

آليات فسخ عقد استثمار العقار الوقفي في العام-دراسة في ظل المرسوم التنفيذي 213/18-
Mechanisms for termination of the public endowment real estate investment
A study under executive decree n 18/213



حازم صليحة

جامعة علي لونيبي، البليدة2 (الجزائر)

es.hazem@univ-blida2.dz

تاريخ النشر المنتظر: 2023/06/01

تاريخ القبول: 2023/05/14

تاريخ الإرسال: 2023/03/15

ملخص:

يعد عقد استثمار العقار الوقفي العام من أهم العقود التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 وذلك للنهوض بالأوقاف حتى تؤدي دورها المنوط ومساهمتها في الدفع بعجلة التنمية.

وتعد دراسة أحكام فسخ هذا الصنف من العقود ذات أهمية، نظرا لكون الفسخ من المواضيع التي تطرح الكثير من الإشكالات من الناحية القانونية، ذلك أنها ستؤثر مباشرة على عملية استثمار الأملاك العقارية الوقفية التي تعد من الأملاك التي تتميز بخصائص ذاتية كونها ليست ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا المعنويين، مما يتطلب أن تحظى بحماية أكثر من النهب والاستغلال حتى تحقق وظيفتها داخل المجتمع. لذلك تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في فسخ عقود استثمار العقار الوقفي العام في إطار المرسوم التنفيذي 213/18، وإبراز الآثار التي تترتب على هذا الفسخ.

الكلمات المفتاحية:

الفسخ، الوقف، العقد، استثمار.

Abstract

Real estate investment contract of public endowment is one of the most important contracts created by the Algerian legislator under the executive decree n 18/213 that aims at the advancement of endowment (Awkaf) so that they can perform their assigned role and participate in advancing development.

This study is important as the termination is one of the issues that raise many problems from a legal point of view because it will directly affect the process of the investment of endowment which is among the properties that have specific characteristics since it doesn't belong to any natural or legal person and this requires more protection against plunder and exploitation so that it could perform its role in the society.

To conclude, this study aims at identifying the mechanisms adopted to terminate the said contract within the Framework of the same decree and to highlight the consequences of this termination.

Key words:

termination, wakf, contract, investment.

مقدمة:

تعد الجزائر من بين الدول التي اهتمت اهتماما كبيرا بالعقار من أجل المحافظة عليه و ترقية خاصة مع الانفتاح على اقتصاد السوق والتخلي عن النظم الاشتراكية وهيمنة الدولة، وقد ارتأت اللجوء إلى الاستثمار في العقار كآلية رئيسية للتنمية الاقتصادية وذلك من خلال تكييف قوانينها مع الأوضاع الجديدة. وتعد الأملاك العقارية الموقوفة من بين الأملاك التي حظيت بهذا الاهتمام بعد أن كانت محلا للإهمال والتهميش خاصة في فترة الاحتلال الفرنسي وما تبعه من غياب للأسس القانونية المنظمة لهذا الصنف من الأملاك.

والأوقاف بشكلها التقليدي لا يمكنها أن تكتسب دورا بارزا في العملية التنموية إلا بالعمل على تحديثها وتمكينها من مواكبة التطورات الاقتصادية المعاصرة، من هذا المنطلق اتجهت الجزائر نحو اقتراح صيغ جديدة لاستثمار الأملاك العقارية الموقوفة بعدما كانت تنحصر في الإيجار، ويتجلى ذلك في إصدار المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾، والذي جاء كتطبيق للمادة 26 مكرر 11 و المادة 45 من قانون الأوقاف، حيث تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. من خلال هذا المرسوم تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق إبرام عقود بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر في إطار تنمية هذه الأملاك و استثمارها وفقا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية.

وإذا كان هذا المرسوم التنفيذي قد أولى أهمية كبرى لتكوين العقد وشروطه وكيفية تنفيذه نظرا للطبيعة الخاصة التي يتميز بها هذا الصنف من الأملاك التي تحتاج إلى رعاية و حماية خاصة فإن مرحلة تنفيذ العقد وما يلحقه من عدم تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر أو لأسباب أخرى تعد أكثر أهمية نظرا لما يترتب عنه من انحلال للرابطة التعاقدية وما ينجم عنه من تعطيل للمشروع الاستثماري وتعطيل لمصلحة الوقف في حد ذاته، لذلك كان من الضروري دراسة شروط الفسخ و أنواعه و الحكم الذي يفرضه كل نوع من أنواعه ثم معرفة الآثار المترتبة عنه.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الصادر بتاريخ 20/08/2018 المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 29/08/2018.

وعليه فإنّ هذه الدراسة تهدف إلى تحديد الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في فسخ عقود استثمار العقارات الوقفية العامة بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 وعن الإجراءات المتبعة في ذلك ومدى مراعاة طبيعة العقد¹. و ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وهذا ما يدعو إلى طرح الإشكالية التالية: ما مدى ملائمة الآليات المعتمدة في فسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام مع الأهداف المرجوة من استثمار هذا الصنف من الأملاك ومراعاة مصلحة الوقف؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت تقسيم الدراسة وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: الفسخ من جانب واحد لعقد استثمار العقار الوقفي العام

المطلب الأول: ماهية الفسخ من جانب واحد لعقد استثمار العقار الوقفي العام

المطلب الثاني: شروط وآثار الفسخ من جانب واحد لعقد استثمار العقار الوقفي العام

المبحث الثاني: الفسخ لوفاء المستثمر في عقد استثمار العقار الوقفي العام

المطلب الأول: ماهية الفسخ لوفاء المستثمر

المطلب الثاني: شروط و آثار الفسخ لوفاء المستثمر

المبحث الأول

الفسخ من جانب واحد

تطرق المرسوم التنفيذي 213/18 لحالة الفسخ من جانب واحد في المادة 22 من الملحق الأول، و المادة 18 من الملحق الثاني منه وهي الحالة التي يتم فيها فسخ العقد من جانب السلطة المكلفة بالأوقاف لإخلال المستثمر المتعاقد معها بالتزاماته التعاقدية.

