



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# الضوابط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية

طبقا للمرسوم (التنفيذي) رقم 213-18

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:  
التهامي مباركي

إعداد الطلبة  
هشام جديلي  
عاطف قرفي

## أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
هاجر شنيخر	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
التهامي مباركي	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
نور الدين رباطي	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018-2019

قَالَ تَعَالَى: ﴿وَمِمَّنْ خَلَقْنَا أُمَّةً يَهْتَدُونَ بِالْحَقِّ وَبِهِ يَعْدِلُونَ﴾

الأعراف: ١٨١

# شكر وعرفان

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه

نتقدم بخالص الشكر وفائق التقدير إلى الأستاذ المحترم

التعامي مبارك الذي أشرف على إنجاز هذه المذكرة وعلى كل ما قدمه لنا من

نصائح وتوجيهات

نتقدم بالشكر أيضا إلى الأستاذين اللذين تفضلا بالموافقة على مناقشة هذه

المذكرة الأستاذة هاجر شنيخ والأستاذ نور الديب باهي

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى جميع الأساتذة الذين وافقونا في مسارنا الدراسي

نسأله جل في علاه أن يرزقهم سعادة الدنيا والآخرة

الشكر موصول أيضا إلى كل موظفي مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية

وكل من مد لنا يد العون من أجل إنجاز هذه المذكرة

نشكر كل من قدم لنا العون ولو بكلمة طيبة

## إهداء

إلى الوالدان الكريمين

إلى كل الأخوة والأخوات وكل أفراد العائلة الكبيرة

إلى كل الأصدقاء والأحبة

إلى كل من أحبنا وأحبنا في الله

هشام

## إهداء

أهدي هذا العمل إلى والدي الكريمين

وأخوتي وكل العائلة الكبيرة

إلى كل الأصدقاء والأقارب

إلى كل من يحبني في الله

عاطف

### قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

- ط: الطبعة

- ص: الصفحة

- د.س.ن: دون سنة نشر

- ف: فقرة

- غ.م: غير منشور

# المقدمة

## مقدمــــــــــــــــة:

يعتبر العقار من بين أهم الموارد التي تعتمد عليها الدولة من أجل تحقيق التنمية في الكثير من المجالات لاسيما منها الاقتصادي والاجتماعي، كما يعد الركيزة الأساسية التي يعتمد عليها لإنجاز وبعث المشاريع الاستثمارية، التي من خلالها يتم خلق ثروة وتوفير مناصب عمل بالإضافة إلى تلبية الكثير من الحاجات الإنسانية الأخرى.

وتعد الأملاك العقارية الوقفية العامة واحدة من بين أنواع العقارات التي يعول عليها للمساهمة في التنمية وبالتالي تخفيف العبء على موازنات الدولة، ومن هذا المنطلق فقد سعت الدولة الجزائرية إلى إعطاء أهمية لهذا المورد الهام عن طريق وضع منظومة قانونية الهدف منها حسن إدارته واستثماره، مراعية في ذلك الخصوصية التي تتمتع بها هذه الأملاك، حيث نص المشرع الجزائري في القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على أن الأملاك الوقفية تنمى وتستثمر وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، وقد أحال المشرع كليات تطبيق هذا الحكم إلى التنظيم حيث صدر المرسوم التنفيذي 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، حيث جاء هذا المرسوم بألية وحيدة يمكن من خلالها تنمية واستثمار الأملاك الوقفية العقارية تتمثل في عقد الإيجار الوقفي، وقد ظل الأمر على حاله على غاية صدور القانون رقم 07-01 الذي يعدل ويتمم قانون الأوقاف 91-10 الذي أحدث نقلة نوعية فيما يخص تنمية واستثمار الأملاك الوقفية العقارية، حيث جاء بمجموعة من الآليات التي يمكن من خلالها استغلال الملك الوقفي العقاري واستثماره على حسب طبيعته والحالة التي يوجد عليها.

بالنسبة للعقارات الوقفية ذات الطبيعة الفلاحية فقد نص المشرع على انه يمكن أن يستثمر وينمى هذا النوع من العقارات عن طريق عقد المزارعة أو عقد المساقاة بالإضافة إلى عقد الحكر، كما نظم المشرع مسألة تأجير هذه الأملاك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد شروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أما الأملاك العقارية الوقفية المبنية فيتم استغلالها واستثمارها عن طريق عقد المرصد، وبالنسبة للأملاك العقارية الوقفية القابلة للبناء فتتمى وتستثمر عن طريق إما عقد المقاول أو عقد الاستبدال، وتستثمر وتتمى العقارات الوقفية العامة المعرضة للاندثار والخراب عن طريق عقد الترميم أو التعمير.

وعلى الرغم من أن القانون 01-07 استحدث أحكام انشأ من خلالها آليات جديدة تتعلق باستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة، إلا أنها لم تكن كافية من أجل الاستفادة المثلى من هذا المورد الهام، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يبحث عن آلية جديدة يمكن من خلالها

تتمينه، استثماره والاستفادة منه قدر الإمكان، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وسنحاول في هذه الدراسة تسليط الضوء على أهم الضوابط القانونية التي جاء بها هذا المرسوم من أجل استغلال واستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة.

تبرز أهمية الموضوع من خلال زيادة الاهتمام بالعقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ومنه العقارات الوقفية العامة، فقد أدرك المشرع أن الصيغ أو الآليات القديمة التي وضعت من أجل استغلال العقارات الوقفية العامة لم تعد كافية وذات فعالية من ناحية تثمين واستثمار هذه الأملاك، وبالتالي وجوب البحث عن آلية قانونية جديدة حتى يتم استغلالها الاستغلال الأمثل، حيث استحدث المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 18-213 عقد الاستغلال كآلية جديدة لاستثمار هذه الأملاك، حيث ت ظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، ويتضح هذا من خلال الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون الخاص والتي يتوجب على الإدارة والمتعاقد معها احترامها حتى يتم إبرام هذا العقد .

وعن الدوافع التي قادتنا إلى البحث في هذا الموضوع دون غيره المواضيع فتعود إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

بالنسبة للدوافع الذاتية فتتمثل في الاهتمام الشخصي بمعرفة كل التدابير والضوابط القانونية التي يضعها المشرع فيما يخص العقار على اختلاف أنواعه، والذي يتم تخصيصه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في معرفة ما هو الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري فيما يخص استثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية، بالإضافة إلى معرفة ما إذا كانت الإجراءات التي جاء بها تخدم فعلا استثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية أم لا، وهل يمكن من خلال هذه الإجراءات أن تساهم الأملاك العقارية الوقفية في ترقية الاستثمار.

وتهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء والوقوف على الكيفية التي نظم بها المشرع الجزائري موضوع استغلال العقارات الوقفية العامة من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، ومعرفة الآلية القانونية التي يمكن من خلالها الحصول على العقار الوقفي، وما هي الإجراءات التي يجب على كل من يرغب في الاستفادة من العقار الوقفي أن يتبعها من أجل التعاقد مع الإدارة للحصول على العقار الوقفي وتجسيد مشروعه الاستثماري.

بالنسبة للدراسات السابقة التي تناولت الموضوع فإنه ومن خلال بحثنا لم نجد سوى دراسة وحيدة، هي عبارة عن مقال لكل من محمد عقوني ويوسف ماجري بعنوان استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، وقد اعتمدنا عليها في بحثنا هذا.



لا يخلو أي بحث علمي من الصعوبات ومن بين الصعوبات التي واجهتنا في إنجاز هذه الدراسة هو قلة المراجع المتخصصة، وهذا يعود إلى حداثة الموضوع الذي لم ينل حقه من الدراسة بعد.

لقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي وهذا لوصف المنظومة القانونية التي وضعها المشرع من أجل تنمية واستثمار الأملاك العقارية الوقفية واستغلالها من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية، مع الاعتماد على تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

ومن أجل دراسة هذا الموضوع قمنا بطرح إشكالية البحث الآتية: " هل يمكن اعتبار أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 18-213 أنه قد نجح في وضع الآليات والضوابط القانونية الكفيلة بحسن استغلال وتنمية العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ".

ويندرج ضمن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات يمكن حصرها كالآتي:

- ما هي العقارات الوقفية العامة التي تكون محلا لاستغلال وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213.

- كيف يتم إعلام أصحاب المشاريع الاستثمارية بالعرض الخاص بالعقار الوقفي.

- من هي السلطة التي لها اختصاص الترخيص باستغلال العقار الوقفي العام لانجاز مشروع استثماري.

- ماهي الآلية القانونية التي يكرس عن طريقها استغلال العقار الوقفي.

للإجابة على الإشكالية المطروحة وباقي التساؤلات الأخرى قمنا باتباع خطة ثنائية مكونة من فصلين.

**الفصل الأول** بعنوان طرق إدارة الأملاك العقارية الوقفية وفيه تناولنا بعض المفاهيم الأساسية حول الوقف، والهيكل الإداري المكلف بإدارة وتسيير الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، بالإضافة إلى الآليات التي استحدثها المشرع الجزائري من أجل استغلال هذا النوع من الأملاك

أما **الفصل الثاني** والذي يحمل عنوان عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار الأملاك العقارية الوقفية، وقد تناولنا فيه الشروط العامة والخاصة التي وضعها المشرع من أجل إبرام عقد الاستغلال، إضافة إلى إجراءات إبرامه وأخيرا الآثار الناتجة عن إبرامه.

# الفصل الأول

## طرق إدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة في التشريع الجزائري

المبحث الأول: المفاهيم الأساسية للوقف

المبحث الثاني: الهيكل الإداري لتسيير وإدارة الأملاك

العقارية الوقفية العامة في الجزائر

المبحث الثالث: آليات استثمار العقارات الوقفية العامة

في التشريع الجزائري

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

### الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة في التشريع الجزائري

إن دراسة موضوع الضوابط القانونية لاستغلال الأملاك العقارية الوقفية العامة من

أجل إنجاز مشاريع استثمارية يتطلب بداية البحث في بعض المفاهيم الأساسية للوقف باعتبارها من الأملاك التي تحضى بنظام قانوني متميز يميزه عن باقي الأملاك وهذا ما يبرز من خلال النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هذا القطاع، ولقد اعتنى المشرع الجزائري بالوقف وأولاه أهمية تظهر من خلال سنه لقانون الأوقاف رقم 91-10<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بللقانون رقم 01-07<sup>(2)</sup> بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،<sup>(3)</sup> وسنحاول في هذا الفصل التطرق إلى حقيقة الوقف من خلال بعض المفاهيم المرتبطة به إضافة إلى الأجهزة المكلفة بإدارته وتسييره في الجزائر ثم الآليات القانونية التي جاء بها المشرع لاستثماره.

### المبحث الأول: المفاهيم الأساسية للوقف

سنتناول في هذا المبحث بعض المفاهيم الخاصة بالوقف من خلال التعرض إلى تعريفه والأركان التي يقوم عليها ثم أنواعه حسبما ورد في قانون الأوقاف بالإضافة إلى أهمية استثماره بالنسبة للتنمية الاقتصادية.

### المطلب الأول: تعريف الوقف

لتحديد معنى الوقف وجب التطرق إلى تعريفه لغة واصطلاحا وبيان موقف المشرع الجزائري من تعريفه ثم التطرق إلى الخصائص التي تميز بها الوقف وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

(1) القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج. عدد 21 المؤرخة في

08 ماي 1991

(2) القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج. عدد

29 المؤرخة في 23 ماي 2001

(3) المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها

وكيفيات ذلك، ج.ر.ج. عدد 90 المؤرخة في 02 ديسمبر 1998

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

### الفرع الأول: تعريف اللغوي والاصطلاحي للوقف

#### أولاً: التعريف اللغوي

يعرف الوقف لغة أنه الحبس، مصدر وقف يقف، ويرادفه التحبيس والتسبيل، يقال الدار للمساكين وقفاً، ووقفت الدابة أي حبستها.

#### ثانياً: التعريف الاصطلاحي

اختلف الفقهاء في تعريف الوقف تبعاً لاختلافهم في المذاهب تبعاً من حيث الشروط والأركان و أوجز هنا بعض تلك التعريفات على المذاهب الأربعة:

**المذهب الحنفي:** عرفه المرغيناني بأنه حبس العين على حكم ملك الله \_ سبحانه وتعالى \_ والتصدق بالمنفعة.

**المذهب المالكي:** جاء في أقرب المسالك أنه جعل منفعة مملوك - ولو بأجرة - أو غلته المستحقة بصيغة بمدة ما يراه المحبس.

**المذهب الشافعي:** عرفه الرملي بأنه حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود.

**المذهب الحنبلي:** عرفه بن قدامة بأنه تحبيس الأصل، وتسبيل الثمرة، وهذا التعريف مأخوذ من قول المصطفى صلى الله عليه وسلم لعمر رضي الله عنه حبس الأصل وسبل الثمرة (1)

### الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من تعريف الوقف

يقصد به تعريف الوقف في التشريع الجزائري، فأول تعريف للوقف في القانون

الجزائري هو ما تضمنته المادة 213 من القانون رقم 11|84 المؤرخ في 09|06|1984

المتضمن قانون الأسرة بأنه: حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد

والتصدق، وورد تعريفه كذلك في نص المادة 31 من القانون رقم 25|90 المؤرخ في

18|11|1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري: الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي

(1) مجمع الفقه الإسلامي (الهند)، دور الوقف في التنمية، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2007، ص16، 15.

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

حبسها مالکها بمحض إرادته لیجعل التمتع بها دائما، ینفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوریا أو عند وفاة الموصین الوسطاء الذین یعینهم المالك المذكور، اما نص المادة 38 من القانون 10|91 المؤرخ في 27|04|1991 المتضمن قانون الأوقاف فقد عرفت الوقف كالأتي: الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأیید والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخیر (1) یتضح من خلال التعاریف التي جاء بها المشرع في كل من قانون الأسرة وقانون التوجيه العقاري وكذلك قانون الأوقاف أن هذا الأخير جاء أكثر وضوحا من حيث خاصية التصديق حيث نص على أن التصديق بالمنفعة التي تأتي من استثمار واستغلال العين الموقوفة وليس أصلها.

