

النظام القانوني لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة في إطار الاستثمار – قراءة في المرسوم التنفيذي 213/18 –

The legal system for concluding a contract for the exploitation of public Waqf properties in the context of an investment
- Reading of Executive Decree 18/213 -

كريمة فردي*

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، karima.ferdi@umc.edu.dz

تاريخ النشر: 2023/12/31

تاريخ القبول: 2023/12/31

تاريخ الاستلام: 2023/01/08

ملخص:

إن الوقف كتصرف أو كملك قائم بذاته، يكتسي من الأهمية ما لا يمكن حصر نطاقه، فجاء الهدف من هذه الدراسة إلى توضيح الأحكام القانونية المنظمة لعقد استغلال الأملاك الوقفية العامة في إطار الاستثمار، من أجل تعزيز المؤسسة الوقفية و تمييز الحياة الاقتصادية، وذلك برفع اللبس و تدارك النقائص و التناقض في بعض النصوص التي جاء بها المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 و الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. هذا المرسوم الذي وضع نظام قانوني مستقل و قائم بذاته، شكل منعرجا حاسما في مجال استغلال العقارات الوقفية العامة و يتطلع لبلوغ غايات استثمارية كبرى.

كلمات مفتاحية: عقد الاستغلال، الاستثمار، الوقف العام، المشروع الاستثماري، العقار

Abstract:

Alwaqf as an autonomous property of great importance, the objective of this study was to clarify the legal provisions governing the contract for the exploitation of public Waqf property in the context of investment, in order to strengthen the institution of Waqf and the investment of economic life, correcting the gaps and contradictions of certain texts provided by Executive Decree 18/213 of 20/08/2018, which determines the terms and conditions of exploitation of Waqf's assets intended for the realization of investment projects.

This decree, which established an independent and autonomous legal system, was a turning point in the field of public Waqf land use and aspires to achieve major investment objectives.

Keywords: Exploitation Contract; Investment; Public Waqf; Investment project; land

مقدمة:

سعت دول العالم الإسلامي عامة و العربية خاصة إلى جعل التقنين من روح التشريع السماوي علاوة على التشريع الوضعي ، ولعل أهم ما أرادت هذه الدول تجسيده وفق التشريع السماوي هو نظام الوقف (الحبس) ، مصداقا لقوله تعالى " لن تالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون ، وما تنفقوا من شيء فإن الله به عليم " ¹ .

والوقف بمعناه العام و مضمونه الواقعي هو وضع أموال و أصول منتجة في معزل عن التصرف الشخصي بأعيانها وتخصيص خيراتها أو منافعها لأهداف خيرية محددة شخصية أو اجتماعية أو دينية أو عامة ² ، و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 213 من قانون الأسرة على أنه (حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق) ³ ، كما ورد تعريفه في نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم بقوله (أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور) ⁴ .

إن الوقف كتصرف أو كملك قائم بذاته، يكتسي من الأهمية ما لا يمكن حصر نطاقه ، فهو أهم عبادة مالية ينتفع بها المخلوق و يتقرب بها للخالق و ذلك على وجه الدوام ، كما يعد الملك الوقفي حجر الزاوية في تحقيق مختلف سبل التنمية سواء كانت اجتماعية ، اقتصادية و ثقافية لبني البشر .

ورغم الأهمية الكبيرة التي يتمتع بها الوقف ، إلا أنه لم يحظى بالحماية القانونية إلا بصدور دستور 1989 ⁵ ، كما لم يوضع له إطار قانوني بصفة واضحة إلا بصدور قانون التوجيه العقاري الذي أدرج الأملاك الوقفية ضمن أصناف الملكية العقارية ، و ساهم في عملية استرجاع بعض الأملاك الوقفية المؤممة و التي عرفت تأخرا إلى غاية صدور قانون الأوقاف 10/91 ⁶ الذي يشكل نقطة تحول نحو الاهتمام بالأوقاف و تنظيمها و تنميتها ، إلا أن هذا القانون لم يعر أهمية لنماء الوقف أو استثماره ، و قد حاول المشرع الجزائري تدارك ذلك من خلال القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 الذي يعدل ويتمم قانون الأوقاف ، إذ حدد أساليب استثمار أموال الوقف في الجزائر ، و من خلال هذا التعديل نظم المشرع جملة من العقود الاستغلالية للوقف تختلف باختلاف الأعيان ذاتها ، تتخذ من أحكام الشريعة الإسلامية بالدرجة الأولى مصدرا ماديا لها ، فعرف التشريع تطورا ملحوظا في هذا السياق إلى أن وصل به الأمر و بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ⁷ ، إلى وضع نظام مستقل قائم بذاته يتعلق بعقد استغلال العقارات الوقفية العامة التي تتطلع لبلوغ غايات استثمارية كبرى ⁸ ، و قد منح المشرع من خلال هذا العقد الحق لسلطة الوقف في إبرامه كطرف في العقد إلى جانب المستثمر المنتقى طبقا لإحدى الصيغتين ، إما عن طريق تقديم العروض كأصل أو عن طريق التراضي كاستثناء ، بهدف تنميتها و تميمها مع ما يتوافق مع إرادة الواقف و مصلحة الملك الوقفي .