و للتفصيل في ذلك سأتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الفسخ من جانب واحد في مطلب أول، ثم إلى شروط تطبيق هذا النوع من الفسخ و الآثار المترتبة عنه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الفسخ من جانب واحد

طبقا لأحكام المادة 119 القانون المدني⁽²⁾ ففي العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر أن يطالب بفسخ العقد وفق شروط محددة وهذا طبقا لمبدأ القوة الإلزامية للعقد، حيث يرتب العقد الصحيح التزامات على المتعاقدين يجب الوفاء بها تحت طائلة التنفيذ الجبري أو المطالبة

(2) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 الجريدة الرسمية عدد 03 المؤرخة في 13/05/2007.

بفسخ العقد كجزاء على امتناع هذا المتعاقد عن تنفيذ ما التزم به كما يعتبر في نفس الوقت حقا للمتعاقد الآخر في حل الرابطة العقدية حتى يتحرر بدوره من الالتزامات التي تحملها بموجب هذا العقد⁽¹⁾.

لكن في العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة العامة مع الغير يحق للإدارة العامة فسخ العقد بإرادتها المنفردة بصفتها صاحبة السلطة، حيث أن القاعدة العامة أن الإدارة العامة تسعى من خلال إبرامها لهذه العقود إلى تحقيق أهداف متعلقة بالصالح العام في حين أن الغير المتعاقد معها يسعى لتحقيق مصالحه الخاصة، ولما كان من المنطق أن يكون تحقيق الصالح العام أولى بالرعاية من تحقيق الصالح الخاص فقد ترتب عنه أن تكون إرادة الإدارة العامة أعلى من إرادة المتعاقد معها، لذلك فهي تتمتع بامتيازات السلطة العامة التي يمنحها لها المشرع للقيام على تحقيق الصالح العام⁽²⁾.

ومن مظاهر السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة لتحقيق الصالح العام في إطار تنفيذ العقود الإدارية سلطة فسخ العقد بإرادتها المنفردة وهو ما يعرف بالفسخ الانفرادي أو الفسخ الإداري، وقد أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية الفسخ من جانب واحد.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً للفسخ من جانب واحد لكننا نجده قد أقر هذا النوع من الفسخ في عدة قوانين، ومثالها المرسوم الرئاسي رقم 247/15 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام⁽³⁾ في المادة 149 منه، وكذلك المرسوم 213/18 في المادة 22 و 18 من الملحق الأول و الثاني على الترتيب منه والذي نحن بصدد دراسته .

عرّف الفسخ الإداري بأنه إنهاء الرابطة العقدية بين الإدارة و المتعاقد معها بشكل حاسم وتصفية كل الآثار المتولدة عنه فيما لو ارتكب المتعاقد خطأ لم يعد ممكنا معه الاستمرار في العلاقة العقدية بينهما⁽⁴⁾. كما عرّف أيضا بأنه جزء يستهدف إنهاء الرابطة العقدية⁽⁵⁾.

من خلال هذين التعريفين نلاحظ أنه هناك من يرى أن الفسخ الإداري طريقة من طرق إنهاء العقد الإداري بشكل غير طبيعي، وهناك من يعتبره نوع من أنواع الجزاءات التي توقعها الإدارة المتعاقدة على المتعامل نتيجة ارتكابه خطأ معيناً، ولكن الفقه المقارن يفسر أن هذا التباين راجع إلى وجود حالتين تقوم من خلالهما الإدارة بفسخ العقد بصورة انفرادية وهما حالة خطأ المتعاقد و يكون عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية و الإدارة عندما تمارس سلطتها في الإنهاء إنما تستند إلى المسؤولية العقدية وهنا يطلق عليه بالفسخ الجزائي، والحالة

(1) علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد ط 2، موفم للنشر، الجزائر، 2005، ص 349

(2) محمد أبو راس الشافعي، العقود الإدارية، ص 03

(3) المرسوم الرئاسي رقم 247/15 الصادر بتاريخ 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 2015/09/20 .

(4) إبراهيم الفياض، العقود الإدارية، مكتبة الفلاح، الكويت، 1981، ص 224

(5) محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الفكر العربي، 2001، ص 867

الثانية في حالة عدم خطأ المتعاقد فهنا تمارس الإدارة سلطتها باستنادها على المصلحة العامة وهنا أطلق عليه بالفسخ الانفرادي لدواعي المصلحة العامة⁽¹⁾.

من خلال ما تقدم و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 213/18 نستخلص أن هذا المرسوم منح للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في فسخ العقود المبرمة في إطار استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إذا أخل المستثمر بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها قانونا ، بحيث تقوم هذه السلطة بفسخ العقد كجزاء على عدم التزام المستثمر بشروط العقد و أحكامه على أساس المسؤولية العقدية.

