

## خصوصية عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار السياحي

في ظل المرسوم 213/18

The specificity of the contract for the exploitation of  
Endowment real estate destined for investment under decree 18/213

بريك اميرة

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 الجزائر

مخبر العقود و قانون الاعمال

Amira.brik1@doc.umc.edu.dz

تاريخ الوصول : 2023/06/05 القبول 2023/10/24 النشر على الخط 2024/07/08

ملخص:

يشكل الوقف العقاري ثروة وطنية هامة و رصيذا هائلا لا يستهان به جعله يتمتع بأهمية و مكانة خاصة في المجتمع الإسلامي، و ذلك بالنظر لما قدمه من خدمات و ما حققه من منافع كثيرة ناتجة عن مختلف صيغ استثماره، حيث تعتبر الأوقاف من اهم المؤسسات الاقتصادية و الاجتماعية التي ساهمت على مر العصور و الأقطار في بناء الحضارة الإنسانية و الاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، مما جعل المشرع الجزائري يوليها عناية خاصة كمؤسسة و قفية قائمة بذاتها و نوع منفصل من أنواع الملكية العقارية حيث اصدر المرسوم 213/18 المؤرخ في 20 اوت 2018 المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار . تسعى الجزائر الى التوجه نحو الاستثمار في مختلف المجالات لتحقيق مداخيل للدولة من اجل تعزيز القدرات المالية، و يعتبر الاستثمار السياحي من اهم المجالات نظرا لكونه قطاعا حيويا و باعتبار الجزائر من اكبر الدول مساحة، بالإضافة الى الإمكانيات المالية و العقارية في هذا المجال . و بالنظر لما لدى الجزائر من أملاك عقارية و قفية تمكنها من تحصيل مداخيل ضخمة من استثمارها، اتجهت أيضا الى استثمارها في المجال السياحي لأهميته

الكلمات المفتاحية : الوقف، العقارات الموجهة للاستثمار، السياحي

Abstract

The real estate endowment constitutes an important national wealth and a huge asset that cannot be underestimated, making it enjoy a special importance and position in the Islamic community, given the services it provided and the many benefits it achieved resulting from the various forms of its investment, as endowments are considered one of the most important economic and social institutions. Which throughout the ages and countries contributed to building human and social

civilization in Islamic complexes, which made the Algerian legislator pay special attention as a stand-alone endowment institution and a separate type of real estate ownership, where he issued Decree 18/213 dated August 20, 2018 specifying the conditions and modalities of Exploitation of endowment real estate destined for investment.

Algeria seeks to invest in various fields to achieve revenues for the state in order to enhance the financial capabilities, and tourism investment is considered one of the most important fields due to it being a vital sector and Algeria being one of the largest countries in terms of area, in addition to the financial and real estate capabilities in this field.

And in view of the fact that Algeria has endowment real estate properties that enable it to collect huge incomes from its investment, it also tended to invest in the tourism field due to its importance.

**Keywords:** endowment, real estate destined for investment, tourism

## 1. مقدمة:

يشهد العالم اليوم تغيرات متواصلة في شتى المجالات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ، و السياحية و في ظل هذه التغيرات تحاول الدول ان تجد لها مواقع تجعلها في مركز القوة لتحافظ على مصالحها بالتحكم في تسيير مواردها و تنظيم اقتصادها على النحو الذي يضمن لها درجة من الاستمرارية في التقدم ، و في هذا السياق تشكل التنمية الانشغال الأساسي للباحثين و الاقتصاديين لتحديد ما يؤثر في هذه العملية ، و التي غالبا ما تلجأ الدول فيها الى التركيز على قطاعات دون الأخرى لتوجيه عجلة التنمية الوجهة المرغوب فيها ، و من القطاعات التي يمكن ان تؤدي دورا رياديا في التنمية قطاع الوقف ، باعتباره من المؤسسات التي اعتمدت عليها الكثير من الدول الإسلامية و العربية على غرار الجزائر التي تمتلك ثروة وقفية كبيرة بحاجة الى الاستغلال الأمثل من اجل تحقيق الدور المنوط بها

و بالرغم من ان الجزائر تعد من الدول التي تمتلك ثروة وقفية هائلة ، لكنها عرفت تدهورا و اندثارا بسبب العديد من العوامل أهمها سياسة المستعمر الفرنسي ، و عدم توثيق العديد من الأوقاف مما أدى الى ضياعها ، لكن مع ذلك سعت الى بعض الإصلاحات بداية بإصدار مجموعة من القوانين أهمها القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، و الذي عرف الوقف في المادة 3 منه " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر و الخير " ، و لقد تطلع المشرع الى ضرورة استثمار الوقف و تنميته فأوجد عقود استثمارية كعقد الايجار ، الا انه لم يكتفي بذلك حيث سعى الى اصدار القانون 07/01 المتضمن صيغ استثمارية جديدة ، رغم انها حبيسة القوانين و العمل بعقد الايجار فقط .

هذا ما أدى بالمشرع الى اصدار المرسوم 213/18 المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، و بهذا تم فتح المجال امام الخواص للاستثمار في الأملاك الوقفية ، باستثناء الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي .

و القصد من استثمار الوقف هو استغلاله و استعماله بطريقة تحقق أكبر عائد مالي ممكن للوقف ، او تأمين أعلى ربح او ريع من الأصل وذلك بالبحث عن افضل الطرق المشروعة التي تؤمن ذلك ، ليتم صرف جزء منها على جهات الخير الموقوف عليها ويؤمن الجزء الاخر لعمارة الأصل او إصلاحه ، او ترميمه لضمان بقائه و استمراره للعطاء .

و للتطرق أكثر للموضوع نطرح الإشكالية التالية : فيما تتمثل خصوصية عقد استغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار السياحي في ظل المرسوم التنفيذي 213/18 ؟ .

و للإجابة على هذه الإشكالية سنركز الدراسة على ما ورد من احكام في هذا المرسوم ، و ذلك باتباع المنهج الوصفي لعرض محتوى النصوص و التحليلي من اجل تحليل هاته النصوص .

**المبحث الأول : خصوصية شروط و اجراءات استثمار الأملاك العقارية الموقوفة طبقا للمرسوم 213/18**

حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup> ، فان عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية تتم بموجب عقد اداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، بحيث يمكن لكل شخص طبيعي او شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري ، الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها ، و عليه سوف يتم التطرق في هذا المحور الى الشروط التي تتعلق بالاستثمار و كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية .

**المطلب الأول : خصوصية شروط استثمارات العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية**  
يختص العقار الوقفي السياحي الموجه للاستثمار بجملة من الشروط والتي يجب توفرها لاستغلاله و تتمثل هذه الشروط في :

**الفرع الأول : شروط متعلقة بالعقار محل الاستثمار**  
**أولا : ان يكون العقار وقفا عاما :**

اشترط المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 213/18 ، ان يكون العقار وقفا عاما ، فلا تسري احكام هذا المرسوم على الأوقاف المنقولة ، ولا على الأوقاف الخاصة ، وقد عرف المشرع الجزائري الوقف العام في المادة 6 من

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 18-213 يهدف الى تحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، الصادر في 18 ذو الحجة 1939 الموافق ل 29 اوت 2018 ، عدد 52

القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف<sup>2</sup> بالنص على انه " ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه ، و يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ، وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه ، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أرادته الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات "

و لقد قام المشرع بمصر الأوقاف العامة وفق ما جاء في نص المادة 8 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، بالنص على ما يلي :

الأوقاف العامة المصونة هي :

- 1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
  - 2- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن ، سواء كانت متصلة بما أم كانت بعيدة عنها.
  - 3- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
  - 4- الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.
  - 5- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أو أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
  - 6- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
  - 7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
  - 8- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.
  - 9- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن<sup>3</sup>.
- تدارك المشرع النقص و القصور الذي شاب نص المادة المذكورة أعلاه ، من خلال ضم صور أخرى للوقف العام حددتها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك<sup>4</sup> ، و التي تنص على ما يلي :
- تعتبر من الأوقاف العامة :

- 1- الأوقاف التي اشتراها اشخاص طبيعيين او معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف
- 2- الأملاك التي وقفت بعدما اشترت باموال جماعة من المحسنين
- 3- الأملاك التي وقع اكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة
- 4- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية

<sup>2</sup> القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالاقواف ، المل و المتمم

<sup>3</sup> المادة 08 من القانون 91-10 المتعلق بالاقواف ، مرجع سابق

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها، المؤرخ في 1 ديسمبر 1988 ، جريدة رسمية عدد 90 ، 1988

و من ثم يكون المشرع كما فعل قد حسم الحكم بالنسبة للاملاك الوقفية العقارية الخاصة و استثناها من نطاق تطبيق هذا المرسوم، و حينئذ لا يمكن جعلها محلا لعقد الاستغلال قصد إقامة مشاريع استثمارية عليها .

**ثانيا : ان يقع الاستثمار في العقار الحضري :**

اشترط المشرع بموجب نص المادة 2 من المرسوم 213/18 ان يكون العقار محل الاستثمار واقعا في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير ، وذلك بنصها "تسري احكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية او غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما " .<sup>5</sup>

و لقد نصت المادة 20 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة و التعمير<sup>6</sup> على هذه القطاعات بنصها "تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى و ان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنايات المتجمعة ، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها و إصلاحها و حمايتها " .

و تتمثل العقارات الوقفية السياحية الموجهة للاستثمار في الأراضي الغير مبنية ،الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،و كذا العقارات المبنية التي تحتاج الى إعادة الى إعادة تهيئة او توسعة او ادخال تحسينات عليها او هدم بغرض إعادة البناء او التغيير في استعمالها الاولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية<sup>7</sup> .

و لقد استثنى المشرع الجزائري الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط و كفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة<sup>8</sup> و لقد عرفها المشرع في المادة 4 من قانون التوجيه العقاري بنصه على انها : "الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او من خلال عدة سنوات انتاج يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله " .

و من هذا التعريف نستخرج خصائص الأرض الفلاحية :

<sup>5</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع

الاستثمارية ، مرجع سابق

<sup>6</sup> القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51

<sup>7</sup> رحمة تريبش ، استغلال الأراضي الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية -الشروط و الكيفيات - مقال علمي RESS JOURNAL ، ص 263 ، AUGUST 2022 ، VOLUME 7 /ISSUE 8 ، ISTAMBUL/TIRKYA ،

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط و كفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 20 فبراير 2014 .

- هي كل ارض منتجة ، فالارض غير المنتجة لا تعتبر فلاحية
- يجب ان تنتج بتدخل الانسان
- انتاجها يكون سنويا او خلال عدة سنوات
- يكون لها دور اقتصادي يتمثل في اشباع حاجيات الانسان او الحيوان<sup>9</sup>

### ثالثا : ان يكون العقار ذا طابع سياحي :

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا دقيقا و محدد للعقار السياحي و هذا ما يتضح من خلال النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة له في القانون المدني ، او في ظل المرسوم رقم 75/66 المتضمن تطبيق الامر 62/66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، حيث نجد المشرع في المادة 13 منه اكتفى بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق و الأماكن السياحة ، وحتى بعد الغاء هذا الامر بقي الامر على حاله.<sup>10</sup>

ونفس الشيء بالنسبة للقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>11</sup> ، حيث تعرض الى تشكيل العقار السياحي دون ان يورد تعريفا له .

و يمكن تعريف العقار السياحي بانه ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على انه ذو طابع سياحي و يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة .<sup>12</sup>

كما تم تعريفه أيضا على انه "مجموع الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية المبنية او غير المبنية التي توجد داخل المناطق المخصصة للسياحة ، و تتمثل هذه الأخيرة في الأراضي المخصصة للاستثمار و التوسع السياحي ، يهدف هذا النوع من العقارات الى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية و الأجنبية على الاستغلال و الاستثمار في النشاط السياحي لتحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية و التي تدعم حركة الاقتصاد الوطني ."<sup>13</sup>

### و يتشكل العقار السياحي في 3 صور

فبالاطلاع على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي نجد ان لهذا الأخير 3 صور :

<sup>9</sup> محمد حسن قاسم ، الملكية الزراعية ، الايجار الزراعي في ظل التحولات التشريعية المعاصرة ، و احكام محكمة النقض ، و المحكمة الدستورية العليا ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، سنة 2002 ص 21

<sup>10</sup> المادة 13 من المرسوم 76/66 المؤرخ في 26-03-1966 و المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، ج ر العدد 8 المؤرخة في 8-4-1966 الملغى ص 336

<sup>11</sup> القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، المعدل و المتمم ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19-02-2003

<sup>12</sup> لخادري عبد الحق ، زغلامي حسبية ، الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مقال علمي ضمن مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عباس الغرور ، خنشلة العدد 11 جانفي 2019 ص 256

<sup>13</sup> خليفي محمد ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، العدد 4 ، المركز الجامعي النعامة ، الجزائر جوان 2016 ص 86

### الصورة الأولى : مناطق التوسع السياحي:

تتمثل هذه المناطق حسب المادة 02 ف 1 من القانون 03/03 في "كل منطقة او امتداد من الإقليم يتميز بصفات بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ،مؤهلة لاقامة او تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط او اكثر من السياحة ذات مردودية "أي ان مناطق التوسع السياحي تتمثل في تلك الفضاءات المحمية و المصنفة و المحددة وفق النصوص قانونية تستعمل على تخطيط ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المكلف بتوجيه التجهيزات الفندقية و السياحية .<sup>14</sup>

### الصورة الثانية :المناطق السياحية :

تعتبر المواقع السياحية جزءا لا يتجزأ من العقار السياحي ولقد عرفت المادة 2 ف 2 من القانون 03/03 المواقع السياحية على انها كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء او بما يحتوي عليه من عجائب او خصوصيات طبيعية كالحظائر الوطنية الطبيعية او بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن و الاثار التاريخية ، يعترف له بأهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية .

### الصورة الثالثة :المناطق المحمية :

لقد تم التطرق للمنطقة المحمية في المادة 2 ف 3 من القانون السابق على انها جزء من منطقة التوسع السياحي او موقع سياحي غير قابل للبناء و تستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية او الاثرية كالمحميات الاثرية ،او الثقافية كالحظائر الثقافية .<sup>15</sup> رابعا :ان يكون العقار الوقفي السياحي من

### العقارات الموجهة للاستثمار :

يعرف الاستثمار الوقفي بانه الاتفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف لغرض الحصول على عائد مالي على مدى فترات متباعدة بهدف زيادة راس مال الوقف و بالتالي يقصد به عملية استثمار الأصول الرأسمالية للحصول على المنفعة المقصودة منه و عرف أيضا على انه "ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري و مالي من اجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية و تنميتها بالطرق المشروعة ووفق مقاصد الشريعة الإسلامية و رغبة الواقفين بشرط ان لا تعارض نصا شرعيا "

