

مجلة الاقتصاد والقانون

Economics and Law Journal

إلتزامات المستثمر المترتبة على استغلال العقارات الوقفية
(في ظل المرسوم 213/18)

The investor's obligations resulting from the exploitation of the endowment properties
(Under Decree 18/213)

هالة سراي*، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، قسنطينة، الجزائر.

تاريخ الإرسال: 2020/05/08	تاريخ القبول: اليوم/الشهر/السنة	تاريخ النشر: اليوم/الشهر/السنة
الكلمات المفتاحية	الملخص	
مستثمر ، العقارات الوقفية ، إجراءات، إلتزامات .	من أجل الاستفادة من مشروع الاستثمار المتعلق بالأراضي الوقفية العامة التابعة للدولة استوجب المشرع إبرام عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستفيد و ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مما تترتب على المستفيد من المشروع عدة شروط و التزمات سواء قبل إبرام العقد أو بعده ، مع عدم إخلاله بهذه الاللتزامات تحت طائلة فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف ، و جعل المشرع هذا العقد لمدة تتراوح بين 15 سنة حتى 30 سنة مع إمكانية التجديد بطلب من المستفيد .	
Abstract	Keywords	
<i>In order to benefit from the investment project related to the public endowment lands of the state, the legislator required the conclusion of an administrative contract between the authority responsible for the endowment and the beneficiary, through Executive Decree No. 18/213 of 20/08/2018 specifying the conditions and modalities for the exploitation of endowment properties destined for the completion Investment projects, which entail a number of conditions and obligations for the project beneficiary, whether before or after the conclusion of the contract, without prejudice to these obligations under penalty of termination of the contract by the authority responsible for the endowments, and the legislator made this contract for a period ranging from 15 years to 30 years with the possibility of renewal At the request of the beneficiary.</i>	<i>investment, endowment properties, procedures , obligations.</i>	

* المؤلف المرسل: هالة سراي، الإيميل: cerrai.hala250@gmail.com

مقدمة :

من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني و تنمية الاستثمار المحلي عمل المشرع الجزائري على تطبيق عدة آليات لتفعيل الاستثمار في الأراضي الوقفية العامة ، إذ تعتبر من أهم الأملاك التي تملكها الدولة الجزائرية وذلك لطبيعة و خصوصية الملك الوقفي عن غيره من الأملاك ، و هي الركيزة الأساسية لتنمية الاقتصاد الوطني إذا استغلت بطريقة قانونية سليمة ، مما يجعل فائدتها تعود على الدولة و المجتمع ككل لأهميتها الاقتصادية و التنموية ، غير أن هذه الأملاك لم تحظى بالعناية الكافية من جهة استغلالها فقد عرفت تجاهل من المصالح المسيرة لها فكان لابد من اللجوء إلى الاستثمار من أجل تدعيم الاقتصاد الوطني.

و الاستثمار الواقع على الوقف هو بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة و الذي يجمع بين القدرات الفكرية و الطاقات البشرية و الموارد الطبيعية لزيادة رأس مال الوقف ، و بالتالي توفير خدمات لأفراد المجتمع مراعيًا بذلك مقاصد الشريعة الإسلامية و النظام العام ، لذلك عمل المشرع الجزائري على تطبيق عدة آليات لتفعيل الاستثمار في الأراضي الوقفية العامة خاصة في الأراضي المبنية أو الغير مبنية و الواقعة في القطاعات المعمرية أو القابلة للتعمير و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و لكن تستثنى من ذلك الأملاك و العقارات الفلاحية .

