

العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري.
**Administrative Contract For The Investment Of Endowment
Properties In Algerian Legislation.**

عكاش ريم¹، مالكية نبيل²

¹ جامعة عباس لغرور خنشلة ، akache.rim@univ-khenchela.dz

مخبر البحوث القانونية السياسية والشرعية - جامعة خنشلة -

² جامعة عباس لغرور خنشلة ، m-nabilavocat@hotmail.com

مخبر البحوث القانونية السياسية والشرعية - جامعة خنشلة -

تاريخ الاستلام: 2023/04/10 تاريخ القبول: 2024/06/06 تاريخ النشر: 2024/06/30

ملخص:

يعتبر موضوع استثمار الأملاك الوقفية بواسطة العقد الإداري للاستثمار بمثابة محاولة تشريعية تستهدف تطوير قطاع الأوقاف في الجزائر، من خلال تفعيل مصلحة المؤسسة الوقفية والسير بها نحو ما يعرف بالاقتصاد الوقفي المنتج؛ وذلك من خلال فتح المجال لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق استغلال الملك الوقفي كوعاء عقاري قادر على استيعاب حجم المشروع، وبذلك يكون العقد الإداري قد ساهم في الحد من الركود الذي أصاب وضعية الأوقاف طيلة المدة التي سبقت سن المرسوم التنفيذي 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والتي عرفت فراغا تنظيميا فيما يتعلق بالاستثمار، فيكون هذا العقد بمثابة محرر ومحرك للأعيان الوقفية نحو اقتصاد وقفي أمثل.

كلمات مفتاحية: الاستثمار الوقفي؛ العقد الإداري للاستثمار؛ الاستثمار العقاري، الأملاك الوقفية.

Abstract:

The issue of investing endowment properties through the administrative investment contract is considered as a legislative attempt aimed at developing the endowment sector in Algeria, By activating the interest of the endowment institution and moving it towards what is known as the productive endowment economy, by opening the way for the completion of investment projects by

exploiting the endowment property as a real estate container capable of accommodating the size of the project, Thus, the administrative contract has contributed to reducing the stagnation that affected the status of endowments throughout the period preceding the enactment of Executive Decree 18-213, which defines the conditions and modalities for the exploitation of endowment real estate destined for the completion of investment projects, which has known a regulatory vacuum with regard to investment, so that this contract serves as a liberator and engine for endowment objects towards an optimal endowment economy.

Keywords: Endowment investment; Administrative contract for investment; Real estate investment; Endowment property.

المؤلف المرسل: عكاش ريم ، الإيميل: ، akache.rim@univ-khenchela.dz

مقدمة:

تسعى غالبية الدول النامية لهيئة مناخ استثماري ملائم وفعال لاستقطاب رؤوس الأموال وطنية كانت أو أجنبية وذلك لأجل تحقيق التنمية، وبالأخص الاستثمار العقاري الذي يحظى بدور أساسي في التنمية الاقتصادية؛ حيث أن للعقار أهمية كبيرة قد نجدها سياسية، اقتصادية أو اجتماعية في الدولة. ولأن توفير العقار يعتبر عاملا رئيسيا لإنجاح عملية الاستثمار، فقد سعى المشرع الجزائري مثل غيره من التشريعات العربية إلى إيجاد سبل تسهل دعم الاستثمار، وذلك من خلال استغلال نظام الوقف الذي تقوم بتبنيه الدولة الجزائرية، حيث أن الوقف يمثل أحد وسائل التضامن والتكافل الاجتماعي، ويعتبر بمثابة مجال استثماري تطوعي، ومجرد توافر الأملاك الوقفية فإن ذلك يستدعي القيام باستثمار الأصل ضمانا لاستمرار العائد.

ونظرا لتعرض مسألة استثمار الأملاك الوقفية في الجزائر للعديد من العوائق، خاصة الإهمال الذي لاقته بعد الاستقلال وعدم مسارعة الدولة لاستعادتها، نتيجة استحواذ الاستعمار على جُلّ الأملاك الوقفية، من خلال النص على قوانين ومراسيم برفع الحصانة على تلك الأملاك، ليتسنى للمستوطنين الاستحواذ عليها وتسهيل امتلاكها. فقد تدارك المشرع ذلك لاحقا من خلال محاولته لتكريس