### الفرع الثالث: خصائص الوقف

یتميز الوقف بعدة خصائص حيث يمكن تصنيفه ضمن عقود التبرع وبكونه یتمتع بشخصية معنوية مستقلة بالإضافة إلى أنه يفيد التأیید إلى جانب تميزه بحماية قانونية (2) ولقد خص المشرع الوقف بخصائص جمة، جعلت منه نظاما متفردا، متميزا عن باقي العقود والتصرفات القانونية الأخرى، بل وجعلت من العقار الوقفي عقارا من نوع خاص وهو الأمر الذي جعل المشرع یصنفه كنوع خاص من أنواع الملكية العقارية، من خلال قانون التوجيه العقاري (3)

### المطلب الثاني: أركان الوقف

نص المشرع الجزائري في المادة 09 من قانون الأوقاف 10-91 على أن: أركان الوقف هي:

#### 1- الأوقاف

(1) خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي

بكر بن بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص14

(2) مالك براح، استثمار الأموال الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، عدد 5، 2017، ص182

(3) أنظر خير الدين موسى قنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية -الوقف-، ط1، دار زهران، عمان، الأردن،

2012، ص101 وما بعدها

2 -الموقوف عليه

3 -محل الوقف

4 -صيغة الوقف

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه نستنتج أن للوقف أركان يقوم عليها وسنحاول التطرق إلى كل ركن بإيجاز كما يلي:

### الفرع الأول: الواقف

ويشترط فيه أن يكون مالكا للذات الموقوفة، عاقلا بالغا، ذكرا أو أنثى و ألا يكون محجورا عليه، فيخرج بذلك الصبي والمجنون، والمكره فلا يصح الوقف منهما (1) وهذه الشروط هي نفسها التي نصت عليها المادة 10 من قانون الأوقاف 10|91 بقولها:

" يشترط في الواقف حتى يكون وقفه صحيحا ما يلي:

1-أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا

2-أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين " (2)

### الفرع الثاني: الموقوف عليه

ويشترط فيه أن تكون الجهة الموقوف عليها قريبة من القربات فلا يجوز الوقف على المعاصي والمنكر وأهلها، ولا على الكنائس والشعائر الدينية غير الإسلامية، وقد حدد الحنفية اعتبار القربى بأمرين اثنين هما:

- أن يكون الموقوف عليه قريبة في نظر الشريعة

- أن يكون قريبة في اعتقاد الواقف

(1) يحي بن محمد بن محمد الحطاب المالكي، أحكام الوقف، ط1، دار ابن الحزم، بيروت، لبنان، 2009، ص25

(2) المادة 10 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- أن يكون الموقوف عليه موجودا إذا كان الوقف المعني وذلك عند إنشاء العقد، إما انقطاع الجهة الموقوف عليها فهو محل خلاف بين الفقهاء بين من يرى أن الأصل عدم صحة الوقف المنقطع انتهاء فقط أو ابتداء وانتهاء، وبين من يرى صحة الوقف المنقطع مطلقا.

تأبيد الوقف أن تكون الجهة الموقوف عليها دائمة الوجود عند من يشترط التأبيد (1)

وقد عرف المشرع الجزائري الموقوف عليه من خلال نص المادة 13 من قانون الأوقاف

والتي تنص على : " الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا معلوما طبيعيا أو معنويا " (2)

### الفرع الثالث: محل الوقف

ويقصد به الشيء الموقوف به في وجه من أوجه البر، فيجوز وقف العقار والمنقول والشائع و المفرز . ويجوز وقف الأشجار لثمارها والحيوانات لألبانها، وأسواقها، والأراضي لمنافعها، ولا يجوز وقف الطعام لأن منفعته في استهلاكه ويشترط في الموقوف ما يلي:  
أولاً: أن يكون مالا منقولاً، لا يصح الوقف إذا كان مالا غير مقوم، والمال المقوم هو ما كان محرزا بالعقل وأباح الشرع الانتفاع به في حال السعة والاختيار.

ثانياً: أن يكون معلوما محدد لا يصح وقف المجهول ويحدد الموقوف إما لتعيين قدره كوقف أرض مساحتها مثلا، أو تعيين نسبة الى معين مثل الثلث من أرض فلان في منطقة معينة.

ثالثاً: أن يكون الوقف مملوك ملكا تاما عند وقفه

رابعاً: ألا يتعلق بالموقوف حقوق للغير "لا يصح وقف كل ما تعلق به حقوق الآخرين، فلو وقف الغاضب المغضوب فإنه لا يصح .

(1) سيدي محمد ولد محمد المصطفى، النظام القانوني لإدارة الوقف (تجربة موريتانيا) دراسة فقهية قانونية مقارنة للتنظيم

الموريتاني للوقف، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، 2014، ص 60

(2) المادة 13 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

خامسا: إمكانية الإنتفاع بالموقوف " إذا كان الموقوف لا يمكن الإستفادة منه فلا يصح وقفه كأن يتلف بالإنتفاع به أو يسرع إليه الفساد<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع: صيغة الوقف

أشارت إليها المادة 12 من القانون 10|91 المتعلق بالأوقاف بقولها " تكون صيغة الوقف باللفظ أو الكتابة أو الإشارة حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه ".<sup>(2)</sup>

ويشترط فيها أن تكون معتبرة شرعا، كقول المالك " وقفت أو تصدقت ولو أطلق فقول " تصدقت بكذا، فيشترط أن يقيد بها ب " لا يباع ولا يوهب " فإن لم يقيد بها كانت صدقة.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثالث: أنواع الوقف وأهمية استثماره من الناحية الاقتصادية

سنتناول في هذا المطلب أنواع الوقف حيث وجدت عدة معايير تتم بناءا عليها تقسيم الوقف، وهذه المعايير تستند أساسا إلى الأركان التي يقوم عليها هذا الأخير، وسنأخذ بالتقسيم أو المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري في القانون 10|91 المتعلق بالأوقاف وهو معيار الجهة الموقوفة عليها، حيث نصت المادة 06 من القانون سالف الذكر على أن " الوقف نوعان عام وخاص " بعدها سنطرق إلى الأهمية والدور الذي يلعبه استثمار الوقف في التنمية الاقتصادية.

### الفرع الأول: الوقف العام

تعددت تعريفات الملك الوقفي العام أو الخيري ومن أهمها:

يعرف بأنه " ما صرف فيه الربح من أول الأمر إلى جهة خيرية "

(1) بوعليظة إلهام ، بوعفار أمال، الدور الإقتصادي للإستثمار الوقفي العقاري في الجزائر وصيغ تطويره، مداخلة مقدمة

ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017، ص2 و3

(2) المادة 12 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق

(3) يحي بن محمد بن محمد الحطاب المالكي، أحكام الوقف، مرجع سابق، ص25



## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

وعرف أيضا بأنه " ما وقف على وجه من أوجه الخير أو البر سواء كانوا أشخاص أو جهات حيث يستهدف في المجمل تحقيق مصلحة عامة ".

كما عرف بأنه " ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولمدة معينة يكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين ".

يتضح أن الأمر المشترك بين هذه التعريفات هو الأخذ بالاعتبار الجهة الموقوف عليها أول الأمر بأن تكون جهة بر عامة، كما أن مصدر تسمية الملك الوقف العام من حيث أنه يرد على جهات عامة، كالمساجد، المدارس، المستشفيات، المقابر وغيرها ليستفيد منه المجتمع كله (1).

وبالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون رقم 10|91 المتعلق بالأوقاف نجدها عرفت الوقف العام بأنه " ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ".

كما قسمت المادة سالفة الذكر الوقف العام إلى قسمان:

قسم يحدد فيه مصرف معين كريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ.

وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات (2) ولقد حدد المشرع الجزائري الأوقاف العامة من خلال المادة 08 من القانون 10|91 حيث نصت على الأوقاف المصونة العامة هي:

- 1 - الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية
- 2 - العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها

(1) انتصار مجوح، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص 25، 26

(2) المادة 06 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- 3- الأموال والعقارات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية
  - 4- الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم
  - 5- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار
  - 6- الأوقاف الثانية بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو معنويين.
  - 7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبسة عليها.
  - 8- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف .
  - 9- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا أو الموجودة خارج الوطن<sup>(1)</sup>
- التعداد الوارد في المادة 08 من قانون الأوقاف رقم 10|91 تعداد يحسب الجهات التي اعتاد الناس وقف أملاكهم عليها، ولكن أغفلت هذه المادة تعدادها بحسب النشاطات التي ترصد لأجلها، والملاحظ أن مفهوم الأوقاف العامة يرمي إلى محتوى واسع، أوسع مما احتوته المجموعة المذكورة في هذه المادة، ولقد انتبه المشرع بعد مرور سبع سنوات من صدور قانون الأوقاف إلى قصور هذه المادة عن جمع كل الأوقاف العامة فحاول بعدها ضم أنواع أخرى وصور شتى تتدرج ضمن الوقف العام حددتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381|98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وهي كالآتي:

- الأموال التي وقع اكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.

- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

إلا أنه ومهما حرص المشرع على حصرها فإنه لن يجمع ويحصر جميع صور الأوقاف العامة لتتنوع النشاطات التي أسهم الوقف من خلال عائداته في معالجة سلبيات وهموم المجتمع الكثيرة<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 08 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق

(2) خير الدين موسى قنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية -الوقف-، مرجع سابق، ص26 وما بعدها

### الفرع الثاني: الوقف الخاص

هو ما جعل استحقاق الربح فيه للواقف نفسه أو لغيره من الأشخاص المعينين بالذات أو الوصف سواء كانوا من الأقارب أو غيرهم وذلك بأن يقول: وقفت أرضي على نفسي مدة حياتي ثم على أولادي من بعد وفاتي، فإذا انقرضت الذرية انصرف الوقف إلى جهة عامة لأن مال الوقف الذي ينبغي أن يكون وقفا خيريا عاجلا أو أجلا. (1)

ولقد عرف المشرع الجزائري الوقف الخاص بقوله "هو ما يحبسه الواقف على عتقه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم (2).

ويلاحظ أن مدار التفرقة بين الوقف الخيري وبين الوقف الذي هو الجهة التي يتم الوقف عليها: فإن كانت جهة الوقف عامة كان الوقف خيريا وإن كانت جهة الوقف خاصة بالواقف وبأهله أو بأقاربه كان الوقف أهليا أو ذريا، مع التأكيد أن كل منهما يعتبر من التصرفات التطوعية، كما أن الوقف الذي مآله وقفا على جهات الخير، يصبح خيريا عاما (3) وهذا ما ذهب إليه المادة 07 من القانون رقم 10|91 المتعلق بالأوقاف بقولها: "يعتبر الوقف الخاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم". (4)

جميع الأراضي الوقفية العامة والخاصة الموضوعة تحت حماية الدولة تصبح وقفا عاما طبقا للمادة 08 فقرة 05 و 06 من قانون الأوقاف وتوضع تحت سلطة الجهة المكلفة بالأوقاف (5).

(1) عكرمة سعيد صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط2، دار النفائس، عمان، الأردن، 2011، ص105

(2) المادة 06 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق

(3) عكرمة سعيد صبري، المرجع نفسه، الموضوع نفسه

(4) المادة 07 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق

(5) صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة باتنة -1- الحاج لخضر، 2017-2018، ص150

### الفرع الثالث: دور الوقف في التنمية الاقتصادية

يعد الوقف موردا ضروريا مهما، يساهم في إعادة ترتيب علاقات المجتمع، حيث أن المضمون الاقتصادي للوقف لا يعني تجميد رأس المال والثروة الوطنية وحبسها في الانتفاع الاقتصادي، بل هو مصدر اقتصادي يهدف إلى توكيد دخل مستمر، يوفر حاجات المستهدفين في الحاضر والمستقبل، كما أن الوقف يعتبر احد الأنشطة الهامة في تفعيل الدورة الاقتصادية وتحقيق النمو ومعالجة المشاكل الاقتصادية والتخفيف من العوائق والانحرافات التي تؤثر على الاقتصاد، فالباحث المؤثر في الحركة الاقتصادية على مدار السنين يؤكد دور الوقف في تفعيل الدورة الاقتصادية وإنعاشها (1)

ويتمثل دور الوقف في الجانب الاقتصادي من خلال النواحي التالية:

- يعمل الوقف على تعزيز الموازنة العامة للدولة من خلال تكفله بكثير من النفقات التي تثقل كاهل الدولة، وتعد في الوقت نفسه من أهم العوامل التي ترقى بالأمة إلى ركب الحضارة والتطور.
- يسهم الوقف في العملية الإنتاجية وفي تمويل التنمية وتوفير فرص العمل والتخفيف من عجز الموازنة وتنشيط التجارة الداخلية والاقتصادية والبنية التحتية في الكثير من المناطق وكذلك دوره في تخطيط المدن وإنشاءها.
- يعمل الوقف على إيجاد مصادر دخل للفقراء والمساكين والعاجزين عن العمل والأرامل والأيتام وغيرهم من المحتاجين، مما يغطي حاجتهم الأساسية هذا مما يؤدي إلى تحسين مستوى المعيشة لهذه الفئات من المجتمع مما يزيد من إنتاجيتهم الاقتصادية (2)

(1) بلال شيخي، سامية فقير، دور الصكوك الإسلامية في تمويل المشاريع الوقفية كأدوات تمويلية مستحدثة وآثارها التنموية الاجتماعية والاقتصادية، مداخلة مقدمة ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017، ص 11 و 12

(2) عفاف لومايزية، زهية خياري، دور الاستثمار الوقفي في تحقيق التنمية - تجربة الجزائر-، مداخلة مقدمة ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017، ص 5

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- إن استثمار الوقف في الجزائر منطلق من الوضعية التي تتميز بها الأوقاف الجزائرية بعد إقرار قانون الأوقاف ودخوله حيز النفاذ وهو ما يطرح خصائص مميزة الأوقاف في الجزائر ويتيح مجالات في الاستثمار الوقفي يمكن إن نذكر منها ما يلي:
- الوقف العام في الجزائر يتمتع بالشخصية المعنوية وهذه الشخصية تكسبه استقلالاً عن ملكية المشاريع المختلفة كما يضيف عليه حماية قانونية متميزة.
- إن الأوقاف في الجزائر موقوفة على التأييد مما يجعل استمرارية الوقف مسألة جوهرية ومقصداً في حد ذاته وخاصة الاستمرار تطلب استغلال الوقف واستثماره مما يضمن استثماره من جهة وتحقيق أهدافه من جهة أخرى.

- تقنين الوقف الجزائري قد كفل مسألة استثمار الوقف ونص على طرق متنوعة لاستفادة من الصيغ العقدية المعروضة في الفقه الإسلامي والقانوني والاقتصادي الحديث، كما فتح المجال للاستغلال والاستثمار عن طريق التمويل الذاتي أو التمويل الوطني أو الخارجي<sup>(1)</sup>

### المبحث الثاني: الهيكل الإداري لتسيير وإدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة في الجزائر

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة تسيير وإدارة الوقف إلى العديد من الأجهزة المركزية والمحلية، فعلى المستوى المركزي نجد أن اختصاص وتسيير إدارة الوقف قد أسنده المشرع إلى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تمارس صلاحياتها تحت سلطة الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وعلى المستوى المحلي نجد أن المشرع الجزائري أسند مهمة إدارة الوقف إلى عدة أجهزة منها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبعض الأجهزة الأخرى التي سنتناولها بشيء من التفصيل في هذا المبحث.

### المطلب الأول: الأجهزة المركزية التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لقد عرفت الجزائر ومنذ أول حكومة لها بعد الاستقلال هيئة وزارية مكلفة بالأوقاف وهي وزارة الأوقاف والتي سميت فيها بعد وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية وهي حالياً سميت بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف والتي نظم المقتن الجزائري الإدارة المركزية بها

(1) محمد الصغير بعلي، محمد كنازة، الآليات القانونية لتنمية موارد الوقف وحمايتها في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن

مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017، ص 10 و 11

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 146 مؤرخ في 28 جوان 2000، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وهي تكون إضافة إلى الأمانة العامة والديوان على مفتشية عامة وخمسة مديريات غير أنه وبالنسبة لما يتعلق بجانب الأوقاف فسنتكسر على المفتشية العامة والتي لها دور رقابي ومديرية الأوقاف والحج وهي الهيئة المركزية في الوزارة والمسؤولة مباشرة على كل ما يتعلق بالوقف والأملاك الوقفية إضافة إلى لجنة الأوقاف المنشأة لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية (1)

### الفرع الأول: المفتشية العامة

أنشأت المفتشية العامة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000 (2) والذي أجال بدوره تنظيمها وعملها إلى مرسوم تنفيذي آخر حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها (3).

