

كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

Methods of exploitation of the wakfs real estate directed for investment

جيدل كريمة *

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية (الجزائر)

djidel.karima@yahoo.com

تاريخ الإرسال: 2019/10/14 * تاريخ القبول: 2019/11/06 * تاريخ النشر: 2020/01/01

ملخص:

يهدف هذا المقال للبحث عن كيفية استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمر كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمر المنصوص عليها في القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمر. حيث تعتبر عقود استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من أهم العقود الادارية التي سترمها السلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لأهميتها البالغة في تامين و تنمية الوقف. ومسايرة للتطورات الاقتصادية وللمنظومة القانونية حرص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18-213 على فتح باب التنافس بين مختلف المستثمرين و تسهيل اجراءات ابرام عقود استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق طلب العروض كقاعدة عامة أو بالتراضي في الحالة الاستثنائية.

الكلمات المفتاحية: وقف، تنمية، استغلال، استثمار، تعمر.

Abstract:

This article aims to study the method for the exploiting wakfs real estate built or inbuilt ,oriented for the realization of investment projects located in the urbanized or urbanizable sectors, as defined in the aménagement and urban instrument stated in the law N90-29 included the edited and complement urban planning and development law .

the exploiting wakfs real estate oriented for the realization of investment projects are considered as the most important administrative contracts which the wakfs authority concluded regarding its high interest in the valuation and the development of the wakfs ,to be in accordance with the economic development and the legal system.

Keywords: wakf, development, exploitation, investment, urbanize.

مقدمة:

يعتبر استغلال الأوقاف العامة من الأعمال الواجبة على الدولة ممثلة في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف باعتبارها ناظرة على الوقف العام ، و نظرا لدور الوقف العام الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني و تحقيق التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع بما يتحقق معه دوام المنفعة و الأجر للواقف حال حياته و بعد موته فإن عمارة الوقف و بقاءه صالحا للانتفاع هو أحد أولويات المشرع؛ و في هذا السياق سعى المشرع الجزائري منذ الاستقلال لسن قوانين تنظم الوقف بدء بالمرسوم رقم 64-283 المتضمن الأملاك الحسبية العامة وصولا للقانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف العامة المعدل و المتمم الذي وضع الاطار العام لحماية الأملاك الوقفية العامة كما نظم كيفية استغلالها بموجب المراسيم التنفيذية المتلاحقة سواء المرسوم التنفيذي 98-381 أو المرسوم التنفيذي 14-70 أو المرسوم التنفيذي 18-231.

إن تثمين و تنمية اموال الوقف هي الغاية التي من أجلها سن المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 18-213 وفي ذلك حاول ربط أساليب استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالإطار العام السياسي و الاقتصادي ،ففي ظل الانهيار المتواصل لأسعار البترول كان لابد من التفكير في أساليب بديلة للتنمية المحلية و التركيز على قطاع الوقف العام باعتباره من بين القطاعات المهمة التي تشكل في المستقبل نهضة نوعية و مساهمة فعالة في دفع عجلة الاقتصاد الوطني.

و يعد الوقف ملك مستقل عن الأملاك الوطنية وفقا لنص المادة 23 من الدستور و المادة 23 من قانون التوجيه العقاري و المادة 23 من قانون الأوقاف العامة و المادة 49 من القانون المدني و عليه فإن الصيغ التي يعتمد عليها في التعاقد يجب أن تكون مغايرة عن الصيغ المعتمدة في تسيير الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار و هو ما نحاول التركيز عليه في ثنايا هذا البحث.

يستمد هذا الموضوع أهميته من أهمية الاستثمار الوقفي في حد ذاته حيث يعد الاستثمار في الوقف أحد أبرز المسائل الفقهية و القانونية التي شغلت الفقهاء قديما و الباحثين في مجال الاقتصاد و القانون و الادارة حديثا و هي تتطلب اعتماد كيفية و طرق مغايرة و متميزة عن طرق ادارة العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و إذا حققنا هذه المسألة فإن الوقف لا محال سيساهم في تخفيف العجز عن ميزانية الدولة بل نحن نأمل أن يستعيد الوقف بريقه و الخدمات العظيمة التي قدمها على مر الزمن .

كما يستمد هذا الموضوع أهميته من خلال مجموعة النصوص القانونية التي تنظمه بدء بالقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المعدل و المتمم و مراسيمه التنفيذية غير أن الاستثمار في القطاع الحضري هو موضوع حديث لم يتطرق له المشرع الجزائري إلا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 و هو ما دفعني لاختيار البحث هذا الموضوع بهدف التدقيق في كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

وفي اطار الاستغلال الأمثل للعقارات الوقفية العامة المبنية أو غير المبنية و الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و في اطار ترشيد و حماية المال الوقفي العام لنا أن نتساءل عن الكيفية التي اعتمدها المشرع الجزائري في استغلال هذا النوع من العقارات ،هل هي ذات الكيفية المعتمدة في استثمار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ؟و إذا كانت كذلك لنا ان نتساءل أيضا عن مدى توفيق المشرع الجزائري في الموازنة بين الحفاظ على خصوصية الملك الوقفي كملك مستقل و حمايته و تسهيل اجراءات تثمينه و تثمينه وفقا للنصوص القانونية السارية المفعول؟

للإجابة على هذه الاشكالية قسمت الخطة على مبحثين أتناول في المبحث الأول صيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أما المبحث الثاني فأخصه لإجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