و بالتالي العلاقة بين الوقف و الاستثمار علاقة أساسية و متينة فالاستثمار يشمل أصول الأوقاف و ريعه .<sup>16</sup>

### الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالمستثمر و مشروعه الاستثماري :

هناك شروط يجب ان تتوفر في كل من المستثمر و المشروع الاستثماري :

<sup>14</sup>المادة 2 ف 1 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، مرجع سابق ص 15

<sup>15</sup>لخزاري عبد الحق ، زغلامي حسيبة ، الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص 257

<sup>16</sup> - عقوبي محمد ، ماجر يوسف ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18 ، مقال علمي مجلة العلوم

القانونية و الاجتماعية ، جامعة زياني عاشور الجلفة ، العدد الأول سنة 2019 ص 135

أولا: الشروط المتعلقة بالمستثمر :

يجب ان تتوفر في المستثمر سواء كان جزائري او اجنبي بعض الشروط تتمثل فيمايلي :

### 1-خضوع المستثمر للقانون الجزائري :

نصت المادة 6 من المرسوم 213/18 على ان "كل الأشخاص الطبيعية و/او الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري يمكنها الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها " أي انه يجب ان يكون الشخص طبيعيا او معنويا ، حيث يمكن لكل الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ،الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها ،سواء كان شخصا معنويا عاما و خاصا ، حيث لم يشترط المشرع الجزائري في الشخص المعنوي او الطبيعي في ان يكون تابع للقطاع الخاص او القطاع العام فكلاهما يمكنهما الاستثمار المهم ان تكون له الرغبة في ذلك .<sup>17</sup>

### 2-اثبات الموطن و التمتع بالحقوق المدنية :

حيث نصت المادة 6 من الملحق الأول<sup>18</sup> للمرسوم التنفيذي 213/18 الخاص بالتعاقد عن طريق العروض على انه يشترط في كل شخص طبيعي او معنوي عام او خاص يرغب في الاستثمار ان يثبت موطنه أكيدا و يتمتع بحقوقه المدنية .

و يفهم منها انه يمكن للأجانب الخاضعين للقانون الجزائري الاستثمار في الملك الوقفي الموجه للاستثمار السياحي اذا اثبتوا موطنه أكيدا و يتمتعون بحقوقهم المدنية .<sup>19</sup>

### 3-القدرة المالية لتنفيذ المشروع :

لقد نصت عليه المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي الملحق الثاني<sup>20</sup> للمرسوم التنفيذي رقم 213/18 فانه يشترط على كل شخص طبيعي او معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي ،ان يثبت يسرا على الوفاء ماليا ، هذا و تستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية او مهنية و المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لانجاز مشاريع استثمارية مصغرة من هذا الشرط ، و ذلك شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان .

<sup>17</sup> رحمة تريبش، استغلال الأراضي الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية -الشروط و الكيفيات ، مرجع سابق ص 264

<sup>18</sup> المادة 6 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد بنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض .

<sup>19</sup> سفيان ذبيح ، الطاهر جعفر ، استثمار العقارات الوقفية العامة (شروط و كيفيات ابرام عقود الاستثمار) مجلة الأستاذ ، الباحث للدراسات القانونية و السياسة ، المجلد 4 العدد 2 السنة 2019 ، ص 1420

<sup>20</sup> المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد بنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق التراضي

## ثانيا :الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري السياحي :

و تتمثل في ما يلي :

### 1-ان يكون المشروع الاستثماري وفقا لارادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف :

و هو ما نصت عليه صراحة المادة 45 من القانون 10/91 المتعلق بالاقواق : "تستغل و تستثمر و تنمي الأملاك الوقفية وفقا لارادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف " <sup>21</sup> ، فنظرا لان الوقف قرينة من الله عز و جل ، فان الجانب الشرعي من احكامه يكتسب أهمية خاصة سواء في استثمار اعيانه ، او إدارة أمواله او صرف غلته ، و لذلك فانه من الضروري لمؤسسة الوقف ان تراعي الضوابط الشرعية في كافة جوانبه خاصة في العملية الاستثمارية.

### 2-ان يكون الشروع مطابقا لادوات التهيئة و التعمير :

و لقد نصت على هذه الشرط المادة الثانية من المرسوم 18\_213 "... كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير ... " ومنه فإن المشرع أقر صراحة بوجود أن يكون العقار في منطقة تشملها أدوات التهيئة والتعمير. و لقد نصت المادة الثالثة من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد بنود الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض: "يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير..." وجاءت أيضا المادة 3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد بنود الشروط المطبقة على منح عقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي نفس الشيء أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير وتعرف هذه الأخيرة بأنها الآليات التي لجأ إليها المشرع لتنظيم عملية التهيئة والتعمير.

ومن أهم هذه الآليات (الأدوات) المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذا مخطط شغل الأراضي <sup>22</sup>.