أما عن مهامها في إطار إدارة الأوقاف فقد حددتها المادة الثانية منه، فإلى جانب مهامها الرقابية العامة على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للوصاية فإنها تقوم تحت سلطة الوزير بزيارات مراقبة وتفتيش تنصب على متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية عن ذلك يرسلها المفتش العام إلى الوزير طبقا لنص المادة 04 من المرسوم (4).

(1) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص141، 142.

(2) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000، ج.ر.ج. عدد 38 المؤرخة في 02 يوليو 2000

(3) المادة الأولى المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000 إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج. عدد 69 المؤرخة في 21 نوفمبر 2000

(4) خير الدين بن مشرني، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص116

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

### الفرع الثاني: مديرية الأوقاف، الزكاة، الحج والعمرة

نظم المشرع الجزائري هذه المديرية من خلال المرسوم التنفيذي 05-427 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 2000-146 وتتمثل المهام التي كلفت بها طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-427 في ما يلي :

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إظهارها إحصائيا.
  - الإشراف على جمع موارد الزكاة وتوزيعها وتحديد طرق صرفها.
  - إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.
  - متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.
  - تحسين التسيير المالي والمحاسبي للأملاك الوقفية والزكاة.
  - إعداد الصفقات و الاتفاقيات المتعلقة بالأملاك الوقفية وضمان متابعة تنفيذها.
  - ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية.
  - الإشراف على تحضير موسم الحج وتنظيمه ومتابعة تقييمه.
  - ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية.
  - ضمان متابعة عمل الوكالات السياحية في مجال الحج والعمرة ومراقبته وتقييم هـ.
- وقد نصت نفس المادة على أن مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة تتكون من أربع مديريات فرعية وهي:

- المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها.
- المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.
- المديرية الفرعية للزكاة.
- المديرية الفرعية للحج والعمرة.

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

وبما أن موضوع دراستنا يتمحور حول استثمار الأملاك الوقفية فسندتقي بالتطرق إلى مهام المديرية الفرعية المكلفة بالوقف وهذا على التالي:

أولا : مهام المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها : وتتمثل مهامها في :

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيله و إشهارها.
- مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة.
- جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.
- متابعة تسيير الأملاك الوقفية.
- المساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه.
- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية.
- ثانيا : مهام المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية وتتمثل مهامها في في :
- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتتميتها.
- متابعة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية ومراقبتها.
- متابعة تحصيل الإيجار وصيانة الأملاك الوقفية.
- إعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.
- وضع آليات إعلامية وإشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي (1).

### الفرع الثالث: لجنة الأوقاف

استحدثت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998|12|01 حيث نص في المادة 09 منه على :تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون

(1) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المؤرخ في 07 نوفمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج.ج.ج. عدد 73 المؤرخة في 09 نوفمبر 2005



## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

الدينية لجنة الأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وقد خولت الفقرة الثانية من نفس المادة إلى وزير الشؤون الدينية مهمة إصدار القرار الذي يحدد تشكيلة ومهام وصلاحيات هذه اللجنة (1).

وصدر لإنشاء لجنة الأوقاف وتحديد صلاحياتها القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999.

### أولا تكوين اللجنة:

تتشكل اللجنة حسب المادة الثانية من إقرار إنشاءها من إطارات الإدارة المركزية للوزارة وممثلين لقطاعات أخرى كما يلي :

- 1- مدير الأوقاف رئيسا.
  - 2- المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية كاتباً للجنة.
  - 3- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضوا.
  - 4- مدير الإرشاد والشعائر الدينية عضوا.
  - 5- مدير إدارة الوسائل عضوا.
  - 6- مدير الثقافة الإسلامية عضوا.
  - 7- ممثل عن مصالح أملاك الدولة عضوا.
  - 8- ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري عضوا.
  - 9- ممثل عن وزارة العدل عضوا.
  - 10- ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى عضوا (2).
- وإلى جانب التشكيلة المذكورة أعلاه فقد أضاف القرار الوزاري رقم 200 ثلاثة أعضاء والمتمثلين في :

- ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضوا.

- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية عضوا.

(1) المادة 19 من المرسوم التنفيذي 98-381، مرجع سابق

(2) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص144

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- ممثل عن وزارة السكن والعمران عضوا.

وتجدر الملاحظة إلى أن تنوع تشكيلة لجنة الأوقاف على مستوى عدة وزارات له ما يبرره فهو استجابة لمتطلبات عمل اللجنة الذي يعتمد على التنسيق مع هذه الوزارات خاصة في ما يتعلق بالبحث الميداني على الأملاك الوقفية، ولما تتوفر عليه مصالحها من وثائق ذات الصلة بعملية البحث عن هذه الأملاك.

والملاحظ كذلك أن المشرع لم يضبط ولم يحدد أعضاء لجنة الأوقاف على سبيل الحصر ، إذ يجوز للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يفيدتها في أشغالها. (1)

### ثانيا: مهام وصلاحيات لجنة الأوقاف

إن لجنة الأوقاف تلعب دورا هاما في إدارة وتسيير وحماية الأوقاف حيث تمارس مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية بالنظر الى الصلاحيات الموكلة لهذه اللجنة فهي تتولى النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة عليها المتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها، فهي جهاز تداولي يمارس ما يشبه الدور التشريعي بالنظر إلى المهام الموكلة إليها حسب نص المادة 03 من القرار الوزاري المنشأ لها (2) وتتمثل مهام وصلاحيات هذه اللجنة في ما يلي:

- دراسة حالات تسوية الأملاك الوقفية العمة والخاصة عند الاقتضاء في ضوء أحكام المواد 03 04 05 06 من المرسوم التنفيذي رقم 381|98 السالف الذكر.

- تدرس وتعتمد الوثائق النمطية لعمل وكلاء الأوقاف في ضوء أحكام المواد 10، 11، 12، 13 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

- الإشراف على إعداد عمل ناظر الملك الوقفي واعتماد اقتراحاته والوثائق النمطية لذلك في ضوء أحكام المواد 13 و14 من المرسوم ذاته.

(1) صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص88، 89

(2) موسى سالمى، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر -1-، 2015-2016، ص162

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- في إطار التسيير الاستثماري للوقف، تقوم اللجنة بدراسة واعتماد الوثائق النمطية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني أو التراضي وفقا لأحكام المواد 22، 23، 24، 25، 26، 27 من المرسوم نفسه، وتحديد أولويات الاتفاق العادي ربح الأوقاف المتاح والإنفاق الاستعجالي في ضوء أحكام المواد 32 و 33 و 34 من المرسوم نفسه.

- القيام بدراسة أي اقتراح يدلي به ناظر الوقف في مجال تسيير الوقف باعتباره المسؤول عن ذلك، ولها أن تعتمده إذا كان في صالح الوقف كما يمكنها تشكيل لجان مؤقتة. (1)

وهذه المهام في عمومها يمكن أن تتوسع في ظل التعديلات التي مست القانون 10|91 المتعلق بالأوقاف لاسيما التعديل بموجب القانون 07|11 الم مؤرخ فدي 22 ماي 2002 لذلك فالمفترض أن يصدر تعديلا لقرار إنشاء اللجنة يأخذ في اعتباره التغييرات القانونية المستحدثة فيوسع في مهام اللجنة وفي تكوينها بإشراك مؤسسات مالية وكذلك إشراك ذوي العلم من الفقهاء من أجل توضيح الجانب الحكمي لعمل اللجنة في منظور الشريعة الإسلامية بوصف قانون الأوقاف مستمد من الفقه الإسلامي ونظام الوقف ككل هو في الأصل نظام إسلامي (2).

### المطلب الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بتسيير وإدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة

من أجل الحفاظ على الأموال الموقوفة ورعايتها، كذلك حسن إدارتها على المستوى المحلي استحدث المشرع الجزائري مجموعة من الأجهزة المحلية مهمتها تسيير الأملاك الوقفية وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وتتمثل هذه الأجهزة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ومؤسسة المسجد، لجنة الفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أيضا وكيل الأوقاف وناظر الوقف.

(1) الجيلالي دلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - 1،

2014-2015، ص 150، 151

(2) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 145، 146

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

### الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ومؤسسة المسجد

سنتناول في هذا الفرع مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من حيث تنظيمها وصلحياتها ثم سنتطرق إلى مؤسسة المسجد وصلحياتها في مجال الأوقاف.

#### أولاً: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

تشكل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مظهما من مظاهر التسيير اللامركزي للأوقاف وأول ما كانت عليه هذه المديرية في شكل نظارات الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83|91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارات الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وتحديد تنظيمها وتعديلها<sup>(1)</sup>، وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 26 يونيو 2000 تم تجميع مصطلح الشؤون الدينية والأوقاف لتصبح في شكل مديريات ولائية للشؤون الدينية والأوقاف حيث نصت المادة 02 منه على " تجمع مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية في مديرية للشؤون الدينية والأوقاف تتضمن مصالح مهيكلة في مكاتب ".<sup>(2)</sup>

لقد نظم المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي سالف الذكر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية في ثلاث مصالح يمكن أن تضم كل مصلحة ثلاث مكاتب على الأكثر حسب أهمية الأعمال المكلف بها وتتمثل مصالح — ح مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية في:

— مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف.

— مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية<sup>(3)</sup>

(1) صورية زردوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج

لخضر، بانته، 2009-2010، ص129

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 26 يوليو 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون

الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج.ر.ج. عدد 47 المؤرخة في 02 أوت 2000

(3) المواد 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 200-2000، مرجع سابق.

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

وتتمثل مهام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية بصفة عامة في تطوير وتنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها وفقا للمادة 03 من المرسوم 200-2000 بالإضافة إلى عدة مهام خولتها إياها نفس المادة وتتمثل المهام المتعلقة بالأوقاف وهي التي تهتمنا في دراستنا هذه في ما يلي :

- السهر على إعادة المسجد لدوره كمركز إشعاع ديني وتربوي وثقافي واجتماعي

- تطوير وظيفة النشاط المسجدي

- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها

- تنسيق أعمال المؤسسات العاملة تحت وصاية القطاع

- متابعة تطبيق البرامج التي تعدها مؤسسة المسجد وتوظيفها بهدف السماح لها بتأدية مهامها.

- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المساجد القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية.

- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المسجد.

- إعداد الخريطة المسجدية للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- تولي رئاسة مكتب مؤسسة المسجد ومجالسها.

بالإضافة إلى ما سبق فإنها تشرف حسب المادة 11 من المرسوم 98-381 على

وكيل الأوقاف في مراقبته لموقع الملك الوقفي ومتابعته كنظار الأملاك الوقفة (1) كما تشرف

(1) ياسمينة مايز، الوقف العام، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1، 2010-2011، ص51،52

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

أيضا وهذا حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي 18-213 على إعداد عقد الاستغلال الخاص بالعقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. (1)

### ثانيا: مؤسسة المسجد

استحدثت هذه المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991، حيث نص في المادة الأولى منه على " تحدث في كل ولاية مؤسسة إسلامية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي غايتها النفع العام " تسمى مؤسسة المسجد " وتدعى في صلب النص " المؤسسة"، وتعتبر المؤسسة حسب نفس المرسوم تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع للتشريع المعمول به ولأحكام هذا المرسوم (2).

تتكون مؤسسة المسجد من أربعة مجالس ومكتب ويرأس كل مجلس أمين يختاره المجلس من بين أعضائه ويوافق عليه وزير الشؤون الدينية وهذه المجالس هي:

- المجلس العلمي: يتكون هذا المجلس من فقهاء وعلى ذوي ثقافة إسلامية عالية وحاملي الشهادات العلمية.

- مجلس البناء والتجهيز: ويتكون من رؤساء جمعيات والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في طريق الانجاز وفيهم أيضا ذوي الكفاءات يختارون حسب تخصصهم.

- مجلس اقرأ والتعليم المسجدي: يضم هذا المسجد الأئمة ومعلمي القرآن الكريم وأساتذة التربية الإسلامية والقائمين بالتعليم في الزوايا وأولياء تلاميذ المدارس القرآنية وذوي الكفاءات حسب التخصص.

(1) المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال

العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018

(2) المواد 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد،

ج.ر.ج. عدد 16 المؤرخة في 10 أبريل 1991

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

مجلس سبل الخيرات: ويضم الأئمة وأعضاء الجمعيات الخيرية ذا الطابع الإسلامي والجمعيات المسجدية.

وفيما يخص مكتب مؤسسة المسجد فيضم أمناء المجلس الأربعة ويرأسه ناظر الشؤون الدينية وينوب عنه أمين المجلس العلمي عند وقوع مانع للناظر. (1)

وتضطلع مؤسسة المسجد بمهام متعددة في مجالات متعددة وسنخص منها بالذكر المهام التي لها علاقة بمجال الأوقاف. (2)

- العناية ببناء المساجد والمدارس القرآنية والمساهمة في تجهيزها وصيانتها.

- الحفاظ على المساجد وحماية أملاكها.

- تنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف. (3)

**الفرع الثاني: لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 حيث نصت المادة 13 منه على " تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتدعى في صلب النص اللجنة ". (4)

وحسب نص المادة 07 من نفس المرسوم فإن هذه اللجنة تتكون من:

- الوالي رئيسا أو ممثله

- المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عضوا .

- المدير الولائي للأملاك لدولة عضوا

(1) خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص138

(2) صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص63

(3) صورية زردوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص131

(4) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مرجع سابق

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- المدير الولائي للصناعة والمناجم عضوا
  - المدير الولائي للتعمير، الهندسة المعمارية والبناء عضوا
  - المدير الولائي للثقافة عضوا
  - المدير الولائي للبيئة عضوا
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل الشروع عضوا
- وقد فتح المشرع من خلال الفقر الثانية من نفس المادة المجال للجنة أن تستعين في سبيل القيام بأشغالها أن تستعين بأي شخص بنظر لكفاءته وقد أحسن بإقراره لهذا الحكم خاصة وأن مجال الاستثمار ترتبط به العديد من القطاعات كالتجارة، الطاقة، الأشغال العمومية وغيرهم من القطاعات الفاعلة في مجال ترقية الاستثمار. (1)
- وتتولى اللجنة فتح العروض المقدمة من قبل طالب الاستثمار في الأملاك الوقفية ثم دراسة العروض وتقييمها وانتفاع أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف وفق المعايير المعمول بها في مجال ترقية الاستثمار، مع انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية أو يكون الانتقاء وفق مرحلتين، أولية ونهائية (2)

### الفرع الثالث: وكيل الأوقاف

يضم سلك الأوقاف رتبتين اثنتين هما: رتبة وكيل الأوقاف الرئيسي ورتبة وكيل الأوقاف ويتم اختيار وكيل الأوقاف الرئيسي ورتبة وكيل الأوقاف عن طريق المسابقة على أساس الاختبارات، أما عن المهام الموكلة إليهما فيؤدي وكيل الأوقاف مهامه تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف فيراقب على صعيد مقاطعته موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظار الأملاك الوقفية ويراقبها بموجب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 98-381 إضافة إلى أحكام المواد 28-29 من المرسوم التنفيذي 18-411 المحدد لمهام وكيل الأوقاف حيث يكلف وكلاء الأوقاف على الخصوص:

- مراقبة ومتابعة تسيير و إدارة الأملاك الوقفية.