المبحث الأول : صيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية
حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 18-213 يتم استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم طلب العروض كأصل عام (المطلب الأول) أو عن طريق التراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض
نتطرق في الفرع الأول الى تعريف طريق تقديم العروض ثم المبادئ التي يقوم عليها في الفرع الثاني
الفرع الأول: تعريف تقديم العروض

حسب المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 18-231 و وفقا للمادة 2 و 9 من نموذج دفتر الشروط الأول الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213 فإن تقديم العروض القصد منه فتح باب المنافسة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف؛ فالقاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تكون بموجب تقديم طلب العروض، و هذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين و الذي يعد أحد أهم الضمانات في مجال ابرام الصفقات العمومية (عوابدي، 2007، صفحة 205) وهو اجراء يهدف لانتقاء أفضل عرض تقني و مالي لفائدة الأوقاف و ذلك بالاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية (الجريدة الرسمية 2018 العدد 52)

تثير طريقة التعاقد عن طريق طلب العروض عدة مسائل قانونية يمكن أن نلخصها في ما يلي :
أولاً- نلاحظ أن المشرع ربط العرض بالأفضلية التقنية و المالية و ليس بأكبر الأثمان و ذلك بالرغم من أن المادة 7 من المرسوم التنفيذي 18-213 تكيف هذا النوع من الاستثمار بأنه ايجار في اطار الاستثمار و الدارج عليه العمل في مثل هذه العقود هو اللجوء للمزايدات بدل من الاعتماد على الأفضلية التقنية و المالية و بالتالي التعاقد مع المتعامل الذي يقدم أكبر عطاء مما يحقق مصلحة الوقف لكن نلاحظ أن المشرع الجزائري يقيس أفضلية العروض بالملف التقني و المالي و ليس بالمعيار المالي فقط مخالفا في ذلك المبدأ الذي اعتمده في ايجار الأراضي الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط و كيفية ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؛ و على سبيل المقارنة إذا رجعنا لطرق استثمار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة - بالرغم من اختلاف الطبيعة القانونية للملك الوقفي عن الملك التابع للدولة لكن نظر لاشتراكهما في الجهة المشرفة على الاستثمار حيث تشرف على الوقف العام وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و هي سلطة عامة ادارية يصعب أحيانا التمييز بين عملها كهيئة ادارية و عملها كمنظرة على الوقف و هو اشكال تطرحه طبيعة النصوص القانونية المنظمة لعملها و من ذلك نذكر أن العقود التي تبرمها في اطار الاستثمار هي عقود ادارية رغم أن للوقف شخصية معنوية مستقلة يفترض أن تكون العقود التي يبرمها لا تأخذ الطابع الإداري حسب ما جاء في المادة 5 من القانون 91-10 المعدل و المتمم و المادة 23 من الدستور و نظرا لتدخل الوالي في اجراءات تسيير استثمار العقارات الوقفية العامة وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 18-213 فإننا سنعقد هذه المقارنة .

و عليه تعد المزايدات الصيغة التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة حسب المادة 5 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (الجريدة الرسمية لسنة 2008 العدد 43) و المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (الجريدة الرسمية لسنة 2009 العدد 07). المادة 04 منه و التي تم استبعادها في وقت لاحق لعدم تحقيقها للنتائج المطلوبة و الاكتفاء بالتراضي فقط و

جيدل كريمة.....كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

هو ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 18-213 الذي اعتبر أن طلب العروض هي القاعدة في منح الاستثمار على العقارات الوقفية العامة المبنية و غير المبنية و كأننا بصدد صفقة عمومية وفقا لما هو وارد في المرسوم الرئاسي 15-247.

ثانيا- نلاحظ أن المشرع ربط قبول العرض التقني و المالي بشرطين آخرين؛الأول الاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار لقبول الملف و الثاني هو وجوب انسجام المشروع المقدم مع خريطة الاستثمار الولاية.

أما الاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار لقبول الملف فهو يطرح عدة تساؤلات عن جدوى هذا الربط لأنه يدل بشكل أو بآخر على وصاية الدولة على الأملاك الوقفية بالرغم من استقلاليتها و كأن الجهة الوصية على الوقف -وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف- عاجزة عن القيام بشؤون الوقف و وضع معايير في مجال الاستثمار علما أن بالوزارة مديرية خاصة بالاستثمار و التي حدد صلاحياتها المرسوم التنفيذي 2000-146 المؤرخ في 28-06-2000 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف المعدل و المتمم (الجريدة الرسمية لسنة 2000 العدد 47).؛ثم حري بنا أن نتساءل عن كيفية اعمال هذا النص من الناحية العملية هل القصد من المعايير الشروط الواجب توفرها في المستثمر الوطني و الأجنبي أم مراعاة مجالات الاستثمار المحددة بالقانون 16-09 لأن النصوص المنظمة للاستثمار ليس من السهولة الامام بكل تفصيلاتها و هو ما يستدعي على الأقل من وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف وضع خطط عمل و تشكيل لجان للقيام بدراسات في هذا المجال.

