

## العقد الإداري للاستثمار الوقفي

### ADMINISTRATIVE CONTRACT FOR ENDOWMENT INVESTMENT

أمال بن بريح<sup>1</sup>

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة علي لونيبي " البلدية (2) ، الجزائر، benbrihamel@gmail.com

تاريخ الارسال: 2021/05/05، تاريخ القبول: 2021/05/25، تاريخ النشر: 2021/06/08

**ملخص:** يعد استثمار الأملاك العقارية الموقوفة من الآليات القانونية التي تؤدي للحفاظ عليها و استمراريتها، كما يسمح بتمويل الخزينة العمومية وتدعيم التنمية المحلية، لذلك فقد أولى المشرع أهمية خاصة في محاولة منه لتنظيم هذا الاستثمار وترقيته. و ذلك في إطار توجه الدولة نحو التوسيع في عملية استثمار العقارات الوقفية. لذلك فقد أقر المشرع أسلوبا جديدا لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، و ذلك من خلال عقد جديد أطلق عليه اسم " العقد الإداري للاستثمار " و الذي له أهمية كبيرة في مساهمة القطاع الوقفي في التنمية الاقتصادية ، بعدما عانت العقارات الوقفية من الإهمال والركود. فما هي الاستراتيجيات المعتمدة من طرف المشرع الجزائري من أجل تطبيق و تفعيل هذا العقد ؟ . هذا ما سنتم محاولة الإجابة عليه من خلال هذه الورقة البحثية .

**الكلمات المفتاحية:** أملاك وقفية - ترقية الاستثمار - استغلال الوقف - تنمية اقتصادية - الاستثمار الوقفي

**Abstract:** The investment of suspended real estate is one of the legal mechanisms that lead to its preservation and continuity, and it also allows financing the public treasury and supporting local development, so the legislature has given special importance in an attempt to regulate and promote this investment. This is in the context of the state's drive towards expansion in the real estate investment process, Endowment. Therefore, the legislator, approved a new method for exploiting endowment properties destined for investment, through a new contract called the "Administrative Investment Contract" which has great importance in the contribution of the waqf sector to development. What are the strategies adopted by the Algerian legislator to implement and activate this contract? . This is what will be attempted to answer through this research paper.

**Keywords:** Endowment properties - investment promotion - exploitation of endowment - economic development - endowment investment

\*المؤلف المرسل

**1 - تمهيد :**

يلعب الوقف دورا فعالا في عملية التطور والنمو الاقتصادي و الاجتماعي ، في مختلف العصور الإسلامية ، وهو يتضمن جوانب تعبدية ، وأحكام فقهية ، ويتضمن أيضا جوانب تربوية ، كما يوجد فيه جوانب اقتصادية ، من حيث طرق الاستثمار لأملاك الوقف سواء كانت زراعية ، أو صناعية ، أو تجارية .

و بما أن قطاع الأوقاف يضم في الجزائر ثروة هائلة وأملاكها يغلب عليها الطابع العقاري، هذه الثروة العقارية تستدعي العمل على استثمارها وتنميتها لضمان استمرارية العطاء الوقفي وتحقيق الأهداف التنموية المنوطة بالمؤسسة الوقفية. غير أن الفراغ القانوني في مجال استثمار الأوقاف حال دون استغلال هذه الثروة الوقفية استغلالا استثماريا، فحتى بعد صدور قانون الأوقاف (91-10 المؤرخ 10 المؤرخ في 27 / 4 / 1991 ، المتعلق بقطاع الأوقاف ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 1991/5/8) والذي يعتبر نقلة نوعية في الاهتمام بقطاع الأوقاف، إلا أنه اقتصر الاستثمار فيه على آلية وحيدة وهي "الإجارة".

ظل استثمار العقارات الوقفية على حاله إلى غاية صدور القانون رقم (01-07 المؤرخ في 22 / 5 / 2001 ، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف ، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 23 / 5 / 2001) المعدل و المتمم لقانون الأوقاف، والذي جاء بصيغ وعقود استثمارية جديدة في محاولة منه للنهوض بالاستثمار الوقفي، من العقود التي تجسد الاستثمار بمفهوم هذا القانون (عقد الحكر، عقد المقاولة...إلخ).

ثم نص المشرع على آخر آلية وصلت إليها المؤسسة الوقفية والمتمثلة في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي نظم أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم ( 18-213 المؤرخ في 20 / 08 / 2018، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 29 / 08 / 2018) لكن هذه المرة بإستراتيجية مختلفة وشروط مغايرة عن سابقتها، فبعدما كان إيجار الأملاك الوقفية بمبالغ لا تعدو أن تكون رمزية مقابل ثروة عقارية هائلة، هاهو المشرع اليوم يفتح باب الاستثمار في العقارات الوقفية للمستثمرين الخواص بغية تثيرها واستغلالها في مشاريع استثمارية ذات مردودية كبرى. وذلك من خلال إقراره للعقد الإداري للاستثمار.

و عليه فإن الإشكالية التي يمكن طرحها تتمثل في الآتي:

كيف يتم تطبيق و تفعيل العقد الإداري للاستثمار الوقفي ؟

**2 - الطريقة و الحالات**

تنقسم هذه الفقرة إلى مبحثين ، حيث خصصنا الأول منهما، لإبرام العقد الإداري للاستثمار أما الثاني فقد خصصناه لدراسة طرق إبرام هذا العقد .

## 1-2 - إبرام العقد الإداري للاستثمار الوقفي

يشكل المرسوم التنفيذي 18-213 المذكور سابقا، منعطفا هاما في حركة الأوقاف بالجزائر لأنه سيساهم في دعم الخزينة العمومية وتخفيف العبء عليها .و ذلك من خلال إقرار عقد استغلال العقارات الوقفية الذي يحمل في طياته لأول مرة معنى الاستثمار، و الذي أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية العقد الإداري للاستثمار، هذا العقد كغيره من العقود لابد أن يستوفي مجموعة من الأحكام ، تخص أطراف العقد الإداري للاستثمار (الفرع الأول)، ثم نطاق تطبيقه عقد ومدته (الفرع الثاني).

### 1-1-2 - أطراف للاستثمار

لقد أقر المرسوم التنفيذي 18-213 المذكور ، فتح المجال أمام الخواص للاستثمار في مجال الأملاك العقارية الموقوفة عن طريق إبرام عقود إدارية مع السلطة المكلفة بالأوقاف، وهو ما ورد صراحة ضمن أحكام هذا المرسوم، وعليه سيتم التطرق لكل طرف من هذا العقد في فرع مستقل يخصص الأول للسلطة المكلفة بالأوقاف، والثاني للمستثمر.

### 1-1-1-2 - السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف في العقد الإداري للاستثمار الوقفي

أعتبر المشرع الجزائري السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في العقد بنصه على "تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر" (المادة 05 من القانون رقم 18-213 المذكور سابقا).

