

استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري

Exploitation of public real estate wakfs built for investment In the Algerian legislation

كريمة جيدل¹

¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المدية (الجزائر) ، djidel.karima@univ-medea.dz

تاريخ النشر: مارس/2021

تاريخ القبول: 2021/02/19

تاريخ الإرسال: 2019/10/17

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى البحث في استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، طبقا لما هو منصوص عليه في المادة (7 فقرة 2) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213. يركز بحثنا على دراسة ومناقشة المعنى الدقيق لأنواع العقارات المبنية الميَّنة في نص المادة المشار إليها أعلاه، نظرا لأهمية هذا المسألة في رسم خريطة الاستثمار الوقفي و وضع صورة متكاملة عن العقارات المبنية المعنية بهذا الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: العقارات الوقفية المبنية، الاستثمار الوقفي، المشاريع الاستثمارية، استغلال، تنمية.

Abstract:

This study aims to research the exploitation of built Public Real estate wakfs destined for investment in Algerian legislation, in accordance with what is stated in the 7th article 2nd clause from the Executive Decree 18-312.

Our research focuses on studying and discussing the exact meaning of the types of built real estate wakfs indicated in the text of the aforementioned article, given the importance of this issue in drawing an endowment investment map and developing an integrated picture of the built real estate concerned with this investment.

Key words: Real estate wakfs Built, Investment, Investment projects wakf, exploitation, development.

مقدمة:

يتضمن موضوع البحث بالدراسة والتحليل استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الميَّنة في نص (المادة 7 فقرة 2) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والواقعة في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير، كما هو محدد في القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لأهميتها المرتبطة بكون أن الوقف العقاري هو أكثر الأوقاف شيوعا، وما يمكن أن يستدرك على هذه المادة تيسيرا لتحقيق ما قصدت تحقيقه.

نحن هنا بصدد التطرق للعقارات الوقفية العامة المبنية؛ التي يتم استغلالها بموجب عقد الاستغلال الوقفي وفقا للكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 18-213؛ وقد حددها المشرع الجزائري غير أنه لم يدقق في الشروط التفصيلية بكل نوع منها، لهذا فالموضوع محل الدراسة والتحليل له أهمية في نجاح هذا الاستثمار و ييسر وضع خريطة استثمارية للعقارات الوقفية العامة المبنية، وتحديد الضوابط القانونية لمعرفة كل نوع منها، ونظرا لغياب مثل هذا التحديد في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإننا سنبحث عنها في النصوص القانونية المنظمة للعقار في التشريع الجزائري، وعلى ضوء ذلك فإن الاشكالية التي تطرح:

بيّنت (المادة 7 فقرة 2) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 تحديد العقارات الوقفية المبنية محل الاستثمار، فهل تكفي هذه المادة بصيغتها الحالية للوفاء بهذه المهمة؟ للإجابة عن هذه الاشكالية يلزمنا البحث بأن نزاج بين المنهجين الوصفي والتحليلي، سنستعين بالمنهج الوصفي لإبراز الضوابط العامة المحددة للعقارات المبنية محل الاستثمار، محاولين بذلك تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، أما المنهج التحليلي فيبرز من خلال عرض النصوص القانونية على وجه المقاربة بينها، واستنتاج قدرتها على الاستجابة للمشكلات الواقعية التي يصادفها تطبيقها.

عرضت مادة البحث في مبحثين، وضّمت كل مبحث مطلبين، فكانت الخطة على النحو الآتي:

المبحث الأول خصصته لمفهوم العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار.

أما المبحث الثاني، فأفرنته لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار .

ثم خاتمة البحث وضّمتها النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: مفهوم العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار:

تناول قانون الأوقاف العقارات المبنية ضمن القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 المعدل و المتمم لقانون رقم 91-10 بموجب المادة(26 مكرر 11) منه؛ كأحد أصناف عقود الاستثمار المحدثة بموجب هذا النص¹، و لم يصدر النص المنظم لها إلا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213؛ لذلك سنعرف العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في المطلب الأول و تحديد خصائصها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار:

إن تناول العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار يستلزم تكوين خلفية نظرية حول نظام الوقف و تعريف العقارات الوقفية المبنية المعنية بالاستثمار.

أولا - تعريف الوقف.

الوقف لغة بمعنى الحبس أو المنع ، أما اصطلاحا فقد اختلف فقهاء المذاهب الاسلامية في تعريفه تبعا لاختلاف مذاهبهم في تحديد شروط وأركان الوقف، ولقد أورد ابن قدامة تعريفا جامعاً مانعاً للوقف : « تحبيس الأصل و تسبيل المنفعة » ، و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة (03) من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بأنه: حبس العين عن التملك على وجه التأبيد، والتصدق بالمنفعة على الفقراء؛ أو على وجه من وجوه البر والخير، من خلال هذا التعريف نلاحظ أن المشرع حذى حذو الفقه؛ فأدخل الأركان مع الشروط ؛ حيث أن الوقف إذا صح يخرج المال الموقوف من ملكية الواقف على وجه التأبيد؛ ولا تنتقل ملكيته للموقوف عليهم بل يمتلكون المنفعة فقط².

والوقف الذي يقصده المشرع هو الوقف العام دون الوقف الخاص؛ ذلك أن الوقف الخاص يخرج عن مجال تطبيق القانون رقم 91-10 طبقاً لتعديله الأخير رقم 02-10 الذي أحال الوقف الخاص على النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول³.

و الوقف العام طبقاً للقانون رقم 91-10 هو على نوعين؛ فإما أن يكون وقف عام محدد الجهة، وبالتالي لا يصح صرف ريعه إلا عليه؛ أو وقف عام غير محدد الجهة؛ وفي هذه الحالة فإن ريعه سينفق في سبل الخيرات و في طلب العلم⁴.

ثانيا - تعريف العقار المبنى

طبقاً لنص المادة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 تعد العقارات المبنية من العقارات الوقفية العامة؛ الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، و بالرجوع لمواد هذا المرسوم لا نجد تعريفا لهذا النوع من العقارات ؛ ولا أحكاماً تفصيلية خاصة بها، لذلك سنعرفها من الناحية اللغوية و الاصطلاحية و القانونية. **أ. تعريف العقار المبنى لغة:** مصطلح العقار كل ملك له أصل وقرار ثابت ، كالأرض و الدور و الشجر ، و ضده المنقول⁵ ، أما مصطلح المبنى هو اسم المفعول من بنى، يقال: ابن ، بناء ، و بنيانا و بناية ، و الجمع أبنية ، فهو بان. بنى أي أشاد و نقيضه الهدم⁶؛ والبناء هي البيوت التي تسكنها العرب⁷.

ب. تعريف العقار المبنى اصطلاحاً: العقار عند الحنفية هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدار و الأراضي، و عند المالكية اسم للأرض و ما اتصل بها من بناء و شجر⁸.

أما المبنى فلم يرد عن الفقهاء تعريف واضح و مستقل عن البناء المقصود منه الأبنية، و قد عرف البناء بعض المعاصرين بالتركيز على أهمية البناء ومقاصده الشرعية، و مثاله:

" البناء : فن تشييد البنايات و المنازل المختلفة و تنظيمها لتحصيل منافعها و فوائدها الكثيرة التي منها مثلا الاطمئنان و الراحة و السكن النفسي ، و الوقاية بواسطتها من حر الصيف اللاذع و برد الشتاء القارس"⁹ .
ج.تعريف العقار المبني قانونا:

مصطلح العقار المبني، هو مصطلح مركب من كلمتين: عقار ومبني؛ وكلاهما جاء ذكره في القانون المدني؛ كنوع من العقارات بطبيعتها ؛ عند تحديد الأشياء؛ فالعقار و المباني هي عقارات بطبيعتها متصلة بالأرض؛ ومدمجة فيه، حيث لا يمكن نقلها من مكان لآخر من دون تلف¹⁰ ، بمفهوم المخالفة استبعاد الأراضي غير المبنية أي الخلاء أو البياض أو الفضاء؛ التي يتم استغلالها طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 12-02-2014 الذي يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الفلاحية المخصصة للفلاحة¹¹ .

يلاحظ على التعريف الوارد في القواعد العامة أنه تعريف عام لا يعطي الصورة الكافية المبتغاة من التعريف، لذلك سنبحث عن تعريفه في النصوص القانونية الأخرى.
المشرع الجزائري لم يعرف مصطلح البناء في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، و عرفه مرتين:

بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها؛ بموجب المادة (02) منه: "البناء: هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات. و تدخل البنايات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة"¹² .

كما عرفه بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة (3) منه بأنه: "البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني "¹³ .

نلاحظ أن تعريف البناء في قانون مطابقة البنايات أوسع منه في نشاط الترقية العقارية و هي مسألة منطقية ، نظرا لعمومية البنايات في النص الأول و خصوصيتها في النص الثاني، و المشترك بين التعريفين هو ربط تعريف البناء بتخصيص البنايات، و لذلك يمكننا القول أن المشرع الجزائري يعرف البناء من خلال التعداد .

و بناء عليه يمكن أن نعرف العقار المبني من خلال التعداد على نحو آخر طبقا لقواعد التهيئة و التعمير، المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما ؛ بأنه: ذلك العقار الذي يحوز على شهادة المطابقة ؛ أي أنه شيد بعد استصدار رخصة البناء؛ هذه الرخصة التي تطلب حسب المادة (41) من المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.¹⁴

في: " كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة بناء طبقا لأحكام المواد (49) و (52) و (55) من القانون رقم 90-29 ."

كما تطلب حسب القاعدة العامة الواردة في المادة (52) من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم¹⁵ ؛ في كل عملية : تشييد المباني الجديدة ، تمديد البناءات الموجودة ؛ كتوسعته ، أو تعليته ؛ أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه؛ أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، أو لإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج ؛ وفقا للإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹⁶ .

كما قد يكون العقار مبنيا بطريقة غير شرعية ؛ وتمت تسويته طبقا للقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها ؛ وبالرجوع لهذا الأخير؛ فإن البنائيات تنتوع بالنظر لتخصيصها كما سبق بيانه¹⁷ .

ثالثا- تعريف العقارات الوقفية العامة المبنية:

بناء على التحديد المذكور أعلاه يمكن أن نعرف العقارات الوقفية العامة المبنية بأنها : كل عقار موقوف وفقا عاما يشغله تجمع للبنائيات أو المنشآت، التي يوجه استعمالها للنشاط السكني؛ أو المهني؛ أو التجاري؛ أو الصناعي مثل: الورشات و المستودعات؛ أو المحلات المبنية ذات الطابع السياحي أو الثقافي أو الخدماتي كالمستشفيات و العيادات الخاصة و الصيدليات و غيرها، و لا يكفي هذا التعريف لوضع صورة متكاملة عن تعريف العقارات الوقفية العامة المبنية بل لا بد من ضبطها وفقا للنصوص المنظمة للأوقاف ، و هو ما سنفصل فيه عند عرض خصائصها في المطلب الثاني

المطلب الثاني: خصائص العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار.

بناء على نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 التي جاء فيها: « تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 و طبقا للمادة 45 من القانون 91-10 يهدف هذا القانون لتحديد شروط وكيفيات استثمار العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية »، فإن ضوابط تحديد خصائص العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار يتحدد بضابطين هما: التحديد الوارد في نص المادة (26 مكرر 11) والمادة (45) من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وعليه سنتبع هذا التحديد لمحاولة ضبط خصائص العقارات المبنية محل الاستثمار الوقفي العام.

أولا. العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار هي عقارات موقوفة وفقا عاما.

طبقا لنص (المادة 26 مكرر 11): « للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام (المادة 8 أعلاه)، وعليه بالرجوع لنص المادة (8) من القانون 91-10 يمكننا الاستنتاج بأن العقارات المبنية والتي تكون محلا لهذا الاستثمار هي: الأوقاف العامة المصونة وهي: «

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية، العقارات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية - الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.
 - الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي.
 - الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
 - الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها .
 - كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.
 - الأملاك والعقارات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن.»
- من خلال نص المادة يمكن أن نبدي الملاحظتين التاليتين:

أ- العقارات المبنية محل الاستثمار الوقفي هي: العقارات العامة المصونة المحددة في المادة(8) من القانون رقم 91 -10، لكن نلاحظ أن المادة لم تشر للعقارات المبنية بشكل دقيق باستثناء العقارات التي محلها الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية؛ والعقارات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها ؛ ومثال ذلك المساجد؛ والمسكن الملحقة بها؛ و المرشحات؛ والمحلات التجارية.

ب- أشارت المادة للعقارات ؛ و المنقولات ؛ وعليه فإن التدقيق في تحديد العقارات المبنية محل الوقف يستدعي ضبطها بالعقار المبني فقط؛ وإبعاد المنقولات نظرا لتعلق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بالعقارات دون المنقولات.

ثانيا. العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار: هي تلك العقارات الموقوفة المعلومة وقفا، والتي تملك الدولة ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وثائقها الثبوتية ، كما يسري على الأملاك الوقفية التي تظهر تدريجيا في المستقبل ؛ حيث تحدد الوثيقة الوقفية طبيعة الملك الوقفي من حيث كونه عقار فضاء أو عقار مبني.

ثالثا: تحدد المادة (8) من القانون رقم 91-10 العقارات الموقوفة المصونة، والعقار هو كل ما اتصل بالأرض اتصال قرار قد يكون عقار فضاء، ولقد استبعدت المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي ؛ فأخضعتها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10-02-2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية المخصصة للفلاحة.

رابعا: تشمل المباني في القواعد العامة جميع أنواع المنشآت المقامة كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة ما دامت متصلة بالأرض اتصال قرار بغض النظر عن المواد المستعملة فيها¹⁸، لكن العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار الضابط في تحديد تخصيصها هو عقد الوقف وأحكام الشريعة الإسلامية المقررة في باب الوقف بشكل عام تطبيقا لنص المادة(2) من القانون رقم 91-10 المعدل و المتمم ؛ حيث يمكن للواقف أن يضمن وقفه شروطا تحدد المحل والغاية من الوقف؛ ومن أنواع العقارات الوقفية المبنية التي ذكرتها كتب الفقه نذكر: المساجد، ودور العلم، والمكتبات، والمحلات

السكنية، والتجارية، والحرفية، والسياحية: كالفنادق، والحمامات، والمستشفيات وغيرها كثير؛ فالعقارات الوقفية العامة المبنية بمفهومها الواسع الوارد في الفقه أكثر شمولاً مما عليه واقع الوقف اليوم.

خامساً: جاء في نص المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 أن العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار تقع في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير، و الهدف من هذا التحديد تأكيد المشرع على أن العقار الوقفي المعني بالاستثمار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 هو العقار الحضري¹⁹.

سادساً: استثمرت العقارات الوقفية العامة المبنية يتم بواسطة عدة عقود؛ أقرها المشرع بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 الذي يعدل و يتم القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، ومنها عقد المرصد؛ وعقد الترميم والتعمير؛ وعقد المقاول؛ وعقد المقايضة، ومن الإشكالات التي تصادفنا في هذا الصدد: ما هي الآلية القانونية لتمييز العقارات الوقفية المبنية التي يتم استثمارها بموجب هذه العقود؛ والعقارات الوقفية المبنية التي يتم استثمارها وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 و هي مسألة مهمة يتوقف على ضبطها رسم خريطة الاستثمار الوقفي الحضري، وبالتالي النهوض بالأوقاف على المدى البعيد.

المبحث الثاني: شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ضوابطاً لاستغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار؛ منها ما يتعلق بالعقار محل الاستثمار، ومنها ما يتعلق بالمستثمر، ومنها ما يتعلق بكيفيات التعاقد؛ وعليه سنتطرق لشروط استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في المطلب الأول ثم الكيفيات في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار.

يشترط في العقار الوقفي العام المبنى الموجه للاستثمار طبقاً للمادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 أن يقع في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما²⁰، وانطلاقاً من هذا النص ومن المادة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإن العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار تشمل:

- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
 - العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية»، وقد اكتفى المشرع بتعداد نوع العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار من دون أن يحدد ضوابطاً لها وهو ما سنحاول تفصيله.
- أولاً. العقارات الوقفية العامة المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.**

اكتفى المشرع في نص المادة (7) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بذكر النوع الأول من العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار ولم يضع ضابطاً يحددها، وعليه سنحاول ضبطها طبقاً لنص المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 الذي يحيلنا لأدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ويمكننا أن نستنتج من هذا الأخير أن العقارات الوقفية العامة المبنية تكون جاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية كقاعدة عامة بناء على نص المادة (75) من القانون 90-29 متى كانت حائزة على شهادة المطابقة. تسلم هذه الشهادة عند الانتهاء من أشغال البناء من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي حسب الحالة؛ بناء على طلب مرفق بالوثائق المحددة في المادة (6) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19؛ وذلك لإثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء²¹.

وشهادة المطابقة حسب ما جاء في نص المادة (65) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تقوم مقام رخصة السكن؛ حيث تسمح باستعمال المبنى أو شغله واستغلاله وفقا للغرض الذي شيد من أجله²²؛ حيث تُعدُّ ترخيصا باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو ترويية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

ثانيا: العقارات الوقفية العامة المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية:

لم يورد المشرع عبارة - غير جاهزة لاستقبال المشاريع العقارية- بل عبر عنها بالعقارات المبنية التي تحتاج إلى: إعادة تهيئة؛ أو توسعة؛ أو إدخال تحسينات عليها؛ أو هدم بغرض إعادة البناء؛ أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وبالتالي بمفهوم المخالفة لنص المادة (7) فقرة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 التي جاءت بعبارة العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع العقارية، وهي كذلك نظرا لعدم حاجتها لأي من العمليات الواردة في نص المادة (7) فقرة (3)، فقد عبرت عنها بالعقارات المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع العقارية، وقد اكتفى المشرع بتعداد العمليات القانونية التي يحتاجها هذا النوع من العقارات من دون تفصيل في محتواها، وعليه سنتطرق في الأول إلى تعريف العقارات المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ثم نحدد ضوابطها في النقطة الموالية.

أ. تعريف العقارات الوقفية العامة المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية:

العقارات المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في مفهوم المادة (7) الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 هي: العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة؛ أو توسعة؛ أو إدخال تحسينات عليها؛ أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية؛ وكل هذه العمليات تحتاج لإتمامها استصدار الرخص والشهادات التي يتطلبها قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم وفقا للإجراءات التي تحددها المراسيم التنظيمية المطبقة له كالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير²³.

لم يعرف المشرع هذه العمليات بل اكتفى بتعدادها، وعليه فإن تعريف كل عملية على حدة يتطلب الرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، بناء على

الإحالة الواردة في نص المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، ولمزيد من التدقيق في بعض العمليات يُرجعُ للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على سبيل المقارنة وتعزيز الفهم لمعنى العملية فقط ، لأنه من حيث الموضوع فإن نشاط الترقية العقارية لا تربطه صلة باستغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار؛ وأما العامل المشترك هو الأحكام الجزئية للعمليات التي تحتاجها العقارات الوقفية المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية؛ فقد ذكرها المشرع في المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ولم يضع تعريفا لها ، وبالرجوع لقانون الأوقاف وحتى الشريعة الإسلامية لا نجد حكما لها -مع الإشارة أنه لا يمكننا الرجوع لهذين النصين بناء على الإحالة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213- بينما تم تعريفها أحيانا في القوانين: القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والقانون رقم 11-04 المذكور أعلاه، والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

1- إعادة التهيئة:

عرف المشرع الجزائري التهيئة في نص المادة (3) من القانون رقم 11-04 بأنها: « كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية ».

كما عرفها في قانون مطابقة البناءات في المادة (02) منه: « أشغال معالجة سطح الأرضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و وضع أثاث حضري و إنجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج ».

فالتهيئة في قانون التهيئة و التعمير تعطي التصور العام لتوجه الدولة في استغلال الفضاءات، و هي تدخل في أحد أدوار الدولة في حين أن التهيئة في الترقية العقارية تتعلق بتهيئة الأرضية التي سيقام عليها المشروع ، و هو جوهر العمل الذي سيقوم المستثمر في هذا النوع من العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار²⁴.

2- التوسعة: لم ينص المشرع الجزائري على مصطلح التوسعة بل يستفاد ضمنا من نص المادة (52) من القانون رقم 90-29 من مصطلح تمديد البناءات كما، وَعَبَّرَ عنه بمصطلح تحويل البناء في المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،²⁵ حيث يكون التمديد من أجل توسعة البناء أفقيا كإزالة بعض الجدران بين شقتين لتصبحا شقة واحدة ، أو عموديا بتعلية البناء؛ مع ملاحظة أن المشرع لم ينص صراحة على أعمال التعلية بشكل صريح خلاف ما كان عليه الأمر في المادة (50) الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 94-07²⁶.

تتطلب التوسعة استصدار رخصة البناء التي يتم تسليمها في إطار أعمال البناء المحددة في نص المادة (52) من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر مرفقا بالوثائق المحددة في المادة (43) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- إدخال التحسينات: يتم إدخال التحسينات بواسطة التعديل في البناء القائم، ويكون حسب ما جاء في الحالات التالية:

- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة: باعتبار أن الحيطان الضخمة هي تلك الحيطان التي تشكل أساس المبنى وهيكله، فإن كل ضرر يلحق بها يستوجب تدعيمها حفاظا على أرواح المستخدمين و المارة وهو من أعقد أعمال الصيانة التي تهدف إلى تقوية البناء وتثبيت البناية وإرجاعها إلى حالة الاستقرار والمقاومة والاستثمار السليم والثابت مع الزمن²⁷.

- **تغيير الواجهة:** تغيير واجهة المبنى من الخارج هو تغيير يمس المظهر الخارجي للبناية يهدف هذا التغيير الحفاظ على الطابع العمراني لكل منطقة عمرانية وله بعد جمالي.

- **الترميم:** عرفت المادة (03) من القانون رقم 04-11 بأنه: « كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 المذكور أعلاه »²⁸.

عرفه كذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18-09-2006 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها في المادة (4/3): / كل عملية اصلاح مؤسسة... بهدف ارجاعها الى حالتها الأصلية/ نلاحظ أنه نفس تعريف الصيانة العلاجية.

- **إعادة التأهيل:** عرفت المادة (03) من القانون رقم 04-11 بأنها:

« كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال »

- **التجديد العمراني:** عرف التجديد العمراني نص المادة (03) من القانون رقم 04-11 بأنه: « كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع امكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع ».

من خلال المادة نلاحظ بأن التجديد العمراني ينصب على البنايات القديمة، وهو ما يجعله يتشابه مع الترميم العقاري من حيث قدم البنايات التي تكون محلا له.

وقد يتحقق التجديد العمراني بصيانة البناية دون هدمها، وفي هذه الحالة يكون أيضا مشابها للترميم العقاري. كما قد يستلزم هدم البنايات القديمة، وهو ما يستلزم استصدار رخصة الهدم المنظمة بالقانون رقم 29-90 المعدل والمتمم في المادة(60) منه²⁹، وفي هذه الحالة يتوجب على المستثمر إقامة بنايات جديدة، ويتعين عليه في هذا المقام أيضا استصدار رخصة البناء حسب المادة (52) من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم تطبيقا للقواعد العامة، وكذلك شهادة المطابقة وفقا لنص المادة (39) من القانون نفسه.

- **إعادة الهيكلة:** عرفها المشرع في المادة (03) من القانون رقم 04-11 بأنها: « يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات ومجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر³⁰.

- الهدم بغرض إعادة البناء: تتطلب عملية الهدم استصدار رخصة الهدم ومن ثم استصدار رخصة البناء لإقامة و تشييد مبنى جديد.

- رخصة الهدم: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم في ثنايا قانون التهيئة والتعمير وفي المراسيم التنفيذية المطبقة له وقد عرفها الفقه بأنها: « إزالة المباني القائمة سواء أكانت سليمة أو آيلة للسقوط ويكون الهدم كلياً إذا شمل جميع المبنى وجزئياً إذا شمل جزء منه ويترتب على الهدم عدم صلاحية المبنى المهدم للاستعمال »³¹.

فرخصة الهدم بناء على ما ورد في نص المادة(60) من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ، والمادة (46) هي عبارة عن قرار إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يقضي يهدم البناء أي إزالة البناء كلياً أو جزئياً.

تسلم رخصة الهدم بناء على طلب من المعني بالأمر مرفقا بملف مدعم بالوثائق المحددة في نص المادة (42) من المرسوم التنفيذي 15-19³² نطاق رخصة الهدم بالبناء الواقع ضمن المناطق المحمية ويشمل العقارات الوقفية ذات البعد التاريخي والسياحي والمعماري أو الثقافي. كما يتم طلبها إذا كان البناء المطلوب ازالته سندا لبناية أخرى مجاورة³³.

مدة صلاحية رخصة الهدم حسب نص المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هي خمس سنوات فإذا لم يتم تنفيذ عملية الهدم خلال هذا الأجل تنتقض الرخصة كما تنتقض إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة أو إذا تم إلغائها عن طريق القضاء.

رخصة البناء: بما أن رخصة الهدم تقضي بإزالة المتى القائم كلياً أو جزئياً فإنه بعد الانتهاء منها يجب استصدار رخصة بناء لإقامة مبنى جديد وفقاً لمقتضيات المادة (52) من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

4- تغيير في استعمالها الأولي:

الاستعمال الأولي للبناية يتم ضبطه بموجب شهادة المطابقة التي تقوم حسب ما جاء في نص المادة (65) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مقام رخصة السكن حيث تسمح باستعمال المبنى أو شغله واستغلاله وفقاً للغرض الذي شيد من أجله³⁴؛ وعليه فإن التغيير في الاستعمال الأولي نعني به حسب المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تحويل البناية ويقصد به التغيير أي تغيير الغرض الذي أنشأ من أجله المبنى ؛ حيث أن كل مبنى ينجز يكون مخصص لأداء دور وظيفي معين إما السكن أو التجارة أو النشاط المهني أو الحرفي وحتى الصناعي؛ وعليه لا يتم التحويل من الغرض الأصلي للبناية

إلا عن طريق القيام بأشغال بناء تلائم الأداء الوظيفي للمبنى الجديد حتى يتناسب مع وضعيته الجديدة كتحويل البناية من السكن الى التجارة مثلا.

ب- ضوابط عدم الجاهزية لاستقبال المشاريع الاستثمارية في العقارات المبنية:

لم يورد المشرع ضوابط عدم الجاهزية لاستقبال المشاريع الاستثمارية في العقارات المبنية الوقفية العامة لكن باعتبار أن العقارات المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في مفهوم المادة (7) الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 هي العقارات المبنية التي تحتاج إلى أحد أو كل العمليات المذكورة أعلاه ، فإننا نستنتج بأن هذه العقارات تكون غير جاهزة لاستقبال المشروع الاستثمار نظرا لقدم البنايات الوقفية ؛ أو أن البناء الوقفي آيل للسقوط.

ويغلب على العقارات الوقفية المبنية نمط البناء القديم ؛ الذي قد يكون آيلا للسقوط و لم يعد يقدم المردودية المبتغاة من استغلاله، فمن المعلوم أن دوام الانتفاع بالوقف ودوام الأجر للواقف لن يتحقق إلا بإعادة النظر في كيفية استغلال هذا النوع من العقارات المتهاكلة ولذلك فإن استغلالها على النحو المحدد في المطلب الأول من شأنه أن يحقق هذه الغاية³⁵.

ونظرا لكثرة الاعتداءات على الوقف فإن من العقارات التي تستثمر وفقا لما هو محدد في المرسوم التنفيذي رقم 18-231 قد نجد أيضا العقارات المبنية بشكل فوضوي أو العقارات غير المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير؛ ذلك أن العقارات الوقفية كغيرها من الأملاك المحمية دستوريا لم تسلم من التعدي؛ ولم يفصل المشرع بشكل صريح في خاصية عدم جواز تملكها بالتقادم إلا بموجب القانون رقم 07-02 المتضمن قانون التحقيق العقاري؛ ولذلك نجد على أرض الواقع الكثير من الوقائع التي تؤكد هذه الانتهاكات؛ وعليه يمكن أن نعتبر البناء الفوضوي ضابطا كذلك في تحديد هذا النوع من العقارات.

المطلب الثاني: كيفية استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار

طبقا للمادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإن استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار يتم إما عن طريق طلب العروض كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي.

أولا: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض

حسب المادة (12) و (13) من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 و وفقا للمادة (2) و (9) من نموذج دفتر الشروط الأول الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإن تقديم العروض القصد منه فتح باب المنافسة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف ؛ فالقاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تكون بموجب تقديم طلب العروض، وهذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين والذي يعد أحد أهم الضمانات في مجال ابرام الصفقات العمومية³⁶، وهو إجراء يهدف لانتقاء أفضل عرض تقني ومالي

لفائدة الأوقاف؛ و ذلك بالاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية³⁷.

حيث يفتح المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 18-213 باب التنافس بين جميع الأشخاص الطبيعية؛ والمعنوية؛ الخاضعة للقانون للجزائري؛ من أجل تقديم أحسن عرض للاستفادة من المشاريع العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية قصد استغلالها، ولا يمكن استبعاد أي شخص خاضع للقانون الجزائري وطنيا كان أو أجنبيا إلا وفقا لما هو منصوص عليه قانونا؛ حيث يجب أن يكون الشخص متمتعاً بحقوقه المدنية وأن يثبت موطناً أكيدا وأن لا يكون مفلساً (المادة 6 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض)، فبعد الإعلان عن فتح الاستثمار حسب ما هو منصوص عليه في المادة 4 من نموذج دفتر الشروط؛ الذي يحدد البنود؛ والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار؛ يمكن لأي شخص سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية و تقديم تعهداته.

ثانيا - استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي.

استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي يعد استثناء عن القاعدة العامة؛ ووفقا للمادة(23) من المرسوم التنفيذي رقم 18-312، يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

طبقا لنص المادة(20) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يلجأ لإجراء التراضي كقاعدة عامة عند عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين؛ فإذا اتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية أي عند عدم جدوى العروض للمرة الأولى والثانية، يمكن اللجوء له بصفة استثنائية حسب مقتضيات المادة(21): «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 ورفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية ورفية مصغرة».

خاتمة:

خُصِّتْ بعد الدراسة والتحليل السالف الذكر إلى مجموعة من النتائج، نوجزها في النقاط الآتية:
1- العقارات المبنية محل الاستثمار؛ الوقفي الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 هي العقارات العامة المصونة المحددة في المادة(8) من القانون رقم 91-10؛ لكن نلاحظ أن المادة لم تشر للعقارات المبنية بشكل دقيق باستثناء العقارات التي محلها الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية والعقارات التابعة

لهذه الأماكن؛ سواء كانت متصلة بها؛ أو بعيدة عنها ، ومثال ذلك المساجد، والمسكن الملحقة بها، والمرشات والمحلات التجارية.

2- أشارت المادة (8) من القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم للعقارات والمنقولات، وعليه فإن التدقيق في تحديد العقارات المبنية محل الوقف ، يستدعي ضبطها بالعقار المبنى فقط ، واستبعاد المنقولات نظرا لتعلق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بالعقارات المبنية دون المنقولات.

3- يسري المرسوم التنفيذي على العقارات الموقوفة المعلومة وقفا، والتي تملك الدولة ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وثائقها الثبوتية، كما يسري على الأملاك الوقفية التي تظهر تدريجيا في المستقبل، حيث تحدد الوثيقة الوقفية طبيعة الملك الوقفي؛ من حيث كونه عقار فضاء أو عقار مبني، وعليه لا يسري هذا المرسوم على العقارات الموقوفة بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

4- يمكن أن نعرف العقارات المبنية بناء على نص المادة (8) من القانون رقم 91-10 بأنها العقارات التي تخصص لممارسة الشعائر الدينية؛ أو العقارات المبنية الملحقة بها؛ أو العقارات المبنية المعلومة وقف؛ بناء على وثائق الوقف الموجودة أو التي ستظهر في المستقبل.

5- تشمل المباني وفقا لقانون التهيئة والتعمير جميع أنواع المنشآت المقامة ؛ كالمساكن؛ والمصانع ؛ والجسور والمخابئ ؛ والأنفاق ؛ والآبار؛ وأعمدة الإنارة ما دامت متصلة بالأرض اتصال قرار بغض النظر عن المواد المستعملة في البناء، ولا يمكن الاعتماد على هذا النص بشكل منفصل لتحديد العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار، بل يجب أن يضبط بالرجوع لعقد الوقف وأحكام الشريعة الإسلامية ، وبالرجوع لكل هذه النصوص مجتمعة يمكننا القول: إن العقارات الوقفية العامة المبنية؛ هي العقارات المخصصة للسكن ؛ أو التجارة ؛ أو الحرفة ؛ أو النشاط المهني ؛ أو الصناعي؛ أو الخدمات.

6. شهادة المطابقة حسب ما جاء في نص المادة(65) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تقوم مقام رخصة السكن، حيث تسمح باستعمال المبنى أو شغله واستغلاله وفقا للغرض الذي شُيّد من أجله؛ وبالتالي يمكن اعتبارها معيارا قانونيا يؤكد على أن العقار المبنى جاهز لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

7. العقارات المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في مفهوم المادة (7) الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 هي العقارات المبنية ؛ التي تحتاج إلى إعادة تهيئة ؛ أو توسعة ؛ أو إدخال تحسينات عليها وهدم بغرض إعادة البناء؛ أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية. حيث تحتاج العقارات المبنية لإتمامها إصدار الرخص؛ و الشهادات؛ التي يتطلبها قانون التهيئة والتعمير ومنها رخصة البناء؛ ورخصة الهدم؛ ورخصة التجزئة وفقا لما يحتاجه المشروع الاستثماري.

8. لم ينص المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على كل العمليات التي يحتاجها العقار المبنى غير الجاهز لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومن ذلك الأعمال المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية، و التي تم ذكرها على سبيل الإستئناس لتدعيم القول بوجود نقص في تعداد الأعمال التي يحتاجها العقار الوقفي المبنى غير الجاهز لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

9. حدد المشرع العقارات المبنية الموجهة للاستثمار بموجب المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 وهي تشمل:

- العقارات المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
 - العقارات المبنية غير الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، والتي تحتاج لأحد التدخلات القانونية كالتهيئة أو الترميم أو التجديد على النحو المحدد في المرسوم التنفيذي.
 يؤخذ على هذا التحديد أنه لم يضبط نوع الاستثمار، ولا الآليات التي يمكن الاعتماد عليها في تحديد نوع الاستثمار المطلوب، لذلك نقترح كتوصيات وضع الآليات اللازمة لتحديد نوع الاستثمار المطلوب، ولن يتحقق ذلك إلا بوضع خريطة استثمار للأماكن الوقفية، والتي يجب لتحقيقها تفعيل دور مديرية الاستثمار المركزية ودور وكيل الأوقاف وغيرهم من المسؤولين.

10. فتح المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المجال لاستغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار أمام كل الأشخاص المعنوية؛ والطبيعية؛ الخاضعة للقانون الجزائري، وهو ما يسمح بالتنافس لاختيار أحسن المترشحين لاستثمار الأوقاف.

11. يمنح الاستثمار الوقفي وفقا لصيغة طلب العروض كقاعدة عامة، وهو ما يفتح باب التنافس بين مختلف الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الجزائري.

12. يمكن اللجوء في استغلال العقارات الوقفية المبنية الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي في الحالات الاستثنائية المحددة في نص المادة (21) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

الهوامش

- 1- القانون 01-07 المؤرخ في 25 صفر لسنة 1422 الموافق 22مايو لسنة 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 91-10، الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 2001.
- 2- ابن قدامة، المغني، الجزء الثامن، دار عالم الكتب، الرياض، الطبعة 1997، ص3، 184
- 3- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 15-12-2002 المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002.
- 4- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 1991.
- 5- ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الثالثة، الجزء الرابع، دار صابر بيروت لبنان 1414 هـ، ص 596-597.
- 6- ابراهيم أنيس، المعجم الوسيط، د، ط، د، ن، ص 627.
- 7- ابن منظور، لسان العرب، ط1، دار الكتب العلمية، لبنان، الجزء 14، ص 115-95.
- 8- عوفة شمس الدين الشيخ محمد، حاشية السوقى على الشرح الكبير، الجزء الثالث، دار إحياء الكتب العربية، دون سنة النشر، ص 479.
- 9- الغادي ياسين، حكم الأبنية بين الشريعة و القانون، مؤتة للبحوث و الدراسات، الأردن، مجلد 11 العدد 6، سنة 1996. ص 371.
- 10- المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975 المعدل و المتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 20-06-2005 المعدل و المتمم بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 13-05-2007.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 12-02-2014 الذي يحدد شروط و كفيات إيجار الأراضي الفلاحية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2014 .
- 12- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مكابفة البناءات و إتمام انجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008 .
- 13- القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 4-3-2011
- 14- ويس فتحي المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز: دراسة تحليلية و مقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،كلية الحقوق جامعة البليلة 2001 ، ص 34.
- 15- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-09-1990 المتعلق بالتهنية والتعمير المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990.
- 16- ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 34.
- 17- إقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 ص 176-177.
- 18- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2009 ص 7.
- 19- القانون 90-25 المؤرخ في 01-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990.

- 20- القانون 90-25 المؤرخ في 01-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 1990.
- 21- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 -عزري الزين، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع ط1 القاهرة 2005 ص 67.
- 22- القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.
- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، دون ذكر الطبعة الجزائر 2018 ص 133.
- 23- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.
- 24- القانون 08-15 المؤرخ في 08-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.
- 25- عبد الحميد الشواربي، شرح قانون المباني طبقا لآخر تعديل ط 5 منشأة المعارف الاسكندرية 1997 ص 18.
- 26- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1994.
- حسن محمد جمعة، انهيار العمارات ، الأسباب الهندسية والمسؤولية القانونية دون ذكر نتر النشر 1996.ص 50-65.
- 27- ممدوح محمد خيرى هاشم، نظرات في قوانين المباني و العقارات، دار النهضة العربية القاهرة 2006 ص 106.
- 28 - ويس فتحي، المرجع السابق ص 34.
- 29- تهديم البناءات الآيلة للسقوط يتم وفقا لإجراءات خاصة نص عليها المرسوم 91-78 في المواد 75 وما يليها، ويس فتحي، المرجع السابق ، ص 29.
- 30- يحتاج الأمر إلى كثير من البحث ، و لن يتضح هدف المشرع من هذه النصوص إلا من خلال التطبيق العملي لها ، كما أن الفصل في النزاعات أمام القضاء من شأنه أيضا أن يفسر دلالاتها.
- 31 - بوط سفيان، الآليات القانونية لمراقبة البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2 سنة 2017-2018 ص 178.
- 32- تسلم رخصة الهدم بعد استيفاء الاجراءات المحددة في المواد من 60الى 63 و المادتين 68 و 69 من القانون 90-29 و المواد 71 الى 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15-01-2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2015.
- 33 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير المرجع السابق ص 152.
- 34 - القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008. - حمدي باشا عمر منازعات التعمير المرجع السابق ص 133.
- 35- عبد الرزاق بوضياف، ادارة أموال الوقف و استثمارها في الفقه الاسلامي و القانون ، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2010 ص 25.
- 36 - عوايدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، دون سنة النشر ص205 .
- 37- الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2018.