و تكمن أهمية الدراسة من أهمية الوقف في حد ذاته كمؤسسة تلعب دورا هاما في تنمية الحياة الاقتصادية ، من خلال عقد الاستغلال كآلية قانونية جديدة شكلت منعرجا حاسما في مجال استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية أو

القابلة للبناء و الواقعة في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير ، و التي استثنى منها المشرع صراحة العقارات الوقفية العامة الفلاحية و ضمنا العقارات الوقفية الخاصة، بحيث من خلال هذه الآلية فتح باب الاستثمار أمام القطاع الخاص كما منح فرصة لشباب مؤهل للخوض في مجال الاستثمار.

و رغبة منا في توضيح مختلف الأحكام القانونية المنظمة لهذا العقد، خاصة فيما يخص منها مرحلة إبرام العقد من

جهة ، و الوقوف على ما يجب على المشرع الجزائري أن يأخذه بالحسبان فيما يخص رفع اللبس و تدارك النقائص و التناقض في بعض النصوص القانونية المنظمة له، من خلال قراءة في المرسوم التنفيذي 213/18 من جهة أخرى ، تم طرح الإشكالية القانونية التالية موضوع الدراسة ، إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم الأحكام القانونية الخاصة بتكوين وإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حتى يكون لهذا العقد شأن في تحفيز و ترقية الاستثمار الوقفي الوطني؟، معتمدين للإجابة عن هذه الإشكالية على المنهج الوصفي ، من خلال وصف دقيق و معمق للموضوع محل الدراسة و المنهج التحليلي ، الذي يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار و التحليل القانوني لمختلف النصوص المنظمة لهذه الدراسة ، وفق الخطوات التالية :

المحور الأول: أركان عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

أولاً: الأركان الموضوعية لعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

ثانياً: الأركان الشكلية لعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

المحور الثاني: الإجراءات القانونية الخاصة بمنح عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

أولاً: آلية تقديم العروض كأصل في منح عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

ثانياً: آلية التراضي كاستثناء في منح عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

المحور الأول : أركان عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

إن عملية المزاجعة ما بين العقارات الوقفية و عملية الاستثمار الحقيقي، يستوجب نظاماً تعاقدياً يحقق هذا المقصد بما يتوافق مع طبيعة و مقتضيات الوقف⁹ ، و من هنا تبنى المشرع الجزائري وفق آخر المستجدات في مجال دعم الاستثمار الوقفي عقد الاستغلال، وهي التسمية التي نراها مناسبة لهذا العقد بما يتماشى و الطابع الاستغلالي للعقارات الوقفية العامة التي تقوم على حق الانتفاع بها ، بالرغم من أن المشرع الجزائري و ضمن النصوص القانونية للمرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لم يرسى على تسمية موحدة ، فتارة يطلق عليه عقد الاستغلال بصراحة نص المادة 25 منه بقولها (تحول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الاستغلال) ، و تارة أخرى يطلق عليه تسمية عقد الاستثمار بصراحة كذلك نص المادة 14 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر بقولها (يبرم عقد الاستثمار لمدة أديانها)، و تجدر الإشارة أن المشرع لم يعرف عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار ضمن المرسوم التنفيذي 213/18 و اكتفى بذكر طبيعته القانونية على أنه عقد إداري ضمن أحكام المادة 05 من ذات المرسوم¹⁰.

إلا أنه يمكن استخلاص تعريف شامل إلى حد ما من خلال قراءتنا للمرسوم التنفيذي 213/18 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية ، على أن عقد الاستغلال هو (الاتفاق الذي محله عقار وقفي مبني أو قابل للبناء موجه للاستثمار ، تنقل من خلاله السلطة المكلفة بالأوقاف حقا عينيا أصليا و هو حق الانتفاع ، إلى شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري ، بحيث يخول له هذا الحق المكنتات القانونية التي يتمتع بها المالك عدا سلطة التصرف في الرقبة، لمدة أدناها 15 سنة و أقصاها 30 سنة ، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري ، مقابل دفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز و نسبة من رقم الأعمال خلال مرحلة الاستغلال).

ومن هذا التعريف المفصل لعقد الاستغلال يمكن أن نستخلص جملة من الأركان الموضوعية (أولا) و الأركان الشكلية (ثانيا) التي يقوم عليها هذا العقد كغيره من العقود ، حتى يقوم صحيحا و يرتب آثاره القانونية.

أولا: الأركان الموضوعية لعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

إن الأركان الموضوعية لعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار كأى عقد في نظريته العامة تتمثل أساسا في التراضي ، المحل و السبب ، و تخلف أحد هذه الأركان يجعل العقد باطل من الناحية القانونية .