(1) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مرجع سابق

(2) محمد عقوني، يوسف ماجري، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الأول، المجلد الرابع، 2019، ص138



## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- السهر على صيانة الأملاك الوقفية و اقتراح كل التدابير لترميمها.
- ترقية الحركة الوقفية واستثمار الأوقاف.
- البحث عن الأملاك الوقفية غير المصنفة وإحصائها.
- متابعة المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية.
- يتولى وكيل الأوقاف أمانة الحساب الولائي، وبهذه الصفة يكلف بمسك السجلات والدفاتر المحاسبية.
- زيادة على المهام المسندة إلى وكلاء الأوقاف، يكلف وكلاء الأوقاف الرئيسيون على الخصوص بما يلي:
- اقتراح مشاريع الاستثمار المتعلقة بالزكاة و الملاك الوقفية.
- إعداد الحصيلة السنوية لإيرادات ونفقات الزكاة والأملاك الوقفية.
- متابعة الأنشطة الدينية والثقافية التي تنظمها مختلف مصالح القطاع.
- متابعة نشاط الجمعيات المسجدية.
- تنشيط الندوات التربوية والعلمية المنظمة لفائدة مختلف الأسلاك.
- ترقية الخطاب المسجدي ومراقبة المكتبات المسجدية ومؤسسات التكوين الموضوعة تحت الوصاية.
- المساهمة في النشاطات البيداغوجية<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع: ناظر الوقف

أعطى الإسلام لناظر الوقف سلطة الإشراف والإدارة والتسيير فهو من يكون له الحق في رعاية الأعيان الموقوفة وإدارتها واستغلالها، وصرف غلتها إلى المستحقين، ويطلق عليه

(1) محمد باوني، الهيئات الإدارية لتسيير الوقف في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 49، المجلد أ، 2018،

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

اسم المتولي أو القيم أو الناظر وهو ما بين من خلال المواد 11 من المرسوم التنفيذي 381/98 التي نصت على أنه يعمل تحت مراقبة وكيل الأوقاف والمادة 12 من نفس المرسوم التي نصت على إسناد رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى الناظر في إطار أحكام القانون 10/91 في حين نصت المادة 33 من القانون الأخير على أن تتولى إدارة الأملاك الوقفية التي توجد تحت تصرفه المباشر فإنه يعد المسؤول الفعلي والحقيقي على الأملاك الوقفية. (1)

وطبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 381-98 فلين ناظر الوقف يعين من قبل الوزير المكلف بالشؤون الدينية وهذا بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، ويكون ناظر الوقف حسب نفس المادة من بين:

1- الواقف أو من نص عليه عقد الوقف.

2- الموقوف عليهم، أو من يختارونه، إذا كانوا معينين محصورين راشدين.

3- ولي الموقوف عليهم إذا كانوا معينين محصورين غير راشدين.

4- من لم يطلب النظارة لنفسه، من أهل الخير والصلاح، إذا كان الموقوف عليه غير معين، أو معين غير محصور وغير راشد ولا ولي له. (2)

إن هذا الأسلوب في تعيين الناظر لا يخدم مصلحة الوقف لأن اشتراط رأي لجنة الأوقاف وهي هيئة مركزية تداولية، قد يشل من حركة تعيين ناظر الوقف، خاصة في حالة الضرورة كوفاة ناظر الملك الوقفي أو إهماله مما يجعل إعادة النظر في أشكال تعيين ناظر الملك الوقفي أمرا حتميا. (3)

ووفقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 381/98 فإن ناظر الوقف يشترط أن يكون:

(1) عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية

العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2005-2006، ص 68، 69

(2) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98، مرجع سابق

(3) عبد الوهاب بن حمادي، الإدارة المباشرة للوقف في التشريع الجزائري (النظارة)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية

والسياسية، عدد 8، م 2، 2017، ص 587

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

1- مسلما.

2- جزائري الجنسية.

3- بالغ سن الرشد.

4- سليم العقل والبدن.

5- عدلا أميناً.

6- ذا كفاءة وقدرة على حسن التصرف.

ويتم التثبت من الشروط المذكورة أعلاه وحسب الفقرة 2 من نفس المادة بالتحقيق والشهادة المستفيضة و الخبرة (1).

أما عن مهام وصلاحيات ناظر الملك الوقفي التي يباشرها تحت رقابة وكيل الأوقاف فقد حددتها حصرا المادة 13 من المرسوم 381|98 وهي كما يلي:

- السهر على العين الموقوفة.
- المحافظة على الملك الوقفي، وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.
- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي، أو الموقوف عليهم.
- دفع الضرر عن الملك الوقفي، مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.
- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني بتوميمه وإعادة بناءه عند الاقتضاء.
- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها طبقاً للقانون.
- تحصيل عائدات الملك الوقفي.
- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وخدمته المثبتة قانوناً. (2)

(1) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق

(2) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص155،156

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

### المبحث الثالث: آليات استثمار العقارات الوقفية العامة في التشريع الجزائري

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القوانين والتنظيمات التي تتعلق بالوقف مجموعة من الآليات التي يمكن من خلالها استثمار وتنمية الأملاك الوقفية العامة لا سيما العقارية منها، ويتضح هذا من خلال النصوص الواردة في القانون 10|91 المتعلق بالأوقاف، والتي تجيز استثمار الأملاك الوقفية العقارية من خلال الإيجار وأيضا الآليات التي جاء بها القانون 07-01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف سالف الذكر، والمتمثلة في عقد المزارعة والمساقات وعقد الحكر بالنسبة للأراضي الوقفية ذات الطبيعة الزراعية، كذلك عقد المرصد وعقد الترميم بالنسبة للعقارات الوقفية العامة المبنية أو القابلة للبناء وأيضا الأراضي المعرضة للاندثار أو الخراب.

### المطلب الأول: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة في ظل القانون 91-10

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف الإيجار كآلية من الآليات القانونية التي يمكن من خلالها استثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية العامة وسنتناول في هذا المطلب عقد الإيجار الوقفي في الفرع الأول وطرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: عقد الإيجار الوقفي

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في الفقرة 1 من المادة 467 من القانون المدني بقوله "الإيجار يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. (1) ولقد نص المشرع الجزائري على إيجار الملك الوقفي من خلال المادة 42 من القانون 10|91 المؤرخ في 27|04|1991 المتعلق بالأوقاف وهذا بقوله "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية. (2)

(1) المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ج.ج. عدد 78

المؤرخة في 30 سبتمبر 1975

(2) المادة 42 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

وتطبيقا لذلك فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

تعتبر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر الإطار العام لإنجاز الملك الوقفي مهما كانت طبيعته سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة. غير أن المشرع قد أفرد للوقف الفلاحي والأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة على وجه الخصوص تنظيما خاصا، وذلك للأهمية الاقتصادية لهذا النوع من الأوقاف، وكذلك يهدف لحماية الوجهة الفلاحية المخصصة لها، من خلال تشريع خاص وهو المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. (1)

### الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على طريقتين لإيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي

### أولا: إيجار الملك الوقفي العقاري عن طريق المزاد العلني

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالف الذكر في نص المادة 22 على تأجير الملك الوقفي عن طريق المزاد العلني ويشمل هذا الإيجار أرض مبنية أو غير مبنية أو زراعية أو مشجرة، ويتم تحديد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخيرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة مع تحديد السعر الأدنى بإيجار المثل، ويؤول اختصاص إدارة وإشراف على المزاد العلني إلى ناظر الشؤون الدينية والأوقاف وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط يحدد

(1) صورية زدوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 119، وانظر أيضا المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج.ر.ج. عدد 09 المؤرخة في 20 فبراير 2014

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

نموذجه الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف تطبيقاً لنص المادة 23 من نفس المرسوم ويجب أن يمر المزاد العلني بإجراءات قانونية تتمثل في:

- الإعلان على المزاد العلني في الصحافة الوطنية أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل 20 يوماً.

- تحديد السعر بسعر المثل المرفق بمراجعة طبيعية الأملاك الوقفية المؤجرة وحالتها، وفي كل الأحوال يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس إيجار المثل إذا كان مثقلاً بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل ويرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك. (1)

### ثانياً: إيجار الملك الوقفي العقاري عن طريق التراضي

أجاز المشرع الجزائري إيجار الملك لوقفي عن طريق التراضي وهو ما يتضح من خلال نص المادة 25 من المرسوم 98-381 والتي تنص على: يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيارات بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 أعلاه. (2)

والملاحظ أن هذا النوع من الإيجار يتعلق بالمقصد المرجو منه والمرتبط بالغاية السامية التي هي مرضاة الله تعالى والهدف النبيل المتمثل في التكافل الاجتماعي إسهاماً في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وعموم سبل الخيارات، وتتم إبرام عقود إيجار الملك الوقفية بين هيئة مكلفة بالأوقاف والتي يمثلها على المستوى الولائي مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

عملياً تعتمد وزارة الشؤون الدينية والأوقاف نموذجاً خاصاً يفرغ فيه عقد الإيجار الوقفي المعد من قبل لجنة الأوقاف المركزية طبقاً لنص المادة 4 من القرار الوزاري رقم 29

(1) العربي بن مهدي رزق الله، نصيرة غزالي، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 2، د س ن، ص 4.

(2) المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف المحدد لمهامها وصلاحياتها بين هذا النموذج الأحكام ذات الارتباط الوثيق بعملية إيجار الملك الوقفي (1).

### المطلب الثاني: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة ذات الطابع الزراعي والبور

سنتناول في هذا المطلب الصيغ التي جاء بها المشرع الجزائري والتي يمكن من خلالها استغلال استثمار الراضي الوقفية ذات الطابع الزراعي والبور و قد سبق القول أن المشرع الجزائري قد نظم مسألة إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي والزراعي بموجب أحكام خاصة جاء بها المرسوم التنفيذي 14-70 أما باقي الصيغ التي جاء بها القانون 01-07 سنتناولها كالآتي:

#### الفرع الأول: عقد المزارعة

ويقصد بع إعطاء الأرض للمزارع مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد (2) والملاحظ حول هذا التعريف أنه تضمن بعض عناصر عقد المزارعة والمتمثلة في محل العقد والمتمثل في الأرض الموقوفة الصالحة للزراعة، والمتعاقد معه الذي يستغل هذه الأرض المتمثل في المزارع، والأجرة التي يحصل عليها المتعاقد معه والمتمثلة في جزء من المحصول (3).

ويتقارب عقد المزارعة مع عقد الإيجار في تمكين شخص من أرض غيره والانتفاع بها بشيء معلوم من محصولها الذي يشابه الأجرة في عقد الإيجار كما يتقارب عقد المزارعة مع الشركة بل وذهب البعض إلى التأكيد على أنها باب من أبواب المشاركة وليست من باب المعاوضة، وأنها أولى بالقبول من الإيجار، لأن المستأجر يضمن لنفسه بدلا معيننا من النقد، وقد لا تغل الأرض للعامل شيئا، خلافا للمشاركة التي يتساوى فيها الطرفان من

(1) أنظر خير الدين بن مشرن، إدارة الملك الوقفي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص171 وما بعدها

(2) المادة 4 من القانون رقم 01-07، مرجع سابق

(3) صورية زدوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص165، 166

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

التحقق أو الحرمان من الحصة التي اشترطها لكل منهما، وهي حال المزارعة<sup>(1)</sup> وعلى هذا الأساس يقوم القائمين على الوقف (الناظر أو السلطة المكلفة بالأوقاف) على تقديم أرض زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها عن طريق زراعتها بإنفاق ما يلزم على البذور والمعدات وأجور العمال، على أن يتم اقتسام النتائج بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والجهة التي قامت بتمويل الاستثمار الفلاحي بنسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: عقد المساقاة

أشار إليه المشرع الجزائري في قانون الأوقاف بقوله عقد المساقاة: ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره<sup>(3)</sup> ويسمى هذا العقد مساقاة لأن صاحب الأشجار يستعمل رجلا في نخيل أو الكروم ليقوم بسقيها وإصلاحها على أن يكون له سهم معلوم مما تغله<sup>(4)</sup>.

إن الفقهاء دعوا إلى تنمية الأوقاف بعقد المساقاة على اعتبار أن هذا النوع من الاستثمار والتمويل لأهميته الاقتصادية والتنموية على الأوقاف الزراعية من حيث أنه استثمار للأموال الثابتة، بالجمع بين المنشآت الثابتة، وهي الأرض والأموال المتداولة والآلات المستعملة في المساقاة، مضافا إليها العمل.

ومما سبق ذكره، فإن الاستثمار والتمويل بعقد المساقاة هو أحد الطرق التنموية للأملاك الأوقاف الزراعية وهذا لتحقيق المقصد من وقف هذه الأرض، ولما فيها من مصالح شرعية على الوقف والموقوف عليهم وأفراد المجتمع وإن مديرية الأوقاف بإمكانها تستثمر وتمول أملاكها الوقفية الزراعية بهذا النوع من الاستثمار والتمويل مع مراعاة أن يستعمل المساقى أو الشريك الطرق الحديثة للسقي حفاظا على التربة ولمردودها الزراعي، وللاستغلال الأفضل

(1) خير الدين موسى قنطازي، عقود التبرع على الملكية العقارية - الوقف -، مرجع سابق، ص 201، 202

(2) بدرة بو مسجد، إبراهيم بن يمينه، طرق تسيير الأملاك الوقفية من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية - النموذج الجزائري -

مداخلة مقدمة ضمن المؤتمر الدولي للوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غ م، عمان، الأردن، 2017، ص 8

(3) المادة 4 من القانون رقم 07/01، مرجع سابق

(4) الجيلالي دلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، مرجع سابق، ص 255



## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

للموارد المائية ومراعاة مبدأ صيانة العتاد المستمر للحفاظ على مردوبيته لأطول مدة ممكنة (1).

### الفرع الثالث: عقد الحكر

ذكر المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من خلال نص المادة 04 من القانون 07-01 والتي تنص على "..... يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجب جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه (2).

إنه وبعد اعتراف المشرع بالحكر، أصبح يفرض هذا الاعتراف خضوع الحكر كباقي العقود الواردة على العقار بشروط الرسمية والتسجيل والشهر (3).

وينتهي عقد الحكر بعدة كيفيات وأسباب ترجع إلى انقضاء الأجل المحدد في العقد، وفي بعض الأحيان ينتهي حق الحكر قبل انقضاء الأجل المحدد وذلك لأسباب خاصة بالحكر والتي نذكر منها:

- موت المحتكر قبل أن تقوم عملية الغرس أو البناء.
- زوال صفة الوقف على الأرض المحكرة.
- صدور قرار إداري بإنهاء الحكم القائم على الوقف الخيري.

كما يمكن للحكر أن ينتهي قبل الأجل لأسباب ترجع إلى القواعد العامة وهي:

- إتحاد الذمة.

(1) عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتميله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، أطروحة دكتوراه،

كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص166، 167

(2) المادة 04 من القانون رقم 07-01، مرجع سابق

(3) خير الدين موسى قنطازي، عقود التبرع على الملكية العقارية - الوقف -، مرجع سابق، ص206

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

- هلاك الأرض المحكرة أو نوع ملكيتها.