الاستثمار الوقفي وتشجيعه، وذلك بسنه في بداية الأمر للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف (العدد 24 لسنة 1991) الذي أورد أمر الاستثمار في المادة 45 منه، ثم بعد ذلك أصدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك والذي قد تطرق في المادة 22 وما يليها لاستغلال الملك الوقفي عن طريق الإيجار (العدد 90 لسنة 1998)، ثم أصدر القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف (العدد 29 لسنة 2001) ليرز فيه طرق استثمار الملك الوقفي بواسطة عقد المقاولة وعقد المقايضة وعقد الترميم، لكن وبالرغم من ذلك فإن هذا القانون لم يرد بالشكل الكافي ليتضمن جميع جوانب استثمار الملك الوقفي، ليطم في نهاية الأمر إصدار المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والذي من خلاله أوجد آلية العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية (العدد 52 لسنة 2018) والذي يعتبر بمثابة تحرير للجمود الذي أصاب قطاع الأوقاف فيما يتعلق بالاستثمار، لأنه منذ آخر تعديل لقانون الأوقاف والذي تبني فكرة استثمار الملك الوقفي إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 18-213، قد عرفت المؤسسة الوقفية فراغا تنظيميا في مجال الاستثمار طيلة تلك المدة.

أهمية الموضوع:

تظهر أهمية هذه الدراسة في حاجة الدولة لتكريس الاستثمار وإيمائه للنهوض بالاقتصاد الوطني، من خلال استغلال الأملاك الوقفية باستثمارها، واستغلالها استغلالا موجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، والسعي لتوفير فرص العمل، وسد حاجيات المجتمع، وذلك من خلال تسخير آلية العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية، أو ما يعرف بعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية، ودوره في تنمية الاستثمار؛ وعليه فإن من مقتضيات الضرورة إبراز مختلف أحكامه وتبيان كيفيات تطبيقه ومختلف الآثار التي تترتب عليه.

إشكالية الموضوع:

بناءً على ما سبق وعلى اعتبار أن المشرع الجزائري قد سعى إلى دعم الاستثمار الوقفي من خلال تبني العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية، وذلك من أجل إنجاز مشاريع استثمارية للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، فإن الإشكال الذي يُطرح هو: هل استطاع المشرع الجزائري من خلال استحداثه للعقد الإداري الخاص باستثمار الأملاك الوقفية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213 من أن يساهم في تطوير الاستثمار بشكل أفضل مما كان عليه من قبل؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة سنستعمل المنهج الوصفي؛ من خلال إبراز أحكام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية وكذا إجراءات إبرامه والآثار الناتجة عن ذلك، والمنهج التحليلي من أجل تحليل واستقراء النصوص القانونية التي استحدثها المشرع الجزائري بخصوص موضوع استثمار الأملاك الوقفية بواسطة آلية العقد الإداري للاستثمار وبالتالي سهولة التعليق عليها وإظهار موقفنا منها. وسيكون ذلك من خلال تقسيم الموضوع إلى محورين:

المحور الأول: أحكام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية.

المحور الثاني: إجراءات إبرام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية وآثاره.

المحور الأول: أحكام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية

لتقديم أحكام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية وجب التعرض إلى المقصود من هذا العقد كما يجب تبيان شروطه وأركان انعقاده وسيكون ذلك على النحو الآتي:

أولاً: المقصود من العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية.

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: "تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم إلى ضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها وفقاً لإرادة الواقف وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف وللتشريع والتنظيم المعمول بهما"، كما وتنص المادة 5 من نفس المرسوم على أنه: "تتم عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع

استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر. " (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018).

نستخلص من نص المادة أن العقد الإداري للاستثمار هو العقد الذي يتم إبرامه بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر حيث تعمل السلطة على إعداد العقد ويتم توقيعه من طرف مدير الشؤون الدينية والمستثمر، وهذا بغرض تامين الأملاك الوقفية وتنميتها تطبيقا لإرادة الواقف وتحقيقا لمقاصد الشريعة الإسلامية بما يتوافق مع التشريع والتنظيم المعمول بهما، مع مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر والتسجيل حتى ينتج هذا التصرف أثره فيما بين الأطراف كون محله عبارة عن عقار مبنيا كان أو غير مبني. (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)، ويعتبر العقد الإداري للاستثمار بمثابة عقد مركب يتطلب المرور بمرحلتين لانعقاده؛ مرحلة الانجاز يكون فيها المستثمر ملزما بدفع بدل إيجار سنوي مقابل انتفاعه بالوعاء الوقفي المستغل، ومرحلة الاستغلال التي تقدم فيها السلطة المختصة عينا صالحة للانتفاع، في المقابل يقوم المستثمر بإقامة المشروع الاستثماري على ذلك الوعاء ويتم اقتسام العائد المحقق من تشغيل المشروع ويتم دفع نسبة منه لسلطة الوقف (لعميري و بوشنافة، 2019، صفحة 322). والملاحظ عند الأخذ بعين الاعتبار كون الوقف بمثابة عقد تبرعي من نوع خاص يعتمد في أصله على التصرف بالإرادة المنفردة، فإن ذلك يعطي للعقد الإداري للاستثمار طبيعة خاصة ذات طابع إيجاري.

