

توجيه الأوعية العقارية لتجسيد مشاريع الترقية العقارية

Directing real estate vessels to embody real estate promotion projects

تاريخ الاستلام : 2021/02/01 ؛ تاريخ القبول : 2021/03/30

ملخص

تعد الأملاك العقارية الخاصة التابعة للأموال الوطنية الدعامة الأساسية لتفعيل النشاط الاقتصادي، لذلك بات من الضروري إيجاد سبل من خلالها تتحقق التنمية الاجتماعية، و التي تعد الباعث الدافع للنهوض بالاقتصاد الوطني باعتبارها سببا مباشرا يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية؛ هذا و تتباين المظاهر التي تأثر و تتأثر بمدى التحكم في العقارات الموجهة للمجال السكني، غير أنه على الرغم من الحصانة التي تتمتع بها الأملاك العقارية الوطنية العمومية منها أو الخاصة إلا أنها لا تخلوا من العديد من المنازعات بسبب العوائق القانونية والواقعية التي تحول دون تجسيد مخططات التنمية الوطنية على صعيد المجال السكني بوجه خاص.

وتختلف الإجراءات العملية التي من خلالها يتحصل المرقي العقاري على الأوعية العقارية الموجهة لتجسيد المشروع السكني الترقوي، بين المدعم من طرف الدولة أو الموجه لانجاز مشاريع ذات الطابع التجاري، ومن خلال هذه الورقة البحثية نتناول الإجراءات القانونية المتبعة لحصول المرقي العقاري على الأوعية العقارية.

الكلمات المفتاحية: نشاط اقتصادي، عقار، أملاك وطنية خاصة، ترقية عقارية، سكن.

ميسون زهوين

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر.

Abstract

Private real estate belonging to national property are the main pillars of the activation of economic activity, so it is necessary to find ways to achieve social development, which is the motivation for the advancement of the national economy directed towards the residential area , but despite the immunity enjoyed by domestic public or private real estate, they do not abandon many disputes because of obstacles. that prevent the incarnation of national development plans in the field of housing in particular .

The practical procedures by which the real estate developer acquires real estate vessels directed towards the incarnation of the residential project vary between the support of the state or the guide to carrying out commercial projects, and through this document we discuss the legal procedures followed for obtaining the real estate stock to real estate vessels.

Keywords: Economic activity, real estate, private national property, real estate development, housing.

Résumé

Les biens immobiliers privés appartenant à la propriété nationale sont les principaux piliers de l'activité économique, et afin de parvenir à un développement social, qui est la motivation de l'avancement de l'économie nationale qui contribue au développement économique, et les manifestations qui sont affectées et affectées par l'étendue du contrôle des biens dirigés vers la zone résidentielle, mais malgré la protection dont jouissent les biens immobiliers publics ou privés nationaux, elles n'abandonnent pas de nombreux litiges en raison d'obstacles juridique et réaliste qui empêchent l'incarnation des plans nationaux de développement dans le domaine du logement en particulier.

le promoteur immobilier acquiert les poches immobilières qui varient entre le soutien de l'État ou pour la réalisation de projets de nature commerciale, et à travers ce document, nous abordons les procédures juridiques suivies pour l'obtention du parc immobilier aux navires immobiliers.

Mots clés : Activité économique, immobilier, propriété nationale privée, promotion immobilière, logement.

* Corresponding author, e-mail: zahouine_mayssoune@yahoo.fr

- مقدمة

تلتزم ادارة أملاك الدولة تجسيد مضمون قانون الأملاك الوطنية نظرا للمهام التي خولها لها المشرع الجزائري باعتبارها جهاز ممثل للدولة مالكة لحقوقها العينية المنقولة و العقارية، كما تتصرف بصفتها هيئة مراقبة على أموالها(1) وأخيرا تتجلى بمظهر المحاسب حيث تتكفل بمتابعة تحصيل العائدات الناتج عن الانتفاع بحقوقها العينية المختلفة (2).

وفي مجال الترقية العقارية تختص ادارة أملاك الدولة بتوجيه ما تملكه من عقارات ملكية خاصة، لتجسيد مشاريع سكنية سواء كانت مدعمة من طرف الدولة، أو كانت ذات طابع تجاري.

و يقصد بأملاك الدولة الخاصة كل الأملاك العقارية المملوكة للدولة ملكية خاصة و المسيرة من طرف مديرية أملاك الدولة التابعة لوزارة المالية (3)، كما عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة رقم 3 الفقرة الأخيرة من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل و المتمم (4)، بحيث تنص على ما يلي: « أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية الأخرى و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة »

و يتشكل نظام الأملاك الوطنية الخاصة، من مجموع الأموال العقارية و المنقولة التي تمتلك الدولة عليها حقوقا تتشابه إلى حد كبير و حقوق الملكية الخاصة، و كنتيجة منطقية لذلك فإن عناصر ملك الدولة الخاص تدخل ضمن دائرة التعامل التجاري، شأنها في ذلك شأن عناصر الملكية الخاصة للأشخاص العادية، و يتحدد نظامها بناء على قواعد قانونية شبيهة بنظام الملكية الخاصة سواء على مستوى جواز تقادمها أو على مستوى قابليتها للتصرف فيها بحيث لا يعرف مبدئيا بين نظام ملك الدولة الخاص و نظام الملكية الخاصة في ذلك إلا طبيعة الشخص المالك لهذه أو لتلك من عناصر الأموال.