المطلب الثاني: شروط و آثار الفسخ من جانب واحد

حتى تتمكن السلطة المكلفة بالأوقاف من فسخ العقد المبرم مع المستثمر يجب أن تتوافر مجموعة من الشروط المحددة وبالتالي يرتب هذا الفسخ آثاره القانونية، و سأتناول هذه الشروط و الآثار فيما يأتي:

الفرع الأول: شروط الفسخ من جانب واحد

حدد المرسوم التنفيذي شروط فسخ عقد استثمار العقار الوقفي من جانب واحد كما يلي:

1. إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية: تستند السلطة المكلفة بالأوقاف في فسخ عقد استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على إخلال المستثمر بإحدى التزاماته التعاقدية ، و حدد المرسوم التنفيذي 213/18 الالتزامات التي يمكن أن يخل بها المتعاقد و تؤدي إلى فسخ العقد كما يلي:

. عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال لاسيما منها عدم انجاز المشروع في المدة المتفق عليها.

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

. التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد و المتمثلة في بدل الإيجار السنوي خلال مرحلة

الإنجاز و الحصة المالية النسبية من رقم الأعمال خلال مرحلة استغلال المشروع.

. الإهمال الكلي أو الجزئي للمشروع.

. سوء تسيير الاستثمار، وفي هذا الإطار تنص المادة 26 من الملحق الأول و المادة 22 من الملحق الثاني على

أنه يتولى المستثمر على عاتقه ضمان تسيير و إدارة المشروع و صيانتته، و يمكنه بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير و الإدارة لضمان حسن الاستغلال و المحافظة على الملك الوقفي بعد الانجاز.

ولا تعد هذه الحالات المذكورة أعلاه قد ذكرها المشرع الجزائري على سبيل الحصر و إنما على المثال لأنه

ورد في المادة 22 من الملحق الأول و المادة 18 من الملحق الثاني من نفس المرسوم عبارة إذا لم يحترم هذا الأخير

الالتزامات المنصوص عليها أعلاه وأحكام العقد ومما يدل على أن للسلطة المكلفة بالأوقاف السلطة التقديرية في تقرير حالات أخرى بموجب العقد يكون فيها المستثمر مخلا بالتزاماته التعاقدية .

يتضح مما تقدم أنّ المشرع الجزائري اعتبر إخلال المستثمر بإحدى التزاماته التعاقدية أي بخطأ المستثمر سببا مبررا لتوقيع الفسخ من جانب واحد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، لكنّه لم يحدد درجة جسامه الخطأ، إذ المفترض في جزاء الفسخ الذي توقعه الإدارة وقوع خطأ جسيم من المتعاقد والمتمثل في إخلاله بالتزام تعاقدية أو قانونية، كما يفترض فيه سوء النية أو الإهمال وعدم التبصر و الإدارة وحدها تملك تقدير جسامه هذا الإخلال، إذ لا يعتبر كل تقصير أو خطأ صادر من المتعاقد سببا مبررا لتوقيع جزاء الفسخ بل يجب أن يكون هذا الخطأ على درجة من الخطورة والجسامه(1) .

2. إعدار المستثمر: الإعدار هو إجراء تمهيدي تقوم به السلطة المكلفة بالأوقاف قبل مباشرة إجراءات الفسخ، يتم من خلاله تنبيه المستثمر عن تأخره في تنفيذ التزاماته و إنذاره بالجزاء الذي سيقع عليه إذا لم ينفذ تلك الالتزامات .

وهو لا يختلف عن الاعذار المنصوص عنه في المواد المدنية حيث تنص المادة 119 القانون المدني على أنه في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. كما جعل الإعدار إجراء وجوبي في حالة فسخ عقود الصفقات العمومية بموجب المادة 149 من قانون الصفقات العمومية .

وبالنسبة لعقود استثمار العقار الوقفي فقبل مباشرة إجراءات الفسخ يتم توجيه إعدارين متتاليين من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف بفترة شهر واحد يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي، بعد انقضاء أجل ابتداء من الإعدار الثاني، ولم يستجب المستثمر يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف مباشرة إجراءات فسخ العقد.

وتتجلى أهمية الإعدار في منح الفرصة للمستثمر المخل بالتزاماته أن يتدارك تقصيره و ينفذ التزامه قبل اتخاذ قرار الفسخ من جهة كما يعتبر بنفس الأهمية بالنسبة للوقف في حالة ما إذا تدارك المستثمر خطئه مما يؤدي إلى الاستمرار في المشروع الاستثماري بدلا من توقفه و الخوض في إجراءات أخرى قد تؤدي إلى تعطيل المنافع.

ولم يتطرق المرسوم التنفيذي 18/ 213 إلى وجوب شكل معين للإعدار أو وجوب وجود بيانات محددة لذلك من المفترض أن يتضمن الجهة الموجهة للإعدار، تعيين المستثمر وعنوانه، تعيين العقد محل الفسخ بصفة دقيقة، موضوع الاعذار، الأجل الممنوح لتنفيذ الأعدار و أخيرا العقوبة المنصوص عليها في حالة رفض التنفيذ.

(1) سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية- دراسة مقارنة-، ط5، مطبعة عين شمس، مصر، 1991، ص 545.

3 - تقرير الفسخ: ويقصد به أن تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات الفسخ بعد استيفاء إجراءات الإعدار الموجه للمستثمر دون نتيجة ففي هذه الحالة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإصدار قرار فسخ العقد المبرم بينها و بين المستثمر وتبلغه بذلك.