فإذا علمنا أن قانون الاستثمار الجديد صدر في 2016 بموجب القانون 16-09 و المراسيم المطبقة له لم تصدر إلا في 2017 هذا يعني أن نتائجه لم تظهر بعد على أرض الواقع حتى يتم الاعتماد عليه ثم إن خصوصية الملك الوقفي ينبغي أن تؤخذ بعين الاعتبار حتى ينجح الاستثمار في هذا القطاع و كان حري بالمشرع في هذا المجال الاعتماد على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم المنصوص عليه باعتباره الاطار القانوني الذي يرسم السياسة العامة للإقليم .و الاعتماد على مصلحة الوقف و احترام شروط الواقفين.

أما بالنسبة لشروط استجابة المشروع الاستثماري لخريطة الاستثمار الولاية؛ فخريطة الاستثمار الولاية يكلف بوضعها على مستوى الولاية لجنة تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 المتضمن تنظيم لجنة المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها (الجريدة الرسمية لسنة 2010 العدد 4) .

تتكون من عدة أعضاء ممثلين لكل القطاعات الموجودة و من بينهم مدير الشؤون الدينية و الأوقاف ، تعتبر اللجنة بنك معلومات للعقار و على هذا الأساس تكلف بعدة صلاحيات على رأسها تحديد استراتيجيات الاستثمار على مستوى الولاية حيث تتكفل بكل ما يتعلق ب:

* ضبط الاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار

* اقتراح كل طلب امتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار

* مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأرض التي سيتم اقامة المشروع الاستثماري عليها وضع المعلومات المتعلقة بالاستثمارات تحت تصرف المستثمرين

*تقييم شروط سير السوق العقاري المحلي متابعة اقامة المشاريع الاستثمارية و متابعة انجازها معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية .

لكن باعتبار أن هذه اللجنة مكلفة بوضع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية و باعتبار أن المدير الولاية للأوقاف عضو دائم فيها فلماذا التأكيد على هذا الشرط ،كما أننا نتساءل : من الذي يحدد هذه الخريطة بما يتفق و الوقف العام المستوحاة أحكامه من الشريعة الاسلامية ؟

فضلا عن ذلك إن انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية من شأنه أن يساهم في تدهور الوقف العام بدلا من تنمية موارده ذلك أن القواعد العامة في المجال الإداري تستدعي عدم الاهتمام أحيانا بالمردودية المالية للمشروع بقدر الاهتمام بالصالح العام و المنفعة العامة ثم أين هي مصلحة الوقف و إرادة الواقف من كل هذا؟
ضف الى ذلك أين هي خاصية الملك الوقفي كقطاع مستقل عن الأملاك العامة فإذا كان الانسجام مع الخريطة العامة الولائية للاستثمار مطلوب في المشاريع التي تنجز بتمويل و اشراف من الدولة فإن الوقف ملك مستقل ينبغي أن يستثمر بما يتماشى مع فقه الوقف و إرادة الواقف كما أن ادخاله في النسق العام أو السياسة العامة للدولة و تحت وصايتها من شأنه أن ينعكس سلبا على الأوقاف العامة باعتبار أن المطلوب هو مجرد تقليد للنهج العام و بالتالي لن ننجح في الاستثمار الوقفي أبدا .

فإدخاله ضمن الاطار الولائي للاستثمار ما هو إلا استيلاء مقنن على الوقف ،لأن الوقف العام و ان كان يشابه مع الأملاك الوطنية في الشق المتعلق بتقديم الخدمات العامة و تحقيق التكافل بين أفراد المجتمع لكن هذا لا ينفي عنه الخصوصية التي تميزه عن الملك العام ،فالوقف العام ينبغي أن يستغل و تتم تنميته و المحافظة عليه بشكل مستقل و متميز و وفقا لما هو وارد في قانون الأوقاف 91-10 المعدل و المتمم (الجريدة الرسمية لسنة 1991 العدد 21) .

الفرع الثاني : المبادئ التي تحكم طلب العروض

كرس المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 18-312 جملة من المبادئ التي يتوقف عليها استفادة أحد العارضين من استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كدليل على الشفافية و النزاهة (حمامة، صفحة 84)، و هذه المبادئ لم ينص عليها المشرع صراحة في هذا المرسوم التنفيذي و إنما تستنتج ضمنا من نص المادة 5 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض تتمثل هذه المبادئ في حرية المنافسة و مبدأ المساواة .

بالنسبة لحرية المنافسة فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال إقصاء أي مترشح إلا إذا تعلق الأمر بتخلف أحد الشروط القانونية المحددة في النص المذكور أعلاه و ذلك تطبيقا لذات القواعد المنصوص عليها في قانون الصفقات العمومية وقانون الاستثمار و عليه فإن فتح باب الترشح مفتوح أمام كل من تتوفر فيهم الصفات القانونية سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنوية جزائريين أو أجانب ، و عليه فالمشرع لم يضع أي شروط في المترشحين باستثناء شرط الأهلية و الخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للأجانب (حمامة، 2008، صفحة 122) وفي واقع الأمر فإن فتح باب التنافس بين مختلف المترشحين من شأنه أيضا أن يحقق أحد الأهداف التي يرمي إليها الوقف و هو تحقيق التكافل الاجتماعي بين مختلف أفراد المجتمع (بوضياف، صفحة 28).

