري والدولة نظرا لعدم إشراك ضمن اللجنة التقنية الولائية مكاتب الدراسات الجيو تقنية التي تمكن اللجنة من معرفة إمكانية إستعاب سطح الأرضية وباطنها لمشروع الترقية العقارية إذ يتم منح الإعتماد من طرف كل من وزارتي السكن والعمران ووزارة الأشغال العمومية طبقا لأحكام المرسوم 68 - 652 المؤرخ في 26 ديسمبر 1986 المعدل والمتمم المتضمن تحديد الشروط التي يمكن للأفراد أن يرموا ضمنها مع مصالح وزارة الأشغال العمومية والبناء عقودا أو صفقات تتعلق بالدراسات² .

¹ ج ر العدد 85 لسنة 2004.

² ج ر العدد 105 لسنة 1968.

الفرع الرابع : سعر التنازل والتخفيضات المقررة

طبقا للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المشار إليه أعلاه " يسمح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة ، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، على أساس النسب المحددة كما يأتي :

- بالنسبة لولاية الجزائر ، وهران ، عنابة وقسنطينة: 80 بالمائة
- بالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95 بالمائة
- بالنسبة لبرنامج مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 100 بالمائة

■ بالنسبة للسكنات الموجهة للبيع بالإيجار 100 بالمائة

بالنسبة للسكنات الترقية العمومية تحدد نسب التخفيض الممنوحة كما يأتي :

- ولايات الجزائر وهران وعنابة وقسنطينة 60 بالمائة
- مقرات دوائر الولايات الشمالية 70 بالمائة
- بلديات أخرى في الولايات الشمالية 75 بالمائة
- مقرا دوائر ولايات الهضاب العليا 80 بالمائة
- بلديات أخرى في ولايات الهضاب العليا 85 بالمائة
- مقرات دوائر الولايات الجنوبية 95 بالمائة
- بلديات أخرى في الولايات الجنوبية 95 بالمائة

غير أنه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذا الاستعمال غير سكني يجب حصر- التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط ."

كما أثرت إشكالية قيمة العقارات موضوع التنازل¹ ، وكذا الاعتراض الذي تقدم به مجموعة كبيرة من المرقين العقاريين حول طريقة تقييم القطع الأرضية موضوع التنازل بطلبهم استبعاد من عملية التنازل ما تتضمنه القطع من مساحات خضراء و مداخل ، مواقف السيارات وخاصة الطرقات .

فبوجب تعليمة المدير العام للأملاك الوطنية رقم 3411 الصادرة في 16 أفريل 2008² تم الفصل في هذا الإشكال بأن تنحصر عملية الاستثناء فقط على محطات توليد الكهرباء وخزانات المياه، والمدارس والحدائق

¹ التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 07 أوت 2006 تحت رقم 597.

² التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 16 أفريل 2008 تحت رقم 3411 .

العمومية ، أما الأجزاء الأخرى حتى وإن كانت غير قابلة للتعمير كالمساحات الخضراء وغيرها فلا يمكن أن تكون مستثناة كونها تكون مستقبلا الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني والمعبر عنها بنسبة 10000 ضمن الجدول الوصفي للتقسيم ، أما الطرق العمومية فإذا كانت القطعة الأرضية تندرج ضمن مخطط شغل الأراضي فيجب تحديد مساحة التنازل أما في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه فهنا تستثنى مباشرة كونها محددة ضمن المخطط ، كما أن هذا الإشكال لا يمكن إثارته في حالة السكنات الريفية كون أن الحصص المجزأة يتم التنازل عنها حصة بحصة .

كما أنه بموجب التعليمة رقم 1611 المؤرخة في 2013/02/18 أنصفت المرقين العقاريين بعدم احتساب أثناء عملية التقييم الأقيية غير المهيأة والتي لا تتوفر على مداخل مستقلة والتي تستلزم عملية بيعها أن تكون مرافقة للمحلات ، بحيث أن إنشائها كان لأسباب تقنية بسبب تضاريس الأرضية وطبيعة التربة¹.

