

صيغ منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية في الجزائر

Forms of grants for the exploitation of The wakfs real estate built and not built in Algeria

د. حنان ميساوي⁽¹⁾

أستاذة محاضرة

المركز الجامعي مغنية (الجزائر)

missaoui.hanane@live.fr

تاريخ النشر
12 أكتوبر 2022

تاريخ القبول:
03 أكتوبر 2022

تاريخ الارسال:
12 أفريل 2022

المخلص:

يتم استغلال الأملاك العقارية الوقفية بموجب عقد إداري مبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، والذي يمنح إما بصيغة تقديم العروض كأصل عام أو عن طريق التراضي كاستثناء، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 والذي حصر محله في الأوقاف العقارية المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بغية النهوض بقطاع الأوقاف وتحقيقها للتنمية الشاملة طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية وتحقيقا لإرادة الواقف، لكن رغم المجهودات المبذولة إلا أنها لم تحقق الغاية المرجوة منها.

الكلمات المفتاحية: الأملاك - الأوقاف - العقار - المستثمر - الاستغلال.

Abstract :

The use of stand-by properties is carried out by means of an administrative contract between the authority in charge of the Waqf, and the investor, which is granted either in the form of offers as a public asset or by mutual consent as an exception, in accordance with Executive Decree No. 18,213, which limits its place to real estate Waqf built or not intended to carry out investment projects, in order to promote the Waqf sector and achieve comprehensive development in accordance with the purposes of Islamic sharia and the will of the Waqf, but despite the efforts made, it has not achieved its goal.

key words: Property- wakfs - Real Estate- Investor – Exploitation.



مقدمة:

اهتمت الحضارة الإسلامية بالوقف لما له من أثر إيجابي من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، والجزائر من بين الدول الإسلامية التي سعت ولازالت تسعى إلى النهوض بمؤسسة الوقف خاصة بعد الاستقلال، نتيجة للموروث الذي خلفه المستعمر الفرنسي، والذي خلق مشاكل كثيرة تتعلق بالعقارات الوقفية التي طالتها التعاملات المشبوهة آنذاك مثلها مثل باقي أنواع الأملاك العقارية من جهة، والتعدي عليها نتيجة إهمالها وسوء تسييرها من جهة أخرى¹، ما جعل المشرع يخطو خطوة هامة لحمايتها بإصدار أول نص يتعلق بالأوقاف سنة 1991².

وسعى منه إلى تطويرها، تنميتها واستثمارها تماشيا مع الوضع الاقتصادي الراهن ووفقا لإرادة الأوقف ومقاصد الشريعة الإسلامية، قام المشرع بتعديل قانون الأوقاف لستين متتاليتين سنة 2001 و2002³، غير أن النصوص التنظيمية المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية صدرت متأخرة، فبعد أزيد من 12 سنة من ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد كيفيات استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية⁴، بناء على إحالة من المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

حدد هذا الأخير طرق استغلال العقارات الوقفية وحصصها في تلك العمره والقابلة للتعمير، والتي تتم بناء على عقد إداري تبرمه السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، غير أن صيغ منح الاستغلال تختلف حسب الشروط المحددة فيه، فما هي الصيغ التي اعتمدها المنظم لاستغلال الأملاك الوقفية العقارية المبنية وغير المبنية؟ وما هي الضوابط التي رسدها لذلك؟ وما مدى نجاعتها وفعاليتها على أرض الواقع؟

وفي سبيل الإجابة عن هذه الإشكالية، سنعتمد في دراستنا على المرسوم التنفيذي السالف الذكر، مستعملين المنهج الوصفي الذي تفرضه طبيعة الموضوع والتي تتطلب تحديد صيغ منح استغلال العقارات الوقفية، وكذا المنهجين الاستقرائي والتحليلي لجميع النصوص القانونية ذات الصلة، بهدف الوقوف على النقائص والثغرات التي تحول دون الاستغلال الأمثل لها، وإيجاد حل لها.

وتقتضي هذه الدراسة وكذا الإشكالية المطروحة تقسيم الدراسة كما يلي:

المبحث الأول: ضوابط منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية

المبحث الثاني: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية

المبحث الأول: ضوابط منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أن استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء المبنية أو غير المبنية تتم عن طريق تقديم العروض كقاعده عامة، وكاستثناء عن طريق التراضي.

