

## قراءة قانونية اقتصادية لصيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

### *An legal economic reading of the formulas for the exploitation of investment endowment properties in the light of Executive Decree No. 18-213.*

د. عبد القادر قداوي

جامعة حسية بن بوعلي الشلف - الجزائر  
aek.keddaoui@gmail.com

د. عيادة الحسين<sup>1</sup>

جامعة تيسمسيلت - الجزائر  
elhosseynayada@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/11/11

تاريخ القبول: 2023/07/25

تاريخ الاستلام: 2023/03/09

#### ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف عن الصيغ التي تبناها المشرع الجزائري في استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 18-213، وقراءتها قراءة قانونية واقتصادية، وهذا الأخير ما دفعنا إلى التساؤل عن الطرق والصيغ التي اعتمدها المشرع في استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ومدى فعالية هذه الطرق والصيغ اقتصاديا؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، ارتأينا تقسيم البحث إلى محورين، إذ تناول المحور 1 الصيغة الأصلية لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وتناول المحور 2 الصيغة الاستثنائية لإبرام هذا العقد، وباستقراء أحكام هذا المرسوم خلصنا إلى أن المشرع الجزائري اعتمد صيغتين وهما: صيغة تقديم العروض كأصل عام واستثناء صيغة التراضي في إبرام هذا العقد، وباستقراء هذه الصيغ وتحليلها خلصنا أيضا أن تبني المشرع لهذه الصيغ لها غاية وجدوى اقتصادية.

الكلمات المفتاحية: المرسوم التنفيذي رقم 18-213، عقارات وقفية، مشاريع استثمارية، صيغ، استغلال، جدوى اقتصادية.

#### Abstract:

This study aims to identify the formulas adopted by the Algerian legislator in the exploitation of endowment, real estate directed to the completion of investment projects brought, by Executive Decree No. 18-213, and to read them legally and economically, the latter of which led us to wonder what methods and formulas the legislator adopted in exploiting, endowment properties directed to the completion of investment projects brought by Executive Decree No. 18-213 and the effectiveness of these methods and formulas economically? In order to answer this problem, we decided to divide the research into two axes, since axis 1 dealt with the original formula, for the conclusion of the contract for the exploitation of the Waqf real estate destined, for investment and axis 2 dealt with the exceptional formula for the conclusion of this contract, and by extrapolating the provisions of this decree we concluded that the legislator adopted two formulas: the formula of bidding as a general asset and the exception of the formula of consent in the conclusion of this contract.

**Key words:** Executive Decree No. 18-213, Waqf Real Estate, Investment Projects, Formulas, Exploitation, Economic feasibility

**مقدمة:**

يعتبر الوقف من الأنظمة التي تركت بصماتها البارزة في المجتمع الإسلامي منذ نشأته إلى وقتنا المعاصر، وذلك من خلال ما أحدثه من آثار اجتماعية واقتصادية متنوعة في المجتمع الإسلامي، وهو ما دفع بالتشريعات المعاصرة ومن بينها التشريع الجزائري إلى الاهتمام به باعتباره نظاما شاملا لجميع أنواع الحياة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو العلمية أو الصحية وغيرها، وبما أن الجزائر تمتلك ثروة وقفية هائلة يغلب عليها الطابع العقاري، فقد أصدر المشرع الجزائري ترسانة من النصوص القانونية تهدف إلى ضمان تامين الأملاك الوقفية باختلاف أنواعها وتنميتها وفق أساليب مختلفة وصيغ متنوعة، ولعل أهم نص من هذه النصوص التي تسعى إلى تحقيق هذا الهدف نجد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الصادر في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كمحاولة من المشرع الجزائري للنهوض بالاستثمار الوقفي.

حاول المشرع الجزائري من خلال أحكام هذا المرسوم ربط أساليب وصيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالإطار العام الاقتصادي، ففي ظل الانهيار المتواصل لأسعار البترول كان لابد من التفكير في أساليب وصيغ بديلة للتنمية المحلية والتركيز على الاستثمار في القطاع الثالث (Third sector) ألا وهو القطاع الوقفي، باعتباره من بين القطاعات البديلة والمهمة التي تشكل في المستقبل نخضة نوعية ومساهمة فعالة في دفع عجلة الاقتصاد الوطني، كما ركز المشرع في ظل هذا المرسوم على الفعالية الاقتصادية لصيغ العقود الاستثمارية الوقفية الجديدة، وما تحققة من مردودية اقتصادية تعود بالنفع العام على الدولة والمؤسسات والأفراد تستفيد منها كل الأجيال الحاضرة والمتعاقبة.

**إشكالية الدراسة:**

تبعاً للاستغلال الأمثل للعقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي إطار ترشيد وحماية المال الوقفي الطم، يمكن طرح تساؤل يتمحور حول: ما الصيغ التي اعتمدها المشرع الجزائري في استغلال هذا النوع من العقارات في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 وما مدى فعالية هذه الصيغ اقتصادياً؟

**الأهداف الرئيسية للدراسة:**

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الصيغ التي تبناها المشرع الجزائري في استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفق ما جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 18-213، وقراءتها قراءة قانونية من خلال الإطار المفاهيمي للصيغ، واقتصادية من حيث الجدوى الاقتصادية للصيغ.

**مناهج الدراسة:**

تحقيقاً للغرض المبغى من وراء اختيار الموضوع فقد تم الاعتماد في هذا البحث على أكثر من منهج فرضته طبيعة الموضوع، فتم اللجوء إلى المنهج الاستقرائي باستقراء نصوص أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 محل الدراسة وغيره من النصوص القانونية الأخرى على غرار قانون الصفقات العمومية، والاعتماد على المنهج التحليلي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في هذه الدراسة من خلال تحليل النصوص القانونية التي عدت صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار والتعليق عليها واستنباط النتائج منها، مع الاستعانة في

بعض الأحيان بالمنهج المقارن من خلال مقارنة الصيغ التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مع الصيغ المذكورة في المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

### المحور الأول: الصيغة الأصلية لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بالرجوع إلى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يُحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، فقد حدد المشرع الجزائري الصيغة الأصلية لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المتمثلة في تقديم العروض، وعليه سنعالج أولا مفهوم تقديم العروض ومراحلها في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ونعالج ثانيا الجدوى الاقتصادية من تقديم العروض في استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

#### أولا: مفهوم تقديم العروض ومراحلها في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بالنسبة لمفهوم تقديم العروض فإن المشرع الجزائري لم يعرف هذه الصيغة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، وسدا لهذا الفراغ التشريعي سنحاول البحث عن مفهومه ضمن أحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام<sup>2</sup>، باعتبار أن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هو عقد من عقود الصفقات العمومية، يمكن تصنيفه ضمن عقود الأشغال على أساس أن عملية استغلال العقارات الوقفية تتضمن إنجاز مشاريع استثمارية طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر هذا من جهة، ومن جهة أخرى وتطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، وعملا بأحكام نص المادة 05 من المرسوم رقم 18-213 السالف الذكر، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف هي أحد طرفي هذا العقد، وعليه سنطرق إلى تعريف تقديم العروض على ضوء المرسوم الرئاسي رقم 15-247، وسنتطرق تباعا لذلك المراحل تقديم العروض في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.

#### 1- مفهوم تقديم العروض في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لقد أعطى قانون الصفقات العمومية الجديد تعريفا أوسع لطلب العروض متداركا التناقض الذي تضمنته مختلف التشريعات السابقة المتعلقة بالصفقات العمومية في الجزائر، فنجد مثلا أن المرسوم الرئاسي السابق رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 يطلق على تسمية طلب العروض بالمناقصة وهو ما يشكل خطأ في التسمية أو الترجمة، فتعريف طلب العروض مقارنة بتعريف المناقصة سابقا توسع من جهة المعايير التي ينبغي الاعتماد عليها في منح الصفقات العمومية، خصوصا تلك المتعلقة بالمزايا الاقتصادية مع استبعاد كل أشكال المفاوضات<sup>4</sup>، هذا وقد عرف المشرع الجزائري طلب العروض في نص المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر على أنه "طلب العروض هو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية، استنادا إلى معايير اختيار موضوعية، تعد قبل إطلاق الإجراء".

وبهذه الأحكام التي حملها المرسوم الجديد يكون المشرع قد ضبط مصطلح طلب العروض تفاديا لأي إشكالية في فهم معناه الحقيقي لو أدرج بعنوان مناقصة، وحسنا فعل، ومن جهة أخرى ترك للجهة المعنية مجالا لاختيار المتعاقد معها لا على أساس العرض المالي

لوحده، بل وعلى أسس موضوعية أخرى. ومن هنا اعترف لها بسلطة التقدير والاختيار، والجمع بين أكبر من معيار بحثا عن العرض الأفضل، وليس الأقل ثمنا بالضرورة كما كان الوضع في مرحلة سابقة<sup>5</sup>.

بمقاربة هذا التعريف وأحكام النصوص القانونية المتعلقة بالأوقاف، أمكننا القول أن طلب العروض هو أحد أنواع عقود المناقصات طرفاه هما السلطة المكلفة بالأوقاف والمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية التي تخدم مصلحة الوقف، على أن محل الصفقة لا يخرج عن كونه ملكا وقفيا عقاريا مبنيا أو قابل للبناء، وعليه فهذه الطريقة تسمح للسلطة المكلفة بالأوقاف الإحاطة بأفضل العروض المقدمة، وانتقاء أفضلها بما يخدم مصلحة الوقف<sup>6</sup>.