كما يجب التذكير في هذا الجزء من البحث على الإشكال العام بخصوص تحديد مبالغ التنازل وطريقة التقييم نظرا لعدم وجود نظام عام للتقييمات كأساس تقوم عليه عملية التقييمات العقارية والذي دائما ما يشير إشكال بين مصلحة المرقين العقاريين ومصلحة خزينة الدولة .

كذلك وفي مجال تشجيع نشاط الترقية العقارية سن المشرع الجزائري بموجب الأمر 11-16 المتضمن قانون المالية 2012 في مادته 59² إمكانية الدفع بالتسيط وفقا لجدول يتضمن مايلي :

- الدفع الإجباري لـ 10 بالمائة بعد التخفيض وقبل إعداد عقد الملكية .
- منح تأجيل لدفع الرصيد المتبقي لمدة سنة تحسب ابتداء من تاريخ الدفع الأول .
- منح إجراء الدفع بالتسيط لمدة سنتين تبدأ من تاريخ انتهاء مدة التأجيل وهذا للمبلغ المتبقي الذي يمثل 90 بالمائة.
- منح إجراء دفع المبلغ المتبقي وفقا لـ 05 أقساط ، الأولى بعد إنتهاء مدة التأجيل 12 شهر والأقساط الباقية كل 06 أشهر .
- هذا مع وجوب أن يشمل العقد الإداري على بند الدفع بالتسيط وكذا منع عملية بيع المحلات التجارية والحرفية والخدماتية وكذا عدم تسليم المفاتيح إلا بعد إبراء المرقى لدمته بدفع المبلغ الكلي للتنازل بعد تطبيق التخفيض .

¹ التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 18 فيفري 2013 تحت رقم 01611.

² ج ر العدد 72 لسنة 2011.

المبحث الثاني : شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية التجارية

سوف أتطرق في هذا المبحث إلى شروط و كيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية في إطار المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015¹.

إذ أنه بموجب التداير التي سنها القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011² بتعديله للأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم³ وضع حيز التطبيق النمط الوحيد للتنازل وهو منح الإمتياز بالتراضي بقرار صادر عن الوالي يتخذ من طرفه وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار عندما يكون الملك تابع للأمالك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو فائض ، أو من الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة، أو من الوكالة الوطنية لترقية السياحة وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة تابعة لمنطقة توسع سياحي.

إلا أنه بموجب المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁴ ، قام المشرع الجزائري بسن إجراء جديد يخص منح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حيث أصبح يرخص منح العقار عن طريق الامتياز بالتراضي بقرار صادر الوالي المختص، و جاءت التعلية الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة في 6 أوت 2015 التي حددت كيفية تطبيق المادة المذكورة أعلاه .

إذ بالرجوع أيضا لنص المادة 61 من القانون 14-10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁵ ، المعدلة للمادة 02 من الأمر 04/08 نجدها كرست إجراء منح الإمتياز القابل للتنازل على القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية ، التي نظمها المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، الذي جاء بمجموعة من الإجراءات التنظيمية والتشريعية لعملية التنازل وكذا

¹ ج ر العدد 58 لسنة 2015.

² ج ر العدد 40 لسنة 2011.

³ ج ر العدد 49 لسنة 2008.

⁴ ج ر العدد 40 لسنة 2015.

⁵ ج ر العدد 78 لسنة 2014.