وعليه فإن مصطلح السلطة لا يخرج عن المعنى الذي يراد به التمكين من الشيء والسيطرة عليه، إذ يمكن المشرع الجزائري لهيئتين من التدخل عند تطبيق عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، تتمثلان في كل من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المركزي، والمديريات الولائية على المستوى اللامركزي (المحلي).

يخضع الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف من الناحية القانونية لأحكام المرسوم التنفيذي 89-99، المؤرخ في 27/06/1989 (المرسوم التنفيذي رقم 89-99، المؤرخ في 27/06/1989 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 28/06/1989) وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213، نجد أن المشرع قد سمح بتدخل وزير القطاع عند مباشرة إجراءات إبرام عقد الاستغلال بالنص على أنه "تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة

الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية." (المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقاً).

يفهم من هذا النص أن المشرع قد حول لوزير القطاع الترخيص مباشرة إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية كما له سلطة الإشراف والمتابعة لذلك. وأكد أن الوزير لن يخصص مباشرة إجراءات طرح العقارات الوقفية في دورة استغلالية استثمارية بمفهوم أحكام المرسوم التنفيذي 18-213، إلا بعد استطلاع رأي بعض الهيئات الاستشارية ذات الصلة، من بينها المفتشية العامة التي تم إحداثها بموجب المادة الأولى (من المرسوم التنفيذي 2000-146 المؤرخ في 28/06/2000، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية عدد 38، الصادرة في 02/07/2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-427، المؤرخ في 07/11/2005، جريدة رسمية عدد 73، الصادرة في 09/11/2005) الذي بدوره أحال تنظيمها وعملها إلى مرسوم تنفيذي صادر تحت رقم (2000-371 المؤرخ في 18/11/2000، المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها، جريدة رسمية عدد 69، الصادرة في 21/11/2000). حيث تم تحديد مهامها من خلال المادة 02 منه، وبالإضافة إلى دورها الرقابي على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للوزارة فهي تقوم بمراقبة وتفتيش المشاريع المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وكذلك إعداد تقارير دورية عن ذلك يرسلها المفتش العام إلى الوزير طبقاً لنص المادة 04 من نفس المرسوم.

ومن الهيئات أيضاً مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة التي أنشئت بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-146، السابق الذكر، هذه المديرية تضم مديرتين فرعيتين، الأولى تدعى المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها، وهي مكلفة بالبحث عن الأملاك الوقفية وجردها، وكذا متابعة تسيير الأملاك الوقفية، أما المديرية الثانية فتدعى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية، مكلفة هي الأخرى بمجموعة من المهام منها:

- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية.

- متابعة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية.

- متابعة تحصيل الإيجار وصيانة الأملاك الوقفية.

تضم هذه المديرية ثلاث مكاتب (طبقاً للمادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03/06/2012، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب، جريدة رسمية عدد 56، الصادرة في 11/10/2012). وهي: مكتب استثمار الأملاك الوقفية وتنميتها، ومكتب صيانة الأملاك الوقفية، وأخيراً مكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية.

بالإضافة إلى الأجهزة المركزية السابقة الذكر (المفتشية العامة، ومديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة)، هناك جهاز آخر تم استحداثه بموجب القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21، الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادرة في 1998/05/23). والتي تنص على: "تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهم، تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلاتها ومهامها وصلاحياتها".

تحتل لجنة الأوقاف بدور فعال على المستوى المركزي في مجال استثمار الأملاك الوقفية واعتمادها لاسيما الوثائق المتعلقة بالإيجار، كما تسهر على إعداد دفتر الشروط والمسمى بـ دفتر الشروط النموذجي لاستثمار الأملاك الوقفية (عبد الرزاق بوضياف، 2010، ص 78).

أما على المستوى اللامركزي (المحلي) فنجد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم (2000-200) المؤرخ في 2000/07/26، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 2000/08/02 تعمل هذه المديرية في حدود اختصاصها الإقليمي على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إدارياً (عبد الرزاق بوضياف، 2010، ص 78).

وبالرجوع لنصوص نموذجي دفتر الشروط (المادتان 12 فقرة 2 و 08 فقرة 2، من نموذجي دفتر الشروط المحددان للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض وعن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر) الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، نجد أن المشرع قد حول مدير الشؤون الدينية والأوقاف إبرام وتوقيع عقد الاستغلال باعتباره موظف عام، مما يجعل عقد الاستغلال يكتسي الطابع الرسمي بالمفهوم الوارد في نص المادة 324 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية عدد والتي تنص على: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

**2-1-1-1-2-المستثمر في العقد الإداري للاستثمار الوقفي**

جعل المشرع المستثمر طرفا في عقد العقد الإداري للاستثمار من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر، ثم حصره في شخصين، المستثمر (الشخص الطبيعي) والمستثمر (الشخص المعنوي)، فنص على أنه: "يمكن لكل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها." (المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السابق الذكر).

بالنسبة للمستثمر الشخص الطبيعي فالمشرع لم ينص على أية شروط واضحة متعلقة به ليتسنى له بذلك الترشح للاستفادة من عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، كما أن المادة 06 السابقة الذكر قد وردت بصيغة الإطلاق، مما يفهم أنه يمكن ترشح أي مستثمر شخص طبيعي بغض النظر عن جنسيته بما أن قوانين الاستثمار (نص المادة 01 من القانون رقم 09-16، المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 03/08/2016، على أنه: "يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات") تسمح بأن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية أو أجنبية.

غير أن الشرط الوحيد الواجب توفره في المستثمر الشخص الطبيعي تضمنته المادتين 06 و 04 من نموذجي دفتر الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213 وهو ضرورة اختيار موطن أكيد له وأن يكون متمتعا بحقوقه المدنية والسياسية، وأن يثبت يسره المالي (نص المادة 06 فقرة 01 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر، على أنه: "يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يرغب في الاستثمار أن يثبت موطنه أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية")

وبالعودة لشرط الموطن الأكيد نجد أن الغاية منه تمكين السلطة المكلفة بالأوقاف من مخاطبة المستثمر في كل ما يتعلق بالمشروع الاستثماري، كذلك في حالة نشوب نزاعات مع المستثمر، أما فيما يخص اشتراط أن يكون المستثمر متمتعا بكامل حقوقه المدنية والسياسية فهو المفهوم الذي يكرس الأهلية القانونية الكاملة للشخص الطبيعي، وعن شرط إثبات اليسر والملاءة قد ورد ليتمكن المستثمر من إنجاز مشروعه، والملاحظ في ذلك أن المشرع قد جعل هذا الشرط حكرا على المستثمر في حالة استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، إذ لم ينص عليه في حالة تقديم العروض.