1: ركن التراضي في عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

يكرس الاستغلال بعقد إداري، والمبدأ في العقد الإداري كما هو الأمر في كل عقد أنه يقوم على توافق إرادتين¹¹ قصد إنشاء آثار قانونية، فركنه إذن هو الرضا، وهذا الأثر القانوني المتولد عن العقد إنما ينشأ في ذمة كل من طرفيه لأن إرادة كل منهما قد اتجهت إلى قبول هذا الأثر، وبذلك فإن الأثر القانوني ينشأ مباشرة من الفعلية الإرادية لأطراف العقد ، و يتضح جليا من أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 لا سيما المادة 05 منه، أن أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار تتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف أول و المستثمر كطرف ثاني في العلاقة التعاقدية :

أ: السلطة المكلفة بالأوقاف

مكن المشرع هيئتين من السيطرة على عقارات الوقف و حولهما التدخل عند تطبيق عقد الاستغلال عليها في إطار إنجاز مشاريع استثمارية ، وهما كل من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف و كذا المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف ، إذ نجد أن المشرع قد سمح بتدخل الوزير عند مباشرة إجراءات إبرام العقد ، كما نصت على ذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر¹² ، و من المؤكد أن الوزير لن يخصص مباشرة هذه الإجراءات إلا بعد استطلاع رأي اللجنة المكلفة بالأوقاف باعتبارها من أجهزة التسيير ، حيث يكون مجال الاستشارة بخصوص الإفصاح على طبيعة المشروع الاستثماري الوقفي ، وجدواه الاقتصادية و أثره على التنمية الوطنية¹³ .

أما فيما يخص تدخل مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، التي تمثل مظهرا من مظاهر التسيير اللامركزي للأوقاف ، حيث يتضح جليا دور المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف من خلال نصوص ملحق المرسوم التنفيذي 213/18

¹⁴، و التي خولت لهذا الأخير إبرام العقد، كما تعتبر المديرية جهازا تنفيذيا للتخصيص الصادر عن الوزير المتعلق بطرح العقارات الوقفية العامة للاستثمار، فهي التي تقوم بالإعلان عن المشروع وفق إجراءات منحه.

ب: المستثمر

يمكن لكل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها، وذلك حسب ما جاء في أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 213/18، ويفهم من هذا أن الاستثمار مفتوح أيضا للأجانب إذا كانوا خاضعين للقانون الجزائري وفق مقتضيات القانون المدني¹⁵، و لا حرج من الناحية القانونية أن يكون المستثمر أجنبي خاصة أن المرسوم التنفيذي 213/18 تكفل بضمان احترام إرادة الواقف و مقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف عند استغلال الملك الوقفي العام بموجب هذا العقد في إطار الاستثمار السياحي أو الصناعي، وهذا قياسا على عقد الامتياز الصناعي و السياحي لاستغلال الأملاك الوطنية العقارية الخاصة، و الذي خول فيه المشرع للمستثمر الأجنبي استغلال العقار الصناعي أو السياحي بما يتماشى و أحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم، كما يشترط في المستثمر أن يثبت موطنًا أكيدا و يتمتع بحقوقه المدنية، بالإضافة إلى اليسر المالي، حيث على المستثمر أن يقدم أي وثيقة تثبت أنه قادر على الوفاء ماليًا بالتزاماته الناتجة عن العقد، و يخرج عن هذه الدائرة فئة الشباب الحاصل على مؤهلات علمية أو مهنية، شريطة تقديم مساهمة مالية كضمان للوفاء¹⁶.

2: ركني المحل و السبب في عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

لا يكفي توافر ركن الرضا لوجود العقد الإداري وإنما يتعين توافر ركنين آخرين لوجوده، وهما ركن المحل والسبب، شأنه في ذلك شأن العقد المدني.

أ: ركن المحل في عقد الاستغلال

فالمحل في المصطلح القانوني هو الشيء المراد التعاقد حوله، ويعبر عليه باللغة الفرنسية بكلمة (L'objet) وهو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها، ويشترط في ركن المحل في العقد الإداري ذات الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون المدني في أن يكون موجوداً، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين كما يشترط أن يكون قابلاً للتعامل فيه، أي أن يكون مشروعاً¹⁷، وبالإضافة إلى الشروط القانونية التي يخضع لها المحل في العقد الإداري، فإنه ثمة شروط قانونية خاصة من الواجب توفرها في محل عقد الاستغلال، تخص على الأساس العقار الوقفي و المقابل المالي للعقد.

1 - الشروط القانونية الواجب توفرها في العقار الوقفي محل عقد الاستغلال : انطلاقا من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213/18، و التي نصت على أنه تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير، يمكن أن نستخلص جملة الشروط في الملك الوقفي محل العقد، وهي :

- أن تكون الأملاك الوقفية العقارية عامة : إن الوقف العام هو ما كان غرضه من وجوه البر العامة كالمساجد والمدارس ودور العجزة ، ويسمى أيضا بالوقف الخيري¹⁸ ، أو كما عرفته المادة 2/06 من قانون الأوقاف 10/91 بأنه ما حبس على جهات خيرية وقت إنشائه و يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ، و يخرج ضمنا من محل عقد الاستغلال الأملاك العقارية الوقفية الخاصة ، والمقصود بالوقف الخاص أو الأهلي (و يغلب عليه أيضا اسم الوقف الذري) فهو ما يكون المستفيد منه أشخاصا بأعيانهم أو بصفاتهم أو بقراباتهم من الواقف¹⁹.

