

**أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع  
الاستثمارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 213/18  
Wakfs grounds directed for the reception of  
investment projects under *Executive Decree*  
No.18/213**

أ/د كريمة جيدل

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية

djidel.karima@yahoo.com

تاريخ الارسال: 2020/02/22 تاريخ القبول 2021/05/28 تاريخ النشر: سبتمبر 2021

---

**الملخص:**

يعتبر استثمار أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، أحد أهم التصرفات التي تنمي الوقف وتزيد عوائده، نظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية التي تجعل من مسألة استثماره أمرا حتميا حتى تتحقق أغراض الوقف التي نشأ من أجلها، وهو ما يحققه استثمار أراضي الأوقاف العامة الواقعة في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 213/18 لم يضبط الأراضي المعنية بالاستثمار، مما يستدعي إعادة النظر فيما هيبتها، وضوابط

استثمارها نظرا لتأثر طبيعتها الاستثمارية في وسائل استثمارها، وهو ما يستهدفه هذا المقال بالبحث والدراسة.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الصناعي، المشاريع الاستثمارية، استقبال؛ أراضي الأوقاف؛ العقارات

**Abstract:**

The investment of Wakfs lands destined for the reception of investment projects is one of the most important actions that develop the wakf and increase its returns, due to its economic and social importance that makes the issue of investing it inevitable until the objectives of the endowment are achieved. Executive Decree No. 18/213 did not control the lands concerned with investment, which calls for a reconsideration of what they are, and the controls for their investment due to the impact of their investment nature in the means of their investment what this article aims at research and study

**Keywords:**

**Industrial property, Investment projects, Reception, wakfgrounds, Real estate**

\*المؤلف المرسل: كريمة جيدل

**مقدمة:**

يعد الوقف من الصدقات الجارية التي يتقرب بها العبد إلى ربه، والتي تحقق للواقف الأجر في حياته وبعد مماته، وفي سبيل ديمومة الانتفاع بالوقف اجتهد فقهاء الشريعة الإسلامية في وضع الأحكام؛ وابتكار الصيغ الاستثمارية التي تحافظ على الوقف ووظيفته التي شرع لأجلها، فيكون شريكا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بما يقدمه

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

منالخدمات للمجتمع، وقد نص قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 27-04-1991 المعدل والمتمم على صيغ استثمارية متنوعة تتناسب مع كل نوع من الأوقاف؛ فمنها الصيغ التقليدية؛ ومنها الصيغ الحديثة. وعلى ذلك أورد المشرع الجزائري أحكام استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/18، في الفصل الثاني منه المتعلق بشروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بحيث أفاد من خلال المادة 7 فقرة 1 أن من بين العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية التي تبحث هذه الدراسة عرض موضوعها، ويُعدُّ هذا الموضوع مُهمًّا جداً لأنَّ المشرع لم يضبط أحكامها في ثنايا هذا النص.

ونظراً لأهمية ضبط أراضي الأوقاف العامة الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في تحقيق الأهداف الاستثمارية للوقف، كان من الضروري على تشريعات الأوقاف الحرص على أن يلامس الاستثمار واقع الوقف، لا أن يكون فضفاضاً يعسر تطبيقه على الوقف وغيره، ولا بد أيضاً من النظر في وسائل استثمار الوقف لتحقيق الجدوى الاقتصادية العالية، من خلال الاستغلال الأمثل للوقف واستثماره بالصورة التي تتناسب مع إرادة الواقف المعبر عنها في حجج وقفه، ووفقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية، طبقاً لقانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم، وفي ذلك ضمان تامين هذه العقارات وتمييتها فيما جُعِلت

له، وهذا يتطلب من الوقف الانتقال من التعميم إلى التخصيص مع التركيز أكثر على استثمارها بما يناسب طبيعتها الاستثمارية .

وفي سياق ما ذكرناه، فإن مدار الدراسة على مصطلح "العقارات غير المبنية"، ونتطرق في هذه الدراسة للأراضي التي يتم استغلالها بموجب عقد الاستغلال الوقفي وفقا للكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 213/18، وهو نص لم يدقق في الضوابط التي يمكن اعتمادها في تحديد نوعية هذه الأراضي، وهو ما يؤثر سلبا على نجاح أي استثمار، وعلى ضوء ذلك فإن الاشكالية التي تطرح:

في ظل غياب تحديد تدقيق للأراضي الوقفية محل الاستثمار المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 18-213؛ هل تكفي لرسم خريطة استثمارية للأراضي الوقفية محل الاستثمار الوقفي المحدد بموجب المرسوم المذكور أعلاه، القواعد المنصوص عليها في قانون الأوقاف والتشريعات المعمول بها؛ لاسيما قانون التهيئة والتعمير وقانون الاستثمار؟

للإجابة عن هذه الاشكالية استخدمنا المنهج الوصفي والتحليلي؛ حيث وظفنا المنهج الوصفي في إبراز الضوابط العامة المحددة للأراضي محل الاستثمار، حاولت بذلك تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، أما المنهج التحليلي فوظفته في حصر الأراضي محل الاستثمار بالرجوع لقانون التهيئة والتعمير.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

قسّمت الدراسة على بحثين نتناول في الأول: ماهية أراضي الأوقاف العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. أما الثاني فخصصته لأراضي الأوقاف العامة الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير.

**المبحث الأول: ماهية أراضي الأوقاف العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية**

أراضي الأوقاف العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية هي عقارات جاهزة لاستقبال المشاريع العقارية الوقفية العامة، وهي أيضا الأراضي الوقفية العامة، وهو الذي بنينا عليه هذه الدراسة، فعرضنا مادتها دراسة وتحليلا في مطلبين، أولهما: مفهومها، والثاني: ضوابط استثمارها.

### المطلب الأول: مفهوم أراضي الأوقاف العامة الاستثمارية

سنطرق لتعريف أراضي الأوقاف العامة الاستثمارية ومن ثم خصائصها الاستثمارية

### الفرع الأول: تعريف أراضي الأوقاف العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

أراضي الأوقاف العامة الاستثمارية عبّر عنها المشرع في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 231/18 ب: «الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية» تضمّن النص مصطلحات قانونية مفتاحية يتوقّف عليها فهمه، لهذا وجب تحرّيها وتحديد معانيها

قانونيا، والمصطلحات هي: الأوقاف العامة، الأراضي غير المبنية، المشاريع الاستثمارية.

### أولا - الأوقاف العامة:

الأوقاف العامة هي أحد أنواع الوقف، لذلك سنعرف الوقف ثم نعرف الوقف العام ثم نحدد أنواعه.

#### 1- تعريف الوقف:

اختلف الفقهاء في الوقف اصطلاحا، نظرا لاختلاف مذاهبهم في المقيس عليه، أما اللسان العربي فالوقف: لغة: الوقوف خلاف الجلوس، ويقال: وقف بالمكان وقفا فهو واقف، والجمع وقوف وأوقاف، والوقف والحبس بمعنى واحد، يقال: حبسه يحبسه حبسا فهو محبوس وحبيس، والجمع حبائس<sup>1</sup>.

أما اصطلاحا فقد اختلف الفقهاء في تعريفه لاختلافهم في تكيفه، وتصور حقيقته على عبارة الفقهاء المعاصرين<sup>2</sup>، أجمع تعريف له حبس العين وتسجيل ثمرتها.

---

1- ابن منظور: أبي الفضل حمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي، لسان العرب، المجلد التاسع، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، لبنان، 1994، ص 359-362.  
- الفيروز آبادي: مجد الدين محمد بن يعقوب، القاموس المحيط، الجزء الثالث، دار الفكر، بيروت، 1403 هـ/ 1983 م، ص 205-206.

2- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الرابعة، الدار الجامعية، ص 303-307.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

أما من الناحية القانونية، فقد عرّف المشرع الجزائري الوقف في ثلاثة نصوص قانونية، أولها تعريف ورد في (المادة 213 من قانون الأسرة)، والثاني ورد في (المادة 31 من قانون التوجيه العقاري)، أما الثالث فورد في (المادة 3 من القانون 91-10).

عُرِفي (المادة 213 من القانون رقم 84/11 المؤرخ في 9 يوليو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بأنه: «حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة»<sup>1</sup>، بينما المادة 31 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، عرفته بأنه: «الأمالك العقارية الوقفية التي حبسها مالکها بمحض إرادته، ليجعل التمتع بها دائماً؛ تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية؛ سواء أكان التمتع فوراً أو عند وفاة أحد الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور»<sup>2</sup>.