وما يمكن ملاحظته في هذا الإطار أنّ المرسوم التنفيذي 213/18 لم يحدد السلطة المكلفة بالأوقاف التي يخول لها حق توقيع فسخ العقد، وهنا يجب أن نميز بين مرحلتين، مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي المتضمن إحداث الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة⁽¹⁾، فقد نص المرسوم التنفيذي 213/18 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي السلطة المكلفة بإبرام عقد استثمار العقار الوقفي العام طبقا للمادة 5 منه، وتختص هذه السلطة ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف في مباشرة إجراءات استغلال العقارات الوقفية طبقا للمادة 11 من نفس المرسوم، أمّا صلاحية توقيع العقد فقد حولها لمدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية طبقا للمادة 2/12 من الملحق الأول و المادة 2/08 من الملحق الثاني من نفس المرسوم.، وهنا نطرح التساؤل هل وزير الشؤون الدينية والأوقاف هو المكلف بتوقيع قرار الفسخ أم أن مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية هو المخوّل بذلك.

أمّا مرحلة ما بعد صدور المرسوم الرئاسي المذكور أعلاه فقد أصبح الديوان الوطني للأوقاف بموجب المادة 06 و المادة 07 منه هو الذي يتولى مهام تسيير و استثمار وتنمية الأملاك الوقفية. و بالتالي أصبح هذا الديوان هو المخول له قانونا بإبرام هذه العقود بواسطة فروع الجهوية أو الولائية إن وجدت⁽²⁾.

وهنا يمكن أن نطرح التساؤل عن أحقية الديوان الوطني للأوقاف في فسخ العقد بإرادتها المنفردة، حيث أنه بالنظر إلى الطبيعة القانونية لهذا الديوان فهو طبقا للمادة 2 و3 من المرسوم يعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، مما يؤدي بنا إلى القول أنّ هذا الديوان في علاقته مع الغير يعتبر تاجرا و تطبق قواعد القانون التجاري في تعامله مع الغير سواء كان المستثمرين أشخاص طبيعية أو معنوية، ويختص القضاء العادي بالاختصاص النوعي لحل المنازعات الناشئة بين الطرفين⁽³⁾، وهذا يتعارض مع أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 الذي ينص على أن العقود التي تبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر هي عقود إدارية، ممّا يعني أن السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في الديوان الوطني للأوقاف تقوم بإبرام عقود إدارية و بالتالي تتمتع بحق فسخ العقد بإرادتها المنفردة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام وفقا

(1) المرسوم التنفيذي رقم 179/21 المتضمن إنشاء ديوان وطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 35، بتاريخ 12 ماي 2021.

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 179/21

(2) أنظر زكرياء بن تونس، استقلال الإدارة الوقفية في الجزائر من خلال المرسوم التنفيذي 179/21، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 11 عدد 01، الجزائر، لسنة 2022 ص 31 و 32

للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و التجارية⁽¹⁾، وهذا يتعارض مع أحكام المادة 2 و3 المذكورتين أعلاه لأنه طبقا لهاتين المادتين فالديوان الوطني للأوقاف ليس شخصا من أشخاص القانون العام في تعامله مع الغير، على العكس في علاقته مع الدولة فهو يخضع للقواعد المطبقة على الإدارة أي تطبق قواعد القانون الإداري في علاقته مع الدولة و إداراتها العمومية، ويختص القضاء الإداري بالاختصاص النوعي لحل النزاعات الناشئة بين الطرفين.

ومن هنا يمكننا أن نتساءل عن المعيار الذي اعتمده المشرع الجزائري لأن اعتبار عقد استغلال العقار الوقفي من العقود الإدارية طبقا للمعيار العضوي طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتنافى مع كون الديوان الوطني للأوقاف شخصا من أشخاص القانون العام، أم أنه اعتمد على المعيار الموضوعي الذي مفاده لجوء الإدارة المتعاقدة إلى بنود غير مألوفة في مجال القانون الخاص، ومثالها أن تستطيع الإدارة أن تعدل في بعض شروط تنفيذ العقد أو تستطيع أن تمارس الرقابة على تنفيذ العقد وتوجيه المتعاقد أو إنهاء العقد من جانبها.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 213/18 نلاحظ أن السلطة المكلفة بالأوقاف قد اعتمدت في إبرامها لعقود استثمار العقار الوقفي العام على مجموعة من الشروط من حيث أسلوب التعاقد الذي يعتمد على صيغتين صيغة طلب العروض و صيغة التراضي⁽²⁾، كما اعتمدت على إعداد دفتر الشروط يحدد بنود و شروط منح الاستغلال وفق شكل نموذجي مرفق بالمرسوم لكلا الصيغتين، بالإضافة إلى حق في الرقابة⁽³⁾، وحق تعديل بعض الشروط لاسيما تلك المتعلقة بالأحكام المالية منها⁽⁴⁾، بالإضافة إلى حق فسخ العقد.

وفي الحقيقة تعد هذه الصيغ و الشروط هي نفسها التي اعتمدها المشرع في إبرام الصفقات العمومية التي تعد من أهم العقود الإدارية التي تبرمها الدولة لارتباطها بالمال العام⁽⁵⁾، وهو نفس الأسلوب المعتمد أيضا في منح الامتياز على الأراضي الوطنية الخاصة بالدولة⁽⁶⁾، مما يوحي أن المشرع الجزائري منح صفة العقد الإداري لعقد استثمار العقار الوقفي العام وفقا لهذه المعطيات.

(3) قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و التجارية، الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 23 2008/04.

