

شروط وصيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

The conditions and formulas of exploiting public endowment properties destined for the realization of investment projects

زريقي امينة، د.بن عزوز فتيحة

Zerigui Amina, Benazouz Fatiha

aminaliane@hotmail.fr، (الجزائر)، المركز الجامعي مغنية

fatihabenazouz@yahoo.fr، (الجزائر)، المركز الجامعي مغنية

تاريخ الاستلام: 2020/10/14 تاريخ القبول: 2020/12/06 تاريخ النشر: 2021/06/01

ملخص:

تهدف هذه الدراسة الى البحث في شروط و صيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، التي جاء بها المرسوم التنفيذي 1213/18¹ المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث ان استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار يكون بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة و التراضي كاستثناء ،لتحقيق هذا الهدف اعتمدنا في دراستنا علي المنهج الوصفي و التحليلي من خلال دراسة وتحليل بعض النصوص القانونية و التنظيمية في قانون الاوقاف و القوانين ذات الصلة. و كنتيجة لهذه الدراسة توصلنا الى ان المشرع الجزائري حاول إعادة الاعتبار للوقف العام باستثماره بشكل يتناسب و الخطط التنموية المسطرة لأن ذلك قد اضحى ضرورة اقتصادية واجتماعية، فضلا عن كونه ضرورة شرعية .

كلمات مفتاحية: الوقف العام، الاستثمار، التنمية، العقار، استغلال.

Abstract:

This study aims to research the conditions and formulas of exploiting public endowment properties destined for the realization of investment projects, as stated in Executive Decree 18/213, as the exploitation of public endowment real estate directed to the investment is under an administrative contract between the authority in charge of endowment and the investor, by submitting offers as a general rule and consent as an exception. To achieve this purpose, we based in our study on a descriptive and analytical

approach by studying and analyzing some legal and regulatory texts in the endowment law and related laws.

As a result of this study, we conclude that the Algerian legislator tried to restore consideration to the public endowment by investing it in a consistent manner with the development plans, because that it became an economic, social and a religion necessity.

Keywords: public endowment, investment, development, real estate, exploitation.

المؤلف المرسل: زريقي أمينة، الإيميل: aminaaliane@hotmail.fr

مقدمة :

عرف المشرع الاوقاف العامة في القانون رقم 10/91 المتعلق بالاوقاف² انه " ما حبس على جهات خيرية من وقت انشاءه ، و يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات .". وينقسم الوقف العام الى قسمين حسب ما نصت عليه المادة 06 من القانون 10/91 السالف الذكر الاول يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير الا اذا استنفذ و الثاني لا يعرف فيه وجه الخير الذي اراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة .

و نظرا للأهمية الكبيرة التي يحوزها العقار في مجال الاستثمار و التنمية المستدامة عمل المشرع الجزائري على استغلال العقارات الوقفية و استغلالها لإنجاز مشاريع استثمارية، خاصةً و ان استغلال هذا النوع من العقارات كان غالبا ما يتم عن طريق الايجار كما هو الحال بالنسبة المرسوم التنفيذي 381/98³ المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية و تسييرها والقانون 07/01⁴ المتعلق بالاوقاف المعدل و المتمم للقانون 10/91 السالف الذكر الذي نص على صيغ اخرى (الاستثمار عن طرق المقاوله، المقايضة عقد الترميم او التعمير) ، وصولا للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي جاء باليات جديدة بغية تفعيل استثمار هذه العقارات وتثمينها وفق رؤية علمية تنموية رائدة ،بالاعتماد على أسس ومعايير الوعي الرشيد

من خلال تأسيس مشروعات مدروسة اقتصاديا واجتماعيا تحقق الاكتفاء الذاتي أولا ثم الفائض الربحي ثانيا.

يكتسي هذا البحث أهمية بالغة على المستوى النظري و العملي باعتباره يرتبط بموضوع حساس وبالغ الأهمية من شأنه ان يؤثر في وثيرة التنمية كون ان توفير العقار هو العملية الأساسية لجلب و خلق الاستثمار .