في حين عرفته المادة 3 من قانون الأوقاف العامة بأنه: «حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر أو الخير»

---

1- القانون 84-11 مؤرخ في 9 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984.

2- القانون 90-25 المؤرخ في 01-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 48 الصادرة بتاريخ 18-12-1990.

يلاحظ على ما ورد في النصوص القانونية السابقة الذكر للوقف: بأنها تتفق على اعطاء الوقف معنى واحد هو الحبس، وهو ذات الاتجاه المتعارف عليه في أحكام الشريعة الاسلامية بين الفقهاء في معرض تعريفهم للوقف، فالوقف والحبس بمعنى واحد، وهي من الألفاظ التي ينعقد بها الوقف دون أن تكون بحاجة الى قرينة<sup>1</sup>.

كما حصرت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري الوقف في نقطتين؛ مجال الوقف من حيث محله يرد على العقارات فقط؛ وهي مسألة منطقية يبررها القانون فيحد ذاته، حيث ينظم كل ما يتعلق بالعقار، غير أننا لا يمكن أن نعتمد عليه بشكل منفرد لتحديد محل الوقف، لكن باعتبار موضوع البحث يتعلق بالعقارات غير المبنية، فإنه من المناسب أن ننوه بأن لفظ العقارات الوارد في نص المادة 31 يدل على العقار غير المبنى الأرض، كدلالته على العقار المبنى، وهذا ليس من مجال دراستنا، كما أن هذا التعريف لم يفصل في العقارات غير المبنية والعقارات المبنية الموقوفة، وهو ما يستدعي المزيد من البحث.

كما أن المشرع ضبط الهدف من الوقف بما هو وارد في المادة 31، فالانتفاع يكون لجهة من الوقف العام التي تملك الشخصية المعنوية المستقلة كالمساجد والجمعيات وفقاً للنصوص القانونية المنظمة

---

1- أحمد فراج حسين ، أحكام الوصايا و الأوقاف في الشريعة الإسلامية ، دون ذكر رقم الطبعة، المؤسسة الجامعية للنشر لبنان 1989 ص 30 .

-محمد الكبيسي، مرجع سابق، ص 1-21.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

لها، في حين أن الموقوف عليه في مفهوم المادة 03 يتسع ليشمل الجهات الخيرية العامة بما في ذلك التحديد الوارد في نص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري1.

### 2-تعريف الوقف العام:

عرف القانون رقم 10/02 الوقف العام في المادة 06 بأنه: « هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ».

انتقد الباحثون مفهوم الجمع في عبارة: (جهات خيرية )، الوقف عامٌ حتى وإن وُقِفَ على جهة واحدة فقط ، فلا يشترط لتسميته عاما، تعدد جهاته الخيرية، كما أن عبارة: (يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات) زائدة، فما حبس على جهات خيرية يستلزم تخصيص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، ولذلك جاء تعريفه في الاصطلاح:«ما جعلت فيه المنفعة أو الربح لجهة أو أكثر من جهات الخير»2.

---

1-سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ،دون ذكر رقم الطبعة ،دار

هومة ،الجزائر 2004 ص 37.

2-عيسى زكي،موجز أحكام الوقف،الطبعة الثانية ، الأمانة العامة للكويت جمادى

الأخرة 1416هـ نوفمبر 1995،ص04،والمعنى نفسه ورد في كتاب: أحمد فراج

حسين،مرجع سابق ، ص 308

### 3-أنواع الوقف العام:

حددت المادة 6 من القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 قسمي الوقف العام؛ بنصها: «وهو على قسمين: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ»، ويسمى الوقف العام المحدد الجهة، لا يصح صرف غلته على غيره إلا إذا استنفذ، والحكم كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، فتوزع عائدات الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية على الجهة التي حددها الواقف في عقد وقفه إلا إذا انقضت.

أما القسم الثاني فهو: «وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، فيسمى وقفًا عامًا غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات»، ويطرح مثل هذا النص إشكالا قانونيا يتعلق بمركزية الحسابات الوقفية، حيث تصب كل عوائد الوقف في صندوق واحد، وهو ما يتنافى مع مبدأ التخصيص الذي تقوم عليه الشخصية المعنوية، فضلا عن تنافيه مع ارادة الواقفين<sup>1</sup>

---

1- وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي و أدلته، الطبعة الثانية، دار الفكر دمشق سوريا 1993 ص 101.

- محمد كنانة ، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دون ذكر رقم الطبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2006، ص 94-96.

ثانيا. الأراضي غير المبنية :

عبر عنها المشرع بمصطلح العقارات غير المبنية في المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، ونعني بها الأراضي الفضاء أو الخلاء، العارية غير المبنية، والأرض عقار في الفقه الاسلامي بمذاهبه الأربعة<sup>1</sup>، وتعني في الفقه الإسلامي، والقانون المدني: كل ما اتصل بالأرض اتصال قرار، وتعذر نقله من مكان لآخر من دون تلف أي هدم أو اقتلاع، والأرض خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، والأصل في العقار بطبيعته هو الأرض<sup>2</sup>.

ويمكن تعريفها استئناسا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 213/18 بأنها: الأراضي أو عقارات الأوقاف العامة غير المبنية، وغير المخصصة للفلاحة، والموجودة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير،

---

1- اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على أن الأرض عقار، والاختلاف فيما يتصل بها من بناء وشجر، لمزيد من التفصيل راجع: محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996 بدون رقم وتاريخ الطبع ص 60، وهبة الزحيلي، مرجع سابق، 2882/4، أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، الدار الجامعية، بيروت، بدون رقم وتاريخ الطبع، ص 6-12.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثمن، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان، 2009 ص 19-20. راجع: عبد المجيد الزروقي، الأموال (الحقوق العينية الأصلية)، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش، تونس، 2018، ص 150 وما يليها.

والتي سيتم منحها عن طريق التراضي، أو بناء على طلب العروض للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب بناء على دفتر الشروط لإنجاز مشاريع استثمارية خلال مدة العقد.

### ثالثا. تعريف المشاريع الاستثمارية:

يعرف المشروع الاستثماري بأنه: «الخطة أو جزء من الخطة، تهدف إلى استثمار موارد اقتصادية، ومالية، يمكن تحليلها، وتقييمها كوحدة مستقلة»<sup>1</sup>، ويمثل المشروع الاستثماري: «التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من اشباع استهلاكي حالي، من أجل الحصول على منفعة مستقبلية يمكن الحصول عليها من استهلاك مستقبلي أكبر»<sup>2</sup>

أما الاستثمار لغة فهو من مصدر استثمر المال، أي ثمره<sup>3</sup>، وفي الاصطلاح الاستثمار بمعنى: «استخدام الأموال في الإنتاج، إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريق غير مباشر بشراء الأسهم والسندات»، وعليه فإنه الفرق بين الاستثمار والمشروع الاستثماري تمازيا زمنيا، فالمشروع الاستثماري يسبق الاستثمار و يمهده له.

---

1- محمد حامد عبد الله، اقتصاديات الموارد والبيئة، النشر العلمي والمطابع، جامعة

الملك سعود، الطبعة الثانية، الرياض، السعودية، 2000، ص 285.

2- جلال جويده القصاص، دراسات الجدوى الاقتصادية، الدار الجامعية

الاسكندرية، 2011، ص 110

3- ابن منظور، مرجع سابق، ص 106/4.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

أما فقهاء الشريعة الإسلامية فقد عبروا عن الاستثمار بألفاظ تدل عليه، ومنها: « التثمير، والاستمءاء، والتتمية »<sup>1</sup> أما الاقتصاديون فالاستثمار عندهم هو التوظيف المنتج لرأسمال<sup>2</sup>.

اخترت إجرائيا وبالنظر إلى طبيعتها تعريف الفقهاء، أي وروده بمعنى طلب النمو وهو المعبر عنه قولهم: الاستمءاء أو التثمير والتتمية. الفرع الثاني: خصوصية أراضي الأوقاف العامة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية

من خلال تعريف كل من الوقف العام وذكر أنواعه، والأراضي غير المبنية، وتعريف المشاريع الاستثمارية، يمكن أن نستنتج أن هذا النوع من الأراضي، يتميز بخاصيتين: خاصة شرعية، وخاصة اقتصادية، وتفصيله كالآتي:

**أولا.الخاصية الشرعية:** تتميز أراضي الأوقاف العامة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية بالاستمرارية، والتأبيد، وهي خاصة تميز الوقف، الذي يحبس المال عن التداول، ويخرجه من ملك الواقف دون أن ينتقل لملكية الموقوف عليه، بل يكون شخصية معنوية مستقلة عن كل منهما، ويترتب على ذلك؛ أن أول ما ينفق من غلة الوقف شرعا، هو

---

1-نزيه حماد،معجم المصطلحات الماليّة والاقتصادية في لغة الفقهاء،الطبعة الأولى

،دار القلم ،دمشق،2008،ص 50-51.