- أن تكون العقارات الوقفية العامة مبنية أو قابلة للبناء : تعتبر هذه العقارات محل عقد الاستغلال جزء من الحظيرة العقارية الوقفية ، التي تم حصرها إلى حد ما بمبادرة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف تنسيقا مع مختلف الشركاء و الفاعلين ، وذلك في إطار ما يعرف بتجربة حصر الأملاك الوقفية و استرجاعها و تسوية وضعيتها²⁰ ، كما فصلت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 213/18 بكل وضوح في مدلول هذه العقارات.

- أن تكون العقارات الوقفية في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير : وذلك كما تم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقاً لمخططات شغل الأراضي، فالمرشح الجزائري ومنذ صدور القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم²¹ وكذا قبله القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، توجه نحو نمط وإستراتيجية جديدة للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني وهذا بوضع حد للاستعمال اللاعقلاني للأراضي، إذ تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU)²² ومخططات شغل الأراضي (POS)²³ التي تبين التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي.

كما يتضمن محل عقد استغلال العقارات الوقفية العامة في إطار الاستثمار المقابل المالي.

2أ - المقابل المالي :

يعتبر المقابل المالي الذي يلتزم به المستثمر بمناسبة إبرامه لعقد الاستغلال ، جزء لا يتجزأ عن محل العقد، إذ بين المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر الالتزامات المالية التي تقع على عاتق المستثمر المتعاقد ، الذي يلتزم بتسديد مقابل مالي خلال مرحلة الإنجاز ، حيث بدل إيجار سنوي ابتداء من تاريخ توقيع العقد لقاء حق الانتفاع بالعين الوقفية محل العقد وفقا لمقتضيات السوق العقارية ، وقد وفق المشرع في إضفاء مبدأ الدفع السنوي لبدل الإيجار، وذلك حتى تتمكن سلطة الوقف من قبض ريع ثابت و تسهيلا لها على مسك التقارير المالية و المحاسبية لإيرادات الأوقاف ، وفي المقابل تفادي إشكالات عملية التسديد الشهري للمستثمر ، كما يلتزم أيضا خلال مرحلة الاستغلال و نهاية مرحلة الانجاز ، بتسديد نسبة مؤوية من رقم الأعمال، تتراوح هذه النسبة بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار و الأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية ، و يتم دفع هذه المبالغ إلى حساب خزينة الأوقاف طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 213/18 .

ب: ركن السبب في عقد الاستغلال

إذا كان محل العقد عنصراً مادياً لا تثير طبيعته المادية أي جدل أو خلاف في الفقه فإن السبب على العكس من ذلك دار حوله مناقشات حادة وكثيرة، إلا أنه يكاد يجمع الفقه الإداري على أن القواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري هي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني²⁴ مع مراعاة ما يتعلق بطبيعة العلاقات الإدارية، و من ثم يمكن تعريف السبب بأنه الغرض الذي يقصد المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد، و السبب في عقد الاستغلال يتمثل أساساً فيما تهدف إليه عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، في ضمان تامين هذه الأملاك و تنميتها وفقاً لإرادة الواقف و طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف.

لا يكفي لانعقاد عقد الاستغلال من الناحية القانونية تحقق الأركان الموضوعية للعقد، بل يجب توفر كذلك الأركان الشكلية باعتبار أن العقد ينقل حق عيني عقاري و هو حق الانتفاع، وهو ما سيكون محل الدراسة في النقطة الموالية.

ثانياً: الأركان الشكلية لعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

يعد عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار من العقود المركبة، حيث يبدأ بترخيص على شكل قرار إداري صادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، و ينتهي بعقد إداري في قالب رسمي تعده السلطة المكلفة بالأوقاف، مع إرفاق العقد الإداري بدفتر شروط معد سلفاً ملحق بالعقد، و الذي يعد بمثابة الركيزة والدعامة الأساسية التي ينطوي عقد الاستغلال تحت لوائها.

1: الرسمية في عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أن عملية استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تجسد بواسطة عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري، فيفهم ضمناً من هذه المادة أن عقد الاستغلال مادام خاضع لإجراءات الشهر العقاري، فإنه يستوجب بالضرورة توفر قاعدة الرسمية²⁵، كأحد القواعد المنظمة للشهر العقاري في التشريع الجزائري، كما أنه من العسير تصور هذا العقد دون وثيقة كتابية تحدد حقوق و واجبات الملتزم، إذ أن اعتبار الشكل الكتابي أو التحريري لعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار شرط ضروري و إلزامي، فمن غير المتصور أن يكون عقد الاستغلال شفوياً لتضمنه عناصر متعددة و معقدة تحدد حقوق و التزامات طرفيه، خاصة أنه يحمل في طياته دفتر الشروط الموضوع من قبل الإدارة، زد على ذلك أن محل العقد عقار، فعلى إدارة الوقف نقل حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع للمستثمر كطرف في العلاقة التعاقدية، وهذا يستوجب لزاماً إفراغ العقد في سند رسمي كما نصت عليه المادة 324 مكرر من القانون المدني بقولها (زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي....)²⁶.

