

عقد استغلال العقارات الوقفية العامة كآلية مستحدثة لاستقطاب الاستثمارات
"دراسة في المرسوم التنفيذي رقم: 213/18"

A contract for the exploitation of public endowment real estate as an
innovative mechanism to attract investments

"Study in Executive Decree No.: 18/213"

كاهنة بن قوقة

مخبر الدراسات القانونية و الاقتصادية

معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي شريف بوشوشة أفلو

k-bengouga@cu-aflou.edu.dz

تاريخ الاستلام: 2023/04/08 تاريخ القبول: 2023/05/17 تاريخ النشر: 2023/06/15

ملخص:

من نافلة القول نقر بأن الاستثمار جوهر التنمية الاقتصادية وعامل مشجع للنهوض باقتصاديات الدول على المستوى الداخلي والدولي معا، ولهذا يجب على كل دولة أي كانت تسعى دائما وراء مواكبة التغيرات السياسة الاقتصادية من خلال سن تشريعات تتوافق مع هذه السياسة، وبناء على ذلك تبنى المشرع آلية مستحدثة يتأتى أساسها القانوني من المرسوم التنفيذي 213/18، بحيث تسعى هذه الوسيلة إلى تثير الأملك الوقفية العامة بهدف الاستثمار فيها وتنميتها لإخراجها من دائرة الاستغلال الذاتي نحو فتح آفاق جديدة لتكون من الدوافع المستقطبة للاستثمار. ولهذا تهدف دراستنا إلى تبيان الأحكام القانونية النازمة لهذه العلاقة التعاقدية.

كلمات مفتاحية: العقار الوقفي، الاستثمار، الوقف العام، عقد الاستغلال، إدارة الأوقاف، المستثمر.

Abstract:

It goes without saying that we acknowledge that investment is the essence of economic development and an encouraging factor for the advancement of the economies of countries at the internal and international levels together, and for this every country, i.e. it has always sought to keep pace with changes in economic policy by enacting legislation compatible with this policy, and accordingly the legislator adopted an innovative mechanism Its legal basis comes from Executive Decree 18/213, so that this method seeks to invest public

endowment properties in order to invest in and develop them in order to remove them from the circle of self-exploitation towards opening new horizons to be one of the motives that attract investment. Therefore, our study aims to clarify the legal provisions governing this contractual relationship.

Keywords: Endowment real estate, investment, public endowment, exploitation contract, endowment management, investor.

المؤلف المرسل: كاهنة بن قوقة ، الإيميل: k-bengouga@cu-aflou.edu.dz .
مقدمة:

كانت ولا زالت المطالبة قائمة بشأن تحرير العقارات الوقفية المختلفة والسير بها نحو تجسيد ما يعرف بالاقتصاد الوقفي المنتج تحقيقا لمصلحة أطراف العلاقة القانونية القائمة بشأنهم أصلية كانت أو تبعية، ومن باب أولى تحقيق مصلحة الوقف. ولقد عرفت هذه الأخيرة ركودا ملحوظا بسبب الإطار التشريعي الواضح الذي يسمح بتحريرها من كل القيود التي تعرقل سيرها نحو حركية اقتصادية تنموية بهدف تشجيع المشاريع الاستثمارية مما ينعكس ايجابيا على الاقتصاد الوطني للدولة الجزائرية. ومقصودنا من الاتجاه نحو الاستثمار في هذه الأملاك الوقفية على وجه الخصوص العامة فقط، هو غرس فكرة الاستثمار بشكله القانوني المشروع والذي يتجاوز حدود الاستغلال الذاتي وهذا لا يتأتى إلا عن طريق آلية تتناسب مع آخر المستجدات الحاصلة في مجال النهوض بالقطاع الوقفي وإحياء معالمه عن طريق محاولة الإرادة التشريعية الكشف عن رغبتها في المزوجة بين العقارات الوقفية وعملية الاستثمار الحقيقي القائم على مرتكز أساسي يستوجب تمويلا خارجا عن ذمة مؤسسة الوقف.

فإن عملية المزوجة ما بين العقارات الوقفية وعملية الاستثمار الحقيقي يستوجب نظاما تعاقديا يحقق هذا المقصد بما يتوافق مع طبيعة ومقتضيات الوقف، وهذا ما تبناه المشرع الجزائري وفقا لآخر التطورات الحاصلة في مجال دعم السياحة الاستثمارية في الأملاك الوقفية وهذا ما أطلق عليه تسمية عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في المرسوم التنفيذي 213/18.