2-راجع حنفي زكي عيد،دراسة الجدوى للمشروعات الاستثمارية، القاهرة،دار البيان

1979،ص93.بتصرف.

الانفاق على عمارته، حتى يستمر في تقديم النفع في المستقبل على النحو الذي تم به الوقف، وما بقي من الغلة يصرف وفقا لإرادة الواقف<sup>1</sup>.

**ثانيا- الخاصية الاقتصادية:** تعد أراضي الأوقاف العامة من الأموال الاستثمارية في طبيعتها، وتشكل الأراضي أموال غير سائلة، ولذلك فإن استمرارها في تأدية الدور الذي حبسها الواقف من أجله تحتاج إلى أموال سائلة، والذي يعني به الباحثون وفقا للأستاذ أنس الزرقاء: «قابلية مال معين لتحويله إلى نقد خلال فترة قصيرة، وبتكلفة معقولة»<sup>2</sup>.

ويتطلب استثمار هذه الأراضي بصيغ من الصيغ الاستثمارية العقارية المحدثة بموجب القانون رقم 07/01 ، توليد نقود، يحول بها الوقف من صورته الخربة إلى صورته الاستثمارية، غير أن واقع العقارات الموقوفة اليوم ينبأ عن ضعف التمويل،ولهذا لجأ المشرع إلى منحها في إطار مشاريع استثمارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 213/18 تمهيدا لاستثمارها.

---

1-جمعة محمود الزريقي،الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية(دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون)(الطبعة الأولى،منشورات كلية الدعوة الإسلامية،طرابلس،ليبيا،2001،ص 29-32.

2-أنس الزرقاء،الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار،مقال في كتاب ،إدارة وتثمين ممتلكات الوقف،البنك الاسلامي للتنمية،جدة ،1989،ص 184-185

المطلب الثاني: ضوابط استثمار أراضي الأوقاف العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

الضوابط في اللغة جمع ضابط، وهو مأخوذ من الضبط، وهو لزوم الشيء وحبسه<sup>1</sup>، ما الضابط في الاصطلاح فقد تنوعت عبارات العلماء في تعريفه<sup>2</sup>، إلا أن أقرب هذه التعاريف إلى المقصود بها في هذا البحث أنه قضية كلية تنطبق على جزئياتها التي هي من باب واحد<sup>3</sup>، ويمكن أن يقال: الضابط هو كل ما يحصر جزئيات أمر معين<sup>4</sup>.

ولذلك فإن استثمار مال الوقف جائز، لكن مع ذلك يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف مراعاة الضوابط، والالتزام بها عند استثمارها لمال الوقف، نظرا لخصوصية هذا المال الذي تملك تسييره، ولا تملكه، وإنما هي أمينة عليه تستثمره للغير، ولذلك لا بد من مراعاة الضوابط في كل استثمار، منها الضوابط الشرعية، وشرط الواقف، والإعلان عن المشروع الاستثماري.

---

1- ابن منظور، مرجع سابق، ص 340/7.

2- يعقوب الباحسين، المفصل في القواعد الفقهية، الطبعة الثانية، الدار التدمرية

،الرياض، 2011، ص 58 - 67.

3- المرجع نفسه، ص 65.

4- المرجع نفسه، ص 66.

## الفرع الأول: الضوابط الشرعية الموضوعية لاستثمار أراضي الأوقاف العامة.

يُعبَّر عنها بالضوابط الموضوعية لتعلقها بموضوع استثمار أراضي الأوقاف غير المبنية، ويستدل عليها من أقوال الفقهاء، ومن النصوص القانونية المنظمة للأوقاف، يمكن حصر أهمها في الضوابط التالية:

أولاً. أن يكون الاستثمار في وجه من الوجوه الجائزة شرعاً: الوقف من نوافل العمل التي يتقرب بها العبد لربه، والله طيب لا يقبل إلا الطيب، فلا يجوز للناظر القيام بعقد استثمار وقفي تحرمه الشريعة الإسلامية حتى يكون العمل خالصاً لله تعالى، وينال به الواقف الأجر حال حياته، وبعد مماته، كأن يمنح الاستثمار لمستثمر تحصل على أموال الاستثمار من قرض ربوي، أو أن يبني فندقاً ويقدم فيها المحرمات كالخمر أو القمار، أو يلحق به نوادي للرقص ونحو ذلك، أو أن يقوم بإيداع أموال الوقف في بنك ربوي، أو شراء أسهم في شركات تنشط في مجال مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية، فكل المشاريع الاستثمارية الوقفية يجب أن تكون مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>، باعتبار الوقف يجد مصدره المادي في أحكامها، ولقد غفل المرسوم التنفيذي رقم

---

1- حسين شحاته، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2004 (ص 153-200) ص

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

213/18 الإشارة لهذا الضابط عند اختيار المستثمر، وهو ما ينبغي أن يستدرکه بموجب إجراءات التنظيم الداخلي، حتى لا يكون ذلك مطية لتوسيع الهوة بين الوقف والمجتمع.

كما يجب أن يكون إنجاز المشاريع الاستثمارية الوقفية مرتبًا بفقہ الأولويات، بما ينسجم وحاجات المجتمع، فلا تقدم الحاجيات على التحسينات ولا هذه الأخيرة على الضروريات كما هو مقرر في مقاصد الشريعة الإسلامية.

وإذا كان العقد المراد إبرامه جائزًا، فيجب أن يكون العقد صحيحًا مستوفيا لشروطه وأركانه خاليا من الشروط المفسدة.

**ثانيا. تحقق المصلحة في هذا الاستثمار أو أن يغلب الظن تحقق هذه المصلحة:**

لا يمكن تأسيس مشاريع استثمارية يتساوى فيها الربح بالخسارة، أو يغلب على الظن خسارتها، وليس القصد من ذلك انتقاء المخاطرة كليا لأنه يستحيل ذلك في الاستثمار، وإنما القصد أن يكون الاستثمار ممن يملك الكفاءة في إدارة الأموال والحفاظ عليها، ولهذا يجب دراسة الجدوى الاقتصادية لكل مشروع استثمار وقفي، يعهد القيام بها لخبراء وفنيين في هذا المجال<sup>1</sup>، لكن بتحليلنا للمرسوم التنفيذي رقم 213/18 نلاحظ أن

---

1- حسين شحاته، مرجع سابق، ص158.

المشرع الجزائري وضع ضابطا فضاضا يصلح لكل المشاريع الاستثمارية الوقفية بغض النظر عن نوعها وطبيعتها، سواء كانت عقارا صناعيا أو سياحيا أو ترقويا، حيث يتجه المشرع لاستثمارها عن طريق الإيجار الطويل الأمد، وأعتقد أن وجود أراضي الأوقاف في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير يستلزم أن يكون استثمارها عن طريق الشراكة، وهو أفضل من الإيجار، كما أن استخراج شهادة التعمير كفيل بوضع صورة كافية عن وجه الاستثمار الأمثل للوقف؛ بدل اللجوء لإجراءات طلب العروض أو التراضي المعقدة التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 .

ولذلك لا بد من إعادة النظر في طريقة استثمار العقار الحضري الوقفي، خاصة مع ما نلمسه من كثرة الاشكالات البيروقراطية، وما يترتب عليه من فساد إداري ومالي، فضلا عن طول أمد الإجراءات، والتي تمنع تحقيقه للأهداف المسطرة له، ولم يسلم من ذلك استثمار الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة التي استمد المرسوم التنفيذي رقم 213/18 أحكامه من ثناياها.

**ثالثا- الإشراف على هذا الاستثمار:** لا بد من رقابة مشاريع الوقف من قبل لجنة مختصة بحماية للأوقاف من الاختلاس، ويسند المرسوم

---

- عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهيّة  
الأول، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2004، (ص 201 -

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

التنفيذي رقم 213/18 عملية الرقابة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لنص المادة 125.

رابعاً- مراعاة شرط الواقف: يتعين مراعاة شرط الواقف، فيجب ألا يؤدي الاستثمار إلى مخالفة شرط الواقف، وشرط الواقف معتبر شرعا وقانونا ما لم يضر مصلحة الوقف، وللواقف أن يُضَمِّنَ وثيقة وقفه ما شاء من الشروط، من حيث كيفية الاستثمار وتوزيع الغلة والنظارة ونحو ذلك من الشروط 2، أكدَّ عليها المشرع في قانون الأوقاف العامة وفي المرسوم التنفيذي رقم 213/18.

