

مراسيم تنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم 09 - 152 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

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

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

- وبمقتضى الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم،

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

- 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 للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

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

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- 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 91 - 454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ويضبط كيفيات ذلك، المعدل والمتمم،

المادة 5 : الأراضي المذكورة في المادة 2 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، غير معنية بأحكام هذا المرسوم.

المادة 6 : يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم :
- تابعة للأمالك الخاصة للدولة،
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها،

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمرکزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

المادة 7 : يمنح الامتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني، المفتوح أو المحدود.

يعاد إدماج الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ضمن الأمالك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم.

تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي الموجودة بمناطق النشاطات والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

المادة 8 : عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة توسع سياحي، يرخّص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي.

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازه وكذا الشروط والمعايير اللازمة.

المادة 9 : عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخّص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

المادة 10 : عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة، يرخّص منح

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01 - 281 المؤرخ في 6 رجب عام 1422 الموافق 24 سبتمبر سنة 2001 والمتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03 - 313 المؤرخ في 19 رجب عام 1424 الموافق 16 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 3 والمادتين 7 و14 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، بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعيين وأشخاص معنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص.

المادة 2 : يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز، عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة.

المادة 3 : يقصد بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز، عن طريق المنافسة، على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط.

المادة 4 : يقوم الوزراء المختصون قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود وفقا لأحكام المواد 8 و9 و10 و11 أدناه.

- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار .

المادة 15 : يمنح الامتياز على أرض تابعة للدولة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة كما يأتي :

- عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزاد العلني،

- عندما يمنح الامتياز بالتراضي، فإن مبلغ الإتاوة السنوية كما هو محدد من إدارة أملاك الدولة يجب أن يمثل 20/1 (5 %) من القيمة الحقيقية والذي يجب أن يمثل كذلك السعر الافتتاحي عندما يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

يتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة في الفقرات السابقة عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري.

المادة 16 : يمكن أن تستفيد كذلك المشاريع الاستثمارية المستفيدة من الامتياز بالتراضي كما هو منصوص عليه في المادة 14 أعلاه، بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض في مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة.

المادة 17 : يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، بعقد إداري تعدده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز .

يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع.

المادة 18 : عند إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعينة قانونا بناء على شهادة المطابقة، تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.

المادة 19 : يمكن التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية بشرط :

- إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعينة قانونا بشهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير،

الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة وبقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.

يجب أن تكون القطع الأرضية التابعة للدولة محل منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية تتماشى وطبيعة المدينة الجديدة وتتوافق مع مخطط تهيئتها.

المادة 11 : عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 (الفقرة 4) من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه.

المادة 12 : يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 أعلاه، لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

المادة 13 : يمكن أن يمنح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار .

يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار .

المادة 14 : المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي هي المشاريع التي :

- يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني،

- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية،

- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي،

تحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن إسقاط الحق.

المادة 23 : يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

المادة 24 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07 - 121 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06 - 11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

المادة 25 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

أحمد أويحيى

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز من طريق المزايا العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزايا العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من منح الامتياز - استعمال الأراضي

القطعة الأرضية، موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري. كل تغيير

- بدء النشاط المعين قانونا، حسب الحالة، من اللجنة المذكورة في المادة 11 أعلاه، أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو من الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي،

- يجب أن يكون بدء النشاط معين كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار.

يجب إعلام إدارة أملاك الدولة، تحت طائلة البطلان، بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.

المادة 20 : طبقا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، يؤدي كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع المعمول به وللالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط إلى إسقاط الحق من الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

المادة 21 : إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

وفي حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي يؤدي إسقاط الحق إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر 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.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

المادة 22 : عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض،

عند نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البناءات، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابته القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

عليه الشمعتان. ولا يعلن المزااد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذا السعر في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الامتياز ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزااد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزااد.

ب - التعهدات المختومة :

يقدم عرض عن منح الامتياز عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 6 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض منح الامتياز عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية لأملك الدولة المعنية في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في ظرف موصى عليه مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية : " التعهد من أجل منح الامتيازالجزء رقمالمزااد المؤرخ في".