المطلب الأول: ضوابط منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية عن طريق تقديم العروض

منح المشرع الجزائري الوزاره المكلفة بالأوقاف صلاحية إبرام عقود متعلقة بالعقارات الوقفية، لاسيما تلك الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تمنح المستثمر المتعاقد معها حق الانتفاع بها واستغلالها، وحتى يتم منح استغلالها عن طريق تقديم العروض لابد من توفر شروط معينة واتباع إجراءات محددة لاختياره.

الفرع الأول: شروط منح استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض

يتم استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر⁵، لذا وضع المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية شروطا خاصة بالطرفين لاسيما المستثمر(أولا)، كما وضع شروطا أخرى تتعلق بالمشروع الاستثماري (ثانيا). أما بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف كطرف في العقد، فإكتفى بتحديد اختصاصها في منح الترخيص وكذا توقيع العقد.

أولا - شروط الواجب توفرها في المستثمر المترشح لتقديم العروض:

حتى يقبل ترشح المستثمر لتقديم العروض يجب أن تتوفر فيه شروط معينة حددتها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي بموجبها يسوغ لكل شخص طبيعي أو معنوي شريطة خضوعه للقانون الجزائري أن يترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قصد استغلالها، وما يلاحظ أنه لم تشترط الجنسية الجزائرية للمستثمر على خلاف المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة⁶، التي اشترطت أن يكون الشخص الطبيعي المترشح لاستئجار الأملاك الوقفية الفلاحية ذو جنسية جزائرية.

كما اشترطت المادة 6 من الملحق الأول أن يثبت المستثمر موطننا أكيدا وأن يتمتع بالحقوق المدنية، وبالرجوع إلى صيغة نموذج التعهد المرفق بهذا الملحق نجدها تتضمن شرطا آخر وهو يتعلق بإثبات المستثمر وتعهده بعدم إفلاسه.

ثانيا- الشروط الواجب توافرها في المشروع الاستثماري:

باستقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا الملحق الأول المرفق به الخاص بتقديم العروض، نجد أنه يحدد شروطا خاصة بالمشروع الاستثماري الذي يقدمه المستثمر وهي:

1 - أن يتعلق المشروع الاستثماري بعقار وقفي عام بحيث لا يجب أن ينصب على منقول، كما يجب أن يكون هذا العقار من الوقف العام⁷ الذي عرفته المادة³ من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

2 - أن يكون العقار الوقفي موجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث استثنى المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في مادته³ الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الزراعي من مجال تطبيقه.

3- أن يندرج العقار محل المشروع ضمن الأصناف التي ذكرتها المادة⁷ من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

4- يجب أن تتسجم طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية، وأن تكون له مردودية اقتصادية على التنمية المحلية⁸، وأن يتطابق مع أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران، كما يجب أن يحترم أحكام القانون رقم 98-04⁹ المتعلق بحماية التراث الثقافي في حالة ما إذا كان سيقام على مناطق التراث الثقافي، إضافة إلى ذلك يجب أن يراعي الأحكام المتعلقة بقواعد النظافة وحماية البيئة، وقواعد الأمن والنظام العامة والسكينة والصحة العموميتين¹⁰.

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات المبنية وغير المبنية عن طريق تقديم العروض

يهدف إجراء تقديم العروض إلى الحصول على عروض من عدد متعدين متنافسين لاختيار أحسن عرض الذي يحقق مصلحة الوقف والواقف ويراعي مقاصد الشريعة الإسلامية، وحتى نصل إلى ذلك لابد من المرور على مراحل ثلاث وهي:

أولا - المرحلة التمهيدية لتقديم العروض:

إذا كان القصد من تقديم العروض هو فتح باب المنافسة لكل المستثمرين على سبيل المساواة، فإن ذلك لا يكون إلا بالإعلان عنه وتمكين كل من له رغبة في ذلك من الحصول على دفتر الشروط الخاص وتقديم عرضه، ويتم الإعلان عليه أولا في صحيفتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، كما يمكن ذلك بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض¹¹.