أما فيما الحالة التي يكون فيها المستثمر شخصا معنويا ، فينبغي الوقوف عند تعريف الشخص المعنوي وفق مفهوم القانون الإداري والذي يقصد به أنه : "كيان له أجهزة خاصة تمارس عملا معيناً، وأن هذه الفكرة تنتج عنها مجموعة آثار من الناحية القانونية تجعل من هذا الشخص قادرا على إبرام العقود، وله ذمة مالية خاصة به، كما يتمتع بأهلية التقاضي، وقد تم اكتشاف هذه الفكرة لإضفاء الشخصية القانونية على مجموعة أشخاص وأموال، سواء في مجال القانون العام كالدولة والولاية والبلدية، أو القانون الخاص كالشركات والجمعيات." (عمار بوضياف: ، دون سنة النشر، ص58).

وبالرجوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 18-213، السابقة الذكر، نجد أن المشرع قد اشترط في الشخص المعنوي المترشح للاستفادة من عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار نفس الشروط التي تم ذكرها بالنسبة للشخص الطبيعي وهي إثبات موطن أكيد له وهو مقر الشخص المعنوي، وأن يكون متمتعا بحقوقه المدنية كاملة كذا اشترط اليسر المالي مضيفا إليها شرط الخضوع للقانون الجزائري، والذي يمكن إثباته إما بموجب قرار إنشائه أو عقد تأسيسه (قانونه الأساسي).

ولعل حرص المشرع على جعل استثمار الأملاك الوقفية حكرا على المستثمر الوطني دون الأجنبي بالنسبة للشخص المعنوي فهو لتوحي أعلى درجات الحذر على الأعيان الوقفية وتجنب المخاطر الاستثمارية التي قد تؤدي إلى الإضرار بالملك الوقفي ما يحول دون وصول منافعه إلى مستحقيه خاصة في مجال تنازع القوانين.

## 2-1-2- نطاق تطبيق العقد الإداري للاستثمار الوقفي ومدته

بين المشرع من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 18-213، مجال تطبيق عقد الاستغلال كما بين الاستثناءات الواردة عليه، إضافة إلى ذلك قد حدد مدة استغلال هذا العقد، وعليه سيتم التطرق لمجال استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار (الفرع الأول) ثم نتناول مدة هذا العقد (الفرع الثاني).

## 2-1-2-1 - مجال استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-213، ما يلي : "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما."

أقر المشرع من خلال هذه المادة على أن أحكام المرسوم التنفيذي 18-213، تطبق على العقارات الموقوفة وقفا عاما مما يعني أنه قد استثنى بطريقة غير مباشرة العقارات الموقوفة وقفا خاصا من مجال تطبيق هذا المرسوم.

عرف المشرع الوقف العام بالنص على أنه : "ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان :

- وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وقفاً عاماً محدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

- وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفاً عاماً غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في سبل الخيرات. " (المادة 06 من القانون رقم 91-10، المؤرخ في 1991/04/27، السابق الذكر)

ثم قام بتعداد وحصر الأملاك الوقفية العامة من خلال ما جاء في المادة 08 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، وجعلها محل إبرام عقود الاستثمار بموجب نص المادة 26 مكرر 11 من نفس القانون، هذه الأخيرة التي أسس عليها المرسوم التنفيذي 18-213.

من ناحية أخرى أقر المشرع أن تطبيق أحكام هذا المرسوم يتراوح بين العقارات الوقفية المبنية والأراضي القابلة للبناء محدداً مدلولها بموجب المادة 07 والتي تنص على أنه: "تمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم، فيما يأتي:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
  - العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
  - العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في الاستعمال الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية."
- باستقراءنا لهذه المادة نجد أن المشرع قد صنف العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار إلى ثلاثة أصناف، يتمثل الصنف الأول في الأراضي غير المبنية والتي تنقسم بدورها إلى قسمين: الأراضي الفلاحية والأراضي الصالحة للبناء (القابلة للتعمير)، إلا أن المشرع قد استثنى الأراضي الفلاحية من مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 18-213، صراحةً بنصه على أنه: "تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم، الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه." (المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر).

يفهم من هذه المادة أن العقارات الوقفية ذات الطابع الفلاحي لها أحكاماً خاصة بما تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 14-70، المؤرخ في 2014/02/10 (المرسوم التنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 2014/02/10، يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09، الصادرة في 2014/02/20).

أما الأراضي الصالحة للبناء (القطاعات المبرجة للتعمير) فقد ذكرها المشرع ضمن أحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري (المادة 21 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن

قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، جريدة رسمية عدد 51. و القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 21 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51).

يمكن اعتبار القطاعات المرجحة للتعمير تلك الأراضي المهيأة جزئياً أو كلياً، والواقعة داخل المحيط العمراني أو المحيط المقصود تعميده على الأمدن القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أين يشتد ضغط التعمير في القطاعات المعمرة، وهنا يبرز الدور الهام لهذا المخطط في تسيير التعمير وتنظيمه، كما يمكن أن يدخل في مصاف القطاعات المرجحة للتعمير الأراضي الفلاحية. (عايدة مصطفى، 2013، ص 51).

من خلال ما سبق تتخذ الأراضي الوقفية غير المبنية ولكنها موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية احد المفهومين إما أنها مهياً تقنيا لاستعاب عملية البناء، والمقصود من هذه الأخيرة حسب المادة 03 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (القانون رقم 11-04، المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14). أن " البناء: كل عملية تشييد بنائية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني" أو أنها تعني أن أرضية البناء أو الوعاء العقاري الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري صالح للبناء والمقصود بأرضية البناء حسب نفس القانون أن: "أرضية البناء: وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته"

1) يضم الصنف الثاني من العقارات الموجهة للاستثمار العقارات المبنية، هذه الأخيرة لا يخرج معناها على مدلول المبنى المشيد القائم المتصل بالأرض اتصال قار، بغض النظر عن الغرض المخصص له، إذ يستوي أن يكون البناء معداً للسكن أو لإيواء الحيوان أو لإيداع الأشياء.

بل قد لا يكون معداً لشيء من ذلك، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية على سطح الأرض بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما أشيد في باطن الأرض بناء، كالأنفاق والمصارف والمجاري وأنابيب المياه والغاز (منذر عبد الكريم القضاة، 2011، ص 132).

أما بخصوص الصنف الثالث فيضم العقارات الوقفية المبنية التي تحتاج لإعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ويعنى

بما تلك البنائيات الوقفية القائمة التي تستوعب معنى المبنى لكنها تحتاج لعمليات تقنية تجعلها جاهزة لاستقبال المشروع الاستثماري.

وفيما يلي إبراز مدلول بعض العمليات التي لم يحدد مفهومها القانون، إلا أنه يمكن تحديدها بالرجوع للفقهاء:

**- التهيئة: "كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية." (المادة 03 فقرة 01 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17/02/2011، السابق الذكر).**

- **التوسعة:** وهي أعمال التمديد التي تجرى على المباني الموجودة، بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة أو التنوع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبنى كامتداد لفائدته أو لوظيفته الاجتماعية أو الحرفية أو التجارية أو التجارية.