حيث يفتح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 18-213 باب التنافس بين جميع الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون للجزائري من أجل تقديم أحسن عرض للاستفادة من المشاريع العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية قصد استغلالها ، و لا يمكن استبعاد أي شخص خاضع للقانون الجزائري و طنيا كان أو أجنبيا إلا وفقا لما هو منصوص عليه حيث يجب أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية و أن يثبت موطنه أكيدا و ألا يكون مفلسا (المادة 6 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض) ، فبعد الاعلان عن فتح الاستثمار حسب ما هو منصوص عليه في المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي لاستغلال الأملاك الوقفية يمكن لأي شخص سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و تقديم تعهداته .

جيدل كريمة.....كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

إن استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض لن يحقق النتائج المطلوب تجسيدها على أرض الواقع بالنظر للوقت الذي قد يستغرق العملية برمتها خاصة إذا علمنا أن منح الامتياز على الاراضي الموجهة للاستثمار التابعة لملكية الدولة كانت تعتمد بموجب القانون 04-08 على الامتياز وفق صيغتين؛ القاعدة العامة منحه بالمزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي لكن بالنظر لغياب المرشحين للاستثمار عن طريق المزاد العلني تم العدول عنه و استبعاده بموجب القانون 11-11 القانون 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و الاحتفاظ بالتراضي فقط (الجريدة الرسمية لسنة 2011 العدد 40).

المطلب الثاني: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي
استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي يعد استثناء عن القاعدة العامة حيث تلجأ إليه الادارة في حالات و وضعايات معينة سنتطرق الى تعريف التراضي في الفرع الأول ثم نتعرف على اشكال التراضي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف التراضي
لم يعرف المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18-213 التراضي و لم تتم الاشارة في المرسوم التنفيذي 18-213 المواد 20 الى 23 الى تعريف للتراضي بالرغم من أهمية ذلك بل اكتفى بذكر الحالات التي يلجأ اليها في التعاقد وفقا لصيغة التراضي فقط من دون الاشارة الى شرط عدم الدعوة للتعاقد .
حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي 18-312 يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف (الجريدة الرسمية لسنة 2018 العدد 52)-

و في ظل النصوص المنظمة للاستثمار لم يعرف المشرع الجزائري التراضي بل نص عليه كأحد الصيغ التي يتم بموجبها استغلال العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و يعد الطريق الوحيد لاستغلال هذا النوع من الأراضي بناء على تعديل القانون 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر بتاريخ 18-07-2011 بعد الغاء المشرع للامتياز عن طريق المزاد العلني و الاكتفاء بصيغة التراضي .

أما صيغة التراضي فهي الصيغة التي يعتمد عليها كقاعدة عامة للتعاقد في ابرام الصفقات العمومية و هي الصفقات التي يتم انجازها لصالح الهيئات العامة تطبيقا للمعيار العضوي الوارد في نص المادتين 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و ذلك وفقا للشروط المحددة في قانون الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام و هو الطريق الذي تم اعتماده في استثمار العقارات الوقفية و هو ما يطرح الكثير من التساؤلات حول الجدوى المنتظرة من سلوك مثل هذه الطرق فهل هي فعلا تحقق مصلحة الوقف نظرا للوقت الطويل الذي يستغرقه مثل هذا النوع من التعاقد و في اعتقادي الأفضل لو أن المشرع لجأ لأساليب أخرى تتفق مع خصوصية الوقف بدل من اعتماد نفس أساليب تسيير المال العام فبالرغم من الحماية التي يوفرها لكنه في الوقت ذاته يضيع الكثير من الفرص الاستثمارية عليه (باشا، 2007، صفحة 86)

الفرع الثاني : اشكال للتراضي.
يتخذ التراضي أحد شكلين أما التراضي عند عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين أو التراضي في كحالة استثنائية و هو ما نتناوله على التوالي:

أولا- التراضي عند عدم جدوى طلب العروض

طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213 يلجأ لإجراء التراضي كقاعدة عامة عند عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين فإذا اتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية أي عند عدم جدوى العروض للمرة الاولى و الثانية يتم اللجوء للتراضي خروجاً عن القاعدة العامة.

يلاحظ على نص المادة 20 أنها لم تتناول كل حالات عدم الجدوى و على سبيل المثال و خارج اطار الاستثمار في القطاع العام إذا رجعنا مثلا للمرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16-09-2015 المتضمن الصفقات العمومية و تفويضات المرفق (الجريدة الرسمية لسنة 2015 العدد 50) والمرسوم التنفيذي رقم 18-199 المؤرخ في 02-08-2018 المتضمن تفويض المرفق العام (الجريدة الرسمية لسنة 2018 العدد 48)

يتأكد لنا أنها لم تشر لكل الحالات التي يمكن على أساسها اللجوء للتراضي و من الحالات التي لم يتم الإشارة لها نذكر:

- عند عدم جدوى طلب العروض للمرة الأولى و الثانية و هي الحالة الواردة في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-231

- عند عدم استلام أي عرض و هي الحالة التي أشار اليها المرسوم التنفيذي 18-213 في المادة 20 منه
- عند استلام عرض واحد.

- عند عدم مطابقة العرض لدفتر الشروط .

في الأخير و بالرغم من أنه يمكن استنتاج هذه الحالات ضمننا من نموذج دفتر الشروط المتعلق بطريقة العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-231 غير أننا نفضل أن يتدارك المشرع هذه المسألة بإعادة النص عليها في ثنايا المرسوم التنفيذي بإضافة المادة 20 مكرر حتى يتم توضيح حالة التراضي بشكل دقيق.