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي 213/18

(2) المادة 25 من الملحق الأول والمادة 21 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 213/18

(3) المادة 3/14 من الملحق الأول و المادة 3/10 من الملحق الثاني

(4) راجع المرسوم الرئاسي 247/15 المرجع السابق.

(5) المادة 05 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي الوطنية الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ع 43 بتاريخ 2008 وقد تم استبعاده لاحقا للاكتفاء بصيغة التراضي فقط طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي الخاصة بالدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

وفي كل الأحوال إن استغلال العقار الوقفي العام بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف في اعتقادي هو تكييف صائب نظرا لأهمية العقود الإدارية التي تعتبر عنصرا من العناصر الأساسية التي يقوم عليها النظام الاقتصادي في أي دولة معاصرة لأنها تعتبر إحدى أهم وسائل تحسين وتطوير أي قطاع لما توفره من مرونة وشفافية لازمة لتشجيع الاستثمار، لكن كان يجب على المشرع الجزائري أن يكيف هذه المعطيات مع إعطاء الصفة القانونية اللازمة للسلطة المكلفة بالأوقاف حتى لا تتعارض النصوص القانونية فيما بينها .

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على فسخ العقد من جانب واحد

لقد نص المرسوم التنفيذي 213/18 على الآثار المترتبة عن فسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام بصفة عامة، لذلك يجب الرجوع إلى أحكام القواعد العامة التي تناولها في المادة 122 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض وبالتالي يمكن أن نحدد هذه الآثار كما يلي:

1- انتهاء الرابطة التعاقدية:

يترتب على الفسخ كقاعدة عامة انحلال العقد ومحو أثره بأثر رجعي، فيصير العقد لا وجود له من الناحية القانونية بالنسبة للمتعاقدين وهو أهم أثر يترتب على فسخ العقد حيث تنتهي الرابطة التعاقدية بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر بالنسبة للمستقبل أي من تاريخ صدور قرار الفسخ، وبالتالي لا يعتد بأي عمل يقوم به المستثمر بعد هذا التاريخ،، حيث أنه بعد تقرير الفسخ يصبح العقد منعدم الوجود كأنه لم يكن وبالتالي إزالة ومحو كل الآثار التي رتبها من يوم انعقاده.

ولكن هذا الأثر وإن كان الأمر مقبولا في العقود الفورية فإنه يتعذر الأمر بالنسبة للعقود الزمنية كما هو الحال بالنسبة لعقود استثمار العقارات الوقفية التي تعد من العقود المحددة بزمن طبقا للمادة 08 المرسوم التنفيذي 213/18 التي تنص على أنه: تستغل العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما هو محدد في المادة 04 أعلاه لمدة أدناها خمس عشرة سنة و أقصاها (30) سنة قابلة للتجديد ...، حيث يثير الكثير من الصعوبات من حيث رجعية الأثر بالنسبة للعقود الزمنية. فمن الفقهاء من يرى أن الفسخ يترتب أثرا واحدا بالنسبة لكل العقود، ومن الفقهاء من يقول بعدم رجعية أثر الفسخ الذي يلحق العقود الزمنية، فيقتصر أثر الفسخ على إنهاء العلاقة العقدية بالنسبة للمستقبل فقط وهذا هو الرأي الراجح فلا يمكن تطبيق قاعدة زوال الأثر الرجعي للعقد من تاريخ إبرامه و لكن من تاريخ صدور قرار الفسخ و تبقى المدة التي انقضت قبل الفسخ محتفظة بآثارها، كما تزول آثاره بالنسبة للغير المتعامل مع المستثمر (1)، أما بالنسبة للتغيرات والبناءات التي

(1) علي فيلاي، المرجع السابق ص 356، السهوري ص 274 الوجيز في نظرية الالتزام.

(2) تنص المادة 02 من قانون الأوقاف على ما يلي: "على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه."

تحدث على العقار الوقفي محل العقد فهي تلحق بالعين الموقوفة طبقا للمادة 25 من قانون الأوقاف، والتي تنص على أنه: "كل تغيير يحدث، بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير، وتسوى الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لأحكام هذا القانون أحكام المادة 02 أعلاه (1)".

2- تحميل المستثمر مسؤولية الفسخ :

نصت المادة 22 من الملحق الأول من المادة 18 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 213/18 على أن فسخ العقد من جانب واحد على مسؤولية وعائق المستثمر ومفاد ذلك أن المستثمر هو الذي يتحمل تبعات فسخ العقد بسبب إخلاله بأحد التزاماته التعاقدية ونشوء حق السلطة المكلفة بالأوقاف في طلب التعويض اللازم لجبر الضرر الذي لحق بها حتى تاريخ صدور قرار الفسخ طبقا للمادة 122 من القانون المدني، ذلك أن التعويض الذي قد يتحصل عليه الدائن من قبيل جبر الضرر الذي لحقه نتيجة فسخ العقد بغض النظر عن استحالة أو عدم استحالة الرد لأن عدم التنفيذ يمثل خطأ في جانب المدين المستثمر يسأل عنه و أن فسخ العقد في حد ذاته يلحق ضررا بالدائن يجب التعويض عنه (2).