وتتلخص مجمل الشروط والضوابط لاستثمار واستغلال الأملاك الوقفية العقارية في:

– ضرورة أن تكون الأملاك العقارية أوقافا عامة المادة 07 من المرسوم التنفيذي 18-213 (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018) وقد عرف المشرع الجزائري الوقف العام في المادة 6 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بأنه ما تم حبسه على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات (العدد 83 لسنة 2002) ولا بد من الإشارة بأن المادة 6 قبل تعديلها كانت تنص على الوقف العام والوقف الخاص معا لكن بعد التعديل نلاحظ اقتصار تطبيق القانون المتعلق بالأوقاف على الوقف العام فقط وذلك نتيجة لتضارب أحكام الوقف الخاص مع أحكام الميراث (سراي، 2022، صفحة 32) وقد قام المشرع الجزائري بتعداد الأوقاف العامة على سبيل الحصر في المادة 8 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم مثل: الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية، والأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم وغيرها من الأملاك الوقفية العامة المذكورة في تنمة المادة (للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2002).

— وأن تكون طبيعة العقار الوقفي الخاضع للاستثمار إما مبنيا أو غير مبني واقعا في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 2 من نفس المرسوم، وأن يكون الهدف من الاستثمار الوقفي تتمين الأملاك الوقفية العقارية وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف والتشريع والتنظيم المعمول بهما (المادة 4 السابقة الذكر)، إضافة إلى أن لا تقل مدة الاستغلال عن 15 سنة تمتد إلى حد أقصاه 30 سنة، والمدة في مجملها تكون قابلة للتجديد وذلك على أساس قيمة المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري (المادة 8 من نفس المرسوم) (عقوبي و ماجري، 2019، الصفحات 132-135).

ثانيا: أركان العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية.

لقد حدد المشرع الجزائري الأركان اللازمة لقيام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية في أطراف العقد ومحله وذلك على النحو الذي سنقوم ببيانه:

1- أطراف العقد: نلاحظ من نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 18-213 السابقة الذكر أن العلاقة التي تربط أطراف العقد الإداري تنحصر في طرفين فقط وهما السلطة الكلفة بالأوقاف والمستثمر

أ- **السلطة المكلفة بالأوقاف:** تشمل المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف؛ والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف حسب ما ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18-213 (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)، يعتبر وزير الشؤون الدينية الشخص المكلف بوضع السياسة الوطنية في ميدان العمل الديني في جميع المستويات وتطبيقها بالمساهمة في توفير أحسن شروط ازدهار القيم والحضارة الإسلامية عن طريق نشر التربية والثقافة الإسلاميتين بإدراجهما في البرامج المدرسية والجامعية (للجمهورية الجزائرية، عدد 26 لسنة 1989) وقد خول المشرع الجزائري لوزير الشؤون الدينية بموجب المرسوم التنفيذي 18-213 الترخيص بالقيام بإجراء إبرام العقد الإداري للاستثمار بحيث تكون له سلطة الإشراف والمتابعة على ذلك، ولا يتحقق ذلك إلا بعد استطلاع رأي بعض الهيئات الاستشارية ذات الصلة مثل اللجنة المكلفة بالأوقاف التي تتولى إدارة أملاك الوقف وتسييرها وحمايتها (للجمهورية الجزائرية، العدد 90 لسنة 1998)، وكذلك مثل المفتشية العامة التي لها دور رقابي على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للوزارة وذلك

بمراقبة وتفتيش المشاريع المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وأيضا مثل مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة التي تملك مديرتين فرعيتين حيث تتولى المديرية الأولى بالبحث عن الأملاك الوقفية وجردها أما الثانية تدعى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية وتتولى إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية (بن بريح، 2021، صفحة 303).

