

استثمار الأملاك الوقفية العقارية على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 213/18

Investement of real estate endowment properties in light of excutive decree no 18/213

يحي عبد العزيز *

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01 (الجزائر)، abdelaziz.yahia@umc.du.dz

مخبر الدراسات القانونية كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01 الاخوة منتوري

تاريخ النشر: 2026/06/06

تاريخ القبول: 2026/05/22

تاريخ الاستلام: 2026/01/13

ملخص:

يتناول هذا البحث موضوع استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تسري أحكامه على العقارات المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير بهدف تأمين الأملاك الوقفية وتنميتها.

وتهدف هذه الدراسة إلى تبيان شروط استثمار واستغلال العقارات الوقفية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، وطرق استغلالها، والحقوق والالتزامات المترتبة على عقود استغلال واستثمار الأملاك الوقفية سواء بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف أو للمستثمر صاحب المشروع الاستثماري.

كلمات مفتاحية: استغلال، أملاك، وقفية، استثمار، مرسوم.

Abstract:

This research addresses the exploitation of endowment properties intended for the implementation of investment projects, as stipulated in Executive Decree No. 18/213, which specifies the terms and conditions for the exploitation of endowment properties intended for the implementation of investment projects. Its provisions apply to built or unbuilt properties intended for the implementation of investment projects, whether located in developed or developing sectors, with the aim of enhancing and developing endowment properties.

This study aims to clarify the conditions for investing in and exploiting endowment properties as stipulated in Executive Decree No. 18/213, And the methods of exploiting them, and the rights and obligations arising from contracts for exploiting and investing endowment properties, whether for the authority in charge of endowments or for the investor who owns the investment project.

Keywords: Exploitation; Property; Endowment; Investment; decree.

مقدمة:

يعتبر قطاع الوقف من القطاعات التي يمكن أن تؤدي دورا بارزا في التنمية المحلية باعتباره أداة فاعلة، حي اعتمدت عليه الكثير من الدول العربية والإسلامية على غرار الجزائر التي تمتلك ثروة وقفية هائلة بحاجة إلى الاهتمام والاستغلال الأمثل من أجل تحقيق التنمية المستدامة والمساهمة في مداخل الدولة.

ومن أجل ذلك فقد عمد المشرع الجزائري إلى سن عدة قوانين لتنظيم واستغلال واستثمار الأملاك الوقفية، بدأ بقانون الأوقاف رقم 10/91 الملغى مؤخرا بموجب القانون رقم 25-06 والذي نص في مادته 45 على وجوب تنمية الأملاك الوقفية بحيث تستثمر طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية ووفقا لإرادة الواقف. غير أن هذه المادة لم تبين كيفية تنمية واستثمار الأملاك الوقفية إلا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحددة لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، من خلال النص على الإيجار العادي كطريقة لاستثمار الأملاك الوقفية.

ومن أجل استغلال الأملاك الوقفية بطريقة أكثر نجاعة فقد صدر القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف الملغى، حيث تم النص على عقد المقايضة والمقاولة وعقد الترميم أو التعمير والذي جاء بأحكام أكثر مرونة وانفتاحا في مجال استثمار الأملاك الوقفية، غير أنه لم يكن بالدرجة المرجوة والمتنطرة، مما جعل المشرع الجزائري يصدر المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت سنة 2018 المحدد لشروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بغية إعطاء نجاعة أكبر لاستغلال العقارات الوقفية وضمان تنميتها على أكمل وجه.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة في تبيان الطرق والأساليب والصيغ والشروط التي أقرها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/18 من أجل استثمار واستغلال الأملاك الوقفية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في تسليط الضوء على كيفية إبرام عقد استثمار الأملاك الوقفية العقارية بين السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة والمستثمر من جهة أخرى، والذي يكون عن طريق تقديم العروض كأصل عام لاختيار أحسن عرض أو عن طريق التراضي كاستثناء، ومعرفة حقوق والتزامات كل طرف.

وانطلاقا مما سبق حاولنا الإجابة على الإشكالية التالية: ماهي شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ؟. ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدت على المنهج الوصفي من خلال وصف النظام القانوني الذي اعتمدته المشرع في المرسوم 213/18، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالبحث، حيث قسم البحث إلى ثلاثة محاور أساسية تناولت في المحور الأول مفهوم الأملاك الوقفية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ومجالات تطبيقه، وفي المحور الثاني شروط وكيفية استثمار العقار الوقفي في المرسوم التنفيذي رقم 213/18، وفي المحور الثالث التزامات وحقوق المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف.

الخور الأول: مفهوم الأملاك الوقفية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ومجالات تطبيقه

نتناول تحت هذا العنوان تعريف الوقف العام و مجالات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 213/18 و أهمية وضوابط ومعايير استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع.

أولا : تعريف الوقف العام

الوقف لغة بمعنى الحبس والمنع ويقال حبست كذا وكذا أي أوقفته ومنعته¹.

أما اصطلاحا فيعرف الوقف العام بأنه حبس العين على التملك على وجه التأيد والتصدق على الفقراء دون تحديد الجهة². كما يعرف أيضا على أنه حبس المال عن التملك لأي إنسان على وجه أبدي قصد التصديق³، ويعرف أيضا على أنه وقف العين عن التملك على وجه أبدي قصد التصديق بمنفعتها على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير⁴.