ولتحديد شروط و كيفية استغلال هذه الأملاك الوقفية و استثمارها، صدر المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، من أجل فتح مجال لاستغلال العقارات الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية لغرض تامين هذه الأملاك و تنميتها وفقا لإرادة الواقف و طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية و التشريع و التنظيم المعمول بهما، والتي تتم عن طريق عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر، وهذا الأخير و من أجل الاستفادة من مشروع الاستثمار المتعلق بالأملاك الوقفية العقارية تترتب على عاتقه عدة شروط و التزامات يلتزم بها سواء أثناء إبرام العقد أو بعده ، لذلك فما هي الشروط و الالتزامات التي تقع على المستفيد من مشروع الاستثمار في الأراضي الوقفية العقارية؟ و ماهي الآثار الناتجة عن إخلاله بالتزاماته؟

فالهدف من هذه الدراسة هو إبراز أهم الشروط و الإجراءات التي حددها المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213/18 لتمكين المستثمر من الاستفادة من مشروع الاستثمار مع تحديد و توضيح للالتزامات التي تقع على عاتقه ، و من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم دراستنا كما يلي:

المحور الأول: إلتزامات المستثمر قبل إبرام العقد المخصص للاستثمار.

المحور الثاني: إلتزامات المستثمر بعد إبرام العقد والاستفادة من مشروع الاستثمار.

المحور الأول : إلتزامات المستثمر قبل إبرام العقد المخصص للاستثمار

الإستفادة من مشروع الاستثمار الوارد على العقارات الوقفية العامة يتم عن طريق الخضوع إلى بعض الإجراءات التي يجب على المستثمر القيام بها و لكن قبل الخضوع للإجراءات يستلزم توفر بعض الشروط سواء بالنسبة للمستثمر كطرف في العقد أو بالنسبة لمحل العقد.

أولا : الشروط الواجب توافرها في المستثمر :

المستفيد من المشروع المتعلق بالأراضي الوقفية يطلق عليه مصطلح "المستثمر" وهو الشخص أو الهيئة المخولة قانونا لإنجاز المشروع المزمع تنفيذه ، و المشرع من خلال المرسوم رقم 213/18 لم يضع شروط محددة حول المستثمر و اكتفى بتمكين كل شخص طبيعي أو معنوي الترشح للإستفادة من مشروع الإستثمار و هذا من خلال نص المادة 06 من المرسوم 213 /18 السابق الذكر ، لذلك فالمستثمر يمكن أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي سواء خاص أو عمومي يخضع للقانون الجزائري يستثمر بناءا مقاما في عقار يملكه شخص آخر.

فالشخص الطبيعي، هو الشخص الذي يتمتع بالشخصية القانونية⁽¹⁾، ومن مميزاته ما يلي:

الاسم: هو لفظ يستخدم لتمييز الشخص عن غيره و يتكون عادة من لفظين اسم شخصي و اسم عائلي.⁽²⁾
الموطن: هو مقر الشخص الذي يكون فيه سكنه الرئيسي و هو احد مميزات الشخصية القانونية وهو عبارة عن المكان الذي تكون للشخص صلة به بحيث يعتبر موجودا به بصفة دائمة وهو إما موطن عام أو خاص.⁽³⁾

الذمة المالية: هي مجموع ما للشخص من حقوق و ما عليه من التزامات ذات قيمة مالية.

الحالة: و هي أهم مميزات الشخصية القانونية فمثلا تثبت الحالة السياسية لشخص بانتمائه لدولة ما و تثبت حالته الدينية من خلال إتباعه لعقيدة معينة.

الأهلية: إذ يجب على الشخص أن يكون أهلا للتصرف القانوني، إذ لا يمكن أن يتصور أن يكون المستثمر شخص غير مؤهل قانونا فالأهلية تشمل أهلية الأداء و أهلية الوجوب.

أما الشخص المعنوي هو عبارة عن مجموعة من الأموال و الأشخاص الذين تتوفر لديهم كيان ذاتي مستقل الهدف لتحقيق الغرض مثل شركة أو مؤسسة أو جمعية تعاونية..... الخ

ولكن حتى يمكن القول شخص معنوي يجب أن تتوفر لديه مايلي :

-

- الاستقلالية في الذات .