ب- **المستثمر:** أشارت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18-213 بأن الأشخاص المخول لهم الاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها إما أن يكونوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)؛ وبخصوص الأشخاص الطبيعيين فقد ورد نص المادة بشكل مطلق حيث سكت المشرع عن الشروط الواجب توافرها في المستثمر وعليه فإنه سيتم تطبيق الأحكام العامة بخصوص ذلك بأن يكون متمتعا بكامل قواه العقلية وبالأهلية التي تخوله من ممارسة التصرفات القانونية ولم يحجر عليه (بن ميسية، 2023، صفحة 339)، أما فيما يتعلق بجنسيته فإننا بالنظر إلى أحكام المرسوم 18-213 وذلك في المواد 1 و6 من الملحق الأول المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض والمادة 4 من الملحق الثاني الذي يتضمن طريقة التراضي؛ فإن المشرع قد أشار إلى أن المستثمرين لا بد من أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري غير محدد بذلك للجنسية فيما إذا كانت أجنبية أو جزائرية مع التأكيد على ضرورة تحديد الموطن مع إثبات اليسر المالي والتمتع بكامل الحقوق المدنية (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)، والجدير بالذكر في هذه النقطة أن المشرع قد قام باشتراط الجنسية الجزائرية في العقد الخاص بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وذلك في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 14-70 وهو الأمر الذي يمكن القياس عليه باعتبار الجنسية الجزائرية كشرط في العقد الإداري للاستثمار (للجمهورية الجزائرية، عدد 9 لسنة 2014) أما فيما يتعلق بالأشخاص المعنويين كمستثمرين فإن الأمر لا يتعارض مع الشروط الخاصة بالأشخاص الطبيعيين من أن يكونوا خاضعين للقانون الجزائري والأمر الذي يمكن إضافته هو قدرة الأشخاص المعنوية العامة كبلدية والولاية على استثمار الأملاك الوقفية بواسطة العقد الإداري أي أن الأمر يخص مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية الخاضعة للقانون الجزائري بغض النظر عن طبيعتها القانونية (لعميري و بوشنافة، 2019، صفحة 196).

2- محل العقد : تتجلى من خلال استقراء نصوص المرسوم التنفيذي 18-213 السالف الذكر خاصة في المواد 2 و3 و7، والمواد 8 و26 مكرر 11 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي تُظهر أن محل العقد الإداري للاستثمار عنصرين أساسيين هما: العين الوقفية المستغلة ومدة الاستغلال.

- العين الوقفية المستغلة : تمس الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير البنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير أي أن الوعاء العقاري إما أن يكون غير مبني لكنه يستوعب عملية البناء ويكون صالحا لذلك ، وإما أن يكون الوعاء مبنيًا وجاهزا لاستقبال المشروع الاستثماري أو أن يكون مبنيًا لكنه بحاجة لإعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليه أو هدمه بغرض إعادة بنائه أو تغيير في استعماله الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية أيا كانت العمليات التقنية التي من شأنها أن تجعل الوعاء الوقفي جاهزا لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، وتشمل العقارات المبنية أيضا العقارات الوقفية المبنية كتراث ثقافي شرط أن تستوعب المشاريع الاستثمارية وتحتفظ بنفس الصفة القانونية وب نفس النمط الأثري (لعيري و بوشنافة، 2019، الصفحات 198-204)، والجدير بالذكر حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18-213 أن المشرع قد استثنى من هذا المرسوم الأراضي الوقفية الفلاحية العامة والتي تخضع لأحكام الإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي 14-70 السابق الذكر (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018).

- مدة الاستغلال: قد نصت عليها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18-213 والتي حددها المشرع بحد أدنى مدته 15 سنة قابلة للتتمديد إلى حد أقصى مدته 30 سنة وخيرا فعل المشرع في ذلك بأن جعل المدة غير ثابتة وإما متغيرة بشكل مرن وذلك على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)، وقد أخذ المشرع في ذلك بالأجل المتوسط وذلك حتى لا يكتسب المستثمر في ذلك شعورا آليا بتملكه للوعاء الوقفي كونه يقوم باستغلاله ، فإذا طالت المدة فستشكل بذلك عبئا على الملك الوقفي وإذا قصرت لن تكون كافية لتحقيق المقصد العقدي، والجدير بالذكر أن تجديد مدة الإيجار يتم خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة وذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 السابق الذكر وبالتالي تجديد المدة

الأصلية ككل قد تصل إلى ستين سنة وهذا أمر يمس بالكيان المعنوي للملك الوقفي فكان من الأفضل لو تم ترك تحديد تجديد المدة بشكل نسبي يتناسب وحاجة المشروع (لعميري و بوشنافة، 2019، الصفحات 218-220).