إلا أن الدولة بخلاف الأشخاص العادية لا تسعى لاكتساب الأموال من أجل رغبتها في التملك، بل من أجل أهداف تضطلع بصفتها مسؤولة عن الجماعة التي تحكمها لذلك فمن البديهي إذا ما لجأت الدولة تحت ضغط ضرورات المصلحة العامة استعمال وسائل قانونية استثنائية لإشباع الحاجات العامة من الأموال الضرورية بطرق استثنائية عن القواعد العادية، وتصب مباشرة في منظومة القواعد غير المألوفة من القانون الخاص.

وهكذا فإذا كانت السمة الأساسية لنظام الأملاك الخاصة هي خضوعه للقواعد العادية، فإن ذلك لا يلغي إمكانية اللجوء إلى تطبيق قواعد غير مألوفة، مما يجعل هذا النظام نظاما مزدوجا أساسه تطبيق القانون الخاص عادة و استثنائه تطبيق القانون العام.

فما هي الإجراءات القانونية المتبعة لأجل توجيه أملاك الدولة الخاصة لتجسيد برامج الترقية العقارية؟ وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تحديد الإطار الاجرائي ممثلا في الشروط والكيفيات التي بموجبها يتم منح الأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة والترقية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع ذات الطابع التجاري، بالاعتماد على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي، كما هو أت.

أولاً: التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة:

1. شروط الحصول على القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة:

1.1. شروط تتعلق بالوعاء العقاري القابل للمنح على شكل امتياز: إذا كان المتعارف عليه أن الأرض موضوع التنازل إلى المرقبين العقاريين الموجهة لإنشاء برامج الترقية العقارية الاجتماعية أو ما يعرف بالسكنات المدعمة من طرف الدولة يجب أن تكون من الأملاك الخاصة التابعة للدولة فإنه يشترط فيها كذلك أن تعين مسبقاً من طرف إدارة أملاك الدولة (5).

حيث تقوم إدارة أملاك الدولة باختيار مجموعة من الأوعية العقارية التي تتلاءم مع موضوع التنازل بمساحات كافية لاستقبال البرامج السكنية المزمع إنشائها، وعملياً يستحيل على صالح أملاك الدولة القيام بهذه العملية لوحدها بل يجب أن يتم ذلك بالتنسيق حكم مع مديرية البناء والتعمير لأن مثل هذا الاختيار يخضع لمعايير تقنية سهلها موظفو إدارة أملاك الدولة، وغالباً ما أصبحت تخصص مساحات سعة محاذية للمدن تتسع لامتناس مجموعة كبيرة من البرامج السكنية (6) ترقية مدعمة، سكنات البيع بالإيجار...، حيث يبلغ المرقبين العقاريين بمكان تواجد هذه الأوعية و مساحته.

2.1. شروط متعلقة بالمستفيد المرقبي العقاري: يشترط في المرقبي العقاري المترشح للحصول على وعاء عقاري مخصص لإنشاء سكنات مدعمة من طرف الدولة، سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً خاضعاً للقانون العام أو الخاص، أن يكون له صفة مرقبي عقاري ويكون حائزاً على سجل تجاري بعنوان نشاط ترقية عقارية، وكذلك الاعتماد من وزارة السكن، كما يجب أن يتحصل على تنقيط يؤهله للحصول على الوعاء العقاري المعني حسب المعايير وجدول التنقيط المرفق بالملحق الثاني للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، فمعايير اختيار المرقبين العقاريين تتمثل أساساً في معيار رأس المال الاجتماعي و/ أو الأموال الخاصة فمثلاً المرقبي العقاري الذي يقدر مبلغ رأس ماله الاجتماعي أو أمواله الخاصة ب : عشرة ملايين دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، بالمقابل الذي يقدر رأس ماله الخاص أو رأس المال الاجتماعي بالنسبة للأشخاص المعنوية بمليون دينار جزائري يتحصل على نقطتين من أصل 10 نقاط، أما المعيار الثاني فهو رقم الأعمال فتحسب كذلك من 01 إلى 10 نقاط فمثلاً المرقبي العقاري الذي يقدر رقم أعماله بمليار دينار جزائري يتحصل على 10 نقاط من أصل 10، أما من بلغ رقم أعماله مثلاً اربعون مليون دينار فيتحصل على نقطة واحدة من أصل 10 نقاط وهناك معيار السوابق المهنية للمرقبي العقاري فتحسب على أساس تسليم السكنات خلال العشر سنوات الأخيرة و تحسب من نقطتين حتى خمسة عشرة نقطة، بالنسبة لمعيار الوسائل التقنية والبشرية فتحسب من نقطة إلى عشر نقاط ويكون ذلك على أساس قائمة اسمية للموظفين مسلمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي مع تقديم نسخة من السير الذاتية و الشهادات، معيار الملف الشخصي للإطار المسير الرئيسي فتحسب من نقطة إلى خمس نقاط ، أما معيار تواجد المقر الاجتماعي فتحسب من صفر نقطة إلى عشر نقاط، معيار سعر التنازل عن السكن فيحسب على أساس ثلاثون نقطة و أخيراً آجال إنجاز المشروع فتحسب من أصل عشر نقاط (7)، حيث يقوم هذا الأخير بتكوين ملف على عشرة "10" نسخ ويرسله إلى أمانة اللجنة التقنية الولائية (8) كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها، يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة (9).