أن يكون هناك هدف معين يسعى الشخص الاعتباري إلى تنفيذه ، هذا الهدف قد يكون هو تحقيق الأرباح أو يكون الهدف هو توفير الخدمة. وفي كل الحالات يجب أن لا يخالف القانون أو الآداب العامة.

- اعتراف القانون بالشخصية المعنوية.

وبتوفر العناصر السابقة الذكر تكون الشخصية المعنوية شخصية قانونية بمجرد تكوينها. ولكن هذه العناصر وحدها لا تكفي بالقول بالشخصية المعنوية بل لابد من توافر بعض الشروط⁽⁴⁾ والمتمثلة في :

الاسم : وهو الاسم المعتمد في السجلات التجارية و يكون الشخص مسؤول عنه أمام القانون و عادة يشق الاسم الاعتباري من الهدف الذي انشأ من أجله أو من النشاط الذي يقوم به.
الموطن : وهو مكان تواجد الشخص أو العنوان الذي يتواجد فيه وفي حال تغييره وجب عليه إعلام الجهات المختصة ليتم بعث الإشعارات أو البريد على العنوان الجديد .
الأهلية : هي التي يكتسبها الشخص الاعتباري منذ ولادته و تاريخ الاعتراف به.
ذمة مالية مستقلة : و هي أن تكون الأموال التي تتصرف بها الشركة مستقلة الاستقلال تام عن أموال الشركاء .

ثانيا : الشروط الواجب توافرها في العقارات محل العقد:

من خلال نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السالف الذكر، نجد أن المشرع قد حصر العقارات الوقفية التي يشملها الاستثمار من أجل إنجاز مشاريع استثمارية و هي تخص العقارات الوقفية العامة و المتمثلة في :

- الأراضي الغير مبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وتعتبر الأراضي الموقوفة كل أرض موقوفة يستغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزها و أنشطتها حتى لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أصلا أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع لبنايات ، و لكن تستثنى من ذلك العقارات الوقفية الفلاحية ولا تطبق عليها ما جاء في المرسوم 213/18،⁽⁵⁾ لأن المشرع نظمها بقانون خاص بها وذلك لخصوصية و ميزة طبيعة العقار الفلاحي عن غيره من العقارات.

ولكن هذه الأراضي سواء المبنية أو الغير مبنية أو المبنية التي تحتاج إلى إعادة بناء أو صيانة و ترميم يجب أن تكون واقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير كشرط أساسي ، وهذا ما جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السابق الذكر ، و من خلال المادة 20 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18 و المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 فالقطاعات المعمرة هي : "كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها

الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات. "

و بالرجوع للقانون الفرنسي من خلال نص المادة 125 ف5 من قانون التعمير الفرنسي نجد أن تصنيف المناطق المعمرة هي القطاعات التي عمرت فعلا أو القطاعات أو التجهيزات العمومية الموجودة فعلا أو الآلية للوجود⁽⁶⁾ ، وكذلك المادة 21 من القانون 25/90 السالف الذكر التي تنص على: " الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير " ، فالقطاعات المعمرة تكون كل أرض فيها تجمع بنايات حتى و لو لم تكن مزودة بكل التجهيزات إلا أنها تكون و فقا لقواعد التهيئة و التعمير و كذلك القطاعات القابلة للتعمير والتي ستكون مجهزة في آجال قريبة و وفقا لأدوات التهيئة و التعمير، لذلك لا يمكن أن تكون هذه الأراضي التي حددها القانون مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير.

ثالثا : الإجراءات الواجب إتباعها للاستفادة من مشروع الاستثمار:

من أجل الاستفادة من مشروع الاستثمار وضع المشرع عدة إجراءات يقوم بها المستثمر للاستفادة من المشروع، ولكن هناك طريقتين للاستفادة من مشروع الاستثمار في العقار الوقفي إما عن طريق تقديم العروض وإختيار أحسن مشروع ، و في حالة عدم نجاح طريقة العروض بعد عمليتين متتاليتين تتم العملية عن طريق التراضي أو تكون الاستفادة من المشروع عن طريق التراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات و قفية تتناسب مع مشاريع استثمارية مصغرة ويكون بصفة استثنائية إذا تعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأملك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي و هذا ما جاء في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السالف الذكر.