ثانيا: مجالات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 213/18

حسب المادة الأولى من المرسوم 213/18 فإن هذا الأخير يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهذا تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 والمادة 45 من قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991⁵. كما حددت المادة 2 منه مجال التطبيق فيما يتعلق بالأملاك العقارية العامة سواء تعلق الأمر بالعقارات المبنية أو غير المبنية، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي تقع في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير⁶.

1- حصر الأملاك الوقفية العامة في قانون الأوقاف رقم 10/91

حسب قانون الأوقاف فإن الأملاك العامة المصونة هي:

- العقارات أو المنقولات التابعة، للأماكن التي تؤدي فيها الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس وغيرها.
- الأموال الموقوفة على المؤسسات والمشاريع الدينية، والعقارات والمنقولات.
- العقارات المسجلة كوقف عام والمسجلة لدى الدولة.
- جميع الأملاك سواء العقارية أو المنقولة التي تظهر من خلال وثائق رسمية أو شهادات أناس من المنطقة المتواجد بها العقار أو المنقول.
- جميع الأملاك الوقفية الثابتة بعقود شرعية وتم ضمها سواء إلى أملاك الدولة أو الأشخاص المعنويين أو الطبيعيين.
- جميع الأوقاف الخاصة التي لم يتم التعرف على الجهة المحبس عليها، وجميع الأملاك التي أصبحت ملكا عاما ولم يعرف من أوقفها أو الجهة الموقوف عليها⁷.

2- حصر الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 213/18

حددت المواد 1، 2، 3 من المرسوم 213/18 الأملاك الوقفية التي يطبق عليها هذا المرسوم، وبالأخص الأملاك الوقفية العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية وتصلح لأن تقام فيها مشاريع استثمارية، غير أنه يستثنى من ذلك الأملاك الوقفية أو الأراضي المخصصة للفلاحة.

وبالرجوع إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁸ نجد أنه في عدة مواد منه لاسيما المادة 19، 20، 21، 22 ذكر عدة أنواع من الأراضي وهي الأراضي العامة، الأراضي القابلة للتعمير، والأراضي غير القابلة للتعمير، حيث عرفت المادة 20 منه القطاعات المعمرة على أنها الأراضي حتى وإن كانت غير مبنية وغير مجهزة كالحدائق والمساحات الخضراء والغابات إذا كانت موجهة لخدمة هذه البنيات⁹.

وعليه وبحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 213/18 فإن الأراضي الوقفية التي تدخل في إطار تطبيقه هي تلك الواقعة في المحيط الحضري، كالعقارات المبنية وتكون جاهزة لاستقبال مشاريع استثمارية، والعقارات غير المبنية وتكون عادة موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، أو الأراضي المبنية التي تحتاج إلى ادخال تحسينات عليها أو إعادة تهيئتها أو توسعتها¹⁰. ويرى الباحث أن المشرع الجزائري من خلال قانون الأوقاف رقم 10/91 قد تبني مفهوما واسعا للأملاك الوقفية العامة، إذ لم يقتصر على الأملاك الثابتة بوثائق رسمية فحسب، وإنما وسّع نطاق الحماية ليشمل حتى الأملاك التي يثبت طابعها الوقفي بشهادة أهل المنطقة أو بالعقود الشرعية، وهو ما يعكس حرص المشرع على توفير أكبر قدر من الحماية القانونية للأوقاف وصيانة طابعها الديني والاجتماعي من الضياع أو التعدي. كما أن إدراج الأوقاف كمجولة الجهة الموقوف عليها ضمن الأملاك الوقفية العامة يؤكد توجه المشرع نحو تكريس مبدأ دوام الوقف واستمراره باعتباره مالا مخصصا للمنفعة العامة.

غير أن هذا التوسع في حصر الأملاك الوقفية العامة قد يثير بعض الصعوبات العملية، خاصة فيما يتعلق بإثبات الصفة الوقفية لبعض الأملاك غير المقيدة أو غير الموثقة رسميا، الأمر الذي قد يؤدي إلى نزاعات عقارية وإشكالات في التسيير والاسترجاع، لاسيما عند تداخلها مع أملاك الدولة أو الأملاك الخاصة. لذلك كان من الأجدر - في نظر الباحث - أن يواكب هذا التوسع آليات أكثر دقة في الجرد والتوثيق والرقمنة حفاظا على الاستقرار القانوني للأملاك الوقفية.

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 213/18 المتعلق باستثمار الأملاك الوقفية، فيلاحظ الباحث أن المشرع اتجه إلى تبني رؤية اقتصادية واستثمارية للوقف، من خلال حصر الأملاك القابلة للاستثمار أساسا في العقارات الواقعة داخل المحيط الحضري والقابلة لاحتضان مشاريع استثمارية، سواء كانت مبنية أو غير مبنية. ويظهر من ذلك رغبة المشرع في تحقيق التوازن بين المحافظة على الطابع الديني والاجتماعي للوقف من جهة، وتفعيل دوره التنموي والاقتصادي من جهة أخرى.