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز القابل للتحويل ، وتنشأ على مستوى كل ولاية بقرار من الوالي لجنة تقنية مكلفة بالبحث في طلبات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري وكذا تحديد العقارات التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل والترخيص بالامتياز بعد موافقتها ، وكأنه هنا عاد المشرع الجزائري وبطريقة غير مباشرة وشبهية إلى حد بعيد بالاستثناء الذي ورد عن القاعدة العامة المنصوص عليها في الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹ ، على أن منح القطع الأرضية التابعة للدولة لا تكون إلا عن طريق الإمتياز غير قابل للتنازل، والذي تتمثل في حالة المشاريع المندمجة التي يتقدم بها نفس المستثمر ، إذا تعلق الأمر بمشروع ذو طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي والذي يتضمن جزئيا عمليات ترقية عقارية مزعم إنجازها على 30 بالمئة من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية كحد أقصى ، فإن هذا الجزء يكون موضوع تنازل بالبيع مباشرة قصد تمكينه من إعادة بيع السكنات المنجزة أو المزمع إنجازها .

المطلب الأول : سير إجراءات إقتناء الوعاء العقاري

الفرع الأول : انطلاق العملية

طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية فان الأراضي التي يمكن للدولة منحها في هذا الإطار يجب أن تكون ملك خاص للدولة وواقعة في القطاع العمراني أو قابلة للتعمير وغير مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها ، إذ تختلف عملية الاقتناء عن ما سبقه خاصة مرحلة الإعلان والتنقيط وكذا الوثائق المرفقة بالطلب ، إذ انه بموجب هذا التنظيم يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أن يطلب الإستفادة من هذا الإجراء بملف يتكون من :

- طلب موجه للوالي
- مخطط تمويل يتعلق بالمبالغ المالية التي يمكن تجنيدها .
- بطاقة تقنية تتضمن مواصفات مفصلة للمشروع المزمع إنجازها .
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري ومن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقلين العقاريين .
- نسخة من السجل التجاري والقانون الأساسي وحصيلة جدول الحسابات للسنوات الثلاث الأخيرة.
- تصريح يتضمن مؤهلات المرقي العقاري في المجال.

¹ ج ر العدد 53 لسنة 2006.

■ شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تبين احتماليا التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم .

الفرع الثاني : قبول الطلب وإعداد العقد الإداري ومصاريفه

بعد دراسة الملف وتوفر القطعة الأرضية يرخص بالامتياز بقرار من الوالي بعد موافقة اللجنة التقنية المكونة من الأعضاء التاليين :

- الوالي أو ممثله رئيسا
- مدير أملاك الدولة
- المدير المكلف بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء والذي يتولى أمانة اللجنة
- المدير المكلف بالاستثمار

بموجب التنظيم السابق الذي اعتبر الترقية العقارية التجارية مشروع استثماري عن طريق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كان يتم إعداد العقد الإداري المكرس لعملية منح الإمتياز غير القابل للتنازل من طرف مصالح مديريةية أملاك الدولة سواء كان العقار ملك الدولة أو تابع لهيئات مكلف بالعقار طبقا لنص المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013 ، أما بموجب الإجراء الجديد فيتم إعداد العقد الإداري المكرس لعملية منح الإمتياز من طرف مصالح مديريةية أملاك الدولة لما يكون العقار ملك الدولة ، ويعد إما من طرف هذه الأخيرة أو الموثق عندما يكون العقار موضوع التنازل تابع لإحدى هيئات المكلفة بالعقار ، باعتبار أن هذه العملية لا تستفيد لا من تخفيض مبلغ الأتاوى ولا من إعفاء في مجال الأتعاب الخاصة بمصاريف العقد والتسجيل والشهر وهذا طبقا للتعليمية رقم 7007¹.

يتم منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة إستنادا للمادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالرسوم التنفيذي وكذا التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 2016 رقم 3760⁽⁷³⁾ ، هذه المدة التي كانت محل خلاف وتناقض كبيرين ، كون المرقي العقاري ملزم بإتمام مشروعه في مدة معينة بعد 06 أشهر من تاريخ تسلمه لرخصة البناء مع احتمال تمديد هذه المدة بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها الوفاء بالتزاماته ، وبالتالي نستنتج أنه لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تصل مدة الإنجاز 33 سنة ولهذا فلماذا نقوم بتكريس الإمتياز لهذه المدة ، بل يستلزم المنطق أن تكون مدة الإمتياز بمدة الإنجاز واحتمالات التمديد .