ثانيا- التراضي كحالة استثنائية

يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف و يمكن اللجوء له بصفة استثنائية حسب مقتضيات المادة 21 : «عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأموال الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات و قفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية و قفية مصغرة».

وفقا لنص المادة يتم اللجوء بصفة استثنائية للتعاقد عن طريق التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع المشاريع ذات المردودية الكبرى للأموال الوقفية أو ذات البعد الوطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة مالية في الجانب الاجتماعي أو لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية ،

و هي الحالات نفسها التي يلجأ فيها لصيغة التراضي المنصوص عليها في الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم حيث حددت المادة 7 منه الحالات التي تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي و يتعلق الأمر مشاريع الاستثمار التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية أو تلك التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن أو محدثة بقوة لمناصب الشغل او القيمة المضافة أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة

و يعتبر التراضي الصيغة الوحيدة لانجاز المشاريع الاستثمارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة بعد تعديل قانون المالية لسنة 2011 و ليست فقط الحالات الواردة في المادة 7 فقط.

وإذا حاولنا عقد مقارنة أخرى مع ما هو معمول به في قانون الصفقات العمومية نلاحظ أنه يمكن اللجوء للتراضي لكن له ما يبرره فالحالات الواردة في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-213 تشبه لحد ما التراضي البسيط الوارد في المادة 49 من المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن قانون الصفقات العمومية مع بعض الفارق باعتبارها أن اللجوء للتراضي البسيط تم ربطه بحالات تيرره: الوضعية الاحتكارية للمتعاقد المتعاقد / حالات الاستعجال الملح/تنفيذ خدمات على وجه الاستعجال تتعارض في طبيعتها مع اجراءات ابرام الصفقة/ حالة مشروع ذو اهمية وطنية / احتكار الخدمة على مؤسسة عمومية بنص قانوني (بوضياف، صفحة 113)و تحديد هذه الحالات على هذا النحو من شأنه الحفاظ على المال العام و منعاً للفساد (النوي، 2011، صفحة 155).

وإذا ما قارنا هذه الحالات بالاستثناءات الواردة في نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-231 نلاحظ تطابقها مع التراضي الوارد في القانون 08-04 كما سبق بيانه و بالتالي هي حالات يغلب عليها البعد السياسي باستثناء الحالة الأولى التي تم ربطها بمصلحة الوقف أما الحالات الأخرى التي يلجأ فيها للتراضي بشكل استثنائي فإنها لا تعبر بأي شكل على خصوصية الوقف العام و عن بعده المقاصدي الذي يجب أن ننطلق منه على الأقل لتبرير هذا الخروج،فكان ينبغي النص على اجراء التراضي تحقيقاً لمصلحة الوقف و تجسيدها لإرادة الواقف تطبيقاً لنص المادة 45 من القانون 91-10 المعدل و المتمم التي تؤكد على ان الوقف يبنى و يستثمر وفقاً لإرادة الواقف و طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية (الكبيسي، 1977، صفحة 182) .

المبحث الثاني: اجراءات ابرام استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية يتم عبر عدة اجراءات الاعلان عن طلب العروض و الأثر المترتب عنه وهو ما نتناوله في المطلب الأول ثم نتناول في المطلب الثاني دراسة العروض و الأثر المترتب عنها.

المطلب الأول: الاعلان عن طلب العروض و الأثر المترتب عنه.

سننتظر في الفرع الأول الاعلان عن طلب العروض و الأثر المترتب عنه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الاعلان عن طلب العروض .

يهدف الاعلان عن طلب العروض الى اضافة الشفافية على عملية استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية حيث يسمح الاعلان بفتح باب التنافس على قدم المساواة بين مختلف الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري و المتمتعة بحقوقها المدنية و المتمتعة بالقدرة المالية و من خلاله تتمكن الإدارة من اختيار أفضل عروض المستثمرين و يتم الاعلان حسب المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-231 يجب اشهار الاعلان عن طلب العروض في جريدتين وطنيتين على الأقل و في الأماكن المخصصة لنشر الاعلانات القانونية أو بأي وسيلة تحقق الغرض و يتم وفق النموذج المحدد من قبل ادارة الشؤون الدينية و الأوقاف.

نلاحظ أن الاعلان حسب المادة 4 يتم في جريدتين وطنيتين و لم يشر المشرع لنوع الجريدة و كان من الأفضل لو نص على أن الاعلان يكون في جريدتين وطنيتين واحدة باللغة العربية و الأخرى بلغة أجنبية باعتبار أن هذا النوع من الاستثمارات يفتح المجال للتنافس بين الأشخاص الطبيعية و المعنوية الوطنية و الأجنبية و قياساً على ذلك يجب أن يكون الاعلان بلغة عربية و لغة أجنبية و أن يتم النشر على أوسع نطاق بالطريقة التقليدية و الكترونياً لمصلحة الوقف.

كما أن المادة لم تشر للبيانات التي يجب أن يتضمنها الاعلان و احوالت في ذلك على التنظيم الذي سيصدر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف لذلك يجب التعجيل بإصدار هذا النموذج حتى يتم الاستثمار الفعلي للأوقاف العامة الموجهة للاستثمار.

الفرع الثاني: الأثر المترتب عن الاعلان عن طلب العروض.