والملاحظ هنا أن المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تبنى نفس المبادئ التي تحكم الصفقات العمومية، ولو لم ينص عليها صراحة إلا أننا نستشفها من أحكامه، كما اتخذت نفس وسائل الإعلان عن الصفقة، إلا أنه لم ينص على بياناته الإلزامية ولم يحدد طبيعة الجرائد التي يتم فيها الإعلان على خلاف المرسوم الرئاسي رقم 15-247¹² المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الذي ورد أكثر دقة، وهذا من شأنه توسيع مجال المنافسة وإعمال مبدأ الشفافية وزيادة حضور المستثمرين في الترشح والسماح باختيار أحسن مشروع. ويتم سحب دفتر الشروط من طرف المستثمر المعني لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المختصة، وذلك بعد تسديد مبلغ يختلف حسب المشروع الاستثماري المزمع إنجازه.

ثانيا - مرحلة انتقاء المستثمر المتعاقد وفقا لصيغة تقديم العروض؛

يقوم المستثمر الذي تتوفر فيه الشروط بتقديم عرضه لدى مديرية الشؤون الدينية للولاية، وذلك في شكل ملفين الأول خاص به والثاني خاص بالمشروع الاستثماري، يتضمنان الوثائق التي نصت عليها المادة 6 من الملحق الأول المتعلق بتقديم العروض، وبانتهاء الأجل المحدد لتقديم العروض تتولى اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض¹³ مهامها المنوطة بها بموجب المادة 7 من الملحق الأول الخاص بتقديم العروض.

والملاحظ أنه لم يتم النص على مسألة حضور المتعهد في مرحلة فتح وتقييم العروض، وذلك على خلاف تنظيم الصفقات العمومية الذي نص صراحة على علنية جلسات لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض¹⁴ ضمانا لمبدأ الشفافية.

وبعد الانتقاء الأولي تقوم لجنة فتح وتقييم العروض بدعوة المستثمرين الثلاث الأوائل الذين تم انتقاؤهم كتابيا لاستكمال ما تبقى من الوثائق، وتحرر محضرا يوقعه الوالي وكذا أعضائها، والذي يرفعه إلى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، وذلك بغية الترخيص بالاستغلال بموجب قرار يبلغ في نسختين إلى الوالي المختص إقليميا والذي بدوره يبلغ النسخة الأصلية منه للمستثمر¹⁵.

والملاحظ أنه لم ينص على حق الطعن في قرار المنح النهائي ولا الاطلاع على نتائج التقييم، كما هو الحال بالنسبة لنتائج الانتقاء النهائي في إجراء طلب العروض في مجال الصفقات العمومية، وهذا من شأنه المساس بمبدأ الشفافية.

ويتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري¹⁶، يوقعه مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر الذي تم انتقاؤه، وعلى إثر ذلك يتم تسليم العقار الوقفي

محل العقد، وبالتالي بداية انتفاع المستثمر به بموجب محضر حيازة، يوقع عليه الطرفين
نفسهما أيضا¹⁷.

المطلب الثاني: ضوابط منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية عن طريق التراضي

إذا كان منح استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض يقوم على مبدأ
المنافسة ويتطلب إجراءات ومراحل تستغرق مدّة طويلة فإن المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد
لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية اعتمد صيغة
أخرى كاستثناء لمنحه، وإن كانت لا تكرر هذا المبدأ بنضس الدرجة، إلا أنها توفر الوقت
والجهد وتحقق الغاية المرجوة منها.

الفرع الأول: شروط منح استغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي

حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات
الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية شروطا للجوء إلى صيغة التراضي منها ما يتعلق
بأطراف العقد ومنها ما يتعلق بمحلّه، كما حدد حالات اللجوء إليه.

أولا - الشروط الواجب توفرها في أطراف العقد الممنوح بصيغة التراضي:

بالرجوع إلى المادتين 1 و 4 من الملحق الثاني المتعلق بدفتر الشروط الخاص بالتراضي
نجدهما تحددان الشروط الواجب توفرها في المستثمر، وباستقراءنا نجد أن هناك شروطا تتحد
مع تلك المطلوبة في المستثمر المرشح لتقديم العروض، كخضوعه للقانون الجزائري سواء كان
شخصا طبيعيا أو معنويا، وتمتعه بحقوقه المدنية وكذا إثبات موطن له وإثبات عدم إفلاسه، إلا
أن هناك شروطا خاصة يجب توفرها فقط في المستثمر الذي يستفيد من صيغة التراضي، إذ
يشترط فيه أن يثبت يسرا على الوفاء ماليا، إلا أنه تم إعفاء فئة الشباب الحاصلين على
مؤهلات علمية أو مهنية من ذلك شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان¹⁸.