2: دفتر الشروط المرفق بعقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

نصت كل من المادة 19 و المادة 22 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر ، على أنه يتم تحديد شروط التعاقد في كلتا الصيغتين (صيغة تقدم العروض، وصيغة التراضي) عن طريق دفترتي الشروط ، إذ يتم إعداد دفتر الشروط من طرف الإدارة مسبقاً، فإدارة الوقف عندما تظهر بمظهر سيادي أي بوصفها سلطة عامة متخذة في ذلك تدابير و امتيازات السلطة العامة، ففي هذا الشق من عقد الاستغلال نجد أن الإدارة توضع حينئذ للقانون العام، و هنا تحدد الإدارة و بمفردها مجموعة بنود العقد التي يدعون لها المتعاقد المستثمر فإما قبولها برمتها أو رفضها برمتها²⁷، و في هذا النوع من العقود الإدارية فإن الوثيقة التي تحدد شروط التعاقد هي دفتر الشروط²⁸ الذي يكون ملحقاً بالعقد المبرم بين إدارة الوقف و المستثمر .

إذن متى قامت الأركان الموضوعية و الشكلية في عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار صحيحة من الناحية القانونية انعقد العقد و رتب آثاره القانونية ، لكن وبما أن عقد الاستغلال من العقود المركبة ، فإنه ثمة إجراءات قانونية يجب إتباعها و احترامها لمنحه وفق ما يقتضيه المرسوم التنفيذي 213/18 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانباز مشاريع استثمارية .

المحور الثاني : الإجراءات القانونية الخاصة بمنح عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

بعد أن حول المرسوم التنفيذي 213/18 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانباز

مشاريع استثمارية للسلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانباز مشاريع استثمارية²⁹، أقر على اعتماد آليتين في إبرام هذا العقد و هما آلية تقديم العروض كأصل (أولاً) و آلية التراضي كاستثناء (ثانياً) ، وهي نفس الأساليب المتبعة في إبرام الصفقات العمومية، حيث ورد في نص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام³⁰، أن الصفقات العمومية تبرم وفقاً لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة ، أو وفق إجراء التراضي³¹

أولاً : آلية تقديم العروض كأصل في منح عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

يقصد من طلب العروض حسب أحكام المادة 40 من قانون الصفقات العمومية ، (بأنه إجراء يستهدف الحصول

على عروض من عدة متعهدين متنافسين ، مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية ، استناداً إلى معايير موضوعية تعد قبل إطلاق الإجراء)، و قد خصص المشرع لصيغة تقديم العروض دفتر شروط نموذجي ، فصل أحكامه في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر، إذ من خلال النصوص التي تنظمه يتبين لنا أن إبرام العقد وفقاً لهذه الآلية يتم على مرحلتين أساسيتين ، مرحلة فتح باب المنافسة والانتقاء الأولي ، و المرحلة الثانية وهي مرحلة الانتقاء النهائي و إبرام العقد.

1: مرحلة فتح باب المنافسة و الانتقاء الأولي

تبدأ هذه المرحلة بفتح باب المنافسة عن طريق الإعلان عن المشروع في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق المصققات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض ، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف³² ، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض، وهذا دليل أن المشرع لم يحدد الإعلان في وسيلة معينة ، بل ترك السلطة التقديرية لإدارة الوقف تكريسا منه لمبدأ الشفافية لتجسيد النزاهة و المساواة بين المتنافسين ، و يتم سحب دفتر الشروط من مقر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية المعنية بالمشروع ، مقابل دفع مبلغ يتم تحديد قيمته ، يصب بناء على أمر بالدفع في حساب إيرادات الأوقاف المفتوح لدى البنك³³ ، و يحتوي الملف المودع في حقيقة الأمر على ملف خاص بالمستثمر و ملف خاص بالمشروع الاستثماري، كما نصت عليه المادة 06 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر ، وما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام أن المشرع قد أثقل كاهل المترشح بكثرة الوثائق في الملف المتعلق بالمشروع الاستثماري، فكان عليه الاكتفاء في هذه المرحلة الأولية بطلب البطاقة التقنية للمشروع ، فهي تتضمن التكلفة التقديرية و قائمة الإمكانات و كذلك مدة الانجاز ، و في حالة انتقائه للمرحلة النهائية يقد دراسة جدوى معمقة ، مع العلم أن تقديم العروض يكون عن طريق تعهدات مختومة تحمل عبارة " عرض خاص باستغلال العقار الوقفيالموجه لإنجاز مشروع استثماري... لا يفتح، كما وضع المشرع الكيفيات التي يتم من خلالها فتح العروض المودعة كانتقاء أولي، حيث تتولى هذه العملية لجنة خاصة بدراسة هذه العروض تنشأ على مستوى الولاية يرأسها والي أو ممثله .