يترتب عن الاعلان عن طلب العروض تقديم التعهدات من قبل المستثمرين أو عدم تقديم أي عرض و تفصيله كالآتي:

بعد الاعلان عن الاستثمار في قطاع الأوقاف يتم فتح باب المنافسة لتقديم أحسن العروض ،و بناء عليه يتم سحب دفاتر الشروط لدى المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف ،حيث يتم تقديم تعهدات في الأجل المحددة من قبل ادارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، تشمل التعهدات على عرض تقني و مالي و تكون مختومة بعبارة :«عرض خاص باستغلال العقار الوقفي ...الموجه لانجاز مشروع استثماري ..لا يفتح» يحتوي الملف على نوعين من الوثائق ،ملف خاص بالمستثمر يتضمن الوثائق الثبوتية الخاصة به و ملف خاص بالمشروع الاستثماري.

أولاً- الملف الخاص بالمستثمر: يتضمن الوثائق التالية:

-تعهد وفق النموذج الملحق،يؤكد التعهد على استيفاء المستثمر للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي و على التزامه بكل الأعباء المحددة في دفتر الشروط.

-وصل سحب دفتر الشروط.

-نسخة من بطاقة الهوية.

-دفتر الشروط موقع عليه و مؤشر من طرف المستثمر.

-نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي و تسمح هذه الوثيقة بمعرفة هل الشخص مؤهل للقيام بهذا الاستثمار ام لا.

-نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط تسمح هذه الوثيقة بتحديد الصفة التي تسمح للشخص بإجراء هذا النوع من التصرفات

ثانياً- الملف الخاص بالمشروع الاستثماري:

-بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع انجازه و محتوياته و تصميمه الأولي.

-التكلفة التقديرية للمشروع و مخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع).

- تقديم قائمة بالإمكانات المادية و البشرية المرصودة لانجاز المشروع.

- مدة انجاز المشروع المقترحة و جدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة و مراحل الانجاز.

يطلب حسب الحالة التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية

أما إذا لم يقدم أي عرض بعد عمليتين فإنه يلجأ للتراضي حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213.

المطلب الثاني: دراسة العروض و الأثر المترتب عنها

يتم دراسة ملفات الترشيح و تقييم العروض من قبل لجنة خاصة حتى يتم الوصول الى التعاقد مع الشخص الذي تتوفر فيه الشروط المحددة في هذا المرسوم ،و عليه سنتناول في الفرع الأول اللجنة المكلفة بدراسات ملفات

المستثمرين في الفرع الأول ثم نتطرق لعمل اللجنة في تقييم و دراسة الملفات في الفرع الثاني.

الفرع الأول : اللجنة المكلفة بدراسة ملفات المستثمرين.

يتم تقييم العروض وفقا للمرسوم التنفيذي 18-213 من قبل لجنة ولائية حسب المادة 13 منه ،تتكون هذه اللجنة

من الأعضاء المحددين في المادة 14 و هم :

1- المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف عضوا.

2- المدير الولائي للصناعة و المناجم عضوا.

3- المدير الولائي لأملاك الدولة عضوا.

4- المدير الولائي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء عضوا.

5- المدير الولائي للثقافة عضوا.

6- المدير الولائي للبيئة عضوا.

7- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع عضوا.

- و يمكن لها أن تستعين بكل شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر لكفاءته .

يرأس اللجنة الوالي و تتولى أمانتها المصالح الإدارية لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، و يلاحظ على هذه اللجنة من حيث التكوين أنها تضم ممثلين عن عدة قطاعات وزارية و الذي يعد من بينهم المدير الولائي لقطاع الشؤون الدينية و الأوقاف و يرأسها الوالي ، فكيف لمسألة تخص قطاع الوقف الذي هو ملك دستوريا مستقل عن الأملاك الوطنية العامة أن يترأسها الوالي و لا يترأسها ممثل الوقف العام و هذا يعني أنه يكون له صوت كغيره من أعضاء اللجنة و هذا غير منطقي و يدفعنا للتساؤل عن القيمة القانونية لاستقلالية الأملاك الوقفية العامة عن الأملاك الوطنية و ما هو دور الجهة الوصية على الوقف في مثل هذه الحالة ؟ ألم يكن ينبغي أن تترأس هذه اللجنة ثم ما علاقة الولاية بهذا الملك المستقل ؟ و ما هي انعكاساتها على استثمار الوقف؟

الفرع الثاني : تقييم العروض من قبل اللجنة

تتولى اللجنة المذكورة أعلاه مهام في مرحلة التقييم الأولي ؛حيث تفتح و تقييم العروض بناء على الضوابط المحددة في المادة 7 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض .

و على إثر ذلك تدعو اللجنة المستثمرين الثلاثة الأوائل كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة في نص المادة 8 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-231 و تطلب منهم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل محدد يتناسب مع المشروع الاستثماري

نلاحظ على المهام المنوطة باللجنة أنها مهام ذات طابع عام اداري و الذي يغلب عليه طول الاجراءات و طول المدة المستغرقة و هو ما يؤخذ على العقود التي تعقدها هذه الجهات عموما ، و لهذا نتساءل على انعكاس هذه الاجراءات على استثمار الوقف ،ذلك أن الاستثمار يستدعي الاسراع في الاجراءات و بالتالي الأصل فيها أن تقترب قواعد من القواعد المقررة في القانون الخاص لا القانون العام لأن ذلك لا محال سينعكس سلبا على استثمار الوقف العام من حيث الاجراءات و المنازعات التي قد تنشأ عنها و التي ينظر فيها القضاء الإداري ،خلافا لو كانت الاجراءات خاضعة فعلا لقواعد الاستثمار لوجدنا نصوصا مرنة و اجراءات تقاضي مرنة كالتحكيم مثلا و نحو ذلك.