وهو ما يدفعنا للبحث، في شروط و صيغ استغلال العقار الوقفي العام التي اقرها المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ؟

ينتهج هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي أساسا، فالمقال يبين ويشرح الشروط والصيغ التي جاء بها المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر في مجال استثمار الوقف العام وتأثير هذه الاستثمارات على التنمية المستدامة مما يستدعى بالضرورة تحليل الاحكام التي جاء بها هذا المرسوم.

على ضوء ما تقدم، سنقسم هذا الدراسة الى قسمين رئيسيين:

المطلب الاول: شروط استغلال العقار الوقفي العام التي اقرها المرسوم التنفيذي 213/18.

المطلب الثاني: صيغ استغلال العقار الوقفي العام التي اقرها المرسوم التنفيذي 213/18.

المطلب الاول: شروط استغلال العقار الوقفي العام التي اقرها المرسوم التنفيذي 213/18:

العلاقة بين الوقف و الاستثمار علاقة عضوية ،لان الاستثمار في أحد وجهيه هو تكوين رأسمال بمعني انشاء مشروعات استثمارية، و الوقف في انشائه و تجديده و احلاله هو عملية تكوين رأسمال ومشروع استثماري، وهو ما يفهم من الشق الأول لتعريف الوقف (حبس الاصل) و الوجه الاخر للاستثمار هو توظيف رأسمال المال المكون للحصول على منافع

وعوائد وغرض الوقف هو الحصول على منافع و عوائد لإنفاقها في وجوه البر، و هو ما يفهم من الشق الثاني في تعريف الوقف بأنه (تسبيل الثمرة) ⁵ (عمر، محمد عبدالحليم، 2004، صفحة 01)، استطاع الوقف أن يفرض نفسه كقطاع متميز بما يحمله من مقومات جعلت منه نظاما اقتصاديا متميزا كأحد أفضل البدائل الاستراتيجية لمصادر التمويل لعمليات التنمية، وقد عرفت السنوات القليلة الماضية، تطورا واهتماما ملحوظا بالنظام الوقفي الإسلامي، مما أدى إلى بروز آليات استثمارية مبتكرة على رأسها عقود استثمار عقارات الوقف العام و قد صدر المرسوم التنفيذي 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الاول :شروط استغلال الاملاك الوقفية:

في اطار استغلال أمثل للعقارات الوقفية العامة، ترشيد و حماية المال الوقفي العام حدد المرسوم التنفيذي 18-213 السالف الذكر جملة من الشروط نذكرها فيما يلي

الاستثمار يخص العقارات الوقفية العامة دون غيرها :اشتراط المرسوم التنفيذي 18/213 السالف الذكر ضرورة ان يكون العقار المراد استثماره وقفا عاما ،يعرف الوقف العام بحسب ما جاء في المادة 3 من القانون 10/91 : على انه ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، و وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف ، فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات .

و يعتبر من الاوقاف العامة الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف، الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين، الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.

الأمالك التي خصصت للمشاريع الدينية.⁶

ان يكون العقار موجهًا للاستثمار: حدد المشرع الجزائري العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار فأوردها على سبيل الحصر من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، العقارات المبنية، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

واستثني من ذلك الأمالك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي التي تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 70/14⁷، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