3.1. الشروط المالية: يجب على المرقى العقاري المستفيد من وعاء عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة وموجة لاستقبال مشاريع سكنية مدعمة من طرف الدولة دفع مقابل التنازل الذي تحدد قيمته من طرف مصالح أملاك الدولة، فإذا كانت القيمة التجارية القطعة الأرضية محل الإمتياز تحسب على أساس سعر السوق، فإنه بالمقابل يجب أن تطبق تخفيضات على هذه القيمة بما يتلاءم مع المشاريع المدعمة من طرف الدولة نظرا للوظيفة الاجتماعية التي يلعبها هذا النوع من السكن (10)، حيث تحدد نسبة التخفيضات.

تجدر الإشارة أن هذا التخفيض يمس فقط المشروع المخصص حصريا للسكن، فإذا أنجز المرقى العقاري المستفيد من التنازل محلات أخرى غير سكنية كمحلات تجارية أسفل العمارات مثلا، فهذا الجزء غير المخصص للاستعمال السكني لا يطبق عليه أي تخفيض، ويسهر المحافظ العقاري على ذلك، فبمجرد إيداع العقود المتضمنة الجداول الوصفية للتقسيم ويلاحظ وجود محلات مخصصة للاستعمال غير السكني يخطر مباشرة مصالح أملاك الدولة (11)، ولا يقوم بشهر أي تصرف يكون موضوعه محل غير سكني إلا بعد الحصول على شهادة رفع اليد محررة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تثبت دفع المرقى العقاري لفارق الثمن، كما يجدر الذكر أن تطبيق هذه الامتيازات المالية الجد معتبرة لا يعفي إدارة أملاك الدولة من اتخاذ الاحتياطات اللازمة من أجل الحرص على أن تكون عملية التقييم موضوعية وتتوافق والسوق العقاري الحر وتعكس القيمة التجارية والحقيقية لهذه الأملاك (12).

2. كيفية الحصول على القطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة:

تضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 المحدد لشروط و كيفية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل و المتمم (13) للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم (14).

بحيث جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 ليعدل و يتم المادة الأولى والثالثة عشر من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 ليتم اعداده تطبيقا للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفية ذلك (15) ، ليساير في المفعول أحكام المادتين رقم 92 و 93 (16) من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط و كيفية ادارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة(17) المؤرخ في 2012/12/16 .

ان القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 جاء تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 (18) الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كيفية منح هذه المساعدة ، في حين القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 يحدد شروط و كيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، بحيث صدر القرار تماشيا و التعديلات التي عرفها قانون الأملاك الوطنية رقم 14/08 و المرسوم التنفيذي له رقم 427/12 ليتماشى القرار مع مفعول المادتين 92 و 93 من الرسوم التنفيذية سالف الذكر ، بحيث يجب أن تعين مسبقا الأراضي التي يلتزم شراؤها في اطار احكام هذا القرار من طرف مصالح أملاك الدولة و ابلاغها لدى المرقين العقاريين مثلما ورد في نص المادة رقم 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المعدل

و المتمم.

و يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن اطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرفقين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعنية، و كذا دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه ؛ في مقابل ذلك يرسل المرفقي العقاري المهتم طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعنية الى الوالي المختص اقليميا ، مرفقا بملف معد من عشر نسخ يتضمن مجموعة من البيانات تتعلق بالخصوص بتصميم المشروع ، سعر التنازل عن المسكن دون احتساب سعر الأرضية ، و دفتر الشروط المشروع موقع يوضح تحت طائلة الرفض آجال انجاز السكنات و مخطط التمويل و الوصف المفصل للسكنات و المحلات المبرمجة ، السجل التجاري و النظام الأساسي للمرفقي العقاري ، و جدول يبين نتيجة الحسابات للثلاث سنوات الأخيرة كما يتضمن الملف كذلك بيانا يفيد تقديم مؤهلات المرفقي العقاري في مجال الدراسات أو انجاز المشاريع العقارية ، و شهادة يحررها الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين فيه التعهدات الجارية للمرفقي العقاري بالنسبة للبيع على التصاميم (19).