نستنتج مما سبق ولاسيما من نص المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالفة الذكر أن تقديم العروض في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هو إجراء يسمح لعدة متعهدين متنافسين، بتقديم عروض موضوعها تنمية واستغلال العقارات الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف مع الاعتراف للسلطة المكلفة بالأوقاف، بأحقيتها في اختيار أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية الذي يخدم مصلحة الوقف، ومن ثم فإن تقديم العروض يستند إلى:

- فسح مجال المنافسة لكل متعهد يرغب في الحصول على هذا العرض، طبقا لمبدأ حرية الوصول إلى الطلبات العمومية والمساواة في معاملة المرشحين المنصوص عليه في نص المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر،

- الاعتراف بسلطة التقدير والاختيار للسلطة المكلفة بالأوقاف استنادا إلى معايير اختيار موضوعية في اختيار أحسن عرض، إذ لا تتضمن هذه المعايير تقييم المرشحين على أساس العرض المالي فقط بل يشمل التقييم أيضا العرض التقني، وهذا التقييم معمول به في أغلب الإدارات والمؤسسات العمومية، ولعل السبب في عدم الاقتصار على الجانب المالي فقط في اختيار المرشحين يعود في نظرنا إلى لجوء بعض المرشحين الفاسدين الذين همهم الحصول على الصفقة بأي طريقة كانت إلى تقديم أسعار متدنية بهدف الحصول على الصفقة دون مراعاتهم للجانب الفني أو التقني للصفقة وهو ما يؤثر على الهدف المبتغى من الصفقة على غرار صفقة استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار،

- سعي السلطة المكلفة بالأوقاف عند تقييم العروض إلى اختيار أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية، أي اختيار العرض الذي يتضمن مشاريع استثمارية ذات مردودية اقتصادية، إذ أن هذه الأخيرة علق عليها المشرع الجزائري تحديد عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، كما يجب أن يترتب على المشروع الاستثماري في مجال العقار الوقفي أثر إيجابي على التنمية المحلية، وسيتم دراسة هذه النقطة بالتفصيل في الفرع الموالي المعنون بالحدوى الاقتصادية لصيغة تقديم العروض في استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.

## 2- مراحل طلب العروض في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لا بد أن يستوفي طلب العروض في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جملة من الشروط الإجرائية يجب إتباعها، تتجسد هذه الشروط في وجوب مروره بمراحل تتوج في الأخير بإبرام عقد الاستغلال، إذ أنه يترتب على مخالفتها بطلان إجراء طلب العروض وبالتالي عدم إبرام عقد استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، إذ أن هناك مراحل يمر بها طلب العروض قبل إبرام العقد وهناك مراحل تتزامن وإبرام العقد.

تبرز أهمية توفر مراحل إجراء طلب العروض لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، قبل الإبرام فيكون أن الجزء المترتب عن تخلف إحدى المراحل يؤدي إلى عدم إبرام العقد من أساسه.

تمر صيغة تقديم العروض بمجموعة من الإجراءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213، بداية بالإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط، إذ يتم الترشح لعملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق الإعلان الذي تبشر به مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية، ويعد الإعلان بمثابة إجراء أولي لتحفيز المخاطبين به بالمشاركة في العملية والتقدم بعروضهم أو تعهدهم المختومة للمفاضلة بينهم قبل الترخيص لهم بالاستغلال<sup>7</sup>، وبالتالي فإن الإعلان عن مشروع استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وسحب دفتر الشروط المتعلق به تُعد المرحلة الأولى قبل إبرام عقد الاستغلال. فبالنسبة للإعلان عن المشروع فإن معنى العلانية يتحدد من خلال قيام المصلحة المتعاقدة بتسليم المرشحين المحتملين، كل المعلومات الأولية المتعلقة بالعقد المنتظر من أجل تكوين فكرة عامة عن المشروع المزمع إنجازه، وبذلك فإن العلانية تسعى إلى تحقيق المنافسة العادلة عن طريق تأمين علم الكافة بما تُريد الإدارة التعاقد عليه<sup>8</sup>، وعملا بأحكام نص المادة 04 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق صيغة تقديم العروض، فإن الإعلان عن الاستثمار يكون في صحيفتين وطنيتين وعلى الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تُحقق الغرض، ولعل سبب اشتراط المشرع الجزائري وجوب خضوع إعلان الاستثمار إلى إشهار ملائم (الصحافة الوطنية والأماكن العامة) يرجع إلى الحصول على أكبر قدر ممكن من العروض من خلال حرية الوصول إلى الطلبات العمومية للمتنافسين وبالتالي اختيار أحسن العروض من حيث المزايا الاقتصادية، هذا الأخير الذي يُساهم في إنعاش الاقتصاد الوطني هذا من جهة، ومن جهة أخرى أعمال المبدأ المنصوص عليه في قانون الصفقات العمومية في نص المادة 05 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر ألا وهو المساواة في معاملة المرشحين.

يتبع إجراء الإعلان سحب المستثمر لدفتر الشروط من مقر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ يتم تحديده من قبل هذه الأخيرة، يصب بناء على أمر بالدفع في حساب إيرادات الأوقاف (تم إنشاء هذا الحساب بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381)<sup>9</sup> المفتوح لدى البنك، كما يتم الإطلاع على الملف التقني المعد رفقة دفتر الشروط والمتضمن خصوصا مختلف المخططات الواجب التقيد بها، مع العلم أن تقديم العروض يكون عن طريق تعهدات مختومة تحمل عبارة "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي ... الموجه لإنجاز مشروع استثماري ... لا يفتح." (المادة 05 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر). وفي هذا الخصوص عملت السلطة المكلفة بالأوقاف إلى تفعيل المرسوم التنفيذي 18-213 بمجرد صدوره، من خلال مشروع استثماري عبارة عن فندق يحوي 64 غرفة، كائن مقره بحي الكرام بئر خادم الجزائر<sup>10</sup>.

طبقا لنص المادة 05 من نموذج دفتر الشروط المذكور أعلاه، فإن المرشح وبعد مرحلة الإعلان وسحب دفتر الشروط، يتوجب عليهم إيداع ملفاتهم لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف حسب الآجال والشروط المحددة في دفتر الشروط مع مراعاة طبيعة المشروع الاستثماري ومكوناته، ويتم تسجيلها في سجل خاص مرقم ومؤشر أُعد خصيصا لهذا الغرض، ويعتبر الإيداع قبولا من كل متعهد لكل البنود والأعباء والشروط الواردة في دفتر الشروط، ويُعتبر إيداع العروض المرحلة الثانية قبل إبرام عقد الاستغلال.

بعد انتهاء مرحلة الإيداع، تأتي مباشرة مرحلة فتح وتقييم العروض، يتم دراسة هذه الأخيرة من قبل لجنة ولائية محدثة بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، تتولى هذه اللجنة فتح العروض المقدمة من قبل طالبي الاستثمار في الأملاك الوقفية، ثم دراسة العروض وتقييمها و انتقاء أفضل عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، وفق احترام المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار، مع انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية، ويكون الانتقاء على مرحلتين، أولية ونهائية<sup>11</sup>، فمرحلة **فتح وتقييم العروض** تُعد المرحلة الثالثة قبل إبرام عقد الاستغلال.

بعد دراسة العروض وتقييمها من طرف اللجنة، تقوم بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم في المرحلة الأولية كتابة من أجل استكمال ملفاتهم لتختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ليصدر بعدها الوزير قرار الترخيص في نسختين تبلغ إحداها إلى المستثمر، ويخضع هذا العقد لشكليات التسجيل والإشهار العقاري<sup>12</sup>، وعليه فتعتبر مرحلة **إرساء طلب العروض** المرحلة الرابعة قبل إبرام عقد الاستغلال.

وأخيرا تأتي مرحلة إبرام العقد والتي تتم بموجب عقد إداري، باعتبار أن عقد الاستغلال من العقود الإدارية طبقا للمعيار العضوي. إذ تُعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمديريات التابعة لها) إحدى أجهزة الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والتي إن كانت طرفا في أحد العقود مع الخواص فإنه يعتبر عقدا إداريا<sup>13</sup>، ويخضع هذا العقد الإداري لشكليات التسجيل والإشهار العقاري. فقد ألزم المشرع ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على عقار، والتي من بينها العقود الإدارية، إذ لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم شهر هذه التصرفات في المحافظة العقارية<sup>14</sup>، وطبقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الاستغلال، ويتم التوقيع عليه من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، ليم بعد ذلك تجسيد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بعد تحرير محضر يحمل توقيع كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، وكذا إعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت، وهذا ما جاء في نص المادة 12 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر، فمرحلة **إعداد عقد الاستغلال وتوقيعه وشهره** تُعد من المراحل التي تتزامن مع إبرام العقد.

### ثانيا: الجدوى الاقتصادية من تقديم العروض كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لا شك أن تبني المشرع الجزائري لصيغة تقديم العروض كصيغة أصلية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية له غاية وجدوى اقتصادية، يمكن استنتاجها من نصوص المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، وكذا من نصوص المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المتضمن لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إذ تتمثل الجدوى الاقتصادية من تقديم العروض لعقد الاستغلال في: استثمار الأملاك الوقفية العقارية وتنميتها واستغلالها لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال الحصول على أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية في مجال استثمار العقارات الوقفية العامة وهذا ما سنعالجه أولا، كما أن طريق تقديم العروض لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار علاوة إلى مساهمته في المحافظة على الثروة الوقفية وتنميتها، فإنه يُساهم أيضا في تحقيق البعد الاقتصادي لاستثمار العقار الوقفي والمتمثل في تفعيل وتنشيط الحركة الاقتصادية في البلاد من خلال إنجاز مشاريع استثمارية تعود بالنفع العام على الدولة والأفراد وهذا ما سنعالجه ثانيا.

## 1-الحصول على أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية

لقد أقر المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر لإبرام أي عقد من عقود الصفقات العمومية، مبدأ حرية الإدارة في اختيار المتعاقد معها وفق معايير موضوعية (تقنية ومالية)، وباعتبار أن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هو من قبيل عقود الصفقات العمومية كما رأينا سابقا، وبناء على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر لاسيما نص المادة 05 منه، فإن هذا العقد يُرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف يعبر عليها في صلب هذا العقد بـ"المصلحة المتعاقدة"، وبين طرف آخر وهو "المتعامل المتعاقد"، أي المستثمر الذي قد يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي كما جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر.

لاشك أن الهدف الحقيقي من تقديم العروض طبقا لنص المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر هو الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين، مع تخصيص الصفقة للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية. أي اختيار المتعاقد الذي يُحقق أفضل الشروط للإدارة، سواء من الناحية المالية أو التقنية<sup>15</sup>، وهذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين والذي يُعد أحد أهم الضمانات في مجال إبرام الصفقات العمومية<sup>16</sup>، هذه الأخيرة التي سهّل وبسط المشرع الجزائري إجراءات إبرامها لا شيء إلا لتشجيع الاستثمار ودعم خطط التنمية المحلية عن طريق فسخ المجال أمام المؤسسات الوطنية المحلية، لاسيما المؤسسات المصغرة، للاستثمار في شتى المجالات بما في ذلك مجال استثمار الأملاك الوقفية العقارية لإنجاز مشاريع استثمارية، ومنحها الأولوية في ذلك من خلال تقديم تسهيلات لها عند التنافس على أي صفقة ليتسنى لها تقديم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية.