خامساً- اعفاء عوائد استثمارات الأوقاف من الضرائب: تُعفى الأوقاف العامة من رسوم التسجيل طبقا للمادة من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم 3.

### الفرع الثاني: الإعلان عن الاستثمار.

أي أن يصدر قرار الاستثمار ممن له النظارة على الوقف، قرار الاستثمار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 231/18 يصدر من إدارة الشؤون

---

1- سفيان ذبيح، الطاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، (ص1413-1448) ص 1429-1443.

2- محمد الكبيسي، مرجع سابق، ص 311 وما يليها.

3- حسين شحاته، مرجع سابق، ص 159.

الدينية والأوقاف، حيث تعلن عن الاستثمار بأي وسيلة ممكنة، وبتعبير المرسوم فإن الإعلان يتم في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن العمومية المخصصة لهذا الغرض<sup>1</sup>، وذلك وفق النموذج المحدد من قبل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، أو بأي وسيلة تحقق هذا الغرض، والهدف من الإعلان هو إضفاء الشفافية على عملية استغلال العقارات الوقفية غير المبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، حيث يسمح الإعلان بفتح باب التنافس الشفاف والشريف بين مختلف الأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، والمتمتعة بحقوقها المدنية والقدرة المالية، ومن خلاله تتمكن الإدارة من اختيار أفضل عرض من بين المترشحين<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: أراضي الأوقاف العامة الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير

يُعدُّ انجاز مشاريع استثمارية من أهم أهداف استغلال العقارات الوقفية العامة، وفي هذا الإطار يمكن استغلال العقارات أو الأراضي الوقفية العامة غير المبنية لاستقبال المشاريع الاستثمارية حسب نص

---

1- عقوني محمد، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، المجلد 04، العدد 1، 01-03-2019، (ص130-147)

ص137

2-سفيان ذبيح، الطاهر يعقر، مرجع سابق ص 1418.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

المادة 7 من المرسوم التنفيذي 213/18، ولكن المشرع لم يحدد نوع هذه الأراضي، ولم يضع ضوابط تحديدها، عدا ما تعلق باستثناء الأراضي الفلاحية من مجال هذا المرسوم، لهذا وضعنا تعريفها بناء على القواعد العامة المنظمة للعقار.

ولأجل التعريف بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير عقدنا المطلب الأول، وخصصت المطلب الثاني لتحديد طبيعة أراضي الأوقاف العامة، وخصوصيتها في اختبار الوسيلة الاستثمارية المناسبة.

### المطلب الأول: الأراضي العامرة والقابلة للتعمير

يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصص العام للأراضي، وهي إما أن تكون قابلة للتعمير، أو غير قابلة للتعمير، وقياسا على ذلك فإننا نعرف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فنعرض فيها الأراضي غير القابلة للتعمير.

### الفرع الأول: تعريف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

يضبط القانون 25/90 المؤرخ في 18-12-1990 المتضمن التوجيه العقاري القوام التقني للأراضي في المادة 3 منه، ومن بين التعداد الذي ذكرته المادة نجد الأراضي العامرة، والأراضي القابلة للتعمير، وتحددها وتضبطها بشكل أدق القانون 29/90، حيث يحدد المجال المخصص للأراضي في حدوده الزمنية والمكانية<sup>1</sup>.

---

1- القانون 25-90 المؤرخ في 01-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري

المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 18-12-1990.

والأراضي الواقعة في المناطق العامرة؛ هي الأراضي الواقعة ضمن القطاعات المعمرّة، والمادة 20 من القانون 90-29، لها صلة بها فهي تشمل القطاعات المعمرّة وكلّ الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة..."، ولكنها لم تبيّن ضوابط تحديدها، لهذا فإنّ من المسائل المهمة وضع ضوابط تحديدها، خاصة وأن هذه القطاعات ليس فيها أراضي غير مبنية بالقدر الذي يغلب فيها العقار المبنى، فهي مناطق ذات كثافة سكانية عالية يتم التدخل فيها عادة من أجل إعادة الهيكلة أو الترميم أو التجديد، ونحو ذلك، وهو ما يتطلب وضع ضوابط تحديدها، وهو ما سنعرضه في الفرع الأول من المطلب الثاني.

أما الأراضي الواقعة في المناطق العامرة، فهي الأراضي المبرمجة للتعمرير في الأمدين المتوسط والطويل، وتشمل القطاعات المبرمجة للتعمرير في أفاق 10 سنوات، حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في مخطط التهيئة والتعمرير، بناء على المادة 21 من القانون رقم 90/29، وطبقا للمادة 20 من القانون نفسه؛ تُعدّ من بين مشتملات الأراضي العامرة أو القطاع المعمر المناطق المجهزة لاستقبال البناءات،

---

- القانون 90-29 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمرير الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18-04-1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15-08-2004.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

كما ورد ذكرها في المادة 20 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-12-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي تعني كل قطعة أرض يشملها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية، وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت غير مزودة بكل المرافق، أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات، أما العقارات غير المبنية فتتخصص الأشغال بها: «على تأثيث الشوارع والمساحات العامة وبعض الهياكل التابعة للدولة ومداخل المدن»<sup>1</sup>

في حين أن قطاعات التعمير المستقبلي حسب المادة 22 من القانون 90-29، هي الأراضي المخصصة للتعمير في أفق عشرين سنة ضمن الأجل المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتطرح هي الأخرى إشكال ضوابط تحديدها، خاصة وهي مشمولة بارتفاق عدم البناء في الآجال في أجل محدد، ولا يُرْفَع هذا المنع إلا في حالات منصوص عليها قانونا.

**الفرع الثاني: الأراضي غير القابلة للتعمير.**

نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 213/18: «تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي

---

1- كمال تكواش، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2016-2017 ص

رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير عام 2014»1.

استثنى المشرع من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الفلاحية، منعا من أن يكون العقار الفلاحي الوقفي محلا للاستثمار، وفقا لهذا المرسوم، ذلك أن المشرع يرى أنه قد تم تنظيم أحكامه بشكل محكم بموجب المرسوم التنفيذي 14-70 2

وإذا ما قارنا هذا الاستثناء من مجال التطبيق مع ما هو وارد في القانون 90-29، نجد أن المشرع منع البناء على العقارات الفلاحية، وقيد السماح بشروط محددة في ثنايا هذا القانون، وعلى رأسها أن يكون البناء في حدود مرجعية معينة، وأن يكون مخصصا للاستغلال الفلاحي، حيث ورد في المادة 23 منه أن: «القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق بناء منصوص عليها بدقة وينسب تتلائم مع الاقتصاد العام للمناطق هذه القطاعات»، منها بناء مسكن، وغرف التبريد وأجهزة الري.

---

1- المرسوم التنفيذي 18/213 المؤرخ في 20-08-2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 29-08-2018.

2- المرسوم التنفيذي 14/70 المؤرخ في 10-02-2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 09 الصادرة في 20-02-2014.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

ولم يحدد المشرع كل الأراضي التي لا يجوز استعمالها، أو البناء عليها، ومن ذلك نذكر أن المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري ضبط الأراضي في المادة 3 منه، وتشمل زيادة على الأراضي العامرة الأراضي القابلة للتعمير. والأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية؛ والأراضي الغابية، والأراضي ذات الوجهة الغابية؛ والأراضي الحلقائية؛ الأراضي الصحراوية؛ المساحات والمواقع المحمية؛ ومناطق التوسع السياحي.

أما الأراضي الفلاحية فلا يجوز إقامة المباني عليها كأصل عام إلا للدواعي التي يتطلبها النشاط الفلاحي، وبعد استصدار رخصة بناء من السلطة المختصة، وفقا للأشكال المحددة قانونا، أما الأراضي الأخرى، فلم يشر إليها المرسوم التنفيذي، لا من بعيد ولا من قريب، بل أهمل ذكرها حتى على سبيل الاستثناء، فمثلا المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، تعد من المناطق المحمية، فإذا كانت الأراضي الوقفية العامة تتدرج ضمن المناطق السياحية أو ضمن مناطق التوسع السياحي، فإنه يجب عند إنجاز المشروع الاستثماري أن يكون منسجما مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ووفق مخطط التهيئة والسياحة 1، لأن المخطط يعد بمثابة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، ويحدد المناطق القابلة للبناء، ويوضح ارتفاعات عدم البناء.