1- تكوين الملف : أول ما يقوم به المستثمر من أجل الاستفادة من مشروع الاستثمار إعداد ملف يحتوي على وثائق تتعلق به و وثائق تتعلق بالمشروع و لكن هذا الملف يختلف بحسب ما إذا كان الانتقاء عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي.

* إذا كان الحصول على المشروع عن طريق تقديم العروض :

في هذه الحالة يجب على المستثمر المرشح تقديم ملف خاص به يتكون من :

-تعهد ،

-وصل سحب دفتر الشروط ،

- نسخة من بطاقة الهوية،

- دفتر الشروط موقع و مؤشر عليه من طرف المستثمر،
- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي،
- نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليمية أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.⁽⁷⁾

* إذا كان الحصول على المشروع عن طريق التراضي :

في هذه الحالة يجب على المستثمر تقديم الملف الخاص به و الذي يحتوي على :

- تعهد
- وصل سحب دفتر الشروط
- نسخة من بطاقة الهوية
- دفتر الشروط موقع و مؤشر عليه من طرف المستثمر
- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية
- نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط
- نسخة من حصائل و جداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة و ذلك حسب الحالة
- كشف الضرائب و صحيفة السوابق العدلية سارية المفعول حسب الحالة
- نسخة من رقم التعريف الجبائي حسب الحالة
- الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود حسب الحالة
- تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية مرفقا بالوثائق الثبوتية مثل شهادات حسن الانجاز.⁽⁸⁾

كما يمكن طلب أي وثيقة أخرى تكون لازمة و ضرورية تودع في الملف.

بالإضافة إلى الوثائق المذكورة يجب على المستثمر أن يثبت موطننا أكيدا و يسرا على الوفاء و لكن تستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لانجاز مشاريع استثمارية مصغرة من هذا الأخير.

و بالإضافة إلى الملف الخاص بالمستثمر يجب إيداع ملف خاص بالمشروع سواء عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي و الذي يحتوي على الوثائق التالية :

- بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه و محتوياته و تصميمه الأولي
- التكلفة التقديرية للمشروع و مخطط التمويل أي الهندسة المالية للمشروع
- تقديم قائمة بالإمكانيات المادية و البشرية المرصودة لانجاز المشروع
- تحديد مدة إنجاز المشروع و جدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة و مراحل الانجاز
- و حسب الحالة يطلب التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالامتلاكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.⁽⁹⁾

2- إيداع الملف :

بعد تكوين الملف و إعداده من قبل المستثمر سواء الملف الخاص به والملف الخاص بالمشروع يترتب عليه إيداعه لدى اللجنة المتكفلة بدراسة الملفات لانتقاء المشروع الأنسب⁽¹⁰⁾، فتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف و الممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف لمباشرة عملية الإجراءات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية و الموجهة لاستثمار مشاريع استثمارية ، بحيث تكون العملية على مستوى كل ولاية من الوطن يتم من خلالها تعيين لجنة مختصة بدراسة المشاريع تقوم بفتح العروض المقدمة من المرشحين للاستثمار و تقييمها على مرحلتين ، الانتقاء الأول و الانتقاء الثاني و هذا ما جاء في نص المادة 13 ف4 من المرسوم رقم 213/18 السالف الذكر .

و بعد الانتقاء النهائي من قبل اللجنة يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس و أعضاء اللجنة و يرسل إلى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف من أجل استكمال الإجراءات اللازمة ومنه يقوم الوزير بإعداد قرار بالترخيص للاستغلال يبلغ في نسختين إلى الوالي المختص إقليميا .

