

- وبمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،
- وبمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،
- وبمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 15-23 المؤرخ في 21 ربيع الثاني عام 1445 الموافق 5 نوفمبر سنة 2023 والمتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، لا سيما المادة 16 منه،
- وبمقتضى القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 296-22 المؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 404-23 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1445 الموافق 11 نوفمبر سنة 2023 والمتضمن تعيين الوزير الأول،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 119-23 المؤرخ في 23 شعبان عام 1444 الموافق 16 مارس سنة 2023 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يُحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يُحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم،

مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 112-5 و141 (الفقرة 2) منه،

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

- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن 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 القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

إلى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

المادة 2 : يمنح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمتكون من أراضٍ مهياة واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، ومحيطات المدن الجديدة والأراضي الأخرى، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تدعى في صلب النص "الوكالة".

المادة 3 : تجتمع الوكالة دورياً مع مصالح أملاك الدولة، قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار على أساس بنك معطيات تابع للوكالة ينشأ لهذا الغرض طبقاً للتنظيم المعمول به.

المادة 4 : تحدد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية بثلاثين (30) يوماً. تتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ انقضاء أجل النشر.

المادة 5 : عندما يكون العقار التابع لأمالك الدولة محل طلب منح الامتياز، واقعاً داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي أو منطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو حظيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة، فإنه يجب أن يتم تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها.

المادة 6 : كل شخص طبيعي أو شخص معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم بمفهوم القانون رقم 18-22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار، يحمل مشروعاً استثمارياً، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة.

ويجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيّرّها الوكالة طبقاً للكيفية الآتية :

- تسجيلاً أولياً، يتمثل في ملء، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في :

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

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 26 محرّم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جانفي سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقاً لأحكام المادتين 14 و17 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم

القرار النهائي المعدّ وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث بهذا المرسوم، الذي يرخّص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

وفي حالة قبول الطعن، يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شبّكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت.

وعلى أساس قرار منح الامتياز، يُستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشبّك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المُحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا للنموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم. ويلزم اكتتاب المُستثمر لدفتر الشروط، بإنجاز المشروع الاستثماري المقرر في ظل احترام كُلي لبنوده وشروطه.

المادة 10: يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادة 11: تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلّمها الملف من الشبّك الوحيد للوكالة.

يتكون الملف، على الخصوص، من :

- وثيقة الهوية،

- القرار النهائي،

- دفتر الشروط الممضى،

- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية،

- السجل التجاري.

المادة 12: تُجسّد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز بحضور تعده مصالح الشبّك الوحيد التابعة للوكالة، فور تسليم عقد الامتياز.

يُلزم صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ، بالشروع في أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط.

المادة 13: طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، يخوّل الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء.

• النشاط المزمع القيام به،

• موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،

• مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)،

• ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكّنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.

وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.

المادة 7: تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفق نموذجا بالملحق الأول بهذا المرسوم، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح.

وبناء على نتائج المعالجة المذكورة أعلاه، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالحه مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني بهذا المرسوم. ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

لا يكون المقرر المؤقت نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 والمذكور أعلاه.

يتم إعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت.

المادة 8: يمكن كل مترشح يرى أنه قد غُبن، إرسال تظلم إلى الوكالة، بأي وسيلة، في الأجل المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 والمذكور أعلاه، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الامتياز.

المادة 9: في حالة رد سلبى على التظلم المُبلّغ له من طرف الوكالة، يمكن المترشح أن يقدم طعناً أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، في الأجل المحدد في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 والمذكور أعلاه، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه.

في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا المذكورة أعلاه، تَبْلَغُ الوكالة، عن طريق شبّكها الوحيد،

الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، وبقيها بدون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يبلّغ الإعذار الأول من الوكالة، عن طريق شبّاكها الوحيد، للمستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

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

وبناء على قرار الفسخ المبلّغ من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

المادة 18 : طبقاً للقانون رقم 17-23 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، تكون الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون، قابلة للتحويل إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز وبعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة 15 أعلاه.

تعدّ مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد في نفس الأجل المحدد في الفقرة الأخيرة من المادة 15 المذكورة أعلاه.

المادة 19 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 26 محرّم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وتسييرها.

المادة 20 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرّر بالجزائر في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023.

محمد النذير العرابوي

ويخوّل الامتياز صاحبه أيضاً الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه. لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، التي تبقى تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقاً للكيفيات المحددة في هذا المرسوم.

المادة 14 : يحدد أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، طبقاً للقانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمذكور أعلاه.

المادة 15 : يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز، وذلك بعد :

- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانوناً من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،

- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

تجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلام الطلب. تعدّ مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تحويل الملف إليها.

المادة 16 : طبقاً لأحكام القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 والمذكور أعلاه، يُحوّل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز.

وبانقضاء مدة الامتياز المحددة بثلاث وثلاثين (33) سنة وفي حالة تجديد الامتياز، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استناداً إلى أسعار السوق العقارية.