- **التحسينات:** القيام بأعمال ترميم البناء والتي تهدف إلى تحسين المبنى وتأمينه وصيانته وقائية ضد العوامل الطبيعية وحالات التآكل الجزئي للجدران أو المرافق، أو تغطية واجهات المباني القائمة المفضية على الساحات العمومية والطرق سواء بالبياض أو الرخام أو أية مادة أخرى.

- **الهدم:** إزالة البناء من أجل إعادة بنائه في شكل أو نمط جديد، أي تقوية الهيكل أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتحديدها وإعادة بنائها أو لإنجاز جدار صلب الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبنى ومردوديته من الناحية الاقتصادية.

- **التغيير في الاستعمال الأولي:** المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى وأجدى وأكثر نفعاً.

## 2-1-2-2- مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

نص المشرع على مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار صراحة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 18-213، بقوله: "تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 4 أعلاه، لمدة أديها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري.

يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه." (المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20/08/2018، السابق الذكر).

باستقراءنا لنص المادة نجد أن المشرع قد جعل عقد الاستغلال من العقود المحددة المدة، كما قد بين المدى الزمني الذي يسري في إطاره العقد، إذ جعل له حداً أدنى (15) سنة وحداً أقصى (30) سنة، والعبرة من عدم تحديد مدة واحدة ثابتة وحصره في الأمدنين الأدنى والأقصى، أنه لا يمكن لسلمة الوقف أن تتوقع بالتحديد المدة التي تتطلبها عملية إنجاز المشروع الاستثماري بالنظر لملازمات وظروف الإنجاز. فقد تطول

المدة وقد تقصر دون أن تتجاوز الحدود التي وضعها المشرع. (جمال بوشنافة ، ياسين عميري، 2019، ص492).

2) إضافة إلى ذلك قد نص المشرع على إمكانية تجديد عقد الاستغلال وربطه بالمردودية الاقتصادية للمشروع، إذ تحدد مدة العقد حسب طبيعة الاستثمار وحجمه وتسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد. (الفقرة الأخيرة من المادة 14 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، والفقرة الأخيرة للمادة 10 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر). فعلى أساس المرودودية قد تقرب مدة العقد من الحد الأدنى فتكون قصيرة أو من الحد الأقصى فتكون طويلة، إذ أن المشرع لم يجعل من المدة قصيرة بحيث لا يستقيم معها المقصد العقدي، ولا طويلة تشكل عبئا ثقيلا للأعيان الوقفية، وإنما أخذ بالأجل المتوسط، وذلك حتى لا يكتسب المستثمر شعورا آليا بتملكه للعقارات الوقفية الموضوعة تحت يده، شعور قد يؤدي به إلى خرق الخصائص المذكورة للوقف. (أحمد حسين ، 2003 ، ص 231).

## 2-2- طرق إبرام العقد الإداري الاستثمار الوقفي

حول المشرع للسلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في السيد وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الاختصاص بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، والتي يكون استغلالها، إما عن طريق تقديم العروض، أو عن طريق التراضي، ويتضح ذلك مما نص عليه المشرع: "يكون استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في مفهوم هذا المرسوم، عن طريق تقديم عروض، تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي." (المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر). ، فيفهم من هذا النص أن أسلوب تقديم العروض يعتبر الطريقة الأصلية لإبرام عقد الاستغلال (المطلب الأول)، بينما أسلوب التراضي يعتبر الطريقة الاستثنائية لإبرام هذا العقد (المطلب الثاني).

## 2-2-1- الطريقة الأصلية لإبرام العقد الإداري الاستثمار الوقفي (تقديم العروض)

تعتبر طريقة تقديم العروض إحدى طرق إبرام الصفقة العمومية، إذ عرفته المادة 40 من المرسوم الرئاسي 15-247 (المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 2015/09/16، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفيوضات المرفق العام، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة في 2015/09/20). على أنه: "طلب العروض إجراء يستهدف الحصول على عروض من عادة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون

مفاوضات، للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية، استنادا لمعايير اختيار موضوعية تعد قبل إطلاق الإجراء."

بمقاربة هذا التعريف وأحكام النصوص القانونية المتعلقة بالأوقاف، أمكننا القول أن طلب العروض هو أحد أنواع عقود المناقصات طرفاهما السلطة المكلفة بالأوقاف والمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية التي تخدم مصلحة الوقف، على أن محل الصفقة لا يخرج عن كونه ملكا وقفيا عقاريا مبنيا أو قابل للبناء، وعليه فهذه الطريقة تسمح للسلطة المكلفة بالأوقاف الإحاطة بأفضل العروض المقدمة، وانتقاء أفضلها بما يخدم مصلحة الوقف.

كما أفرد المشرع لهذه الطريقة دفتر شروط نموذجي نص عليه صراحة وفقا لما يلي: "يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم (الملحق الأول)". (المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20/08/2018، السابق الذكر).

يتضح مما سبق أن لطريقة تقديم العروض إجراءات تتراوح بين إجراءات تمهيدية لإبرام العقد الإداري الاستثمار (الفرع الأول)، وأخرى نهائية (الفرع الثاني).

## 2-2-1-1 الإجراءات التمهيدية لإبرام العقد الإداري الاستثمار الوقفي

تمر طريقة تقديم العروض بمجموعة من الإجراءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213، بداية بالإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط، إذ يتم الترشح لعملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق الإعلان الذي تباشر به مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية، ويعد الإعلان بمثابة إجراء أولي لتحفيز المخاطبين به بالمشاركة في العملية والتقدم بعروضهم أو تعهداتهم للمفاضلة بينهم قبل الترخيص لهم بالاستغلال (حكيمة كحيل: 2019، ص 07).

ويتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين (2) وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملتصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف. كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض.

كما يجب كذلك أن يتحقق في الإعلان المبادئ العامة المعروفة في كل الإعلانات من العلانية وحرية المنافسة والمساواة وتكافؤ الفرص. (المادة 04 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبند والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20/08/2018، السابق الذكر).

يتبع إجراء الإعلان سحب المستثمر لدفتر الشروط من مقر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ يتم تحديده من قبل هذه الأخيرة، يصب بناء على أمر بالدفع في حساب إيرادات الأوقاف (تم إنشاء هذا الحساب بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 98-381، المؤرخ في 1998/12/01، السابق الذكر). المفتوح لدى البنك، كما يتم الإطلاع على الملف التقني المعد رفقة دفتر الشروط والمتضمن خصوصا مختلف المخططات الواجب التقيد بها، مع العلم أن تقديم العروض يكون عن طريق تعهدات محتومة تحمل عبارة " عرض خاص باستغلال العقار الوقفي ... الموجه لإنجاز مشروع استثماري ... لا يفتح." (المادة 05 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر).