كما يستشف من إحالة المرسوم إلى أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن المشرع أراد إخضاع استثمار الأملاك الوقفية لمنطق التهيئة العمرانية والتنظيم الحضري، بما يسمح باستغلالها بصورة عقلانية تتماشى مع متطلبات التنمية المحلية. غير أن استبعاد الأراضي الفلاحية الوقفية من نطاق تطبيق المرسوم قد يحد - في نظر الباحث - من توسيع مجالات الاستثمار الوقفي، خاصة وأن الوقف الزراعي يشكل موردا اقتصاديا مهما يمكن أن يساهم في دعم التنمية وتحقيق عائدات مستدامة للأوقاف.

وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري انتقل من النظرة التقليدية للوقف باعتباره مجرد مال مخصص للعبادة أو الإحسان، إلى تبني مقاربة حديثة تقوم على استثمار الأملاك الوقفية واستغلالها اقتصاديا، مع ضرورة الموازنة بين متطلبات الاستثمار والمحافظة على خصوصية المال الوقفي وأهدافه الشرعية.

ثالثا: أهمية وضوابط ومعايير استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع

نتناول تحت هذا العنوان أهمية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع ثم نتطرق إلى ضوابطه.

1-أهمية استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع

لا شك في أن استثمار الأملاك الوقفية يؤدي إلى المحافظة عليها واصلاحها وصيانتها لاستمرارها ما يؤدي في النهاية إلى زيادة الثروة المتحصل عليها من عائداتها¹¹. ويهدف المشرع الجزائري من خلال استثمار الأملاك الوقفية بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 إلى حفظ وصيانة الأملاك الوقفية العقارية وإلى تحقيق أكبر عائد مالي ممكن وتأمين أكبر ربح للخزينة العمومية.

2-ضوابط استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع

يقصد بضوابط الاستثمار الوقفي المبادئ الكلية التي توجه سلوك المستثمر اجتماعيا واقتصاديا وخلقا وفق الشروط التي حددها الفقه الإسلامي لهذا النوع من الاستثمارات¹²، ولذلك اشترط فقهاء الشريعة الإسلامية مجموعة من الضوابط لاستثمار الأموال الوقفية منها:

- أن تكون مشاريع استثمار الأملاك الوقفية حلالا وغير محرمة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة.
- مراعاة إرادة الوقف والأحكام الشرعية والقانونية.
- المحافظة على الأملاك الوقفية وذلك بعدم تعريضها إلى الخطر واختيار أفضل المشاريع التي تعود بتحقيق الربح.
- توثيق جميع التصرفات والعقود المبرمة المتعلقة بالأموال الوقفية¹³.

3-معايير استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع

تستند عملية استثمار العقارات الوقفية إلى جملة من المعايير أهمها:

- تشغيل أكبر عدد من المواطنين للقضاء على البطالة المنتشرة في المجتمع.
- تحقيق الربح المالي للقضاء على المشاكل الاجتماعية للمواطنين.
- التعامل مع الشركات والمؤسسات التي لا تتعامل بالربا¹⁴.

اخور الثاني: شروط وكيفيات استثمار العقار الوقفي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 213/18

من أجل استغلال واستثمار الأملاك الوقفية العقارية، هناك مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية التي يجب اتباعها حتى يتسنى للسطة المكلفة بالأوقاف إبرام صفقة استغلال العقار الوقفي، والتي نوضحها فيما يلي:

أولاً: شروط الاستفادة من عقد استغلال العقار الوقفي

من خلال استقراء نصوص المواد من 05 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يمكننا استخلاص الشروط الآتية¹⁵:

- ضرورة إبرام عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة وبين المستثمر من جهة أخرى.
- يجوز الترشح للاستفادة من استغلال العقارات الوقفية سواء من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بشرط أن تخضع للقانون الجزائري.
- أن تكون مدة استغلال الأملاك الوقفية العقارية سواء للمستثمر أو لذوي حقوقه 15 سنة كحد أدنى و 30 سنة كحد أقصى قابلة للتجديد، بشرط أن تكون هناك مردودية اقتصادية للمشروع الاستثماري.
- يجب على المستثمر الذي يريد استغلال عقار وقفي خلال مرحلة الانجاز أن يقوم بتسديد بدل ايجار سنوي يحسب من تاريخ توقيعه على العقد، وتحدد قيمة الايجار وفقاً لسوق العقار، أما خلال مرحلة الاستغلال فعلى المستثمر أن يسدد نسبة مئوية تتراوح ما بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري والنتيجة الإيجابية المترتبة على التنمية المحلية.

كما أن الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 والذي يحدد نموذج دفتر الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أضاف شروطاً أخرى أهمها:

- يلتزم المستثمر باستعمال العقار الوقفي في المشروع المخصص في دفتر الشروط، ولا يغير استعماله أو نشاطه بأي حال من الأحوال.

- ينبغي أن يحترم المستثمر في مشروعه الاستثماري قواعد النظافة وحماية البيئة، وأن يكون مطابقاً للقواعد العامة لل عمران وأدوات التهئية والتعمير، وأن لا يكون مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وألا يخالف النظام العام وألا يخل بالصحة والسكنية العموميتين.