المحور الثاني: إجراءات إبرام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية وآثاره.

بعد التطرق لأحكام وأركان العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية وجب التعرض لإجراءات إبرامه وكذا الآثار التي ستترتب عليه وهو ما سنقوم بإيجازه فيما يأتي:
أولاً: إجراءات إبرام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية.

لقد عرفنا فيما سبق بأن العقد الإداري للاستثمار يتم إبرامه بين السلطة المختصة ممثلة في الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر كطرف ثاني في العقد والأمر الذي سنضيفه على ذلك هو أن إجراءات إبرام العقد تعتمد على صيغتين؛ الأولى تعتبر بمثابة أصل عام ممثلة في صيغة تقديم العروض أما الثانية فهي بمثابة استثناء على القاعدة العامة والتي تتمثل في صيغة التراضي في إبرام العقد الإداري للاستثمار وذلك حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 18-213، وسنقوم بتوضيح ذلك كالآتي:

1- صيغة تقديم العروض في إبرام العقد الإداري للاستثمار: إن صيغة تقديم العروض هي تقنية مستحدثة تعتبر بمثابة انعكاس عملي لما يعرف بالصفقة العمومية حيث نصت المادتين 39 و40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام على أن الصفقات العمومية تبرم وفقاً لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة أو وفق إجراء التراضي، لتعتبر بذلك صيغة تقديم العروض بمثابة إجراء يجريه عدة متعهدين متنافسين يقدمون فيه مجموعة من العروض، والمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية تخصص له الصفقة من دون مفاوضات (للجمهورية الجزائرية، عدد 50 لسنة 2015).

قام المشرع بتوضيح إجراءات تطبيق صيغة تقديم العروض من خلال المرسوم التنفيذي 18-213 حيث خصص له الملحق الأول المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض؛ وتتمثل إجراءات هذه الصيغة في إجراءات أولية يتم من خلالها مباشرة هذه الصيغة، وإجراءات نهائية

يتم بواسطتها الكشف عن نتائج العروض واستكمال باقي شكليات العقد (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018).

- **تمر الإجراءات الأولية بمرحلتين:** مرحلة الإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط ثم مرحلة إيداع العروض؛ حيث يتم الإعلان عن المشروع من خلال قيام المصلحة المتعاقدة بتسليم المرشحين كل المعلومات الأولية المتعلقة بالعقد حتى يكون لديهم تصور مسبق عن المشروع الاستثماري المراد إنجازه وذلك من خلال الإعلان عن المشروع في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملتصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد (طاهر شاوش و حميل، 2022، صفحة 112) ، بعد الإعلان عن المشروع يكون للأشخاص الذين لهم رغبة بالمشاركة فيه القيام بسحب دفتر الشروط من مقر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ محدد القيمة، يصب بناء على أمر بالدفع في حساب إيرادات الأوقاف المفتوح لدى البنك على مستوى الولاية كما ويطلع المترشح على الملف التقني المعد رفقة دفتر الشروط والمتضمن مختلف المخططات الواجب التقيد بها (لعميري و بوشنافة، 2019، صفحة 228)، لنصل لآخر خطوة في الإجراءات الأولية والمتمثلة في الإيداع حيث يتم إيداع العروض قبل حلول منتصف النهار بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية. ويحتوي الملف المودع على نوعين من الوثائق ووثائق تخص المستثمر، ووثائق تتعلق بالمشروع الاستثماري (انظر المادة 6 من الملحق الأول الوارد في المرسوم التنفيذي 18-213) (بونوة، 2021، صفحة 1200)، وقد نص المشرع على إنشاء لجنة خاصة مكلفة بدراسة العروض يرأسها الوالي أو ممثله تتكون من الأعضاء المذكورين في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 18-213 (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)