أما الطرف الثاني في العقد المبرم وفقا لهذه الصيغة، فهو السلطة المكلفة بالأوقاف، أين
يعود الاختصاص في منح الترخيص لوزير الشؤون الدينية والأوقاف، في حين يختص مدير
الشؤون الدينية والأوقاف للولاية بالتوقيع على العقد شأن ذلك شأن العقد المبرم بصيغة تقديم
العروض، كذلك الشأن بالنسبة للشروط الواجب توفرها في المشروع لكن مع مراعاة الحالات
التي يلجأ فيها إلى صيغة التراضي.

ثانيا- حالات اللجوء إلى التراضي كصيغة استثنائية لمنح استغلال العقارات الوقفية

نظرا للطبيعة الخاصة والاستثنائية لأسلوب التراضي، حدد المرسوم التنفيذي 18-213
المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الحالات
التي تسمح باللجوء إليه، فحسب المادة 20 منه يلجأ إليه بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين

عن طريق تقديم العروض، أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، كما حددت حالات أخرى يمكن اللجوء فيها مباشرة إلى أسلوب التراضي دون أن تكون لها علاقة بتقديم العروض، تهدف إلى تشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأموال الوقفية، أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، كما قد تهدف إلى تشجيع المستثمرين الشباب¹⁹.

الفرع الثاني: إجراءات منح استغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي

حتى يتم إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية بصيغة التراضي يجب المرور بمرحلتين

وهما:

أولاً - مرحلة إيداع ملف الترشيح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي:

يتعين على المستثمر الذي تتوفر فيه الشروط السابقة وفي مشروعه الاستثماري أن يقدم ملفاً كاملاً عددت محتوياته المادة 4 من الملحق الثاني الخاص بالتراضي، غير أنه بمقارنتنا لهذه المادة بالمادتين 6 و8 من الملحق الأول الخاص بتقديم العروض نجد أن المستثمر المرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي ملزم بتقديم ملف يحتوي على نفس الوثائق، إلا أنه يقدمها دفعة واحدة على خلاف تقديم العروض أين يقدم كل المترشحين ملفاً يحتوي على الوثائق المنصوص عليها في المادة 6 في المرحلة الأولى أما تلك المذكورة في المادة 8 فيلتزم بتقديمها المترشحين الثالث الذين تمت دعوتهم لاستكمال ملفاتهم على إثر الانتقاء الأولي، كما يتعين على المستثمر في أسلوب التراضي تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف وهي تتضمن نفس الوثائق الواجب إدراجها في الملف الخاص بالمشروع الاستثماري الذي يقدمه المرشح للمنح عن طريق تقديم العروض.

ثانياً - مرحلة منح الترخيص وتوقيع عقد استغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي:

بعد إيداع ملف الترشيح تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقديم العروض التي يرأسها الوالي بدراسته على أساس معايير الاستثمار المعمول بها، ويتم إعداد محضر بذلك يرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي بدوره يمنح الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الاستثمارية عن طريق التراضي بموجب قرار يبلغ إلى الوالي في نسختين والذي يتكفل هو الآخر بتبليغ النسخة الأصلية من القرار للمستثمر المعني.

وتستكمل الإجراءات بإبرام عقد الاستغلال الذي تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية ويوقع من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، على أن يتم إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري²⁰، على إثر ذلك يتم تسليم العقار وحيازته وبداية الانتفاع منه بموجب محضر بعد توقيع العقد مباشرة وإعداد محضر

تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت، وبذلك ينتج عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية آثاره.

المبحث الثاني: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية

ينتج عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية آثاره بمجرد توقيعه، تسجيله وشهره سواء بالنسبة للمستثمر أو الإدارة المكلفة بالأوقاف، وذلك مهما كانت الصيغة التي منح بها هذا الاستغلال، وهذا ما سنتطرق إليه تباعا.

المطلب الأول: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية على المستثمر

تلقى على المتعاقد مع الإدارة المكلفة بالأوقاف التزامات، كما يكتسب حقوق، وذلك مهما كانت صيغة منح الاستغلال.