2: مرحلة الانتقاء النهائي و إبرام العقد

على إثر الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم اتقاؤهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم ، بحسب ما جاء في المادة 08 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 213/18 ، حيث بعد استكمال الملف تقوم اللجنة بالتقييم النهائي و اختيار أحسن عرض على أساس نتائج دراسة الجدوى المقدمة مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية³⁴ ، و تختتم اللجنة أشغالها بتحرير محضر تقييم العروض موقع ، يرفع إلى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ليصدر قرار بالترخيص بالاستغلال للمستثمر المعني ، يبلغ في نسختين إلى والي المختص إقليميا ، كما تبلغ نسخة أصلية من القرار للمستثمر عن طريق والي³⁵ .

وبعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري ، يتم إعداد عقد يخضع للشكلية المطلوبة مع مراعاة إجراءات الشهر العقاري في نقل الحق العيني العقاري ، ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية و الأوقاف و المستثمر المستفيد ، فتلتزم إدارة الوقف من تمكين المستثمر من العقار الوقفي و يجسد ذلك بمحضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف و المستثمر، كما تقوم بإعداد محضر آخر يحدد معالم العقار حسب مراجع مسح الأراضي إذا كان العقار الوقفي محل المشروع الاستثماري قد شملته عملية المسح³⁶ .

ثانيا : آلية التراضي كاستثناء في منح عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار

التراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة وإرادتها باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط معينة ودون اللجوء إلى الإشهار، وذلك باختيار أحسن عرض من الناحية المالية والتقنية والقانونية، وقد جعلت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر من صيغة التراضي آلية استثنائية في إبرام عقد استغلال العقار الوقفي العام في إطار الاستثمار، إذ يتم اللجوء إليها في حالات معينة، ووفق إجراءات قانونية معينة كذلك.

1: حالات اللجوء إلى صيغة التراضي في منح عقد الاستغلال

بالرجوع إلى نص المادة 20 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 نجد أنها حددت الحالات التي يتم فيها

اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي وهي :

- عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض: نصت على هذه الحالة المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18 بقولها (يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار، بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض ، أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار) ، فالأساس الذي يجب أن تعتمد عليه سلطة الوقف لتقدير حالة عدم الجدوى هي القواعد و المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار لا سيما القانون 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 يتعلق بالاستثمار³⁷ ، و الذي يفترض أنه بين تلك المعايير و القواعد للتقرير بعدم جدوى المشاريع ، وربط تلك المعايير بضابط الأثر الاقتصادي للمشروع الاستثماري³⁸ .

- المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية و مرد ودية كبرى للأملاك الوقفية : إذا كان المشروع الاستثماري يعزز مكانة الأملاك العقارية الوقفية العامة في مجال الاستثمار بما يماشى و طبيعتها القانونية و تحقيق أرباح كبرى لها.

- المشاريع الاستثمارية ذات البعد الوطني أو التي تحقق قيمة مضافة في الجانب الاجتماعي :وهي المشاريع التي تساهم في تلبية الطلب الوطني ، و تساهم في تحقيق نتائج إيجابية على المجتمع بامتصاص شح البطالة إلى حد ما.

- الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة :وهي الحالة التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 ، محاولة من المشرع لتشجيع الشباب الطموح و منحهم فرصة إنشاء مشاريعهم الاستثمارية المصغرة ، لكن هذا ليس بالسبب الكافي لجعل هذه المشاريع على قدم المساواة مع المشاريع الأخرى ذات البعد الوطني و التي تحقق أرباح كبرى لمؤسسة الوقف ، بمنح الاستغلال فيها عن طريق التراضي كصيغة استثنائية ، لأن الهدف من عقد الاستغلال في ظل هذا المرسوم التنفيذي هو تنمية و تمييز العقارات الوقفية العامة بالدرجة الأولى .

2: إجراءات إبرام العقد بصيغة التراضي

لا تختلف كثيرا الإجراءات القانونية في منح الاستغلال بصيغة التراضي عنها بصيغة العروض ، إلا في بعض الأمور الجزئية ، حيث حدد نموذج دفتر الشروط الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 213/18 كليات منح العقد بالتراضي، فيتم إيداع ملف و يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي أن يثبت موطننا

أكيدا و يسرا على الوفاء و يتمتع بحقوقه المدنية ، وقد استثنى المشرع من شرط اليسر ، فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة ، شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان، كما يتعين على المرشح المستثمر تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية يثبت فيها مرد ودية المشروع و أهميته للأوقاف³⁹ ، ثم تقوم اللجنة الولائية لفتح و تقييم العروض بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها، وبعد إعداد المحضر يتم رفع الملف إلى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف من أجل استكمال الإجراءات و إبرام العقد بين مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و المستثمر و تسجيله و شهره كما هو معتمد في صيغة تقديم العروض، و تجدر الإشارة في الأخير أن دراسة الجدوى الاقتصادية في الصيغتين ، أي صيغة العروض كأصل و صيغة التراضي كاستثناء تعد اللبنة الأساسية في نجاح المشروع الاستثماري، فكان من الأولى أن تدرج هذه الدراسة في مرحلة تسبق سير إجراءات منح العقد ، وذلك لريح الوقت و تفادي طول الإجراءات و تعقيدها ، كما كان بالمشرع أن يولي سلطة الوقف القيام بهذه الدراسة عوض المستثمر المرشح لتخفيف العبء عنه، زد على ذلك فإن إدارة الوقف هي الطرف الأدرى بمصلحة الوقف من المستثمر .