- **الإجراءات النهائية:** على إثر الانتقاء الأولي للعروض، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم اختيارهم لاستكمال ملفاتهم بالوثائق اللازمة حسب ما هو وارد في المادة 8 من الملحق الأول الوارد في المرسوم التنفيذي 18-213 ، لتختار اللجنة بناء على التقييم النهائي المستثمر على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض ويراعى في ذلك مدى انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية لتختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض يوقع

عليه الرئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)، ليقوم هذا الأخير بإصدار قرار يتضمن الترخيص باستغلال العقارات الوقفية وذلك في نسختين تبلغ إحداهما إلى المستثمر المعني عن طريق الوالي، ليتم بعد ذلك إعداد العقد الإداري بين مدير الشؤون الدينية والمستثمر، والذي يخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، ومباشرة بعد التوقيع على العقد يتم إعداد محضر يوقعه المدير والمستثمر يتضمن تجسيد حياة العقار وبداية استغلاله، ومحضر آخر يوقعه الطرفان يتضمن تحديد معالم العقار حسب مراجع المسح إن وجدت وإلا فبحدوده (لعميري و بوشنافة، 2019، صفحة 237).

2- **صيغة التراضي في إبرام العقد الإداري للاستثمار:** تختلف عن صيغة تقديم العروض لأنها تقوم على تحرير الجهة المتعاقدة من القواعد الإجرائية المعروفة في المناقصة، وذلك عن طريق القدرة على اختيار المتعاقد الآخر دون التقيد بإجراءات شكلية ومحددة وهو الأمر الذي ييسر لها التعاقد والتفاوض مع من تجده مناسباً ومؤهلاً للقيام بالعملية التي ترغب في إنجازها، وبذلك تظهر لنا مرونة صيغة التراضي في الدعوة إلى التعاقد مقارنة بصيغة تقديم العروض (عقوبي و ماجري، 2019، صفحة 136).

وبالنسبة لإجراءات صيغة التراضي فهي لا تختلف عن التي تطرقنا إليها عند التعرض لصيغة تقديم العروض، ولقد ذكر المشرع الجزائري حالتين لانعقاد هذه الصيغة حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض، وحالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك الموجهة للشباب وذلك حسب نص المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 18-213:

- **حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض:** إن أساس اعتماد أسلوب التراضي وفقاً لهذه الحالة يتحقق عند عدم منح العقد وفقاً لصيغة تقديم العروض ويتقرر عدم جدوى إبرام العقد عن طريق تقديم العروض إذا أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير المعمول بها في مجال الاستثمار (مزاري، 2021، صفحة 44)، وإذا كان الاستثمار في مفهومه البسيط يقتضي توظيف أحد الأصول أو رأسمال قصد الحصول على عائد اقتصادي في المستقبل أو زيادة الطاقة الإنتاجية القائمة، فإن عدم بلوغ هذا الهدف يدفع للحكم بعدم جدوى المشروع الاستثماري (لعميري و بوشنافة، 2019، صفحة 246).

- حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك الموجهة للشباب: يتم اعتماد صيغة التراضي لإبرام العقد إذا تبين أن المشروع الاستثماري المراد انجازه ستنجح عنه مردودية عالية، خاصة وأن للوقف أثر مباشر في زيادة الإنتاج وتحقيق ريع مستمر غير منقطع على وجه الدوام، كما ويتم اعتماد هذه الصيغة إذا تبين أن المشروع ذو طابع وطني فتستفيد منه كافة شرائح المجتمع على الصعيد الوطني من حيث آثاره مثل إقامة مستشفى يضم جميع التخصصات الطبية ويوفر فيها جميع الخدمات الاجتماعية، وتطرق المشرع أيضا لحالة أخرى لاعتماد صيغة التراضي وذلك لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية ومهنية مناسبة لإقامة مشروع استثماري مصغر (لعمري و بوشنافة، 2019، صفحة 248، 249).

ثانيا: آثار إبرام العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية.