وما تجب ملاحظته أن اشتراط إبرام عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر يؤكد احتفاظ الإدارة بسلطة الرقابة والإشراف على العقار الوقفي، باعتباره مالا ذا خصوصية يختلف عن الأملاك العقارية العادية، وهو ما يسمح بضمان توجيه الاستثمار بما يحقق أهداف الوقف ويحافظ على ديمومته. كما أن قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الجزائري يعكس رغبة المشرع في حماية العقار الوقفي من أي استغلال أجنبي قد يتعارض مع المصلحة الوطنية أو مع خصوصية النظام الوقفي.

كما يرى الباحث أن تحديد مدة الاستغلال بين 15 و 30 سنة يعبر عن محاولة المشرع تحقيق نوع من الاستقرار للمستثمر من جهة، وتمكين إدارة الأوقاف من إعادة تقييم شروط الاستغلال بصورة دورية من جهة أخرى، خاصة وأن تحديد المدة ربطه المشرع بتحقيق مردودية اقتصادية فعلية للمشروع الاستثماري، الأمر الذي يكرس مبدأ استثمار الوقف المنتج لا الوقف الجامد.

وفيما يتعلق بالمقابل المالي لاستغلال العقار الوقفي، فإن الباحث يرى أن اعتماد بدل إيجار خلال مرحلة الإنجاز ثم نسبة مئوية من المردودية الاقتصادية خلال مرحلة الاستغلال يعد آلية مرنة تتماشى مع طبيعة المشاريع الاستثمارية، حيث لا يقتصر الأمر على تحقيق عائد مالي ثابت، وإنما يمتد إلى ربط عائد الوقف بنجاح المشروع ومساهمته في التنمية المحلية، وهو ما يعكس البعد الاقتصادي والاجتماعي للاستثمار الوقفي.

كما يلاحظ الباحث أن اشتراط إبرام عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر يؤكد احتفاظ الإدارة بسلطة الرقابة والإشراف على العقار الوقفي، باعتباره مالا ذا خصوصية يختلف عن الأملاك العقارية العادية، وهو ما يسمح بضمان توجيه الاستثمار بما يحقق أهداف الوقف ويحافظ على ديمومته. كما أن قصر الاستفادة على الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الجزائري يعكس رغبة المشرع في حماية العقار الوقفي من أي استغلال أجنبي قد يتعارض مع المصلحة الوطنية أو مع خصوصية النظام الوقفي.

كما يرى الباحث أن تحديد مدة الاستغلال بين 15 و30 سنة يعبر عن محاولة المشرع تحقيق نوع من الاستقرار للمستثمر من جهة، وتمكين إدارة الأوقاف من إعادة تقييم شروط الاستغلال بصورة دورية من جهة أخرى، خاصة وأن تجديد المدة ربطه المشرع بتحقيق مردودية اقتصادية فعلية للمشروع الاستثماري، الأمر الذي يكرس مبدأ استثمار الوقف المنتج لا الوقف الجامد.

وفيما يتعلق بالمقابل المالي لاستغلال العقار الوقفي، فإن الباحث يرى أن اعتماد بدل إيجار خلال مرحلة الإنجاز ثم نسبة مئوية من المردودية الاقتصادية خلال مرحلة الاستغلال يعد آلية مرنة تتماشى مع طبيعة المشاريع الاستثمارية، حيث لا يقتصر الأمر على تحقيق عائد مالي ثابت، وإنما يمتد إلى ربط عائد الوقف بنجاح المشروع ومساهمته في التنمية المحلية، وهو ما يعكس البعد الاقتصادي والاجتماعي للاستثمار الوقفي.

ثانيا: كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لمشاريع استثمارية في المرسوم التنفيذي رقم 213/18

حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 123/18 فإن عملية منح استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يكون بطريقتين، الأولى عن طريق تقديم عروض كقاعدة عامة والثانية عن طريق التراضي كاستثناء وهو ما نتناوله تباعا فيما يلي:

1- طريقة تقديم العروض:

بموجب هذه الطريقة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بفتح باب الترشح للمستثمرين من أجل تقديم عروضهم ومشاريعهم، حيث يتم منح عقار الوقف للمستثمر الذي قدم أحسن مشروع، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 213/18، وتتضمن هذه الطريقة مرحلتين، الأولى هي الإعلان عن فتح العروض المقدمة من طرف المستثمرين المترشحين، والثانية مرحلة دراسة العروض المقدمة وتقييمها وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم السابق الذكر.

1-1: مرحلة الإعلان عن فتح العروض:

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي فإن طريقة تقديم العروض المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية يتم الإعلان عنها من طرف الوالي المختص إقليميا، ويتم نشر الإعلان في صحيفتين وطنيتين على الأقل أو عن طريق إلصاق الإعلان في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج الذي تحدده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان عن فتح العروض بأي وسيلة أخرى تؤدي إلى نفس الغرض¹⁶.

وحسب نموذج دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 213/18، فإنه يتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف محل العقار بعد تسديد المبلغ الذي تعينه مديرية الأوقاف لدى حسابها المفتوح لدى البنك المعين من قبلها بناء على أمر بالدفع، حيث تفتح باب المنافسة من أجل تقديم العروض عن طريق تقديم تعهدات تحمل عبارة: "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي.....الموجه لإنجاز مشروع استثماري"، وتحدد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التاريخ الذي يتم فيه إيداع العروض، بحيث يترتب على إيداع العروض من قبل المستثمرين قبولهم لكل الشروط والأعباء البنود التي ذكرت في دفتر الشروط¹⁷.