---

1- القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المحدد لمناطق التوسع السياحي

الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة بتاريخ 19-02-2003.

تعتبر هذه المخططات بمثابة أحد الأدوات الرئيسية للتخطيط الحضري، يتم إعداده من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، يخضع للإعلام والإشهار، والاستشارة والتحقق العمومي حسب المواد 10 وما يليها من القانون 29/90 المعدل والمتمم، وعليه يتعين على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تقوم بالتنسيق مع الجهات المختصة قبل شروعها في إعداد وثائق التعمير، قصد الاستفادة من عدالة عقارية خلال الإسقاطات المجالية، مع ضمان تنفيذ هذه الوثائق، وفي هذا الصدد أيضا ينبغي تكوين كفاءات قانونية مختصة في مجال العمران والتخطيط الحضري لضمان فعالية على أرض الواقع.

**المطلب الثاني: طبيعة أراضي الأوقاف الاستثمارية وأثرها في وسائل**

### **الاستثمار**

تتميز أصول الأوقاف بما فيها عقارات الوقف بخصوصية خاصة، وهي قطع التصرف فيها بأسباب التملك، وهي خاصية محل إجماع بين الفقهاء، بالرغم من اختلاف مذاهبهم على تحديد الملكية لمن تعود1، وأكد عليها المشرع في القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم في المواد: 5، 3 و 23 وغيرها، فالوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد، وهو ليس ملكا للأشخاص الطبيعية، ولا المعنوية، ويتمتع

---

1- محمد الكبيسي، مرجع سابق، ص 212-219.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

بالشخصية المعنوية، لا يجوز بيعه، أو هبته، أو التصرف بأي تصرف تملكي، وعليه لا يجوز استثمار الأوقاف بعقود تنازل سواء عقد بيع أو عقد إيجار منتهي بالتملك، ونظرا لهذه الطبيعة الخاصة فإنه ينبغي التنوع في الوسائل الاستثمارية بما يتناسب وطبيعة العقار الوقفي الذي سنحدده في الفرع الأول.

تتنوع أراضي الأوقاف العامة منها عقارات سياحية أو صناعية أو تجارية أو سكنية وفقا للتنوع المحدد في قواعد التهيئة والتعمير، ويستلزم هذا التنوع تنوع الوسائل الاستثمارية فيه، ومن المهم أن نقف على هذه المسائل في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: طبيعة العقار الوقفي الواقع في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير

تقع عقارات الأوقاف العامة غير المبنية حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 في مجال العقار الحضري، أي العقارات الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1-12-1990 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير، لذلك سنتناول طبيعة العقار الوقفي الواقع في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير في النقطة الأولى ثم نطرق الإشكالات القانونية التي يثيرها تحديد الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الوقفية العام في النقطة الموالية.

أولاً. طبيعة العقار الوقفي الواقع في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير

1-طبقاً للتحديد المذكور أعلاه فإن أراضي الأوقاف العامة هي الأراضي التي قد تقع في القطاعات العامرة أو القابلة للتعمير، وهذا يعني أنها تتميز بموقع استثماري، فأصبحت الآن في مناطق تجارية غنية القيمة أو قيمتها أي عوائدها مرتفعة، ولهذا ينبغي حصر هذه العقارات واستثمارها بما يتلاءم وطبيعتها، ويتوافق مع السعر الاقتصادي لقيمتها.

2-تطبيقاً لنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 312/18، فإن الضابط في تحديد العقارات المبنية هو المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91، وتحيلنا هذه المادة على نص المادة 8 من القانون رقم 10/91، وعليه فإن الضابط في تحديد الأوقاف العامة غير المبنية وفق المرسوم التنفيذي 213/18، مستفاد من نص المادة 8 من القانون 10/91، والتي تسمى الأوقاف العامة المصونة.

المتفحص لنصوص المواد الآتية المادة 6 والمادة 8 من قانون الأوقاف، والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 يلاحظ أن المشرع قد عرف الوقف العام، وحدد الأوقاف العامة المصونة، ولكننا لا نجد في سلسلة النصوص المتعلقة بالوقف أو النصوص الخاصة تعريفاً دقيقاً لكل نوع من الأوقاف العامة.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

- وجدت من التدقيق في أصناف الأراضي الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أنها على النحو الآتي:
- الأراضي التي تقام فيها الشعائر الدينية، ونقصد بها المسجد، وهو عقار مبني يخرج عن تصنيف الأراضي.
  - الأراضي التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.
  - الأراضي الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
  - الأراضي الوقفية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.
  - الأراضي الوقفية التي تظهر تدريجياً بناءً على وثائق رسمية، أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي، وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
  - أراضي الأوقاف الثابتة بعقود شرعية، وضُمَّت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
  - الأراضي التابعة للأوقاف الخاصة، والتي لم تُعرَف الجهة المحبس عليها.
  - كل الأراضي التي آلت إلى الأوقاف العامة، ولم يُعرَف واقفها، ولا الموقوف عليها، ومتعارف عليها أنها وقف.
  - العقارات أي الأراضي المعلومة وقفا، والموجودة خارج الوطن.
- كما تعد من قبيل الأملاك العقارية الوقفية العامة حسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381:

- الأراضي التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأراضي التي وقع الاكتتاب عليها في وسط من الجماعة.
- الأراضي التي خصصت للمشاريع الدينية<sup>1</sup>.

3- يمكن معرفة طبيعة الأراضي الموقوفة ؛ من خلال الوثيقة المثبتة للملك الوقفي، فيتضمن عقد الوقف: نوع العقار، ومساحته، وحدوده، ونحو ذلك من التحديد النافي للجهالة، سواء تعلق الأمر بالأوقاف القديمة أو التي يتم اكتشافها تدريجيا على النحو المحدد في المادة 8 من القانون 10/91، ويطرح هذا النوع من الوثائق إشكالات عملية في ظل غيابها أو نقص التحديد الوارد بها، وهو ما يبقي مسألة الاستثمار في العقار مرهونة بواقع العقارات في الجزائر، ففي ظل عدم استكمال عملية المسح، وغياب السندات المثبتة للأموال الوقفية، فإن مسألة الاستثمار تبقى مجرد حبر على ورق، لذلك من المسائل المهمة في الاستثمار التسريع في جرد الأملاك الوقفية، وتحديد نوع الاستثمار المطلوب في كل عقار على حدى.

4- بالنسبة لمنح استغلال الأراضي الوقفية في المناطق غير القابلة للتعمير، نلاحظ غموض هذا النوع من الأراضي بالنظر للقواعد العامة التي تحكم هذه الأراضي، وإذا تم الاستثمار فيها، فينبغي أن

---

1- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 يحدد شروط وكيفيات

ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 90

بتاريخ 02-12-1998.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

تحوز السلطة المكلفة بالأوقاف وثائق قانونية تثبت ملكية الأرض الموقوفة، وفي الغالب مثل هذه الأراضي تشكل ما يعرف بالأراضي المطلوب ترقية استثمارها، ولكي لا تشكل الأوقاف العامة عائقاً أمام التنمية الوطنية؛ فإنها تخضع لذات القواعد القانونية الخاصة بالاستثمار مع اختلاف النظام القانوني للاستثمار في حد ذاته، حيث نلاحظ أن المشرع في إطار السعي لإيجاد مناطق استثمارية خصص أراضي من الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق غير القابلة للتعمير، بقصد ترقية هذه المناطق وتنميتها بمساهمة خاصة من الدولة، ونذكر على سبيل المثال:

التنازل عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج

المساحات المخصصة للتعمير بناء على المادة 151 من القانون 84-

21 المؤرخ في 24-09-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985.

بيع الأراضي المملوكة للدولة الضرورية لإقامة المشاريع

الاستثمارية الخاصة المعتمدة قانوناً والمتواجدة خارج مساحات التعمير

بناء على المرسوم 86-05 المؤرخ في 7-01-1986.

تحفيز الاستثمارات في المناطق الواجب ترقيتها بناء على القانون

87-03 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

القانون 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون

المالية التكميلي لسنة 1992 المتضمن التنازل على الأراضي التابعة

للدولة الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية في المادة 161.

التنازل بالدينار الرمزي على الأراضي التابعة للدولة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة المضافة الى مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيتها.

الاعتماد على نظام الامتياز القابل للتنازل في كل المناطق ليعوض بنظام الامتياز غير القابل للتنازل بموجب القانون الساري المفعول 04-08 المؤرخ في 1-9-2008 المعدل والمتمم وسنعود لإثارة هذا الاشكال في الفرع الموالي.