بعد الإشارة إلى الأركان التي يقوم عليها العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية والإجراءات اللازمة لانعقاده، فبكل تأكيد ستنجح عنه آثار تتجسد في مجمل الحقوق والالتزامات كل من المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف والتي سنختصر ذكرها على النحو الآتي:

1- **حقوق والتزامات المستثمر:** صرح المشرع بموجب المادة 19 من الملحق الأول المتعلق بالمرسوم التنفيذي 18-213 بثلاثة حقوق يتمتع بها المستثمر هي: (الانتفاع بعائدات الاستغلال، واستغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن، الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار) (للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018)، أما فيما يتعلق بالتزامات المستثمر نجد منها ما هو مالي حيث يلتزم المستثمر خلال مرحلة الانجاز بدفع إيجار سنوي يسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ويكون مقابلا لحق الانتفاع بالعين الوقفية أما خلال مرحلة الاستغلال فيلتزم المستثمر بتسديد نسبة مئوية من رقم الأعمال المحقق من قبله تتراوح ما بين 1 بالمائة إلى 8 بالمائة وذلك على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية. وأيضا للمستثمر التزامات أخرى غير مالية وذلك عبر المراحل التنفيذية للعقد حيث نجده أثناء سريان مرحلة الانجاز يكون ملتزما باستغلال العقار الوقفي استغلالا أمثل، وضمن تنميته، والحفاظة عليه، وأن لا يخرج عن الحدود الموضوعية التي ضبطها دفتر الشروط، وهو ملزم بالشروع في انجاز المشروع بعد الحصول مباشرة على رخصة البناء مع التقيد بقواعد التهيئة والتعمير،

وهو مطالب أيضا بعدم التغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا مع الموافقة المسبقة للسلطة وغيرها من الالتزامات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 18-213 (لعميري و بوشنافة، 2019، الصفحات 270-278)

2- **حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:** تتمثل حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف بالحق في ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنية المشيدة عليه في كل وقت ، إضافة إلى الحق في مواجهة ورثة المستثمر عند حدوث واقعة الوفاة للمستثمر أثناء سريان العلاقة التعاقدية. وفي مقابل الحقوق المخولة للسلطة المكلفة بالأوقاف فإن لها التزامات متمثلة في التسليم الفوري للعقار الوقفي للمستثمر بعد استيفاء الإجراءات القانونية المنصوص عليها وتقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لانجاز المشروع الاستثماري (مخلوفي و جطي، 2021، صفحة 207)

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع العقد الإداري لاستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري نخلص إلى أن الاستثمار الوقفي كان في السابق يعتمد على صيغة الإيجار ولم تكن الإيرادات العائدة منه بالشيء الكثير إضافة إلى وجود أملاك وقفية عاطلة عن الإنتاج، مما أدى إلى تشكيل فجوة في التشريع فيما يتعلق باستثمار الأوقاف، متسببة في ذلك بركود المصلحة الوقفية، فاستطاع المشرع من فتح آفاق جديدة لتنمية الاستثمار الوقفي بإصدار المرسوم التنفيذي 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والذي من خلاله استحدث العقد الإداري للاستثمار، الذي فتح مجالا جديدا لانجاز المشاريع الاستثمارية التي تدفع من عجلة التنمية الاقتصادية نحو إنتاج وتنمية اقتصادية أفضل. وعليه فقد أسفرت دراستنا عن مجموعة من النتائج أردفناها بتوصيات نوردها على النحو الآتي:

أولا: النتائج.

- العقد الإداري للاستثمار هو العقد الذي يتم إبرامه بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، يتطلب انعقاده المرور بمرحلتين مرحلة الانجاز يكون فيها المستثمر ملزما بدفع بدل إيجار سنوي مقابل انتفاعه بالوعاء الوقفي المستغل، ومرحلة الاستغلال التي تقدم فيها السلطة المختصة عينا صالحة للانتفاع في المقابل يقوم المستثمر بإقامة المشروع الاستثماري على ذلك الوعاء الوقفي.