3- توقيع العقد :

يتم إعداد عقد الاستغلال بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المتمثلة في المدير الولائي لمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و المستفيد من الاستثمار بحيث يتم التوقيع على العقد لكلا الطرفين بعد اطلاع المستثمر على دفتر الشروط و الذي يحتوي على شروط تهدف إلى الحفاظ و رعاية الملك الوقفي و عدم المساس به أو إتلافه أو استغلال الملك الوقفي على وجه يخالف أحكام الشريعة العامة لأن الوقف بالدرجة الأولى هو باب من أبواب البر و الإحسان التي ترصد للأعمال الخيرية و المشروعة.⁽¹¹⁾

وبما أن العقد الإداري متعلق بعقار و هو عقار وقفي موجه للاستثمار فالمرجع الجزائري استوجب تسجيله لدى مصلحة التسجيل و الطابع و شهره بالمحافظة العقارية وهذا من الالتزامات التي تقوم بها الإدارة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولاية وهذا ما أكدته المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السالف الذكر، وبالرجوع إلى الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري وخاصة المادة 15 و 16 منه نجد أن العقد الوارد على عقار لا يمكن الاحتجاج به و مواجهة الغير إلا عن طريق إشهاره، لأن أهمية الشهر هنا تكمن في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يمكن أن يصدر من الغير⁽¹²⁾ ، و تجدر الإشارة إلى أن العقد محدد بمدة من 15 سنة حتى 30 سنة قابلة للتجديد وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 و التي تنص على ما يلي : " تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة أعلاه ، لمدة أديناها خمس عشرة (15) سنة و أقصاها ثلاثون (30) سنة قابلة لتجديد ، على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري . يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه " .

المحور الثاني: التزامات المستثمر بعد إبرام العقد و الاستفادة من مشروع الاستثمار :

بعد توقيع العقد يبقى المستفيد من الاستثمار ملتزما بعدة التزامات أو بالأحرى القيام بالإجراءات اللازمة تحت طائلة فسخ عقد الاستغلال المبرم بينه و بين السلطة الكلفة بالأوقاف، وتتمثل الالتزامات فيما يلي :

أولا : الالتزامات المالية :

من خلا المرسوم التنفيذي رقم 213/18 أزم المشرع المستفيد من الاستثمار بعد إقرار مشروعه للتنفيذ في الواقع العملي يستوجب عليه بعد توقيع العقد مباشرة دفع مستحقات مالية تتمثل في دفع بدل إيجار سنوي ، و عند الشروع في الاستغلال يلتزم المستثمر في دفع مستحقات المشروع .

1- دفع بدل الإيجار :

بعد توقيع العقد يلتزم المستثمر المستفيد من استغلال العقار الوقفي بدفع بدل الإيجار من جراء استغلاله لهذا العقار الوقفي ، فلا بد من دفع مبلغ مالي إلى حساب خزينة الأوقاف، و يكون الأجر المدفوع أو المال المستحق ما يغطي سنة كاملة فهو إيجار سنوي ، و لكن المشرع لم يحدد قيمة هذا الإيجار السنوي و ترك المبلغ المدفوع حسب السوق العقارية و هذا ما جاء في نص المادة رقم 09 من المرسوم رقم 123/18 السالف الذكر "...يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي ، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ، و تحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية⁽¹³⁾..."

و عليه فالمدة تحتسب ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ، و قيمة الإيجار لا تحدد بصفة محددة لأنها تقيم حسب ما هو وارد في السوق العقارية ، لذلك فنسبة الإيجار يمكن أن تختلف من سنة لأخرى فهي غير ثابتة و متعلقة بالسوق العقارية.