3- حق اللجوء إلى القضاء:

وقبل اللجوء إلى القضاء فقد نص المشرع الجزائري على إمكانية حل النزاع بالطرق الودية دون أن يوضح الإجراءات الواجب اتخاذها في هذا المجال، لذلك أقترح في هذا الصدد الاستعانة بلجنة مختصة في تسوية النزاعات بالطرق الودية على غرار ما هو معمول به في مجال الصفقات العمومية - المادة 153 من المرسوم الرئاسي 15- 247 المتضمن قانون الصفقات العمومية السابق ذكره و ذلك تفاديا للإجراءات القضائية التي تتصف بطول مدتها مما يؤثر سلبا على مواصلة المشروع الاستثماري، وتتضمن اللجنة خبراء و مختصين سواء في المجال القضائي أو في مجال الأوقاف أو مجال الاستثمار .

أما فيما يخص اللجوء إلى القضاء باعتباره حق مكفول قانونا فيمكن في حالة النزاع بين السلطة المكلفة بالأوقاف أو المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة طبقا للمادة 23 من الملحق الأول و المادة 19 من الملحق الثاني السابق ذكرهما، فالأصل أن السلطة المكلفة بالأوقاف تقوم بفسخ العقد من جانب واحد استنادا إلى خطأ المستثمر في عدم تنفيذ التزاماته التعاقدية بموجب قرار، لكن ذلك لا يمنع من أن تتنازل عن حقها في الفسخ و تلجأ إلى القضاء لطلب الفسخ حتى تضمن عدم رجوع المستثمر عليها بالتعويض إذا ما ثبت أنها قد

(3) على فيلاي، المرجع السابق، ص 356

(4) سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 769 -

(1) المادة 19 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 213/18 المرجع السابق

(2) النظرية العامة للعقد الإداري رسالة دكتوراه ص 256 -

أساءت استعمال هذا الحق أو استعملته استعمالا غير مشروع⁽¹⁾، كما يحق للمستثمر اللجوء إلى القضاء وفي هذه الحالة سيقصر دور القاضي على تقدير قيمة التعويض دون أن يمتد إلى إلغاء قرار الفسخ، كما يمكن أيضا للغير المتعامل بحسن نية مع المستثمر اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء الفسخ كحالة التأجير من الباطن⁽²⁾

المبحث الثاني

الفسخ لوفاة المستثمر

يعتبر الفسخ لوفاة المستثمر الآلية الثانية التي اعتمدها المشرع الجزائري لفسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 في المادتين 27 و23 من الملحق الأول و الثاني على الترتيب من هذا المرسوم .

و لمعرفة ماهية هذا النوع من الفسخ و شروطه و آثاره سأقسم هذا المبحث إلى مطلبين، يتناول المطلب الأول مفهوم الفسخ لوفاة المستثمر، و المطلب الثاني يتناول شروط و آثار هذا الفسخ.

المطلب الأول: مفهوم الفسخ لوفاة المستثمر

يعتبر فسخ عقد استغلال العقار الوقفي الموجه لانجاز مشاريع استثمارية عند وفاة المستثمر الآلية الثانية التي اعتمدها المرسوم التنفيذي لحل الرابطة العقدية بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر، وهو يختلف عن الفسخ لإخلال المتعاقد بالتزامه التعاقدية لأنه يكون بسبب لا دخل فيه لإرادة المتعاقدين وإنما لسبب أجنبي، حيث يرتب القانون في بعض الحالات حق الإدارة في فسخ العقد متى تحققت شروط معينة على سبيل مثال : القوة القاهرة ، وفاة المفاوض و إفلاسه ، استحالة تنفيذ الأشغال... الخ، فيكون الفسخ في هذه الحالة فسخ بقوة القانون⁽³⁾.

والفسخ بقوة القانون أو كما يسمى بالانفساخ فيكون في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة و ينفسخ العقد من تلقاء نفسه وهو ما نصت عليه المادة 121 ق م ج ، لأنَّ استحالة التنفيذ تؤدي على انقضاء الالتزام الذي يؤدي بدوره إلى انفساخ العقد بقوة القانون⁽⁴⁾. ويشترط لفسخ العقد بقوة القانون أن تتحقق ثلاثة شروط تتعلق بطبيعة الاستحالة، وقت نشوء الاستحالة ومصدر الاستحالة، فبالنسبة لطبيعة الاستحالة فيجب أن تكون مطلقة بمعنى أن تكون كذلك

(3) علي فيلاي، المرجع السابق، ص 358.

(1) المادة 19 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 213/18 ، المرجع السابق.

(2) أنظر المادة 469 مكرر 02 فقرة 02 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب

القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ج ر ع 03 المؤرخة في 13/05/2007

(3) جمال بوشنافة، ياسين لعيميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، دراسة في المرسوم

التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10 ، العدد 02، سبتمبر 2019، ص 1506 و 1507

بالنسبة لكافة الناس وليس فقط بالنسبة للمتعاقدين، وأن تكون كاملة أي تشمل كل الالتزامات التي رتبها العقد، أما بالنسبة لوقت الاستحالة فلا يعتد بها إلا إذا نشأت بعد إبرام العقد أما إذا نشأت قبل ذلك فنكون بصدد البطلان المطلق للعقد، أما مصدر الاستحالة فهو أن تكون الاستحالة ناتجة عن سبب أجنبي عن المدين .
و باعتبار عقد استثمار العقار الوقفي من العقود الزمنية و نظرا لأن شخصية المتعاقد هي محل اعتبار في العقد فهو لا يتأثر بموت أحد الطرفين حيث ينتقل الالتزام إلى الوارث منهما م 459 ق م. وهو ما نصّ عليه المرسوم التنفيذي في المادة 27 من الملحق الأول على إمكانية الورثة مواصلة الانجاز و/أو استغلال العقار الوقفي وهذا وفق شروط محددة نتناولها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: شروط و آثار الفسخ لوفاء المستثمر