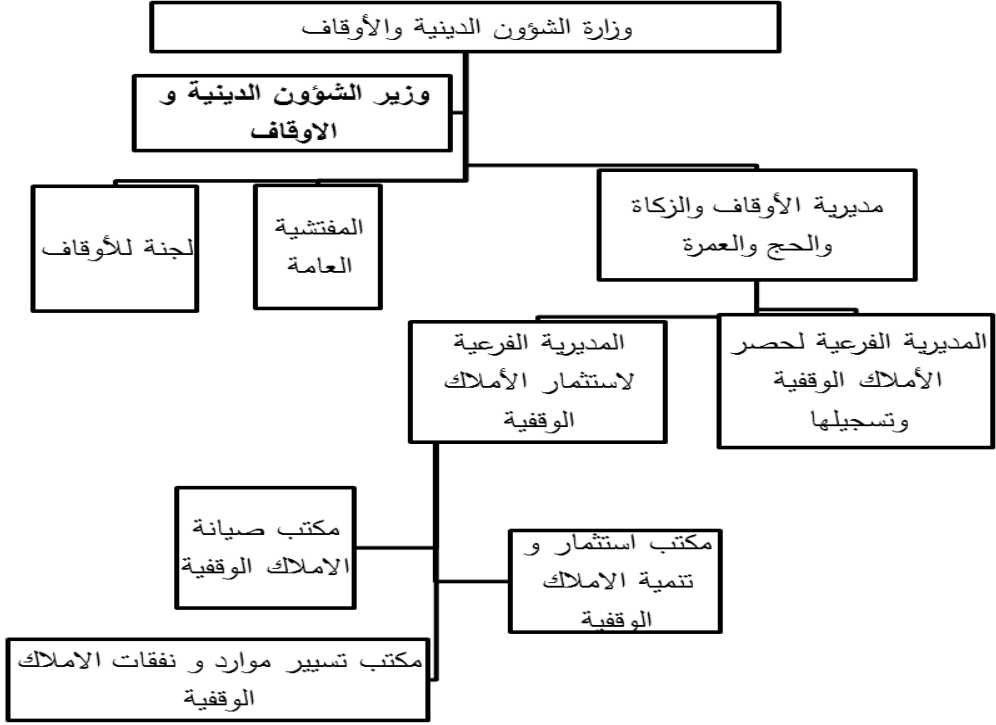
اضافة الى ذلك ضرورة أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁸ pdau و مخطط شغل الأراضي pos⁹ والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية¹⁰.

استثمار العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار يكون بموجب عقد اداري: استثمار العقار الوقفي العام يكون بموجب عقد بين شخصين من أشخاص القانون العام أو شخصين احدهما عام والآخر خاص وفي هذه الحالة يكون بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر¹¹.

الفرع الثاني: السلطة المكلفة بالأوقاف:

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. وتضم هذه السلطة مجموعة من الهيئات و المديريات تشرف على ادارة الأوقاف اضافة الى جملة من الصلاحيات المتعلقة بالتسيير المالي و الدور الرقابي.

الأجهزة المركزية لتسيير الأملاك الوقفية¹²



أما بالنسبة للأجهزة المحلية المكلفة بإدارة الوقف على المستوى المحلي تتولى عملية إدارة الأملاك الوقفية على المستوى المحلي أجهزة محلية مكلفة بالتسيير غير المباشر أو المباشر في إطار الصلاحيات و المهام التي حددتها المراسيم التنفيذية المتعلقة بإدارة الأوقاف و على وجه الخصوص المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك و تتمثل هذه الاجهزة في :

الأجهزة المحلية غير الممركزة في إدارة الأملاك الوقفية ووزعت مهام الإدارة الوقفية على أجهزة تقوم بالتسيير غير المركزي للملك الوقفي ممثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف كإحدى المصالح الإدارية للدولة التابعة لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف مكلفة بإدارة الأوقاف و كأعلى هيئة في الولاية تسهر على إدارة الملك الوقفي ، ووكيل الاوقاف.

ناظر الوقف المسير المحلي المباشر ،يكون مكلفا بمسؤوليات كبيرة تتطلب قدرا معيناً من العدل والأمانة حتى يلتزم بشروط الوقف و يكون مسؤولاً أمام الموقوف عليه و الواقف والسلطة المكلفة بالوقف في حالة الوقف الخاص ،أما في حالة الوقف العام فإنه يمارس مهامه تحت إشراف وكيل الأوقاف¹³ (باوني ، محمد، 2018، صفحة 56).

اما بالنسبة للمستثمر: يمكن لكل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها وهذا حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر و اشترطت المادة 06 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض¹⁴، ضرورة إثبات موطن اكيد ،و التمتع بالحقوق المدنية.