ويتولى الوالي ابلاغ المرفقي العقاري في آجال 15 يوما قرار التصريح بالتنازل للمرفقي العقاري المعني وكذا الهياكل المعنية، الا أنه في غالب الحالات يتم تجاوز هذه الأجل لتصل أحيانا الى 24 شهرا فما فوق.

اما المرفقي العقاري فيلتزم بتسليم خلال مهلة لا تتجاوز 5 أشهر الى المدير الولائي المكلف بالسكن ملف تنفيذ المشروع مرفقا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء.

لأجل ذلك يعد ويسلم عقد التنازل من طرف ادارة أملاك الدولة في أجل 30 يوما، غير أن الواقع العملي أثبت تجاوز هذه الأجل لكون الأوعية العقارية في غالب الحالات تشوبها نزاعات اما تتعلق بالخروج من حالة الشيوخ، أو يكون مردها ما يترتب عن اجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة خاصة بالنسبة لمبلغ التعويض (20)، يتمتع المشتري بالملكية التامة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ شهر التصرف.

و تعد القطعة الأرضية موضوع عملية التنازل مخصصة لانجاز محلات تستعمل أساسا للسكن، طبقا لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة لفائدة المرفقي العقاري، و كل تغيير لوجهة القطعة الأرضية أو استعمالها جزئيا أو كليا لغرض غير ذلك المخصص في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ البيع ، هذا من جهة و من جهة اخرى لا يحق للمرفقي العقاري الاعتراض على العقار الذي استلمه في مواجهة ادارة أملاك الدولة سواء بموجب الطعن أو الاعتراض مهما كان السبب لا سيما في ما يتعلق بسوء حالة التربة او باطن الأرض ، كما يتحمل المرفقي العقاري كل الارتفاقات التي تنقل العقار المكتسب ايجابية كانت أم سلبية.

الأمر الذي يجعلنا نتساءل عن الموقف للمشرع الجزائري الذي من شأنه أن يغير الطبيعة القانونية لعقد البيع الذي يعد من العقود الرضائية وبالتالي يجعل هذا الموقف من عملية التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة من بين عقود الاذعان، من دون أن يبين كذلك الى الجزاء المترتب على المرفقي العقاري الذي يقابل هذه الحالة بالرفض مما يؤدي الى فسخ العقد قبل انجاز المشروع.

وليس للمشتري أن يتنازل عن القطعة الأرضية المتنازل عنها ولا تأجيرها أو هبتها لأغراض أخرى أو في إطار آخر غير الذي نص عليه هذا المشروع تحت طائلة

سقوط حقه فيها، أما إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط وبعد توجيه دون جدوى إعدارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً في عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.

كما وضحت المادة رقم 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 المعدلة و المتممة بموجب المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 التخفيضات على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة على أساس نسب محددة.

ثانياً: الترقية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع ذات الطابع التجاري

يتحصل المرقي العقاري على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق اجراء منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل اذا تعلق الأمر بإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، و هو ما يوضحه المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل لتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، المؤرخ في 2015/10/26 (21)، بحيث جاءت أحكام المرسوم من جهة لتوضيح شروط و كفاءات منح الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و من جهة أخرى كيفية التكفل بالمشاريع المرخصة في اطار الأمر رقم 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 2008/09/01 المعدل و المتمم (22)، الى غاية تدخل أحكام المادة رقم 61 من قانون المالية لسنة 2015 (23) و التي تحدد شروط و كفاءات التكفل بها بموجب قرار وزاري مشترك ما بين وزارتي المالية و السكن .

1. شروط منح الأراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

1.1. بالنسبة للعقارات القابلة لمنح الامتياز في هذا الإطار طبقاً لأحكام هذا المرسوم فان الأراضي التي يمكن أن تكون محل منح امتياز قابل للتحويل الى تنازل هي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة لتعمير طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير وغير المخصصة أو في طور التخصيص لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

2.1. بالنسبة للمستفيدين: طبقاً لأحكام المرسوم سالف الذكر لكل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام او الخاص له صفة المرقي في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما، أن يطلب الاستفادة من منح الامتياز قابل للتحويل الى تنازل على قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بناء على ملف يودع على مستوى أمانة اللجنة التقنية الولائية المكلفة بالببت في مثل هذه الطلبات (24).

3.1. بالنسبة لمدة منح الامتياز: ان الامتياز الممنوح لفائدة المرقي العقاري يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء و يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني الناتج عن الامتياز القابل للتحويل الى تنازل، و كذا عن البنائيات المقررة اقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصرياً لتمويل المشروع الذي تتم مباشرته.

كما أن قيمة الاتاوة السنوية حددت حسب أحكام هذا المرسوم ب 33/1 من القيمة التجارية.

و من أجل تمكين المرقى العقاري من الحصول على الرهن لدى الهيئات القرضية، فإنه تقرر و من باب توحيد مدة منح الامتياز الواجب تدوينها في العقد، تحديدها لمدة 33 سنة.