**المطلب الثالث: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للاندثار أو الخراب**

سنتناول في هذا المطلب الصيغ التي جاء بها المشرع الجزائري لاستغلال واستثمار العقارات المبنية أو القابلة للبناء عن طريق عقد المرصد ، ثم سنتناول عقد الترميم وعقد التعمير كصيغتين لاستغلال واستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة والمتمثلة في الأراضي المعرضة للاندثار أو الخراب.

### الفرع الأول: عقد المرصد

نص المشرع الجزائري على عقد المرصد كوسيلة لاستثمار وتنمية الأراضي الموقوفة ضمن تعديلات قانون الأوقاف، بحيث جاءت المادة 26 مكرر 05 تنص على أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض البناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه بشرط أن يكون هناك اتفاق مسبق و أن يكون طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار وكل ذلك بمراعاة أحكام المادة 25 من القانون 91-10 أي ملكية البناء تضاف للعين الموقوفة.

إذا فعقد المرصد وفقا لقانون عقد الإيجار محله أرض موقوفة تستثمر بتأجيرها لمن يقوم بالبناء فوقها وله مقابل ذلك أن يستغل إيرادات البناء (1) حيث يمكن لإدارة الوقف أن تتفق مع مستأجر للقيام بإصلاح الأرض وعمارتها وتكون نفقتها دينا مرصدا على الوقف، وما يدفعه المستأجر يكون من ماله الخاص بإذن من المتولي عند عجز الوقف عن ذلك لعدم وجود غلة في الوقف يعمر لها في حال ثبوت أن العمارة ضرورية له فإذا كانت دارا لا يلزم بترميمها، وإذا كان أرض فلاحية التزم بإصلاحها للزراعة وإذا كان مخصص للبناء التزم بالبناء عليه فالمرصد في حقيقته هو عبارة عن عقد إيجار يترتب عند ترميم أوقاف مخربة ومهدمة غير صالحة الانتفاع بها ولا توجد بها غلة تتفق على عمارتها والناس لا يرغبون في

(1) ياسمينه مايز، الوقف العام، مرجع سابق، ص70،71

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

استتجارها مدة طويلة بأجرة معجلة تتفق على تعميمه، بل يوجد فقط من يستأجره بأجرة ينفقها على إصلاحه وعمارته على أن يكون ما أنفقه مرصدا على العقار الوقفي (1)

### الفرع الثاني: عقد المقاولة وعقد المقايضة

نص المشرع الجزائري على عقد المقاولة وعقد المقايضة لصيغتين من الصيغ التي جاء بها في القانون 01-07 المتضمن تعديل الأوقاف حيث نص على أنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية لعقد المقاولة سواء كان الثمن حاضرا أو مجزءا في إطار أحكام المادة 549 من القانون المدني (2) والتي تعرف عقد المقاولة بأنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ويطبق على هذا العقد كل الأحكام المتعلقة بالمقاولة وهي الواردة في المواد التي تلي المادة 549 سابقة الذكر.

وصورة هذا العقد مع مؤسسة الأوقاف أن تتفق مع جهة ممولة على إنجاز مشروع استثماري على أرض لها، تتولى الأوقاف تحديد طبيعة المشروع وصفاته، ثم تقوم الجهة الممولة بالإنجاز وبعد إنهاء المشروع تتسلمه الأوقاف، وتقوم بدفع ثمنه إلى الجهة الممولة على شكل أقساط منتظمة (3).

عقد المقاولة كعقد الاستثمار الملك الوقفي لا يتميز بالخصوصية ال لازمة للتفرقة بينه وبين عقد المقاولة المطبق في القواعد العامة لذا يجب على المشرع إعادة ضبط أحكامه في التشريع الخاص في الأوقاف (4).

وتستغل أيضا وتنمي الأملاك الوقفية بعقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أفريل سنة 1991 (5) وهو من العقود الاستثنائية التي

(1) الجيلالي دلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، مرجع سابق، ص 257، 258.

(2) المادة 4 من القانون رقم 01-07، مرجع سابق.

(3) ياسمينة مايز، الوقف العام، مرجع سابق، ص 85، 86.

(4) صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 191.

(5) المادة 4 من القانون رقم 01-07، مرجع سابق.

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

يلجأ إليها في حالات خاصة جدا ومنصوص عليها قانونيا ولا يجوز تفويض عين موقوفة أو استبدالها بملك وقفي آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه لاندثار أو ضياع.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وعدم إثباته بمنفعة قط، تشريعات تفويضه لعقار يكون مماثلا أو أفضل منه، ويكون بذلك الاستبدال وسيلة للمحافظة على الطاقة الإنتاجية للوقف عن طريق بيع عين الوقف التي خربت أو قل ريعها وشراء بثمنها عيننا أخرى تحل محلها (1).

### الفرع الثالث: عقد الترميم والتعمير

ويقصد بعقد الترميم والتعمير قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد إيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم و التعمير، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإنجاز العين محل الترميم والتعمير إلى المستأجر على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر وعند استهلاك مبلغ الترميم والتعمير يعاد تحرير عقد إيجاري عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها أو تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبئ أو التزام (2).

فالعقد الترميم والتعمير هو عقد يؤجر به الوقف عند الضرورة والمصلحة ويلتزم المستأجر بجعل العين صالحة للاستغلال على أن يعوض الوقف العلم المستأجر للنفقات التي ليس لها مال تعمر به ولا يمكن الحصول منها على ربح، فيؤجر بعقد الترميم والتعمير الذي يلتزم بموجبه المستأجر بتقديم مبلغ من المال لتعمير وترميم العقارات الموقوف المبنية المعرضة للاندثار أو الخراب ويدفع هنا المبلغ للناظر وهو الظاهر من نص المادة 26 مكرر 07 والذي يقوم بالترميم عكس ما ذهبت إليه أحكام الشريعة الإسلامية والتي تعرفه

(1) الجيلالي دلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، مرجع سابق، ص 259

(2) خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 216

## الفصل الأول: طرق إدارة الأملاك الوقفية العقارية العامة في التشريع الجزائري

بخلو الانتفاع وهو إيجار لزمن طويل غير محدد يقع على جهة موقوفة ويلزم المستأجر بإصلاح الأرض ويدفع أجرة مقدرة لا تتغير.

وهذا العقد لا يمنح صاحبه أي حق على ما قام به من ترميم وتعمير إلا حقا شخصيا أي حق الدائنية فيمكنه المطالبة بما صرفه في إصلاح الوقف فإذا فسخ العقد يلتزم الناظر بأن يدفع مبلغا مساويا لما زاد في ثمن العقار الموقوف ال ذي قام بإصلاحه، عكس الحكر الذي يمنح لصاحبه حقا عينيا على ما يقيمه من غراس على الأرض الموقوفة، وكذلك عقد الترميم أو التعمير لا يمكن التنازل عليه وتوريثه عكس الحكر<sup>(1)</sup>.

(1) عبد الهادي لهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 99، 100

# الفصل الثاني

## عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامّة

المبحث الأول: شروط إبرام عقد الاستغلال

المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الاستغلال

المبحث الثالث: آثار عقد الاستغلال

### الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

يعتبر العقار الوقفي من بين أنواع العقارات التي تساهم في ترقية الاستثمار وخلق التنمية في العديد من المجالات، وقد عمل المشرع الجزائري على وضع مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي يمكن من خلالها الاستفادة من هذا المورد الهام، وقد ظهر هذا ابتداء من صدور القانون 10\91 المتعلق بالأوقاف<sup>(1)</sup> الذي أجاز استثمار وتنمية الأملاك الوقفية من خلال المادة 45 منه، التي أحالت بدورها إلى التنظيم ليحدد كيفية تطبيقها.

حيث صدر المرسوم التنفيذي 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك<sup>(2)</sup> إلا أنه وفي مجال استثمار وتنمية الأملاك الوقفية اقتصر فقط على الإيجار كآلية وحيدة لاستغلال العقارات الوقفية، وبصدور القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 الذي أستخدم صيغة جديدة لاستغلال وتنمية الأملاك العقارية الوقفية والتي كنا قد تناولناها في الفصل الأول في هذه الدراسة، ولم يكتفي المشرع الجزائري بهذه الصيغة من أجل تفصيل دور العقار الوقفي في ترقية الاستثمار وبالتالي تخفيف بعض الأعباء المتعلقة بالتنمية عن الدولة.

وأصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 18/213 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي جاء بصيغة جديدة لاستغلال العقارات الوقفية وهي عقد الاستغلال وهو ما سنتناوله في هذا الفصل من خلال التطرق إلى شروط استغلال العقارات الوقفية العامة عن طريق عقد الاستغلال في المبحث الأول ثم إجراءات استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في

(1) أنظر المادة 45 من القانون 10/91 مرجع سابق

(2) أنظر المادة 22 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 381/98 مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

المبحث الثاني وفي المبحث الثالث والأخير سنتناول آثار عقد الاستغلال الخاص بالعقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

### المبحث الأول: شروط إبرام عقد الاستغلال

سننظر في هذا المبحث إلى الأحكام العامة والخاصة التي وضعها المشرع الجزائري لتنمية واستثمار الأملاك الوقفية بصفة عامة والأملاك الوقفية العقارية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق عقد الاستغلال.

### المطلب الأول: الشروط العامة

حدد المشرع الجزائري شروط عامة لاستثمار أموال الوقف، هذه الشروط تعد الوسيلة القانونية بل الأداة الهامة لحماية الوقف (1) وهو ما أشارت إليه المادة 05 من القانون 07/01 (2) التي نصت على استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية يكون وفقا لإرادة الواقف وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني من هذا المطلب.

### الفرع الأول: استغلال العقار الوقفي العام وفقا لإرادة الواقف

اشتراط المشرع هذا الشرط، ولم يضبطه، بضابط، فالإشكالية في هذه النقطة هل تحترم إدارة الواقف مطلقا فيكون هذا الشرط شرط صحة في الاستثمار، أم لا بد أن نقيده، فيكون احترام إرادة الواقف نسبيا فقط وخاصة إذا ما ثبت أن استثمار العقار يكون سببا في تنميته وحمايته لأنه يعود على الموقوف عليهم بالربح، مما يستلزم بأن يعود على الواقف بالأجر الأكبر.

(1) عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مرجع سابق، ص84

(2) أنظر المادة 04 من القانون 07/01، مرجع سابق



## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

وهنا نص الفقهاء إلى أن إرادة الواقف محترمة ويعمل بها خاصة إذا اشترط تنمية الأصل بجزء من الربح، أو إذا اشترط صرف جميع الربح في مصارفه فلا يؤخذ شيء من الربح في هذه الحال لتنمية الأصل.

كما أن الأصل ألا يستثمر شيء من الربح الوقفي إذا أطلق الواقف ولم يشترط استثماره إلا بموافقة المستحقين له، وهذا يكون في الوقف الذري أو الأهلي، أما الوقف الخيري العام فيجوز فيه الاستثمار وإن أطلق الواقف رعاية للمقصد الأسمى وهو تنمية المال خاصة إذا كانت هناك مصلحة راجحة<sup>(1)</sup>

وبالنسبة لاستغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية فلم يخرج المشرع الجزائري عن هذه القاعدة حيث نص في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أن عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية هدفها ضمان تامين هذه الأملاك وتنميتها ويكون وفقا لإرادة الواقف وطبقا بمقاصد الشريعة الإسلامية<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: عدم مخالفة الاستثمار لمقاصد الشريعة الإسلامية

إن المقصد من ضوابط الاستثمار عموما والوقف خصوصا هي تلك القواعد الكلية التي توجه سلوك المستثمر عقديا وخلقيا واجتماعيا و اقتصاديا، أي وقف الأصول والقواعد والمقاصد الكلية المنظمة للعملية الاستثمارية، التي دعت إليها الشريعة في هذا النوع من التصرفات<sup>(3)</sup>، فإذا كان الاستثمار مخالفا لنصوص الشريعة كاستثمار في زراعة أرض

(1) مالك براح، استثمار الأموال الوقفية الآليات والضوابط الشرعية، مرجع سابق، ص 185

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 مرجع سابق

(3) عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، مرجع سابق،

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

بالعنب المعد للخمر فإنه باطل، أي أن يكون الاستثمار بصيغة العقود الجائزة شرعا عقد المزارعة وعقد المساقات وعقد الإيجار<sup>(1)</sup>

اعتبر فقهاء الشريعة الإسلامية أموال الوقف ذات طبيعة خاصة تختلف عن باقي الأموال العامة والخاصة بحيث وضعوا قيودا وشروطا لاستثمارها فيتعين على كل من له سلطة تسيير هذه الأموال مراعاتها ميدانيا

أولا : الأخذ بالحذر والحيطه، والبحث عن كل الضمانات الشرعية المتاحة وهذا استنادا لما جاء به مجمع الفقه الدولي الذي أجاز ضمان الطرف الثالث لسندات الاستثمار. ومن هذا المنطلق يتعين على إدارة الوقف الممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مركزيا والناظر محليا البحث عن الضمان قدر الإمكان.

ثانيا: الاعتماد على الطرق الفنية والوسائل الحديثة ودراسة الجدوى ورعاية أهل الإخلاص والاختصاص والخيرة في من يعهد إليهم استثمار الوقف

ثالثا: مراعاة فقه الأولويات وفقه مراتب المخاطر في الاستثمارات، وفقه التعامل مع البنوك والشركات الاستثمارية، بحيث لا تتعامل إدارة الوقف إلا مع البنوك الإسلامية والشركات التي توفر الأمن والأمان والضمان قدر الإمكان ومن هنا المنطلق عليها أي إدارة الأوقاف أن

تتجه إلى الاستثمارات التي لا تزال أكثر أمانا وقل خطرا وهي الاستثمارات العقارية

رابعا: التخطيط والمتابعة والرقابة الداخلية على الاستثمارات هذه الشروط المحددة من قبل الفقهاء تعد من الشروط الوثيرة عند الفقهاء - شروط الواقف لشروط الشارع -.

هذه الشروط المقررة فقها يتطلب بالضرورة الشرعية من إدارة الوقف في الجزائر مراعاتها في جميع المراحل التي يمر بها الوقف<sup>(2)</sup>.

(1) مالك براح، استثمار الاملاك الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مرجع سابق، ص 185

(2) عبد الرزاق بوضياف، ادارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري، مرجع سابق،

### المطلب الثاني: الشروط الخاصة

بالإضافة إلى الشروط العامة التي أقرها المشرع الجزائري لاستثمار أموال الوقف فقد أقر المشرع الجزائري أيضا، بعض الأحكام الخاصة التي يجب مراعاتها من أجل استغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتتعلق هذه الأحكام بطبيعة العقار الوقفي محل الاستغلال وموقعه وهو ما سنتناوله في الفرع الأول من هذا المطلب ، وأحكام أخرى تتعلق باستثمار العقار الوقفي والهدف المرجو من استغلاله وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني من هذا المطلب.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطبيعة العقار الوقفي وموقعه

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 18-213 نجدها قد بينت طبيعة العقارات التي تكون محل استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث نصت على أن الأحكام المذكورة أعلاه تطبق على الأملاك العقارية العامة المبنية أو غير المبنية<sup>(1)</sup> وقد فصلت المادة 07 من المرسوم في طبيعة العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار حيث نصت على: تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم في ما يلي :

-الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية

-العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة إنشاء أو تغيير في استعمالها الأولي كاستقبال المشاريع الاستثمارية<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 مرجع سابق

(2) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

كما أشار المشرع في نفس المادة إلى أنه وفي جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة وقد وفق في وضع هذا الحكم نظرا لأنه يخدم ويساهم في المحافظة على الملك الوقفي من جهة وتنميته من جهة أخرى.