خاتمة:

على الرغم من أن قانون الأوقاف نص على أحقية سلطة الوقف في إبرام عقود استغلالية استثمارية تنموية على الأملاك الوقفية العامة التي تتولاها إدارة و تسييرا⁴⁰ و ذلك عن طريق التنظيم، إلا أن الأمر اقتضى انتظار قرابة 13 سنة لصدور المرسوم التنفيذي 70/14 الذي نظم عقد الإيجار الوقفي ، و 17 سنة كاملة لإصدار المرسوم التنفيذي 213/18 - محل الدراسة - الذي نظم عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، وبذلك عرفت المؤسسة الوقفية في الجزائر طوال هذه المدة فراغا تنظيميا في مجال الاستثمار ، الأمر الذي زاد غموضا و فوضى في وضعية الأوقاف ، سواء من حيث الإدارة أو التسيير ، فكان المرسوم التنفيذي 213/18 إلى حد ما طوق النجاح و إنقاذ قانوني للملك الوقفي العام و السير به نحو اقتصاد و قفي فعال .

و من أهم النتائج المتوصل إليها :

- أن المرسوم التنفيذي 213/18 المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بما في ذلك الملحقين، جاء بنصوص قانونية واضحة في أغلب الأحيان و مفصلة ، و لعل مرد ذلك تشجيع المستثمرين عامة و الشباب المؤهل خاصة على خوض غمار تتمرير العقارات الوقفية العامة ، خاصة أنه يستطيع أي مستثمر مرشح فهم نصوصه دون عناء و دون أن يكون له تكوين قانوني .

- أن عقد الاستغلال من العقود الزمنية ، وهو اتفاق يبرم بين إدارة الوقف و المستثمر الذي ينتقى بإحدى الآليتين ، إما بصيغة تقديم العروض كأصل أو عن طريق صيغة التراضي كاستثناء، و يكون محله عقار و قفي عام فيخرج عن نطاق ذلك العقارات الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي و العقارات الوقفية الخاصة ، مقابل بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز و نسبة من رقم الأعمال خلال مرحلة الاستغلال .

- عقد الاستغلال من العقود المركبة ، يبدأ بقرار إداري صادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف و ينتهي بإبرام عقد إداري رسمي يخضع لإجراءات الشهر العقاري لترتيب الأثر العيني في نقل الحق العيني العقاري وهو حق الانتفاع إلى المستثمر المرشح ، مع إرفاق العقد بدفتر شروط يعد الركيزة الأساسية للعقد .
- أما أهم التوصيات التي خرجنا بها في هذه الورقة البحثية :
- توحيد التسمية التي تطلق على العقد ضمن النصوص القانونية للمرسوم التنفيذي 213/18 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية غلقا لباب التأويل .
- النص صراحة على استغلال العقارات الوقفية العامة في إطار إنجاز مشاريع استثمارية من قبل مستثمرين أجنبيا بما يتماشى و مصلحة الوقف قياسا على الأملاك العقارية الوطنية الخاصة بالموجهة للاستثمار السياحي و الصناعي .
- إدراج مادة ضمن المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر تنص على أن تكون دراسة جدوى سابقة على سير إجراءات العقد ، و تتولاها إدارة الوقف بدل المستثمر المرشح لدرايتها الكافية بمصلحة الوقف، حتى يتم الكشف عن مدى إيجابية المشروع على التنمية المحلية و مدى مردوديته الاقتصادية لصالح الوقف .
- إعداد مسبق لبنك معطيات إلكتروني يتضمن الرصيد العقاري الوقفي العام الموجه للاستثمار من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف .

قائمة المراجع :

أولا : الكتب

- 1- القرآن الكريم
- 2- أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، مكتبة دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية 2010.
- 3- منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره ، إدارته ، تنميته ، الطبعة الأولى ، دار الفكر ، دمشق ، سوريا ، سنة 2000.
- 4- ياسين لمعيري ، جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري ، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية ، دار الخلدونية ، الجزائر 2019.

ثانيا : المقالات

- 1- عابدة مصطفاوي ، منصور مجاجي ، شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مجلة آفاق علمية ، المجلد 11، العدد: 2 ، لسنة 2019.

ثالثا : الوثائق القانونية

- 1- المرسوم الرئاسي 18/89 المؤرخ في 28/02/1989 المتضمن دستور الجزائر 1989 الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 1989 ، ص 234.
- 2- القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984 ، ص 910 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخة في 27/02/2005 ، ص 18 .