2- دفع مستحقات المشروع:

بعد مرحلة إنجاز المشروع و الشروع في الاستغلال هنا يلتزم المستثمر بدفع مستحقات مالية لدى الخزينة العمومية للأوقاف بنسبة 01% إلى 08%، وهذه النسبة تحتسب على أساس المردودية الاقتصادية للإستثمار و هذا ما جاء في نص المادة 09 من المرسوم رقم 213 / 18 السالف الذكر : "...تسديد نسبة مائوية من رقم الأعمال، تتراوح هذه النسبة بين 01% إلى 08% على أساس المردودية الاقتصادية للإستثمار و الأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية"⁽¹⁴⁾، و عليه فالمشرع ترك قيمة المستحقات بنسبة مئوية من 01 إلى 08% و لم يحدد قيمة محددة دقيقة بل تبقى حسب ما ينتجه المشروع و لم يحدد المشرع فترة أو مدة احتساب هذه المردودية .

بالإضافة إلى ذلك يلتزم المستفيد على عاتقه بتسديد كل الرسوم و المصاريف و الأعباء الملحقة التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.

ثانيا : الالتزامات الإدارية و التنفيذية :

تتمثل الالتزامات الإدارية التي تقع على المستفيد و قبل الشروع في إنجاز مشروعه في الحصول على رخصة البناء، و بعد إنجازه للمشروع و يجب عليه الحصول على شهادة المطابقة، لذلك فالمستثمر و المستفيد من مشروع الاستثمار في حالة الأراضي الغير مبنية أو التي تحتاج إلى إعادة بناء ملزم باحترام قواعد التهيئة و التعمير التي نص عليها القانون و التنظيم المعمول به.

1-الحصول على رخصة البناء :

قبل الشروع في البناء يشترط على المستفيد طلب الحصول على رخصة البناء من المصالح المعنية و لا يمكنه الشروع في البناء إلا بعد إعطاء الإشارة بالبداية عن طريق هذه الرخصة، و هي عبارة عن رقابة قبلية فرضها المشرع ليس فقط في استغلال الأراضي الوقفية بل لا بد لأي شخص قبل الشروع في البناء أو تعديل و ترميم اللجوء إلى المصالح المعنية و إعداد الإجراءات اللازمة للحصول على هذه الرخصة، و الحكمة من ذلك هو فرض الرقابة على مختلف البناءات لتكون غير عشوائية و فوضوية و منظمة طبقا لمقتضيات أدوات التهيئة و التعمير لتتمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء المزمع إقامته و ليس بعد إقامته⁽¹⁵⁾، فرخصة البناء هي القرار الإداري الذي يصدر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء بأعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁽¹⁶⁾، و من خلال نص المادة رقم 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك و التي جاء فيها : "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه كل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"، فالمستثمر هو الذي يتقدم بطلب رخصة البناء من أجل الحصول عليها و البدء في مشروعه و ليست المصلحة المكلفة بالأوقاف و لكن يمكن أن تتدخل من أجل طلب رخصة البناء لصالح المستثمر من أجل الإسراع في منحه الرخصة لأنها قد تتطلب وقت كثير لمنحها و ذلك لصعوبة إجراءات الحصول عليها.

2- الحصول على شهادة المطابقة :

بعد التزام المستفيد المستثمر من رخصة البناء و البدء في أعمال و أشغال البناء فالالتزامات لا تتوقف هنا فقط بل لا بد من الحصول على شهادة المطابقة التي تعتبر كآلية ضبط قانونية برقابة بعدية بعد إتمام البناء عكس رخصة البناء التي تعتبر رقابة قبلية قبل الشروع في البناء .
فشهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الإدارة المعنية بعد إخطارها من طرف المالك أو صاحب المشروع بانتهاء البناء من أجل إثبات أن الأشغال قد تمت وفقا لأحكام رخصة البناء⁽¹⁷⁾.