الفرع الأول: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بعدد التزامات بعد توقيعه للعقد بل يمضي تعهدا يتضمن هذه الالتزامات يرفقه بملف لدى ترشحه للاستفادة من المنح، وبالرجوع إليه وإلى أحكام الملحق الأول المتعلق بتقديم العروض والثاني المتعلق بالتراضي، نجد أن التزامات المستثمر هي نفسها مهما كانت صيغة المنح والتي يمكن تصنيفها إلى ما يلي:

أولاً-التزامات المستثمر الإدارية:

إن أول التزام يقع على عاتق المستثمر يتعلق باحترام بنود العقد والشروط المحددة في دفتر الشروط، إذ يتوجب عليه احترام تخصيص العقار الوقفي الاستثماري واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط.

كما يلتزم المستثمر بالقيام بالإجراءات الإدارية اللازمة لإنجاز مشروعه خاصة أنه يتعلق بالعقارات المبنية أو غير المبنية، التي وضع لها المشرع الجزائري قواعد خاصة، ففي حالة البناء يلزم المستثمر بالحصول على رخصة البناء كنوع من الرقابة القبليّة، كما يتعين عليه الحصول على شهادة المطابقة بعد إنجازه لمشروعه كشرط لدخوله حيز الاستغلال²¹، وهي بمثابة رقابة إدارية بعدية للوقوف على مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء والتصاميم والمخططات المودعة، وهذا يلقي على المستثمر التزام آخر هو عدم إحداث أي تغييرات في هذه التصاميم أو المخططات إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

ويحصل المستثمر على شهادة المطابقة يدخل المشروع في مرحلة الاستغلال ويثبت ذلك بحضور يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف، غير أنه استثناء يمكن بالتخصيص بالمشروع في الاستغلال جزئيا، إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.

كما يلتزم بتنفيذ العقد في الآجال المحددة والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوظيفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال الملحقين المرفقين به²² بمدد تتراوح بين 15 و 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، والتي يبدأ سريانها من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة ما إذا تعذر على المستثمر الوفاء بالتزاماته لسبب قاهر يمكن أن تمدد آجال إنجاز المشروع لكن شريطة عدم ارتباط السبب القاهر بصعوبة التمويل، وفي هذه الحالة يتعين عليه إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية كتابيا في أجل أقصاه 8 أيام، كما يمكنها أن تمنحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة و 3 سنوات حسب طبيعة المشروع وذلك في حالة عدم إتمام إنجاز المشروع في الأجل المحدد في العقد.

أما بالنسبة لتجديد العقد فيتم ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد من المنح، كما يمكن أن يتم ذلك لصالح ذوي حقوقه، وفي حالة عدم رغبته في التجديد يجب عليه التعبير عن ذلك كتابيا سنة قبل انتهاء مدد العقد.

وفي كل الأحوال يلتزم المستثمر خلال تنفيذ العقد ضمان حسن تسيير وإدارة المشروع وصيانتها بعد إنجازها، وكذا تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي يمكن أن تلحق به، كما يلتزم بتسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدد العقد السلطة للمكلفة بالأوقاف في حالة عدم تجديده²³.

ثانيا- التزامات المستثمر المالية:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوظيفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا الملحقين المرفقين به الالتزامات المالية المقاد على عاتق المستثمر، والذي يكتب تعهدا بذلك يرفقه بملف الترشيح للاستفادة من المنح، وتتمثل في دفع بدل الإيجار السنوي ابتداء من تاريخ العقد، وذلك مقابل استغلال العقار الوظيفي والذي تحدد قيمته وفقا لمقتضيات السوق العقارية وذلك في مرحلة الإنجاز، كما يكلف أيضا بدفع تكاليف الدراسة والبناء وفقا للمخططات والتصاميم المعتمدة لدى المصلحة المكلفة بالأوقاف منذ البداية إلى غاية الحصول على شهادة المطابقة، أما بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال، فإنه يدفع نسبة مئوية من رقم الأعمال والتي تتراوح بين 1 و 8 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

الفرع الثاني: حقوق المستثمر

تنشأ للمستثمر حقوقا بمجرد توقيعه لعقد استغلال العقارات الوظيفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية وسواء تم منح استغلالها عن طريق تقديم