وفي هذا الخصوص عملت السلطة المكلفة بالأوقاف إلى تفعيل المرسوم التنفيذي 18-213 بمجرد صدوره، من خلال مشروع استثماري عبارة عن فندق يحوي 64 غرفة، كائن مقره بحي الكرام بئر خادام الجزائر.

لتأتي بعد ذلك مرحلة إيداع العروض، إذ يتم إيداع العرض في اليوم المحدد وقبل الساعة 12:00 منتصف النهار لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، و يتوجب على المستثمر تقديم ملف خاص به وبمشروعه الاستثماري. (المادة 06 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر).

بعد انتهاء مرحلة الإيداع، تأتي مباشرة مرحلة فتح وتقييم العروض، يتم دراسة هذه الأخيرة من قبل لجنة ولائية محدثة بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 18-213، تتولى هذه اللجنة فتح العروض المقدمة من قبل طالبي الاستثمار في الأملاك الوقفية، ثم دراسة العروض وتقييمها و انتقاء أفضل عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، وفق احترام المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار، مع انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية، ويكون الانتقاء على مرحلتين، أولية ونهائية. (محمد عقوني ، يوسف ماجري، 2019، ص138).

على إثر الانتقاء الأولي، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة (3) الأوائل الذين تم انتقاؤهم كتابيا، لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة، والتي تطلب حسب الحالة، كما تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها، ويتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض بشرط أن يكون المشروع منسجم مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية. (المادتين 08 و 09 على التوالي من نموذج

د فتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر). وقد أراد المشرع بهذا أن يكون الاستثمار في الأملاك الوقفية عامل تنمية مرافق لباقي المشاريع الاستثمارية القائمة على مستوى الولاية، من أجل تحقيق مردودية أفضل تعود بالنفع على المجتمع والدولة ككل. (محمد عقوني ، يوسف ماجري، ، 2019ص138).

بعد تقييم العروض وانتقاء أفضل مشروع استثماري، تحرر اللجنة الولائية محضرا بذلك، يتم التوقيع عليه من قبل الرئيس وأعضاء اللجنة، (تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السابق الذكر عن تشكيل لجنة فتح وتقييم العروض) ليرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال الإجراءات المطلوبة في إعداد عقد الاستغلال وهذا تطبيقا لنص المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213، ومن هنا نجد أن مهمة اللجنة الولائية هي اقتراح أحسن وأفضل مشروع استثماري، وبالتالي لا يمكن للمترشحين اللذين تم إقصاء عروضهم الطعن أو التظلم في النتائج التي توصلت إليها اللجنة، لأن نتائج دراستها لا تتخذ وصف القرار الإداري وإنما هي مجرد محضر. (حكيمة كحيل: 2019، ص 09).

## 2-2-1-2- الإجراءات النهائية لإبرام العقد الإداري الاستثمارالوقفي

بعد القيام بجميع المراحل السابقة لاختيار أفضل مشروع استثماري، وبعد تحرير اللجنة لمحضر تقييم العروض يرفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لإكمال الإجراءات اللازمة لنفاذ العقد، فيقوم هذا الأخير بالترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بموجب قرار صادر منه، يتم تبليغه إلى السيد الوالي المختص إقليميا في نسختين، فيحتفظ هذا الأخير بنسخة ويبلغ المستثمر بالثانية، (محمد عقوني ، يوسف ماجري، 2019، ص138). وهو ما تضمنته المادة 11 من دفتر الشروط الأول الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213.

لتأتي بعد ذلك مرحلة إبرام العقد والتي تتم بموجب عقد إداري، وبما أن المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار العضوي (المادة 800 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 2008/04/23). في تحديد العقود الإدارية، فيمكن تعريفه على أنه العقد الذي يشترط أن يكون أحد أطرافه الدولة أو الولاية أو البلدية، أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

وعليه فبناء على هذا المعيار تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمديريات التابعة لها) إحدى أجهزة الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والتي إن كانت طرفا في أحد العقود مع الخواص فإنه يعتبر عقدا إداريا. (أحمد محمد علي، 2015، ص143).

تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الاستغلال، (المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السابق الذكر). ويتم التوقيع عليه من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، ليتم بعد ذلك تجسيد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بعد تحرير محضر يحمل توقيع كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، وكذا إعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت. (المادة 12 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر). ليتسنى بعد ذلك إخضاع عقد الاستغلال للتسجيل والشهر في المحافظة العقارية. (المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، السابق الذكر).

حيث ألزم المشرع ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على عقار، والتي من بينها العقود الإدارية، إذ لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم شهر هذه التصرفات في المحافظة العقارية، (مجيد خلفوني، 2007، ص33). وهو ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري و هذا طبقاً للمادة 29 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/12/18، السابق الذكر، على أنه: "ثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري". وكذلك المادة 16 من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. (المادة 16 من الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 1975/11/18، المعدل والمتمم، على أنه: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية." )

## 2-2-2- الطريقة الاستثنائية لإبرام العقد الإداري الاستثمار الوقفي

جعل المشرع طريقة تقديم العروض قاعدة عامة لإبرام عقد الاستغلال، يتم من خلاله فتح باب المنافسة لاختيار أفضل العروض لاستغلال واستثمار العقارات الوقفية، غير أنه بالمقابل أعتبر التراضي أسلوباً استثنائياً لإبرام هذا العقد، يتم اللجوء إليه في حالات معينة محددة قانوناً، ولتطلبات اقتصادية واجتماعية، وعليه ينبغي تحديد مفهوم التراضي كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار (الفرع الأول) ثم تبيان حالات اللجوء إلى التراضي التي نص عليها المرسوم التنفيذي 18-213 (الفرع الثاني).

## 2-2-2-1- التراضي كأسلوب لإبرام العقد الإداري الاستثمارالوقفي

إن أسلوب التراضي أسلوب استثنائي من يعفي الإدارة من التقيد بالشكليات والإجراءات اللازمة في المناقصة(عادل بو عمران، 2013، ص104).و يمكن تعريفه بالرجوع إلى المرسوم الرئاسي 247/15، المتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام على أنه: "التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة." (المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 2015/09/16، السابق الذكر).

باستقراءنا لهذه المادة نجد أن الإدارة تستعيد حريتها من خلال أسلوب التراضي الذي أعفاها من التقيد بالشكليات والإجراءات المعقدة عند العمل به، فيتخذ أسلوب التراضي وفقا لما سبق إما شكل التراضي البسيط الذي يعتبر الاستثناء المقرر على الاستثناء، والذي يعنى به قيام المصلحة المتعاقدة بإبرام الصفقة العمومية مع المتعامل الاقتصادي مجرد تطابق إرادتهما ويكون حصرا في الحالات المقررة قانونا، يتم عن طريق الاتفاق المباشر للجهة الإدارية مع المتعاقد الذي وقع اختيارها عليه دون أي إجراءات تقيد بها في هذا الاختيار وهو ما يعرف بالتعاقد عن طريق الاتفاق المباشر، حيث للإدارة الحرية الكاملة في التعاقد بعيدا عن كل الإجراءات التي يمكن أن تقيد تصرفاتها.(المادة 41 فقرة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، السابق الذكر).

