

شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

ديباجة

الهدف الرئيسي من الأمر الجديد المحدد لكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، هو تسهيل الإستثمار، محافظين بذلك على مصالح الدولة من كل المضاربات.

بهذا العنوان، و في إطار الإمتياز، تضع الدولة تحت تصرف المستثمرين أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة، الشيء الذي يشجع بالتأكد عملاننا الإقتصاديين، على الحيازة على هذه الأراضي، بدفع إتاوة إيجارية سنوية على هذا الإمتياز.

و هكذا، تحمي الدولة، إيرادات العقار الوطني، من الممارسات المتضاربة، الملاحظة خلال السنوات الأخيرة.

يتميز هذا الأمر بالأخص بالعناصر الآتية :

- وضع نموذج للإمتياز، للحصول على أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة،
- مدة منح الإمتياز مناسبة للإستثمار،
- تحديد المعايير المعينة في دفتر الأعباء ، و هذا من أجل تشجيع المستثمرين الحقيقيين و سد الطريق أمام المضاربيين،
- إمكانية قيام الدولة بمنح الإمتياز بالتراضي بما في ذلك تطبيق تخفيض في أسعار إدارة أملاك الدولة.

ومن الجدير بالذكر أن تنفيذ هذا الجهاز الجديد مشروطا بنشر القوانين التطبيقية التي سوف تحدد عن طريق التنظيم.

يتميز هذا الأمر، الذي يهدف إلى ضبط كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بالأخص بالعناصر الآتية :

- إستثناءات مجال تطبيق هذا الأمر،
- النموذج المطبق : الإمتياز،
- مدة منح الإمتياز،
- الإمتياز عن طريق المزداد العلني،
- الإمتياز بالتراضي،
- المستحقات،
- الحقوق الناتجة عن الإمتياز،
- إسقاط حق الإمتياز،
- حق الملكية .

1 / استثناءات مجال تطبيق هذا الأمر:

يحدد الأمر 08 – 04 المؤرخ في الأول سبتمبر 2008، في مادته الثانية، الإستثناءات من مجال تطبيق أحكامه، بعض أصناف الأراضي الآتية :

- الأراضي الفلاحية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و إستغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية،
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية،

2 / النموذج المطبق : الامتياز

وينص هذا الأمر في مادته الثالثة على نموذج الامتياز لفائدة الشركات والمؤسسات العامة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، على أساس دفتر أعباء الذي يعد :

- إما عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد
- إما بالتراضي.

نموذج الامتياز التي يقدمه الأمر الجديد حول العقار الإقتصادي، يكون ميزة كبيرة للمستثمرين ، لأنه يمكنهم أن لا يعبئوا أموالا من أجل شراء الأرض، الأمر الذي يتيح لهم المجال لحقن رؤوس أموالهم في مواقع إستثمار أخرى.

كُرس مبدأ الإمتياز، كانتقال ملزم، معمم على جميع الإستثمارات ، الأمر الذي سيمكن الدولة من المحافظة على الموارد العامة.

فيما يخص الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، تطبق نفس المعاملة، و تُعد تحت نفس الشروط .

3 / مدة منح الامتياز

ينص الجهاز الجديد على أن مدة الإمتياز تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد و يمكن أن تصل هذه المدة إلى 99 سنة، تسمح هذه التدابير بمنع سوء استخدام الغرض الأصلي للأرض.

4 / الامتياز عن طريق المزاد العلني

الحكم الآخر من الأمر هو الامتياز عن طريق المزاد العلني، و يقدم هذا الخيار الشفافية الكاملة للحصول على العقار العمومي، إضافة إلى تنمين الأملاك العقارية و وضعها في سعرها العادل؛ و يسمح هذا الإجراء بمكافحة المضاربة ، عن طريق إدخال دفتر أعباء، يحدد برنامج الاستثمار، الواجب إحترامه من قبل المتعاملين الاقتصاديين.

تصدر الترخيصات المختلفة للحصول على اللامتيازات في المزاد العلني بقرار من :

- الوزير المكلف بالسياحة، عندما يتعلق الأمر بأرض تابعة للعقار السياحي القابل للبناء.
- الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الإستثمارات، عندما تكون الأرض تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية.
- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.
- الوالي المختص إقليميا، و بإقتراح من لجنة سوف تنشأ لهذا الغرض.

5 / الامتياز بالتراضي

يمكن للدولة أن تمنح الامتياز عن طريق التراضي، مع تطبيق تخفيضات على سعر إدارة أملاك الدولة (الإتاوة الإيجارية السنوية)، عندما يكون للمشروع طابع الأولوية والأهمية الوطنية، أو يشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ، أو يكون محدثا بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة أو يساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

يمنح الإمتياز و كذا إصطحاب التخفيض على مبلغ الإتاوة، من قبل مجلس الوزراء، بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار.

6 / المستحقات

المستحقات المنصوص عليها لكلا النوعين من الامتياز هي ما يلي :

- أ – الإمتياز بالمزاد العلني : تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني.
- ب – الإمتياز بالتراضي : تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة بـ 20/1 من القيمة التجارية للأرض محل منح الإمتياز.

يتم تحيين هاته المستحقات، بعد إنقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة.

7 / الحقوق الناتجة عن الامتياز

- عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة من أجل تكريس الإمتياز.
- دفتر أعباء، مرفق بالعقد الإداري، يحدد بدقة برنامج الإستثمار و كذا بنود و شروط منح الإمتياز.
- للمستفيد من الإمتياز، حق الحصول على رخصة البناء، كما يسمح له، زيادة على ذلك، بطلب قروض لتمويل مشروعه الإستثماري ، برهن رسمي ، لدى البنوك و المؤسسات المالية، على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز و كذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوحة.

8 / إسقاط حق الامتياز

- في حالة الإخلال ببنود و شروط دفتر الأعباء، يُسقط ، من المستفيد، حق الإمتياز على الأرض.
- تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الإمتياز تعويضا بعنوان فائض القيمة المحتملة على الأرض محل منح الإمتياز، عندما تكون هناك أشغال منجزة على هذه الأرض.
- و بصفة نظامية، لا يمكن أن يتجاوز مبلغ فائض القيمة المحتملة، المحدد من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع 10 % على سبيل التعويض.
- تقع أعباء إعادة الأرض إلى حالتها الأصلية على عاتق المستفيد من حق الإمتياز.

9 / حق الملكية

- عند إتمام مشروع الإستثمار، لصاحب الإمتياز، وجوبا، حق الحصول على عقد موثق لملكية البنائيات المنجزة على الأرض محل منح الإمتياز.
- لصاحب الإمتياز، إمكانية التنازل عن ملكية البنائيات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الإمتياز.
- يشترط في هذا التنازل، الانجاز الفعلي لمشروع الإستثمار و إدخاله حيز الإستغلال ، المؤكد قانونا من طرف الهيئات المؤهلة.