وتتجلى أهمية هذه الدراسة في إعادة الاعتبار للمواقع والمعالم والأماكن الوقفية بتهيئتها والترويج لها، من خلال إحياء التراث الديني والتاريخي والحضاري الذي

تزرخ به البلاد وجعلها قطبا سياحيا عالميا، وتشجيع الاستثمار السياحي الوقفي وتثمينه في محيط المواقع والمعالم الدينية وتشجيع الأنشطة الحرفية التي تحافظ على الهوية الوطنية. ومن هنا تبرز إشكالية هذا المقال والتي تدور حول:
فما الأحكام القانونية النازمة للعلاقة التعاقدية القائمة بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف؟

ونعتمد من خلال هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي وذلك في سبيل ضبط القواعد والأدوات التي تدخل ضمن التكييف القانوني لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والآثار الناجمة عنها. للإجابة على الإشكالية السابقة نقسم دراستنا على النحو التالي:

المبحث الأول: القواعد القانونية النازمة لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في منظور المرسوم التنفيذي بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر وترمي هذه العلاقة العقدية إلى تنمية الاقتصاد الوطني وتثمين الأملاك الوقفية العقارية وفقا لإرادة الواقف واحترام مقاصد الشريعة الإسلامية وعدم تجاوزها، ولهذا يعتبر عقد استغلال العقارات الوقفية كسائر العقود يجب أن تتوافر فيه مجموعة الشروط حتى ينعقد صحيحا وينتج آثاره القانونية ومنه سنتعرف على خصوصية هذه العلاقة العقدية والتي جاءت في ظل المرسوم التنفيذي 213/18 وعليه سنتطرق إلى ما يلي:

المطلب الأول: القواعد الموضوعية الضابطة لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

إن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كباقي العقود الأخرى يجب أن يقوم على عناصر جوهرية ينعقد بها العقد، ونعني أن تكون العلاقة نابعة من طرفين، وأن يكون لها محلا حسب شروطه المحددة قانونا، ولهذا سنتناول هذه العناصر المكونة للعقد كما يلي:

أولا: أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

من خلال استقرائنا لنصوص أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 يتضح لنا أن عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار تتم بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر. (المرسوم التنفيذي 213/18)

1- المستثمر كطرف أول في العلاقة التعاقدية

عرف المشرع الجزائري المستثمر في المادة 05 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار على أنه "هو كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص بالصراف ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون"، (القانون رقم 18/22) وهذا يعني حتى يتسنى للمستثمر الترشح للاستفادة من عقد استغلال احد العقارات الوقفية بهدف انجاز مشروع استثماري قد تكون صفته القانونية من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بغض النظر عن جنسيته إذا كان أجنبيا أو وطنيا، شريطة أن يكون خاضعا للقانون الجزائري إعمالا بمعيار الإقامة والذي أشار له المشرع في المادة 05 من القانون 18/22 في تعريفه للمستثمر ومنه يحيلنا هذا النص إلى معرفة معنى المقيم وغير المقيم من خلال المادة 125 من قانون النقد والقرض، (الأمر 03/11) فيعتبر مقيما في الجزائر بمفهوم هذا الأمر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر ويعتبر غير مقيم في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر.

إذا أن الاستفادة من عقد استغلال العقارات الوقفية بغرض الاستثمار فيها لتحقيق التنمية الاقتصادية أن يكون احد أطراف هذه العلاقة مستثمرا بمفهوم قانون الاستثمار 18/ 22 و ببعض النظر عن مركزه القانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا المهم أن يكون خاضعا للقانون الجزائري بمفهوم معيار الإقامة المشار إليه سابقا.

2- السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف ثاني في العقد

لينطبق الإيجاب مع القبول وينتج أثارا قانونيا تترتب على عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، يجب أن يتكون هذا الأخير من طرفين في العقد، فالأول يتمثل في المستثمر الذي سبق ذكره والثاني يتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف والتي خولت لها هذه المكانة من خلال نص المادة 05 وجاء بصريح العبارة "تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة للأوقاف". وخول المشرع هذه السلطة لهيئتين بالتدخل عند تطبيق عقد استغلال العقارات الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية وتتمثلان في كل من الوزير المكلف بشؤون الدينية والأوقاف والمدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف. (لعميري، 2019، صفحة 188)

حيث تختص هذه السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. وتضم هذه السلطة مجموعة من الهيئات والمديريات تشرف على إدارة الأوقاف إضافة إلى جملة من الصلاحيات المتعلقة بالتسيير المالي والدور الرقابي، أما بالنسبة للأجهزة المحلية المتمثلة في المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف تتولى عملية إدارة الأملاك الوقفية على المستوى المحلي عن طريق أجهزة محلية مكلفة بالتسيير غير المباشر أو المباشر في إطار الصلاحيات والمهام المخولة لها بموجب المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك وتمثل هذه الأجهزة في: (فتيحة، 2021، صفحة 64)

الأجهزة المحلية غير المركزية تتمثل في إدارة الأملاك الوقفية، ووزعت مهام الإدارة الوقفية على أجهزة تقوم بتسيير غير المركزي للملك الوقفي ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وإحدى المصالح الإدارية للدولة التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف مكلفة بإدارة الأوقاف وكأعلى هيئة في الولاية تسهر على إدارة الملك الوقفي العام تحت إشراف وكيل الأوقاف.

ثانيا : العقار الوقفي محل للعقد

طبقا لإحكام المرسوم التنفيذي 18 / 213 ، فإن المشرع وضح لنا محل عقد الاستغلال العقار الوقفي عندما بين نطاقه وكذلك إطاره الزمني، ليظهر المحل بذلك في عنصرين العين الوقفية المستغلة ومدة الاستغلال. وهذا ما سنوضحه كما يلي:

1- العين الوقفية المستغلة:

إن أحكام المرسوم التنفيذي 18/213 المتعلقة بشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تدخل ضمن نطاق تطبيقها الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية، سواء كانت هذه العقارات واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، وكل ذلك يتم وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بغية حماية الأملاك الوقفية العقارية باعتبارها جزءا لا يتجزأ من الأملاك الوطنية. ويقصد بالقطاعات المعمرة بمفهوم المادة 21 من (القانون 29/90) المتعلقة بالتهيئة والتعمير " هي تلك المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما"، أما بالنسبة للقطاعات القابلة للتعمير عرفت على أنها " تلك القطاعات التي تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط

في أفق 10 سنوات وذلك حسب جدول الأولويات المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير". ويخرج من نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 18/213 الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي حيث اخضع هذه الأخيرة لأحكام مرسوم التنفيذي رقم 14/70 المحدد بشروط وكيفيات إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة. (حجاري، 2021، صفحة 153)

ومن خلال الاطلاع على نص المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي نجد المشرع حدد العقار محل الاستثمار في الأراضي الوقفية العامرة دون تلك المخصصة للفلاحة وهذا ما تم تأكيده من خلال مادة 07 من نفس المرسوم فجاءت صور العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار على سبيل الحصر مبينة كالتالي: (المادة 07 من المرسوم التنفيذي 18/213)

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ويقصد بها من الناحية القانونية "كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"، وهناك من يعرفها بأنها جميع الأعمال الفنية والمادية التي تسمح بتشكيل مبنى، ويشترط لتحقيقها قيام ثلاثة شروط وهي استخدام مواد في البناء ثم تدخل الإنسان في ذلك وأخيرا استقرار البناء في حيز ثابت. (المادة 03 فقرة 01 من القانون 04/11)
- الأراضي المبنية الجاهزة لاستقبال مشاريع الاستثمارية، ومعناها "تركيبية لمجموعة مواد مختلفة مهما كان نوعها حديد أو خشب أو جبر تشييدها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصال قرار، بحيث أن وصلها على الأرض يعني بالضرورة تلفها". (معوض، 1994، صفحة 32)
- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية. فيعني بها تلك البيانات الوقفية القائمة التي تستوعب معنى المبنى
- لكنها تحتاج لعمليات تقنية تجعلها جاهزة لإستعاب أحد المشاريع الاستثمارية. وبالرجوع للمفهوم القانوني للاستثمار عند المشرع الجزائري ومن خلال الاطلاع على أحكامه وبالتحديد المادة 04 منه يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون هو: (المادة 02 من القانون 18/22)

- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنتاج أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج.
 - المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية.
 - نقل أنشطة من الخارج.
- ومنه نستنتج أن هناك مفارقة قانونية بين محل العقار الموجه للاستثمار المنصوص عليه في المادة سبعة من المرسوم التنفيذي 213/18 والتي بينت أشكاله والمشروع الاستثماري الذي سيكون هدفا لهذه العقارات الوقفية والذي حدد المشرع صورته على سبيل الحصر في المادة 02 من القانون 18/22.