ويشترط على كل شخص يرغب في الاستثمار سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما، أن يثبت موطنه فعليا له وأن يتمتع بجميع حقوقه المدنية، وأن يودع ملفين، الأول خاص بالمستثمر والثاني خاص بالمشروع الاستثماري على النحو التالي:

1-1-1- الملف الخاص بالمستثمر:

- تعهد من قبل المستثمر وفق النموذج المرفق.
- الوصل الذي سلم له بمناسبة سحبه لدفتر الشروط.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة تثبت من خلالها هويته.
- دفتر الشروط الذي تم سحبه من طرف المستثمر مؤشر وموقع عليه بختمه وخط يده.
- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي ومن الشخص الطبيعي.
- نسخة من اعتماده أو سجله التجاري أو من شهادة تكوين أو تعليم تمكنه من ممارسة النشاط¹⁸.

1-1-2- الملف الخاص بالمشروع الاستثماري:

- أن يكون المشروع المزمع إنجازه وتصميمه ومحتوياته وفق بطاقة تقنية.
- تكلفة المشروع التقديرية ومخطط يبين كيفية تمويله.
- تبيان الإمكانيات المادية والبشرية التي ترصد لإنجاز المشروع المراد الاستثمار فيه.
- تقديم جدول زمني لمراحل الإنجاز ومدة الدراسات المختلفة ومدة إنجاز المشروع¹⁹.

2-1: -مرحلة دراسة وتقييم العروض:

خلال هذه المرحلة تقوم اللجنة المستحدثة بموجب المادة 13 من المرسوم 213/18 والتي تتكون:

- من الوالي أو ممن يمثله رئيسا.
- المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، عضوا.
- المدير الولائي للأملاك الدولة، عضوا.
- المدير الولائي للصناعة والمناجم، عضوا.
- المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء، عضوا.
- المدير الولائي للبيئة، عضوا.
- المدير الولائي للثقافة، عضوا.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع، عضوا، بفتح العروض ودراستها وتقييمها من أجل انتقاء أحسن عرض، على أساس القواعد والمعايير المعمول بها في مجال الاستثمار، على أن تنسجم طبيعة المشروع مع الخريطة الاستثمارية للولاية²⁰.

كما تتولى هذه اللجنة في مرحلة التقييم الأولي الأعمال التالية:

- تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه وإثبات صحته.
 - إعداد قائمة بأسماء المستثمرين حسب ترتيب تواريخ وصول عروضهم.
 - فتح العروض التي قدمت من قبل المستثمرين المترشحين.
 - جرد وإعداد ووصف مفصل لجميع الوثائق التي يتكون منها كل عرض.
 - إعداد محضر يتضمن فتح جميع عروض المستثمرين.
 - تحليل وتقييم عروض المستثمرين تقنيا وماليا، ورفض العروض غير المناسبة وغير المطابقة²¹.
- وبعد الانتقاء الأولي للمترشحين تقوم اللجنة الولائية بدعوة المستثمرين الثلاثة الذين تم انتقائهم كتابة لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المذكورة في المادة 8²² من الملحق الأول من دفتر الشروط، كما تطلب اللجنة الولائية من المستثمرين الثلاثة الذين تم اختيارهم بتقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية، والتي على أساسها يتم اختيار المستثمر الذي قدم أفضل عرض²³، وبعدها تقوم اللجنة الولائية بتحرير محضر يتضمن تقييم العروض يوقع عليه رئيس اللجنة والأعضاء ويرسل إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لإتمام الإجراءات المعمول بها²⁴.

وبموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، والذي يبلغ في شكل نسختين إلى الوالي المختص إقليميا، كما يبلغ الوالي قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر بموجب نسخة أصلية من القرار²⁵، ليتم بعد ذلك إبرام عقد بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبين المستثمر المستفيد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر، ليتم منح العقار والاستفادة منه وحيازته لفائدة المستثمر المستفيد بموجب محضر

يحمل إمضاء كل من مدير الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بمحضر تحديد المعالم والحدود²⁶.

2- طريقة التراضي:

طريقة التراضي أو الصفقة بالتراضي هي إجراء استثنائي تخصص فيه الصفقة لمعامل واحد دون اللجوء إلى إجراءات المنافسة²⁷.

وتمنح صفقة استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار بعد الإعلان عن تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، إذا تبث عدم جدوى هذين العمليتين بالنسبة للقواعد والمعايير المعمول بها²⁸، كما يمكن اللجوء إلى صفقة التراضي في المشاريع التي تعطي قيمة مضافة في الحياة الاجتماعية للمواطن أو ذات بعد وطني أو إذا تعلق الأمر بتشجيع المشاريع الاستثمارية ذات المردودية الكبرى والأهمية للأملاك الوقفية.