### أ-المخطط الوطني لتهيئة الإقليمية :

عرفه المشرع الجزائري في المادة 7 الفقرة الأولى من القانون 02\_01 <sup>23</sup> على أنه " المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الاستراتيجية في ما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة" ، وعرف أيضا على أنه " نشاط وأسلوب علمي ووسيلة فنية وأداة ادارية تؤدي الى التغيير الاجتماعي والى وضع أفضل اجتماعيا وبيئيا واقتصاديا ويهدف التخطيط لدراسة جميع الموارد والإمكانات

<sup>21</sup> المادة 45 من القانون 10-91 المتعلق بالاقواق ، مرجع سابق

<sup>22</sup> يوسف نور الدين ، المخطط الوطني لتهيئة إقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة ، و عصرنه المدن ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة بسكرة ، سنة 2013 ص 433 .

<sup>23</sup> القانون 02-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بهيئة الإقليم و التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 77 سنة 2001

المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية من أجل التحديد الدقيق للبدائل واختيار البديل المناسب بغرض تحسين الأوضاع وتحقيق النهوض والتقدم وهو عبارة على عملية تعاونية تتخذ صورة مكتوبة يقال عنها خطة.<sup>24</sup>

#### ب- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

جاءت المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير على أنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ". وعرف أيضا أنه وسيلة تبين القطاعات المعمر أو القابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير أي التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية<sup>25</sup>، فيعتبر الأداة الأولى لتنظيم المحيط العمراني من طرف البلديات المعنية<sup>26</sup>، فيقسم المنطقة المعنية به الى قطاعات معمرة ومبرمجة للتعمير ومستقبلية التعمير وغير القابلة للتعمير

#### ج- مخطط شغل الأراضي :

عرفه المشرع من خلال المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء... "، فهو يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري للقطاعات واستعمال الأراضي حيث يبين بدقة مناطق الاستغلال<sup>27</sup>، ويعرف أيضا بأنه وسيلة تنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا ويعتبر آخر مستوى في التخطيط العمراني.

#### المطلب الثاني: خصوصية كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار السياحي :

جاء المشرع الجزائري في مادة 11 من مرسوم تنفيذي 18-213 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف تختص بعملية مباشرة إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي يكون استغلالها بطريقتين هما : طريق العروض كأصل عام واما عن طريق التراضي استثناءا ، و هي نفس الأساليب المتبعة في ابرام الصفقات العمومية .<sup>28</sup>

<sup>24</sup> يوسف نور الدين ، المخطط الوطني لتهيئة الإقليمية ، مرجع سابق ص 434

<sup>25</sup> سلطاني عبدالعظيم ، الرقابة على الاراض الفلاحية و العمرانية ، و اثرها على حماية البيئة في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة 1 ، سنة 2017/2018 ص 169

<sup>26</sup> بن حبيلس امينة ،الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، أطروحة الدكتوراه جامعة الاخوة منتوري بقسنطينة سنة 2017/2018 ص 88

<sup>27</sup> بن حبيلس امينة ،المرجع نفسه ، ص 190

<sup>28</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18/213 ، مرجع سابق

### الفرع الأول: الاستغلال عن طريق تقديم العروض كاصل عام :

جاء في نص مادة 12 من مرسوم تنفيذي 18-213 على أن: " يكون استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ؛ في مفهوم هذا المرسوم؛ عن طريق تقديم عروض ؛ تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة." نستنتج من خلال هذه المادة أن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة هو اجراء يقوم على فتح باب المنافسة لاختيار أحسن عرض لاستغلال و استثمار العقار الوقفي وذلك بالاستناد الى معايير موضوعية تعد قبل انطلاق الاجراء ، ويستهدف الحصول على عدة متعهدين متنافسين . ويتم تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم احسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية ؛ و هذه الطريقة في التعاقد ما هي الا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين و الذي يعد احد اهم الضمانات في مجال ابرام الصفقات العمومية. حرص المشرع الى تسهيل إجراءات ابرام عقود استغلال العقارات الوقفية العامة عن طريق طلب العروض وتختص السلطة المكلفة بالأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات المتبعة للمتكمين من استغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة<sup>29</sup> .

### و ترم إجراءات تقديم العروض بالمراحل الآتية :

أقر المشرع الجزائري في مادة 19 من مرسوم تنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية السالف الذكر على أنه يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض كقاعدة عامة، وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم "الملحق الأول" الذي حدد إجراءات منح الاستغلال عن طريق العروض . وتتمثل في

### أولا : الإعلان عن الاستثمار بالنسبة للاستغلال عن طريق العروض:

يقوم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف ؛بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا ، و يتم الإعلان في صحيفتين وطنيتين على الأقل و عن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض، فالمشرع لم يحدد وسيلة حصر معينة وترك الأمر للسلطة التقديرية المكلفة بالأوقاف شرط أن تحقق النتيجة المرجوة من الإعلان ، و حبذا لو نص المشرع صراحة على النشر عبر الموقع الالكتروني للوزارة و عبر مختلف وسائل الاعلام المسموعة و المرئية لكي يتسع حض الوقف في استقطاب اكبر قدر من العروض و انتقاء احسنها . ويسحب المستثمر لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف دفتر الشروط ، ويقدم الملف حسب وثائق التي حددتها مادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم ، ويترتب على إيداع العرض في الآجال المحددة قبول المتعهد البنود و الأعباء المذكورة في دفتر الشروط<sup>30</sup> .