4.1. بالنسبة لإعداد العقد: بناء على موافقة اللجنة التقنية الولائية على منح قطعة أرضية لانجاز مشروع ترقية عقارية تجارية، يرخص الامتياز على أساس قرار ولائي، لتتولى بعد ذلك مصالح ادارة أملاك الدولة اجراء تجسيد هذه الاستفادة بموجب عقد منح الامتياز قابل للتحويل الى تنازل مرفق بدفتر شروط مثلما يوضحه دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 281/15 سالف الذكر.

كما تتولى مصالح ادارة أملاك الدولة اعداد عقود منح الامتياز بعد صدور القرارات الولائية المرخصة لهذه العملية في مدة لا تتجاوز 30 يوما، حتى يتمكن المرقى العقاري الحصول على رخص البناء و انجاز مشاريعهم في الأجل المحددة.

و اذا تعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم فإنه يتعين على المحافظ العقاري التأشير الى مراجع عقد منح الامتياز في البطاقات العقارية للمستفيد و هذا بغية تحديد وضعتهم القانونية ، و في هذا الصدد صدرت المذكرة رقم 03760 عن المدير العام للأملاك الوطنية المؤرخة في 2016/03/29 ، الموجهة الى مدراء أملاك الدولة و المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، تتضمن ضرورة تنبيه الموثقين لتدوين بند في العقد المكرس لعملية البيع على التصاميم توضح من خلالها بأن الحقوق العينية العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقى تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل امتياز الى تنازل و بعد استلامهم لدى المرقى العقاري لمحاضر الحيازة (25).

5.1. بالنسبة للشروط المالية: ان المرقين العقاريين ملزمين مقابل الحصول على منح الامتياز بدفع اتاوى سنوية تحددها مصالح ادارة أملاك الدولة على أساس 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية دون أي تخفيض أو اعفاء من دفع مختلف الحقوق و الرسوم الواجبة.

وأضافة المذكرة رقم 03760 سالفة الذكر أن خصم الأتاوى المدفوعة يتم في حالة ما اذا انجز المرقى العقاري مشروعه في الأجل المحددة و الواجب تدوينها في عقد الامتياز و دفتر الشروط و طلب تحويل الامتياز الى تنازل خلال السنتين اللتان تليان أجل انجاز المشروع، أما اذا قدم المرقى طلب تحويل الامتياز الى تنازل بعد فوات أحل السنتين فإنه يتم تحويل الامتياز الى تنازل ع ألى أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح ادارة أملاك الدولة عند تاريخ عملية التحويل و بدون أي خصم للأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

6.1. بالنسبة لشروط تحويل الامتياز التنازل: بالرجوع الى نص المادة رقم 09 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 سالف الذكر فإن تحويل الامتياز الى تنازل يتم بطلب من المستفيد من الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط و بعد الحصول على شهادة المطابقة و البت في الطلب من طرف اللجنة التقنية الولائية ، حين ذلك تباشر مصالح ادارة أملاك الدولة في اعداد العقد الاداري الذي يكرس عملية تحويل الامتياز الى تنازل، مع التأكد مسبقا لدى مصالح المحافظة العقارية لما يتعلق الأمر بعملية البيع على التصاميم بان القطعة الأرضية غير مثقلة برهون مقابل تحصل المرقى على قروض بنكية لتمويل المشروع مما يقضي في حالة وجود رهن المطالبة بتكفل المرقى العقاري به او لاقبل عملية التحويل.

ان اجراء تحويل الامتياز الى تنازل أمر مستحدث بموجب المرسوم رقم 281/15 ، بحيث أن الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الترقية العقارية ذات الطابع التجاري بمثابة استثمار و عليه أخضعها لنفس نمط تسيير العقار العمومي الموجه للاستثمار المتمثل في الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل؛ و هو المبدأ الذي سار عليه المشرع الجزائري حين اصداره للمرسومين التنفيذيين رقمي 152/09 و 153/09 المؤرخين في 2009/05/02 المتخذين تطبيقاً للأمر رقم 04/08 ، و اعتبر من الأراضي المتوفرة التابعة لمناطق النشاطات و التابعة للجماعات المحلية أو الوكالات العقارية لنفس نمط الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل.

لأجل ذلك أصدر المشرع الجزائري المادة رقم 33 من قانون المالية لسنة 2013 حيث سمح من خلالها لإدارة أملاك الدولة من اعداد عقود منح الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل بالنسبة للعمليات الاستثمارية التي شرع فيها فوق أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار، و بالنتيجة تأهلت ادارة أملاك الدولة بموجب هذا الحكم الى اعداد عقود منح الامتياز غير القابل لتحويل الى تنازل بالنسبة لعمليات الترقية العقارية التجارية مادام أنه اعتبرها كمشروع استثمار.

غير أن الحال لم يبقى كذلك بمجرد صدور قانون المالية لسنة 2015 من خلال نص المادة رقم 61 منه، حيث أصبحت تخضع الترقية العقارية التجارية المنجزة فوق أراضي تابعة لأملاك الدولة لصيغة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل.