2- مدة العقد:

لقد نص المشرع على مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 213/18 ونصت على انه تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 04 أعلاه لمدة أدناها 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، ويتم التجديد لفائدة المستثمر أو ذوي حقوقه". ومن هنا يكون المشرع قد جعل العقد من العقود المحددة المدة. وبين المدى الزمني الذي يسري في ظله عقد استغلال العقار الوقفي وجعل 15 سنة كحد أدنى له و 30 سنة كحد أقصى. (لعمرى، 2019، صفحة 1492)

المطلب الثاني: القواعد الإجرائية الضابطة لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

فضلا عن القواعد الموضوعية لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هناك قواعد إجرائية حولها المشرع لطرفي العقد وواجب عليهما إتباعها حتى يبرم هذا العقد في وجهه الصحيح وينتج آثاره القانونية لخروجه لحيز التنفيذ، بالرجوع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 فان المشرع الجزائري خول للسلطة المكلفة بالأوقاف صلاحيات مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وقد حدد المرسوم التنفيذي السالف الذكر كيفية استغلال العقارات الوقفية بموجب المادة 12 منه، ويتم هذا الاستغلال إما بواسطة تقديم العروض كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي كاستثناء عن الأصل

وهذه القاعدة مستوحاة من المرسوم الرئاسي 15 / 247. (المادة 39 من المرسوم الرئاسي 15/247)

أولاً: صيغة تقديم العروض في إبرام العقد كقاعدة عامة

القاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار تكون بموجب تقديم طلب العروض وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 18/213 وبالضبط في المادة 18 ووضح هذه العملية عن طريق تخصيصه نموذج دفتر الشروط لهذه الصيغة وأورده في الملحق الأول ويقصد بهذه الأخيرة وهي فتح باب المنافسة أمام العون الاقتصادي لاختيار أحسن عرض لفائدة الأوقاف، ونعرفه على أنه "فهو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية استناداً إلى معايير اختيار موضوعية تعد قبل إطلاق الإجراء". (بوضياف، 2017، صفحة 194) ومنهم فان أسلوب التعاقد في شكل طلب عروض مفتوحة يكفل لاشك لكل عارض مؤهل تقديم عرضه. وهذا ما يفتح باب المنافسة بين العارضين فليس هناك شروط انتقائية أو إقصائية أو نوعية وبإمكان من توفرت فيهم الشروط العامة المعلن عنها المشاركة فيها وتقديم العروض ومن يقدم أحسن عرض يفوز بالصفقة تطبيقاً لمبدأ العرض الأفضل المنصوص عليه في المادة 40 من المرسوم الرئاسي 15 / 247. (بوضياف، 2017، صفحة 198)

إذن مما سبق يمر إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بمجموعة من الإجراءات والتي يتم استقراؤها من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 18/213، فبادئ الأمر يتم ترخيص عن استغلال الأملاك الوقفية بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف بناء على اقتراح من الوالي المختص إقليمياً ثم يتم الإعلان عن مشروع الاستثمار في صفحتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض ويتم سحب دفتر الشروط من المديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ويقدم الملف حسب ما حددته المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي السابق ذكره ويترتب على إيداع العرض في الأجل المحددة قبول المتعهد البنود والأعباء المذكورة في دفتر الشروط، وبعد هذه الخطوة تتولى لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات

الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية التي تحدث على مستوى كل ولاية، فتح العروض المقدمة من قبل المرشحين للاستثمار وكذا دراستها وتقييمها على مرحلتين: الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي فتقوم اللجنة في مرحلة الانتقاء الأولي في إثبات صحة التسجيل وإعداد قائمة المستثمرين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض، ثم بعد ذلك تأتي مرحلة فتح العروض وتقييمها وتحليلها تقنيا وماليا، ويكون ذلك على أساس القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار. مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية ثم تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذي تم انتقائهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم، و بعد هاته المرحلة، تأتي مرحلة الانتقاء النهائي للمستثمر والذي تم اختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية لأفضل عرض تطلبه اللجنة في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع من طرفها قبل الانتقاء النهائي للمستثمر. ويحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يرخص باستغلال العقار الوقفي الموجه لانجاز المشروع الاستثماري بموجب قرار ويبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص لاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي و بعد ذلك يتم إبرام عقد الاستثمار بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية الذي يتوج بإعداد دفتر شروط يحدد وفق النموذج المرفق للمرسوم التنفيذي 213 / 18 عقد الاستثمار لمدة أدناها 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ويتم تجديد العقد ضمنيا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد و يمكن عند تجديد العقد مراجعة بنوده وخاصة فيما يتعلق الأحكام المتعلقة بالمالية لأنه قد تطرأ عنه تغيرات جديدة وهذا تحقيقا لمصلحة الوقف يجب أن يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري مادام موضوعه ينصب على العقار الوقفي العام . (نوال، 2021، صفحة 42 43)

ثانيا: اعتماد صيغة التراضي في إبرام العقد كإستثناء

جعل المشرع هذه الصيغة تتم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 213 / 18 كإستثناء على القاعدة العامة المتمثلة في إجراء تقديم العروض ولا شك أن ذلك مرتبط بحالتين توجب اعتمادها في صيغة التراضي لإبرام العقد وهما: حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض، وحالة المشاريع الاستثمارية

ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك الموجهة للشباب وهو ما سيعنى بالبيان في نقطتين على التوالي: (لعمرى، 2019، صفحة 1425 1426)

1- حالة عدم جدوى المشروع الاستثمارى عن طريق تقديم العروض

نص المشرع الجزائرى على حالة عدم جدوى المشروع الاستثمارى عن طريق تقديم العروض فى المادة 20 من المرسوم التنفيذى 213/18 على أنه "يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضى فى إطار الاستثمار بعد استفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها فى مجال الاستثمار".

ومفاد هذا النص القانونى أن اعتماد أسلوب التراضى وفقا لهذه الحالة يتحقق عند عدم جدوى منح العقد وفقا لصيغة تقديم العروض هذا من جهة ومن جهة أخرى تنظيم عملية أولى ثم إجراء محاولة ثانية لإبرام عقد الاستغلال عن طريق نفس الصيغة. فإن الأساس الذى يجب أن تستند عليه سلطة الوقف لتقدير حالة عدم الجدوى هو المعايير والقواعد المعمول بها فى مجال قانون الاستثمار فإذا كان هذا الأخير فى مفهومه يقتضى توظيف احد الأصول أو رأس المال قصد الحصول على عائد اقتصادى فى المستقبل أو زيادة الطاقة الإنتاجية القائمة فإن عدم بلوغ هذا الهدف يدفع للحكم بعدم جدوى المشروع الاستثمارى وبالرجوع إلى قانون الاستثمار الذى يفترض أنه يبين تلك المعايير والقواعد للتقرير بعدم جدوى المشاريع وبتفحص أحكامه إن المعيار المعتمد عليه هو الأثر الاقتصادى للمشروع الاستثمارى.

2- حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى وتلك الموجهة إلى الشباب

وهذا ما جاء بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذى 213/18 على أنه يمكن اللجوء إلى هذه الطريقة إذا تعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطنى أو المشاريع التى تحقق قيمة مضافة عالية فى الجانب الاجتماعى وإضافة إلى ذلك يمكن أن يمنح الشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية استغلال الأملاك العقارية الوقفية بالتراضى وتتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة وهذا كله بهدف تشجيع الشباب ومنحهم فرص لتجسيد مشاريعهم

الخاصة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف هذا من جهة ومن جهة أخرى نية الواقف لتحقيق أعمال خيرية بين الناس.

وتضمن المرسوم التنفيذي 213/18 نموذج دفتر شروط منح العقارات الوقفية العامة للاستثمار عن طريق التراضي الذي يبين كفاءات وإجراءات إبرام العقد بالتراضي بحيث يقوم المستثمر بإيداع ملفه والذي يحتوي على الوثائق الضرورية المحددة في المادة 04 من دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني من نفس المرسوم، ويثبت من خلاله يسره على الوفاء ماليا غير أنه يستثنى من هذا الشرط الأخير الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان، ثم يقوم بتقديم جدوى تقنية اقتصادية يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته بالنسبة للأوقاف.