- الأشخاص المخول لهم الاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها إما أن يكونوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين والمفترض فيهم أن يتمتعوا بالجنسية الجزائرية ويشترط فيهم التمتع بكامل الحقوق المدنية واليسر المالي والخضوع للقانون الجزائري.
 - إجراءات إبرام العقد تعتمد على صيغتين؛ الأولى تعتبر بمثابة أصل عام متمثلة في صيغة تقديم العروض والتي تعتبر بمثابة صفقة عمومية أما الثانية فهي بمثابة استثناء على القاعدة العامة والتي تتمثل في صيغة التراضي في إبرام العقد الإداري للاستثمار.
 - أقر المشرع الجزائري لكل من المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف مجموعة من الحقوق والالتزامات المتناسبة فيما بينها الناتجة جراء إبرام العقد الإداري للاستثمار ، والتي تسمح بإنشاء مركز قانوني ثابت لكلا الطرفين.
- ثانيا: الاقتراحات.**
- بالنظر إلى أن المشرع الجزائري قد قام بتعديل المادة 6 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي أصبحت تنص على الوقف العام فقط دون الخاص وبالتالي يطبق قانون الأوقاف المعدل والمتمم فقط على الأملاك الوقفية العامة فإننا نقترح عليه تغيير تسميته إلى القانون المتعلق بالأوقاف العامة.
 - ضرورة إعادة النظر في صفة المستثمر وشروطه وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213 وذلك من خلال النص صراحة على شرط التمتع بالجنسية الجزائرية وأيضا تحديد الشروط ككل من تمتع بكامل الحقوق المدنية و التمتع باليسر المالي والخضوع للقانون الجزائري وضرورة تحديد للموطن في مادة واحدة مستقلة حتى يزول كل اللبس الذي يعتري الإطلاق الذي يمس صفة المستثمر.
 - قيام المشرع بتحديد مدة استغلال الوعاء الوقفي ب 15 سنة كحد أدنى تمتد إلى 30 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، وهذا التجديد يظهر بشكل مبالغ فيه يمس بالكيان المعنوي للملك الوقفي ولذلك نقترح أن لا يتم التجديد بكامل المدة وإنما بالشكل الذي يتناسب مع حاجة المشروع الاستثماري.

- قيام المشرع بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-213 السالف الذكر بمنح فرصة للشباب الحاصل على مؤهلات علمية ومهنية مناسبة باعتماد صيغة التراضي لإبرام العقد الإداري للاستثمار، وحرري بنا الإشارة إلى أن هذا الأمر وحده غير كاف بحيث قد يكون المشروع المزمع إنجازه لا يمس البعد الوطني ولا يحقق أية قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي لذلك نقترح تعديل الفقرة الثانية من المادة 21 باشتراط أن يكون المشروع الاستثماري يمس البعد الوطني ويحقق مردودية كبيرة.
- اقتراح تعجيل إصدار القرار الوزاري الذي يحدد كفاءات سير لجنة فتح وتقييم العروض وعملها.

قائمة المصادر والمراجع:

➤ النصوص القانونية:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (22 مايو، العدد 29 لسنة 2001). القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (14 ديسمبر، العدد 83 لسنة 2002). القانون 02-10 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (27 أبريل، العدد 24 لسنة 1991). القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (29 غشت، العدد 52 لسنة 2018). المرسوم التنفيذي 18-213 الذي يحدد شروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. 7-17. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (10 فبراير، عدد 9 لسنة 2014). المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. الجزائر: المطبعة الرسمية.

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (1 ديسمبر، العدد 90 لسنة 1998). المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (29 غشت، العدد 52 لسنة 2018). المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (16 سبتمبر، عدد 50 لسنة 2015). المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام. الجزائر: المطبعة الرسمية.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. (27 يونيو، عدد 26 لسنة 1989). مرسوم تنفيذي رقم 89-99 الذي يحدد صلاحيات وزير الشؤون الدينية. الجزائر: المطبعة الرسمية.

➤ الكتب:

- سراتي العياشي. (2022). الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة. الجزائر: مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع.
- ياسين لعيمري، و جمال بوشنافة. (2019). استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية.

➤ المقالات:

- أمال بن بريح. (2021). العقد الإداري للاستثمار الوقفي،. دفتر البحوث القانوني، المجلد 9، العدد 1، 300-325.
- صالح الدين طاهر شوش، و نورة حمليل. (2022). صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. مجلة القانون الدولي، المجلد 10، العدد 1، 103-125.
- عبد القادر بونوة. (2021). استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213. مجلة صوت القانون، المجلد 7، العدد 3، 1191-1209.

- محمد عقوبي، و يوسف ماجري. (2019). استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213. مجلة العلوم القانونية والإجتماعية جامعة زيان عاشور بالحلقة، المجلد 4، العدد 1 ، 130-147.
- محمد مخلوئي، و خيرة جطي. (2021). استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري. المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2 ، 197-210.
- نادية بن ميسية. (2023). استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كآلية تشريعية لتثمين وتنمية الأملاك الوقفية -دراسة على ضوء أحكام التشريع الجزائري-. مجلة المعيار، المجلد 27، العدد 1 ، 334-353.
- نوال مزاري. (2021). الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213. مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، المجلد 3 ، العدد 1 ، 32-48.