أو قد يتخذ التراضي شكل التراضي بعد الاستشارة، هذه الصورة من التراضي لم يشترط فيها القانون شكليات معينة، وإنما تتم بكل الوسائل المكتوبة التي تتلاءم مع الإعلان عنها وعن المنح المؤقت للصفقة في الجرائد، تكريسا لمبدأ الشفافية والتنافس وتحقيقا لأعلى مردود، فالإدارة في هذا الشكل من أشكال التراضي تجري مفاضلة بين مجموعة من المؤسسات أو الأشخاص تراهم أقدر على الاستجابة لشروط الأعمال المطلوبة، وهذه الشروط تضعها الإدارة المتعاقدة بحرية كاملة بحسب ما يتلاءم وطبيعة الأعمال المطلوب القيام بها.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع لم يرفق بين التراضي البسيط الذي يعفي الجهة المتعاقدة من أي دعوة شكلية إلى المنافسة والتراضي بعد الاستشارة الذي يعطي للمصلحة المتعاقدة سلطة تقديرية واسعة في اختيار الطريقة التي توجه بها الاستشارة للمتعاملين الاقتصاديين لدعوتهم للتفاوض معها.(محمد بن محمد، منال حليمي، 2015، ص175).

## 2-2-2-2- حالات الاعتماد على أسلوب التراضي لإبرام العقد الإداري الاستثمارالوقفي وفقا للمرسوم التنفيذي 18-213

يحظى أسلوب التراضي بطابع خاص إضافة إلى أنه استثنائي، فقد حدد المشرع مجال إعماله، كما حدد للسلطة المكلفة بالأوقاف الحالات التي ينبغي تحققها ليكون اللجوء إليه مشروعاً، وبهذا لا يكون أسلوب التراضي جائزاً إلا في الحالات التي أقرتها المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي.

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213 على أن: "يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار، بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار."

يتضح من هذه المادة أنه يتم الاعتماد على أسلوب التراضي في حالة عدم جدوى منح عقد الاستغلال وفقاً لأسلوب تقديم العروض، وذلك بتنظيم عملية أولى، ثم إجراء محاولة ثانية لإبرام هذا العقد عن طريق نفس الأسلوب، كما أن القواعد التي تستند إليها سلطة الوقف لتقدير حالة عدم الجدوى، هي تلك المعتمدة في مجال الاستثمار. وفي هذا تنص المادة 40 فقرة 02 من المرسوم الرئاسي 15-247، السابق الذكر على أنه: "يعلن عدم جدوى إجراء طلب العروض عندما لا يتم استلام أي عرض، أو عندما لا يتم الإعلان، بعد تقييم العروض، عن مطابقة أي عرض لموضوع الصفقة ولتحتوى دفتر الشروط، أو عندما لا يمكن ضمان تمويل الحاجات".

إذ يمكن تعريف دراسة الجدوى "بتلك المجموعة من الدراسات المترابطة والمتكاملة، والتي توفر المعلومات والبيانات الضرورية لتحديد مدى صلاحية المشروع الاستثماري؛ وترشيد القرارات الاستثمارية الجديدة أو تقييم قرارات سبق اتخاذها، وذلك بالمفاضلة بين البدائل المتاحة من عدة جوانب، قانونية، سوقية، مالية، اقتصادية، اجتماعية... إلخ، تؤدي في النهاية إلى اتخاذ قرار قبول أو رفض المشروع." (حكيم بن حسان: 2006، ص 22). وعليه يمكن القول أن دراسة الجدوى تعد أداة لاتخاذ القرار الاستثماري، كما تعد الفيصل لاعتماد أسلوب التراضي من عدمه.

كما يمكن اللجوء إلى أسلوب التراضي في الحالات التي نصت عليها المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-213، وفقاً لما يلي: "يمكن اللجوء بصفة استثنائية، إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة."

يستشف من الفقرة الأولى للمادة السابقة الذكر أنه يتم اعتماد أسلوب التراضي إذا تبين أن المشروع الاستثماري المراد إنجازها سيكسب ذمة الوقف ربحاً مالياً معتبراً. كما يتم الاعتماد على أسلوب التراضي في حالة المشاريع الاستثمارية التي تكتسي الطابع الوطني التي يستفيد منها كافة شرائح المجتمع على الصعيد الوطني.

كذلك في حالة المشاريع الاستثمارية التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، فتساهم في معالجة مختلف الاختلافات في المجتمع، وتحسين ظروف المعيشة، وفيما يلي سنشير لبعض المشاريع الاستثمارية المحققة أو المقترحة:

- مشروع بناء مركز تجاري وثقافي بوههران: يتم تمويله من طرف مستثمر خاص على أرض وقفية، ويشتمل المشروع على: مرش به أربعين غرفة، مركز تجاري، مركز ثقافي إسلامي، موقف للسيارات.

- مشروع بناء 42 محلاً تجارياً بولاية تيارت: يدخل هذا المشروع في إطار عملية استغلال الجيوب العقارية الواقعة بالحيط العمراني بكل الولاية ولصالح فئة الشباب، وقد تم تمويله من صندوق الأوقاف.

- مشاريع استثمارية بسيدى يحيى ولاية الجزائر: تتمثل في إنجاز مراكز تجارية وإدارية على أرض وقفية ممولة كلها من طرف مستثمرين حواص بصيغة الامتياز مقابل مبالغ مالية قدرها الخبر العقاري المعتمد المختص.

- مشروع شرطة طاكسي وقف: الذي انطلق منذ (08) أشهر بـ30 سيارة سمح بتشغيل 40 مواطناً والدراسة جارية بغرض توسعته لولايات الأخرى.

كما ذكر المشرع حالة أخرى، وهي حالة المشاريع الاستثمارية الموجهة لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، (المادة 21 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر). هذه الحالة تعد كميزة منحها المشرع لهؤلاء الشباب، غير أنه المؤهل العلمي أو المهني لا يكفي وحده لتحقيق الأهداف المرجو من الاستثمار.

### **3- النتائج و مناقشتها :**

لقد نظم المشرع الجزائري استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار عن طرق عقد سماه "العقد الإداري للاستثمار" وهذا سواء أكانت مبنية أو غير مبنية، وسواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير بموجب عقد استغلالي في أساسه، استثماري في مقصده، إذ أن هذا الاستغلال يتم وفق شروط أقرها المشرع، أهمها أن يكون العقار وقفاً عاماً، في حين استثنى الأملاك الوقفية الخاصة من مجال التطبيق.