كما يمكن منح الاستغلال عن طريق التراضي لصالح الشباب ذوي المؤهلات العلمية والشهادات لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة²⁹ ويمكن الرجوع إلى الملحق الثاني من نموذج دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 لمعرفة البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

المحور الثالث: الالتزامات والحقوق المترتبة عن عقود الاستغلال والاستثمار

لكل عقد من العقود التزامات وحقوق تترتب على عاتق طرفيه على غرار عقد الوقف العقاري بين المستثمر والسلطة المكلفة بالوقف، وهو ما نتناوله كما يلي:

أولاً: التزامات المستثمر: تقع على عاتق المستثمر عدة التزامات أهمها:

1- يدفع المستثمر أثناء مرحلة إنجاز مشروعه وابتداء من تاريخ التوقيع على العقد بدل ايجار سنوي تحدد قيمته حسب مقتضيات السوق العقارية، أما بعد دخول مشروعه الاستثماري مرحلة الاستغلال يدفع نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح ما بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع وأثره على التنمية المحلية³⁰.

2- يلتزم المستثمر في الشروع في إنجاز مشروعه الاستثماري في حالة البناء مباشرة بعد حصوله على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني المحدد في دفتر الشروط، وفي حالة عدم تقيد المستثمر بالآجال المحدد له بسبب قوة القاهرة تمدد آجال إنجاز المشروع بنفس المدة التي تعذر فيها بالالتزامات مع اعلام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كتابيا في مدة لا تتجاوز 08 أيام.

وبعد دراسة المبررات المقدمة من طرف المستثمر يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافي يتراوح بين 01 سنة إلى 03 سنوات، ويكون ذلك موجب ملحق للعقد المبرم بينهما، وقد تلجأ السلطة المكلفة بالأوقاف إلى فسخ العقد من جانب واحد ودون المطالبة بالتعويض في حالة انقضاء الأجل الإضافي الذي تم منحه للمستثمر دون أن يتمكن من إتمام المشروع³¹.

3- يلتزم المستثمر بعدم احداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها بمفرده، إلا بعد على موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف.

4- كما يلتزم المستثمر بدفع جميع المستحقات المالية وفق ما جاء في الاتفاق المحدد في العقد، إضافة إلى تحمله كل المصاريف والرسوم والأعباء التي تلحق المنشآت على الأرض طيلة مدة الاستثمار، فضلا عن هذا يلتزم المستثمر بتأمين الاستثمار من جميع الأضرار والأخطار التي قد تصيبه.

5- يلتزم المستثمر في حالة عدم إبداء رغبته في تجديد الاستثمار بتسليم المشروع عند نهاية مدة عقد الاستغلال إلى السلطة المكلفة بالأوقاف³².

ثانيا: حقوق المستثمر: تتمثل حقوق المستثمر فيما يلي:

1- يتمتع المستثمر من الأرباح والعائدات التي يحصلها من استغلال المشروع.

2- يحق للمستثمر أن يستغل مشروعه الاستثماري بنفسه مباشرة أو عن طريق إيجاره من الباطن.

3- يحق للمستثمر أن يجدد عقد الاستغلال لعدة مرات³³.

ثالثا: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف: والتي نوردتها فيما يلي:

1- تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم العقار الوقفي للمستثمر بعد استيفاء جميع الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 218/13 وبعد إمضاء العقد.

2- تقديم يد المساعدة للمستثمر وذلك بالتدخل لدى الإدارات العمومية من أجل منح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع³⁴.

رابعا: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف: وتتمثل في:

1- حق فسخ العقد بالإرادة المنفردة للسلطة المكلفة بالأوقاف وعلى عاتق ومسؤولية المستثمر، في حالة عدم احترام المستثمر للالتزامات السابق ذكرها وأحكام العقد، وتتم إجراءات الفسخ بتوجيه السلطة المكلفة بالأوقاف اعدارين متتالين إلى المستثمر في مدة شهر واحد، يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي، وإذا لم يستدرك المستثمر ويصحح الوضع في مهلة شهر يتم فسخ العقد³⁵.

2- حق ممارسة الرقابة على البناية المشيدة على العقار الوقفي محل الاستثمار في أي وقت شاءت للتأكد من مطابقة واحترام النشاط لدفتر الشروط وبنود العقد المبرم بين الطرفين³⁶.

من خلال ما سبق يمكن ملاحظة أن التنظيم القانوني للعلاقة بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 يعكس محاولة المشرع الجزائري إرساء توازن بين متطلبات حماية المال الوقفي وتشجيع الاستثمار فيه، من خلال توزيع الحقوق والالتزامات بصورة تهدف إلى ضمان استمرارية المشروع الاستثماري وتحقيق الغاية التنموية للوقف.

ففيما يتعلق بالالتزامات المستثمر، يلاحظ الباحث أن المشرع قد أحاط المستثمر بمجمل من الالتزامات المالية والفنية والإدارية التي تؤكد خصوصية الاستثمار الوقفي مقارنة بالاستثمار العقاري العادي. إذ أن إلزام المستثمر بدفع بدل إيجار خلال مرحلة الإنجاز ثم نسبة من رقم الأعمال بعد مرحلة الاستغلال يعكس رغبة المشرع في ربط عائد الوقف بالمردودية الفعلية للمشروع، بما يسمح بتحقيق منفعة اقتصادية مستمرة لفائدة الأوقاف والمجتمع. كما أن ربط هذه النسبة بأثر المشروع على التنمية المحلية يكشف عن البعد الاجتماعي والاقتصادي الذي يسعى المشرع إلى تكريس من خلال الاستثمار الوقفي.