عمليا، فإن عناصر أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية تتحدد في أغلب المؤسسات والإدارات العمومية في الاعتماد على عنصرين هامين وهما: النوعية والسعر، ففي مجال استثمار الأملاك الوقفية العقارية الموجهة للاستثمار فإن لجنة فتح وتقييم العروض المنشأة بموجب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر عند تقييمها لأي عرض يتعلق باستثمار العقار الوقفي، يجب أن تعتمد على هذين العنصرين في تقييمهما من أجل الظفر بأحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية.

فبالنسبة لعنصر النوعية، فيتجسد في اختيار أحسن عرض تقني من بين العروض التقنية المقدمة، إذ يتوجب على لجنة تقييم العروض وضع معايير تقييم، تستطيع بموجبها الحصول على أحسن وأفضل العروض في جانبها التقني، أي اختيار العروض التقنية ذات الجدوى الاقتصادية، فمثلا في مجال استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مشروع استثماري موضوعه استغلال فندق على عقار وقفي، فهنا يجب أن تحصر اللجنة على وضع معايير تقنية ذات جدوى اقتصادية من خلال مثلا منح العلامة الكاملة للعارض الذي يُقدم أحسن استقبال وأحسن خدمات من حيث تقديم أحسن نوعية في الأكل والشرب والمبيت والأفرشة، وسائل الترفيه... إلخ، لاسيما إذا كان الفندق في منطقة سياحية باعتبار أن تقديم أحسن الخدمات من شأنه جلب السياح خاصة الأجانب منهم وبالتالي توفير العملة الصعبة التي هي ديدن الحكومة ومن بين أهدافها الرئيسية، فتكون لهذا المشروع الاستثماري جدوى اقتصادية في جانبه التقني ناتجة عن أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية في استغلال العقارات الوقفية.

أما بالنسبة للسعر، فيتجسد في اختيار أحسن عرض مالي من بين العروض المالية المقدمة، إذ يتوجب على لجنة تقييم العروض وضع معايير تقييم، تستطيع بموجبها الحصول على أحسن وأفضل العروض في جانبها المالي، أي اختيار العروض التقنية ذات الجدوى الاقتصادية. إلا أننا نلاحظ أن المشرع قد ربط العرض بالأفضلية التقنية والمالية وليس بأكبر الأثمان وذلك بالرغم من أن نص المادة 07 من

المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يُكيف هذا النوع من الاستثمار بأنه إيجار في إطار الاستثمار، والمعمول به في مثل هذه العقود هو اللجوء للمزايدات بدل من الاعتماد على الأفضلية التقنية والمالية، وبالتالي التعاقد مع المتعامل الذي يقدم أكبر عطاء مما يحقق مصلحة الوقف، لكن نلاحظ أن المشرع الجزائري يقيس أفضلية العروض بالملف التقني والمالي وليس بالمعيار المالي فقط مخالفا في ذلك المبدأ الذي اعتمده في إيجار الأراضي الفلاحية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-70<sup>17</sup> المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة<sup>18</sup>، فإذا انتهينا بأن المشرع الجزائري ألزم لجنة فتح وتقييم العروض عند قيامها بعملية التقييم الأخذ بالجانب التقني والجانب المالي، فإن تقييم العروض المالية في صفقة استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يكون على أساس اختيار العارض أو المستثمر الذي يُقدم أكبر مبلغ مالي على خلاف ما هو معمول به في قانون الصفقات العمومية إذ يفوز بالصفقة العارض الذي يقدم أقل مبلغ مالي، ولاشك أن هذا الاختلاف في تقييم العروض المالية مبرره الجدوى الاقتصادية من تقييم العروض المالية، إذ لا تتحقق الجدوى الاقتصادية من الوقف في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار إلا عن طريق الحصول على أحسن عرض مالي المتمثل في اختيار العارض أو المستثمر الذي يقدم أكبر مبلغ مالي، وهذا ما من شأنه المحافظة على الثروة الوقفية لاسيما العقارية منها هذا من جهة، ومن جهة أخرى ضمان تنمية الأملاك الوقفية العقارية واستثمارها، فتتجسد الجدوى الاقتصادية في عقد استثمار العقار الوقفي باختيار أحسن عرض مالي من خلال الحصول على أفضل وأكبر سعر، هذا الأخير الذي يُدفع من قبل المستثمر الفائز بالصفقة في صيغة بدل إيجار، فقد ألزم المشرع الجزائري المستثمر الفائز بالصفقة خلال مرحلة الإنجاز دفع بدل الإيجار ابتداء من تاريخ توقيع عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، وترك تحديد قيمة الإيجار خاضعا لمقتضيات السوق العقارية (نص المادة 2/09 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213)، كما ألزمه بتسديد نسب مئوية من رقم الأعمال خلال مرحلة الاستغلال تتراوح ما بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية (نص المادة 3/09 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213).

نخلص مما سبق أنه لتقييم أي عرض من العروض المقدمة في مجال استغلال العقار الوقفي الموجه للاستثمار، ينبغي أن يكون العرض المنتقى ذا جدوى اقتصادية تتحقق من خلال اختيار أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية سواء في جانبه التقني أو المالي. فيتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية لأفضل عرض<sup>19</sup>. إلا أن المشرع الجزائري لم يكتف بهذا إذ ربط قبول العرض التقني والمالي بشرطين آخرين، الأول الاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار لقبول الملف و الثاني هو وجوب انسجام المشروع المقدم مع خريطة الاستثمار الولائية<sup>20</sup>، وقد أراد المشرع بهذا أن يكون الاستثمار في الأملاك الوقفية، عامل تنمية مرافق لباقي المشاريع الاستثمارية القائمة على مستوى الولاية من أجل تحقيق، مردودية أفضل تعود بالنفع على المجتمع والدولة ككل<sup>21</sup>، وهذا في نظرنا كله تشجيعا للاستثمار في مجال الوقف وتنمية موارده من خلال الاعتماد والتعويل عليه كبديل اقتصادي للتخلص من التبعية للمحروقات خاصة عند تدني أسعار النفط، فيكون الوقف والاستثمار فيه كقطاع مؤسسي مستقل أحد الحلول الاقتصادية البديلة في يد السلطة. فحينما نستحضر أن الأموال والممتلكات الحبسية قد أصبحت مع مرور الزمن وتعاقب الأجيال، تمثل جزء كبيرا من الثروة الوطنية ومن الحركة الاقتصادية لمعظم البلدان الإسلامية، فإننا ندرك بدهاءة أن الوقف أصبح - أو يمكن القول أن يصبح قوة اقتصادية فاعلة- وإذا علمنا أن الجزء الأكبر من هذه الثروة ومن هذه القوة الاقتصادية، قد آل إلى تسيير الدولة وإشرافها وتوجيهها، وذلك منذ قرون، قبل أن يصبح في العهد الحديث لكل بلد وزارة للأوقاف، فإن القوة الاقتصادية تصبح قابلة لكي توجه نحو الإسهام في تنمية اقتصادية منسجمة ومتكاملة مع الثروات الوطنية الأخرى، بما لا يخل برسالة الوقف ووظائفه المحددة<sup>22</sup>.

## 2-تحقيق البعد الاقتصادي لاستثمار العقار الوقفي

ركز المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر على في طلب العروض على معيار المردودية الاقتصادية لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية من خلال إبرام عقود استغلالها، باختيار أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية يُحقق الجدوى الاقتصادية لاستغلال العقار الوقفي كما رأينا سابقا، كما ركز المشرع الجزائري في المرسوم المذكور أعلاه في طلب العروض على معيار آخر ألا وهو دور طلب العروض في تحقيق البعد الاقتصادي لاستثمار العقار الوقفي، والمتمثل في تفعيل وتنشيط الحركة الاقتصادية في البلاد. إذ تعاني الاقتصاديات المعاصرة من أزمات متلاحقة، تكاد كل منها تقضي على النظام الاقتصادي برمته، ولعل أهم مشكلة تعاني منها هذه الاقتصاديات الركود الاقتصادي، وهو الانخفاض في الطلب الكلي الذي يؤدي إلى بطء تصريف السلع والخدمات في الأسواق وتعطيل النشاط الإنتاجي مما يؤدي إلى تكديس المنتج وتسريح العمال مما يعني وجود أزمة اقتصادية<sup>23</sup>، ويتطلب الركود الاقتصادي تدخل الدولة لزيادة الطلب الكلي الفعال من خلال زيادة الإنفاق، وتخفيض الضرائب لتحفيز المستثمرين على العودة إلى النشاط<sup>24</sup>، فنجد أن الدولة ممثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف في مجال استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أيضا تتدخل للقضاء على الركود الاقتصادي من خلال انتقاء عروض ذات جدوى اقتصادية، وإقامة شراكة بعد الانتهاء من عملية الانتقاء النهائي بموجب عقد الاستغلال بين القطاع الوقفي والقطاع الخاص، بفسح المجال أمام الخواص للاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية كما أقره المرسوم رقم 18-213 السابق الذكر.

لما كان الوقف مصدرا اقتصاديا يمكن أن يُسهم في علاج كثير من المشكلات الاقتصادية في المجتمع، من خلال إمكانية الاستفادة من استثماره<sup>25</sup>، إذ يعد استغلال الثروة الوقفية لاسيما العقارية منها من خلال توجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية من أوجه استثمار الأملاك الوقفية عموما، إذ يساهم هذا بشكل كبير في القضاء على الركود الاقتصادي في البلاد، وذلك من خلال تفعيل وتنشيط الدورة الاقتصادية، ولن يتأتى هذا إلا من خلال قيام الدولة بفتح باب المنافسة أمام كل مستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي (طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر)، يرغب في ولوج عالم استثمار العقارات الوقفية قصد استغلالها واختيار أحسن العروض المقدمة من حيث المزايا الاقتصادية، الذي يترتب عليه المساهمة في العملية الإنتاجية وتوفير فرص العمل وتنشيط التجارة الداخلية وغيرها من الأمور التي تندرج ضمن مشتملات الدورة الاقتصادية وتدعيم اقتصاد الدولة وإنعاشه.