وبعدها تقوم اللجنة الولائية بفتح العروض وتقييمها ودراسة الملف وإعداد محضر ليرفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يصدر قرارا بترخيص استغلال العقار الوقفي الموجه للاستثمار، ويبلغ القرار إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين ليقوم بتبليغ المستثمر بقرار الترخيص في نسخة أصلية ويوقع على العقد المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف كطرف أول في العقد ثم المستثمر كطرف ثاني، (نوال، 2021، صفحة 45) وبعد إتمام كل هذه الإجراءات توثق عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وذلك بإفراغه في الشكل الرسمي له وإشهاره لدى المحافظة العقارية.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بعد أن يكون لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وجود قانوني بإستثناء جميع أركانه وإجراءات إبرامه وفقا لما سبق بيانه، فسيترتب عنه في مقابل ذلك جملة من التوابع تسمح في جوهرها بإنشاء مركز قانوني ثابت لطرفيه. ويعبر عن ذلك المركز من الناحية القانونية بآثار العقد مابين أطرافه المتمثلة في المستثمر كطرف أول والسلطة المكلفة بالأوقاف كطرف ثاني، بحيث يخول لهما التزامات وحقوق في مواجهة بعضهم البعض وعلى هذا الأساس ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن العقد بالنسبة للمستثمر

يترتب عن عقد استغلال العقار الوقفي العام الموجه للاستثمار مجموعة من الحقوق لصالح المستثمر وتقابلها مجموعة من الالتزامات تقع على عاتقه

1- حقوق المستثمر المترتبة عن العقد:

للمستثمر حقوق تتمثل فيما يلي: (حجاري، 2021، صفحة 162)

- حق الانتفاع بالارتفاقات الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة، وإضافة إلى ذلك الانتفاع بعائدات الاستغلال.
 - حق استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن.
 - الاستفادة من تجديد مدة عقد الاستثمار الوقفي العام ضمناً، إلا إذا عبر عن رغبته صراحة في عدم التجديد كتابياً قبل انتهاء المدة العقد بسنة.
- 2- التزامات المستثمر المترتبة عن العقد:**
- الالتزام في حالة البناء بالشروع في انجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء.
 - الالتزام باحترام الجدول الزمني التعاقدى للانجاز ويتصور ذلك في الأراضي القابلة للبناء لأن أي إخلال يتسبب فيه المستثمر من شأنه أن يعرضه لغرامات التأخير.
 - عدم إحداث أي تغييرات في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف مع دفع كل المستحقات المالية.
 - الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية ولعل أهم شروط الواقف المحددة في وثيقة الوقف كعدم تغيير وجهة الاستثمار للعقار محل الاستغلال إلى نشاط آخر يتعارض مع شروط الواقف المحددة قانوناً.
- (حجاري، 2021، صفحة 163)

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن العقد بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف

خول المشرع للسلطة المكلفة بالأوقاف حقوق تتمتع بها، منها ما ورد بصيغة صريحة كالحق في الرقابة ومنها ما ورد بشكل ضمني وفي مقابل ذلك حملها جملة من مجموعة من الالتزامات تقع على عاتقها لصالح المستثمر ولذا ارتأينا بتقديمها كما يلي:

1- حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف المترتبة عن العقد: ويكن إجمالها في ما يلي:

- الحق في الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار المبني والمشيّد عليه مع التأكيد من مدى احترام المستثمر شروط مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم بينهما.
 - حق الحصول على بدل إيجاري سنوي وفقا لمقتضيات السوق العقارية وكذا حصولها على نسبة مئوية من رقم أعمال المستثمر أو المحددة من 1% بالمائة إلى 8% بالمائة على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري.
- 2- التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف المترتبة عن العقد:**

التزام السلطة بالتسليم، ومفاده أن يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين، وعلى هذا الأساس يكون من مقتضيات صلاحية العين المسلمة للاستعمال نقل حيازتها المادية ووضعها تحت يد المستأجر فعليا، وذلك حسب الكيفية التي يتفق عليها الطرفان.