كما يرى الباحث أن إلزام المستثمر باحترام الآجال المحددة لإنجاز المشروع وعدم تغيير التصميم أو النشاط المتفق عليه إلا بموافقة السلطة المكلفة بالأوقاف، يهدف إلى ضمان الجدوية في الاستثمار ومنع أي انحراف عن الغرض المحدد للعقار الوقفي. غير أن منح المستثمر إمكانية الاستفادة من آجال إضافية في حالات القوة القاهرة يعكس مرونة نسبية من جانب المشرع ومراعاة للظروف العملية التي قد تعترض إنجاز المشاريع الاستثمارية.

وما يمكن ملاحظته أيضا أن تحميل المستثمر جميع الرسوم والأعباء المرتبطة بالمشروع، إلى جانب التزامه بالتأمين ضد الأخطار، يؤكد أن المستثمر يتحمل المسؤولية الكاملة عن استغلال المشروع ومخاطره، وهو ما يكرس مبدأ الاستثمار على مسؤولية المستثمر الخاصة دون تحميل الوقف أعباء مالية إضافية.

أما بالنسبة لحقوق المستثمر، فإن تمكنه من الانتفاع بالعائدات والأرباح ومنحه حق استغلال المشروع مباشرة أو عن طريق الإيجار من الباطن، إضافة إلى إمكانية تجديد عقد الاستغلال عدة مرات، يعد - في نظر الباحث - من الضمانات التي تشجع المستثمر على ضخ رؤوس الأموال في المشاريع الوقفية وتمنحه قدرا من الاستقرار القانوني والاقتصادي الضروري لنجاح الاستثمار.

وفي المقابل، فإن التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف، خاصة المتعلقة بتسليم العقار الوقفي وتقديم المساعدة الإدارية للمستثمر، تدل على أن دورها لا يقتصر على الرقابة فقط، بل يمتد إلى مرافقة المستثمر وتسهيل تجسيد المشروع، وهو ما يعكس توجهها حديثا يقوم على الشراكة بين إدارة الأوقاف والمستثمرين.

أما فيما يتعلق بحقوق السلطة المكلفة بالأوقاف، فإن منحها سلطة فسخ العقد بالإرادة المنفردة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته يمثل ضمانا أساسية لحماية المال الوقفي من سوء الاستغلال أو الإهمال. كما أن منحها حق الرقابة الدائمة على المشروع يؤكد الطبيعة الخاصة للعقار الوقفي وضرورة إخضاعه لإشراف مستمر حفاظا على أهدافه الشرعية والاجتماعية. غير أن الباحث يرى أن اتساع سلطات الإدارة، خاصة في مجال الفسخ والرقابة، قد يؤثر أحيانا على استقرار الاستثمار إذا لم يمارس في إطار من الشفافية والتوازن، الأمر الذي يستوجب توفير ضمانات قانونية كافية للمستثمر تحول دون التعسف في استعمال هذه السلطات.

وعليه، يمكن القول إن المشرع الجزائري حاول من خلال هذا التنظيم إقامة علاقة تعاقدية تقوم على التوازن بين حماية الوقف وتحفيز الاستثمار، بما يسمح بتحويل الأملاك الوقفية إلى أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية مع الحفاظ على خصوصيتها الشرعية.

الخاتمة:

من خلال ما تطرقنا إليه في هذه الورقة البحثية والتي تناولنا فيها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية خلصنا إلى عدة نتائج أهمها:

- أن المشرع الجزائري قد نظم استثمار الأملاك الوقفية في عدة قوانين أهمها القانون رقم 91/10 الملغى والمرسوم التنفيذي رقم 381/98 والمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

- أنه بالرغم من سن جميع هذه القوانين والمتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية إلا أن هناك العديد من الأملاك الوقفية التي بقيت مهملة وتأجر بالدينار الرمزي.

- أن صدور المرسوم التنفيذي 213/18 المحدد لكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، جاء كحتمية تفرضها المرحلة الحالية في ظل شح مداخيل الدولة بسبب انخفاض أسعار النفط، ما دفع بالمشرع إلى البحث عن مصادر أخرى من أجل تموين الخزينة العمومية.

ومن خلال هذه الدراسة نقترح بعض التوصيات التالية:

- على المشرع أن يفصل جيدا في الأحكام الخاصة للتعاقد عن طريق التراضي في مجال الاستثمار، بغية إعطاء أكثر شفافية لمنح الصفقة.

- ضرورة خلق توأمة بين السلطة المكلفة بالأوقاف والبنوك الإسلامية من أجل تمويل المشاريع الاستثمارية في مجال الأملاك الوقفية.

- على الدولة استرجاع الأملاك الوقفية العقارية التي ادجت ضمن الأملاك الوطنية في قانون الثورة الزراعية من أجل استغلالها في مجال الاستثمار.

- ضرورة تنظيم برامج توعوية للاستثمار في مجال الأملاك الوقفية العقارية من أجل جلب المستثمرين.

- العمل على تشجيع المستثمرين والمتعاملين وذلك من خلال منحهم تحفيزات، من أجل التقدم للاستثمار في مجال الأملاك الوقفية.