المطلب الثاني: صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:

انحصر الاستثمار الوقفي في السابق في الإيجار، سواء (السكنات، المحلات، الأراضي،) علماً أن عددا كبيرا من الأصول أجز منذ الاستقلال بأثمان رمزية ،لا تعود باي ارادات معتبرة للصندوق المركزي للأوقاف، كما أن هناك نسبة كبير من الأصول الوقفية عاطلة عن الإنتاج¹⁵ (مصطفاوي، عايدة، 2019، صفحة 109) مما دفع بالدولة الى البحث عن اليات من شأنها استغلال هذه العقارات بشكل يساهم في دفع عجلة التنمية و الاستثمار ،فصدر المرسوم التنفيذي 213/18 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تطبيقاً للمادة 26 من قانون الأوقاف 10/91 السالف الذكر ، جاء هذا المرسوم لتثمين و تنمية الأملاك العقارية الوقفية ،كون ان نظام الوقف طالما ساهم في التطور الاقتصادي والاجتماعي للبلدان الإسلامية كالمساهمة في تهيئة وتحسين البنية التحتية للاقتصاد ، من إنشاء لطرق وبناء للجسور... إلخ، مما يؤدي بالضرورة لزيادة

وتشجيع حجم الاستثمارات الداخلية والخارجية، فالمادة 06 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر فتحت المجال امام المستثمرين بمعنى جميع الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري للاستفادة من المشاريع العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قصد استغلالها.

اما بالنسبة للصيغ المعتمدة لاستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فيكون عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي كاستثناء¹⁶.
الفرع الاول: طلب العروض:

اقرار مبدا طلب العروض من شأنه حوكمة عملية استغلال العقارات الوقفية، فطلب العروض يقوم على ارساء جملة من المبادئ و القيم الديمقراطية ،كالعدل،المساءلة،المسؤولية ،الشفافية ، العلانية المنافسة و المساواة.

المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر لم يتطرق لتعريف اسلوب طلب العروض كما هو الحال بالنسبة لقانون الصفقات العمومية ،حيث يعرف طلب العروض في المرسوم الرئاسي 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام¹⁷ في مادته 40 على انه إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات، للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية، استنادا إلى معايير اختيار موضوعية، تعد قبل إطلاق الإجراء.

اما بالنسبة لطلب العروض المتعلق باستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فمعايير اختيار و الشروط ثم تحديدها في الملحق الاول المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض .

على عكس دفتر الشروط الخاص بالصفقات العمومية و الذي يكون إعداده من اختصاص المصلحة المتعاقدة في مرحلة أولى ثم الدراسة و التأشيرة من قبل لجنة الصفقات العمومية المختصة في مرحلة ثانية ، فإن دفتر الشروط المتعلق باستغلال العقارات المخصصة للأماك الوقفية قد تكفل به التنظيم بموجب المرسوم التنفيذي السالف الذكر .مع الإبقاء على بعض التقديرات للإدارة المكلفة بالمشروع مع مراعاة خصوصيته¹⁸ (محامدة، فريدة، 2020، صفحة 08).

حيث يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال الأماك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، وفق الشكل النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر .

أولاً: الاعلان عن طلب العروض: العلانية هو قاعدة و ضمانة جوهرية تضع بقية المبادئ التي يقوم عليها اجراء طلب العروض موضع التطبيق الفعلي و يقصد به ايصال العلم الى الكافة بكافة الوسائل التي يحددها التشريع او التنظيم ،ففي حالة طلب العروض المتعلق باستثمار الوقفي حددت المادة 04 من الملحق الأول المتعلق بنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض اكدت على ضرورة ان يتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين (02) وطنيتين على الاقل، او عن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض و يكون ذلك وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف ،كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض مثال ذلك (المواقع الالكترونية و وسائل السمعي البصري...).