وبناء على هذه النتائج يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي قدم أفضل عرض

وبذلك يتم تحرير محضر تقييم العروض موقع عليه من قبل الوالي و أعضاء اللجنة و يرفع الى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف حسب المادة 9 حيث يصدر وزير الشؤون الدينية قرارا يرخص بموجبه للمستثمر باستغلال العقار الوقفي تبلغ نسخة أصلية منه و نسخة للمستثمر حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه .

بموجب هذا الاجراء الأخير يتم اعداد عقد استغلال العقار الوقفي يوقع عليه المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف و المستثمر المستفيد حسب المادة 12 و يخضع لشكليات التسجيل و الاشهار.

في آخر هذا البحث إذا قارنا كيفية الاستثمار المقرر للعقارات الموجهة للاستثمار مع الاستثمار المقرر على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة و الموجهة للاستثمار نلاحظ ما يلي:

- تحديد العقار الموجه للاستثمار عملية موكلة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تم تأسيسها بموجب المرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في 23-04-2007 المعدل و المتمم، تتولى الوكالة حسب المادتين 4 و 9 منه تسيير حافظة العقار الاقتصادي و تسيير العقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي 153-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية و غير المستقلة المنحلة و الاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها المادة 13 منه من بين المهام الموكلة لها ضبط و تسيير العقار الاقتصادي و لكنها لا تملك قرار منح الامتياز بل ذلك من صلاحيات الوالي بناء على القانون 04-08 و بموجب قانون المالية لسنة 2011 الذي يمنح الامتياز بالتراضي. و على ذلك نلاحظ أن المشرع الجزائري ساوى بين الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الأملاك الوقفية في جعل لجنة الفصل في العروض برئاسة الوالي و قرار المنح يصدره الوالي على أن إعداد العقد في الأملاك الوطنية الخاصة من صلاحيات مدير أملاك الدولة بينما هو من صلاحيات الوزير المكلف بالشؤون الدينية . و من حيث اجراءات الحصول على الاستثمار في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتم من خلال طلب يرسله المترشح للامتياز بالتراضي للجنة مرفق بدراسة تقنية و اقتصادية للمشروع حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 20-10 المؤرخ في 12-01-2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها (الجريدة الرسمية لسنة 2010 العدد 4) ، تفصل في الطلبات في أجل اقصاه 30 يوم حسب المادة 4 عندما يقبل الطلب يرسل الى الوالي ليبيث فيه و إذا قبله يصدر قرار منح الامتياز .

وقد تم الغاء دور هذه اللجنة ليتم منح الامتياز بالتراضي بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي جاء نصها كالآتي:

:« يرخص الامتياز بقرار من الوالي

بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات

بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة المدير المكلف بالمدينة.

بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة » .

كما أن طلبات الحصول على العقار الاقتصادي من أجل الاستثمار عرفت عدة تغييرات فبموجب المرسوم التشريعي 93-12 تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و في حدود 60 يوم تتولى الرد على طلبات المستثمرين و نظرا لتذمر هؤلاء و تفويت مصالح عليهم تم تخفيض المدة الى 30 يوم بموجب الأمر 01-03 و المرسوم التنفيذي 10-20 المادة 4 منه لتخفف بموجب الأمر 06-08 الى 13 يوم .

و إذا ما قارنا هذه المدة بما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 18-231 لنا أن نتساءل هل نحن بصدد استثمار أم أننا بصدد إدارة تقليدية للمال العام لن تحقق البعد المطلوب في التنمية و هو ما يجب على المشرع استدراكه إذا كان يهدف فعلا للاستثمار في الوقف و اشراكه في التنمية.

وفي هذا الاطار لأقترح ضرورة التعجيل بوضع خريطة استثمار خاصة بالوقف العام و انشاء هيئة مستقلة تتولى عملية تسيير العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار.

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة أصل الى مجموعة من النتائج يمكن تلخيصها كالآتي:

أولاً- فتح المرسوم التنفيذي 18-213 المجال لاستثمار العقارات الوقفية العامة أمام كل الاشخاص المعنوية و الطبيعية الخاضعة للقانون الجزائري ، و هذا دليل على فتح باب التنافس بين مختلف الأشخاص و هو ما يسمح باختيار أحسن المترشحين لتطوير الأوقاف بالتالي البحث عن المردودية الأكبر و الأصلاح للوقف كما أنه بهدف لتحقيق الغاية الاجتماعية للوقف و تحقيق بعده المقاصدي بما يسمح بتحقيق التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع من خلال اشراك الشباب في عملية الاستثمار .

ثانيا- منح المرسوم التنفيذي الأولوية للشباب في الاستثمار الوقفي لكنه لم يوضح الضوابط التي يعتمد عليها في تبرير هذه المفاضلة.