ولقد استثنى المشرع من الخضوع لأحكام المرسوم 18-213 القارات الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي التي أخضعها المشرع إلى أحكام خاصة وردت ضمن المرسوم التنفيذي 14-70 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة<sup>(1)</sup>.

وبالنسبة لموقع العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فقد نص المرسوم التنفيذي 18-213 في المادة الثانية منه على أن هذه العقارات تكون واقفة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(2)</sup>، وقد عرف المشرع الجزائري الأراضي العامرة من خلال نص المادة 20 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وهذا بقوله " الأراضي العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات مجالاتها الفضائية وفي مشتملاتها، تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات ".

كما عرف المشرع أيضا الأراضي القابلة للتعمير من خلال المادة 21 من تقنين القانون بقوله الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون ، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المواد 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14، مرجع سابق

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 مرجع سابق

(3) المواد 20 و 21 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990

### الفرع الثاني: شرط تامين الأملاك الوقفية العامة وتميمتها

من أجل استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية أشرط المشرع الجزائري أن تكون العملية تهدف إلى ضمان تامين هذه الأملاك وتميمتها (1) وهذا ما أكدته المادة الأولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض وهذا بقولها "يوجه العقار الوقفي، موضوع دفتر الشروط هذا، لإنجاز مشروع استثماري ممول من قبل مستثمر أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تميمته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه (2) وهو نفس البند الذي أدرجه المشرع في دفتر الشروط الخاص باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي (3) ولقد عرف المشرع الجزائري الاستثمار من خلال القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار وهذا بقوله يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

1- اقتناء أصول تتدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج وإعادة التأهيل.

2- المساهمات في رأس مال الشركة (4).

أما بالنسبة لاستثمار الأموال الوقفية بشكل خاص فقد تعددت تعريفات المختصين بشأنه أهمها ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية

(1) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

(2) المادة الأولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، ج.ر.ج. عدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018

(3) أنظر المادة الأولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة

لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق التراضي، ج.ر.ج. عدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018

(4) المادة 02 من القانون رقم 09/16 المؤرخ في 3 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 46 المؤرخة في 03 أوت 2016

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

وتتميزها بالطرق المشروعة، وفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط أن لا تعارض نصا شرعيا.

والحقيقة أن إنشاء ملك وقفي من المنظور الاقتصادي يقصد به تحويل الأموال من مجال الاستهلاك إلى الاستثمار في رؤوس أموال منتجة تدر إيراد أو منفعة يستفيد منها عموم الناس، أو تخصص لفئة بوصفها أو بعينها، فيجمع بذلك بين الادخار والاستثمار، فالأول بما تقوم عليه من اقتطاع أموال عن الاستهلاك الآني والثاني بتحويل هذه الأموال إلى استثمار بهدف إلى زيادة الثروة الإنتاجية في المجتمع فيعتبر في حد ذاته عملية تنموية بما يتضمنه من بناء الثروة الإنتاجية من خلال عملية استثمار حاضرة، تنظر بعين البر والإحسان إلى الأجيال القادمة، وتقوم هذه التضحية الآنية بفرصة استهلاكية مقابل تعظيم الثروة الإنتاجية الاجتماعية التي تعود خيراتها على مستقبل حياة المجتمع بكامله كما أن تسبيل الثمرة في تعريف الوقف يقصد بها العمل بكل قوة على إدامة المنفعة المالية من الأصل الموقوف وهو ما لا يتم إلا بأن تكون هذه الأصول الوقفية حقيقة قابلة للاستمرار ولا يكون هذا إلا بالتنمية والاستثمار<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الاستغلال

من أجل إبرام عقد الاستغلال بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر الراغب في استغلال العقار الوقفي من أجل إنجاز مشروع استثماري نص المشرع الجزائري على مجموعة من الإجراءات تضمنها المرسوم التنفيذي 18-236 وهي تشبه تلك التي جاء بها المشرع في المرسوم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، حيث أنه من أجل استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري وجب على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تأخذ إما بسلوب تقديم العروض لإبرام عقد الاستغلال وهو ما

(1) انتصار مجوح، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 181، 182.

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

سنتناوله في المطلب الأول من هذا المبحث أو تأخذ بأسلوب التراضي وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: إبرام عقد الاستغلال عن طريق تقديم العروض

نص المشرع الجزائري على هذا الأسلوب من خلال المادة 12 من المرسوم التنفيذي 213-18 حيث نص على أن استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يكون عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي<sup>(1)</sup> الذي يعتبر استثناء على القاعدة العامة، ولإبرام عقد الاستغلال عن طريق هذا الأسلوب وجب على السلطة المكلفة بالأوقاف التقيد بمجموعة من الإجراءات أولها ضرورة الإعلان عن الاستثمار وهو ما سنتناوله في الفرع الأول من هذا المطلب ثم سحب دفتر الشروط وتقديم العروض من طرف المستثمر لتأتي بعدها مرحلة مهمة وهي فتح وتقييم العروض.

### الفرع الأول: الإعلان عن الاستثمار

نص المشرع على أن الإعلان عن الاستثمار يتم في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف<sup>(2)</sup>.

وقد أحسن المشرع عندما فتح المجال للإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف ومكنها من الاستفادة بأي وسيلة أخرى تحقق غرض الإعلان عن الاستثمار كما يحسب للمشرع أيضا اعتماده على الإعلان الصحفي للإعلان عن الاستثمار والذي من شأنه أن يضمن انتشار أوسع للقرض الاستثماري الخاص بالعقار الوقفي كما يفتح أيضا مجال أوسع

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

(2) المادة 04 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

للمنافسة وما يؤخذ على المشرع أنه لم ينص على نوع الجرائد الوطنية التي يجب أن ينشرها إعلان الاستثمار بدقة عكس ما ذهب إليه في المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام والذي حدد بدقة نوع الجرائد التي ستنتشر طلب العروض حيث نص على أن إعلان طلب العروض يجب أن يكون في جريدتين يوميتين وطنيتين موزعتين على المستوى الوطني<sup>(1)</sup> وتجدر الإشارة أيضا إلى أن المشرع أسند مهمة وضع نموذج الإعلان عن الاستثمار إلى المديرية الولائية المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف دون أن يحدد على الأقل البيانات الإلزامية التي يجب على هذه الأخيرة أن تدرجها في الإعلان.

### الفرع الثاني: سحب دفتر الشروط وتقديم العروض

لم يعرف المشرع الجزائري دفتر الشروط وبالرجوع إلى الفقه نجد أن الأستاذ الدكتور عمار بوضياف عرفه بأنه " وثيقة رسمية تضعها الإدارة المعنية بالصفقة أو المشروع بإرادتها المنفردة وتحدد بموجبها سائر الشروط المتعلقة بقواعد المنافسة بمختلف جوانبها وشروط المشاركة فيها وكيفية اختيار المتعاقد معها " (2) وقد نص المشرع على أن استغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم طلب العروض يكون وفق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213<sup>(3)</sup> ووفقا للمادة الأولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار فإن العقار الوقفي يوجه لإنجاز مشروع استثماري ممول من قبل

(1) المادة 65 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر ج ج عدد 50، مؤرخة في 20 سبتمبر 2015

(2) عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقا للمرسوم الرئاسي رقم 247/15، القسم الأول، ط5، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص242

(3) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق



## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

مستثمر أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

ويتم سحب دفتر الشروط من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بعد تسديد مبلغ تحدده هذه الأخيرة يدفعه المستثمر بناء على أمر بالدفع لدى حساب الأوقاف " إيرادات " المفتوح لدى البنك المذكور بالأمر بالدفع.

بالنسبة لتقديم العروض فقد نص المشرع على أن " باب المنافسة يفتح عن طريق تقديم تعهدات مختومة تحمل عبارة عرض خاص باستغلال العقار الوقفي..... الموجهة لإنجاز مشروع استثماري..... لا يفتح "، ويلاحظ أن العبارة التي ذكرها المشرع اقتصر فقط على ذكر العقار الوقفي محل عقد الاستغلال وأيضا المشروع الاستثماري المزمع إنجازه دون أن تشير إلى الطرف الأول في العقد وهو الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف.

ولقد بين المشرع أن إيداع العروض يكون بناء على يوم تحدد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وهذا قبل الساعة 12 سا منتصف النهار حيث يراعى عند تحديد أجال تقديم العروض خصوصية المشروع الاستثماري ومكوناته ومن وجهة نظرنا نرى أن المشرع قد وفق في وضع هذا الحكم نظرا لتنوع مجال الاستثمار حيث تختلف مدة إعداد دراسة الجدوى من مشروع استثماري لآخر.

كما أشار المشرع في الفقرة 3 من المادة 5 من دفتر الشروط الخاص باستغلال العقار الوقفي عن طريق تقديم العروض إلى أن إيداع العرض قانونا يترتب عليه قبول المتعهد كل البنود والأعباء والشروط المذكورة في دفتر الشروط<sup>(1)</sup>.

(1) أنظر المادة 05 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

وقد فصل المشرع في الملف الذي يتم إيداعه من قبل المستثمر حيث نص أنه يحتوي على :

- الملف الخاص بالمستثمر ويحتوي على الوثائق التالية:

1 - تعهد وفق النموذج المرفق.

2- وصل سحب دفتر الشروط.

3- نسخة من بطاقة الهوية.

4- دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر .

5- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

6- نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تكوين أو تعليم تؤهله لممارسة النشاط

- الملف الخاص بالمشروع الاستثماري ويحتوي على الوثائق التالية:

1- بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي .

2- التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع) .

3- تقديم قائمة بالإمكانيات المدية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.

4- مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل

الإنجاز<sup>(1)</sup> استعمال المشرع لعبارة إنجاز يبين أنه ركز فقط على الأراضي الغير مبنية

الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث لم يوضح الوضعية بالنسبة للعقارات المبنية أو

العقارات التي تحتاج إلى تهيئة أو توسعة أو إدخال أو تحسينات عليها .

<sup>(1)</sup>المادة 06 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز

المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

### الفرع الثالث: فتح وتقييم العروض

تتولى لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مهمة فتح العروض المقدمة من قبل المرشحين للاستثمار، حيث تقوم بدراسة العروض المقدمة وتقييمها، على مرحلتين الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي<sup>(1)</sup> أحال المشرع كليات الانتقاء لأحسن عرض إلى القواعد والأحكام المنظمة للاستثمار وبالتالي تلزم السلطة المكلفة بالأوقاف باحترام النصوص والقواعد المنظمة لترقية الاستثمار<sup>(2)</sup> وبالرجوع للقانون المتعلق بترقية الاستثمار نجده نص على أن الاستثمارات التي تضمنتها أحكامه تنجز في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها لا سيما تلك المتعلقة بحماية البيئة والنشاطات والمهن المقننة، وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية<sup>(3)</sup> بعد مرحلة التقييم الأولي والتي تقوم فيها اللجنة بالمهام المنصوص عليها في المادة 07 من نموذج دفتر الشروط والمتمثلة في:

- إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه

- إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض

- فتح العروض المقدمة من قبل المرشحين للاستثمار

- إعداد فصل مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض

- إعداد محضر فتح العروض

(1) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

(2) محمد عقوني، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق،

ص 138

(3) المادة 04 من القانون رقم 09/16، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

-تقييم العروض تقنيا وماليا<sup>(1)</sup> وعلى إثر الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقائهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة في المادة 08 من نموذج دفتر الشروط، كما يمكن للجنة أن تطلب أي وثيقة أخرى تساعد على اختيار الأحسن لفائدة الأوقاف، كما تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها<sup>(2)</sup>.

ويتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي يتم اختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض، بشرط أن يكون المشروع منسجم مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية<sup>(3)</sup> وقد وفق المشرع عندما أدرج إدارة الصناعة والمناجم من بين أعضاء لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية باعتبارها مكلفة بالمساهمة في ترقى وتطوير الجاذبية الاقتصادية وتقديم دوريا إجراءات ترقية الاستثمار<sup>(4)</sup>.

بعد الانتقاء النهائي للمستثمر صاحب أفضل عرض يحزر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من طرف رئيس اللجنة وأعضائها ويرفع إلى ريس الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال الإجراءات المعمول بها<sup>(5)</sup>.

<sup>(1)</sup>المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

<sup>(2)</sup>المادة 08 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

<sup>(3)</sup>المادة 09 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

<sup>(4)</sup>أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15/15 المؤرخ في 22 يناير 2015 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، ج.ر.ج. عدد 04 المؤرخة في 29 يناير 2016

<sup>(5)</sup>المادة 10 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

### المطلب الثاني: إبرام عقد الاستغلال عن طريق التراضي

رأينا في السابق أن المشرع الجزائري اعتمد على أسلوب تقديم العروض كقاعدة عامة لإبرام عقد الاستغلال الخاص بالعقارات الوقفية العامة من أجل إنجاز مشاريع استثمارية وسنتناول في هذا المطلب التراضي كأسلوب استثنائي لإبرام عقد الاستغلال ثم الحالات التي نص عليها المشروع والتي يتم فيها اللجوء إلى هذا الأسلوب.

### الفرع الأول: التراضي أسلوب استثنائي لإبرام العقود الإدارية

ابتداءً ينبغي التوضيح أن التراضي يختلف عن الرضا في التعاقد كركن من أركان العقد، فوجود هذا الأخير لازم في كل العقود سواء كانت بين أطراف القانون الخاص أو بين أطراف القانون العام، ذلك أنه لا يمكن تصور عقد دون ركن الرضا. والقصد من إطلاق تسمية التراضي كطريقة من طرق التعاقد في مجال القانون العام، أن الإدارة بموجبه تتحرر من الخضوع للقواعد الإجرائية سابقة الذكر<sup>(1)</sup>

ولقد عرف المشرع الجزائري التراضي بقوله " التراضي هو إجراء تخصيص صفقة كمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة لشكلية المنافسة .....".

الطابع الخاص لأسلوب التراضي والاستثنائي يتمثل في تحديد المشرع لمجال إعماله ويحدد للسلطة المكلفة بالأوقاف الحالات التي يجب أن تتحقق ليكون لجوءها للتراضي مشروعاً، وبهذا يكون التراضي جائزاً في حالاته المحددة أصلاً<sup>(2)</sup>.

(1) عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية - طبقاً للمرسوم الرئاسي رقم 247/15، مرجع سابق، ص220، 221  
(2) محمد عقوني، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق،

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

### الفرع الثاني: حالات اللجوء إلى أسلوب التراضي لإبرام عقد الاستغلال

بين المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 18-213 الحالات التي يمكن من خلالها اللجوء إلى أسلوب التراضي من أجل إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية وتتمثل هذه الحالات في ما نصت عليه المواد 20 و 21 من المرسوم التنفيذي وهي كالتالي:

أولاً: بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتت دم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.

ثانياً: عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع ذات أهمية ومردودية كبرى للأموال الوقفية، وفي حالة كانت المشاريع الاستثمارية ذات بعد وطني وفي حالة مشاريع استثمارية تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي وإذا كانت مشاريع استثمارية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة<sup>(1)</sup>.