العروض أو عن طريق التراضي، فمادام أن هذا العقد لا يمنح للمستثمر حق الملكية نظرا لطبيعة هذه العقارات والتي تخضع لقاعدته عدم جواز التصرف فيها تصرفا ناقلا للملكية فإنه يسوغ للمستثمر فقط الانتفاع بعائدات الاستغلال بعد توقيع العقد ودخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال، كما يمكنه استغلاله إما مباشرة أو عن طريق الإيجار من الباطن²⁴، والملاحظ هنا أنه لم تحدد ضوابط وشروط تتعلق بالإيجار من الباطن ولا المستأجر من الباطن خاصة في صيغة تقديم العروض التي تخضع لمبادئ المنافسة والشفافية، وهذا قد يشكل خطورة على الملك الوقفي وإرادته الواقف معا، وبالتالي يجب إعمال الرقابة الصارمة والفعالة فيما يتعلق بتنفيذ العقد وتسيير المشروع وفقا لما ورد في دفتر الشروط.

كما منح للمستثمر حق استحداث مؤسسة خاصة خبيره في مجال التسيير والإدارة لضمان حسن الاستغلال والحفاظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، إضافة إلى ذلك يمكن للمستثمر أن ينتفع بالارتفاقات الإيجابية التي تتعلق بالعقار الوقفي محل العقد سواء كانت ظاهرة أو خفية²⁵.

المطلب الثاني: آثار منح الاستغلال على السلطة المكلفة بالأوقاف

مادام أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي طرف في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فلا شك أنها تتحمل التزامات وتتمتع بحقوق مثلها مثل المستثمر، وذلك مهما كانت صيغة المنح.

الفرع الأول: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف

تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بالتزامات قبل منح الاستغلال وتتمثل في منح الترخيص من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف واختيار أحسن المشاريع الاستثمارية، وكذا إعداد العقد ثم التوقيع عليه من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية.

كما تترتب عليها التزامات الهدف منها حماية العقار الوقفي، وضمان حسن تسييره، وفي سبيل ذلك تلتزم بالتسليم الفوري للعقار محل العقد، كما أنها تقوم بتقديم يد العون للمستثمر فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، وهذا في الحقيقة يعتبر دعما وتشجيعا للاستثمار في هذا النوع من العقار، وبالتالي يعتبر من النقاط الإيجابية التي تحفز المستثمر على ذلك، كونها تسهل عليه الكثير من الإجراءات وتجنبه العقبات التي قد تعترضه بسبب البيروقراطية²⁶. غير أن الملاحظ من خلال صيغة المادتين 18 و15 من الملحقين الأول والثاني على التوالي أنهما حصرتا التزام الإدارة بتقديم يد العون في التراخيص، في حين يلزم المستثمر بعد إنجازه لمشروعه الاستثماري بالحصول على شهادة المطابقة أيضا كشرط لدخوله حيز الاستغلال، وبالتالي حسب الصياغة المستعملة لا يمتد

التزام الإدارة بمد يد العون للمستثمر إلى الشهادات وهذا يفرغ هذا الالتزام من محتواه، إذ يجب أن يمتد إلى كل الإجراءات الإدارية تسهيلا وتشجيعا للاستثمار.

كما تلتزم بتبليغ الورثة وذوي الحقوق في حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدته العقد، وذلك عن طريق محضر قضائي من أجل تحديد موقفهم خلال ستين يوما الموالية للتبليغ، والذي قد يكون إما بالفسخ أو بإبداء الرغبة في مواصلة الإنجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، لكن شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، وقد يكون بإبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، وفي هذه الحالة يتم تحديد تعويض لفائدة الورثة بناء على خبرة، والذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المتوفى على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزه على أن لا تتجاوز قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10%، أما في حالة انقضاء مهلة ستين يوما دون إبداء أي رغبة، فيتم فسخ العقد لكن دون تعويض²⁷.

الفرع الثاني: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف

يمنح عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كباقي العقود الإدارية حقوقا للسلطة المكلفة بالأوقاف بحيث لها أن تمارس حق الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنائية المشيدة عليها، في كل وقت بغية التأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط سواء الخاص بتقديم العروض أو التراضي كل فيما يخصه وكذا العقد المبرم بينها وبين المستثمر²⁸.