- 3- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 ، ص 1560 المعدل و المتمم بالأمر 95 / 26 المؤرخ في 25/09/1995 الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995، ص 11.
- 4- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 02/12/1990 ، ص 1652.
- 5- القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 ، ص 690.
- 6- القانون 18/22 المؤرخ في 24/07/2022 يتعلق بالاستثمار الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في 28/07/2022 ، ص 05 .
- 7- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 78 ، المؤرخة في 30/09/1975 ، ص 990
- 8- المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن الصنقات العمومية و تفويضات المرفق العام ، الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في 20/09/2015 ، ص 03.
- 9- المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 29/08/2018 ، ص 07.

رابعا : المراجع باللغة الفرنسية

- 1- André de Laubadère ,traité élémentaire de droit administratif , librairie générale de droit et de jurisprudence ,Paris ,France 1970.
- 2- L'aurent Richer, droit des contrats administratifs , LGDJ , 8 ème édition, l'extenso édition , France 2012.

الهوامش :

- ¹ - الآية 92 من سورة آل عمران
- ² - منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره ، إدارته ، تنميته ، الطبعة الأولى ، دار الفكر ، دمشق ، سوريا ، سنة 2000 ، ص 17
- ³ - القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984 ، ص 910 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخة في 27/02/2005 ، ص 18
- ⁴ - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 ، ص 1560 المعدل و المتمم بالأمر 95 / 26 المؤرخ في 25/09/1995 الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1995، ص 11
- ⁵ - نصت المادة 49 من المرسوم الرئاسي 89/18 المؤرخ في 28/02/1989 المتضمن دستور الجزائر 1989 الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 1989، ص 234 ، على أنه (إن الأملاك الوقفية و أملاك الجماعات الخيرية معترف بها و محمي

القانون تخصصها) .

⁶ - القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 ، ص 690

⁷ - المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 2018/08/20 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 2018/08/29 ، ص 07

⁸ - ياسين لعميري ، جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري ، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية ، دار الخلدونية ، الجزائر 2019 ، ص 8

⁹ - ياسين لعميري ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 184

¹⁰ - تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أنه (تتم عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر) .

¹¹ - « Le contrat administratif est formé, comme tout contrat par l'échange des consentements..... » L'aurent Richer, droit des contrats administratifs , LGDJ ,8 ème édition, l'extenso édition , France 2012, page 143

¹² - بقولها (تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ، ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ، بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية) .

¹³ - ياسين لعميري ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 189

¹⁴ - نصت المادة 2/12 من الملحق الأول و المادة 2/8 من الملحق الثاني على أنه (.....يتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و المستثمر المستفيد.....) .

¹⁵ - عايدة مصطفاوي ، منصور مجاحي ، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مجلة آفاق علمية ، المجلد 11 ، العدد: 2 ، لسنة 2019 ، ص 110

¹⁶ - فقد جاء في نص المادة 04/04 من الملحق الثاني و التي نصت على (.....يستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية ، المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية من شرط اليسر على الوفاء لكن شرط تقديم مساهمة مالية كضمان) .

¹⁷ - المواد 92 ، 93 ، 94 و 95 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 78 ، المؤرخة في 1975/09/30 ، ص 990

¹⁸ - منذر قحف ، المرجع السابق ، ص 114

¹⁹ - منذر قحف ، المرجع السابق ، ص 114

²⁰ - ياسين لعميري ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 199

²¹ - القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02 ، ص 1652

- 23- وقد عرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب نص المادة 16 من القانون 29/90 على أنه : (أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .)
- 23- لقد عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي ، ضمن أحكام المادة 31 من القانون 29/90 كالتالي : (هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها).
- 24 - أحمد سلامة بدر، العقود الإدارية وعقد البوت، مكتبة دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية 2010، ص 56.
- 25 - عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط رسمي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"
- 26 - كذلك ما نصت عليه المادة 29 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل و المتمم بقولها (يثبت الملكية الخاصة للأمولاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري).
- 27- André de Laubadère ,traité élémentaire de droit administratif , librairie générale de droit et de jurisprudence ,Paris ,France 1970 , page 317
- 28 (Le cahier des charges d'un contrat administratif est l'ensemble de documents écrits qui déterminent les conditions du contrat.) Ibid, page 316
- 29 - المادة 11 و المادة 12 من المرسوم التنفيذي 213/18 السالف الذكر
- 30- المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام ، الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في 2015/09/20 ، ص 03.
- 31- عايدة مصطفاوي ، منصور مجاجي ، المرجع السابق ، ص 112
- 32 - المادة 04 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 213/18 .
- 33- عمليا فإن هذا الحساب مفتوح لدى فرع البنك الوطني الجزائري على مستوى الولاية ، ياسين لعميري ، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 228
- 34- المادة 09 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213/18.
- 35- المادة 10 و المادة 11 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213/18 .
- 36- المادة 12 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 213/18 .
- 37- القانون 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 يتعلق بالاستثمار الجريدة الرسمية العدد 50 ، المؤرخة في 2022/07/28 ، ص 05 .
- 38- ياسين لعميري، جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 247 .
- 39- المادة 04 من الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي 213/18
- 40- نصت المادة 26 مكرر 11 المستحدثة بموجب المادة 04 من القانون 07/01 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف على أنه (للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 08 أعلاه ، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم).