

## استثمار الأوقاف العقارية العامة بما يخدم التنمية الاقتصادية -قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213-

عبد العزيز لزعر\*، محمد حجاري\*\*

الإرسال: 2021/02/13

القبول: 2021/04/12

النشر: 2021/10/09

**ملخص:** تفعيل دور الوقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، عرفت حركة الأوقاف مؤخرًا طفرة نوعية في المنظومة القانونية تمثلت في صدور المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الذي وضع شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بما لا يتعارض وأحكام الشريعة الإسلامية، وبما يتلاءم والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية لكل ولاية وخصوصياتها، حيث شمل هذا المرسوم الأراضي المبنية أو القابلة للبناء وتلك التي تحتاج إلى تحسينات وسواء أكانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، مستثنيا بذلك العقارات الوقفية ذات الطابع الفلاحي.

إن المشرع ومن خلال هذا المرسوم قد أقر ضوابط موضوعية سواء تعلق بالمستثمر، أو بالعقار الوقفي محل الاستثمار، أو بالمشروع الاستثماري ومدى مطابقتها هذه الضوابط لشروط الوقف من جهة، وآثارها في التنمية المحلية من جهة أخرى، كما بين أيضا كيفية إبرام عقد الاستغلال المنصب على عقار الوقف العام وحصره في أسلوبين: إما عن طريق طلب العروض أو عن طريق التراضي كإجراء استثنائي.

إن استثمار الوقف العقاري بواسطة عقد الاستغلال الإداري يترتب حقوقا والتزامات في ذمة كل من المصلحة المتعاقدة والمستثمر المستفيد، كما أنه تترتب عليه جزاءات قانونية في حال إخلال أحد أطرافه ببنوده، وهذا ما يؤدي إلى إسناد الاختصاص إلى القضاء للفصل في المنازعات الناشئة عنه.

**الكلمات المفتاحية:** التنمية المحلية، الوقف العام، الاستثمار العقاري، النماء الاقتصادي.

تصنيف JEL : K11، K12، O10.

### Investment of public waqf real estates in serving economic development.

#### A look at executive decree no. 18/213-

**Abstract:** In order to activate the role of waqf in economic and social development in Algeria, the waqf recently experienced a qualitative breakthrough in the legal system, which was the issuance of executive decree no. 18/213 which outlined the conditions and ways of exploiting waqf properties aimed to completing investment projects that do not conflict with the provisions of Islamic law, and in accordance with the economic and social needs of each, Wilaya and its particularities, as this decree include built-in or building gable land and those that

\* طالب دكتوراه، قانون العقود الخاصة، عضو بمخبر الأدوات القانونية للسياسة العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مصطفى

اسطيمولي معسكر، الجزائر، laazar.abdelaziz@univ-mascara.dz ..... (المؤلف المرسل)

\*\* أستاذ التعليم العالي، جامعة مصطفى اسطيمولي معسكر، الجزائر، hadjarimohamed@yahoo.fr

*need in provement, whether they are located in durable or reconstructable sectors, excluding waqf real estate of an agricultural nature.*

*The legislator through this decree has approved objective controls whether related to the investor, or the property that is in the place of investment, or the investment project and the extent to which these controls conform to the conditions of the standing on one hand, and its effects on local development on the other hand, as the legislator also showed the ways of concluding the contract of exploitation position on the property of the waqf and limiting it in two ways either by requesting offers or by consent as an exceptional measure.*

*The investment of the waqf real estate through the contract of administrative exploitation arranges rights and obligations in the hands of both, the contracting interest and the beneficiary investor, and it also entails legal sanctions in the event that one of its parties violates its provisions which leads to the assigning of jurisdiction to the judiciary to adjudicate disputes arising from it.*

**Keywords :** *Local development, General waqf, Real Estate Investment, Economic growth.*

**JEL Classification :** K11, K12, O10.

## 1- مقدمة :

يعتبر الوقف من أهم روافد الاقتصاد غير الربحي نظرا للدور الهام الذي يؤديه من خلال إسهامه في تحقيق التنمية المستدامة وذلك بإثراء نظم التوزيع وتحريك عجلة تداول الأموال وفتح قنوات الاستثمار من أجل تحقيق الازدهار والتنمية، فالتصنيف الاقتصادي الحديث يجعل الوقف قطاعا ثالثا يتم من خلاله إدارة الموارد المرصودة من قبل أفراد المجتمع لأغراض التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث أصبح يشكل رقما هاما في المعادلة الاقتصادية في الكثير من الدول الصناعية. تتشكل الحظيرة الوقفية في الجزائر على عدد معتبر من الأصول الوقفية والتي تشكل جزءا كبيرا من الثروة الوطنية، ولعل أهم تلك الأصول العقارات الوقفية العامة، ونظرا للتطور الحاصل في مختلف جوانب الحياة فإن اللجوء إلى تنمية واستثمار وتشغيل الأصول الوقفية العقارية أصبح حتمية، حتى يستمر عطاؤها وتؤدي الغرض الذي وقفت من أجله، لا سيما مع تغير العصور والأزمان وتحدد المصالح والاحتياجات واختلافها.

إن القيمة القانونية والمالية للعقار الوقفي أدت بالمشرع إلى استحداث آليات قانونية تمكن الإدارة القائمة عليه من استغلاله وتثمينه تفاديا لخزابه وهلاكه، وفي هذا الإطار وبغية تطوير القطاع الوقفي وتعزيز دوره في الحركة الاقتصادية تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 213/18 والمتعلق بشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية(ج ر العدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018)، في دلالة واضحة على الرغبة في تنمية هذا القطاع وتطويره بما يتوافق وشروط الواقف من جهة وخدمة للمصلحة الاقتصادية من جهة أخرى.

إن التطرق إلى استثمار الوقف العقاري العام في ظل هذا المرسوم يكتسي أهمية علمية، حيث يسهم في إثراء الرصيد القانوني والمعرفي للمختصين في الجانب القانوني ومواكبة مختلف المستجدات في مجال الاستثمار العقاري وبوجه

أخص استثمار الوقف العقاري، بالإضافة إلى بيان اللبس والغموض الذي يكتنف هذا المرسوم من خلال الإحاطة بمجمل العناصر التي عاجلها والتطرق إليها بإسهاب، كما أن موضوع الاستثمار الوقفي المنصب على عقار له أهمية عملية، من حيث أنه يساعد العاملين في القطاع الوقفي على تطوير قدراتهم العلمية والمعرفية، وذلك من خلال الإحاطة بمختلف الصعوبات والمشاكل القانونية والتقنية التي تعترض عملية الاستثمار في الميدان العملي، ومحاولة إيجاد حلول قانونية لها من خلال الرجوع إلى أحكام هذا المرسوم وكذا مختلف النصوص القانونية ذات العلاقة، وهذا ما يسهم في تطوير قطاع الوقف من خلال خلق مشروعات تنموية تفيد قطاعا كبيرا من أفراد المجتمع.

وعلى ضوء ذلك، ولتسليط الضوء على عملية الاستثمار الوقفي للمال العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213/18 يمكن التساؤل عن: ماهي الضوابط الموضوعية والشروط الإجرائية التي أحاطها المشرع الجزائري بعملية الاستغلال؟ و هل أن عملية استغلال واستثمار الأوقاف العقارية العامة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213/18 تسهم في تحقيق النمو الاقتصادي؟

وقد حاولت الإجابة عن هذا التساؤل من خلال مبحثين الأول تطرقت فيه إلى الضوابط الموضوعية لاستغلال عقار الوقف العام الموجه للاستثمار ومدى إسهامه في تحقيق التنمية الاقتصادية، أما المبحث الثاني فقد خصصته لمختلف الإجراءات القانونية الواردة على عملية الاستغلال من خلال التطرق إلى أساليب إبرام العقد الإداري للعقار محل الاستغلال، وكذا الآثار القانونية التي يرتبها هذا العقد.

## 2- الضوابط الموضوعية المتعلقة باستغلال عقار الوقف العام الموجه للاستثمار

إن الاستثمار المنصب على عقار الوقف العام تحكمه مجموعة من الضوابط الموضوعية وجب التقيد بها، لضمان استغلال ناجح وفعال للعقار الوقفي من جهة، وخدمة للمصلحة الاقتصادية التي تتماشى والسياسة التنموية في الدولة من جهة أخرى، وهو الأمر الذي دفع المتخصصين إلى محاولة إعطائه بعدا اقتصاديا واستثماريا، فاستثمار الأوقاف العقارية العامة تحكمها مجموعة من الشروط القانونية ولعل أهمها تلك المتعلقة بالمشروع الاستثماري.

### 2-1- إسهام الاستثمارات الوقفية العقارية في تحقيق التنمية المستدامة

إن الأوعية العقارية التي تتكون منها المحفظة الوقفية والموجهة للاستثمار تجعل من النظام الوقفي والتنمية المستدامة أمرا لازما، فالوقف هو فكرة تنموية المنحى، ذلك أن الاحتياجات التي تعمل المؤسسات الوقفية لتلبيتها تتسم بالانحياز الكمي والكيفي، ولا يمكن تلبية هذه الاحتياجات والوفاء بها إلا بنمو مستدام لأصول الوقف وموارده، فتسبيل المنفعة قائم على العمل الذي يضمن تراكما ماديا في الأصول والمنافع الموقوفة (جودي ، رحمانى 2017)، فالوقف العقاري العام هو بحد ذاته استثمار، ومن أجل ذلك وجب الرقي بفكر الواقف نحو فكرة الوقف النامي، وذلك بغية تحقيق آثار اقتصادية تسهم في التنمية المحلية.

### 2-1-1- مدخل تعريفي للمصطلحات الواردة في البحث

تعتبر الأوقاف العقارية العامة أهم الأموال ذات الدخل الكبير في المجال الاستثماري، ومن أجل ذلك فقد تطرقت إلى تعريف الوقف والتنموية، ثم الاستثمار الوقفي العقاري باعتباره مدخل أساس لهذه الدراسة.

أ-تعريف الوقف: يمكن التطرق إلى تعريف الوقف على النحو التالي:

**-التعريف الفقهي:**

تعددت الآراء الفقهية في تعريف الوقف ويمكن أن نختار منها ما جاء به الإمام أحمد بن محمد أحمد الدردير بأنه: (جعل منفعة مملوك ولو بأجرة أو غلته لمستحق بصيغة ما يراه المحبس مندوب) (الدردير 2000، ص 124) وعرفه ابن عرفة على أنه: (الوقف مصدرا إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاءه في ملك معطيه ولو تقديرا). الرصاع 1993 ص 539.

**-التعريف القانوني:**

لقد عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من موضع في النصوص القانونية ذات العلاقة ، حيث ورد في نص المادة 3 من قانون الأوقاف رقم 10/91 (ج ر العدد 21 لسنة 1991) بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير." كما عرفه قانون الأسرة رقم 11/84 المعدل والمتمم (ج ر العدد 24 لسنة 1984) في المادة 213 بأنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصدق."

**ب-تعريف التنمية:**

تعددت مفاهيم التنمية تبعا لمضمونها، ولعل أهم تعريف لها: "هي عملية ديناميكية تتكون من سلسلة من التغيرات الهيكلية والوظيفية في المجتمع وتحديث نتيجة للتدخل في توجيه حجم ونوعية الموارد المتاحة للمجتمع، وذلك لرفع مستوى رفاهية الغالبية من أفراد المجتمع عن طريق زيادة فاعلية أفرادها في استثمار طاقات المجتمع إلى الحد الأقصى." (رحالي، بوخالفة 2016).

**ج- مفهوم الاستثمار الوقفي**

لقد شاع مفهوم الاستثمار في الاقتصاديات الحديثة، حيث أن معظم الندوات العلمية والفكرية حاولت إعطاءه الأولوية القصوى نظرا لما له من دور في التنمية، لذا كان لزاما التطرق إلى تعريف الاستثمار، بالإضافة إلى ربطه بقطاع الوقف ومدى مساهمته في رفع القدرات التنموية لهذا القطاع الحيوي بما يحقق الاستغلال الأمثل والعائد الربحي الأكبر.

**-تعريف الاستثمار:**

هو التوظيف المنتج لرأس المال، من خلال توجيه المدخرات نحو استخدامات تؤدي إلى إنتاج سلع أو خدمات وإشباع الحاجات الاقتصادية للمجتمع وزيادة رفاهيتهم، وهو جزء من الدخل لا يستهلك وإنما يعاد استخدامه في العملية الإنتاجية بهدف زيادة الإنتاج أو المحافظة عليه. (بن الضيف 2013 ص 22). أو هو التوظيف الفعلي الموجه للمال الزائد (المدخرات) عن الحاجة بشكل مباشر أو غير مباشر في نشاط اقتصادي لا يتعارض مع مبادئ الشرع ومقاصده وذلك بغية الحصول على عائد منه يستعين به الفرد أو الجماعة على القيام بمهمة الخلافة لله وعمارة الكون. (هشام كامل 2014 ص 20)

**- تعريف استثمار الوقف العقاري**

إن المال يكون دائما عرضة للزوال والوقف يشكل سببا لحفظ المال وتنميته، فالعلاقة بين المال والاستثمار علاقة عضوية، لأن الاستثمار في أحد وجهيه هو تكوين رأس المال، بمعنى إنشاء مشروعات استثمارية، والوقف في إنشائه وتجديده وإحلاله هو عملية تكوين رأس المال ومشروع استثماري ، وهو ما يفهم من الشق الأول لتعريف الوقف

بأنه: (حبس الأصل) والوجه الآخر للاستثمار هو توظيف رأس المال المكون للحصول على منافع أو عوائد، وغرض الوقف هو الحصول على منافع وعوائد لإنفاقها في وجوه البر، وهو ما يفهم من الشق الثاني في تعريف الوقف بأنه: (تسبيل الثمرة) (محمد عبد الحليم 2004، ص 01).

فالاستثمار الوقفي هو كل ما يبذله ناظر الوقف شخص طبيعي كان أو مؤسسة من جهد فكري ومالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة وفق مقاصد الشريعة الإسلامية ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نصا قانونيا، فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت. (بن عزوز 2003 ص 77).

ولا يخفى أن الوقف يعتبر في حقيقته استثمار، ذلك أن الغاية التي يرحوها الواقف وهو في سبيل قيامه بعملية التبرع هو الحصول على ثمار ونتائج عمله يوم القيامة، وعلى الرغم من كثرة الأعيان الوقفية العقارية في الجزائر<sup>1</sup>، إلا أنها بقيت لسنوات طويلة مهملة وبدون استثمار ناجع، إلا أن التطور التدريجي الحاصل على مستوى النصوص التشريعية المنظمة للأوقاف أو على مستوى الجهة الوصية على الأوقاف انعكس إيجابا على الاستثمار الوقفي العقاري من خلال الاستثمارات الناجعة، ذلك أن بقاء العقار الوقفي بدون استثمار من شأنه استهلاك الكثير من المصاريف والنفقات على الصيانة والحفظ مما يشكل عجزا على مستوى المؤسسات الوقفية وبالتالي القضاء على أصل الوقف.

وتجدر الإشارة إلى أن الاستثمار في الوقف يختلف عن استثمار الوقف، فالأول يقصد به إنشاء الوقف والحفاظة على قدرته الإنتاجية، أي تجديده واستبداله بوقف آخر متى أثبتت الدراسات الفنية والاقتصادية والاجتماعية جدوى ذلك (مدحت جاسم 2016 ص 216)، أما استثمار الوقف فهو استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها. (قشوش 2017 ص 137).

إن الاستثمار المنصب على العقارات الوقفية الموجهة لاجاز مشاريع استثمارية يتمثل في تمكين المستثمرين الراغبين في اجاز مشاريع استثمارية على الأوعية العقارية الوقفية بما يحقق أهداف التنمية الاقتصادية على المستويين الوطني والمحلي وهذا من خلال تحفيز المستثمر من جهة وخدمة مصالح الوقف من جهة أخرى بما لا يتعارض ومقاصد الشريعة الإسلامية وهذا من شأنه تحقيق مردودية اقتصادية أكبر.

<sup>1</sup> حيث تتكون الحضرة الوقفية حسب حصيلة أعدتها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إلى غاية 2014 من 9967 وعاء عقاري منها 4308 مؤجرة و1639 شاغرة هذا على المستوى الوطني، أما على مستوى ولاية معسكر فتحتوي على 215 وعاء عقاري من محلات تجارية وأراضي بيضاء، منها 67 مؤجرة و62 شاغرة وهذا ما يبين حجم التعطيل الحاصل، حيث أن المداخيل الشهرية لهذه الأوقاف محليا بلغت 20166300 دج، أما المداخيل السنوية فقد بلغت 241995600 دج، وقد قدرت مداخيل الأوقاف على مستوى ولاية معسكر في سنة 2018 دون احتساب الثلاثي الأخير ب: 196000000 دج، كما بلغت هذه المداخيل بين سنتي 2017 و2018 نسبة: 455476550 دج وهي قيمة معتبرة، وهذا ما يدعو إلى الاهتمام أكثر بمجده الأوقاف وحماتها وتفعيل استغلال الأوقاف الشاغرة، وكذا السعي إلى الرقي بالجانب الاستثماري لهذه الأوقاف لما لها من قيمة مضافة اقتصاديا واجتماعيا على المستوى المحلي، وهذا من شأنه أن يضمن دخل مالي معتبر يسهم إلى حد ما في تغطية النقص الحاصل على مستوى الأوقاف الأخرى لاستغلالها وتميزها، بما يتماشى والهدف الأساس من الوقف، <http://www.marw.dz>.

د- التمييز بين الاستغلال في إطار المرسوم التنفيذي رقم 213/18 والحكر والإجارة الطويلة:

-من حيث المدة:

تكون مدة الاستغلال في ظل المرسوم 213/18 لمدة تتراوح من 15 سنة إلى 30 سنة، وذلك على خلاف الحكر والإجارتين<sup>2</sup> التي تكون لمدة طويلة معينة ولكن غير محددة، مع إمكانية إنتقال حق الاستغلال في الصور الثلاث إلى الورثة.

-من حيث الأعباء المالية:

تختلف في ظل المرسوم رقم 213/18 عنه في الحكر والإجارة الطويلة، حيث يكون المستثمر ملزماً بدفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز ومبلغ من رأس المال في مرحلة الاستغلال، في حين أن المحتكر يدفع مبلغ معجل يقارب قيمة الأرض ومبلغ سنوي عن الانتفاع (المادة 26 مكرر 2 من القانون 10/91 المعدل والمتمم بالقانون 07/01)، وهو نفس الشيء في الإجارة الطويلة.

-من حيث المحل:

حدد المرسوم التنفيذي العقارات محل الاستغلال في نص المادة السابعة، وتمثل في العقارات غير المبنية، العقارات المبنية الجاهزة، العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة، بينما الحكر يرد على الأراضي الوقفية العاطلة أو البور الغير منتفع بما قصد استغلالها أو البناء عليها (فردى، 2020)، بينما الإجارة الطويلة ترد على عقار مبني أصلاً لكنه مخرب وتعذر إعادة تأهيله من طرف الجهات القائمة على الوقف.

-من حيث الملكية:

تدمج مرافق المشروع ضمن العقارات الوقفية العامة وتصبح ملكاً للوقف في ظل المرسوم التنفيذي 213/18، وهو نفس الأمر في الإجارتين حيث أن كل الإصلاحات تعود ملكيتها إلى الوقف لا إلى المستثمر، بينما في الحكر فإن كل ما يقيمه المحتكر على عقار الوقف وبإذن مؤسسة الوقف يعتبر ملكاً له حتى وإن انتهت مدة العقد (خالد بوشمة، ص44).

## 2-1-2- نحو تطوير الوقف العقاري بما يخدم التنمية المحلية.

إن المستثمر المستفيد ملزم باحترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض التي حددها دفتر الشروط (المادة 02 من الملحق الأول ج ر العدد 52 لسنة 2018)، وغالباً ما تكون هذه الأغراض محددة وفقاً لإرادة الواقف في وثيقة الوقف، وهذا ما أقره المشرع صراحة في نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 والحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث نصت على أنه: (تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم إلى ضمان تامين هذه الأملاك وتميئتها وفقاً لإرادة الواقف وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف والتشريع والتنظيم المعمول بهما)، فإرادة الواقف تتجلى من خلال الاشتراطات التي يضمنها في عقد الوقف والتي تشكل تعبيراً عن رغبته في الكيفية التي

<sup>2</sup> الحكر أو الإستحكار هو نوع من عقود الإجارة الطويلة ويقصد به إستبقاء الأرض مقررة للبناء والغراس أو لأحدهما، أما الإجارتين فهو من العقود المنفرعة عن عقد الإجارة ويقصد به إتفاق ناظر الوقف مع شخص على دفع المبلغ الكافي من قبل المستأجر لتعمير عقار الوقف المبني المتوهن عند عجز الوقف عن التعمير على أن يكون لدافع المال حق القرار الدائم في هذا العقار بأجر سنوي ضئيل (سلطان سلطاني ص 319-321).

ينشأ بما وقفه وطريقة استغلاله واستثماره (شيخ 2012 ص 283)، ومن هذا المنطلق فقد شاع عند الفقهاء بأن شروط الواقف "كنص الشارع" (الزحيلي 1985 ص 180)، وفي هذا الصدد فإن العمل بشرط الواقف لا يلزم وبل ولا يسوغ على الإطلاق حتى ينظر في ذلك الشرط، فإن كان مخالفا لحكم الله تعالى ورسوله صلى الله عليه وسلم، فلا يسوغ تنفيذه ولا ضرر في مخالفته، أما إذا كان الشرط فيه قرينة وطاعة فيكون انفع للمكلف وأكثر تحصيلا لمقصود الواقف مما يتعين الالتزام به (ابن القيم 1423 ص 78).

وعلى سبيل المثال، إذا اشترط الواقف بأن يخصص العقار الوقفي في إنجاز مجموعة من المحال التجارية، لا يجوز مخالفة هذا الشرط من أجل بناء قرية سياحية مثلا. أو إذا اشترط الواقف تخصيص العقار لإنجاز مستشفى، فلا يجوز تغيير وجهته إلى وجهة أخرى غير المحددة في دفتر الشروط والذي يكون معبرا عن إرادة الواقف بالإضافة إلى وجوب مراعاة النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول.

ويظهر بأن للاستثمارات الوقفية أهمية كبيرة من حيث المداخل التي تحققها، فهي وسيلة داعمة للاقتصاد الوطني، والجدول أدناه يبين حجم المداخل التي تحققها الأوقاف محليا على مستوى ولاية معسكر لسنة 2017، والتي كانت كالتالي:

الجدول (1) : حجم المداخل التي تحققها الأوقاف محليا على مستوى ولاية معسكر لسنة 2017

الشهر	المبلغ الفعلي الثابت شهريا/ دج	المبلغ المحصل/ دج
جانفي	673,524,50	388,413,00
فيفري	740,700,50	186,449,00
مارس	761,397,00	301,071,00
أفريل	793,227,00	81,944,00
مايو	793,227,00	115,652,00
يونيو	804,197,50	66,945,00
يوليو	804,197,50	119,463,50
أغسطس	804,197,50	60,100,00
سبتمبر	804,197,50	42,,188,00
أكتوبر	1,027,091,00	105,781,00
نوفمبر	1,146,379,00	864,604,00
ديسمبر	1,154,654,00	262,155,00
المجموع 2017		2594,765,50

المصدر : إحصائيات مقدمة خلال مقابلة مع وكيل الأوقاف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية معسكر بتاريخ 2019/10/16.

من خلال الإحصائيات المقدمة أعلاه يظهر بأن الأوقاف تعتبر منبعها هاما، وموردا داعما للاقتصاد الوطني، إن أحسن إستغلالها وتسييرها وفقا للغرض الذي وقفت من أجله، إلا أنه ومن خلال الأرقام يظهر تباين كبير بين النسب

المقررة شهريا، والمبالغ المحصلة، وهذا ما يستدعي من الجهات القائمة على الأوقاف إيجاد آليات تمكنها من تحصيل المبالغ المستحقة للوقف جبرا، من خلال التمكين القانوني وتوسيع صلاحيات وكلاء الأوقاف، بالإضافة إلى توجيه إدارات للمتماطلين في الوفاء بالمبالغ المستحقة للوقف، مع إمكانية فسخ عقد الاستغلال، والمطالبة بالتعويض.

ولتفعيل الدور الاقتصادي للعمل الوقفي يقتضي الإحاطة بشروط تحقيق النماء الاقتصادي والتي من خلالها يسترشد الواقفون في وضع شروطهم بما يتفق وأهداف التنمية المنشودة، باعتماد الوقف العقاري النامي الذي يقتضي تقبل جمهور الواقفين هذا النوع من الأوقاف والعمل على دعمه ماديا ومعنويا من خلال الحملات التوعوية، بحيث لا يكون شرط الواقف عائقا أمام ما تقتضيه الإدارة العصرية، بالإضافة إلى ضرورة توافر إدارة كفؤة لها خبرة بأساليب الاستثمار الحديثة ودراية بميكانيزمات التوظيف المجدية من الناحية الاقتصادية والمقبولة من الناحية الشرعية (بوجلال 2000).

#### - الآثار المترتبة على الإستثمارات الوقفية العقارية:

- الإسهام في مواجهة التقلبات الاقتصادية، حيث برز دورها كأحد أهم أدوات النظام الاقتصادي والسياسة الاقتصادية والمالية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي، والمساهمة في تخفيف حدة التقلبات الاقتصادية ذات الآثار السلبية على الاقتصاد الوطني والإقليمي بل والعالمي، حيث أنه وفي المجال النفطي أدى الركود الاقتصادي في العالم نتيجة تفشي جائحة كورونا، إلى تراجع أسعار النفط مما أثر على مختلف المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية بالنسبة للدول ذات الاقتصاد الريعي.

- تنشيط العملية الإنتاجية من خلال دعم وتمويل التنمية وتوفير فرص العمل والتخفيف من عجز الموازنة، وتنشيط التجارة الداخلية والخارجية، بالإضافة إلى التمويل الذاتي للمشاريع وإقامة المرافق الاقتصادية والبنى التحتية في الكثير من المناطق. (هاني منصور ص 27-28).

- استخدام الأوقاف العقارية من أجل تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأمة، وذلك من خلال سعي مؤسسات الأوقاف على توفير التسهيلات المتعلقة بالتمويل. (المحفوظ بن بيه 2005 ص 82).

- الدور الإيجابي للاستثمارات الوقفية العقارية على الحركة الاقتصادية، حيث ساهمت في التقليل من التركيز السلبي للثروات، وأصبحت المؤسسات الوقفية آلية من آليات إعادة التوزيع للثروات والدخول في الاقتصاد (محمود حامد 2012 ص 111)، وتعتبر الأوقاف العقارية للشيخ محمد بن عبد العزيز الراجحي بالمملكة العربية السعودية أنموذجا للاستثمار الوقفي، نظرا لإسهامها في الحركة الاقتصادية في الدولة من جهة، والنماء والزيادة التي تحققت هذه الأوقاف من جهة ثانية.

- توسيع الدائرة الاستثمارية للقطاع الوقفي، من خلال الإسهام في ازدهار حركة التجارة بشقيها الداخلي والخارجي، وذلك من خلال إنشاء الأسواق والمراكز التجارية وكذا إقامة شركات مع المؤسسات التجارية والمساهمة في إنتاج السلع (البغدادى 2017 ص 55).

#### 2-2- الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري

لقد أقر القانون جملة من الشروط الخاصة بالمشروع الاستثماري الوارد على العقار الوقفي وتكمن هذه الشروط في:



## 2-2-1- المركز القانوني للمستثمر في إطار المشروع الاستثماري

المبدأ أن حرية الاستثمار يطبق على كل من المستثمر والاستثمار على حد سواء، ويشترط لتطبيقه على الأشخاص أن يشمل كل من المستثمر الوطني الخاص والمستثمر الوطني العام، وكذا المستثمر الأجنبي مع عدم التمييز بينهم، فعدم التمييز يضمن معاملة متساوية بين المستثمرين من حيث الحقوق والالتزامات وكذا الامتيازات، حيث أن معظم القوانين تجعله كضامن مستقطب للاستثمارات، (بن يحيى 2013 ص 45) وقد عمد كل من المؤسس الدستوري والمشرع القانوني على تكريس هذا المبدأ لما له من الأثر البالغ في تجسيد الحرية في إنشاء الاستثمارات.

وقد حددت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 213/18 الجهات المخول لها استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من خلال تمكين كل الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها.

يتضح من خلال ما سبق، أن القانون قد نص صراحة على ضرورة خضوع المستثمر لأحكام القانون الجزائري (المادة الأولى من الملحق الأول)، كما أنه خول حق الاستثمار إلى كل من الأشخاص الطبيعية والمعنوية من شركات وجمعيات ومؤسسات حتى ولو كانت هذه الأخيرة أجنبية مادام أن المشرع قد اعتبر في نص المادة 10 من القانون 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم (ج ر العدد 78 لسنة 1975). أن الأشخاص الاعتبارية الأجنبية إذا مارست نشاطا في الجزائر فإنها بذلك تخضع للقانون الجزائري.

## 2-2-2- العقار محل الاستثمار من خلال (المرسوم التنفيذي 213/18)

إن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تسري على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وسواء كانت هذه العقارات واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير<sup>3</sup>، كل ذلك يتم وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بغية حماية الأملاك الوقفية العقارية باعتبارها جزءا لا يتجزأ من الأملاك الوطنية.

هذا وقد استثنى المشرع من خلال نص المادة 3 من ذات المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي حيث أخضع هذه الأخيرة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إنجاز الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة. (ج ر العدد 09 لسنة 2014).

<sup>3</sup> وتجدر الإشارة إلى أن القطاعات المعمرة هي تلك المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما (المادة 21 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ج ر العدد 51 لسنة 2004).

وقد نصت المادة 20 من القانون 25/90 ج ر العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 26/95 ج ر العدد 55 لسنة 1995 المتعلق بالتوجيه العقاري عن قوام الأراضي العامرة وهي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير المبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

أما القطاعات القابلة للتعمير فهي تلك القطاعات التي تشمل الأراضي المبرجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات (المادة 21 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير) وذلك حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث تشهد هذه القطاعات ضغطا في التعمير والمضاربة. (ناصر، 2016).

فمن خلال نص المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 يتضح أنه قد حدد العقار محل الاستثمار والذي تم حصره في الأراضي الوقفية العامة دون تلك المخصصة للفلاحة وهذا ما تم التأكيد عليه من خلال نص المادة 7 من ذات المرسوم من خلال بيان العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كالتالي:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، فالمستثمر هو من يقوم بإنجاز المشروع الاستثماري، كبناء سوق تجاري مثلا. وبذلك فإن الاستثمار يرد على البناء دون التغيير في شكله، فلا يمكن للمستثمر التغيير في هرم البناء وإنما يلتزم بالاستثمار حسب ما هو محدد في دفتر الشروط

- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة هيكلة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو التغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، حيث يمكن للمستثمر وبناء على حالة العقار الوقفي الموجه للاستثمار أن يقوم بإعادة هيكلته أو إدخال تعديلات عليه بما يتوافق والعرض الاستثماري الذي يبتغيه المستثمر.

## 2-2-3- مطابقة المشروع الاستثماري لأدوات التهيئة والتعمير وأدوات العمران

يجب أن تتوفر في المشروع الاستثماري محل العقار الوقفي مجموعة من الشروط المتعلقة بالتعمير والعمران والتي تتمثل في:

### أ- ضرورة الحصول على رخصة البناء:

يلتزم المستثمر في حالة البناء فيما يخص الأراضي غير المبنية والجاهزة لاستقبال مشاريع استثمارية بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء (المادة 16 من الملحق الأول). فرخصة البناء هي " ذلك القرار الذي يحد من سلطة المالك الفرد على ملكه، وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكنى " أو هي " إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة." (بن مشرنن 2014 ص 26 و27).

ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء المتعلقة بمشاريع بناء أو تحويل واقعة في رقعة لا يغطيها مخطط شغل الأراضي، وذلك بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي باعتباره سلطة سلمية، ذلك أن قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة يتخذه باعتباره ممثلا للدولة، كما يختص الوالي بإصدار رخصة البناء فيما يخص البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلتها العمومية بالإضافة إلى المناطق التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي ممثلة في مناطق الساحل والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، هذا بالإضافة إلى اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء خلال أجل 4 أشهر من إيداع الطلب بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين دون أن يكون ملزما بالأخذ بأرائهم (المواد 65، 66، 44، 49، 67، من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم).

إن إسناد الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير فيما يخص رخصة البناء إنما يهدف إلى ضمان اطلاعه على هذه المشاريع الاستثمارية الهامة بمناسبة البت في طلب رخصة البناء ومن أجل توحيد الرؤية حول ما يعتبر مشروعا ذا مصلحة وطنية أو جهوية (بن مشرنن 2004/2003 ص 63).

## ب-مراعاة المشروع الاستثماري للمخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، بحيث يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ لمخطط شغل الأراضي، حيث يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية (المواد 17، 16 من القانون 29/90).

ويأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار توجيهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه والمتعلقة بالبلدية أو مجموع البلديات المعنية والمتمثلة في المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT، المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية SRAT، مخطط التهيئة الولائي PAW، حيث يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الاستغلال العقلاني للمجال العمراني خاصة ما تعلق منها بالعقار الوقفي وذلك من خلال ترشيد وإعادة الهيكلة والتحديد وإعادة التأهيل، وحماية الأوعية العقارية الوقفية خاصة تلك الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. (سنوسي 2011/2010 ص 37).

## ج-حماية المشروع الاستثماري للتراث الثقافي:

إن التراث الثقافي هو الجزء المعبر عن كيان الأمة ووجودها وتاريخها، ويعتبر العقار الوقفي أهم الممتلكات الثقافية، بحيث وجب على المستثمر حماية التراث الثقافي وعدم التغيير في أجزائه، وتخضع قواعد تسيير الممتلكات الثقافية الموقوفة للقانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي (المادة 04 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر العدد 44 لسنة 1998). وكذا القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

## 3-الإجراءات القانونية المتبعة في استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

لقد أقر المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 213/18 أن عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية تكون بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر (عقد الاستثمار)، فأساليب إبرام العقد الإداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر يكون بأحد الأسلوبين: إما طلب العروض إما بواسطة التراضي، بالإضافة إلى خضوع عقد الاستغلال لإجراءات التسجيل والشهر العقاريين، كما يرتب عقد الاستغلال آثارا قانونية في إطار عملية الاستثمار.

## 3-1-أساليب إبرام عقد الاستغلال الإداري

يبرم عقد الاستغلال الوارد على عقار الوقف- كغيره من العقود الإدارية- إما بواسطة طلب العروض الذي يعتبر الأصل في إبرام أية علاقة قانونية تربط المصلحة المتعاقدة مع المستثمر، كما يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تلجأ لأسلوب التراضي كإجراء استثنائي لإبرام عقد الاستغلال في حالات محددة ودون اتباع شكيلات المنافسة<sup>4</sup>.

<sup>4</sup>تنص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 247/15 ج ر العدد 50 لسنة 2015 والمتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام على أنه: (تبرم الصفقات العمومية وفقا لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة أو وفقا لإجراء التراضي). كما نصت المادة 12 المرسوم التنفيذي 213/18 على أنه: (يكون استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم عن طريق تقديم العروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي).

## 3-1-1- طلب العروض:

هو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية استنادا إلى معايير اختيار موضوعية تعد قبل إطلاق الإجراء(المادة 40 من المرسوم الرئاسي 247/15 ج ر العدد 50 لسنة 2015).

كما نصت المادة 42 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام على أشكال طلب العروض، بحيث يمكن أن يكون وطنيا أو دوليا، و يتم حسب الصور التالية: (المواد 44،43،46،45 من المرسوم الرئاسي 247/15).

- طلب العروض المفتوح.
- طلب العروض المفتوح مع اشتراط قدرات دنيا.
- طلب العروض المحدود.
- المسابقة.

وتتمثل الإجراءات القانونية لإبرام عقد الاستغلال بواسطة طلب العروض في:

## أ-الإعلان:

حفاظا على مبدأ الشفافية في إبرام العقود الإدارية فقد أوجب المرسوم أعلاه ضرورة الإعلان عن طلب العروض المتضمن عقد الاستغلال، بحيث يتم إعلام المعنيين(المستثمرين) مما يفسح المجال للمنافسة و بما يضمن المساواة و يسمح للإدارة باختيار أفضل العروض و المرشحين، و قد نص على ذلك في نص المادة 4 من الملحق الأول المتضمن إجراء طلب العروض على أن الإعلان من الاستثمار يكون في صحيفتين(2) وطنيتين على الأقل، و عن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية، كما يمكن الإعلان بأية وسيلة أخرى تحقق هذا الغرض كما نصت المادة 65 من المرسوم الرئاسي 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام على أن إعلان طلب العروض يجب أن يحرر باللغة العربية و بلغة أجنبية واحدة على الأقل كما ينشر إجباريا في النشرة الرسمية لصفقات للمتعامل العمومي بالإضافة إلى أن طلب العروض يجب أن يشمل مجموعة من البيانات الإلزامية(المادة 62 من المرسوم الرئاسي 247/15).

## ب-إيداع العروض:

بعد سحب دفتر الشروط من طرف المستثمر و بعد تسديد مبلغ كفالة التعهد بناء على أمر بالدفع لدى حساب الأوقاف، يفتح باب المنافسة من أجل تقديم أحسن عرض، و ذلك من خلال إتاحة الفرصة أمام المتنافسين في إيداع عروضهم لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف من خلال تقديم تعهدات محتومة تحمل عبارة (عرض خاص باستغلال العقار الوقفي ..... الموجه لإنجاز مشروع استثماري... لا يفتح.) المادة 05 من الملحق الأول الخاص بطلب العروض.)

و كحماية للمنافسة بين العارضين أوجب المشرع أن يكون الإيداع في مكان واحد (مكتب الأوقاف و الزكاة و الحج و العمرة على مستوى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف) و في مجال زمني موحد، ومن خلال تحديد تاريخ بداية إيداع العروض، و تاريخ آخر أجل لذلك، و كذا توقيت الإيداع الذي يكون قبل الساعة الثانية عشر منتصف النهار،

بالإضافة إلى إحاطة مضمون العروض بالسرية و عدم جواز الإطلاع عليها من قبل الغير حتى الميعاد المقرر للتقييم و ذلك بغرض إيداع العرض في ظرف عادي مغلق لا يدل على اسم صاحبه. (عشي 2010 ص 145)

إن الضمانات المقررة في هذا المرسوم والمتعلقة بإيداع العروض، إنما هي وسيلة لتكريس الشفافية في إبرام العقود الإدارية بما يكفل المنافسة العادلة بين جميع المستثمرين من جهة، وكذا وضع حد للتجاوزات المرتكبة من طرف الأعوان العموميين من جهة أخرى، وإن الالتزام بهذه الضمانات من شأنه حفظ أصل الوقف من الهلاك والحزب، الأمر الذي يسهم في منح الاستغلال للمستثمر الحقيقي الذي يمنح إضافة نوعية للعقار الوقفي محل الاستغلال وهو ما من شأنه تحقيق منافع اقتصادية لكل من المصلحة المتعاقدة والمستثمر.

### ج-تقييم العروض:

وتشمل هذه المرحلة مجموعة من الإجراءات، حيث يتم تقييم العروض بواسطة لجنة خاصة<sup>5</sup> تدعى لجنة فتح الأظرفة و تقييم العروض، وقد أنيط بلجنة فتح الأظرفة و تقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بمجموعة من المهام طبقاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 213/18 كالتالي:

-فتح العروض المقدمة من قبل المرشحين للاستثمار.  
-دراسة العروض المقدمة و تقديمها على مرحلتين: الانتقاء الأولي و الانتقاء النهائي. (المادتين 8 و 9 من الملحق الأول الخاص بطلب العروض.)

-انتقاء أحسن عرض تقني و مالي لفائدة الأوقاف على أساس المعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية.

كما نصت المادة 7 من الملحق الأول الخاص بطلب العروض على أن اللجنة تضطلع بعدة مهام في مرحلة التقييم الأولي و هي:

- 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 وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض.
- إعداد محضر فتح العروض .
- تقييم و تحليل العروض تقنيا و ماليا.

### د-رسو الصفقة:

وهي المرحلة التي يتم فيها تحديد المتعامل (المستثمر) الذي فاز بالصفقة و إسنادها إليه، بالنظر إلى العرض الذي قدمه، والذي صنف أفضل عرض من بين العروض المقدمة،(عشي 2010 ص 145 وبعلي 2005 ص 43) حيث يتم

<sup>5</sup> طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 213/18 فإن اللجنة تشكل من:الوالي أو من يمثله- رئيس، المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف، المدير الولائي للصناعة و المناجم، المدير الولائي لأملاك الدولة، المدير الولائي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء، المدير الولائي للثقافة، المدير الولائي للبيئة أعضاء، كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر لكفاءته، كما نصت المادة 15 من ذات المرسوم على أن المصالح الولائية لإدارة الشؤون الدينية و الأوقاف هي التي تتولى أمانة اللجنة تحت سلطة الولي.

تحرير محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس اللجنة و أعضائها و الذي يحال إلى الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، حيث يتم الترخيص بالاستغلال بموجب قرار من الوزير الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً في شكل نسختين، تبلغ نسخة منها إلى المستثمر بواسطة الوالي ، و بذلك انعقد العقد النهائي بين مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة في مديرها الولائي و المستثمر المستفيد. (المواد 10 و 11 و 12 من الملحق الأول الخاص بطلب العروض).

### 3-1-2- التراضي

إن التراضي هو إجراء تخصيص الصفقة لمعامل متعاقد واحد دون اللجوء إلى الدعوة الشكلية للمنافسة، ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة (المادة 41 من المرسوم الرئاسي 247/15)، وقد نص المشرع على إجراء التراضي باعتباره استثناء لإبرام العقد الإداري المتضمن استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 213/18.

#### أ- أشكال التراضي:

يتخذ التراضي في إبرام عقد الاستغلال أسلوبيين:

#### - التراضي البسيط

(المادة 49 من المرسوم الرئاسي 247/15): تلجأ إدارة الشؤون الدينية والأوقاف إلى التراضي البسيط في

الحالات التالية:

- عندما لا يمكن تنفيذ الخدمات إلا على يد متعامل اقتصادي وحيد يحتل وضعية احتكارية أو لحماية حقوق حصرية أو لاعتبارات تقنية أو لاعتبارات ثقافية وفنية، كإسناد الصفقة إلى متعامل اقتصادي مختص في الزخرفة والعمارة الإسلامية، بهدف المحافظة على الطبيعة الثقافية والفنية للوعاء العقاري محل الاستثمار.

- حالة الاستعجال الملح المعلل بوجود خطر يهدد استثمار الملك الوقفي، وهو تلك الحالة التي تحتم تنفيذ الخدمات بصفة إستعجالية لا تتلاءم طبيعتها مع آجال إجراءات طلب العروض، كما أن المصلحة المتعاقدة تكون ملزمة بتبرير هذه الحالة وعدم توقعها لها. (بن محمد، حليمي 2015).

- عندما يتعلق الأمر بمشروع وقفي ذي أولوية وأهمية وطنية تكتسي طابعاً إستراتيجياً، فإذا كانت قيمة الصفقة يفوق أو يساوي عشرة ملايين دينار (10.000.000.000) فإنه يخضع للموافقة المسبقة لمجلس الوزراء، وإلى الموافقة المسبقة أثناء اجتماع الحكومة إذا كان مبلغ الصفقة يقل عن المبلغ السالف الذكر.<sup>6</sup>

- عند وجود نص تشريعي أو تنظيمي يمنح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري الحق في استثمار العقار الوقفي، ويكون حتى في حال عدم احتلال المؤسسة لوضعية احتكارية.

#### - التراضي بعد الاستشارة (المادة 51 من المرسوم الرئاسي 247/15):

تلجأ السلطة المكلفة بالأوقاف إلى إجراء التراضي بعد الاستشارة في الحالات التالية:

<sup>6</sup> تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أنه: (يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأموال الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة).

-إعلان عدم جدوى طلب العروض للمرة الثانية، ويكون في الحالة التي تتسلم فيها المصلحة المتعاقدة عرض واحد فقط أو في حال عدم استلام أي عرض إذا ما تم التأهيل التقني الأولي لعرض واحد بعد تقييم العروض.<sup>7</sup>

- حالة الصفقات الممنوحة التي كانت محل فسخ وكانت طبيعتها لا تتلاءم مع آجال طلب العروض الجديد.

- حالة العمليات المبرمة في إطار إستراتيجية التعاون الحكومي، أو في إطار اتفاقات ثنائية تتعلق بالتمويلات الإمتيازية وتحويل الديون إلى مشاريع تنموية أو هبات، وفي هذه الحالة يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تحصر الاستشارة في مؤسسات البلد المعني أو البلد المقدم للأموال، وفي هذا الصدد فقد صدر المرسوم الرئاسي رقم 107/01 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية (قرض ومنحة) الموقع في 2000/11/08 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر. ( ج ر العدد 25 المؤرخة في 2001/04/26).

ب-إجراءات إبرام عقد الاستغلال بواسطة التراضي:

-الإعلان:

لم يتم إقرار شرط الإعلان في إبرام العقد الإداري بين المصلحة المتعاقدة والمستثمر عموماً، بل تم حصره في إجراء (طلب العروض)، غير أنه وفي نص المادة 61 من المرسوم الرئاسي 247/15 أقر اللجوء الإلزامي إلى الإشهار الصحفي في حالة التراضي بعد الاستشارة عند الاقتضاء، مع ضرورة احترام الإشهار للإجراءات والشروط المنصوص عليها قانوناً في الإعلان.

-تقييم العروض:

يتم تقييم العروض بواسطة اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، من خلال دراسة ملف المستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها، والمتعلقة بالمشروع الاستثماري من جهة، والمستثمر من جهة أخرى، حيث أوجب المشرع بأن تتوافر في المستثمر المستفيد مجموعة من الشروط من خلال إثبات موطن أكيد ويسرا على الوفاء مالياً، بالإضافة إلى تمتعه بحقوقه المدنية، غير أن المشرع قد استثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة من شرط اليسر على الوفاء، لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان (المادة 04 و 05 من الملحق الثاني). وقد حدد المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام نسبة الضمان في نص المادة 125 منه ب1 بالمائة من مبلغ العرض، وتعد هذه النسبة من الضمان بالرجوع لمبلغ العرض.

-إرساء الصفقة:

وهي المرحلة التي يتم فيها إسناد الصفقة للمستثمر الذي فاز بالصفقة من خلال إعداد محضر حول عمل اللجنة مع رفع الملف إلى الوزير المكلف بالشؤون الدينية، الذي بدوره يعتبر صاحب الاختصاص في منح الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري عن طريق التراضي، ويتم تبليغ القرار المتضمن الترخيص إلى الوالي المختص

<sup>7</sup> تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18 على أنه: (يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.)

إقليميا في شكل نسختين الذي بدوره يبلغ نسخة من هذا القرار إلى المستثمر المستفيد، ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر المستفيد. (المواد 6 و7 و8/2 من الملحق الثاني).

إن إجراءات إبرام عقد الاستغلال سواء من خلال طلب العروض أو بواسطة التراضي، تتم من خلال إعداد ملف لا مركزي للجنة على المستوى الولائي التي ترفعه بدورها إلى الوزير على المستوى المركزي، ويقوم هذا الأخير بإعداد قرار بالقبول أو الرفض يرسل إلى الوزير المختص، لذلك كان من الأولى ترك هذه الإجراءات تتم لا مركزيا مع إمكانية الطعن فيها مركزيا، وهذا ما يحقق السرعة في سير الإجراءات الإدارية وتقليلا من البيروقراطية الإدارية من جهة، ومن جهة أخرى الإسهام في تفعيل الاستثمارات الوقفية العقارية محليا.

### 3-1-3- خضوع عقد الاستغلال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 213/18 على إجراءات التسجيل والشهر العقاري لعقد الاستغلال، بأنه: (تجسد عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في كل من الصيغتين المذكورتين أعلاه بواسطة عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري). وهو نفس الأمر الذي أكد عليه في نص المادة 12 من الملحق الأول المتضمن نموذج دفتر الشروط الخاص بطلب العروض، وكذا نص المادة 8 من الملحق الثاني الخاص بنموذج دفتر الشروط المتضمن التراضي بقولها: (بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية).

#### أ- تسجيل عقد الاستغلال

لقد أخضع المشرع الجزائري جميع العقارات عموما والعقار الوقفي على وجه الخصوص لإجراءات التسجيل، فالتسجيل هو: (إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يسكه موظفوا التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا). أو هو: (عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية بواسطة يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف تسمى بحق التسجيل). (دوة، رمول 2011 ص 19)

وتجدر الإشارة إلى أنه، وفي حالة عدم مراعاة إجراءات التسجيل، فإن عقد استغلال الوقف المتعلق بعقار يكون محلا لرفض الإيداع من أجل الشهر من طرف المحافظ العقاري، وذلك تطبيقا لنص المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. (ج ر العدد 38 لسنة 1976).

#### ب- شهر عقد الاستغلال

إن الإشهار العقاري عبارة عن نظام قانوني تحكمه مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات (حمدي باشا 2009 ص 118)، فالإشهار العقاري له أهمية من خلال إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار الوقفي، وكذا جميع التصرفات الواردة عليه، فهو يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها (رمول 2001 ص 15) فهو وسيلة تمنح الجهة المكلفة بالأوقاف من إعادة التصرف فيه إلى مستثمر آخر، كما أنه من جهة أخرى يعد ضمانا فعالة بيد المستثمر المستفيد بحيث يضمن في مواجهة الغير بأنه صاحب الحق على العقار الوقفي محل الاستغلال، لا سيما وأن مدة الاستغلال هي مدة طويلة.



ويتم إشهار عقد الاستغلال على مستوى المحافظة العقارية في سجل عقاري خاص بالملك الوقفي محل الاستغلال. وفي هذا الصدد نصت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2003 (ج ر العدد 71 المؤرخة في 29 نوفمبر 2003). والمحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية على أنه: (يأخذ السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية شكل البطاقات العقارية المنصوص عليها في القرار المؤرخ في 27 مايو 1976 والمتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية وتكون باللون الأزرق). إن عملية الشهر العقاري لحق الاستغلال إنما هو بقصد إعلام الغير بالتصرف الوارد على عقار الوقف، دون أن يكون في ذلك مساس بأصل ملكية الوقف، حيث تبقى ملكية العقار الوقفي المخصص لإنجاز مشروع استثماري خاضعة إلى الوقف العام (المادة 13 من الملحق الأول المتعلق بنموذج دفتر الشروط الخاص بطلب العروض).

### ج- المدة القانونية للاستغلال

طبقاً لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 213/18 تستغل العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لمدة أدناها خمسة عشر سنة (15) وأقصاها ثلاثون سنة (30)، وهذا ما أكدته المادة 14 من الملحق الأول المتعلق بنموذج دفتر الشروط الخاص بطلب العروض، وكذا نص المادة 10 من الملحق الثاني المتعلق بنموذج دفتر الشروط الخاص بإجراء التراضي، وتجدر الإشارة إلى أن مدة الاستثمار المتعلقة بالمشروع الاستثماري تشمل مدة الانجاز وكذا مدة الاستغلال، إلا أن التزامات المستثمر المالية خلال مرحلة الانجاز تختلف عن تلك المقررة خلال مرحلة الاستغلال، وقد بين المرسوم على قابلية هذه المدة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري وذلك من خلال تقييم قدرة المستثمر في السيطرة على الأموال الإنتاجية والاستغلال العقلاني لكافة الموارد المالية والمادية بهدف رفع الإنتاج وتحقيق إنتاجية أكبر، وكذا المساهمة في خلق الثروة بما يعود بالنفع الاقتصادي والاجتماعي.

إن التجديد يتم لفائدة المستثمر في حال توافرت المردودية الاقتصادية ورغب في هو في ذلك، كما أن التجديد يكون أيضاً لفائدة ذوي حقوق المستثمر، والمقصود بهم خلفه العام ممثلين في الورثة، مع ضرورة الالتزام بالشروط القانونية المتعلقة بالمشروع الاستثماري، من خلال احترام تخصيصه، وكذا مطابقته للمعايير القانونية المعمول بها، وبالأخص المردودية الاقتصادية وضرورة الحفاظ على المكتسبات الاقتصادية التي حققها المشروع الاستثماري الوقفي.

### 3-2- الآثار القانونية المترتبة على عقد الاستغلال الوارد على عقار الوقف العام

بمجرد إبرام العقد الإداري المتضمن عقد الاستغلال، فإنه يترتب عليه مجموعة من الحقوق والالتزامات لكل من المصلحة المتعاقدة وكذا المستثمر المستفيد، كما أن إحلال أحد طرفي عقد الاستغلال بأحد بنوده يترتب انحلال العقد، وما ينتج عنه من منازعات خاصة من حيث تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع.

### 3-2-1- حقوق والتزامات طرفي عقد الاستغلال

يرتب عقد الاستغلال المترتب على عقار الوقف العام حقوق والتزامات في ذمة كل من المستثمر المستفيد، وكذا المصلحة الإدارية القائمة على الأوقاف.

## أ- حقوق والتزامات المستثمر

## -حقوقه:

-الانتفاع بالارتفاقات الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة. (المادة 24 من الملحق الأول).

-الانتفاع بعائدات الاستغلال.

-استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن. (المادة 19 من الملحق الأول والمادة 15 من الملحق الثاني)

-الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار ضمناً، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابياً سنة قبل انتهاء مدة العقد (المادة 2/14 من الملحق الأول)، وكذلك في حال وفاته وجب على الإدارة الوصية بإعلام ورثته خلال مدة 60 يوماً، وهنا لهم حلان: إما التمسك بالاستغلال مع ضمان تنفيذ أحكام العقد، أو عدم إبداء الرغبة في التمسك بالاستغلال وفي هذه الحالة يتم فسخ عقد الاستغلال دون تعويض.

## -التزاماته:

-الالتزام في حالة البناء بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء.

-احترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز (المادة 16 من الملحق الأول والمادة 12 من الملحق الثاني)، ويتصور ذلك في الأراضي القابلة للبناء، لأن أي إخلال المستثمر بذلك من شأنه أن يعرضه لغرامات التأخير.

-الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية ولعل أهمها شروط الواقف المحددة في وثيقة الوقف، كعدم تغيير وجهة الاستثمار للعقار محل الاستغلال إلى نشاط آخر، يتعارض وشروط الواقف وما هو مقرر شرعاً، ووفقاً للنصوص القانونية.

-عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

-دفع المستحقات المالية (المادة 09 من المرسوم التنفيذي 213/18 والمادة 15 من الملحق الأول والمادة 11 من الملحق الثاني).

وهنا نميز في التزامات المستثمرين بين مرحلتين:

## -مرحلة الإنجاز:

يلتزم المستثمر بدفع بدل إيجار سنوي ابتداءً من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقاً لمقتضيات السوق العقارية

## -مرحلة ما بعد الدخول في استغلال المشروع الاستثماري:

دفع نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح من 1 بالمائة إلى 8 بالمائة على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

-تأمين استثمار الملك الوقفي من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به، من خلال التأمين في الحدود المنصوص عليها في عقد التأمين ووفقا للشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 07/95 المتعلق بالتأمين المعدل والمتمم. ( ج ر العدد 13 المؤرخة في 08 مارس 1995)

-ضمان تسيير وإدارة المشروع الاستثماري وصيانته، وذلك من خلال الحفاظ على عقار الوقف محل الاستغلال ببذل مصاريف عليه سواء أكانت ضرورية أو نافعة أو كمالية.

-تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال إلى السلطة المكلفة بالأوقاف في حال عدم إبداء الرغبة في التجديد(المادة 20 من الملحق الأول والمادة 16 من الملحق الثاني)، وهي نتيجة طبيعية على انتهاء الرابطة العقدية بين المستثمر والمصلحة المتعاقدة.

#### ب- حقوق والتزامات إدارة الأوقاف

##### -حقوق المصلحة المتعاقدة:

-إن الحقوق التي تحصل عليها إدارة الأوقاف تتمثل أساسا في حصولها على بدل إيجار سنوي وفقا لمقتضيات السوق العقارية، وكذا حصولها على نسبة مئوية من رقم أعمال المستثمر أو المحددة من 1 بالمائة إلى 8 بالمائة على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري.

-ممارسة رقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنية المشيدة عليه في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم. (المادة 25 الملحق الأول والمادة 21 من الملحق الثاني).

##### -التزامات المصلحة المتعاقدة:

-التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد، حيث تلتزم المصلحة المتعاقدة بتنفيذ التزاماتها المتمثلة في تسليم العقار محل الاستغلال وذلك بوضعه تحت تصرف المستثمر ليقوم باستغلاله بدون عائق، بالإضافة إلى إعداده.

-تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع الاستثماري، وذلك بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية(عشي 2010ص151).

#### 3-2-2- الجزء القانوني المترتب عن الإخلال بالتزامات التعاقدية(الفسخ)

لقد حددت المادة 21 من الملحق الأول وكذلك نص المادة 17 من الملحق الثاني أوجه إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، وهي:

-عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال لاسيما عدم إنجاز المشروع في الآجال المتفق عليها.

-التأخر في إطلاق المشروع والأشغال الخاصة به دون مبرر مقبول(المادة 18 من الملحق الأول والمادة 14 من الملحق الثاني)، أما إذا كانت الأسباب مقبولة فلا يمكن للمصلحة المتعاقدة اللجوء للفسخ، ولعل أهم المبررات تلك التي أوردها القانون الإداري والمتمثلة في نظرية فعل الأمير، وكذا نظرية الصعوبات المادية الغير متوقعة.

- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد، والمتمثلة أساساً في بدل الإيجار السنوي خلال مرحلة الانجاز ونسبة مئوية من رقم الأعمال بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال.

- إهمال المشروع جزئياً أو كلياً، وهذا من شأنه أن يؤدي إلى هلاك العقار الوقفي.

- سوء تسيير الاستثمار، من خلال التلاعب برقم الأعمال بغية التهرب من دفع النسبة المئوية المحددة من 1 بالمائة إلى 8 بالمائة، وكذا إبرام تصرفات سواء أكانت معاوضة أو تبرعاً من شأنها أن تؤدي إلى المساس بالقدرة المالية للمشروع الاستثماري.

ويعتبر الفسخ جزءاً قانونياً رتبته القانون في حال إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، ونظراً لما تتمتع به الإدارة المكلفة بالأوقاف من امتيازات السلطة العامة فقد خول لها المشرع إنهاء العقد بإرادتها المنفردة وعلى عاتق ومسؤولية المستثمر المحل بالتزاماته القانونية والعقدية.

إن مباشرة الفسخ يتم بتوجيه إعدارين متتاليين خلال أجل شهر بواسطة المحضر القضائي وبعدها تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراء فسخ العقد بعد انقضاء أجل شهر من تاريخ الإعدار الثاني (المادة 22 من الملحق الأول والمادة 18 من الملحق الثاني)، كما يمكن اللجوء إلى الفسخ في حال وفاة المستثمر وتمسك ورثته أو ذوي حقوقه بفسخ العقد وفي هذه الحالة يتم منح تعويض لفائدة الورثة بناء على خبرة دون أن يتجاوز هذا التعويض قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 بالمائة، كما يمكن أن يكون الفسخ بدون تعويض في حال عدم إبداء الرغبة من قبل الورثة في مواصلة استغلال العقار الوقفي في مدة 60 يوماً. (المادة 27 من الملحق الأول والمادة 23 من الملحق الثاني)

إن حرمان الورثة من التعويض في حال عدم تمسكهم باستمرار العقد، يرجع إلى أنه في حالة التمسك بالعقد فإنهم يكونوا قد أظهروا نيتهم في تنفيذ التزامات سلفهم، ومطالبة المصلحة المتعاقدة بإنهاء العقد عن طريق الفسخ يعد إخلالاً بالتزاماتها، ومن أجل ذلك يتوجب عليها التعويض، أما في حال عدم تمسكهم باستمرار العقد فإنهم يكونوا قد أخلوا بالتزام الذي أبرمه سلفهم، ومن أجل ذلك لا يمكن لهم المطالبة بالتعويض، كما لا يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تطالبهم بالتعويض تطبيقاً للأثر النسبي للعقد، فلا يلزم بعقد من لم يكن طرفاً فيه، وبالتالي فإن هذه الالتزامات لا تنتقل إلى الذمة المالية لورثة المستثمر.

### 3-2-3- ولاية القضاء للفصل في المنازعات الناشئة عن عقد الاستغلال

يسهم القضاء في لعب دور هام في فض النزاعات الناجمة عن استغلال الأوقاف العقارية العامة الموجهة للاستثمار، وذلك من خلال ما يؤصل له من أحكام واجتهادات في مجال الوقف عموماً والوقف العقاري بوجه أخص، فالقضاء له ولاية عامة على الأوقاف.

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الملحق الأول وكذا نص المادة 19 من الملحق الثاني فإنه وفي حالة استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة على اعتبار أن عقد الاستغلال هو عقد إداري أحد طرفاه سلطة إدارية ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وقد أخضع المشرع المنازعات الناشئة عنه لاختصاص القضاء الإداري متأثراً بذلك بالمعيار العضوي المكرس في نص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (ج ر العدد 21 لسنة 2008)

## 4-الخاتمة:

من خلال ما سبق وعلى ضوء المرسوم التنفيذي رقم 213/18، يتبين أن هناك محاولة لمواكبة التشريعات الرائدة في مجال الأوقاف من خلال تعبئة وتطوير الوعاء الاقتصادي للأوقاف والرقمي به في الجانبين الإداري وخصوصا الاستثماري، وذلك من خلال تفعيل استثمار الأوقاف العقارية بما يجعلها تلعب دورا هاما في دعم الخزينة العامة وتخفيف العبء عنها.

إن الرغبة التشريعية لإصلاح قطاع الوقف يقابله من جانب آخر الصديق والأمانة من طرف الأشخاص القائمين على هذا القطاع، وكذا التطبيق الصارم لأحكام هذا المرسوم والنصوص القانونية الأخرى ذات الصلة، وقد توصلت من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات كانت كالتالي:

## نتائج الدراسة:

- إسهام الاستثمار الوقفي العقاري في التنمية المحلية من خلال توفير مناصب الشغل وبناء البنى التحتية، بالإضافة إلى دوره الهام في الميزانية العامة للدولة لو أحسن استغلاله.
- ارتباط الاستثمار الوقفي المنصب على عقار بضرورة تطابقه وشروط الواقف الواردة في وثيقة الوقف.
- ورود الاستثمار على الأوقاف العقارية العامة دون الخاصة أو المشتركة، وكذا المبنية أو القابلة للبناء الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، ودون تلك المخصصة للفلاحة.
- استحداث لجنة تختص بدراسة وتقييم العروض المتعلقة بالاستثمار على مستوى المديرية الولائية المختصة بالأوقاف، مع بيان أساليب إبرام العقد الإداري محل الاستغلال من خلال طلب العروض أو التراضي.
- حصر المدة القانونية للاستغلال من 15 سنة إلى 30 سنة كحد أقصى، مع بيان الأعباء المالية الواقعة على المستثمر، من خلال الالتزام بدفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز وكذا نسبة مئوية من رقم الأعمال والمقدرة ب1 بالمائة إلى 5 بالمائة بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال.
- إضفاء الصبغة الإدارية على عقد الاستغلال وإسناد الاختصاص للقضاء الإداري للفصل في المنازعات الناشئة عنه.

## توصيات الدراسة:

- تقليص مدة الاستثمار لأنها تعتبر مدة طويلة ومن شأن ذلك تعطيل الاستثمار الوقفي وحصره بيد مستثمر واحد، واقتراح مدة استثمار تتراوح من خمس إلى عشر سنوات، مع عدم احتساب مدة الإنجاز مع مدة الاستغلال.
- العمل على تخفيف الأعباء المالية على المستثمر من خلال دفتر الشروط، والاقتصار على بدل إيجار سنوي يحدد حسب سعر السوق دون الاشتراك معه في رأس المال.
- التخفيف والتضييق أكثر من اللجوء إلى أسلوب التراضي في إبرام عقد الاستغلال، وذلك تجنباً للمحاباة والفساد الإداري الذي قد يؤدي إلى منح الاستثمارات إلى مستثمرين لا يخلقون قيمة مضافة للوقف.
- إقرار ضمانات قانونية إضافية للمستثمرين الشباب حاملي الشهادات ومرافقتهم في إنجاح مشاريعهم الاستثمارية الواردة على العقارات الوقفية، من خلال منح الأولوية لهم في الاستفادة من الاستثمار، وكذا الاستفادة من القروض البنكية دون فوائد، بالإضافة إلى الإعفاءات الجبائية في الحدود المقررة قانونا.
- العمل على تسهيل إجراءات إبرام العقد الإداري محل الاستغلال، من خلال إتمام كل الإجراءات على المستوى المحلي، مع إمكانية الطعن في هذه الإجراءات مركزيا وفقا لإجراءات وضوابط قانونية تحدد سلفا.

- العمل على إنشاء خلية متابعة على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تكلف بالسهر على تحسيس وتوعية المستثمرين، من خلال عقد لقاءات دورية بهدف شرح بنود ومحتوى المرسوم التنفيذي رقم 213/18 والملحقين التابعين له، والتذكير بأهمية الاستثمار في الأوعية العقارية الوقفية ومدى إسهامها في التنمية المحلية وخلق مناصب الشغل.

#### قائمة المراجع:

- ابن القيم الجوزية. (1423هـ). إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان.
- أبي عبد الله محمد أنصاري الرصاع. (1993). شرح حدود ابن عرفة ( الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية)، تحقيق محمد أبو الأحفان، الطاهر المعموري، القسم الأول، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان.
- أحمد بن محمد أحمد الدردير. (2000). أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، بدون طبعة، مكتبة أيوب كانو، نيجيريا.
- بن الضيف محمد عدنان. (2013). مقومات الاستثمار في سوق الأسواق المالية الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن.
- بن محمد محمد، حلبي منال. (2015). صفقات التراضي في الجزائر: أسلوب إبرام خاص بضوابط قانونية غامضة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، (13)، ص 173-188.
- بن يحيى رزيقة. (2013). سياسة الاستثمار في الجزائر من نظام التصريح إلى نظام الاعتماد، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية.
- جودي ليلي، رحمان موسى. (2017). الطبيعة المستدامة للوقف الإسلامي، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثاني والعشرون، جامعة محمد خيضر، بسكرة ص 99-118.
- حمدي باشا عمر. (2009). نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر.
- خالد بوشمة. (دون سنة نشر). أحكام الحكر في قانون الأوقاف الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، ص 28-50.
- خير الدين بن مشرن. (2014). رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر.
- دوة آسيا، رمول خالد. (2011). الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر.
- رحالي حجيلة، بوخالفة رفيقة. (2016). التنمية من مفهوم تنمية الاقتصاد إلى مفهوم تنمية البشر، مجلة دراسات في التنمية والمجتمع، العدد الثالث، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف.
- رمول خالد. (2001). المحافظة العقارية كآلية للحفاظ في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة.
- سليم هاني منصور، الوقف ودوره في التنمية الاجتماعية (الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية)، بحث مقدم للمؤتمر الثاني للأوقاف بالملكة العربية السعودية، جامعة الإمام الأزاعي، كلية إدارة الأعمال الإسلامية ص 27 و28.
- سنوسي رفيقة. (2010). أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق (دراسة حالة -مدينة باتنة-)، مذكرة ماجستير، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة.

- شيخ نسيمية (2012). أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري (الهبة، الوصية، الوقف)، بدون طبعة، دار هوم، الجزائر.
- عبد القادر بن عزوز (2003). فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر.
- عبد الله بن الشيخ المحفوظ بن بيه (2005). إعمال المصلحة في الوقف، الطبعة الأولى، مؤسسة الريان، بيروت، لبنان.
- علاء الدين عشي (2010). مدخل للقانون الإداري، الجزء الثاني، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- فردي كريمة (2020). عقد الحكر كآلية لتفعيل تمييز العقارات الوقفية العاطلة، مجلة الاجتهاد القضائي، 12(01) جامعة محمد خيضر بسكرة ص 421-436.
- قشوش عمر (2017). أثر تطبيق الوقف والزكاة على المالية العامة في الجزائر خلال الفترة (2000-2016)، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان.
- محمد الصغير بعلي (2005). العقود الإدارية، بدون طبعة، دار العلوم، عنابة، الجزائر.
- محمد بوجلال (2000). نظرية الوقف النامي، مجلة دراسات اقتصادية، مؤسسة ابن خلدون للدراسات والبحوث-الجزائر ص 137-155.
- محمد سعيد محمد البغدادي (2017). الوقف وأثره في تنمية الاقتصاد الإسلامي، منتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، الإمارات العربية المتحدة ص 55.
- محمد عبد الحليم عمر (09 إلى 11 مارس 2004). الاستثمار في الوقف وفي غلاته وفي ريعه، ورقة بحثية مقدمة إلى الدورة الخامسة عشرة لجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد بمسقط، سلطنة عمان ص 01.
- محمد نجس سلطان سلطاني، دون سنة نشر، الحقوق المترتبة على العقارات الموقوف في الفقه الإسلامي والتشريعات الأردنية والعراقية، المجلة القانونية للدراسات والبحوث، دون عدد، ص 308-340.
- محمود حامد عبد الرزاق (2012). النظام المالي الإسلامي ودوره في الاقتصاد العربي، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، جامعة الدول العربية، بدون طبعة، القاهرة، مصر.
- مدحت جاسم محمد السبعوي (2016). إدارة الموارد الاقتصادية في ضوء مقاصد الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن .
- نورة بن عبد الوهاب (2003). رخصة البناء وعدم المشروعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران.
- هشام كامل قشوط (2014). المدخل إلى إدارة الاستثمارات من منظور إسلامي، الطبعة الأولى، دار النفائس، الأردن.
- وهبة الزحيلي (1985). الفقه الإسلامي وأدلته، الطبعة الثانية، الجزء الثامن، دار الفكر، دمشق، سوريا.
- وهيبه ناصر (2016). أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة، ص 13-33.

## النصوص القانونية:

- القانون رقم 58/75 ج ر العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 ج ر العدد 44 لسنة 2005 والقانون 05/07 ج ر العدد 31 لسنة 2007 المتضمن القانون المدني.
  - القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ج ر العدد 51 لسنة 2004.
  - المرسوم الرئاسي رقم 107/01 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية (قرض ومنحة) الموقع في 2000/11/08 بيروت (لبنان) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر، ج ر العدد 25 المؤرخة في 2001/04/26.
  - المرسوم الرئاسي 247/15 ج ر العدد 50 لسنة 2015 والمتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.
  - المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ج ر العدد 09 لسنة 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
  - المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20 غشت 2018، ج ر العدد 52 المؤرخة في 29 غشت 2018 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
  - المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 38 لسنة 1976.
  - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 ج ر العدد 24 لسنة 1984 المعدل والمتمم المتعلق بالأسرة.
  - القانون رقم 10/91 ج ر العدد 21 المؤرخة في 27 أبريل 1991. المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 ج ر العدد 29 لسنة 2001 والقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 ج ر العدد 83 لسنة 2002 المتعلق بالأوقاف.
  - الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995 ج ر العدد 13 المؤرخة في 08 مارس 1995 والمتعلق بالتأمينات.
  - القانون 25/90 ج ر العدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 26/95 ج ر العدد 55 لسنة 1995 المتعلق بالتوجيه العقاري.
  - القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر العدد 44 لسنة 1998.
  - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2003 بين وزير الشؤون الدينية والأمن العام لوزارة المالية والمحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية ج ر العدد 71 المؤرخة في 29 نوفمبر 2003.
  - القانون رقم 09/08 ج ر العدد 21 لسنة 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.
- المواقع الإلكترونية:
- الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف - الجزائر -

<http://marw.dz>