ثانيا: الإشكالات القانونية التي يثيرها تحديد الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الوقفية العامة.

تطرح الأوقاف العقارية العامة العديد من الإشكالات القانونية، مثلها مثل العقارات الأخرى، فهي لا تتشذُّ عن القواعد العامة المنصوص عليها في كل من الأمر 91/70 المتعلق بالتوثيق، والأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup>، فالوقف العقاري

---

1- الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.

- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 60 الصادرة في 27-07-1963 المعدل بموجب المرسوم

رقم 80 - 210 المؤرخ في 13-09-1980 الجريدة الرسمية العدد 38 الصادرة في

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

يجب إعداده في شكل رسمي حسب ما جاء في نص المادة 41 من القانون 10/91.

وفي ضوء النصوص المشار إليها أعلاه، تظهر من الإشكالات:

### الإشكال الأول:

ومن المشاكل التي تعترض الاستثمار في الأملاك الوقفية مسألة توثيق الوقف وتسجيله، ولكن بالرغم من الاختلاف الموجود حول حجبية الوقف غير المشهر، نوّكّد على أهمية توثيق الوقف، وتسجيله، وشهره في تطهير العقارات الوقفية، تيسيرا لإشراكها في الاستثمار، وفي الواقع أن عملية البحث عن الأملاك الوقفية لا تزال مستمرة ومتواصلة منذ 1991 إلى يومنا هذا، وإلى أجل غير معلوم، بإشراف السلطة الوصية على الأوقاف، وهو ما تم تأكيده في النصوص التنظيمية المنظمة للوقف، فمن خلال المذكرة رقم 35 الصادرة بتاريخ 23-10-1994 المتضمنة كيفية البحث عن الأملاك الوقفية، والمنشور رقم 56 المتضمن توسيع الاهتمام بالأملاك الوقفية المنقولة منها والعقارية الصادرة في 5 أوت 1996، والمذكرة رقم 01-97 المؤرخة في 5-1-1997 المتضمنة توجيهات تنظيمية لإدارة الأوقاف، ومما سبق بيانه فإنّ يتم البحث عن الملك الوقفي وإثباته من خلال:

- عقد الحبس الصادر عن المحاكم أو مكاتب التوثيق.

---

16-09-1980 المعدل بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19-05-1993

الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة في 23-05-1993.

- قرار استرجاع الأراضي بالنسبة للأراضي محل التأميم.  
- العقود الصادرة عن أملاك الدولة المثبتة لأصل الملكية.  
- أية وثيقة رسمية صادرة عن هيئة عمومية يثبت ملكية الوقف،  
ومنها وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، المُحدَّدة بموجب  
المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26-10-2000  
المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وكيفيات  
إصدارها وتسليمها.

تبقى عملية الاستثمار مقيدة في ظل غياب جرد عام للأوقاف  
العامة، لهذا نؤكد على ضرورة التسريع في هذه العملية لأهميتها البالغة  
في دفع عجلة الاستثمار.

### الإشكال الثاني:

أهملت هذه النصوص الإشارة الى الأوقاف الجديدة، يظهر هذا  
الإشكال في أنّ الأوقاف المحددة في المادة 8 من القانون 91-10، إمّا  
أن تكون أوقافا موجودة ومشهرة بالمحافظة العقارية، وهذه لا إشكال في  
توجيهها للاستثمار، أو تكون الأوقاف غير مكشوفة، وهي التي يجري  
العمل على اكتشافها وحصرها.

### الإشكال الثالث:

يظهر هذا الإشكال في أنّ الأوقاف المحددة في المادة 8 من القانون  
91-10، إمّا أن تكون عقارات لا تستثمر، إنما يقع على الناظر  
صيانتها والمحافظة عليها، وهو ما وقف للانتفاع منه

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

كالآبار، والقناطر والطرق، والسدود، ومدارس العلم، ومواقف السيارات والأراضي الموقوفة ساحات للعب أما غيرها من عقارات الأوقاف غير المبنية فيجوز وقفها و لا إشكال في توجيهها للاستثمار 1.

### الإشكال الرابع:

لم يشر المشرع الجزائري للمعايير التي يستند إليها في تقدير جاهزية الأرض الوقفية العامة لاستقبال المشاريع العقارية، إذ عَدِمَت الإشارة إليها النصوص، فلم يرد لها ذكر في المرسوم التنفيذي 213/18، ولا في الدفترين النموذجين الملحقين بهذا المرسوم، ذلك أنّ هذه المسألة في تقديره ربما هي مسألة افتراضية، ولا حاجة للتدليل عليها، ونظرا لارتباط هذه المسألة بالاستثمار، فإنّ المشرع الجزائري في اطار النصوص المنظمة للاستثمار، لم يترك هذه المسألة على اطلاقها، بل اعتمد معايير لضبط المناطق المطلوب ترقيتها، لما لها من أهمية في جلب المستثمرين الوطنيين والأجانب، فالعقار الصناعي أو العقار الاقتصادي القابل للتنازل هو عقار تابع للأملك الوطنية الخاصة للدولة حسب المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5-10-1993 المتعلقة بترقية الاستثمار، يميز هذا المرسوم بين صنفين من المناطق المخصصة للاستثمار، وهي المناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع

---

1- محمد مختار السلامي، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأولى، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف،، الكويت، 1425هـ-2004م،

الاقتصادي، وقد تمّ تنظيم الامتياز الخاص بها بموجب المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، وفي إطار ترقية الاستثمار يكون هذا الامتياز قابلاً للتنازل، وفقاً للشروط والإجراءات المحددة بالمرسوم التنفيذي 322/94، وقد عدلت في الشروط والإجراءات قوانين المالية المتلاحقة لسنة 1994 و سنة 1996 و سنة 1998 1.

أما القانون رقم 01/03 المؤرخ في 20-08-2004 المتضمن تطوير الاستثمار المعدل والمتمم بموجب الأمر 06/08 المؤرخ في 15-07-2006، فقد نصّ على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة (عادة يتبع نظام الرخصة في استغلال العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية، والتي لا تقبل التنازل حسب القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم) 2.

- 
- 1- شايب باشا كريمة .، الأليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي ،دكتوراه ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة ، 2013 ص 154.
  - 2- القانون 30/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02-12-1990 المعدل بموجب القانون 14-08 المؤرخ في 01-09-2008 الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 03-08-2008.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

بينما الأمر رقم 11/06 الصادر بتاريخ 30-08-2006 ، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، وتطبيقا لهذا الأمر صدر المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23-04-2007، حدد هذا النص القانوني شروط الأوعية العقارية القابلة للتنازل، وفصل في كيفيات منح الامتياز للمشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو السياحي أو التجاري أو الخدماتي، سواء عن طريق المزاد العلني أو التراضي وفقا للإجراءات والشروط المحددة في ثناياه، وبعد إثبات عملية الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ونظرا للنتائج السلبية لهذا الأمر فقد تم الغاءه بموجب القانون رقم 04/08 المؤرخ في 01-9-2008 ، وهو نص قانوني محدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يطبق على الأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية، ومناطق النشاط، ويستثنى من مجال تطبيقه: الأراضي الفلاحية ؛ القطع الأرضية الموجودة داخل المساحات المحمية؛ القطع الأرضية الموجودة ضمن مناطق التوسع، والمناطق السياحية، استثناها القانون الملغى رقم 11/06 ، بينما القانون 04/08 لم ينص على هذا

---

1- الجريدة الرسمية العدد 53 المؤرخة في 30-08-2006. والذي ألغى بموجب المادة 15 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1-9-2008 الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 30-09-2008.

النوع من الأراضي؛ القطع الأرضية الموجودة داخل مساحات البحث عن المحروقات، واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية؛ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية، والأراضي المستفيدة من إعانة الدولة. حسب المادة 61 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 المتضمن قانون المالية؛ الأرض الموجهة للاستثمار، سنبحث عن كيفية الاستدلال عليها؛ القطع الأرضية الموجودة داخل مساحات المواقع الأثرية، والثقافية الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية موضوع الخوصصة.1

أكدنا في هذا العرض على أن المشرع كان مترددا في اختيار الصيغ الملائمة للاستغلال الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، ثم انتهي في آخر المطاف إلى النص على صيغة الامتياز، وفق ما هو محدد في مختلفنصوص الأراضي محل الاستثمار، والأراضي المستثناة من مجال تطبيقه، ومقارنة وضعها بالوقف العام، نلاحظ غياب تحديد للعقار غير المبني، وبالتالي حتى ينجح الاستثمار لابد من وضع خريطة وافية للأراضي المعنية بالاستثمار، ففي ظل التوجه العام للقواعد

---

1 - الأمر 06 / 11 المؤرخ في 30-08-2006 يحدد شروط وكيفيات منح

الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53 الصادرة في 30-08-2006. الملغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 03-09-2008.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المادة الأولى منه، والمرسوم التنفيذي رقم 213/18 المادة 7 فقرة 1 منه، نستنتج مما سلف تقريره أن العقارات غير المبنية هي عقارات الفضاء الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية المختلفة، سواء كانت مشاريع تجارية، كإنجاز محلات تجارية، أو مراكز تجارية، أو محلات سياحية، كبناء فنادق، أو مساحات ترفيهية، كإنشاء حدائق، ومساح، و نوادي للأطفال، ونحو ذلك، أو صحية، كإنشاء مراكز طبية، أو عيادات متخصصة، أو منتجات للاسترخاء، أو إنشاء حمامات، وغير ذلك.

واللافت للانتباه أنّ المشرع لم يبيّن الحد الأدنى من الضوابط اللازمة لمعرفة نوع الاستثمار المطلوب في هذه المناطق، والمعايير اللازمة لتحديده، باستثناء الإحالة المنصوص عليها في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18، التي تقضي احترام إرادة الواقف، وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، وطبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن معرفة إرادة الواقف من وثيقة الوقف، غير أنّه يمكن مخالفة شرط الواقف إذا اقتضت مصلحة الوقف ذلك، بإجماع فقهاء الشريعة الإسلامية.

وأوردنا الإحالة على مقاصد الشريعة الإسلامية لأنّها معيار المفاضلة بين المشاريع الاستثمارية المختلفة، ومن ثمّ يتم الاعتماد على المعايير المعمول بها لإخراج المشروع الاستثماري في شكله النهائي، وأعتقد أنّ الترتيب الوارد في نص المادة 4 المذكورة أعلاه هو ترتيب

مفاضلة فلا يمكن تقديم القوانين والتنظيمات على مقاصد الشريعة في تحديد المشروع الاستثماري الوقفي العام، على أن تقديم المقاصد على إرادة الواقف يبقى محل نظر الشريعة الإسلامية، وأعتقد أنه كان من الأحسن لو كانت صياغة المادة واضحة بشكل لا يدع مجالاً للشك في معيار التقديم والتأخير، نظراً للدقة التي يجب أن يتميز بها النص القانوني، والوضوح الذي تتميز به أحكام الشريعة الإسلامية.

و بالرغم من أن المشاريع المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي 213/18 هي مشاريع تخضع لقوانين الاستثمار، إلا أن الفرق شاسع بينهما، ذلك أن المشروع الاستثماري الوقفي العام لا يقبل التنازل، نظراً لطبيعة الوقف، خلافاً للمشروع الاستثماري، إذ يقبل التنازل، سواء كان في إطار عقد مشهر، أو بناء على رخصة إذا تعلق الأمر بالأموال الوطنية الخاصة، بينما الترخيص أو عقد الشغل المؤقت الممنوح لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية، غير قابل للتنازل نظراً لطبيعتها القانونية، وهو نفس حكم استغلال الوقف العام، ولذلك لا بد من اختيار الوسيلة الاستثمارية المناسبة لاستثمار الأصول العقارية، وهوما نتناوله في الفرع الموالي.

**الفرع الثاني: خصوصية أراضي الأوقاف وأثرها في اختيار**

**الوسيلة الاستثمارية**

الاستثمار المناسبة للعقارات الوقفية العامة غير المبنية هو الإيجار العادي المتجدد كل سنة، الذي لا يتجاوز مدته الثلاث سنوات،

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

حيث أن الاستثمار عن طريق الإيجار وسيلة آمنة من المخاطر أجمع عليه الفقهاء منذ القدم إلى يومنا هذا، أما إذا كان العقار قد تعطلت منافعه فيتم تأجيله عن طريق الإيجار الطويل المدة<sup>1</sup>، وحدد المشرع الجزائري في القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10/91 صيغ الإيجار المختلفة، ولم يخالف هذه القاعدة في استثمار أراضي الأوقاف العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/18، حيث تمنح الأرض للمستثمر عن طريق الإيجار بموجب إجراءات منح العقار الوقفي سواء عن طريق طلب العروض أو عن طريق التراضي، وبعد استيفاء الإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي، حيث تمنح بموجب عقد استغلال، وهو عقد إداري يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر<sup>2</sup>، تعده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ويوقع عليه مدير الشؤون لدينية والأوقاف للولاية والمستثمر، يخضع العقد لشكلية التسجيل والشهر طبقا للمادة 24 منه، وبموجبه يباشر المستثمر عملية الاستثمار، وينطلق في حساب مدة الاستثمار بعد الانتهاء من الإنجاز التي تثبتها شهادة المطابقة، ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في

---

1 - القانون رقم 07-01 المؤرخ في 22-05-2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 29، الصادرة في 23-05-2001.

2 - عقوني محمد، ماجري يوسف، مرجع سابق، ص 138

مرحلة الاستغلال، الذي يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية موقع العقار، كما يمكن الترخيص بشكل جزئي.

يلتزم المستثمر بدفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار حسب مقتضيات السوق العقارية، وبعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال يلتزم بدفع نسبة مأوية من رقم الأعمال تتراوح بين 1 إلى 8 بالمائة على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 213/18 أحكاما خاصة لهذا النوع من الإيجارات تختلف تماما عن عقد الإيجار العادي سواء من حيث المدة أو من حيث الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر، فمدة الاستغلال طويلة جدا تصل إلى ثلاثين سنة، ومن حيث الالتزامات فقد أُلزم المستثمر، بأن يقوم بالبناء مباشرة بعد استصدار رخصة البناء، ووفقا للتصاميم والمخططات المتفق عليها، وأن يتقيد بالجدول الزمني للإنجاز، وأن يوفي بكل المستحقات المالية، وكل إخلال في جانبه يؤدي إلى فسخ العقد من جانب واحد بعد استيفاء الإجراءات المقررة في الفسخ.

ونظرا لتمتع الوقف بشخصية معنوية مستقلة طبقا للمادة 5 من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم، عن الأشخاص الطبيعية أو المعنوية التي تديره أو تنتفع منه، له ذمة مالية مستقلة، ومن الناحية

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

العملية يتم صب كل عائدات الأوقاف العامة في صندوق مركزي، فإذا كان الوقف يملك السيولة اللازمة، فيجب استثمارها بما يتناسب وطبيعة الوقف الذي يستدل عليه من شهادة التعمير إمّا إذا لم يكن يملك الأموال فيقوم بتأجيرها وفقاً لمقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 21213/18.

واقترح في هذا الصدد أن تنمى عوائد الوقف، وينشأ بنك وقفي إسلامي يمنح القروض وفقاً للمعايير الشرعية، يتولى البنك عملية تمويل المشاريع الاستثمارية الوقفية عن طريق القرض وتغطية المخاطر، ويكون شريكاً في عملية الاستثمار بدل من اللجوء لعقود الاستغلال بموجب عقود الإيجار التقليدية، كما اقترح أن تبرمج حملات للتشجيع على وقف النقود التي من خلالها ينهض الوقف بعضه البعض، ولا سبيل لذلك إلا بإعادة بعث مؤسسة المسجد وإرجاعها لدورها الرائد الذي سيفتح الأفاق للمجتمع، بحيث تشحن النفوس بالإيمان والعمل لليوم الآخر حتى يساهم كل متصدق في عملية التنمية له ولأسرته وللأجيال القادمة، لأن الأوقاف اليوم هزيلة، وإبرام عقود إيجار طويلة الأمد من شأنها أن تفقد الملك الوقفي طبيعته، وتضعف الإقبال عليه، لأن المتأمل في كيفية إبرام هذه العقود يتساءل، هل فعلاً نحن بصدد أملاك وقفية مستقلة أم أننا بصدد أملاك تابعة للأموال الوطنية.

**خاتمة:**

---

1- محمد مختار السلامي، مرجع سابق، ص 137.

-حسين شحاته، مرجع سابق، ص 163.<sup>2</sup>

لأجل إيجاد حلول للنهوض بالأوقاف العامة عمل المشرع الجزائري على وضع نظام أقر فيه العديد من التدابير، والامتيازات، وهو ما يسمح للمستثمر بأن يستفيد من الامتيازات المقررة في القوانين السارية المفعول، وقصد المساهمة في إيجاد حلول أنجزت هذا البحث، وخلصت فيها إلى النتائج التالية:

**1- العقارات غير المبنية المعنية بالاستثمار المحدد في المرسوم التنفيذي 231/18 هي الأوقاف العامة المصونة.**

**2- غياب جرد تام للأموال العقارية غير المبنية،** يوجب على السلطة المكلفة بالأوقاف تسريع عملية جرد الأملاك الوقفية، والبحث عن حلول عملية من أجل تطهير العقارات الوقفية العامة، والعمل على استرجاعها، ودمجها في عملية الاستثمار قبل أي استثمار.

**3- الأوقاف الجديدة مستثناة من مجال المرسوم التنفيذي 213/18 بناء على نص المادة الأولى منه، والتي تحيلنا على نص المادة 26 مكرر 11 من القانون 07/01، وهي بدورها تحيلنا على العقارات العامة المصونة.**

**4- تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10-02-2014 .**

**5- لم يشر المشرع إلى العقارات الوقفية التي لا يمكنها الاستفادة من مزايا الاستثمار، كما فعل المشرع الجزائري في إبعاد العديد من**

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

العقارات من مجاله كالترقية العقارية التجارية مثلا، فإذا كان المشروع الملائم انجازه مشروعا سكنيا فلا يمكنه الاستفادة من مزايا الاستثمار، لهذا ينبغي تحديد كافة المشاريع المعنية بالاستثمار، وبالتالي يجب حصر الأراضي، ليتبين بعدها نوعية الاستثمار المطلوب.

6- نلاحظ عدم وضوح المعايير المعتمدة في تنظيم استغلال العقارات، أو الأراضي غير المبنية الموجهة للاستغلال، سواء تعلق الأمر بنوعية الأرض أو معايير جاهزية.

7- أخيرا يمكن القول: إنّ الأراضي الوقفية العامة غير المبنية الجاهزة لاستقبال مشاريع استثمارية، هي الأراضي غير المبنية الواقعة في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير، ولم يُمَيِّز المرسوم التنفيذي بين الأراضي الواقعة في القطاعات المبرمجة للتعمير أو في قطاعات التعمير المستقبلي، كما فعل قانون التهيئة والتعمير، إذ اكتفى بالإحالة على أحكامه وفقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 213/18، أما بخصوص الشرط الثاني، وهو قابلية هذه الأراضي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، فلم نجد ضابطا يحدده لا في قانون التهيئة والتعمير، ولا في قانون الأوقاف، ولذلك رجعنا لأحكام العقار الصناعي، عسى أن نجد ضاللتنا بالرغم من اختلاف نوع الملك، ومع ذلك لم نصل لضبط الأراضي المعنية بالاستثمار، لهذا نوصي بضرورة وضع نماذج استثمارية حسب الصيغ المختارة، مرفقا بها نماذج العقود، ونماذج لدراسات جدوى المشاريع الاستثمارية المعدة على ضوء أحكام الشريعة الإسلامية، كما

نوصي بتنظيم دورات تكوينية في هذا المجال للمشرفين على الوقف والمهتمين بشؤونه، وذلك حتى يكون الاستثمار في الوقف وفقا لهذا الأسلوب، خيارا ناجحا بالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف أو بالنسبة للمستثمر.

**قائمة المصادر والمراجع:**

**أولا / قائمة المصادر:**

**-النصوص القانونية:**

1- الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.

2- الأمر 03/01 المؤرخ في 20-08-2001 يتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 22-08-2001 المعدل و المتمم بالأمر 01/09 المؤرخ في 22-07-2009 الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 26-07-2009.

3-الأمر 06 /11 المؤرخ في 30-08-2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53 الصادرة في 30-08-2006. الملغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49 الصادرة في 03-09-2008.

4-القانون 84-11 مؤرخ في 9 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 12 يونيو 1984.

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

5- القانون 90-29 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير  
الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 18-04-1990 المعدل و المتمم بموجب  
القانون 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة  
في 15-08-2004.

6- القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية  
الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل بموجب القانون  
08-14 المؤرخ في 01-09-2008 الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03-  
08-2008.

7- القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل  
و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 21 بتاريخ 08-05-1991 ، المعدل والمتمم  
بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 ، الجريدة الرسمية العدد 29  
، الصادرة في 23-05-2001، المعدل والمتمم .

8- المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري  
الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 27-07-1963 المعدل بموجب المرسوم  
رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 الجريدة الرسمية العدد 38 الصادرة في  
16-09-1980 المعدل بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19-05-1993  
الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة في 23-05-1993.

9- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 يحدد شروط و  
كيفية ادارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك الجريدة الرسمية  
العدد 90 الصادرة في 02-12-1998.

10- المرسوم التنفيذي 2000-336 المؤرخ في 26-10-2000 المتضمن احداث  
وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و و كيفية اصدارها و  
تسليمها. الجريدة الرسمية العدد 64 الصادرة في 31-10-2000.

11- المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10-02-2014 يحدد شروط و  
كيفية ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الجريدة الرسمية العدد 09  
الصادرة في 20-02-2014.

12- المرسوم التنفيذي 18-213 المؤرخ في 20-08-2018 يحدد شروط وكيفية  
استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد  
52 الصادرة في 29-08-2018.

### ثانيا /قائمة المراجع:

#### أ-الكتب:

1- الفيروز آبادي :مجد الدين محمد بن يعقوب ،القاموس المحيط،الجزء الثالث، دار  
الفكر ،بيروت 1403 هـ/1983 م.

2- محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي،  
القاهرة، 1996 بدون رقم وتاريخ الطبع .

3- ابن منظور:أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي،لسان العرب،المجلد  
التاسع ، الطبعة الثالثة،دار صادر،بيروت،لبنان، 1994.

4- أحمد فراج حسين ، أحكام الوصايا و الأوقاف في الشريعة الإسلامية ، دون  
ذكر رقم الطبعة، المؤسسة الجامعية للنشر لبنان 1989 .

5- أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، الدار الجامعية  
، بيروت ، بدون رقم وتاريخ الطبع.

6-يعقوب الباحثين ، المفصل في القواعد الفقهية، الطبعة الثانية ، الدار التدمرية  
،الرياض،2011

7-جلال جويدة، القصاص،دراسات الجدوى الاقتصادية،الدار الجامعية  
الاسكندرية،2011

8- نزيه حماد،معجم المصطلحات الماليّة والاقتصادية في لغة الفقهاء،الطبعة الأولى  
،دار القلم ،دمشق،2008

## أحكام أراضي الأوقاف الموجهة لاستقبال المشاريع

9- عيسى زكي، موجز أحكام الوقف، الطبعة الثانية، الأمانة العامة للكويت جمادى الآخرة 1416هـ نوفمبر 1995.

10- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الطبعة الثانية، دار الفكر دمشق سوريا 1993 .

11- أنس الزرقاء، الوسائل الحديثة للتمويل والاستثمار، مقال في كتاب، إدارة وتثمين ممتلكات الوقف، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، 1989.

12- عبد المجيد الزروقي، الأموال (الحقوق العينية الأصلية)، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش، تونس، 2018.

13- جمعة محمود الزريقي، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية (دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون) الطبعة الأولى، منشورات كلية الدعوة الإسلامية، طرابلس، ليبيا، 2001.

14- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثمن، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان 2009.

15- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة الرابعة، الدار الجامعية. دون ذكر سنة النشر.

16- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر 2004.

17- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دون ذكر رقم الطبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2006.

### ب- الرسائل الجامعية:

1- كمال تكواش، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة 1، 2016-2017.

2- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي، دكتوراه، تخصص القانون العقاري، جامعة البليدة 02، 2013.

**ج-المقالات في المجالات:**

1-سفيان ذبيح، الطاهريعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 04 العدد 02 السنة 2019 ص(1413-1448).

2- عقوني محمد، ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم رقم 18-213،مجلة العلوم القانونية والاجتماعية،جامعة زيان عاشور الجلفة،الجزائر،المجلد 04،العدد01،01-03-2019،(ص 130-147) .

**ه-المدخلات في الملتقيات والندوات:**

1-محمد مختار السلامي، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 1425هـ-2004م.

2-حسين شحاته، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2004 (ص 153-200).

3-عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2004، (ص 201 -

(238

**و-المقالات على مواقع الانترنت:**

1-دلوف سفيان، محاضرة تقييم المشاريع الاستثمارية، 2019-2020  
<https://eco.univ->

[setif.dz/coursenligne/LECO](https://setif.dz/coursenligne/LECO)

مشاريع 20%الاستثمارية.pdf) (2021/03/24