كما جعل عملية إبرام العقد الإداري للاستثمار تتم إما عن طريق تقديم العروض كأصل عام، و استثناء اعتماد أسلوب التراضي. حيث نظم المشرع الجزائري استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار سواء

أكانت مبنية أو غير مبنية وسواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير بموجب عقد استغلالي في أساسه، استثماري في مقصده، إذ أن هذا الاستغلال يتم وفق شروط أقرها المشرع.

إذ يظهر مما سبق أن الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لا تكنسي صورة واضحة كونه عقد مركب يتطلب المرور بمرحلتين (مرحلة الإنجاز ومرحلة الاستغلال) مما يصعب تكييفه بوجه جازم إذ يحمل عدة احتمالات.

فإذا نظرنا إلى عقد الاستغلال أثناء مرحلة الإنجاز يمكن اعتباره عقداً إيجارياً على أساس أن المستثمر ملزم بدفع بدل إيجار سنوي مقابل انتفاعه بالعقار الوقفي، كما يمكن اعتباره أيضاً في هذه المرحلة ضرب من ضروب الشركة، إذ تقدم السلطة المكلفة بالأوقاف عقاراً صالحاً للانتفاع ويقدم المستثمر قيمة مالية تتجسد في إقامة مشروع على ذلك العقار الوقفي في حين يقسمان العائد الناتج عن العقار الوقفي للمستثمر.

أما في مرحلة الاستغلال فيمكن اعتبار عقد الاستغلال عقد مقاوله للأشغال، باعتبار أنه يلزم المستثمر بإنجاز مشروع على العقار الوقفي مما يقضي إقامة بناية، زد على ذلك جوانب العقد الإجرائية مقتبسة من صميم قانون الصفقات العمومية.

و إذا تم النظر للعقد كعلاقة كلية دون الفصل بين مرحلتي الإنجاز و الاستغلال فيمكن اعتباره عقد إحارة ابتداء وشركة انتهاء، ذلك أن الإحارة تعقد على العقار الوقفي وتمون الشركة على عائدات المشروع الاستثماري.

#### 4-الخلاصة :

الواضح من خلال هذه الدراسة أن الطبيعة القانونية لعقد الإداري للاستثمار لا تكنسي صورة واضحة كونه عقد مركب مما يصعب تكييفه. غير أن الراجح أن عقد الاستغلال يعد عقداً إيجارياً ذو طبيعة خاصة، ذلك أن الإحارة أسلوباً عاماً طبقه المشرع على مختلف الأعيان الوقفية المستغلة لتتماشى وخصوصية طبيعة الوقف.

و الحقيقة التي لا يمكن إنكارها أن العقد الإداري للاستثمار المتمثل في استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار يعتبر خطوة إيجابية قام بها المشرع بعد طول انتظار، دمج من خلاله العقارات الوقفية في عملية الاستثمار الحقيقي الذي يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية بالرغم من النقائص التي تخللت أحكامه.

و قد خلصت هذه الدراسة إلى عدد من التوصيات نوجزها فيما يلي :

- إن الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي 18-213 غير كافية لبلوغ مقاصد التنمية والشمين الحقيقيين لمؤسسة الوقف. لذلك نوصي بضرورة اشتراك اللجنة المكلفة بالأوقاف المستحدثة بموجب هذا المرسوم من أجل تجسيد أحكامه، ومنحها الطابع الاستشاري في كل ما له علاقة بطابع الاستثمار.
- كان على المشرع جعل تحديد مدة الاستغلال مرتبط بواقع وطبيعة الأملاك العقارية الوقفية.
- إصدار القرار الوزاري الذي يحدد كفاءات سير لجنة فتح وتقييم العروض وعملها.
- ضرورة النص الصريح على إلزام السلطة المكلفة بالأوقاف بالاستعانة بخبراء ومختصين يتولون عملية التخطيط والاستشراف وصناعة القرار الاستثماري الوقفي من باب أولى.
- ضبط مسألة التعويض عن المشروع الاستثماري في حالة نهاية مدة عقد الاستغلال دون تجديد.
- ضرورة ضبط إجراءات إبرام عقد الاستغلال بصيغة التراضي لأنها أقرب بكثير إلى إجراءات إبرام العقد بصيغة تقديم العروض.
- مراعاة قيمة بدل الإيجار السنوي بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية مع تلك الغير مبنية والتي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء.

#### 5- الإحالات و قائمة المراجع :

##### - الكتب

- (1) أحمد محمد علي : الدراسات الوقفية في الأدبيات العربية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن 2015.
- (2) أحمد حسين فراج : أحكام الوصية و الأوقاف في الشريعة الإسلامية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2003.
- (3) عادل بوعمران: النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2013.
- (4) عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- (5) عبد الرزاق بوضياف: مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي و التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- (6) عمار بوضياف: الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة الجزائر، دون سنة النشر،

- (7) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007.
- (8) منذر عبد الكريم القضاة : أحكام الوقف ، دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة و القانون ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، 2011.

#### -المقالات

- (1) جمال بوشنافة ، ياسين لعميري، " الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار - دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، عدد 02، سبتمبر 2019.
- (2) محمد عقوبي ، يوسف ماجري: " استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الأول، المجلد الرابع، 01 مارس 2019.
- (3) حكيمة كحيل: " النظام القانوني لعقد استغلال العقار الوقفي العام الموجه للاستثمار، الملتقى الدولي الرابع حول النظام القانوني لتطوير الإدارة والاستثمار في قطاع الأوقاف وتنمية موارده، جامعة حسيبية بن بوعلي، الشلف، كلية الحقوق والعلوم السياسية.
- (4) محمد بن محمد ، منال حليمي: صفقات التراضي في الجزائر- أسلوب إبرام خاص بضوابط قانونية غامضة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الثالث عشر، جوان 2015.

#### - الأطروحات الجامعية

- (1) عايدة مصطفاوي: النظام القانوني، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 ، سنة 2013.
- (2) حكيم بن حسان: دراسة الجدوى ومعايير تقييم المشاريع الاستثمارية، رسالة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006/2005.

#### - النصوص القانونية

(أ) القوانين :

- (1) القانون رقم 16-09، المؤرخ في 2016/08/03، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 2016/08/03.
- (2) القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، جريدة رسمية عدد 51.
- (3) القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51.
- (4) القانون رقم 11-04، المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.
- (5) القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 2008/04/23.
- (6) القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 / 4 / 1991 ، المتعلق بقطاع الأوقاف ، المعدل و المتمم ، ، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 1991/5/8.
- (7) القانون رقم 01-07 المؤرخ في 2001 / 5 / 22 ، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف ، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 2001/5/23.

#### ب) الأوامر:

- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية عدد 31.

#### ت) المراسيم:

- (1) المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 2015/09/16، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة في 2015/09/20.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لاجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 2018/08/29.