الا أن الاشكال الذي طرح يعد سن المادة رقم 61 من قانون المالية لسنة 2015 و التي من تتعلق بالأراضي التابعة للدول ، يتعلق بالهيئات المكلفة بالعقار و بالتحديد الوكالات العقارية الولائية منح الامتياز قابل للتحويل الى تنازل مادام أن المادة رقم 61 سאלفة الذكر تعالج فقط الأراضي التابعة للدولة ؟

أجابة عن هذا الاشكال المذكرة (26) رقم 07007 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الموجهة كذلك الى مدراء أملاك الدولة و المفتشين الجهويين للأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مديري الحفظ العقاري ، المؤرخة في 2016/06/20 ، و أوضحت المذكرة أن المرسومين التنفيذيين رقم 152/09 و 153/09 المشار اليهما أعلاه قد أخضعوا لصيغة الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل الا قطع الأراضي المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات و الموجهة لمشاريع استثمارية ، أما بالنسبة للأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية التابعة للهيئات المكلفة بالعقار لا سيما الوكالات العقارية الولائية فانه لا يوجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يشترط أن يكون تسييرها وفق صيغة الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل، و عليه أجازت المذكرة الهيئات المكلفة بالعقار بما فيها الوكالات العقارية الولائية و مكنتها من منح امتيازات بالنسبة لعمليات الترقية العقارية التجارية مع امكانية تحويل الامتياز الى تنازل شريطة الانجاز الفعلي للمشروع العقاري المثبت قانوناً بشهادة المطابقة .

وبمجرد اعداد عقد تحويل الامتياز الى تنازل، تحول بصفة تلقائية الى حق الملكية الحقوق العينية المرتبطة بالامتياز الممنوحة للمستفيدين في عقود البيع على التصاميم و هذا لتفادي تحميلهم مرة اخرى تسديد الحقوق و الرسوم المطلوبة بعنوان تحويل الامتياز الى تنازل، مما يتعين على المحافظين العقاريين التأشير في البطاقات العقارية على الوضعية الجديدة للمستفيد من العقار مما يسمح له بالتصرف كمالك كامل.

7.1. بالنسبة للشروط المطلوبة لتنازل المرقي على السكنات و المحلات المنجزة: و في هذا المقام نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان المشروع لا يتعلق بعملية البيع على التصاميم، فإنه لا يكفي للمرقي العقاري الذي أنهى مشروعه القيام ببيع السكنات والمحلات المعنية إلا بعد حصوله على شهادة رفع اليد المسلمة له من طرف مصالح أملاك الدولة تثبت تسديد القيمة المستحقة بعنوان تحويل الامتياز الى تنازل مما يتعين على مديري الحفظ العقاري اسداء التعليمات الازمة للمحافظين العقاريين لاشتراط هذه الوثيقة أولاً قبل شهر أي عقد مع التنسيق ومصالح أملاك الدولة للتكفل الأحسن بالملفات المعنية.

الحالة الثانية: أما اذا كان المشروع يتعلق بالبيع على التصاميم فإنه لا يمكن للمرقي العقاري اعداد و تسليم المستفيدين محاضر الحيازة قبل انجاز عملية تحويل الامتياز الى تنازل التي يتم تكريسها قانونا بعقد اداري مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

8.1. بالنسبة لاجراءات واجبة الاتباع اتجاه المرقين العقاريين الراضين تحويل الامتياز الى تنازل، أو لم يلتزموا بتنفيذ بنود دفتر الشروط: تناولت الفقرة ما قبل الأخير من المادة رقم 13 للمرسوم التنفيذي رقم 281/15 سالف الذكر الى ضرورة التزام المرقي العقاري بتحويل الامتياز الى تنازل تحت طائلة تحريك دعوى قضائية ضدهم من طرف مصالح أملاك الدولة تجبرهم من خلالها على تنفيذ بنود دفتر الشروط التي يعتبر تحويل الامتياز الى تنازل شرطاً من شروطها.

2. كفييات منح الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:

هناك عدة خطوات يجب أن يمر بها طلب المرقي العقاري للحصول على أوعية عقارية تابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لنشاط الترقية العقارية التجارية والتي يمكن اجمالها كما يلي:

1.2. الطلب المقدم من المرقي العقاري أمام اللجنة التقنية الولائية:

1.1.2. يقدم المرقي العقاري الملف إلى اللجنة التقنية الولائية على أربع نسخ

حيث يتكون الملف من:

- طلب يوجه إلى الوالي بصفته رئيس اللجنة التقنية الولائية
- مخطط تمويل يبين فيه المرقي العقاري قدراته المالية وكذا القروض اللازمة والتقديمات المحتملة
- بطاقة تقنية تتضمن على الخصوص وصف مفصل للمساكن، المحلات الأخرى المبرمج إنجازها، المساحة المطلوبة وأجل الإنجاز حيث أصبح مؤشر أجل الإنجاز يلعب دوراً كبيراً كعامل مهم في دراسة الطلبات.
- نسخة من اعتماد المرقي العقاري من طرف وزارة السكن
- نسخة من شهادة تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
- نسخة من السجل التجاري.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي.
- حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الترقية العقارية

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

- تصميم المشروع مرفقا بمواصفات السكن والمساحة القابلة للسكن إن أمكن (27) ، بالإضافة إلى المخططات المسحية المعدة سواء من إدارة مسح الأراضي أو مهندس خبير عقاري معتمد من هيئة المهندسين الخبراء العقاريين التي تبين مرقع الوعاء العقاري المطلوب بالضبط .

