

## الملحق الرابع

دفتـر الشـروط النـمـوذجـي الـذي يـحدـد البـنـود والشـروط المـطبـقـة عـلى مـنـح الـامـتـيـاز القـابل لـلتـحوـيل  
إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

### أحكام عامة

#### المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

#### المادة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

- رخصة التجزئة رقم ..... (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- مخطط تهيئة المدينة الجديدة..... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي ل..... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- أدوات التعمير للملك العقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

#### المادة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.

بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

#### المادة 4 : الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري 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 يمكّن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة.

### المادة 5 : الأملك الثقافية

تحفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، ولا سيما منها البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز أو النقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تُكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشبّاك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية.

### المادة 6 : مصاريف منح الامتياز

يتعيّن على صاحب حق الامتياز تسديد مبلغ الإتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال.

### المادة 7 : التأجير من الباطن - التنازل

لا يمكن صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع.

لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلا بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.

### المادة 8 : الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ أو أي تظلم أمام الدولة.

### المادة 9 : الضمانات

تُقَدّم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز.

يأخذ المستفيد من الامتياز، الذي تم إعلامه واطلع على حالة الملك العقاري محل الامتياز، حيازته دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها.

يجب على المستفيد من الامتياز إعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على ملكية الدولة.

### المادة 10 : التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي :

- مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء،  
- تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الأجل المحددة في دفتر الشروط هذا،

- إبلاغ الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز،  
- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة.

### المادة 11 : فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبّاكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبنود دفتر الشروط هذا.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعدارين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإعدار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعدار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلغ له إعدار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به 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 إقليمياً فائض القيمة.

عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/ أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون 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، كما يتعين عليه وعلى حسابها القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحوّل الامتيازات والرهنون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

## أحكام خاصة

### المادة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

#### موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى .....(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية .....، قسم.....المكان المسمّى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

#### يحدّه من :

الشمال.....

الجنوب.....

الشرق.....

الغرب.....

#### قوام الملك العقاري

مساحة الأرض.....المساحة المبنية.....

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناجمة عن الإسقاط الأفقي. ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

**المادة 13 : أصل الملكية**

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب .....

**المادة 14 : وصف المشروع الاستثماري**

وصف دقيق للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه :

**- قوام المشروع**

.....

.....

.....

- سعة الإنتاج : .....

**نشاط المشروع :**

**أ. النشاط :** .....

**رمز النشاط (حسب قائمة النشاطات الاقتصادية للمركز الوطني للسجل التجاري).....**

**ب. نوع الاستثمار :**

إنشاء  توسيع النشاط  نقل النشاط

**ج. عملية تكنولوجية، دمج محلي، تصديق، مواد :**

.....

**المادة 15 : الأجل والجدول الزمني للتنفيذ : .....**

**- أجل إنجاز البناءات : .....**

• دراسات، إجراءات الحصول على رخصة البناء..... شهراً،

• تهيئة الموقع (التسطيح، الطرق ومختلف الشبكات)..... شهراً،

• الأشغال الكبرى (الهندسة المدنية)..... شهراً،

• البنى التحتية والشبكات..... شهراً،

**- مدة تركيب المعدات والدخول في الاستغلال..... شهراً،**

أ. تركيب المعدات والاختبار..... شهراً،

ب. الأجل المتوقع لبدء الدخول في الاستغلال ابتداء من تاريخ الانتهاء من البناءات وربط المشروع بالشبكات.....

..... شهراً.

**المادة 16 : إنشاء مناصب عمل مباشرة : .....**

• إطارات : .....

• تقنيات : .....

• تنفيذ : .....

**المادة 17 : قدرات مالية**

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة 14 أعلاه، على النحو الآتي :

**التكلفة الإجمالية للمشروع : .....**

**هيكل الاستثمار**

الاقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		
البنيات		
معدات الإنتاج		
معدات مساعدة		
الاحتياجات من رأس المال المتداول		
<b>المجموع</b>		

**مخطط تمويل المشروع**

• المساهمات برأس المال الخاص.....تعادل.....%

• القروض البنكية.....تعادل.....%

**المادة 18 : الشروط المالية للامتياز**

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

**المادة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية**

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ تسلم الأمر بالدفع المبلغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعيّن على المستثمر أيضاً دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهياة طبقا للتنظيم المعمول به.

**المادة 20 : أخذ الحيابة**

تجسد عملية حيابة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعده مصالح الشبّك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

**المادة 21 : انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - تمديد الأجال****أجل إنجاز المشروع**

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل ..... شهراً، مثلما هو مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

### أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبّك الوحيد للوكالة المختص إقليمياً، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

### أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعيّن على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد أجل إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجماً عن قوة القاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو..... سنة، يحتسب ابتداء من تاريخ الشروع في الأشغال طبقاً لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد أجل إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهراً، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار. لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

### المادة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

### المادة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

### المادة 24 : تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

### المادة 25 : الاكتتاب

يصرّح المستفيد من الامتياز أنه اطّلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذ صراحة مرجعاً له.  
حرّر ب.....، في .....

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصدق عليه