يجب ان يتضمن الإعلان عن طلب العروض جملة من المعلومات الجوهرية المتعلقة بالشروط و الملف و الأجال الخاصة بالدعوة تمكن المتنافسين المحتملين من تكوين فكرة عامة عن موضوع الاستثمار .

ثانياً: تحضير العروض بعد الاعلان يمكن للأشخاص الدين ينوون المشاركة ان يقوموا بسحب دفتر الشروط من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بهذه العملية¹⁹، و يرفق دفتر الشروط بملف تقني يتضمن على الخصوص المخططات من أجل الاطلاع عليها من قبل المترشحين، مع امكانية فتح المجال لزيارة الموقع، عند الاقتضاء لتكوين فكرة عامة عن الموقع و المساحة وطبيعة العقار الوقفي المخصص للاستثمار و كذا تحضير عروضهم حيث يجب ان يحتوي الملف او العرض المودع على الوثائق التالية :

(أ) **الملف الخاص بالمستثمر**: تعهد، وفق النموذج المرفق بالملحق الاول السالف الذكر، وصل سحب دفتر الشروط، نسخة من بطاقة الهوية، دفتر الشروط موقّع ومؤشر عليه من طرف المستثمر، نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي، نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.

(ب) **الملف الخاص بالمشروع الاستثماري**: بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي، التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)، تقديم قائمة بالإمكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع، مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني بمدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز، مع امكانية طلب التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.²⁰

ثالثاً: تقييم العروض : يفتح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 18-213 السالف الذكر باب التنافس بين جميع الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون للجزائري من أجل تقديم أحسن عرض للاستفادة من المشاريع العقارية الوقفية الموجهة النجاز مشاريع

استثمارية قصد استغلالها يتم تقييم هذه العروض من قبل اللجنة حيث تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يتراسها الوالي تتكون من :

المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، المدير الولائي للصناعة والمناجم، المدير الولائي لأملاك الدولة، المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء، المدير الولائي للثقافة، المدير الولائي للبيئة، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع.

كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها، بالنظر لكفاءاته²¹ تحدد كفاءات سير اللجنة وعملها بقرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف²²، وتجدر الإشارة في هذا الصدد ان القرار الوزاري المشترك لم يصدر بعد .

تعمل هذه اللجنة بعد فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار، دراسة العروض المقدمة وتقييمها، على مرحلتين: الانتقاء أولي والانتقاء النهائي.

فتتولى اللجنة المذكورة اعلاه مرحلة **التقييم الأولي** حيث تقوم بإثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض، فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار، إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض، إعداد محضر فتح العروض، تقييم وتحليل العروض تقنيا و ماليا، ولا تعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة و العروض غير المناسبة.

بعد انتهاء عملية الانتقاء الاولي تأتي **مرحلة الانتقاء النهائي** حيث يتم دعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم، كتابيا، لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المنصوص عليها في المادة 08 من الملحق الاول المتعلق بنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم

العروض، بعد ذلك يتم انتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية، ليحرر بعد ذلك محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال بقية الإجراءات.

يتم بعد ذلك الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين. وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي²³، ليتم بعد ذلك إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعدّه إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، يتم التوقيع عليه من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد²⁴، وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم، تجدر الإشارة هنا إلى أن عقد الاستثمار تدوم مدته لخمسة عشرة سنة كحد أدنى وثلاثون سنة كحد أقصى، قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار²⁵.

ما يمكن أن نلاحظه مما سبق أن أهمية الاستثمار الوقفي، دعت للبحث عن اليات ووسائل لتجاوز الاستثمار التقليدي نحو استثمار يعزز البنية الانتاجية و يخلق ثروة بمداخل متجددة وكذا يحافظ على ديمومة استمرارية و امن الوقف و يتلاءم مع خصوصية الاملاك الوقفية ادى الى اصدار المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر كإطار قانوني تتم في ظله عملية الاستثمار فاتحا المجال امام المستثمرين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية اللازمة، التنافس وتقديم عروض من خلال تبني اجراء طلب العروض كقاعدة عامة للتعاقد و من المعروف ان

طلب العروض تحكمه جملة من المبادئ من قبيل المنافسة المساواة العلانية الشفافية مما يشكل ضمانا فعالة لحماية الاملاك الوقفية .