لاشك أن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور أعلاه عند تبنيه لصيغة طلب العروض كأحد الصيغ لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كان من ضمن أهدافه الرئيسية من هذا التشريع هو تدعيم الاقتصاد الوطني وإنعاشه، إذ نجد أنه قد عمق العلاقة بين القطاعات الثلاثة: الوقفي والحكومي والخاص، وهذا لا شيء إلا لسعيه لبلوغ تنمية اقتصادية مستدامة لاسيما ما تشهده البلاد من تحولات اقتصادية هامة في الوقت الحالي. إذ الوقف عموما منهج استثماري خيري طويل الأجل يمتد على أجيال متعاقبة يحافظ على المال ويوجهه للنفع العام<sup>26</sup>. إلا أن هذا غير كاف بالنظر إلى أن طلب العروض يتميز بطول وتعقيد الإجراءات مما قد يُشكل عائق في طريق الاستثمار الذي يتطلب السرعة كون أنه مرتبط بالاقتصاد<sup>27</sup>، وعليه وتحقيقا للبعد الاقتصادي لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وحتى تكون هناك جدوى اقتصادية من هذا الاستغلال، نقترح في هذا الشأن تسهيل وتبسيط إجراءات طلب العروض في المشاريع الاستثمارية الوقفية التي يكون القصد منها الاستغلال، إذ نجد أن الحكومة دائما، تسعى عند إعدادها لمشاريع القوانين المتعلقة بالاستثمار إلى إزالة كل العراقيل أمام المستثمرين ومنحهم تحفيزات وتسهيلات لإنجاز

مشاريعهم الاستثمارية، إلا أن هذا غير كاف إذ يجب تسهيل وتبسيط إجراءات الصفقات العمومية، لاسيما منها تلك الصفقات المهادفة إلى إنجاز مشاريع استثمارية على غرار صفقة استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

نخلص إلى أن صيغة طلب العروض في عقد استثمار العقار الوقفي له جدوى له اقتصادية، إذ يُساهم في تحقيق البعد الاقتصادي في عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، وذلك باختيار وانتقاء العروض التي تُساهم في تفعيل وتنشيط الحركة الاقتصادية في البلاد، وكذا القضاء على الركود الاقتصادي، هذا الأخير الذي قد يتسبب في أزمات اقتصادية التي قد تصل إلى حد اغتيال النظام الاقتصادي ككل في البلاد، كما أن المشروع الاستثماري الوقفي المختار وفق صيغة طلب العروض من شأنه ضمان تنمية اقتصادية مستدامة، إذ تستفيد الأجيال الحاضرة والمتعاقبة من هذا المشروع من خلال إنجاز مشاريع تستفيد منها كل الأجيال، وبالتالي فإن استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لا يستفيد منها المستثمرين فقط من خلال تحصيلهم على أرباح من عملية الاستغلال، بل يستفيد منها الكل بما فيهم الأجيال القادمة.

### المحور الثاني: الصيغة الاستثنائية لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بالرجوع إلى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يُحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فقد حدد المشرع الجزائري الطريق الاستثنائي لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المتمثل في التراضي، يتم اللجوء إليه في حالات معينة محددة قانونا، ولمتطلبات اقتصادية واجتماعية، وعليه ينبغي تحديد أولا مفهوم التراضي وحالات اللجوء إليه التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ونعالج ثانيا الجدوى الاقتصادية من هذا الطريق.

#### أولا: مفهوم التراضي وحالاته وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بالنسبة لمفهوم التراضي نجد أن المشرع الجزائري أيضا لم يعرف هذا الطريق في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، وسدا لهذا الفراغ التشريعي سنحاول البحث عن مفهومه ضمن أحكام المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر، ثم بعدها نتطرق إلى البحث عن حالات اللجوء إلى التراضي التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.

#### 1- مفهوم التراضي في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

إن أسلوب التراضي أسلوب استثنائي مرن يعني الإدارة من التقيد بالشكليات والإجراءات اللازمة في المناقصة<sup>28</sup>، ويمكن تعريفه بالرجوع إلى نص المادة 41 من المرسوم الرئاسي 15-247 السالف الذكر على أنه "التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة"، فالتراضي هو إجراء يهدف إلى تخصيص المشروع الاستثماري الوقفي لمعامل واحد دون الحاجة إلى الإجراءات التي يتطلبها طلب العروض. ولذلك نجد أن لجوء الإدارة المتعاقدة إلى سلوك أسلوب التراضي، لا يتم إلا في حالات محددة ووفق قواعد شكلية تختلف عن قواعد التعاقد العادية<sup>29</sup>.

هذا وقد اكتفى المشرع بتعريف التراضي على أنه إجراء يتضمن منح صفقة لمعامل متعاقد دون الحاجة لإتباع تلك الإجراءات الشكلية، حيث أهتم بعنصر الشكل من خلال التصريح بإعفاء المصلحة المتعاقدة من جانب التقيد بالإجراءات، وهو عبارة عن طريق استثنائي لإبرام الصفقات العمومية دون الدعوة الشكلية للمنافسة، مختلفا بذلك اختلافا جذريا عن أسلوب طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة في إبرام الصفقات العمومية، مستندا في ذلك إلى مبدأ المنافسة<sup>30</sup>.

باستقراءنا للمادة المذكورة أعلاه نجد أن الإدارة تستعيد حريتها من خلال أسلوب التراضي الذي أعفاها من التقيد بالشكليات والإجراءات المعقدة عند العمل به، فيتخذ أسلوب التراضي وفقا لما سبق إما شكل التراضي البسيط الذي يعتبر الاستثناء المقرر على الاستثناء، والذي يعنى به قيام المصلحة المتعاقدة بإبرام الصفقة العمومية مع المتعامل الاقتصادي لمجرد تطابق إرادتهما ويكون حصرا في الحالات المقررة قانونا، يتم عن طريق الاتفاق المباشر للجهة الإدارية مع المتعاقد الذي وقع اختيارها عليه دون أي إجراءات تقيد بها في هذا الاختيار وهو ما يعرف بالتعاقد عن طريق الاتفاق المباشر، حيث للإدارة الحرية الكاملة في التعاقد بعيدا عن كل الإجراءات التي يمكن أن تقيد تصرفاتها<sup>31</sup>، أو قد يتخذ التراضي شكل التراضي بعد الاستشارة، هذه الصورة من التراضي لم يشترط فيها القانون شكليات معينة، وإنما تتم بكل الوسائل المكتوبة التي تتلاءم مع الإعلان عنها وعن المنح المؤقت للصفقة في الجرائد، تكريسا لمبدأ الشفافية والتنافس وتحقيقا لأعلى مردود، فالإدارة في هذا الشكل من أشكال التراضي تجري مفاضلة بين مجموعة من المؤسسات أو الأشخاص تراهم أقدر على الاستجابة لشروط الأعمال المطلوبة، وهذه الشروط تضعها الإدارة المتعاقدة بحرية كاملة بحسب ما يتلاءم وطبيعة الأعمال المطلوب القيام بها<sup>32</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع لم يفرق بين التراضي البسيط الذي يعفي الجهة المتعاقدة من أي دعوة شكلية إلى المنافسة، والتراضي بعد الاستشارة الذي يعطي للمصلحة المتعاقدة سلطة تقديرية واسعة في اختيار الطريقة التي توجه بها الاستشارة للمتعاملين الاقتصاديين لدعوتهم للتفاوض معها<sup>33</sup>.

إن هذا الأسلوب قد يتطلب اللجوء إليه حصول ترخيص بذلك من قبل جهات إدارية معينة يحددها القانون<sup>34</sup>. وذلك حسب ما يراه المشرع مناسباً لاستيفاء الأهداف المتوخاة من اعتماد هذا الأسلوب. فضلاً عن هذا، يكون التعاقد عن طريق أسلوب التراضي بعد تقديم قرار مسبب من الإدارة المعنية توضح فيه من توكل لهم مهمة إبرام العقد بهذا الشكل، وتقع عليهم مسؤولية التأكد من الخدمات المقدمة ومطابقتها للشروط المطلوبة، مع التأكد من أن الأسعار تتناسب وأسعار السوق.

نستخلص مما سبق أن مفهوم التراضي في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، هو نفس مفهوم التراضي في قانون الصفقات العمومية، باعتبار أن المشرع الجزائري لم يعرف التراضي في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هو عقد إداري يُبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية وبين المستثمر في أخذ نفس مفهوم التراضي في قانون الصفقات العمومية، ومن ثم فإن التراضي في عقد الاستغلال هو إجراء يهدف إلى تخصيص المشروع الاستثماري الوقفي لمعامل واحد دون الحاجة إلى الإجراءات التي يتطلبها طلب العروض، فهو عبارة عن طريق استثنائي لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية دون الدعوة الشكلية للمنافسة، ولا يتم اللجوء إليه إلا في حالات محددة ووفق قواعد شكلية تختلف عن قواعد التعاقد العادية.

تجدر الإشارة أن المعمول به على مستوى المؤسسات والإدارات العمومية بما فيها إدارة السلطة المكلفة بالأوقاف بخصوص أطراف العقد المبرم وفق صيغة التراضي، فإن هذه المؤسسات والإدارات تُحذ دائما أن يكون المتعامل المتعاقد شخص معنوي لاسيما على المستوى المركزي (أي على مستوى الوزارة)، وهذا لا يتماشى مع الهدف المنشود من عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المنصوص عليه في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، ألا وهو ضمان تامين الأملاك الوقفية وتنميتها وفقا لإرادة الواقف الذي يكون في الغالب شخص طبيعي وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية، كما أن التعاقد في كثير من الأحيان مع شخص طبيعي يكون ذا فعالية من التعاقد مع شخص معنوي.

## 2- حالات اللجوء إلى التراضي التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لا يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف اللجوء إلى صيغة التراضي لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار إلا في الحالات المنصوص عليها في نص المادة 20 ونص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، فهي حالات محددة على سبيل الحصر لا على سبيل المثال.

طبقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 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 طلب العروض للمرة الأولى والثانية، يتم اللجوء للتراضي خروجاً عن القاعدة العامة، يُستنتج من نص هذه المادة أن أول حالة من حالات اللجوء إلى صيغة التراضي لإبرام عقد استغلال العقار الوقفي الموجه للاستثمار، تتمثل في عدم جدوى طلب العروض للمرة الأولى والثانية، كما يُلاحظ من نص المادة أيضا أنها لم تذكر كل حالات عدم الجدوى مقارنة بالمرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المتضمن تفويض المرفق العام<sup>35</sup>، وعليه نقترح في الشأن صياغة مادة جديدة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 تُحدد حالات عدم الجدوى والمتمثلة في: عند عدم جدوى طلب العروض للمرة الأولى والثانية، عند عدم استلام أي عرض، أو عندما لا يتم الإعلان بعد تقييم العروض عن مطابقة أي عرض لموضوع الصفقة ولتحتوي دفتر الشروط.