ثالثا- يمنح الاستثمار الوقفي وفقا لصيغة طلب العروض كقاعدة عامة و هو ما يفتح باب التنافس بين مختلف الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري و علي سبيل المقارنة لاحظنا أن الأراضي الموجهة للاستثمار التابعة للأملك الوطنية كانت تستغل بصيغة المزايدة لكن و نظرا لفشلها هذه الصيغة تم الغاءها بموجب قانون المالية لسنة 2011 المعدل للقانون 08-04 و هو ما يجعلنا نتساءل عن جدوى هذه الصيغة و هل ستلقى المصير ذاته ، كما أنه يمكن ابداء الملاحظات التالية على هذه الصيغة:

أ- بالنسبة للإعلان لم ينص المرسوم التنفيذي على البيانات التي يجب أن يتضمنها و أحال في ذلك على التنظيم و أعتقد أنه من الأحسن لو حددها في ثانيا هذا المرسوم أو سارع لإصداره.

ب- تقديم العروض الوارد في المرسوم التنفيذي 18-213 يشبه اجراء طلب العروض وفقا لقانون الصفقات العمومية و لا يختلف عنه إلا في بعض الجزئيات و كأننا بصدد صفق عامة و هو ما يقرب هذا النوع من الاستثمارات من قواعد القانون العام و يبعدها بالتالي عن قواعد القانون الخاص و هو ما ينبغي تداركه في المستقبل نظرا لخصوصية الملك الوقفي و استقلاله عن الملك العام و نظرا للآثار السلبية التي تنعكس على مردودية الوقف في حد ذاته.

رابعاً- يمكن اللجوء في استثمار العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي في الحالات الاستثنائية المحددة في نص 21 من المرسوم التنفيذي 18-213 و هي حالات مطابقة لنص المادة 7 من القانون 08-04 و هي مسألة ذات بعدين ،بعد إيجابي يتعلق بتوحيد النظام القانوني للعقارات الموجهة للاستثمار بغض النظر عن نظامها القانوني سواء كانت عقارات عامة أو تابعة للوقف و بعد سلبي يفقد الوقف استقلاليتة التي أقرها الدستور و النصوص القانونية المختلفة لذلك أقترح أن يتم استغلال الوقف بكيفية تبرز استقلاليتة و تسرع في عملية التنمية لأن الواقع العملي أثبت فشل هذه الطرق في تحقيقها للنتائج المسطرة في الاستثمار في القطاع العام فلماذا نقوم بإسقاطه على الوقف.

خامساً - استثمار العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي يمكن ابداء الملاحظات التالية عليه:

أ- اللجوء للتراضي عند عدم جدوى طريق تقديم العروض و بعد عمليتين متتاليتين يتسم بالشمول حيث لم يورد كل الحالات التي يمكن اللجوء فيها للتراضي و اكتفى بذكر حالة واحدة .

ب- اللجوء للتراضي في الحالة الاستثنائية المنصوص عليها في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-213 يؤخذ عليه عدم الربط مع البعد المقاصدي للوقف و الاكتفاء بالإشارة لحالة واحدة تتعلق بالوقف أما الحالات الثلاث الأخرى فيغلب عليها الحس الوطني و الاشراك الاجتماعي الاجباري للوقف حتى يسهم في تحقيق التنمية الوطنية و المحلية، وان كان هذا مطلوب لكن يجب أن نجد له ما يبرره في وثيقة الوقف ففي جميع أنواع الاستثمار أو

الاستغلال يتفق فقهاء الشريعة الاسلامية و قانون الأوقاف على ضرورة احترام إرادة الواقف و مصلحة الوقف و عدم الاضرار بالموقوف عليهم و هو ما لم تشر له المادة.
سادسا- تتم دراسة الملفات من قبل لجنة ولأئمة تحت رئاسة الوالي و تعد السلطة المكلفة بالوقف عضوا من أعضائها و هذا يطرح تساؤل جوهري كيف لصاحب الوصاية أن يكون له صوتا كغيره من الأعضاء ؟

قائمة المصادر و المراجع أولا-الكتب

باشا،محمد قدري .(2007). قانون العدل و الانصاف للقضاء على مشكلات الأوقاف .بيروت :مؤسسة الريان للطباعة و النشر و التوزيع.
بوضيف. عمار شرح تنظيم الصفقات العمومية (الإصدار 2001). المحمدية: دار جسور للنشر و التوزيع.
خرشي النوي. (2011). تسيير المشاريع في اطار تنظيم الصفقات العمومية. الجزائر: دار الخلدونية للنشر و التوزيع.
، عوابدي ، عمار. (2007). القانون الاداري. الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية.
قدوج حمامة. (2008). عملية ابرام الصفقات العمومية في الجزائر. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
الكبيسي ,محمد .(1977). أحكام الوقف في الشريعة الاسلامية .(Vol. 1)العراق :وزارة الأوقاف العراقية مطبعة الارشاد.

ثانيا -النصوص القانونية

قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المعدل و المتمم و المتضمن قانون الأوقاف العامة .الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991 .
القانون 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الحريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 20-07-2011.
- الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 03-09-2008.
المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ 16 سبتمبر 2015 المتضمن قانون الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام .الجريدة الرسمية العدد 50 لصادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015.
المرسوم التنفيذي 2000-146 المؤرخ في 28-06-2000 المتضمن تنظيم الادارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف المعدل و المتمم. الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 02-08-2000.
المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 02-05-2009.
المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12-01-2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في 17-01-2010.
المرسوم التنفيذي 18-213 المؤرخ في 20-05-2018 يحدد شروط و كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة بتاريخ 29-08-2018