اضافة الى ذلك عملية تقييم العروض تتولاها لجنة تلعب دورا اداريا بالدرجة الاولى ، تتكون من ذوي الاختصاص و الكفاءات الذين عددهم المادة 14 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر ، فتقييم عروض استثمار الاموال الوقفية ينبغي ان يبني على دراسة علمية متخصصة من اصحاب الخبرة و الكفاءة و المعلومات التطبيقية و النظرية .

الاشكال الذي يطرح نفسه في الدراسات السابقة لموضوع استثمار الاموال الوقفية هو انه كيف لمسألة تخص قطاع الوقف الذي هو ملك مستقل عن الأملاك الوطنية العامة أن يترأسها الوالي و لا يترأسها ممثل الوقف العام ؟²⁶ (جيدل , كريمة، 2020، صفحة 353) فربما يمكن القول ان العلة من ذلك هو فرض رقابة الدولة على استثمار الوقف العام باعتبار الوالي ممثلا للدولة .

في نقطة اخري تجدر الاشارة الى ان طلب العروض كوسيلة للتعاقد يتميز بطول الاجراءات و المدة المستغرقة فيها مما قد يشكل عائقا امام عملية الاستثمار .

الفرع الثاني: التراضي لاستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

غالبا ما يعتمد المشرع اسلوب التراضي طريقا استثنائيا عند إبرام العقود الادارية، و لم يجد عن هذا في عقود استثمار الاوقاف العامة، والتراضي هو إجراء يهدف لتخصيص المشروع الاستثماري الوقفي لمتعامل واحد دون الحاجة لكل الاجراءات التي يتطلبها طلب العروض ، المرسوم التنفيذي لم يتطرق لتعريف التراضي ولكنه عدد في المواد من 20 الى 23 الحالات التي تلجا فيها المصلحة المتعاقدة للتراضي كإجراء استثنائي عن القاعدة العامة (طلب العروض).

حيث يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ويكون ذلك بواسطة إعداد عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، و يتخذ التراضي أحد الشكلين اما التراضي عند عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين أو التراضي في حالة استثنائية.

أولاً: التراضي عند عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين: يمنح استغلال الاملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار، عندما لا يتم استلام أي عرض بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، رغم ان المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر، لم تفصل في حالات عدم جدوى طلب العروض الذي يدفع بالإدارة المتعاقدة اللجوء للتراضي كإجراء استثنائي كما هو الحال بالنسبة للمرسوم الرئاسي 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام في المادة 40 والمادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 199/18 المتعلق بتفويض المرفق العام²⁷.

ثانياً: التراضي في الحالة الاستثنائية يمنح استغلال الاملاك الوقفية بالتراضي في الحالات الاستثنائية عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأمالك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، ويمنح ايضا لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات ووقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة وفي هذا تشجيع للتنمية الاقتصادية من جهة والتنمية الاجتماعية من جهة اخرى.

ملف التراضي الخاص بالمستثمر: المستثمر كما سبق الإشارة في السابق يجب ان يكون شخص طبيعي او معنوي يتمتع بحقوقه المدنية و يثبت موطناً أكيدا ويسرا على الوفاء ماليا فالغرض من منح الاستثمار الوقفي عن طريق التراضي هو التسريع في وضع

المشروع حيز التنفيذ و الاستفادة من عائداته و لا يمكن تصور انه يتم اللجوء للتراضي مع شخص لا يمكنه ضمان تحقيق ذلك ومع ذلك ثم استثناء فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي، لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة، من شرط اليسر على الوفاء، لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان²⁸، ويتكون الملف من الوثائق الآتية :