من المهم الإشارة إلى أن النص المذكور أعلاه لم يدرج فيها حالة الاستعجال الملح عند وجود خطر داهم تتعرض له الأملاك العقارية الوقفية لا يمكن تداركه بلجوء السلطة المكلفة بالوقف إلى طريقة تقديم العروض نظراً لطول مدة هذه الإجراءات، وهذا مع توضيح وتبرير حالة الضرورة والاستعجال تبريراً كافياً، مثل ما ذهب إليه المشرع في الفقرة الثانية من المادة 49 من المرسوم الرئاسي 15-247 المتضمن قانون الصفقات العمومية وتفويضات

(1) المواد 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

المرفق العام، لأنه من الناحية العملية نجد الكثير من العقارات الوقفية العامة موجودة في حالة الاستعجال الملح<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: الترخيص باستغلال العقار الوقفي وإبرام العقد

بعد الاقتناء النهائي لأفضل عرض يدفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض لوزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يرخص باستغلال العقار الوقفي وهو ما سنتناوله في الفرع الأول من هذا المطلب ليبقى بعدها أمر إعداد عقد الاستغلال وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني من ذات المطلب.

### الفرع الأول: الترخيص باستغلال العقارات الوقفية العامة

يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض بناء على اقتراح من الوالي المختص إقليمياً بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف والذي يصدر أيضاً قرار الترخيص باستغلال العقار الوقفي في حالة ما تم اللجوء إلى أسلوب التراضي<sup>(2)</sup>.

وحسب نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء عن طريق طلب تقديم العروض أو التراضي فإن الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف يبلغ القرار إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاس تغلال للمستثمر عن طريق الوالي<sup>(3)</sup> اختصاص الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بإصدار القرار الذي

(1) محمد عقوني، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق، ص 137

(2) المواد 18 و 23 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

(3) أنظر المواد من 07 إلى 11 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، وأنظر أيضاً المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق التراضي

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

يرخص باستغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية يؤكد الطابع المركزي لإدارة وتسيير الوقف كما أن اختلاف الهيئات التي تشارك معالجة دراسة العروض المقدمة لأجل استغلال الأملاك العقارية الوقفية يبين الطابع الجماعي لإدارة وتسيير هذه الأخيرة.

### الفرع الثاني: إبرام عقد الاستغلال

تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف وبين المستثمر<sup>(1)</sup> وهو الحق الذي أقرته المادة 26 مكرر من القانون 01-07 بالنص على أن للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 08 من القانون 91-10 مشيراً بذلك إلى النص الذي ينظم الأوقاف العامة.

تعمل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على إعداد العقد، ويتم التوقيع عليه بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد وبناءً عليه يبدأ المستفيد وبناءً عليه يبدأ حياة والانتفاع بالعقار الوقفي مباشرة بعد إعداد محضر يوقع بين الطرفين وإعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت.

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-213، على أن عقد استغلال واستثمار العقار الوقفي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، حيث ألزم المشرع الجزائري ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على عقار، والتي من بينها العقود الإدارية إذ لا يكون لها أي أثر في ما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم شهر هذه التصرفات في المحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، بالقول أن كل إثبات للملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري.

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 18/213



## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

كما أكدت المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على احترام الإجراءات المتعلقة بالشهر حيث نصت على ما يلي: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر من بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية" (1).

وتستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لمدة أدناها 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري كما نص المشرع أيضا على إمكانية التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه (2).

### المبحث الثالث: آثار عقد الاستغلال

بجرد إبرام العقد بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر وإمضاء المحضر الذي يجسد حياة هذا الأخير للعقار الوقفي تترتب مجموعة من الحقوق والالتزامات بين أطراف العقد كما يمكن أن يتولد عن إبرام هذا العقد منازعة قضائية فيلجأ أحد أطرافه إلى الجهات القضائية من أجل المطالبة ببعض الطلبات قد تصل إلى طلب إنهاء هذا العقد.

### المطلب الأول: الحقوق والالتزامات المترتبة على أطراف عقد الاستغلال

في هذا المطلب سنتناول الحقوق والالتزامات التي منحها ورتبها المشرع على أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية العامة من أجل لإنجاز مشاريع استثمارية حيث سنبدأ بحقوق والتزامات المستثمر ثم حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

(1) محمد عقوني، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق،

(2) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

### الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر

وضع المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 18-213 مجموعة من الحقوق وبعض الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر الذي يريد استغلال العقار الوقفي لإنجاز مشروع استثماري، بالنسبة للحقوق التي منحها المشرع للمستثمر فتتمثل في حقه من الانتفاع بعائدات الاستغلال وله الحق أيضا في استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن كما يستفيد المستثمر من تجديد عقد الإيجار<sup>(1)</sup> ويتم تجديد العقد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد<sup>(2)</sup> وقد مكن أيضا المشرع المستثمر من أن ينتفع بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار الوقفي ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>(3)</sup>.

أما الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر فإن أولها هو التزامه بدفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز يبدأ من تاريخ التوقيع على العقد وتحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية وخلال مرحلة الاستغلال تسدد نسبة مئوية من رقم الأعمال، تتراوح هذه النسبة بين 1 % إلى 8 % على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية<sup>(4)</sup>.

(1) المادة 19 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(2) ف 2 من المادة 14 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(3) المادة 24 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(4) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

الملاحظ أن المشرع ومن خلال نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 213-18 سعى إلى تحقيق أكبر مردود من العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وهذا بفرضه لحكم يلزم المستثمر بدفع بدل الإيجار السنوي يبدأ من تاريخ التوقيع على العقد قبل الدخول في مرحلة الاستغلال يلتزم المستثمر في حالة البناء بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز، وفي حالة وجود قوة القاهرة حالت دون التقيد بآجال الإنجاز تمدد آجال إنجاز المشروع بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية كتابيا في مدة لا تتجاوز 08 أيام وبعد دراسة المبررات المقدمة يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، تحدد هذه المدة حسب طبيعة وأهمية المشروع، ويكون ذلك بموجب ملحق العقود، ولسد الذرائع التي قد يتحجج بها المستثمر عند عدم احترام آجال الإنجاز<sup>(1)</sup>.

وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع، يتم إعدار المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

كما اعتبر المشرع أن صعوبات التمويل لا يمكن أن تكون بأي حال من الأحوال سببا قاهرا يحول دون إنجاز المشروع الاستثماري<sup>(2)</sup>.

ويقع أيضا على عاتق المستثمر الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وبهذه الصفة يتقيد بما يلي :

<sup>(1)</sup> محمد عقوني ، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق، ص139،140

<sup>(2)</sup> المادة 16 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

- عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.
- دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد.
- تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت في الأرض الوقفي طيلة مدة الاستثمار.
- تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار، التي قد تلحق به.
- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبتة في التجديد<sup>(1)</sup>.

ألزم المشرع المستثمر بعد إتمام عملية الإنجاز بأن تتولى على عاتقه ضمان وتسيير إدارة المشروع وصيانته، كما أجاز المشرع أيضا للمستثمر وبعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، وبنون العقد المبرم.

وقد نص المشرع أن المستثمر ورغم استحداثه للمؤسسة المذكورة أعلاه فإن مسؤوليته تبقى قائمة ويبقى هو الطرف الملزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>(2)</sup> يترتب على عدم احترام المستثمر للالتزامات المنصوص عليها في عقد الاستغلال وكذا دفتر الشروط فسخ

(1) المادة 20 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(2) المادة 26 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف وهذا وفق إجراءات سنتناولها عند دراستنا لعنصر انتهاء عقد استغلال.

### الفرع الثاني: حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف

بغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، فقد أعطى المشرع الجزائري للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنائة المشيدة عليها في كل وقت وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم<sup>(1)</sup>

وتعد سلطة الرقابة على التنفيذ مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة في مجال العقود الإدارية، وإن سلطة الرقابة على تنفيذ العقد الإداري هي سلطة أصلية وثابتة للإدارة المتعاقدة حتى من دون الحاجة إلى نص يقررها على الرغم من أن هذه السلطة كثيرا ما ينص عليها في العقد أو في دفاتر الشروط بهدف تنظيمها وتحديد مجال أعمالها<sup>(2)</sup>.

سلطة الرقابة التي أعطاها المشرع للسلطة المكلفة بالأوقاف والتي تمارس في كل وقت تعتبر من بين أهم الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي 213/18 حيث تتمكن من خلاله الإدارة بمراقبة مدى احترام المستثمر لالتزامه المنصوص عليها في دفتر الشرط والعقد الذي يعتبر من العقود طويلة المدة.

وبالنسبة للالتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف فقد ألزمها المشرع بالتسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد، وتقديم يد العون للمستثمر في ما يخص الإجراءات الإدارية

<sup>(1)</sup>المادة 25 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

<sup>(2)</sup>منال داود العكدي، سلطة الإدارة في الرقابة على تنفيذ العقد الإداري، مقال قانوني مأخوذ من الموقع

www.mohamah.net نشر يوم 31 أوت 2017 تاريخ الاطلاع 16 ماي 2019

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية (1).

ويحسب للمشرع إدراجه لهذا الحكم ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 213/18 لأن تقديم يد العون من طرف الإدارة للمستثمر تعتبر من أهم عوامل ترقية الاستثمار في حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل مدة العقد تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق المحضر القضائي من أجل تحديد موقفهم خلال الستين يوما الموالية للتبليغ، ويكون للورثة الخيار بين الفرضيات التالية:

- **الفرضية الأولى:** قرار الورثة بمواصلة الإنجاز أو استغلال العقار الوقفي شريطة الالتزام بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، حيث يعتبر قرار مواصلة إنجاز المشروع الاستثماري من أعمال الإدارة، ولأن الغرض من إدارة المال الشائع هو الانتفاع واقتسام ثماره بين الشركاء فقد عمل المشرع على توسيع مجال استعمالها ولم يشترط إجماع الشركاء، أين اكتفى باشتراط موافقة الأغلبية تحسب على أساس قيمة الأنصبة حسب نص المادة 716 من القانون المدني وللأغلبية أن تختار مديرا، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم.

- **الفرضية الثانية:** قرار الورثة بفسخ العقد، في حالة رفضهم مواصلة إنجاز المشروع وفسخ العقد يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 %.

(1) المادة 18 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

- الفرضية الثالثة: حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة ستين يوماً، يتم فسخ العقد عن طريق السلطة المكلفة بالأوقاف دون تفويض من الورثة وذوي الحقوق<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: منازعات عقد الاستغلال

عقد الاستغلال كغيره من العقود يحتمل أن تنشأ عند إبرامه أو تنفيذ منازعة فيلجأ أحد الأطراف ممن له مصلحة إلى القضاء من أجل المطالبة بحق أو حمايته وفي هذا المطلب سنتناول الجهة القضائية المختصة بمنازعات عقد الاستغلال بالإضافة كيفية انتهاء هذا العقد.

### الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بمنازعات عقد الاستغلال

إن موضوع الدعوى هو الحق المراد حمايته فكل دعوى لا بد أن يكون لها موضوع هذا الأخير قد يتعدى عليه من قبل غير ذي حق ، مما يدفع بصاحب الحق اللجوء إلى القضاء من أجل استعادة هذا الحق وحمايته بالطرق القانونية<sup>(2)</sup> وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 213/18 نجد أنه نص على أن السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف تقوم بعملية مباشرة للإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(3)</sup> وهو من يصدر قرار الترخيص باستغلال الأوقاف العقارية<sup>(4)</sup> ومنه يتضح أن القرار الذي يرخص باستغلال هو قرار ذو طابع مركزي وأن الطعن فيه يكون على مستوى مجلس الدولة طبقاً للقانون العضوي المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله المعدل والمتمم ، وأن هذا الأخير يختص بدرجة أولى وأخيرة

(1) محمد عقوني، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18، مرجع سابق، ص141

(2) عبد الهادي لهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص153

(3) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

(4) أنظر المواد 18 و23 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية (1) ونفس الاختصاص منحه المشرع لمجلس الدولة من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يخص القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية(2).

بخصوص المنازعات المتعلقة بعقد الاستغلال فإن المشرع الجزائري بين أنه في حالة عدم اتفاق أطراف العقد وبعد استنفاد الطرق الودية فإن الدعاوى ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة(3) ويعود إسناد هذا الاختصاص للمحكمة الإدارية إلى وجود أحد الأشخاص المعنوية العامة وهي الدولة ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي تقوم بإعداد عقد الاستغلال(4) وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري نجد أن المشرع قام بتحديد اختصاص المحكمة الإدارية معتمدا على المعيار العضوي الذي ينظر إلى أطراف المنازعة بغض النظر عن موضوعها حيث نص على أن المحكمة الإدارية هي جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها(5).

المبدأ أن الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعى عليه أو آخر موطن له أو في الموطن

(1) المادة 02 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011 الذي يعدل ويتم القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج. عدد 43 المؤرخة في 03 أوت 2011

(2) أنظر المادة 901 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008

(3) المادة 23 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(4) المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مرجع سابق

(5) المادة 800 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق



## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

المختار طبقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تعدد المدعى عليهم يكون الاختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن أحدهم<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: نهاية عقد الاستغلال

ينتهي عقد الاستغلال بانتهاء المدة التي حددها المشرع بين 15 سنة كحد أدنى

و30 سنة كحد أقصى حيث نص المشرع على أن مدة العقد تحدد حسب حجم الاستثمار وأهميته ويبدأ احتساب المدة ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد<sup>(2)</sup> كما ينتهي عقد الاستغلال إذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد ، وإذا قدم للسلطة المكلفة بالأوقاف مبررات التأخر يمكنها أن تمنحه أجل إضافي يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته ، فإذا انقضى الأجل الإضافي ولم يكمل المستثمر إنجاز المشروع الاستثماري يتم إعدار المستثمر وفسخ العقد<sup>(3)</sup>.

كما ينتهي عقد الاستغلال بفسخه من جانب واحد - السلطة المكلفة بالأوقاف - وعلى مسؤولية وعاتق المستثمر إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط<sup>(4)</sup> والمتمثلة في:

- عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال لا سيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها.

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

(1) عبد الهادي لهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص161

(2) المادة 14 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(3) المادة 16 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(4) المادة 22 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقارات الوقفية العامة

-التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد.

-إهمال المشروع جزئياً أو كلياً.

-سوء تسيير الاستثمار<sup>(1)</sup>.

عند إخلال المستثمر بالتزامات المذكورة أعلاه تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما للمستثمر بواسطة محضر قضائي، وبعد شهر واحد يسري ابتداء من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد<sup>(2)</sup>.

ويتم انتهاء عقد الاستغلال في حالة وفاة المستثمر وعدم إبداء أي رغبة من قبل ورثته في مدة ستين 60 يوماً، يتم فسخ العقد دون تعويض، كما يمكن أن ينهى عقد الاستغلال باتفاق كل من السلطة المكلفة بالأوقاف وورثة المستثمر عندما يبدي هؤلاء الرغبة في التنازل عن المشروع الاستثماري<sup>(3)</sup>.