تنص المادة 54 من المرسوم رقم 176/91 السالف الذكر على ما يلي : " تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " ، ومن خلال نص المادة نجد أن المشرع لم يلزم المستفيد من رخصة البناء للحصول على شهادة المطابقة بل إذا استدعت الضرورة لذلك فقط، و لكن بالنسبة لاستغلال الأملاك الوقفية عن طريق الاستثمار و من خلال كل من المادة 17 من الملحق الأول و المادة 13 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 213/18 نجد أن المشروع الاستثماري لا يدخل حيز الاستغلال إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، و هنا جعلها المشرع إلزامية للمستثمر وذلك من أجل التأكد من مطابقة مشروعه المنجز مع محتويات رخصة البناء، لأن شهادة المطابقة تثبت أن المستثمر قد أوفى بالتزاماته و مطابقتها مع المخططات و التصاميم المودعة ، و بدون هذه الشهادة لا يمكن للمستثمر دخول مرحلة الاستغلال التي تثبت عن طريق محضر يعده مدير الشؤون الدينية و الأوقاف⁽¹⁸⁾ .

بالإضافة إلى الالتزامات السابقة يقوم المستثمر بتأمين العقار الوقفي محل الاستثمار .

3- التنفيذ في الأجال المحددة :

كما يلتزم المستثمر بعدم إحداث أي تغيير في التصاميم إلا بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف، و عليه أن يقوم بعد الإنجاز بضمان حسن سير المشروع و إدارته و صيانته، و يلتزم باحترام المدة و الأجال الممنوحة لإتمام الانجاز المحددة في العقد ، ولكن يمكنه الاستفادة من تمديد آجال الانجاز إذا تعذر عليه إتمامها لسبب قاهر بعد إخطار السلطة المكلفة بذلك في أجل 08 أيام ، كما يمكن للسلطة المكلفة منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة 01 إلى ثلاث 03 سنوات حسب طبيعة المشروع و أهميته وذلك بموجب ملحق للعقد مع إلزامية احترام المدة الإضافية الممنوحة في إتمام المشروع .

ثالثا : آثار مخالفة المستثمر لالتزاماته المحددة في العقد:

يجب على المستثمر المستفيد من عقد الاستغلال للأملاك الوقفية العقارية محل العقد التقيد بالالتزامات المحددة في دفتر الشروط و المتفق عليها في العقد و ذلك تحت طائلة البطلان، و من خلال نص المادة 21 من الملحق الأول و المادة 17 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 فقد حدد المشرع الحالات التي يعتبر المستثمر مخلا بالتزاماته و التي تتمثل في :

- عدم التقيد بالبنود و الشروط المحددة في دفتر الشروط و عقد الاستغلال، لا سيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المنفق عليها.

- التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع ، دون مبرر مقبول.

- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد،

- إهمال المشروع جزئيا أو كليا .

- سوء تسيير الاستثمار .

و عليه فمن خلال عدم احترام المستثمر لهذه الالتزامات فهذا يؤدي حتما إلى فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الطرف الثاني في عقد الاستغلال المتعلق بالأموال الوقفية العامة ، بحيث تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف مباشرة بالإجراءات اللازمة لفسخ العقد و ذلك بتوجيه إداريين متتاليين بفترة شهر واحد بين تبليغها عن طريق المحضر القضائي ، و بعد انقضاء شهر ابتداء من الإصدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف مباشرة بإجراءات الفسخ (19) ، ويكون الفسخ بطريقة ودية أو عن طريق المحكمة الإدارية المختصة إذا استنفذت الطرق الودية .

خاتمة :

و في الأخير نستنتج من خلال هذه الدراسة المتعلقة بالالتزامات المستثمر التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 فيما يتعلق باستثمار الأراضي الوقفية أن هذا الاستغلال للأراضي يقوم وفق عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر المستفيد ، إلا أن هذا الأخير هو الذي يتحمل جل الالتزامات المترتبة على هذا العقد وما على السلطة المكلفة بالأوقاف إلا تسليم العقار محل العقد و مراقبة حسن الانجاز و سير إدارة الاستثمار للمستفيد، لأن الهدف الرئيسي من هذا المرسوم هو دعم الخزينة العمومية عن طريق استثمار الأملاك الوقفية بالشكل الذي يضمن تحويلها إلى مورد ثالث لأن السلطة المكلفة بالأوقاف لا تملك المورد المالي للتكفل بالاستثمار بصفة فردية ، كما أن المشرع لم يحدد صراحة كيفية استغلال الأملاك الوقفية بالنسبة للأجانب رغم أن قانون الاستثمار المعمول به في الجزائر يسمح بذلك.