قائمة المراجع:

الكتب:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، بيروت، لبنان، دط، 1955
- 2- مصطفى شلي، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ط4، د س ن.
- 3- خليفة بابكر الحسن، استثمار موارد الوقف، مجلة مجمع الوقف الإسلامي، دب، العدد 12، الجزء الأول، 2012.
- 4- قطب مصطفى سانوا، الاستثمار: أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2000.

الرسائل الجامعية:

- إسماعيل مومني، تطوير البناء المؤسسي للقطاع الوقفي في الاقتصاد الوطني: دراسة حالة الوقف بالجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الشريعة والاقتصاد جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 2014-2015.

المقالات:

- 1- مالك براح، استثمار الأملاك الوقفية: الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، رقم 05، عدد أكتوبر 2017.
- 2- الناجي لين، الوقف وتنميته وخطورة اندثاره عن العمل الخيري، دار الكلمة، الطبعة الثانية، القاهرة، 2014.
- 3- صالح صالح، نوال بن عمارة، الوقف الإسلامي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة : عرض للتجربة الجزائرية في تسيير الأوقاف، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 01، ديسمبر 2014.
- 4- شرون عز الدين، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، العدد 08، 2014.

القوانين والمراسيم

- 1- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، جريدة رسمية، العدد.....
- 2- القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2005، جريدة رسمية العدد.....
- 3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 71.
- 4- المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 52.

المواقع الالكترونية:

- راضية زرافة، محمد مزروق للإذاعة: مرسوم استغلال العقارات الوقفية يشكل منعطفا مفصليا في حركة الأوقاف بالجزائر، يوم 30-09-2018 موقع الإذاعة الجزائرية، منشور على الرابط التالي: <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180930/15145.html> تاريخ التصفح: 07/09/2025 الساعة: 10:30.
- 2- وليد رمزي، الجزائر، بعقود تمتد إلى 30 سنة : الحكومة تفتح الأملاك الوقفية أمام المستثمرين الخواص، مقال منشور بتاريخ 26/09/2018 على الرابط: <http://www.tsaalgerie.com> تاريخ التصفح: 18/09/2025 الساعة: 22:02.

الهوامش

- 1 - ابن منظور، لسان العرب، بيروت، لبنان، 1955، ص25.
- 2 - مصطفى شلي، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، ط4، بيروت، لبنان، ص318.
- 3 - أنظر المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، جريدة رسمية، عدد 24، ص 924.
- 4 - أنظر المادة 03 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، جريدة رسمية، العدد ، ص 13.
- 5 - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 09 ذو الحجة عام 1439 الموافق ل20 غشت سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 52، ص7-8.
- 6 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مرجع سابق، ص8.
- 7 - أنظر المادة 08 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.
- 8 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية، العدد 52، ص1655.
- 9 - أنظر المادة 20 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.
- 10 - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق، ص8.
- 11 - خليفة بابكر الحسن، استثمار موارد الوقف، مجلة مجمع الوقف الإسلامي، العدد 12، الجزء الأول، 2012، ص25.
- 12 - قطب مصطفى سانو، الاستثمار: أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي، دار النفائس، للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، 2000، الأردن، ص85.
- 13 - خليفة بابكر، مرجع سابق، ص27.
- 14 - أنس الزرقا، الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار، إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف، البنك الاسلامي للتنمية، جدة، 1994، ص 185، 186.
- 15 - المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، مرجع سابق.
- 16 - أنظر المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق ل20 غشت سنة 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمة العدد 52، ص10.
- 17 - أنظر المادة 5 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع سابق. ص10.
- 18 - أنظر المادة 6 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 10.
- 19 - أنظر المادة 6 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 10.
- 20 - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 213/13، مرجع سابق، ص 8.

-
- 21 - أنظر المادة 7 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع سابق، ص 10.
- 22 - تنص المادة 8 الملحق الأول من دفتر الشرط على: "1.....- نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة.
- 23 - أنظر المادة 9 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 11.
- 24 - أنظر المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 11.
- 25 - أنظر المادة 11 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 11.
- 26 - أنظر المادة 12 من نموذج دفتر الشروط الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 11.
- 27 - أنظر المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام، جريدة رسمية، العدد 50، ص 12.
- 28 - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق، ص 9.
- 29 - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع نفسه، ص 9.
- 30 - أنظر المادة 15 من نموذج الشروط، الملحق الأول، مرجع سابق، ص 11-12.
- 31 - أنظر المادة 16 من نموذج دفتر الشروط، الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 12.
- 32 - أنظر المادة 20 من نموذج دفتر الشروط، الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 12.
- 33 - أنظر المادة 15 من نموذج دفتر الشروط، الملحق الثاني، مرجع سابق، ص 15.
- 34 - أنظر المادة 14 من دفتر الشروط، الملحق الثاني، مرجع سابق، ص 15.
- 35 - أنظر المادة 22 من نموذج دفتر الشروط، الملحق الأول، مرجع سابق، ص 12.
- 36 - أنظر المادة 25 من نموذج دفتر الشروط، الملحق الأول، مرجع نفسه، ص 13.