بالإضافة إلى هذا ذهب بعض الفاعلين في مجال الترقية العقارية بتبرير صحة هذه المدة بآجال أثر الرهن الذي يمكن أن ينشأ على الحق العيني الناتج عن الإمتياز الذي يمكن أن يصل إلى 33 سنة ، إلا أن هذا الطرح أنتقد كون أنه يجب أيضا أن لا تتجاوز مدة تنفيذ الرهن مدة إنجاز المشروع و احتمالات تمديده كون أنه

¹التعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 20 جوان 2016 تحت رقم 7007 .

مطالب بتقديم طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل في أجل السنتين اللتين تليان إتمام المشروع تحت طائلة رفع دعوى قضائية من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة ، كما أنه يصطدم برفض إجراء إشهار عقود البيع على التصاميم لمخالفتها نص المادة 36 من الأمر 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011⁽¹⁵⁾ (ج ر العدد 14 لسنة 2011) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبالتالي فإن هذا التضارب يستلزم تحديد مدة الإمتياز بمدة آجال التنفيذ المشروع واحتمالات تمديده .

يعد المدير الولائي لأملاك الدولة العقد الإداري المكرس للإمتياز القابل للتنازل وهذا بعد توفر جميع الوثائق والسندات التي تثبت ملكية الدولة للقطعة الأرضية بعد التنسيق مع مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ، كما يعد أيضا محضرا يكرس عملية بدء الانتفاع ، إذ يتضمن عقد التنازل ، أطراف الاتفاق وهويتهم وصفتهم وهم مدير أملاك الدولة للولاية وكذا المرقى العقاري بالإضافة إلى موقع القطعة الأرضية ومساحتها وحدودها ومراجع المسح الخاصة بها في حال وجودها بمنطقة ممسوحة ، ومراجع القرار الولائي ، وكذا التزامات المرقى العقاري والجزاءات الإدارية والقضائية المدرجة ضمن دفتر الشروط الذي يتضمن أيضا شروط هامة تتمثل في الشروط المالية للإمتياز وآجال تنفيذ المشروع والتمديد المحتمل لها ، كما يدفع مصاريف أملاك الدولة وحقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري من أجل إتمام إجراءات الشهر لدى مصالح الحفظ العقاري .

إن العقد المكرس لمنح الإمتياز يخول للمستفيد تأسيس رهن عقاري على الحق العيني الناتج عن الإمتياز كما يخول له القيام بإعداد الجدول الوصفي للتقديم ونظام الملكية المشتركة ومن تم التقدم لإعداد عقود البيع على التصاميم ، كما أن عقد التنازل يجب أن يكرس هو الآخر بموجب عقد إداري يشهر بالمحافظة العقارية ، بالإضافة إلى هذا فإنه في حالة البيع بعد الإنجاز أي تجنب المرقى العقاري القيام بعقود بيع على التصاميم والانتظار حتى يكمل مشروعه ، فلا يمكن للمرقى العقاري القيام بذلك إلا بعد التسديد النهائي المكرس بشهادة رفع اليد ، وكذا الشهر المسبق لعقد التنازل النهائي .

الفرع الثالث : الإجراءات والشروط المالية لتحويل الإمتياز إلى تنازل

تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 281/15 و بناء على طلب المستفيد من الإمتياز وبعد الإنجاز الفعلي للمشروع المكرس بموجب شهادة مطابقة التي تبين مطابقة البناءات مع الرخصة والمخطط المسلم والبت من طرف اللجنة التقنية الولائية في طلب المعني .