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

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة"، فيُستنتج من نص هذه المادة باقي الحالات التي يُعتمد فيها على صيغة التراضي لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وهي على النحو الآتي:

- حالة تشجيع المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية والمردودية الكبرى للأملاك الوقفية،

- حالة المشاريع ذات البعد الوطني،

- حالة المشاريع الاستثمارية التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي،

- حالة المشاريع الموجهة لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية.

وستنطبق فيما يلي إلى هذه الحالات:

#### أ- حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم عروض:

تبعا لأحكام نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، فإنه يتم الاعتماد على صيغة التراضي في حالة عدم جدوى منح عقد الاستغلال وفقا لأسلوب تقديم العروض، وذلك بتنظيم عملية أولى، ثم إجراء محاولة ثانية لإبرام هذا العقد عن طريق نفس الأسلوب، ولاشك أن القواعد التي تستند إليها السلطة المكلفة بالوقف لتقدير حالة عدم الجدوى، هي تلك المعتمدة في مجال الاستثمار، باعتبار أن استغلال العقارات الوقفية موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

يمكن تعريف دراسة الجدوى "بتلك المجموعة من الدراسات المترابطة والمتكاملة، والتي توفر المعلومات والبيانات الضرورية لتحديد مدى صلاحية المشروع الاستثماري، وترشيد القرارات الاستثمارية الجديدة أو تقييم قرارات سبق اتخاذها، وذلك بالمفاضلة بين البدائل المتاحة من عدة جوانب، قانونية، سوقية، مالية، اقتصادية، اجتماعية... إلخ، تؤدي في النهاية إلى اتخاذ قرار قبول أو رفض المشروع"<sup>36</sup>.

#### ب- حالة تشجيع المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية والمردودية الكبرى للأموال الوقفية:

إذا كان المشروع المزمع إنجازه سيحقق مردودية عالية وربعا ماليا معتبرا لفائدة الوقف والتي تتحدد وفق السلطة التقديرية للإدارة المانحة<sup>37</sup>، ويمكن القول أن هذه الحالة تُساهم بقدر كبير في تحقيق جزء من المهدف المنشود من استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار المنصوص عليه في أحكام نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، والمتمثل في ضمان تامين الأملاك الوقفية بما فيه العقارية وتنميتها.

#### ج- حالة المشاريع ذات البعد الوطني:

يتم الاعتماد على أسلوب التراضي في حالة المشاريع الاستثمارية التي تكتسي الطابع الوطني، أي المشاريع التي تكتسي بعدا وطنيا من حيث آثارها الممتدة عبر كافة ربوع الوطن، والتي يستفيد منها كافة شرائح المجتمع على الصعيد الوطني.

#### د- حالة المشاريع الاستثمارية التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي:

تلعب الأوقاف أهمية بالغة في الجانب الاقتصادي ولا تقل عنها أهمية في الجانب الاجتماعي على مختلف المستويات بمساهماتها في معالجة مختلف الاختلالات في المجتمع كالصحة والتعليم وفتح فرص الشغل وكذا رفع المستوى المعيشي، فعملية الاستثمار الوقفي محصلة المراحل السابقة التي عرفت الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها والبحث عنها واسترجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها، وقد عملت الوزارة على بعث مشاريع وقفية كمشروع بناء مركز تجاري وثقافي بوهران، مشروع بناء 42 محل تجاري بولاية تيارت، مشاريع استثمارية بسيدي يحي ولاية الجزائر مع مستثمرين خواص بصيغة الامتياز، مشروع استثماري بحج الكرام (مكياسي) ولاية الجزائر والذي يعتبر نموذجا لما يتميز به من مرافق اجتماعية وخدمات (مسجد، 150 سكن، 170 محل تجاري، عيادة متعددة الاختصاصات، فندق، بنك، دار الأيتام، زيادة على مساحات خضراء... إلخ)<sup>38</sup>.

**هـ- حالة المشاريع الموجهة لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية:**

تعد هذه الحالة مميزة منحها المشرع لهؤلاء الشباب، غير أنه المؤهل العلمي أو المهني لا يكفي وحده لتحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار، لاسيما وأن الهدف من استغلال الأملاك الوقفية هو إنجاز مشاريع استثمارية ذات مردودية اقتصادية ويزترتب عليها تنمية محلية، وعليه فقد كان على المشرع أن يربط هذه الميزة بشرط تحقيق المردودية الاقتصادية، هذه الأخيرة التي تُساهم في تنمية الأملاك الوقفية والمحافظة عليها، كما أنه كان على المشرع تحديد مستوى المؤهل العلمي أو المهني.

**ثانيا: الجدوى الاقتصادية من التراضي كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار**

يمكن القول أن اعتماد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر على صيغة التراضي كطريق استثنائي لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال تسهيل وتبسيط إجراءات إبرام عقد الاستغلال مقارنة بطلب العروض له ما يُبرره، باعتبار أن اللجوء إلى هذا الطريق تم ربطه بحالات تُبرره، وباستقراء جملة هذه الحالات وتحليلها يمكن استنتاج أنها حالات تسعى في جلها إلى أن تكون ذات جدوى اقتصادية من خلال استثمار الأملاك الوقفية بما فيها العقارية، تتجلى هذه الأخيرة (الجدوى الاقتصادية) حسب أحكام نص المادة 50/3 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السابق الذكر، وكذا حسب أحكام نص المادة 03/04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي في: تحقيق مردودية اقتصادية من استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، أي يجب أن تكون غاية عقد الاستغلال الوقفي المبرم وفق صيغة التراضي تحقيق مردودية اقتصادية تعود بالنفع العام على الدولة والمجتمع وهذا ما سنعالجه أولا، كما أن صيغة التراضي لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار علاوة إلى مساهمتها في تنمية الأملاك الوقفية العقارية من خلال تحقيق مردودية اقتصادية، فإن لها دور هام في تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة على أساس أن المشاريع الاستثمارية المنجزة على العقارات الوقفية وفق صيغة التراضي، يستفيد منها الجيل الحالي والجيل القادم، أي تحقيق بعد من أبعاد التنمية المستدامة ألا وهو البعد الاقتصادي وهذا ما سنعالجه ثانيا.

**1-تحقيق مردودية اقتصادية من المشروع الاستثماري الوقفي**

بالرجوع إلى نص المادة 50/3 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 السالف الذكر التي تنص على ".....- تختار متعاملا اقتصاديا يقدم عرضا له مزايا من الناحية الاقتصادية، كما هي محددة في المادة 72 من هذا المرسوم"، يُستنتج من نص هذه المادة أن المصلحة المتعاقدة في الوقف في إطار إجراء التراضي مقيدة باختيار المستثمر الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية في مجال استثمار العقار الوقفي، وبطبيعة الحال فإن تقييد الإدارة في اختيار المتعاقد معها وفق صيغة التراضي في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار طبقا لشروط المزايا الاقتصادية له غاية اقتصادية، لأن فكرة الوقف في حد ذاتها مضمون تنموي واقتصادي من خلال جمع الوقف بين عمليتي الادخار والاستثمار، أي حبس العين وتسهيل الثمرة، وأنه في جوهره الاقتصادي عملية تنموية إنتاجية واستثمارية تسعى إلى بناء الثروات الإنتاجية القادرة على خلق المنافع والعوائد لرعاية أهم أوجه النشاطات الاقتصادية والتربوية والاجتماعية والسياسية الأخرى في الدولة<sup>39</sup>، وبالتالي فإن الدولة ممثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف عند ترخيصها بإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق صيغة التراضي بأقل الإجراءات وأبسطها مقارنة بصيغة طلب العروض، والتزامها باختيار أحسن العروض المقدمة من حيث المزايا الاقتصادية، فإن هذا ما من شأنه زيادة موارد وعوائد الدولة الناتجة عن استثمار العقار الوقفي، وتدعيم القدرة الإنتاجية للقطاع

العام (المؤسسات الاقتصادية) والقطاع الخاص (المستثمرون الخواص)، ومن ثم تتحقق الجدوى الاقتصادية من صيغة التراضي كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، باعتبار أن المشروع الاستثماري الوقفي المختار وفق صيغة التراضي قد حقق مردودية اقتصادية تتضمن بناء ثروة إنتاجية.

وقد قد نص المشرع الجزائري في المادة 3/04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي السالف الذكر على أنه "...يتعين على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف..."، فيستنتج من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري أوجب على المترشح المستثمر لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق صيغة التراضي، ضرورة تقديم دراسة للمشروع الاستثماري الوقفي محل الاستغلال، إذ تتضمن هذه الدراسة طبقاً لنص هذه المادة: 1- بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي، 2- التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)، 3- تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع، 4- تحديد مدة إنجاز المشروع وجدول زمني يُبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز، وقد اشترط المشرع الجزائري على المترشح المستثمر إضافة إلى هذه الدراسة بمحتوياتها، إثبات أن المشروع الاستثماري ذا مردودية اقتصادية وذات أهمية في مجال الأوقاف، فلو قدم المترشح المستثمر وفق صيغة التراضي مشروع استثماري على عقار وقفي لاستغلاله فيما بعد تجارياً كبناء محلات تجارية وتأجيرها. فنجد هنا أن الوقف يُشجع الحركة التجارية، إذ له دور في عملية التجارة الداخلية عن طريق الاستثمار العقاري، حيث يتم التأجير لمن يرغب ليتم تحويلها إلى محلات تجارية لبيع مختلف السلع، كما أن للوقف دور في العملية الإنتاجية، إذ يعمل على استثمار المال الوقفي أو استغلال الأصول الوقفية في مشاريع استثمارية<sup>40</sup>، وبالتالي يكون المشروع الاستثماري الوقفي سواء في العملية التجارية أو الإنتاجية المختار وفق صيغة التراضي ذا جدوى اقتصادية على أساس أن المشروع الاستثماري المنجز على العقار الوقفي، قد حقق مردودية اقتصادية تمثلت في تنمية الأملاك الوقفية بزيادة عائداتها من خلال دفع المستثمر مستحقات بدل الإيجار خلال مرحلة الإنجاز، وكذا تسديد نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح ما بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار خلال مرحلة الاستغلال هذا من جهة، ومن جهة أخرى تحقيق منافع وأرباح اقتصادية للمستثمرين الخواص ناتجة عن استثمار العقار الوقفي.