---

(1) المادة 21 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(2) ف 2 و 3 من المادة 22 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

(3) ف 2 و 3 من المادة 27 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مرجع سابق

الخاتمة

## خاتمة

من خلال دراستنا هذه والتي تناولنا فيها موضوع الضوابط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213، وجدنا أن المشرع الجزائري إضافة إلى مجموعة الآليات التي استحدثها من أجل تنمية واستثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة والتي جاء بها القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم وكذلك المرسوم التنفيذي 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك فقد استحدث المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 آلية قانونية جديدة يمكن من خلالها استغلال العقارات الوقفية العامة من أجل انجاز مشاريع استثمارية، وقد استثنى المشرع مكن الخضوع لأحكام هذا المرسوم الأملاك العقارية الوقفية ذات الطابع الفلاحي باعتبارها تخضع لأحكام خاصة جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج الهامة نلخصها في النقاط التالية:

- من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بين المشرع الجزائري بدقة طبيعة وموقع العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- اعتمد المشرع الجزائري على الإعلان الصحفي كوسيلة للإعلان عن العرض العقاري الوقفي، حيث نص على أن الإعلان عن الاستثمار يتم في صحيفتين ( 02 ) وطنيتين، غير أنه لم يبين بدقة نوع هذه الصحف ومدى انتشارها.
- نص المشرع الجزائري على أسلوب تقديم العروض كقاعدة عامة لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة والتراضي كاستثناء عند استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق

تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.

- استحدثت المشرع على مستوى كل ولاية لجنة مهمتها فتح وتقييم العروض المقدمة من أجل استغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية وهذه اللجنة تتكون من عدد من القطاعات يرأسها والي الولاية أو ممثله وتمسك أمانتها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية.

- يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.

- يتم استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري بموجب عقد إداري تكلف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية بإعداده، يوقعه كل من مدير الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، كما يخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

- يرفق عقد الاستغلال بدفتر شروط يقرؤه ويصادق عليه المستثمر وما يستنتج من هذا، أن الإدارة استعملت وسائل القانون العام في هذا العقد، حيث أصبح فيه إرادة الإدارة تسمو على إرادة المستثمر.

- عقد الاستغلال هو عقد طويل المدة قد تصل فيه مدة استغلال العقار الوقفي العام إلى 30 سنة كما نص المشرع على أن هذه المدة يمكن أن تجدد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه.

- ألزم المشرع المستثمر بدفع بدل إيجار سنوي يحدد وفقا لمقتضيات السوق العقارية، يدفعه لدى حساب الأوقاف وهذا قبل أن يدخل المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال، وبعد

الدخول في مرحلة الاستغلال يسدد نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح بين 01% إلى 08% تحدد على حسب المردودية الاقتصادية للاستثمار المنجز والأثر الايجابي على التنمية المحلية.

من خلال هذه الدراسة وما خلصنا إليه من نتائج نقدم بعض التوصيات نعرضها كما يلي:

- ضرورة تحديد نوع الصحف التي ينشر بها إعلان تقديم العروض بدقة، وحبذا لو تكون هذه الصحف يومية توزع على مستوى الوطن، وهذا من أجل فتح مجال أكبر للمشاركة والمنافسة اللذان يخدمان مصلحة الأملاك العقارية الوقفية العامة.

إضافة إلى هذا نقترح أن يتم الإعلان عن الاستثمار إلكترونيا، مواكبة للتطور الحاصل في مجال نقل المعلومات من جهة، ومن جهة أخرى ضمان نشر أوسع للعرض العقاري الوقفي.

- إضافة حكم في المرسوم التنفيذي 18-213 تحدد من خلاله البيانات الواجب إدراجها في إعلان تقديم العروض ونقترح أيضا أن يضع المشرع نموذج من هذا الإعلان ضمن نفس المرسوم وهذا من أجل توحيد العمل على مستوى جميع المديريات الولائية المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف.

- التخفيف من الإجراءات التي تتبعها الإدارة من أجل إبرام عقد الاستغلال، حيث نقترح أن يتم دراسة العروض المقدمة من أجل استغلال العقارات الوقفية العامة في مرحلة واحدة وهذا من أجل التشجيع على استثمار هذا النوع من الأملاك.

- إعطاء دور أكبر للجنة فتح وتقييم العروض المقدمة من أجل استغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية وهذا بمنحها مهمة نشر فكرة استثمار الأملاك الوقفية

العقارية العامة عن طريق الاجتماع بمختلف المتعاملين الاقتصاديين وأصحاب المشاريع الاستثمارية، إضافة إلى إعطاءها مهمة متابعة تقدم انجاز المشاريع التي تحصل أصحابها على العقود وجميع الرخص، وهذا للتأكد من مدى احترام المستثمر لدفتر الشروط وبنود العقد المبرم بينه وبين السلطة المكلفة بالأوقاف، وهذه المهمة تتطلب وجود أشخاص ذوو كفاءة يمكن أن لا تتوفر عليها إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

- إسناد اختصاص الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري إلى والي الولاية الذي يعتبر ممثل الدولة على مستوى الولاية و هذا بدلا عن الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف من جهة لأن الأمر يتعلق باستغلال عقار وقفي و ليست ممارسة نشاط يتطلب الحصول على رخصة من الوزير المكلف بالقطاع و من جهة أخرى تحقيق العبء على المستثمر إن أراد أن يقوم بالطعن في قرار الترخيص بالاستغلال فبدلا من الطعن في هذا القرار على مستوى مجلس الدولة بالطعن فيه على مستوى المحكمة الإدارية فقط .

- إعفاء المستثمر من دفع بدل الإيجار السنوي قبل مرحلة الاستغلال الفعلي للمشروع الاستثماري لأن المستثمر في بداية انجاز مشروعه يتحمل مصاريف كبيرة لذلك يقترح إلغاء هذا الحكم من المرسوم التنفيذي 18-213 وإعفاء المستثمر من دفعه وإعفائه كذلك من مصاريف التسجيل وشهر عقد الاستغلال تشجيعا له.

# خلاصة البحث



### خلاصة البحث

استغلال العقارات الوقفية من أجل إنجاز مشاريع استثمارية عن طريق عقد الاستغلال يعتبر أهم آليات تنمية واستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة، الذي استحدثه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 18-213، بالنظر إلى أن إبرام هذا العقد يمر عبر فتح باب المنافسة من أجل اختيار أفضل عرض لفائدة الملك العقاري الوقفي، غير أن تجسيد هذه الآلية في أرض الواقع، يستدعي ضرورة تدخل المشرع من أجل سد بعض الثغرات ومعالجة بعض النقائص التي ظهرت من خلال دراستنا لموضوع الضوابط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية العامة من أجل إنجاز مشاريع استثمارية وفقا للمرسوم التنفيذي 18-213 ومن بين أهم المسائل التي يجب تداركها من قبل المشرع، هو إعادة النظر في إجراءات إبرام عقد الاستغلال وتكييفها بما يتماشى مع تشجيع أصحاب المشاريع من أجل الاستثمار في هذا النوع من الأملاك العقارية.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا/ المصادر

1/ القوانين:

أ/ القوانين العضوية:

- القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011 الذي يعدل ويتمم القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ج. عدد 43 المؤرخة في 03 أوت 2011  
ب/ القوانين والأوامر:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990

- القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج. عدد 21 المؤرخة في 08 ماي 1991

- القانون رقم 07-01 المؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف، ج.ر.ج. عدد 29 المؤرخة في 23 ماي 2001

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008

- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 3 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 46 المؤرخة في 03 أوت 2016

2/ المراسيم التنظيمية:

أ/ المراسيم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بالصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج.ر.ج.ج. عدد 50، مؤرخة في 20 سبتمبر 2015

ب/ المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج.ر.ج.ج. عدد 16 المؤرخة في 10 أبريل 1991

- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج. عدد 90 المؤرخة في 02 ديسمبر 1998

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج.ر.ج.ج. عدد 38 المؤرخة في 02 يوليو 2000

- المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج.ر.ج.ج. عدد 47 المؤرخة في 02 أوت 2000

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000 إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ج. عدد 69 المؤرخة في 21 نوفمبر 2000

- المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المؤرخ في 07 نوفمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج.ر.ج.ج. عدد 73 المؤرخة في 09 نوفمبر 2005

- المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج.ر.ج.ج. عدد 09 المؤرخة في 20 فبراير 2014

- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج. عدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018  
ثانيا/ المؤلفات:

**1/ الكتب:**

- خير الدين موسى قنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية -الوقف-، ط1، دار زهران، عمان، الأردن، 2012

- عكرمة سعيد صبري، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط2، دار النفائس، عمان، الأردن، 2011

- عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقا للمرسوم الرئاسي 247/15 ، القسم الأول، ط5، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017

- يحيى بن محمد بن محمد الحطاب المالكي، أحكام الوقف، ط1، دار ابن الحزم، بيروت، لبنان، 2009

- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006

- مجمع الفقه الإسلامي (الهند)، دور الوقف في التنمية، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2007

**2/ الرسائل العلمية:**

- انتصار مجوج، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016

- خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بن بلقايد، تلمسان، 2011-2012

- سيدي محمد ولد محمد المصطفى، النظام القانوني لإدارة الوقف (تجربة موريتانيا) دراسة فقهية قانونية مقارنة للتنظيم الموريتاني للوقف، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، 2014
- صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة -1- الحاج لخضر، 2017-2018
- صورية زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010
- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2005-2006
- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003/2004
- موسى سالمي، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف في القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1-، 2015-2016
- ياسمينه مايز، الوقف العام، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -1-، 2010-2011

### 3/ المقالات العلمية:

- العربي بن مهدي رزق الله، نصيرة غزالي، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 2، د س ن
- مالك براح، استثمار الأموال الوقفية، الآليات والضوابط الشرعية، مجلة مجاميع المعرفة، عدد 5، 2017

- محمد عقوني، يوسف ماجري، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الأول، المجلد الرابع، 2019
- محمد باوني، الهيئات الإدارية لتسيير الوقف في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 49، المجلد أ، 2018
- عبد الوهاب بن حمادي، الإدارة المباشرة للوقف في التشريع الجزائري (النظرة) ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 8، م 2، 2017
- 4/ المداخلات:**
- إلهام بوعليظة ، أمال بوعفار ، الدور الاقتصادي للاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر وصيغ تطويره، مداخلة مقدمة ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017
- بلال شيخي، سامية فقير ، دور الصكوك الإسلامية في تمويل المشاريع الوقفية كأدوات تمويلية مستحدثة وآثارها التنموية الاجتماعية والاقتصادية ، مداخلة مقدمة ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017
- بدرة بو مسجد، إبراهيم بن يمينة ، طرق تسيير الأملاك الوقفية من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية - النموذج الجزائري - مداخلة مقدمة ضمن المؤتمر الدولي للوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017
- عفاف لومايزية، زهية خياري، دور الاستثمار الوقفي في تحقيق التنمية - تجربة الجزائر - ، مداخلة مقدمة ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017

- محمد الصغير بعلي، محمد كنازة، الآليات القانونية لتنمية موارد الوقف وحمايتها في الجزائر، مداخلة مقدمة ضمن مؤتمر الوقف الإسلامي والتنمية المستدامة، غم، عمان، الأردن، 2017

ثالثا/ المواقع الإلكترونية:

- منال داود العكيدي، سلطة الإدارة في الرقابة على تنفيذ العقد الإداري، مقال قانوني مأخوذ من الموقع [www.mohamah.net](http://www.mohamah.net) ، نشر يوم 31 أوت 2017، تاريخ الاطلاع 16 ماي 2019



الفهرس

الصفحة	الموضوع
	شكر وتقدير
	إهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
5	الفصل الأول طرق إدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة في التشريع الجزائري
5	المبحث الأول: المفاهيم الأساسية للوقف
5	المطلب الأول: تعريف الوقف
6	الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للوقف
6	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من تعريف الوقف
7	الفرع الثالث خصائص الوقف
7	المطلب الثاني: أركان الوقف
8	الفرع الأول: الواقف
8	الفرع الثاني: الموقوف عليه
9	الفرع الثالث: محل الوقف
10	الفرع الرابع: صيغة الوقف
10	المطلب الثالث: أنواع الوقف وأهمية استثماره من الناحية الاقتصادية
10	الفرع الأول: الوقف العام
13	الفرع الثاني: الوقف الخاص
14	الفرع الثالث: دور الوقف في التنمية الاقتصادية
15	المبحث الثاني: الهيكل الإداري لتسيير وإدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة في الجزائر
15	المطلب الأول: الأجهزة المركزية التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف
16	الفرع الأول: المفتشية العامة
17	الفرع الثاني: مديرية الأوقاف، الزكاة، الحج والعمرة
18	الفرع الثالث: لجنة الأوقاف
21	المطلب الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بتسيير وإدارة الأملاك العقارية الوقفية العامة
22	الفرع الأول: مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ومؤسسة المسجد
25	الفرع الثاني: لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية
26	الفرع الثالث: وكيل الأوقاف
27	الفرع الرابع: ناظر الوقف

30	المبحث الثالث: آليات استثمار العقارات الوقفية العامة في التشريع الجزائري
30	المطلب الأول: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة في ظل القانون 10-91
30	الفرع الأول: عقد الإيجار الوقي
31	الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة
33	المطلب الثاني: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة ذات الطابع الزراعي والبور
33	الفرع الأول: المزارعة
34	الفرع الثاني: عقد المساقاة
35	الفرع الثالث: عقد الحكر
36	المطلب الثالث: استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للاندثار أو الخراب
36	الفرع الأول: عقد المرصد
37	الفرع الثاني: عقد المقاوله وعقد المقايضة
38	الفرع الثالث: عقد الترميم والتعمير
41	<b>الفصل الثاني</b> <b>عقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة</b>
42	المبحث الأول: شروط إبرام عقد الاستغلال
42	المطلب الأول: الشروط العامة
42	الفرع الأول: استغلال العقار الوقي العام وفقا لإرادة الواقف
43	الفرع الثاني: عدم مخالفة الاستثمار لمقاصد الشريعة الإسلامية
45	المطلب الثاني: الشروط الخاصة
45	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطبيعة العقار وموقعه
47	الفرع الثاني: شرط تثمين الأملاك العقارية الوقفية العامة وتنميتها
48	المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الاستغلال
49	المطلب الأول: إبرام عقد الاستغلال عن طريق تقديم العروض
49	الفرع الأول: الإعلان عن الاستثمار
50	الفرع الثاني: سحب دفتر الشروط وتقديم العروض
53	الفرع الثالث: فتح وتقييم العروض
55	المطلب الثاني: إبرام عقد الاستغلال عن طريق التراضي
55	الفرع الأول: التراضي أسلوب استثنائي لإبرام العقود الإدارية
56	الفرع الثاني: حالات اللجوء إلى التراضي لإبرام عقد الاستغلال
57	المطلب الثالث: الترخيص باستغلال العقار الوقي وإبرام العقد
57	الفرع الأول: الترخيص باستغلال العقارات الوقفية العامة
58	الفرع الثاني: إبرام عقد الاستغلال
59	المبحث الثالث: آثار عقد الاستغلال

## فهرس المحتويات

59	المطلب الأول: الحقوق والالتزامات المترتبة على أطراف عقد الاستغلال
60	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر
63	الفرع الثاني: حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف
65	المطلب الثاني: منازعات عقد الاستغلال
65	الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بمنازعات عقد الاستغلال
67	الفرع الثاني: نهاية عقد الاستغلال
70	الخاتمة
75	قائمة المراجع
82	خلاصة البحث
84	فهرس المحتويات