كما لها حق فسخ العقد من جانب واحد وعلى مسؤولية المستثمر، إذا لم يحترم الالتزامات الملقاة على عاتقه، وتباشر إجراءاته بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد، يتم تبليغهما عن طريق محضر قضائي، وفي حالة انتهاء الأجل تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات الفسخ²⁹.

ويحق أيضا للإدارة المكلفة بالأوقاف مراجعة بنود العقد بمناسبة تجديده، خاصة الأحكام المالية، وذلك تحقيقا لمصلحة الوقف³⁰، لكن بالعودة إلى نص المادة 14 من الملحق رقم 1 الخاص بتقديم العروض والمادة 10 من الملحق رقم 2 الخاص بالتراضي، نجد أنهما لم تنصا صراحة على من له الحق في مراجعة هذه البنود وعلى إمكانية طلب مراجعتها من قبل المستثمر، وهذا ما جعلنا نفهم أن الحق يعود إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

خاتمة:

إن الوضعية التي آلت إليها الأملاك الوقفية دفعت المشرع الجزائري إلى التدخل لتعديل قانون الأوقاف سنتي 2001 و2002، وذلك بغية استثمارها، تثمينها وتنميتها وضمان

استثماريتها، خاصة تلك الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بناء على إحالة من المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم، والذي حدد صيغ منح استغلال هذه الأملاك سواء كانت مبنية أو غير مبنية وحصرتها كأصل عام في تقديم العروض، وفي أسلوب التراضي كاستثناء في حالات معينة، ويرتب إبرام عقد الاستغلال وفقا للصيغتين آثارا سواء بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر المتعاقد معها.

وبتحليل أحكام المرسوم التنفيذي 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات

الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، توصلنا إلى النتائج التالية:

- يتم استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء عن طريق تقديم العروض أو التراضي بموجب عقد إداري يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.
- يقوم أسلوب تقديم العروض كصيغة لاستغلال هذه العقارات على مبادئ المنافسة، الشفافية والمساواة، وذلك بغية انتقاء أحسن عرض وهي نفسها المبادئ التي تخضع لها الصفقة العمومية، ولو لم ينص عليها صراحة.
- يسعى أسلوب التراضي إلى تحقيق المجاعة الاقتصادية، وذلك بالنظر إلى حالات اللجوء إليه.

- إن منح المستثمر حق استغلال العقار الوقفي الاستثماري من الباطن قد يؤثر سلبا عليه وعلى إرادته الواقف، خاصة إذا لم يتم إعمال الرقابة الميدانية المستمرة والفعالة، خاصة أن المرسوم التنفيذي لم يحدد لا شروط الاستغلال من الباطن ولا شروط المستأجر من الباطن، كذلك الشأن بالنسبة لحقوقه والتزاماته.

- منح ورثة المستثمر حق تعويض يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المتوفى على العقار الوقفي إذا أبدوا رغبتهم في التنازل أو فسخ العقد، في حين لم ينص على ذلك للمستثمر في حالة انتهاء مدته العقد دون تجديدها.

وعلى الرغم من الجهود المبذولة لترقية الاستثمار في مجال الأوقاف، إلا أنها تبقى بعض النقائص والثغرات التي تستدعي ضبطها حتى يتحقق التوازن بين مصلحة المستثمر من جهة ومصلحة الوقف وإرادته الوقف مع احترام مقاصد الشريعة الإسلامية من جهة أخرى، لذا نوصي بما يلي:

- ضرورة ضبط الأحكام المتعلقة بصيغة التراضي والتي تشبه إلى حد كبير تلك المتعلقة بتقديم العروض.

- توضيح طريقة التقييم لاختيار أحسن عرض باستعمال صياغة واضحة لا لبس فيها.