يترتب على عرض منح الامتياز قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا. ولا يمكن إلغاء التعهد بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ج - مكتب المزااد - لجنة فتح الأظرفة :

يجرى المزااد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزااد كما هي محددة في دفتر الشروط الموافق عليه بموجب القرار المؤرخ في 5 مارس سنة 1997 والمتضمن المصادقة على دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط التي تطبق على البيع عن طريق المزااد العلني للعقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة.

ففي وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز.

المادة 2

قواعد التعمير ومعايير البيئة

يجب القيام بإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

صيغة الامتياز

يتم منح الامتياز عن طريق المزااد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وعند الاقتضاء، بأية وسيلة إشهارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي :

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز،

- مكان إجراء المزااد،

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات،

أ - المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات.

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

لا يعلن عن منح الامتياز عن طريق المزايدات الشفوية إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي بفارق دقيقة واحدة بينهما على المزايدة الواحدة نفسها.

وإذا لم تقع أية مزايدة خلال مدة اشتعال هذه الأضواء، يعلن المزااد لصالح صاحب العرض الذي أوقدت

المادة 6**الوكالة**

يجب على كل شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل.

المادة 7**تعيين الموطن**

يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنا داخل إقليم اختصاص دائرة مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.

المادة 8**الفصل في الاحتجاجات**

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد أو بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزاييدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد.

المادة 9**التوقيع على العقود**

يوقع حالا على أصل محضر منح الامتياز أعضاء المكتب والراسي عليه المزاد أو ممثله. وإذا لم يتمكن هذان الأخيران وحرما من ذلك أو لم يعرفا كيفية الإمضاء يشار إلى ذلك في المحضر.

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق ويوقع عليها كل الأطراف. تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 10**الضمان**

يعتبر كل راس عليه المزاد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها منح الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى. ويمنح 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.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 6 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع للخرينة العمومية في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة.

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأطراف) والراسي عليه أو عليهم المزاد.

المادة 4**الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة**

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية.

المادة 5**الكفالة**

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروف للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه. ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزاييدات الشفوية قبل بدء العمليات.

و تدفع هذه الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، نقدا أو بواسطة صك معتمد. يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة.

يرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي لأملك الدولة عليه عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز. ويجب أن يستوفي ابتداء من يوم انتفاعه، كل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصحة الطرق والشرطة وغيرها وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي طعن ضد الدولة.

المادة 14

مصاريف منح الامتياز

يدفع الراسي عليه المزداد، زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز، على قدر نسبة الثمن الأدنى المعروض لكل جزء :

- (1) مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.
- (2) رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.
- (3) رسم تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل فائز بصفة منفردة :

- أجر مصلحة الأملاك الوطنية،
- حقوق التسجيل،
- رسم الشهر العقاري،
- ثمن النسخة التنفيذية، عند الاقتضاء.

المادة 15

التأجير من الباطن - بيع منح الامتياز

قبل إتمام المشروع

لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله. ويمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.

المادة 16

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت وباتفاق الطرفين،
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى،

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد،

لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

وعند وجود خطأ مزدوج، لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين (2) المواليين لتاريخ المزايدة. ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث الامتياز أثره الكامل.

ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم منح الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، يجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

المادة 11

الارتفاقات

ينتفع الراسي عليه المزداد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة المانحة للامتياز، ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للراسي عليه المزداد أو للغير.

المادة 12

الممتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنائيات، والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية 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 13

الضرائب والأعباء العمومية والصحية

يتحمل الراسي عليه المزداد، ابتداء من يوم المزداد، كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي

المادة 18**شروط الامتياز**

تبقى القطعة الأرضية محل منح الامتياز مثقلة بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة، إلى اليوم الذي يستوفي فيه الراسي عليه المزداد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط هذا.

أحكام خاصة**المادة 19****موقع القطعة الأرضية**

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

يحدّها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

المادة 20**قوام الأرضية**

مساحة القطعة الأرضية هي

والسعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز والنتيجة عن الإسقاط الأفقي. هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها ولا تقبل بأي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

المادة 21**أصل الملكية**

القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب

المادة 22**وصف المشروع الاستثماري**

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 23**الشروط المالية للامتياز**

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزداد. تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. وفي حالة التأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر 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.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

- عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.

- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.

- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.