يجب أن يقدم المرقى العقاري طلبه في أجل السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع ، هنا يستفيد المرقى من التنازل على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة ، أما في حالة تقديمه الطلب بعد مرور السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع فلا يتم أي خصم للأتاوى ، وإذا لم ينجز المرقى العقاري مشروعه خلال الآجال المحددة في عقد الإمتياز أو أنجز مشروعه في الآجال المحددة وطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل بعد انقضاء السنتين اللتين تليان إنجاز المشروع والحصول على

شهادة المطابقة ، فإنه يتم التحويل على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية التي تحدها مصالح أملاك الدولة عند التحويل وذلك دون إجراء أي خصم من مبلغ الأتاوى السنوية .
في الصدد ، فإنه بمجرد شهر عقد التنازل النهائي فإن الحقوق العينية الناتجة عن الإمتياز تحول إلى حق ملكية بصفة تلقائية بالنسبة للملاك المشتركين المستفيدين من بيع على التصاميم ، وهذا الإجراء لا يكتمل إلا بعد تسليمهم محاضر الحياة المحررة من طرف الموثق .

المطلب الثاني : شروط وكيفيات التكفل بالامتيازات الممنوحة قبل نشر المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 ، على أن التكفل بمحالات منح الامتيازات قبل نشر المرسوم التنفيذي يكون بموجب قرار وزاري مشترك ، وبالفعل فبتاريخ 29 جوان 2016 صدر القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط وكيفيات التكفل بالامتياز الممنوح قبل تاريخ 04 نوفمبر 2015¹ ، والتي خضعها لصيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في 03 حالات مرتبطة بإنجاز المشروع :

الفرع الأول : في حالة انطلاق المشروع

أولا - إتمام المرقي للمشروع

في هذه الحالة فإن المشاريع التي تم إنجازها والانتفاء منها يثبت ذلك بشهادة المطابقة ، فيتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوع وفي حالة ما إذا تم التنازل عن ملكية البنائات والحق العيني لفائدة المستفيدين يحول مباشرة بموجب عقد إداري يعده مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا حسب الحصة من مساحة البنائات التي يمتلكونها وعلى أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة .

ثانيا- عدم إتمام المرقي العقاري للمشروع

تندرج ضمن هذه الحالة المشاريع التي لم تنقض مدة إنجازها وكذا تلك التي تم تجاوز آجال إنجازها ، تمنح بشأنها عقود تعديلية تتضمن صيغة منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل مع تمديد آجال تنفيذ المشروع إلى سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد التعديلي للمشاريع التي تم تجاوز مدة إنجازها وابتداء من تاريخ اقتضاء الأجل الأصلي المحدد في دفتر الشروط بالنسبة للمشاريع التي لم تنقض آجال تنفيذها .
وفي حالة احترام المرقي العقاري لمدة التمديد فإنه يستفيد تحويل من الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة أثناء منح الإمتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة ، وفي حالة عدم القيام بالتزاماته في الآجال ، فيتم تحويل الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية التي حددتها مصالح أملاك الدولة عند التحويل ودون أي خصم للأتاوى المدفوعة .

¹ ج ر العدد 62 لسنة 2016.

أيضا تستفيد من عقود تعديله الحالات موضوع منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل الحالات التي تم بشأنها قرار منح وكذا إعداد العقد الإداري إلا أنه لم يتم إشهاره ، كما أنه لا تحتاج القرارات الولائية الصادرة بشأن منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل التي لم تكن موضوع إعداد عقد إداري ، إلى تعديلها فيتم مباشرة إعداد عقد إداري يكرس منح الإمتياز القابل إلى التحويل إلى تنازل .

الفرع الثاني : حالة عدم انطلاق المشاريع المكرسة بعقود مشهورة

تتصى من الإستفادة من تحويل الإمتياز القابل للتنازل حالة المشاريع التي لم تنطلق عند نشر-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016 والتي تم تكريس منحها بموجب عقد مشهر .