نخلص إلى أن أسلوب التراضي لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أسلوب مجدي ونافع اقتصادياً مقارنة بأسلوب تقديم العروض، وهذا راجع أولاً لسهولة وبساطة إجراءات إبرام العقد الإداري لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق صيغة التراضي، وثانياً كون أن المشرع الجزائري رغم أنه ترك للمصلحة المتعاقدة وهي السلطة المكلفة بالوقف حرية اختيار المستثمر المتعاقد معها، إلا أنه قيد هذه الحرية عند الاختيار من بين العروض المقدمة، باختيار أحسن العروض من حيث المزايا الاقتصادية من خلال اشتراطه على المترشح المستثمر أن يكون المشروع الاستثماري الوقفي محل الاستغلال ذا مردودية اقتصادية، يعود بالنفع العام على الدولة بالمحافظة على الثروة الوقفية وتنمية وزيادة مواردها، وعلى الأفراد سواء المستثمرين منهم بتحقيق منافع ومكاسب اقتصادية أو المواطنين بتوفير احتياجاتهم من سلع وخدمات وغيرها، وبذلك تتحقق الجدوى الاقتصادية من التراضي كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

## 2-تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة من استثمار العقار الوقفي وفق صيغة التراضي

بالنظر لما تطرحه التنمية المستدامة في تأكيدها على مبدأ الحاجات البشرية، أي الحاجات التي يتكفل النظام الاقتصادي بتلبيتها<sup>41</sup>، فقد شمل بعد من أبعاده الثلاثة ألا وهو البعد الاقتصادي من خلال الحرص على ضمان استمرارية تلبية هذه الحاجات. ومن ثم

فإن البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة في النظام المستدام اقتصاديا يتمثل في النظام الذي يتمكن من إنتاج السلع والخدمات بشكل مستمر، والمحافظة على مستوى معين قابل للإدارة من التوازن الاقتصادي ما بين الناتج العام والدين العام، والذي يمنع حدوث اختلالات اجتماعية ناتجة عن السياسات الاقتصادية<sup>42</sup>، ويرتبط مدلول الوقف بالتنمية المستدامة في كون أن العملية التنموية للنظام الوقفي في أغلب حالاتها تتسم بالاستمرار والديمومة، باعتبار أن من الخصائص المميزة للوقف نجد خاصية التأيد التي يختص بها الوقف. إذ أن هذه الأخيرة (خاصية التأيد) أمر يؤكد البعد المستقبلي الذي توليه العملية الوقفية للجانب التمويلي، فحساب المساواة بين الأزمنة والإنصاف بين الأجيال هو مبدأ ثابت في الوقف الإسلامي كما هو لصيق بالتنمية المستدامة<sup>43</sup>، وعليه فخاصية التأيد تضمن المساواة بين الأجيال الحالية والمستقبلية في الانتفاع بالثروات واستغلالها في شتى النشاطات الاقتصادية، ومن هنا تتجسد العلاقة بين الوقف والتنمية المستدامة.

يُعد الوقف موردا اقتصاديا مهما يساهم في إعادة علاقات المجتمع، حيث أن المضمون الاقتصادي للوقف لا يعني تجميد رأسمال الثروة الوطنية وجبسها عن الانتفاع الاقتصادي، وإخراج الثروة من التداول، إذ أن هذه المضار التي تنشأ عن الحبس تقابلها منافع لا بد من أخذها في الحسبان<sup>44</sup>، فيعتبر الوقف مصدرا اقتصاديا يهدف إلى توليد دخل مستمر، يوفر حاجات الناس في الحاضر والمستقبل<sup>45</sup>، ومن ثمة فإن العائدات الناتجة عن استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق صيغة التراضي، لا يقتصر نفعها على الجيل الحاضر فقط، بل يتعدى نفعها إلى استفادة الجيل القادم من عملية الاستغلال، فمثلا بناء محلات تجارية على أراضي وقفية توفر حاجيات الناس من سلع وخدمات، فإن كل الأجيال سواء الحاضرة أو القادمة تستفيد من هذه المحلات، وبالتالي فإن حبس الأرض الموقوفة التي شُيدت عليها المحلات استنفعت بها الأجيال الحاضرة والقادمة. فالوقف يتضمن الاستثمار للمستقبل والبناء للثروة الإنتاجية من أجل الأجيال القادمة، لتوزيع خيراتها في المستقبل على شكل منافع وخدمات وإيرادات وعوائد، كل ذلك يجعل وقف كل من الأسهم والخصص في الصناديق الاستثمارية، من أهم الأشكال الحديثة في الوقف التي تنسجم مع حقيقة المضمون الاقتصادي للوقف، وذلك أن الأسهم والخصص تتضمن معنى الاستثمار لبناء ثروة إنتاجية تستفيد الأجيال القادمة من منافعها وعوائدها<sup>46</sup>، فأسلوب التراضي وما يتميز به من قلة وبساطة الإجراءات في عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار من شأنه المساواة بين الأجيال الحاضرة والقادمة في استثمار الأملاك الوقفية والاستفادة من عوائدها الناتجة عن الاستغلال.

لقد مر معنا سابقا بأن أسلوب التراضي لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أسلوب مجدي ونافع اقتصاديا، باعتبار أنه يحقق مردودية اقتصادية، إذ استثمار العقارات الوقفية وفق هذا الأسلوب يساهم في تنشيط وتفعيل الحركة الاقتصادية والمساهمة في حل المشاكل الاقتصادية في البلاد من خلال التخفيف والقضاء على المعوقات الاقتصادية التي تعرقل عملية الاستثمار في الأملاك الوقفية بما فيها العقارية منها، كما مر معنا أيضا أن هذا الأسلوب (التراضي) يُساهم في تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة، تتجسد في تحقيق البعد الاقتصادي لها، إذ أن استثمار العقارات الوقفية من شأنه المساواة بين الأجيال الحاضرة والقادمة في استثمار الأملاك الوقفية والاستفادة من عوائدها الناتجة عن الاستغلال، وفيمايلي سنحاول إبراز مظاهر تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة في استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق أسلوب التراضي:

#### أ- تحقيق الاستقرار الاقتصادي:

لتحقيق الاستقرار الاقتصادي لابد من إيجاد حلول للمشاكل الاقتصادية التي قد تنجم عن توقف الدورة الاقتصادية، ولعل أهم مشكل تعاني منه الدولة حاليا هو مشكل التضخم. إذ ينتج هذا الأخير عن الارتفاع المستمر في المستوى العام للأسعار ويترتب على ذلك

تدهور في القوة الشرائية للنقد، أي تضخم العملة المحلية أمام العملة الصعبة، ومن أهم أسبابه زيادة حجم الواردات وقلة حجم الصادرات مع عدم وجود مصادر أخرى للعملة الصعبة، وهنا يقوم الوقف بإسهام كبير من الحد في التضخم، من خلال زيادة الاستثمارات وبالتالي زياد الناتج المحلي، ومن ثم العملات الصعبة للدولة، ونظرا لأن الوقف يتميز بالاستمرار فإن علاجه لهذه المشكلة يكون مستمرا<sup>47</sup>، ومن هنا فإنه يتوجب للقضاء على التضخم محاربة البيروقراطية في مجال استثمار الأملاك الوقفية والتي على رأسها الأملاك الوقفية العقارية من خلال اعتماد أبسط وأقل الإجراءات، وهذا لا يتأتى إلا عن طريق إتباع أسلوب التراضي لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ينتج عنه في الأخير إنجاز مشاريع تعود بالنفع العام على كل الأجيال سواء الحاضرة أو القادمة وبذلك يتحقق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة، فُتسهم عملية استغلال العقارات الوقفية في تحقيق استقرار اقتصادي الذي يترتب عليه استقرار سياسي واجتماعي في البلاد.

كما يُسهم الوقف في دعم القدرة الشرائية من خلال زيادة هذه القدرة للموقوف لهم، وبالتالي تزداد نفقاتهم على السلع والخدمات مما يؤدي إلى دخول قوة جديدة للسوق تستدعي زيادة الإنتاج، ومن ثم حدوث حركة اقتصادية تنعش الاقتصاد وتزيد فعاليته<sup>48</sup>، ففي نفس المثال السابق وهو بناء محلات تجارية على أراض وقفية، فإن الغاية من بناء هذه المحلات هو توفير احتياجات الناس (الموقوف لهم) من سلع وخدمات من خلال فتح فضاءات تجارية تُلبّي هذه الاحتياجات، وهذا ما يؤدي إلى إقبال الناس عليها الأمر الذي يتطلب زيادة الإنتاج في هذه الفضاءات التجارية الجديدة المفتوحة، وبالتالي يكون هناك إنعاش للحركة الاقتصادية ناتج عن سهولة وبساطة إجراءات استثمار العقارات الوقفية المشيدة عليها المحلات التجارية من خلال الاعتماد على أسلوب التراضي في الاستغلال، كما أن تدعيم القدرة الشرائية للموقوف لهم بفتح فضاءات تجارية جديدة والمشيدة على العقارات الوقفية تستفيد منها كل الأجيال الحاضرة والقادمة مما يترتب عليه استقرار اقتصادي في البلاد، وهذا ما يُعد مظهرا من مظاهر تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة.

## ب- المساهمة في العملية الإنتاجية:

تساهم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق صيغة التراضي في زيادة الطلب الكلي من خلال الإنفاق الاستهلاكي والاستثماري. فيتجسد الإنفاق الاستهلاكي من خلال توفير الحاجيات الاستهلاكية من غذاء وسكن وملابس... إلخ، بالإضافة إلى تخصيص عوائد الوقف للمحتاجين، علاوة عن ما يحصل عليه القائمون على الوقف من مرتبات وعطاءات على اختلاف وظائفهم، كل هذا له أثر على الإنفاق الاستهلاكي نظرا لكون المنتفعين منه في الغالب يعتمدون في مخططاتهم على الوقف<sup>49</sup>، وبذلك يُعد عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار التجسيد الفعلي للإنفاق الاستهلاكي، إذ الغاية من استثمار العقار الوقفي توفير الحاجيات الاستهلاكية للمستهلكين وكذا حصول المستثمر في هذا المجال على أرباح ومكاسب اقتصادية نظير استغلاله. أما بالنسبة للإنفاق الخدماني أو الاستثماري فهو الإنفاق على بناء المدارس والمستشفيات والطرق الجسور... إلخ، بالإضافة إلى الإنفاق الاستثماري في مجال التجارة مثل إقامة الأسواق وإنشاء وتأجير المحلات التجارية والصناعية وفي إقامة المصانع وتأجير الأراضي الزراعية والبناء والتشييد من أجل التأجير والمتاجرة في العقارات<sup>50</sup>، ففي عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق أسلوب التراضي الهدف الرئيسي منها هو إنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت خدمية أو تجارية يستفيد منها الأجيال الحاضرة والقادمة.

نستنتج أن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وفق صيغة التراضي عملة واحدة لوجهتين، وجهة الإنفاق الاستهلاكي ووجهة الإنفاق الاستثماري، وكلا الوجهتين تُشكلان مظهرا من مظاهر البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة.

## ج- ترشيد نفقات الدولة:

يُعتبر الوقف مصدر لتمويل وإدارة بعض المرافق والمشاريع مما يخفف العبء على موارد الدولة وميزانيتها ويحد ولو نسبيا من ظاهرة تزايد الإنفاق العام<sup>51</sup>، فعملية استغلال العقارات الوقفية وتوجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية وفق أسلوب التراضي في النشاطات الإنتاجية ذات العائد الاجتماعي من شأنها الحد من ازدياد الإنفاق العام، وبذلك تُساهم عملية استثمار العقارات الوقفية في ترشيد نفقات الدولة بتخفيف عبء الإنفاق عليها.

## خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية نخلص أن المشرع الجزائري قد أقر صيغا جديدة لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 موضوع الدراسة، فباستقراء أحكام هذا المرسوم نجد أن المشرع الجزائري اعتمد صيغتين لإبرام عقد الاستغلال وهما: **صيغة تقديم العروض** كأصل عام واستثناء **صيغة التراضي** في إبرام هذا العقد، وبهذا يمكن القول أن المشرع الجزائري ولأول مرة قد ضبط الصيغ القانونية لإبرام العقود الاستثمارية الوقفية وفق ما تقرّر من **القراءة القانونية للصيغ**، ولعل هذه أهم نتيجة من النتائج المتوصل إليها في هذا البحث، وباستقراء هذه الصيغ وتحليلها وفق أحكام هذا المرسوم خلصنا أيضا أن تبني المشرع الجزائري لهذه الصيغ لاشك أن له غاية و**جدوى اقتصادية** وهذه **ثمرة القراءة الاقتصادية للصيغ**، تم استنتاجها من نصوص المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، وكذا من نصوص المرسوم التنفيذي رقم 18-213 محل الدراسة، وهذه أيضا تُعتبر من أهم النتائج المتوصل إليها في هذا البحث.

إضافة إلى النتيجتين المذكورتين أعلاه، ثمة عدة نتائج توصلنا إليها في هذا البحث، لعل أبرزها تكمن فيما يلي:

- بالنسبة للإطار المفاهيمي لهذه الصيغ، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف هذه الصيغ في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 موضوع الدراسة، واكتفى بتعداد الإجراءات الواجب إتباعها في كل صيغة لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- فتح المشرع الجزائري من خلال أحكام هذا المرسوم باب الاستثمار للخواص للمساهمة بأموالهم في تنمية قطاع الأوقاف في الجزائر من خلال صفقات استثمارية تخص العقارات الوقفية.
- تأكيد المشرع الجزائري من خلال أحكام هذا المرسوم على الدور الهام التي تؤديه صيغ الاستغلال في تحقيق التنمية الاقتصادية لاسيما ما تشهده البلاد من تحولات اقتصادية، ذلك أن المشروع الاستثماري الوقفي المختار وفق إحدى الصيغ من شأنه ضمان تنمية اقتصادية مستدامة، إذ تستفيد الأجيال الحاضرة والمتعاقبة من هذا المشروع من خلال إنجاز مشاريع تحبس أصولها ويتصدق ويتبرع بثمراتها وعوائدها، وبالتالي فإن استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لا يستفيد منها المستثمرون فقط بما يحصلونه من أرباح من عملية الاستغلال، بل يستفيد منها الكل بما فيهم الأجيال القادمة.

- وجوب مرور طلب العروض بمراحل تتوج في الأخير بإبرام عقد الاستغلال وهي مذكورة في ثنايا هذا البحث، إذ يترتب على مخالفتها بطلان إجراء طلب العروض وبالتالي عدم إبرام عقد استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

- تتمثل الجدوى الاقتصادية من تقديم العروض كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في الحصول على أحسن عرض استثماري من حيث المزايا الاقتصادية في مجال استثمار العقارات الوقفية العامة، كما أن طريق تقديم العروض لاستغلال العقارات الوقفية

الموجهة للاستثمار علاوة إلى مساهمته في المحافظة على الثروة الوقفية وتنميتها، فإنه يُساهم أيضا في تحقيق البعد الاقتصادي لاستثمار العقار الوقفي والمتمثل في تفعيل وتنشيط الحركة الاقتصادية في البلاد من خلال إنجاز مشاريع استثمارية تعود بالنفع العام على الدولة والأفراد، والقضاء على الركود الاقتصادي الذي قد يؤدي إلى أزمة اقتصادية تصل إلى حد الإطاحة بالنظام الاقتصادي في البلاد ككل.

- تتمثل الجدوى الاقتصادية من التراضي كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في تحقيق مردودية اقتصادية من استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار تعود بالنفع العام على الدولة والمجتمع، كما أن صيغة التراضي لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لها دور هام في تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة على أساس أن المشاريع الاستثمارية المنجزة على العقارات الوقفية وفق صيغة التراضي، يستفيد منها الجيل الحالي والجيل القادم، أي تحقيق بعد من أبعاد التنمية المستدامة ألا وهو البعد الاقتصادي.

بناء على هذه النتائج وتدعيما للمحافظة على الثروة الوقفية وتنميتها والتأكيد على دور الوقف حضاريا في تنمية المجتمع واقتصاد الدولة، وجب وضع بعض الحلول والاقتراحات لمعالجة النقائص التي تخللت أحكام هذا المرسوم، وإن كانت قليلة بالنسبة للقارئ إلا أنها تساهم في ترقية مكانة الوقف وإبراز دوره في تدعيم الاقتصاد الوطني وإنعاشه، نذكر أهمها فيمايلي:

- سدا للفرغ التشريعي بخصوص الإطار المفاهيمي لصيغ استثمار العقار الوقفي، نقترح صياغة مادة جديدة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 تتضمن مفهوم هذه الصيغ تتوافق مع المفاهيم المنصوص عليها في قانون الصفقات العمومية، ووفق المفاهيم المقترحة في هذا البحث.

- صياغة مادة جديدة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 تُحدد حالات عدم الجدوى عند الاعتماد على التراضي كأسلوب لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، وتتمثل هذه الحالات في: عند عدم جدوى طلب العروض للمرة الأولى والثانية، عند عدم استلام أي عرض، أو عندما لا يتم الإعلان بعد تقييم العروض عن مطابقة أي عرض لموضوع الصفقة ولتحتوى دفتر الشروط.

- نظرا للدور الهام الذي يؤديه الاستثمار في الأملاك العقارية الوقفية في الاقتصاد الوطني باعتبار أن هذا الأخير لا يخلو من مشاكل وأزمات اقتصادية، نقترح تدعيم وتعزيز مكانة القطاع الوقفي في النظام الاقتصادي الوطني وإشراكه في الحركة الاقتصادية والعملية التنموية عن طريق تحديث الخطة العامة للاقتصاد الوطني وجعلها تتواءم مع تطورات الاقتصاديات المعاصرة، وذلك لن يتأتى إلا عبر تشريع منظومة من القوانين تتضمن ترقية قطاع الأوقاف وجعلها أكثر وضوحا وملائمة مع التوجهات العامة لاقتصاد الدولة، وانسجام وجعل مؤسسات الأوقاف بصلاحيات واستقلالية كاملة في إدارة المشاريع الوقفية وتنميتها.

- تحرير المؤسسات الوقفية من التبعية والخضوع للدولة، باعتبار أن القطاع الوقفي هو قطاع مستقل بذاته إداريا وتشريعيا وماليا، إذ يجب أن تمارس مؤسساته صلاحياتها بكل استقلالية لاسيما في إدارة واستثمار المشاريع الوقفية وتنميتها.

- نضم صوتنا إلى الأصوات المنادية بإنشاء صندوق أو بنك وقفي مستقل، تودع فيه كل عائدات المشاريع الوقفية الناتجة عن استثمار الأملاك الوقفية بما فيه العقارية، يعاد تدوير هذه العائدات في شكل صيغ تمويلية ومشاريع استثمارية لتمويل مشروعات عامة ذات طابع تنموي، تخدم عملية الاستثمار في الوقف وتنمية عوائده، وبالنتيجة الحفاظ على الأموال وضمان توزيع العوائد والأرباح واستدامة الانتفاع بالريع الوقفي وفق شروط الواقفين ومقتضيات مصلحة الأموال الوقفية.

## قائمة المصادر والمراجع:

### 1/- قائمة المصادر

#### - القرآن الكريم

#### - النصوص القانونية والتنظيمية

- الأمر 66-154 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 47 المؤرخة في 09/06/1966، المعدل بالقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.
- المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 الذي يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50 المؤرخ في 20 سبتمبر 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يُحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 المؤرخ في 29 أوت 2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 98-381، يُحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 90، المؤرخ في 02 ديسمبر 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014، يُحدد شروط وكيفية إنجاز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09 المؤرخ في 20 فبراير 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المؤرخ في 02 أوت 2018 يتعلق بتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48 المؤرخ في 05 أوت 2018.

### 2/- قائمة المراجع

#### أ- المراجع باللغة العربية

##### 1- الكتب العامة

- عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 15-247، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة 05، القسم الأول، سنة 2017.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة- الجزائر، 2007.
- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007.
- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2013.
- محمد الصغير بعلي، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، السداسي الأول 2017.
- ماجد راغب الحلوا، العقود الإدارية والتحكيم، بيروت، الدار الجامعية للطباعة، 2000.

##### 2- الكتب المتخصصة

- أحمد محمد علي، الدراسات الوقفية في الأدبيات العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2015.
- أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي - مجالاته وأبعاده - الطبعة الأولى، دار الكلمة، القاهرة، سنة 2014.
- أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار السلام، القاهرة - مصر، سنة 2007.
- منصور سليم، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة للنشر، المملكة العربية السعودية، سنة 2004.
- رفيق يونس المصري، الأوقاف فقها واقتصادا، دار المكتبي، دمشق- سوريا، الطبعة الأولى، سنة 1999.
- محمد سعيد محمد البغدادلي، الوقف وأثره في تنمية الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، الإمارات العربية المتحدة، 2017.

##### 3- المجالات العلمية

- المجلة المتوسطة للقانون والاقتصاد، جامعة أبوبكر بلقايد- تلمسان، المجلد 04، العدد 02 سنة 2019.

-دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01 سنة 2021.

-المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة ابن خلدون-تيارت، عدد 18، 2017.

-مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، - الجلفة، المجلد 04، العدد 01، سنة 2019.

- مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019.

- دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 01، سنة 2020.

- مجلة نومبروس الأكاديمية، المجلد 02، العدد 02، سنة 2021.

-مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 13، جوان 2015.

- مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 10، العدد 01.

- مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور-الجلفة، المجلد 4، العدد 02، سنة 2012.

- المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 03، أفريل 2015.

- مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، العدد 13، سنة 2015.

- مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة مستغانم، العدد 06، جوان 2018.

#### 4- المذكرات والرسائل الجامعية

-عبد الحفيظ مانع، طرق إبرام الصفقات العمومية وكيفية الرقابة عليها في ظل القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبوبكر بلقايد-تلمسان، سنة 2002.

-حكيم بن حسان، دراسة الجاوى ومعايير تقييم المشاريع الاستثمارية، رسالة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005.

- جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف 1، السنة الجامعية 2014/2013.

- معتز محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية، مذكرة ماجستير في اقتصاديات التنمية، الجامعة الإسلامية، غزة-فلسطين، السنة الجامعية 2013/2012.

#### 5- الملتقيات العلمية

-حكيمة كحيل، النظام القانوني لعقد استغلال العقار الوقفي العام الموجه للاستثمار، الملتقى الدولي الرابع حول النظام القانوني لتطوير الإدارة والاستثمار في قطاع الأوقاف وتنمية موارده، سنة 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة حسنية بن بوعلي- الشلف.

- زبيدي راجح، بن تغات عبد الحق وآخرون، الملتقى الوطني الخامس حول: اقتصاد البيئة وأثره على التنمية المستدامة، أكتوبر 2008.

#### 6- مواقع الانترنت

-<https://www.alukah.net/personal>-<https://www.alukah.net/web/rommany>

#### ب- المراجع باللغة الأجنبية

- CH , GEORGIN , cours de droit administratif, 3eme livre les travaux publics, paris, éditioneyrolles, 1958.

الهوامش:

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يُحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 المؤرخ في 29 أوت 2018.

<sup>2</sup>المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 الذي يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50 المؤرخ في 20 سبتمبر 2015.

- <sup>3</sup> الأمر 154-66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 47 المؤرخة في 1966/06/09، المعدل بالقانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.
- <sup>4</sup> دحماني محمد، طرق إبرام الصفقات العمومية في ظل المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المجلة المتوسطة للقانون والاقتصاد، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، المجلد 04، العدد 02 سنة 2019، ص.98 و 99.
- <sup>5</sup> عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 15-247، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة 05، القسم الأول، سنة 2017، ص.196.
- <sup>6</sup> أمال بن بريح، العقد الإداري للاستثمار الوقفي، دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01 سنة 2021، ص.311.
- <sup>7</sup> حكيمة كحيل، النظام القانوني لعقد استغلال العقار الوقفي العام الموجه للاستثمار، الملتقى الدولي الرابع حول النظام القانوني لتطوير الإدارة والاستثمار في قطاع الأوقاف وتنمية موارده، سنة 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة حسيبة بن بوعلي- الشلف، ص.07.
- <sup>8</sup> أحمد عيمور، دور الإشهار (الإعلان) في إضفاء الشفافية على إجراءات إبرام العقود الإدارية في الجزائر طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 15-247، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة ابن خلدون-تبارت، عدد 18، 2017، ص.229.
- <sup>9</sup> المرسوم التنفيذي رقم 98-381، يُحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 90، صادر في 02 ديسمبر 1998.
- <sup>10</sup> أمال بن بريح، مرجع سابق، ص.312.
- <sup>11</sup> محمد عقوني، يوسف ماجري، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، - الجلفة، المجلد 04، العدد 01، 01 مارس 2019، ص.138.
- <sup>12</sup> جمال بوشنافة، ياسين لعميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، ص.1493.
- <sup>13</sup> أحمد محمد علي، الدراسات الوقفية في الأدبيات العربية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2015، ص.143.
- <sup>14</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة- الجزائر، 2007، ص.33.
- <sup>15</sup> عبد الحفيظ مانع، طرق إبرام الصفقات العمومية وكيفية الرقابة عليها في ظل القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، سنة 2002، ص.53.
- <sup>16</sup> عمار عوايدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007، ص.205.
- <sup>17</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014، يحدد شروط وكيفية إنجاز إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09 المؤرخ في 20 فبراير 2014.
- <sup>18</sup> جليل كريمة، كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 01، سنة 2020، ص.346.
- <sup>19</sup> أمال بن بريح، مرجع سابق، ص.312.
- <sup>20</sup> جليل كريمة، المرجع نفسه، ص.347.
- <sup>21</sup> محمد عقوني، يوسف ماجري، مرجع سابق، ص.138.
- <sup>22</sup> أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي -مجالاته وأبعاده- الطبعة الأولى، دار الكلمة، القاهرة، سنة 2014، ص.65.
- <sup>23</sup> جمال بن دعاس، رضا شعبان، دور الوقف في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مجلة الإحياء، المجلد 14، العدد 01، تاريخ النشر 2013/12/01، ص.104.
- <sup>24</sup> أحمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار السلام، القاهرة -مصر، سنة 2007، ص.165.

- <sup>25</sup> زيد بن محمد الرماني، الوقف من منظور اقتصادي، مقال منشور على شبكة الألوكة بتاريخ 2017/09/21، الرابط [https://www.alukah.net/personal\\_pages/0/120742/%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81-%D9%85%D9%86-%D9%85%D9%86%D8%B8%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D9%8A](https://www.alukah.net/personal_pages/0/120742/%D8%A7%D9%84%D9%88%D9%82%D9%81-%D9%85%D9%86-%D9%85%D9%86%D8%B8%D9%88%D8%B1-%D8%A7%D9%82%D8%AA%D8%B5%D8%A7%D8%AF%D9%8A).
- <sup>26</sup> زيد بن محمد الرماني، الوقف مصدر اقتصادي ومنهج استثماري، مقال منشور على شبكة الألوكة بتاريخ 2014/11/09، الرابط <https://www.alukah.net/web/rommany/0/78249/%d8%a7%d9%84%d9%88%d9%82%d9%81-%d9%85%d8%b5%d8%af%d8%b1-%d8%a7%d9%82%d8%aa%d8%b5%d8%a7%d8%af%d9%8a-%d9%88%d9%85%d9%86%d9%87%d8%ac-%d8%a7%d8%b3%d8%aa%d8%ab%d9%85%d8%a7%d8%b1%d9%8a>.
- <sup>27</sup> زرتقي أمينة، بن عزوز فتيحة، شروط وصيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجلة نومبروس الأكاديمية، المجلد 02، العدد 02، سنة 2021، ص. 76.
- <sup>28</sup> عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2013، ص. 104.
- <sup>29</sup> CH , GEORGIN , cours de droit administratif, 3eme livre les travaux publics, paris, édition eyrolles, 1958, P281.
- <sup>30</sup> محمد الصغيرعلي، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، السادس الأول 2017، ص. 223.
- <sup>31</sup> مال بن بريح، مرجع سابق، ص. 315.
- <sup>32</sup> المرجع نفسه، ص. 315.
- <sup>33</sup> محمد بن محمد، منال حليمي، صفقات التراضي في الجزائر- أسلوب إبرام خاص بضوابط قانونية غامضة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 13، جوان 2015، ص. 175.
- <sup>34</sup> ماجد راغب الحلوة، العقود الإدارية والتحكيم، بيروت، الدار الجامعية للطباعة، 2000، ص. 09.
- <sup>35</sup> المرسوم التنفيذي رقم 18-199 المؤرخ في 02 أوت 2018 يتعلق بتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48 المؤرخ في 05 أوت 2018.
- <sup>36</sup> حكيم بن حسان، دراسة الجدوى ومعايير تقييم المشاريع الاستثمارية، رسالة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص. 22.
- <sup>37</sup> طاهر شاوش صالح الدين، تحليل نواتج، صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 10، العدد 01، ص. 113.
- <sup>38</sup> المرجع نفسه، ص. 114.
- <sup>39</sup> ماجد أحمد المارشدة، الأبعاد التنموية للوقف الذري، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور-الجلفة، المجلد 4، العدد 02، سنة 2012، ص-ص. 10 و 11.
- <sup>40</sup> منصور سليم، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة للنشر، المملكة العربية السعودية، سنة 2004، ص. 113، 124.
- <sup>41</sup> زيري رايح، بن تقات عبد الحق وآخرون، الملتقى الوطني الخامس حول: اقتصاد البيئة وأثره على التنمية المستدامة، أكتوبر 2008 ص. 02.
- <sup>42</sup> سليمان محمد، بايزيد علي، دراسة تقييمية لدور الدولة في تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة بالجزائر خلال برامج الإنعاش الاقتصادي (2001-2014)، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 03، أفريل 2015، ص. 34.
- <sup>43</sup> كوديد سفيان، الدور التكافلي لنظام الوقف في تمويل التنمية المستدامة، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، العدد 13، سنة 2015، ص. 187.
- <sup>44</sup> رفيق يونس المصري، الأوقاف فقها واقتصادا، دار المكتبي، دمشق-سوريا، الطبعة 1، سنة 1999، ص. 105.
- <sup>45</sup> فارة سليمان محمد خليل، دور الوقف في تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة، مجلة حقوق الإنسان والحريات العامة، جامعة مستغانم، العدد 06، جوان 2018، ص. 256.
- <sup>46</sup> أحمد محمد عبد العظيم الجمل، مرجع سابق، ص. 130.

- <sup>47</sup> محمد سعيد محمد البغدادي، الوقف وأثره في تنمية الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، الإمارات العربية المتحدة، 2017، ص-ص. 80 و 81.
- <sup>48</sup> جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف 1، السنة الجامعية 2013/2014، ص. 69.
- <sup>49</sup> قارة سليمان محمد خليل، مرجع سابق، ص. 257.
- <sup>50</sup> معتز محمد مصبح، دور الوقف الخيري في التنمية الاقتصادية، مذكرة ماجستير في اقتصاديات التنمية، الجامعة الإسلامية، غزة-فلسطين، السنة الجامعية 2012/2013، ص. 39.
- <sup>51</sup> أحمد محمد عبد العظيم الجمل، مرجع سابق، ص. 69.