لكي يرتب الفسخ لوفاء المستثمر آثاره القانونية، نصّ المرسوم التنفيذي 213/18 على مجموعة من الشروط التي يجب توافرها، نتناول هذه الشروط ثم الآثار المترتبة عن هذا الفسخ فيما يلي:

الفرع الأول: شروط الفسخ لوفاء المستثمر

- يشترط بطبيعة الحال في هذا الفسخ وفاة المستثمر أثناء الانجاز أو خلال الاستغلال وقبل انقضاء مدة العقد، والوفاة قد تكون طبيعية تثبت بالسجلات المعدة لذلك كما يمكن إثباتها بكافة الطرق الأخرى طبقا للمادة 26 ق م، وقد يكون الموت حكمي وهو ليس موتا فعليا، ولكنّه موت تقرره المحكمة في أحوال معينة ويسبق الحكم بالفقدان و يليه الحكم بالوفاة المادة 113 و 114 من قانون الأسرة.(1).

- أن تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي من أجل تحديد موقفهم خلال الستين يوما الموالية للتبليغ إما مواصلة الانجاز و/أو استغلال المشروع وإما فسخ العقد، وهذا خلافا للقواعد العامة التي تحدد المدة المتاحة للورثة في ممارسة حقهم بستة أشهر²

الفرع الثاني: آثاره

هنا نميز بين ثلاث حالات .:

- حالة عدم إبداء الورثة رأيهم في مواصلة الانجاز أو فسخ العقد خلال المدة المحددة بستين يوما، ففي هذه الحالة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بفسخ العقد وبدون تعويض الورثة .

- حالة إبداء الرغبة من قبل الورثة في التنازل و فسخ العقد، فيتم في هذه الحالة فسخ العقد و يتم تعويض الورثة بناء على خبرة تقوم بتحديد التعويض الذي يجب أن يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث من خلال الأشغال المنجزة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10%.

(1) المادة 21 من المرسوم و المادة 08 05 من الملحق الأول و المادة 04 /2 بند 11 من الملحق الثاني من نفس المرسوم

وفي حالة الفسخ سواء برغبة من الورثة أو بدونها فإنه يترتب عنه انتهاء الرابطة العقدية كما هو الحال بالنسبة للفسخ من جانب واحد لإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة الزمنية للعقد التي توجب إنهاء العلاقة العقدية بالنسبة للمستقبل فقط ، و بالنسبة للتغييرات و البناءات التي تحدث على العقار الوقفي محل العقد فهي تلحق بالعين الموقوفة كما ذكرنا سابقا، كما أننا نلاحظ أم المشرع الجزائري لم يوضح مصير العقد المفسوخ وهل يتم إبرام عقد جديد مع مستثمر جديد، أم مواصلة العقد بنفس شروط العقد القديم مع مستثمر الجديد ، وفي اعتقادنا يفضل مواصلة العقد مع مستثمر جديد مع إمكانية التعديل في بعض الشروط وهذا لتفادي تعطيل المشروع الاستثماري، ولتفادي إعادة السير في إبرام عقد جديد قد تطول مدته.

وبالنسبة لتعويض الورثة وهنا قد يطرح التساؤل حول أحقية الورثة في التعويض ذلك أنه إذا كان لهذا التعويض مبرر بالنظر إلى المصلحة المشروعة للورثة و تعلقها بذمة مورثهم لكن من جهة أخرى فإن سلطة الوقف هي التي تتحمل بطريقة غير مباشرة هذا التعويض¹.

- حالة إبداء الرغبة في مواصلة الانجاز و/أو الاستغلال ، ففي هذه الحالة لا يتم إبرام عقد جديد بين السلطة المكلفة بالأوقاف و الورثة وإنما يتم مواصلة العقد الأول بشرط التزام الورثة بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال و بانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، وهنا كان من الأفضل لو نص المشرع الجزائري على الشروط الواجب توافرها في هذا الوكيل و التي يجب أن تكون نفس الشروط الواجب توافرها في المستثمر المتوفى لاسيما فيما يتعلق بمؤهلاته العلمية في مجال انجاز المشاريع الاستثمارية² ، وهذا نظرا لكون شخصية المستثمر المتعاقد هي محل اعتبار في مثل هذه العقود كعقد الإيجار و عقد المقاولة وغيرها.

خاتمة:

يعد الاستثمار في مجال العقار الوقفي قفزة نوعية أراد بها المشرع الجزائري أن يتحدى كل الصعوبات التي تواجه هذا النوع من الأملاك بالنظر إلى طبيعتها الخاصة، وهذا من أجل تنميتها وضمان بقائها معتمدا في ذلك على صيغ و إجراءات جديدة، وبعد دراستنا لأحكام فسخ هذا الصنف العقود وتحديد الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في إنهاءها ، فقد توصلنا إلى النتائج التالية:

- إن عقد استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر من أهم العقود التي يقوم عليها النظام الاقتصادي في أي دولة معاصرة، فهي تعتبر من أحد أهم وسائل تحسين وتطوير أي قطاع لما توفره من المرونة والشفافية اللازمة لتشجيع الاستثمار.