خاتمة

من خلال هذه الدراسة حاولنا الوقوف على الإطار القانوني لنشاط الترقية العقارية و الإجراءات المميزة التي اتخذها المشرع الجزائري في عملية توفير الأوعية العقارية لبعث المشاريع السكنية بالسرعة والوتيرة المطلوبة ، ومن بين أهم النتائج التي خلص لها هذا البحث ، أن المشرع الجزائري من خلال مجموعة القوانين وكذا التنظيم الحالي المعمول به على وجه الخصوص من طرف مديرتي الحفظ العقاري وأملاك الدولة فهو يعمل جاهدا من أجل توفير العقار الموجهة للترقية العقارية والسندات المتعلقة به ، وكذا تسهيل إجراءات إعداد عقد التنازل عن الوعاء العقاري الخاص بمشروع الترقية العقارية، وتطبيق التخفيضات المقررة قانونا ، وكذا تقديم تسهيلات إدارية مهمة لفائدة المرقين العقاريين .

كما يتضح جليا أن المديرية العامة للأملاك الوطنية لعبت دورا هاما في تذليل العقابيل وخلق التجانس في المنهجية المطبقة في مجال الترقية العقارية ، وهذا بإعطاء الحلول للوضيعات والتأويلات المتباينة التي نتجت عن تطبيق النصوص القانونية المنظمة للعملية ، وكذا فك الانسداد الحاصل ميدانيا بسبب التعديل المستمر للقوانين والانتقال التشريعي الذي عرفه نشاط الترقية العقارية في الجزائر في ظل اقتصاد السوق وتحرير النشاط العقاري.

إلا أنه وبالمقابل لا زالت الإجراءات المطبقة على نشاط الترقية العقارية بصفة عامة ، يشوبها نوعا من البطء خاصة ما تعلق بتوفير السندات التي تثبت ملكية الدولة للعقارات الموجهة لهذا النشاط بسبب عدم حصر-الذمة العقارية للأملاك الخاصة للدولة الناتج عن عدم الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي من جهة ، وعدم الإلتقان في سير العملية من جهة أخرى ، وكذا عدم وجود نظام موحد لتحديد قيمة العقارات موضوع التنازل ، بالإضافة إلى عدم السرعة في إصدار المراسيم التنظيمية ، الأمر الذي خلق وضيعات متناقضة في الميدان .

هذا بالإضافة أيضا إلى الصعوبات التي يتلقاها المرقين العقاريين بمناسبة تحصيل مبالغ التنازل في مجال الترقية العقارية المدعمة خاصة ما تعلق بالمساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن وكذا صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية .

ومن خلال هذه الدراسة يمكن تقديم بعض الاقتراحات والتوصيات التالية :

- الالتزام بالسرعة في إصدار المراسيم والتنظيمات التي من شأنها فك الانسداد الناتج عن تطبيق القوانين مع تكييفها وفقا للإمكانيات المالية والبشرية .
- تعديل المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، يجعل مدة منح الإمتياز بمدة آجال إنجاز المشروع واحتمالات تمديدها .
- جعل ضمان للأقساط المدفوعة من طرف الأشخاص المستفيدين من مساكن في إطار البيع بالإيجار، وهذا بتقديم الإيجارات للإشهار طبقا لنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹ .
- إشراك جميع الفاعلين في نشاط الترقية العقارية وكذا الخبراء في إعداد القوانين المتعلقة بهذا النشاط.
- الإسراع في الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام ، الأمر الذي يكفل حصر الزمة العقارية للدولة في بنك معلومات ، ومن تم معرفة الأراضي التي يمكن توجيهها لنشاط الترقية العقارية والحد من ندرتها.
- تخفيف إجراءات تحصيل المرقيين العقاريين لمبالغ إعانات الدولة والقروض البنكية .
- جعل نظام وطني موحد للتقييمات العقارية من شأنه إنصاف المرقيين العقاريين من جهة والحفاظ على حق الدولة من جهة أخرى .
- الاستعانة بالدراسات الجيو تقنية أثناء دراسة ملفات التنازل عن القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية .
- الرسكلة المستمرة والتكوين المتواصل لإطارات وأعوان الحفظ العقاري وأملاك الدولة وكذا المرقيين العقاريين وإطلاعهم على كل ما يتعلق بنشاط الترقية العقارية وتوحيد منهجية العمل على المستوى الوطني.