- (3) المرسوم التنفيذي رقم 89-99، المؤرخ في 1989/06/27 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في 1989/06/28.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 146-2000، المؤرخ في 2000/06/28، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية عدد 38، الصادرة في 2000/07/02، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-427، المؤرخ في 2005/11/07، جريدة رسمية عدد 73، الصادرة في 2005/11/09.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 371-2000، المؤرخ في 2000/11/18، المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وتسييرها، جريدة رسمية عدد 69، الصادرة في 2000/11/21.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادرة في 1998/05/23.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 200-2000، المؤرخ في 2000/07/26، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 2000/08/02.
- (8) نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20.

### ث) القرارات :

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/06/03، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب، جريدة رسمية عدد 56، الصادرة في 2012/10/11.

### 5-Referrals and reference list:

#### Articles :

1) Jamal Bouchnafa, Yassin Lamiri, `` The Legal Nature of the Endowment Real Estate Exploitation Contract for Investment - A Study in the Executive Decree of 2018, Journal of Legal and Political Sciences, Volume 10, Issue 02, September 2019.

2) Muhammad Akuni, Youssef Majri: `` Investment of public endowment properties according to Executive Decree No. 18-213, Journal of Legal and Social Sciences, Zian Ashour University, Djelfa, Issue 1, Volume Four, March 01, 2019.

3) Hakima Kahil: "The legal system for the contract for the exploitation of public endowment property for investment, the Fourth International Forum on the Legal System for the Development of Management and Investment in the Endowment Sector and the Development of Its Resources, Hassiba Ben Bouali University, Chlef, Faculty of Law and Political Science.

4) Mohamed Ben Mohamed, Manal Halimi: Consensual deals in Algeria - a special conclusion method with vague legal controls, Journal of Policy and Law Notebooks, Issue Thirteenth, June 2015.

**Books:**

1) Ahmad Muhammad Ali: Waqf Studies in Arab Literature, House of Culture for Publishing and Distribution, Jordan 2015.

2) Ahmed Hussein Farraj: Provisions of Wills and Endowments in Islamic Law, New University Publishing House, Egypt, 2003.

3) Adel Bouamran: The General Theory of Administrative Decisions and Contracts, Dar Al-Hoda for Printing and Publishing, Ain Melilla, Algeria, 2013.

4) Abdel-Razzaq Boudiaf: Managing Endowment Funds and Ways to Invest them in Islamic Jurisprudence and Law - A Comparative Study, Dar Al-Hoda for Printing, Publishing and Distribution, Ain Melilla, Algeria, 2010.

5) Abd Al-Razzaq Boudiaf: The concept of a waqf as a financial institution in Islamic jurisprudence and legislation, Dar Al-Hoda for Printing, Publishing and Distribution, Ain Melilla, Algeria, 2010.

6) Ammar Boudiaf: Al Wajeez in Administrative Law, House of Rehana Algeria, without the year of publication,

7) Majid Khalfouni, The System of Land Registry in Algerian Law, First Edition, Dar Houma, Algeria, 2007.

8) Munther Abd al-Karim al-Qudah: Waqf provisions, a legal jurisprudential study comparing Sharia and law, House of Culture for Publishing and Distribution, Amman, Jordan, 2011.

University theses

1) Aida Mostafawi: The Legal System, the Legal System for the Construction Process in the Algerian Legislation, Doctoral Thesis in Law, Faculty of Law and Political Science, University of Blida 2, in 2013.

2) Hakim Ben Hassan: Feasibility Study and Criteria for Evaluating Investment Projects, PhD Thesis in Management Sciences, Faculty of Economic Sciences and Management Sciences, University of Algiers, 2005/06.

**Legal texts:**

**A) Laws:**

- 1) Law No. 16-09, dated 03/08/2016, related to investment promotion, Official Gazette No. 46, issued on 03/08/2016.
- 2) Law No. 25-90 of 11/18/1990 containing the Real Estate Orientation Law, Official Gazette No. 49, 1990, amended and supplemented by Order No. 95-26 of 09/25/1995, Official Gazette No. 51.
- 3) Law No. 90-29, dated 12/01/1990, containing the Urbanization Law, Official Gazette No. 52, amended and supplemented by Law No. 05-04 of 08/14/2004, which includes the Urbanization Law, Official Gazette No. 51.
- 4) Law No. 11-04, dated 02/17/2011, defines the rules governing the activity of real estate promotion, Official Gazette No. 14.
- 5) Law No. 08-09, dated 02/25/2008, which includes the Civil and Administrative Procedures Law, Official Gazette No. 21, issued on 04/23/2008.
- 6) Law No. 10-91 of 4/27/1991 relating to the endowment sector, amended and supplemented, Official Gazette No. 51, issued on 5/8/1991.
- 7) Law No. 01-07 of May 22, 2001 amending and supplementing the Endowment Law, Official Gazette No. 29, issued on May 23, 2001.

**B) Orders:**

Ordinance No. 75-58 of 09/26/1975 containing the Civil Code, Official Gazette No. 31, amended and supplemented by Law No. 07-05 of 05/13/2007, Official Gazette No. 31.

**C) Decrees:**

- 1) Presidential Decree No. 247-15 of 09/16/2015, containing the regulation of public procurement and public utility authorizations, Official Gazette No. 50, issued on 09/20/2015.
- 2) Executive Decree No. 18-213, dated 20/08/2018, defines the conditions and modalities for the exploitation of endowment real estate destined for the realization of investment projects, Official Gazette No. 52, issued on 08/29/2018.
- 3) Executive Decree No. 89-99, dated 06/27/1989, which regulates the powers of the Minister of Religious Affairs and Endowments, Official Gazette No. 26, issued on 06/28/1989.
- 4) Executive Decree No. 2000-146, dated 06/28/2000, includes the organization of the central administration in the Ministry of

Religious Affairs and Endowments, Official Gazette No. 38, issued on 07/02/2000, amended and supplemented by Executive Decree No. 05-427, dated on 07/11/2005, Official Gazette No. 73, issued on 09/11/2005.

5) Executive Decree No. 2000-371 of 11/18/2000, which includes the creation, organization and management of the General Inspectorate in the Ministry of Religious Affairs and Endowments, Official Gazette No. 69, issued on 11/21/2000.

6) Executive Decree No. 98-381, dated 12/01/1998, specifying the conditions for managing, administering and protecting endowment properties and the modalities for that, Official Gazette No. 90, issued on May 23 1998.

7) Executive Decree No. 2000-200, dated 07/26/2000, specifying the rules for organizing the interests of religious affairs and endowments in the state and their work, Official Gazette No. 47, issued on 08/02/2000.

8) A model book of conditions specifying the terms and conditions applicable to the exploitation of public endowment properties destined for the realization of investment projects by way of bidding, attached to Executive Decree No. 18-213, dated 20/08/2018.

**D) Decisions:**

Joint Ministerial Decree of 06/03/2012, which includes organizing the central administration of the Ministry of Religious Affairs and Endowments in offices, Official Gazette No. 56, issued on 11/10/2012.