- إن اعتبار عقود استثمار العقار الوقفي العام من العقود الإدارية يتنافى مع كون السلطة المكلفة بالأوقاف لا تعتبر من أشخاص القانون العام المنصوص عليهم في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- اعتمد المشرع الجزائري على آليتين لفسخ عقد استغلال العقار الوقفي العام الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية هما الفسخ من جانب واحد أي من جانب السلطة المكلفة بالأوقاف، و الفسخ لوفاة المستثمر. تتمتع السلطة المكلفة بالأوقاف بامتيازات مهمة عند إبرامها لعقد استثمار العقار الوقفي من بينها سلطة فسخ العقد من جانب واحد عند إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في شروط العقد، وقد بيّنا طبيعة الفسخ في هذه الحالة حيث يكون كجزء لإخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، وتطرقنا لشروط الفسخ و آثاره.

- يعتبر الفسخ لوفاة المستثمر فسخا قانونيا نظرا لاستحالة تنفيذه بعد وفاة المستثمر الذي يعد محل اعتبار في العقد، ويكون الفسخ وفق الشروط المحددة قانونا، تترتب عنه آثار هامة خاصة فيما يتعلق بتعويض ورثته و حقهم في مواصلة المشروع أو فسخ العقد.

إن مجموعة الأحكام التي أفردتها المشرع الجزائري لتنظيم فسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام جاءت موجزة وغامضة دون أن يتطرق إلى الآثار التي تترتب على الفسخ في كلا الحالتين، نظرا لكونها من أهم المواضيع التي تطرح إشكالا على الساحة القانونية، حيث أننا بصدد إنهاء عقد من العقود المتعلقة بمشاريع استثمارية تدر بالنفع على الاقتصاد الوطني عامة و على الأوقاف خاصة، مما قد يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات وعم اطمئنان المستثمرين و عزوفهم عن إبرام عقود من هذا النوع.

بناء على ما سبق، توصلنا إلى تقديم بعض التوصيات الآتية:

- إعادة النظر في اعتماد الصفة الإدارية لعقود استثمار العقار الوقفي العام وجعلها تتلاءم مع الصفة القانونية التي تتمتع بالسلطة المكلفة بالأوقاف لتفادي الإشكالات القانونية التي يمكن الوقوع فيها خاصة فيما يتعلق بالاختصاص القضائي.

- إعادة صياغة الأحكام المتعلقة بفسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام بصفة دقيقة لا لبس فيها خاصة فيما يتعلق بالآثار المترتبة على الفسخ في كلا الحالتين سواء بالنسبة المتعاقدين أو بالنسبة للوقف ليتمكن كل طرف من استيفاء حقوقه دون الإضرار بالطرف الآخر.

- إعادة النظر في الطبيعة الإدارية لعقد استثمار العقار الوقفي العام لتتماشى مع صفة السلطة المكلفة بالأوقاف المخول لها توقيع قرار فسخ العقد، لأنه من خلالها يتحدد الجهة القضائية التي تختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ في هذا المجال.

- إعادة النظر في المادة المتعلقة بفسخ العقد لوفاة المستثمر إذا يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف الأخذ بعين الاعتبار عند تجديدها للعقد مع وكيل الورثة أن تتوفر فيه نفس الشروط المطلوبة في المستثمر المتوفى لكونه محل اعتبار في العقد خاصة فيما يتعلق بالمؤهلات العلمية.

- اقتراح إنشاء لجنة مختصة في تسوية المنازعات بالطرق الودية تتكون من خبراء ومختصين في مجال القضاء و الوقف وذلك لتفادي فسخ العقد وما ينجر عنه من تعطيل للمشروع الوقفي أولاً، و لتفادي اللجوء إلى المحاكم التي تتميز بطول الإجراءات ثانياً .

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القوانين

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 ، المؤرخ في 13/05/2007 ، ج ر ع 03، المؤرخة في 13/05/2007 .
- 2- الأمر 04/08 ، المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي الوطنية الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 43 ، بتاريخ 2008 .
- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و التجارية الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 23/04/2008 .
- 3- المرسوم الرئاسي رقم 247/15، الصادر بتاريخ 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، عدد 50 ، الصادرة بتاريخ 20/09/2015.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، الصادر بتاريخ 20/08/2018 المحدد لشروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 29/08/2018.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 179/21 ، المتضمن إنشاء ديوان وطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 35، بتاريخ 12 مايو 2021
- 6- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، الجريدة الرسمية، عدد 03، المؤرخة في 13/05/2007 .

ثانياً: الكتب

- 1- إبراهيم الفياض، العقود الإدارية، مكتبة الفلاح، الكويت، 1981 .
- 2- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية -دراسة مقارنة - ط5، مطبعة عين شمس، مصر 1991 .
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1966 .
- 4- علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد ط 2، موفم للنشر، الجزائر، 2005

5- مازن ليلو راضي، العقود الإدارية في القانون الليبي المقارن، مطبعة عصام جابر، الإسكندرية، 2019.

6- محمد أبو راس الشافعي، العقود الإدارية، إصدار 1998، books-libar.com.

7- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الفكر العربي، 2001.

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية

(1) - عليوات ياقوتة، النظرية العامة للعقد الإداري، رسالة دكتوراه علوم، قانون عام، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009.

(2)- جابر صالح محمد الحامدي، سلطة الإدارة في العقد الإداري، رسالة ماجستير، قانون عام، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2009.

رابعا: المقالات

1- زكرياء بن تونس، استقلال الإدارة الوقفية في الجزائر من خلال المرسوم التنفيذي 179/21، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 11 عدد 01، الجزائر، سنة 2022.

2- جمال بوشنافة، ياسين لعميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر

. 2019