تعهد، وفق النموذج المرفق، وصل سحب دفتر الشروط، نسخة من بطاقة الهوية، دفتر الشروط مّوقّع ومؤشر عليه من طرف المستثمر، نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي، نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط، نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة، حسب الحالة، كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول، حسب الحالة، نسخة من رقم التعريف الجبائي، حسب الحالة، الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود، حسب الحالة، تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية (شهادات حسن الإنجاز... إلخ) يمكن طلب أي وثيقة أخرى تودع في الملف، مع ضرورة تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف، بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي، الهندسة المالية للمشروع، تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع، تحديد مدة إنجاز المشروع وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز، يطلب، حسب الحالة، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية .

يتم دراسة العروض المقدمة من قبل اللجنة الولائية بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها تعد بعد ذلك محضر و يرفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل استكمال الإجراءات يمنح الترخيص باستغلال العقار الوقفي

الموجه لإنجاز مشروع استثماري، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي ليتم بعد ذلك اعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية يوقع عليه كل من مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد.

خاتمة:

حاول المشرع الجزائري وضع منظومة قانونية تتنوع بين النصوص التشريعية والتنظيمية، تضمنت مجموعة من الأحكام الآليات و الاصلاحات المتعلقة باستثمار الملك الوقفي، فوضع إطار مفاهيمي موحد لموضوع الوقف من خلال تعريفه وطبيعته القانونية وأركانه، وذلك لحساسيته والدور الذي يلعبه سواء على المستوى الاجتماعي، أو الاقتصادي باستثماره و تثمينه و هذا ما حاول تطبيقه المشرع الجزائري من خلال تبني المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و من خلال التمعن و دراسة مواد و احكام هذا المرسوم التنفيذي وملحقه و كذا القوانين و التنظيمات ذات الصلة بموضوع الوقف توصلنا إلى جملة من النتائج نجلها فيما يلي:

*المشرع الجزائري عمل على تبني جملة من الآليات و الصيغ لاستثمار الأملاك الوقفية العامة من خلال اعتبار عقود هذا النوع من الاستثمار عقود ادارية تنم وفق اسلوب تقديم العروض و استثناء عن طريق التراضي .

*العقد الاداري من شأنه تحقيق حماية للأملاك الوقفية العامة كون ان الادارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة تمارسها في حالة اخلال المستثمر المستفيد بالتزاماته و عدم احترامه الشروط القانونية و الشرعية.

اسلوب تقديم العروض يقوم على جملة من المبادئ يجب على الادارة مراعاتها و احترامها من قبيل الشفافية العلانية المساواة و حرية المنافسة .

*كما ان اسلوب طلب العروض فتح مجال للمنافسة امام كل من تتوفر فيهم الشروط القانونية للاستفادة من عقد استثمار الاملاك الوقفية العامة،.

*تجدر الاشارة كذلك ان اسلوب طلب العروض يتميز بطول و تعقيد الاجراءات مما قد يشكل عائق في طريق الاستثمار الذي يتطلب السرعة كون انه مرتبط بالاقتصاد .

*استحداث لجنة وظيفتها فتح وتقييم العروض تتكون من ممثلين لمختلف الادارات و الهيئات مما يخلق نوع من المقاربة التشاركية.

*وضع امكانية اللجوء للتراضي بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى، او كصيغة استثنائية بالنسبة للمشاريع الكبرى ذات المردودية المعتبرة وتشجيع فئة الشباب الذين يحوزون كفاءات و شهادات تؤهلهم للاستثمار .

في اخر هذه الدراسة يمكن ادراج بعض الاقتراحات المتمثلة في :

إقامة شبكات الدعم لتنمية وتطوير المشروعات الجديدة من خلال إمدادها بكل ما تحتاجه من عوامل الدعم لتنهض، تستقر، تنافس وتدوم. كتبني اسلوب حاضنات الاعمال في موضوع استثمار الوقف من خلال توجيه الشباب الجزائريين الذين يملكون أفكار مشاريع بتوفير العقار الذي غالبا ما يشكل عائقا في هذا النوع من المشاريع .