2.1.2. دراسة الطلب من اللجنة التقنية الولائية: بعد تقديم المرقي العقاري

لطلب الحصول على وعاء عقاري لتخصيصه لنشاط الترقية العقارية التجارية مرفقا بالوثائق المذكورة سابقا، تقوم إدارة أملاك الدولة كخطوة أولى بعملية التحقيق الميداني وذلك للتأكد من أن القطع الأرضية المراد الحصول عليها فعلا تعد من الأملاك الخاصة التابعة للدولة، وليست موضوع ملك تابع للخواص أو الهيئات عمومية أو محلية أخرى أو تابع للأملاك العامة التابعة للدولة.

بعد التأكد من أبلولة الوعاء العقاري المعني للدولة يحرر تقرير بذلك ويحول إلى اللجنة التقنية الولائية لاستكمال عملية دراسة ملف منح الامتياز.

2.2. القرار الولائي المرخص بالامتياز: بعد استكمال اللجنة لدراسة الملف المقدم

من طرف المرقي العقاري، بعد الإطلاع على تقرير التحقيق العقاري المرسل من إدارة أملاك الدولة وبعد أخذ رأي الأعضاء ورفع التحفظات إن وجدت، تقرر اللجنة تقديم رأي بالموافقة على منح الوعاء العقاري موضوع الطلب للمرقي العقاري المستفيد، حيث يقوم السيد الوالي بإصدار قرار يرخص فيه بمنح الامتياز للمرقي العقاري المعني، ويتم تبليغ هذا القرار إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إتمام إجراءات إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مرفقا بدفتر الشروط والذي يكون طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم 15-281 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري (28).

3.2. العقد الإداري المكرس لمنح الامتياز: بعد ترخيص السيد الوالي بمنح الامتياز

المقابل لتحويل إلى تنازل للمرقي العقاري المستفيد وتبليغه دون أجل المرقي العقاري المستفيد وإدارة أملاك الدولة، تقوم هذه الأخيرة بعملية التقييم والتي تتوج بتقرير تقييمي يعده العون المقيم ويؤشر عليه كل من رئيس قسم التقييمات والخبرة، رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا، رئيس مكتب التقييمات والخبرة وكذلك رئيس مصلحة التقييمات والخبرة على مستوى المديرية، بالإضافة إلى تأشيرة المدير الولائي للأملاك الدولة، ليتم بعدها إعداد مذكرة التلخيص و الأمر بالدفع .

و مع الإشارة إلى أنه يجب أن لا تتجاوز المدة بين صدور قرار الترخيص بمنح الامتياز و إعداد عقود الامتياز 30 يوما، وذلك حتى يتسنى للمرقين العقاريين المستفيدين من عقود الامتياز الحصول على رخصة البناء وإنجاز مشاريعهم في الأجل المحددة (29)، كما حثت المديرية العامة للأملاك الوطنية الموثقين المحررين لعقود البيع على التصاميم التنصيص في هذه العقود على أن الحقوق العقارية المكتسبة من طرف المستفيدين بعنوان الامتياز الممنوح للمرقي العقاري تصبح بصفة آلية حق ملكية عند تحويل الامتياز إلى تنازل، ويبدو جليا أن الهدف من ذلك هو تخفيف العبء المالي الإضافي الذي يتطلبه تعديل عقود المستفيدين من سكنات ترقية، وذلك حتى لا يقوموا بدفع مصاريف إضافية (30).

- الخاتمة

بعد دراستنا لموضوع منح الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة خلصنا إلى أن المنح الموجه لإنجاز مشاريع الترقية العقارية، يختلف الخاصة بحسب نوع هذه الأخيرة، فإذا كانت ترقية عقارية اجتماعية فإن المنح يكون على شكل تنازل مقابل دفع المستحقات المالية والتي تكون حسب أسعار السوق بعد تطبيق التخفيضات المناسبة، أما إذا كانت الترقية العقارية تجارية فإن المنح يكون على شكل امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة وموافقة اللجنة التقنية الولائية، مقابل دفع الأتاوى سنوية أثناء فترة الامتياز (قيمة إيجارية)، ودفع القيمة التجارية للوعاء العقاري أثناء تحول الامتياز إلى تنازل بعد خصم الأتاوى الممنوحة إذا تم الإنجاز الفعلي للمشروع في الأجال المحددة في دفتر الشروط أو خلال السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، أما الأوعية العقارية الممنوحة على سبيل الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب عقود إدارية مشهورة لكن الأشغال لم تنطلق بها إلى غاية تاريخ 23 أكتوبر 2016 فإنها تقصى من عملية التحويل إلى تنازل كعقاب للمقريين العقاريين المماطلين ، وكل هذه الإجراءات تهدف إلى الحد من المضاربة في الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