الهوامش :

(1)- الشخصية القانونية تبدأ بتمام ولادة الشخص حيا و تنتهي بموته، و هذا ما نصت عليه المادة 25 من القانون المدني الجزائري.

(2)-أنظر المادة 28 من القانون المدني الجزائري.

(3)-المواطن العام هو ذلك المواطن الذي يخاطب فيه الشخص بوجه عام في المسائل القانونية و هو ينقسم بدوره إلى مواطن عادي و مواطن إلزامي. و المواطن الخاص هو المكان الذي يخاطب فيه الشخص في نوع معين من الأعمال كالمواطن التجاري أو الحرفي أو مواطن الأعمال (أنظر المواد 36 و 38 من القانون المدني الجزائري).

(4)- أنظر المادة 50 من القانون المدني الجزائري .

(5)-تنص المادة 03 من المرسوم رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات

- الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على ما يلي : " تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 هـ الموافق ل 10 فبراير سنة 2014 و المذكور أعلاه ."
- (6)- وهيبة بن ناصر، (أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء و التعمير)، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مجلة كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد 08، جامعة البليدة 2016، 2، ص 18.
- (7)-أنظر المادة 06 من الملحق الأول من المرسوم رقم 213/18 (نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض).
- (8)-أنظر المادة 04 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 213/18 (نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي).
- (9)-أنظر المادة 06 من الملحق الأول و المادة 04 من الملحق الثاني من المرسوم 213/18 السالف الذكر.
- (10)-تتكون اللجنة من :
- المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف بصفته عضوا .
 - المدير الولائي لأملاك الدولة، عضوا .
 - المدير الولائي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء عضوا.
 - المدير الولائي للثقافة عضوا.
 - المدير الولائي للبيئة عضوا.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع عضوا.
- (11)-خالد رامول، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر -دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية-، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة 02، 2013، ص 128.
- (12)- نفس المرجع، ص 98.
- (13)-هذا ما جاء في نص المادة 15 من الملحق الأول و المادة 11 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السالف الذكر.
- (14)- المرجع نفسه.
- (15)-غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، (رسالة ماجستير)، كلية الحقوق ،جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 83.
- (16)-نبيل صقر، النشاط العقاري-البناء و السكن و التعمير-، دار الهدى للطباعة و النشر ،عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 249.
- (17)-غواس حسينة، مرجع سابق، ص 101.
- (18)-يمكن الترخيص بشكل استثنائي بالشروع في الاستغلال جزئيا إذا لم تؤثر عملية البناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.
- (19)-المادة 18 من الملحق الأول من المرسوم رقم 213/18 السابق الذكر.

قائمة المراجع :

*النصوص القانونية :

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2005، و القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية العدد 13 لسنة 2007.

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92 لسنة 1975.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 ، الجريدة الرسمية، العدد 55 لسنة 1995.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.

- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 2001، و القانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20/08/2018 الذي يحدد شروط و كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2018.

* الكتب :

- رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر - دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية-، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، الطبعة 02، 2013.

- نبيل صقر ، النشاط العقاري- البناء و السكن و التعمير-، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، الجزائر، 2014.

* الدراسات الأكاديمية :

- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم ، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.

* المقالات :

- وهيبة بن ناصر، (أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء و التعمير)، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، مجلة كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد08، جامعة البليدة2، 2016.