<sup>29</sup> لعميري ياسين ، بوشنافة جمال استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية مارس 2019 الجزائر ص 225

<sup>30</sup> - مصطفى عايدة ، شروط وكيفيات استغلال العقارات الموجهة للاستثمار ، مقال علمي مجلة الافاق العلمية ، العدد 2 سنة

### ثانيا: فتح وتقييم العروض:

استحدثت المادة 14 من مرسوم تنفيذي 18-213 لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية للولاية يرأسها الوالي أو ممثل عنه ، وحسب الفقرة الأخيرة لنص مادة أعلاه يمكن الاستعانة بأي شخص ذا خبرة لتقديم المساعدة في أعمالها ، مهمتها دراسة العروض المقدمة من قبل طالبي الاستثمار في الأملاك الوقفية واقتناء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف ، وفق احترام المعايير المعمول بها ، ومطابقة خريطة المشروع مع خريطة الاستثمار الولاية .

ويكون هذا الانتقاء في مرحلتين ، مرحلة أولية وأخرى نهائية كما نصت مادة 08 من نموذج دفتر الشروط أنه بعد الانتقاء الأولي تقوم اللجنة باستدعاء المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم اختيارهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة اضافة لتقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها والذي يتم الانتقاء النهائي للمستثمر على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض ويكون منسجم مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية<sup>31</sup>

### ثالثا: الترخيص باستغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية:

بعد اعداد محضر اللجنة و التوقيع عليه من رئيس وأعضاء اللجنة ، يقوم الوالي المختص برفع الملف كاملا الى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف لاستكمال الاجراءات , وفي مرحلة الاستغلال نص المشرع في مادة 17 من نموذج دفتر الشروط انه بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة ووفاء المستثمر بالتزاماته ، يقوم مدير الشؤون الدينية والاوقاف المختص إقليميا مكان وجود العقار محل الاستثمار بمحضر الدخول في مرحلة الاستغلال ، ويمكن بشكل استثنائي الترخيص بالشروع في الاستغلال جزئيا اذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.<sup>32</sup>

### الفرع الثاني: الاستغلال عن طريق التراضي كاستثناء :

لم يعرف المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18/213 التراضي بالرغم من أهمية ذلك ، بل اكتفى بذكر الحالات التي يلجأ إليها في التعاقد وفقا لصيغة التراضي لكن لقد نص المشرع في مادة 41 من مرسوم رئاسي 15-247 أن التراضي هو اجراء تخصيص صفقة لتعامل متعاقد دون الدعوة الشكلية الى المنافسة ، كما يمكن ان يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط الذي يقوم بإعفاء الجهة المتعاقدة من أي دعوة شكلية الى المنافسة أو شكل التراضي بعد الاستشارة الذي يمنح السلطة المتعاقدة سلطة تقديرية واسعة في اختيار الطريق الموجه لاستشارة المتعاملين الاقتصاديين لدعوتهم للتفاوض معها . و يختلف أسلوب التراضي عن الاجراء السابق باعتبار أن أساسه قائم على تحرير المصلحة

<sup>31</sup> عقوبي مجّد ، ماجر يوسف ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 18/213 مرجع سابق ص 138

<sup>32</sup> لعميري ياسين ، بوشنافة جمال استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص 229

المتعاقد من القواعد الإجرائية العروفة في المناقصة دون أن تقيّد باجراء أو شكل محدد؛ ما يفتح المجال أمامها للتعاقد مع من تراه مؤهل للقيام بالعملية المراد إنجازها<sup>33</sup>.

يكون التراضي جائزا في حالاته المحددة أصلا في نص المادتين 20 و21 من مرسوم 213/18 و هي :

- 1- يمنح التراضي بعد استنفاد تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض اثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار؛ و يعلن عدم جدوى اجراء طلب العروض حسب نص المادة 40 من المرسوم الرئاسي 15-417, عندما لا يتم استيلاء أي عرض او عندما لا يتم اعلان بعد تقييم العروض على مطابقة أي عرض لموضع الصفقة و لمحتوى دفتر الشروط, او عندما لا يمكن ضمان تمويل الحاجات.
- 2- في حالة اذا تعلق الامر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأمولاك الوقفية.
- 3- في حالة مشاريع استثمارية تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.
- 4- في حالة اذا كانت مشاريع استثمارية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية او مهنية على عقارات ووقفية تتناسب مع انجاز مشاريع مصغرة<sup>34</sup>.

و تتم إجراءات منح الاستغلال عن طريق التراضي عبر المراحل الآتية :

نص المشرع الجزائري في أحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي 18-213 شروط اللجوء الى منح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في اطار الاستثمارو ذلك وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم (الملحق الثاني). وتتم الإجراءات على عدة مراحل وهي كالاتي:

#### أولا: مرحلة الإيداع:

يتم إيداع ملف كما هو الحال في الاجراء الأول؛ على كل شخص طبيعي او معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي اثبات موطن أكيدا و يسرا على الوفاء مالبا و يتمتع بحقوقه المدنية . و قد استثنى المشرع شرط اليسر على الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لانجاز مشاريع استثمارية مصغرة مع تقديم المساهمة المالية كضمان وهو ما يعتبر تحفيضا و تشجيعا لهذه الفئة للاستثمار.