تسخير وسائل الإعلام لإبراز قيمة و اهمية الوقف على الصعيد التعبدي الاجتماعي والاقتصادي من خلال اقامة حملات توعوية لفائدة الواقفين ،حتي لا يضعوا شروط وقفية من شأنها ان تكون حاجز و عائق امام استثمار هذا الوقف.

المراجع:

- ¹ المرسوم التنفيذي 213/18، (2018). المؤرخ في 20 اوت 2018 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة في 29 اوت 2018.
- 2 القانون 10/91 (1991)، المؤرخ في 27 افريل 1991، المتعلق بالاقواف، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991.
- 3 المرسوم التنفيذي 381/98 (1998) المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المتعلق بتحديد شروط ادارة الاملاك الوقفية و تسيرها و حمايتها و كيفيات ذلك. الجريدة الرسمية عدد 90 الصادرة في 02 ديسمبر 1998.
- 4 القانون 07/01 (2001)، المؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل و يتم القانون 10/91 المتعلق بالاقواف، الجريدة الرسمية عدد 29 الصادرة في 23 ماي 2001.
- 5 عمر, محمد عبدالحليم. (من 9 الى 11 مارس 2004) الاستثمار في الوقف وفي غلاته و ريعه ورقة بحثية بمناسبة الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الاسلامي الدولي المنعقد بمسقط سلطنة عمان ، (صفحة ص01).
- 6 المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بتحديد شروط ادارة الاملاك الوقفية و تسيرها و حمايتها و كيفيات ذلك.
- 7 المرسوم التنفيذي 70/14. (2014). المؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط و كيفيات ايجار الاراضى الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة في 20 فيفري 2014
- 8 عرفت المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير انه وثيقة ادارية اعدت وفقا للأحكام القانونية تهدف لإنشاء اداة التخطيط المجالي و التسيير الحضاري يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي
- 9 مخطط شغل الاراضي هو الاداة التنظيمية الثانية من أدوات التعمير تترجم التعبير المباشر عن حق الارض نصت عليه المواد من 31 الى 38 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير وفصل في احكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

عرفته المادة 1/31 من القانون 29/90 علي انه : "ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قوام استخدام الاراضي و البناء عليها ، يأتي هذا المخطط المحلي لشغل الاراضي ليوضح التفصيلات لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

10 المادة 03 من الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 213/18 (2018) المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض.

11 المادة 05 من المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

12 محمد. باوني، (2018)، الهيئات الإدارية لتسيير الوقف في التشريع الجزائري ،مجلة العلوم الانسانية،المجلد أ عدد 49 ثم اختصار ما جاء في صفحات المقال 48..51 في شكل مخطط.

13 باوني ، محمد.مرجع سابق ص.56.

14 الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 213/18. (2018). نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

15مصطفاوي، عايدة. (2019)، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مجلة آفاق علمية، المجلد11 العدد 02 لسنة 2019 ، ص 109.

16 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

17 المرسوم الرئاسي 247/15،(2015) المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام،الجريدة الرسمية عدد50 الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

18 محامدة فريدة، (2020)، قراءة في شروط الاستفادة من عقود الاستثمار في العقارات الوقفية، مجلة الاقتصاد والقانون ص08.

19 المادة 05 من من الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض.

- 20 المادة 06 من الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض.
- 21 المادة 14 من المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 22 المادة 16 من المرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 23 المادة 11 من الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض.
- 24 المادة 12 من الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض.
- 25 المادة 14 من الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 213/18 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض.
- 26 جيدل، كريمة، (2020)، كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12 العدد 01 ص 353.
- 27 المرسوم التنفيذي 199/18. (2018). المؤرخ في 02 اوت 2018 المتعلق بتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 05 اوت 2018.
- 28 المادة 04 الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 213/18، نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.