المادة 17 : يُفسخ الامتياز :

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز بأحكام هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط وبعد تبليغه إعدارين (2) من طرف

الملحق الأول
شبكة التقييم

الملاحظة	العلامة	القيمة حسب المؤشر	مؤشر المرجع	نقطة المرجع	المعامل	المعايير ذات الصلة
1	300	60	الأولوية 1	60-20	5	طبيعة النشاط
	200	40	الأولوية 2			
	150	30	الأولوية 3			
	30	30	معدل < 50%	30-0	1	المساهمة في تنويع الصادرات (حصّة الواردات في الإنتاج المتوقع)
	15	15	معدل $\geq 50\%$			
	0	0	معدل $\geq 25\%$			
2	30	30	النسبة < 75%	30-0	1	المساهمة في تجميع الموارد المحلية
	15	15	النسبة $\geq 50\%$			
	10	10	النسبة $\geq 25\%$			
	0	0	النسبة $\geq 25\%$			
3	25	25	النسبة < 50%	25-0	1	المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)
	15	15	النسبة $\geq 50\%$			
	0	0	النسبة $\geq 25\%$			
4			عدد مناصب العمل	50-00	5	التشغيل
	100	20	أكثر من 100			
	50	10	من 50 إلى 100			
	25	5	من 10 إلى 49			
	0	0	أقل من 10			
			نوعية مناصب العمل (نسبة الوظائف التي تتطلب شهادة من المجموع الكلي لمناصب العمل)			
	75	15	أكثر من 50%			
	50	10	25% إلى 50%			
	25	5	من 10% إلى أقل من 25%			
	0	0	أقل من 10%			
		كثافة مناصب العمل/ المساحة المخصصة				
100	20	أكثر من 50 منصب/ الهكتار				
0	0	أقل من 50 منصب/ الهكتار				
275		المجموع الكلي لمناصب العمل				
5	250	50	أكثر من 1000 مليون دج	50-05	5	مبلغ الاستثمار
	100	20	1000 مليون دج < مبلغ < 500 مليون دج			
	50	10	500 مليون دج < المبلغ < 100 مليون دج			
	25	5	أقل أو يساوي 100 مليون دج			
	90	30	أعلى من 75%	30-00	3	مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة
	60	20	أعلى من 50% وأقل أو يساوي 75%			
	30	10	أعلى من 25% وأقل أو يساوي 50%			
	0	0	أقل أو يساوي 25%			
	1000	العلامة الكلية				

ملاحظات :

- 1- تحدد الأولويات من طرف الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاية.
- 2- يحسب المعيار كآلاتي :
 - النسبة بين حجم المواد الأولية المحلية المحولة والحجم الكلي للمواد الأولية المستعملة.
 - حصة المدخلات المنتجة محلياً في مجموع مدخلات المنتج المصنّع.
- 3- هذا المعيار يرجع إلى المادة 2 من القانون رقم 18-22.
- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.
- 4- كثافة الشغل هو مؤشر للمردودية الاقتصادية بالنسبة لاستهلاك المورد العقاري.
- 5- الترابط بين المعيارين يسمح بالحكم على قدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع.

الملحق الثاني**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية****مصالح الوزير الأول****الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار****الشبّاك الوحيد**

مقرر مؤقت رقم..... مؤرّخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم..... لفائدة.... لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إنّ المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 17-23 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ 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،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرّخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي لولاية.....
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... والمتضمن تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....
- وبناء على تصنيف المسجلين الناتج عن المعالجة الرقمية لطلبات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يُعلن مُقدم الطلب (شخص طبيعي/ معنوي) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه :

القاطن في :

المقر الاجتماعي الكائن بـ :

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

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 حسب المخطط المعد من طرف

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

.....

.....

.....

المادة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلا بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

المادة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،
- لإدارة أملاك الدولة لولاية.....،
- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الثالث**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية****مصالح الوزير الأول****الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار****الشبّاك الوحيد.....**

مقرر نهائي رقم..... مؤرّخ في، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....

إنّ المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 22-18 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 23-17 المؤرّخ في أوّل جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرّخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرّخ 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 والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك اللامركزي الوحيد لولاية.....،
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك اللامركزي الوحيد
- وبمقتضى القرار المؤقت الخاص بمنح الأراضي الاقتصادية..... رقم..... بتاريخ.....،
- وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار المؤرّخ في..... والمتضمن.....،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة :
(شخص طبيعي/ معنوي)

القاطن في :

المقر الاجتماعي الكائن ب :

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

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

يحدّه من :

الشمال

الجنوب

الشرق

الغرب

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض :المساحة المبنيةحسب المخطط المعد من طرف.....

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

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

المادة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة لولاية

المادة 4 : يتعين على المستفيد من هذا المقرر، الالتزام ببنود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،

- لإدارة أملاك الدولة لولاية

- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الرابع

دفتـر الشـروط النمـوذجـي الـذي يـحدـد البنـود والشـروط المـطبـقة عـلى مـنح الـامـتـيـاز القـابل لـلتـحوـيل
إلى تـنازل عـن العـقار الـاقتـصـادي التـابـع لـلأمـلاك الـخاصـة لـلدولـة المـوجـه لإنـجـاز مـشـارـيـع اسـتـثمـاريـة.
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 تُشكّل 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 يمكن 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		
المجموع		

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 إذار 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 الآجال

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 آجال 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 آجال 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 اطلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذه صراحة مرجعاً له.
حرّر ب.....، في

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصدق عليه