ويتعين على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية ليثبت فيها مردودية مشروعه وأهميته للأوقاف كما يطلب حسب الحالة التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية الحمية<sup>35</sup>.

#### ثانيا: مرحلة فتح وتقييم العروض:

تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية بدراسة الملف الخاص على أساس معايير الاستثمار المعمول بها ، واعداد محضر ثم يتم دفع الملف كاملا الى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف الذي يرخص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق

<sup>33</sup> رحمة تريبش، استغلال الأراضي الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية -الشروط و الكيفيات ، مرجع سابق ص 270

<sup>34</sup> مصطفى عايدة ، شروط وكيفيات استغلال العقارات الموجهة للاستثمار، مرجع سابق ص 116

<sup>35</sup> رحمة تريبش، استغلال الأراضي الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية -الشروط و الكيفيات ، مرجع سابق ص 271

التراضي بموجب قرار الذي يبلغ الى الوالي المختص إقليميا في نسختين ,و يقوم هذا الأخير بدوره بتبليغ نسخة اصلية الى المستثمر<sup>36</sup>.

ثالثا :مرحلة اعداد عقد اداري :

بعد الترخيص ، يتم اعداد العقد يوقع من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية ، و يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري اذ لا يكون له أثر الا من يوم شهره في المحافظة العقارية. و حسب المادة 10 من دفتر الشروط ، يرم عقد الاستثمار لمدة ادناها 15 سنة و أقصاها 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المدروية الاقتصادية للاستثمار .

### المبحث الثاني : خصوصية عقد الاستغلال كاداة لتكريس نظام الاستثمار السياحي للعقارات الوقفية

يعد الوقف دعامة اقتصادية و سياجا واقيا نظرا للتقلبات الاقتصادية التي تعيشها البلاد ، و تعد عملية استثماره طريق جديد للدول الساعية نحو التقدم و خاصة الإسلامية منها الجزائر التي ادركت أهميته و دوره في تحقيق التطور الاجتماعي و الاقتصادي و السياحي .

ما دفع بالمشرع الجزائري لوضع منظومة قانونية مختلفة بين النصوص التشريعية و التنظيمية للعمل على ابراز العقارات الوقفية و استثمارها من خلال الاجتهاد على كيفية استثمارها سياحيا و تطويرها و زيادة ريعها ، و استغلالها و هذا ما يساعد على ترشيد نفقات الدولة و تنمية اقتصادها و العمل على جعل استثمار الأموال الوقفية ضمن التنمية الشاملة و موردا اقتصاديا هاما للدولة الجزائرية<sup>37</sup>.

### المطلب الأول : خصوصية اعداد و سريان عقد الاستغلال

نظرا لأهمية الوقف و دوره الفعال في دفع عجلة التنمية الاقتصادية للدولة الجزائرية عن طريق الاستفادة من عائدات العقارات الوقفية السياحية بغية زيادة الربح ، كان لا بد من استحداث الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري التي تعمل على التي تعمل على السهر على السير الحسن للوقف والحفاظ على الاستثمارات الوقفية مركزيا أو محليا وهذا ما سوف يتم التطرق اليه

### الفرع الاول : اعداد عقد الاستغلال

أقر المشرع الجزائري في مرسوم تنفيذي 18- 213 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على عدة طرق لإبرام عقد خاص باستثمار الأملاك الوقفية العامة المبنية والقابلة للبناء ومنح التراخيص للاستفادة منها

<sup>36</sup>مصطفى عايدة ، شروط و كيفيات استغلال العقارات الموجهة للاستثمار، مرجع سابق ص 117

<sup>37</sup>ذهب صالح ، وثيق بن مولود ، استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، جامعة الجزائر 1 المجلد 35 العدد 04

و لقد نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-213 على أن إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف تعمل على اعداد العقد الإداري ؛ الذي تقوم عليه عملية استثمار الأملاك الوقفية العقارية الموجهة للاستغلال ويخضع لإجراءات الشهر العقاري .<sup>38</sup>

وطبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 18-213 تخول السلطة المكلفة بالأوقاف اعداد عقد الاستغلال الذي يتم ابرامه بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر و نصت المادة 12 من ملحق أول للمرسوم التنفيذي 18-213 على أن:  
"بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، يتم اعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف".<sup>39</sup>  
-و تتمثل خصوصية عقد الاستغلال في انه :

**1-عقد اداري :** ان المشرع لم يضع تعريف معين للعقد الإداري اذ ترك الامر للفقهاء والقضاء، والمستقر عليه في الفقه والقضاء الاعتماد على معيارين أساسيين لتعريفه : اذ يعرف العقد الإداري وفقا للمعيار العضوي هو اتفاق يرتبط بالشخص العام الذي يستخدم امتيازات السلطة العامة، أما المعيار الموضوعي يركز على موضوع العقد بحيث يعرف العقد الإداري أنه اتفاق يكون محله توفير الحاجات العامة للجمهور أو تسيير أو ادارة مرفق عام بغرض تحقيق المصلحة العامة .<sup>40</sup>