التزام السلطة بالمرافقة الإدارية للمستثمر: ومفاده جعل المشرع تدخل الدولة جزئيا من خلال ضمان مرافقة المستثمر بتقديمها يد العون له في الإجراءات الإدارية ذات الصلة الإدارية بإجراءات الدراسات اللازمة ومنح التراخيص والشهادات المطلوبة لإتمام إنجاز المشروع والدخول في مرحلة استغلاله وذلك بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

الخاتمة:

كخلاصة لما سبق يمكن القول أن المشرع الجزائري جعل لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار مقومات قانونية يستمد من خلالها كيانه وتظهر في أركانه والإجراءات اللازمة لإبرام وتراوحت هذه الأخيرة ما بين أطراف العقد ومحلّه وتعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف أولا في العقد متمثلة في وزير الشؤون الدينية ويتولى سلطة الإشراف العام على عملية الاستغلال وإصدار التراخيص اللازمة لمباشرة النشاط الاستثماري وقد تكون ممثله أيضا في مدير الشؤون الدينية للأوقاف على المستوى الولائي ويتولى بصفه مباشرة تنفيذ التراخيص الصادرة من طرف الوزير.

أما الطرف الثاني في العقد هو المستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وأزال المشرع الجزائري اللبس بخصوص تعريفه من خلال استحداث القانون 18/22

والمتعلق بالاستثمار، أما بالنسبة لمحل العقد يستوي قوامه بتوافر عنصرين العين الوقفية أولاً ثم مدة العقد ثانياً.

وبخصوص إجراءات إبرام العقد فتعتمد في أساسها على صفتين أولهما أصلية تتمثل في صيغة تقديم العروض الثانية جاءت كإستثناء عن الأصل تتمثل في التراضي وبعدها ينعقد العقد صحيحاً ومستوفياً لكل شروطه الموضوعية والإجرائية ومن هنا يكون له وجود قانوني في الحيز الخارجي ومنتجاً لأثاره القانونية على كلا الطرفين. فقد تكون حقوقاً لصالح المستثمر وتقابلها في نفس الوقت التزامات تقع على عاتقه في مواجهة السلطة المكلفة بالأوقاف وإذا كانت حقوقاً في حق هذه الأخيرة تقابلها التزامات لضمان مصلحة المستثمر وفي الأخير نصل إلى اقتراح بعض التوصيات

المثارة بشأن هذا الموضوع:

إدراج نص قانوني ضابطاً لصلاحيات الوزير المكلف بالأوقاف بشأن منحه لتراخيص استغلال العقارات الوقفية من الناحية الشكلية في إطار أحكام المرسوم التنفيذي 213/18، وتقليص مدة هذا العقد لأنها تعتبر مدة طويلة المدى من شأنها عرقلة الاستثمارات بمنحها لمستثمر واحد. ومن الأفضل جعل تجديد هذه المدة بطلب من المستثمر ويكون ذلك صراحة، على عكس أن يكون ضمناً فالكوت عنها وليس لصالحه لأنه هناك من المشاريع يجب دعمها وفقاً لمتطلبات التنمية الاقتصادية منح المستثمر ضمانات تحفيزية أكثر للاستثمار في العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار وتحديد قائمة الاستثمارات القابلة لإقامتها على هذه العقارات الوقفية. تسهيل الإجراءات الإدارية لإبرام العقد من خلال إتمام كل الإجراءات على المستوى المحلي مع إمكانية الطعن فيها مركزياً وفقاً للإجراءات وضوابط قانونية تحدد سابقاً.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً / قائمة المصادر:

أ- الأوامر

- الأمر 11/03، مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424، الموافق ل 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 52.

ب- القوانين:

- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

- القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.
- القانون رقم 18/22، مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50.

ج- المراسيم التنظيمية:

- المرسوم الرئاسي 247/15، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق ل 20 غشت سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 52.

ثانيا / قائمة المراجع:

- أمينة زريقي بن عزوز فتيحة. (2021). شروط وصيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. مجلة نوميروس الأكاديمية
- بوشنتافة جمال ياسين لعميري. (2019). استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء اخر المستجدات القانونية. الجزائر: دار الخلدونية.
- جمال بوشنتافة ياسين لعمري. (2019). الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار. مجلة العلوم القانونية والسياسية .
- عبد التواب معوض. (1994). الوسيط في شرح تشريع البناء. مصر، القاهرة: دار الفكر العربي.
- عبد العزيز لزعر محمد حجاري. (2021). استثمار الاوقاف العقارية العامة بما يخدم التنمية الاقتصادية. مجلة التنظيم والعمل .
- عمار بوضياف. (2017).
- عمار بوضياف. (2017). شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقا للمرسوم الرئاسي 247/15. الجزائر: جسور للنشر والتوزيع.
- مزاري نوال. (2021). الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 213/18. مالك بن نبي للبحوث والدراسات .