- ضرورة إشراك المستثمرين المرشحين والسماح لهم بحضور جلسة فتح وتقييم العروض تكريسا للشفافية.
- إعطاء الحق للمتنافسين الذين قدموا عروضهم في الطعن في قرار الانتقاء النهائي وكذا منحهم حق الاطلاع على نتائج تقييم ملفاتهم على الأقل إعمالا لمبدأ الشفافية.
- تشجيع الاستثمار في هذا النوع من العقارات لا يكون إلا بمنح مزايا تجذب المستثمر كإعفاءات الجبائية الكلية أو الجزئية، وتوسيع مجال يد العون التي تمدها السلطة المكلفة بالأوقاف إلى كافة الإجراءات الإدارية بما فيها الشهادات والتراخيص .
- النص على منح المستثمر حق التعويض عن القيمة المضافة التي زادها على العقار محل العقد من خلال الأشغال المنجزه في حالة عدم إبداء رغبته في تجديد العقد طالما لم يخل بالتزاماته، وهذا يعتبر ضمانا تشجع على الاستثمار في هذه العقارات.
- عقد دورات تكوينية وتربصات للقائمين على تسيير الأملاك الوقفية قصد تنميتها، حمايتها والحفاظ عليها، سواء داخل الوطن أو خارجه خاصة في البلدان الرائدة في مجال الوقف .
- تنظيم أيام تحسيسية وتوعوية حول أهمية الاستثمار في الأملاك الوقفية وإجراءاته، وتحفيز الأشخاص وتشجيعهم على ذلك، ليس فقط على مستوى الجامعة وإنما يتم ذلك على نطاق واسع، بإشراك فاعلي المجتمع المدني إضافة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، على أن تستهدف أيضا التظاهرات العلمية فئة المستثمرين ورجال الأعمال، كما يجب الاستعانة في سبيل ذلك بوسائل الإعلام بمختلف أنواعها.

الهوامش:

- ¹ - حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، دارالنشر الجامعي الجديد، الجزائر، سنة 2017، ص 67. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الوقف الإسلامي والقانون، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010، ص 65.
- ² - قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية رقم 21، صادره بتاريخ 8 مايو سنة 1991.
- ³ - قانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 مايو سنة 2001، يعدل ويتمم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية رقم 29، صادره بتاريخ 23 مايو سنة 1991. قانون رقم 02-10 مؤرخ في 14 ديسمبر سنة 2002، يعدل ويتمم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية رقم 83، صادره بتاريخ 15 ديسمبر سنة 1991.
- ⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 18-213، مؤرخ في 20 غشت سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 52، صادره بتاريخ 29 غشت سنة 2018.
- ⁵ - المادة 5 من مرسوم تنفيذي رقم 18-213 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الإشارة إليه.

- ⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10 فبراير سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية رقم 9، صادرة بتاريخ 20 فبراير سنة 2014.
- ⁷ - يعرف الفقه الوقف على أنه "حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر ابتداء وانتهاء". رامول خالد، الإطار القانوني لأملاك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 42. مراد مسعي، صلاح الدين جبار، التطور التشريعي للنظام القانوني للأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، مجلد 12، عدد 1، سنة 2020، ص 591-618، ص 595.
- ⁸ - عايدو مصطفاوي، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، جامعة تمنراست، الجزائر، مجلد 11، عدد 2، سنة 2019، ص 103-121، ص 111.
- ⁹ - قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 17 يونيو سنة 1998.
- ¹⁰ - المادة 3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 29 غشت سنة 2018.
- ¹¹ - المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه.
- ¹² - المادة 65 من مرسوم رئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 16 سبتمبر سنة 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية رقم 20 سبتمبر سنة 2015.
- ¹³ - حددت تشكيلة لجنة فتح وتقييم العروض بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الإشارة إليه.
- ¹⁴ - المادة 70 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، سابق الإشارة إليه.
- ¹⁵ - المادتان 10، 11 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه.
- ¹⁶ - المادة 16 من أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1975.
- ¹⁷ - المادة 12 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه.
- ¹⁸ - المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 29 غشت سنة 2018.

- 19 - المادتان 21، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الإشارة إليه.
- 20 - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الإشارة إليه. المادة 8 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.
- 21 - المادتان 16، 17 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادتان 12، 13 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.
- 22 - المادتان 8، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سابق الإشارة إليه. المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.
- 23 - المادتان 16، 26 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادة 12 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.
- 24 - المادتان 15، 13 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادتان 9، 19 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.
- 25 - المادتان 24، 26 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادتان 20، 22 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.
- 26 - يوسف ماجري، عقون محمد، استثمار الأملاك الوقفية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، الجزائر، مجلد 4، عدد 1، سنة 2019، ص ص 130-147، ص 141.
- 27 - المادتان 25، 27 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادة 23

من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.

28 - المادة 25 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادة 21 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.

29 - المادة 22 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه. المادة 18 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق رقم 2، سابق الإشارة إليه.

30 - المادة 21 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق رقم 1، سابق الإشارة إليه.