المادة 17**كشف الحسابات**

لا ينتج عن الوصول المسلمة من مفتش الأملاك الوطنية، الإعفاء النهائي للمستفيد من الراسي عليه المزداد، إلا بعد أن يعترف بصحة التسديدات وكفايتها بمقتضى كشف بيان الحسابات الذي يحرره مدير الأملاك الوطنية المعني، طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 29**انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ - التمديد المحتمل للأجال**

يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز..... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل..... من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

المادة 30**أحكام نوعية للاستثمارات المتوقع إنجازها في مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة****المادة 31****أحكام ختامية**

يعلن المستفيد من منح الامتياز بأنه اطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له.

قرىء وصودق عليه**المستفيد من منح الامتياز**

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تمهيد

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد إنجاز مشاريع استثمارية.

منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري.

عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري.

وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

المادة 24**مدة الامتياز - تجديده**

يمنح الامتياز لمدة أدها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاهما تسع وتسعون (99) سنة.

المادة 25**الترخيص بمنح الامتياز**

عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقا للقرار رقم..... المؤرخ..... ل.....

المادة 26**مكان دفع ثمن الزيادة وطريقته**

يجب على الراسي عليه المزداد أن يدفع ثمن مزيادته والمصاريف المذكورة في المادة 14 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب..... في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ المزداد.

وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار الراسي عليه المزداد من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوعا مضافا إليه غرامة تمثل 2 % من المبلغ المستحق.

و في غير ذلك، يعتبر الراسي عليه المزداد قد تراجع عن الاستفادة من القطعة الأرضية المعنية.

المادة 27**عقد منح الامتياز**

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة الراسي عليه المزداد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية..... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ.....

المادة 28**بدء الانتفاع**

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملك الدولة، بعد تسليم عقد الامتياز، فورا.

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفاً، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.

المادة 5

الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير.

المادة 6

الممتلكات الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصاً البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

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

المادة 7

الضرائب - الأمباء والمصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب، والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل، ابتداءً من تاريخ بدء الانتفاع، بكل أعباء المدينة ومصالحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من منح الامتياز - استعمال الأراضي

القطعة الأرضية، موضوع الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز.

المادة 2

قواعد التعمير ومعايير البيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

المادة 3

مدة الامتياز - تجديده

يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

المادة 4

الضمان

يعتبر كل مستفيد من الامتياز عارفاً تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضماناً أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

يمنح 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 يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد.

لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلاً لمنح الامتياز.

تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

- عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض،

- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض،

- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.

أحكام خاصة

المادة 11

موقع القطعة الأرضية

تقع هذه القطعة الأرضية في إقليم بلدية

بالمكان المسمى, دائرة, ولاية

يحدّها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

المادة 12

قوام الأرضية

مساحة القطعة الأرضية هي

والسعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد منح الامتياز والنتيجة عن الإسقاط الأفقي. هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها.

المادة 13

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك للدولة بموجب

المادة 14

وصف المشروع الاستثماري

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

المادة 8

مصاريف منح الامتياز

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

المادة 9

التأجير من الباطن - بيع الامتياز قبل إتمام المشروع

لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله. ويمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية ممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.

المادة 10

فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت وباتفاق الطرفين،

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

في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر 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.

المادة 15

القدرات المالية

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

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

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد 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 20/1 (5%) من القيمة التجارية المحددة، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة. تدفع هذه الإتاوة سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً. وفي حالة التأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

عند انقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستناداً إلى السوق العقاري.

وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناء دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

المادة 17

مكان دفع الإتاوة السنوية وطريقته

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة 8 أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة بـ في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

وبعد انقضاء هذا الأجل، يتم إذار المستفيد من الامتياز من أجل تسديد، مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق.

وفي غير ذلك، يعد المستفيد من الامتياز قد تراجع عن الاستفادة منه.

المادة 18

الترخيص بمنح الامتياز

عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقاً لقرار مجلس الوزراء المتخذ بتاريخ

المادة 19

مقد منح الامتياز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية، بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ

المادة 20

بدء الانتفاع

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة.

المادة 21

انطلاق الأشغال - أجال التنفيذ

- التمديد المحتمل للأجال

يجب على المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل من تاريخ تسليم رخصة البناء.

تمدد أجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا، وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادة 22

أحكام نوعية للاستثمارات المتوقعة إنجازها في مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة

.....

المادة 23

أحكام ختامية

يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه مرجعاً له.

قرئ وصودق عليه

المستفيد من منح الامتياز