-الهوامش

1. المادة رقم 19 من القانون رقم 16/01 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن تعديل الدستور ،الجريدة الرسمية عدد رقم 14 المؤرخة في 2016/03/07 .
2. المادتين رقم 70 و 71 على التوالي من قانون الأملاك الوطنية رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 ،جريدة رسمية رقم 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 2008/06/20 ، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخ في 2008/08/03.
3. د.العربي محمد مياد ،الاستثمار في أملاك الدولة الخاصة ، دار الأفاق المغربية للنشر و التوزيع ، الدار البيضاء ، المملكة المغربية ، 2012 ص 161.
4. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المرجع السابق.
5. المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، جريدة رسمية عدد 51 ، المؤرخة في 2011/09/14 .
6. العياشي سراتي: إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، عدد خاص بالملتقى الدولي حول الترقية العقارية و سياسة السكن: رهانات و تحديات يومي 1 و 2 مارس 2017، ص 377 مخبر القانون و العقار جامعة البليدة 2.
7. الملحق رقم: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ، المرجع نفسه.
8. تتكون اللجنة من: الوالي و ممثله، مدير أملاك الدولة، مدير السكن و التجهيزات العمومية، مدير التعمير و البناء ، مدير التخطيط و تهيئة الإقليم، مدير التنظيم و الشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير الري، مدير المناجم و الصناعة. رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
9. المادة : 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 ،المرجع نفسه.
10. المذكرة رقم : 03542 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية 2016.
11. المادة: 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 ، جريدة

- رسمية عدد 70، المؤرخة في 2015/12/29 .
12. المذكرة رقم : 0006 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، 2006.
13. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/08/25 ، المحدد لشروط و
كيفية التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء
برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة المعدل و المتمم ، المرجع نفسه.
14. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد الخصائص
التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ، المرجع نفسه.
15. المرسوم التنفيذي رقم 91/454 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة
التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفية ذلك، المؤرخ في 1991/11/23، الجريدة
الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 1991/11/24 .
16. أجاز المشرع الجزائري من خلال هاذان النصان تسخير الأملاك العقارية
الخاصة التابعة للدولة لفائدة متعاملين عموميين و خواص على أساس دفتر الشروط ،
مع إمكانية تخفيض سعر الأراضي المباعة في مناطق الترقية العقارية.
17. المرسوم التنفيذي رقم 12/427 الذي يحدد شروط و كيفية إدارة و تسيير
الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة المؤرخ في 2012/12/16 الجريدة
الرسمية العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19.
18. المرسوم التنفيذي رقم 10/235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة
من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل
مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه
السكنات وكذا كيفية منح هذه المساعدة. المؤرخ في 2010/10/5 جريدة رسمية
عدد 58 المؤرخة في 2010/10/07 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم
18/06 المؤرخ في 2018/1/20، جريدة رسمية عدد 02 المؤرخ في
2018/01/21.
19. انظر المادة رقم 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14
سالف الذكر .
20. العياشي سراتي: اجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة
للدولة، المرجع نفسه.
21. المرسوم التنفيذي رقم 15/281 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز القابل
لتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز
مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، المؤرخ في 2015 /10/26 ، جريدة
رسمية عدد 58 ، المؤرخة في 2015/11/04.
22. الأمر رقم 08/04 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي
التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في
2008/09/01 ، جريدة رسمية عدد 49 ، المؤرخة في 2008/09/03، المعدل و
المتمم .
23. القانون رقم 14/10 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في
2014/12/30، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.
24. تتكون هذه اللجنة حسب المادة رقم 04 من : الوالي أو ممثله رئيسا ، مدير
المكلف بأملاك الدولة ، المدير المكلف بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء ، المدير
المكلف بالاستثمار ، هذا و لا يوجد ما يمنع اللجنة من الاستعانة بأي شخص يمكن أن
يساعدها في أشغالها. و يتولى المدير الولائي المكلف بالتعمير و الهندسة المعمارية و
البناء أمانة اللجنة التقنية.
25. المذكرة رقم 03760 عن المدير العام للأملاك الوطنية المؤرخة في
2016/03/29 الموجهة الى مدراء أملاك الدولة و المفتشين الجهويين لأملاك الدولة
و الحفظ العقاري، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، غير منشور.

26. المذكرة رقم 07007 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية الموجهة كذلك الى مدراء أملاك الدولة والمفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مديري الحفظ العقاري، المؤرخة في 20/06/2016، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، غير منشور.

27. المادة: 03 من المرسوم التنفيذي 15-281 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل لتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، المرجع السابق. .
28. المذكرة رقم 03760 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2016.
29. المذكرة رقم : 03760 المرجع السابق .

30. المادة: 13 من المرسوم التنفيذي 15-281 لذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل لتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، المرجع السابق. .