**2-ان عقد الاستغلال عقد ايجار من نوع خاص :**

يقوم الاستثمار الوقفي على عدة أنواع من العقود والصيغ لكن أقدم تلك العقود هو عقد الايجار ؛الذي عرفته المادة 467 من القانون المدني<sup>41</sup> على أنه "هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم "  
ولقانون الأوقاف نصيب من تنظيم أحكام ايجار الأملاك الوقفية ،حيث نصت المادة 42 من قانون الأوقاف على تاجير الأملاك الوقفية وفقا للاحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول مع مراعات احكام الشريعة الإسلامية .  
و يجب توفر اركان عقد الايجار في الملك الوقفي وهي الرضا و المحل و السبب و الشكلية ، جاءت المادة 17 من الامر رقم 75/74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>42</sup> و التي تشترط شهر عقود الايجار الواردة على العقارات التي تزيد مدتها على 12 سنة.

<sup>38</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، مرجع سابق

<sup>39</sup> المادة 12 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، مرجع سابق

<sup>40</sup> سليمان مجد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية(دراسة مقارنة ) ط 3 دار الفكر العربي 1975 القاهرة ص 5

<sup>41</sup> المادة 407 من الامر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

لقد تبني المشرع اسلوبين للايجار وهما الايجار عن طريق المزداد العلني و الايجار عن طريق التراضي:

- ايجار الملك الوقفي عن طريق المزداد العلني: المزداد العلني هو طريقة من طرق الايجار في الأملاك الوقفية و سواء كان هذا الملك بناء او ارض زراعية

و يجرى المزداد حسب دفتر الشروط النموذجي، يحدد من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، كما يتم إعلانه في الصحافة الوطنية او أي طريقة أخرى قبل 20 يوما من تاريخ اجراء المزداد ايجار الملك عن طريق التراضي : يمكن اللجوء الى الايجار بالتراضي يجرى على أساس دفتر الشروط النموذجي حيث يتم بين الهيئة المكلفة بالأوقاف و المستاجر ، و ينبغي تحديد مدة الايجار حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه .<sup>43</sup>

**3- عقد اذعان :** يتميز عقد استغلال الملك الوقفي السياحي بخصوصية عن باقي العقود و هو انه من عقود الإذعان وهو العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها، بما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري وتكون المناقشة محدودة النطاق في شأن هذه الشروط . كما نصت المادة 70 من القانون مدني الجزائري على أنه يحصل القبول في عقود الإذعان بمجرد التسليم بشروط مقررة يصفها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها .<sup>44</sup>

**الفرع الثاني : سريان العقد كظابط زمني لعملية الاستثمار**

في المرسوم التنفيذي 18-213؛ نصت المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض على أن مدة استغلال الأملاك الوقفية أقصاها 30 سنة؛ لذا ترك المشرع تحديد مدة الاستثمار مرتبط بواقع وطبيعة الأملاك العقارية الوقفية ومنه مدة الاستغلال قابلة للتجديد على أساس قيمة المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري ، ويتم تجديد العقد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه بمراجعة بنود العقد لاسيما الاحكام المالية لتحقيق مصلحة الوقف ، الا اذا عبر المستثمر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد .<sup>45</sup>

نلاحظ أن تحديد مدة الاستثمار لا تقل عن 15 سنة و 30 سنة من شأنها أن ترهن العديد من الاستثمارات المهمة التي لا تستلزم هذه المدة الطويلة وبالتالي كان على المشرع ترك تحديد مدة الاستثمار مرتبط بواقع وطبيعة الأملاك العقارية الوقفية حتى يوسع وينوع من دائرة استثمار الأملاك الوقفية وتنميتها؛ فقد حان الوقت ليلعب

<sup>42</sup> الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

<sup>43</sup> بونوة عبد القادر ، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 213/18 ، مجلة صوت القانون ، المجلد 7 العدد 3 سنة 2021 ص

<sup>44</sup> يمينة سليمان ، عقود الإذعان و حماية المستهلك ، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري سنة 2019 ص 7

<sup>45</sup> المادة 16 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة

الوقف دوره الحضاري العلماني في عملية تنمية وترقية المجتمع ولأن اليات استثمار الوقف اليوم تشجع عملية الاستثمار .<sup>46</sup>

وينقضي عقد ايجار الملك الوقفي بانقضاء المدة طبقا للمادة 469 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على "ينتهي الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة الى التنبيه بالاخلاء, غير أنه يجوز للمستأجر انهاء عقد الايجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني, ويجب اخطار المؤجر محرر قضائي يتضمن اشعار المدة شهرين<sup>47</sup> او بهلاك العين الموقوفة اما بصفة كلية أو جزئية طبقا لنص مادة 481 من القانون المدني التي تنص على "اذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الايجار هلاكاً كلياً يفسخ الايجار بحكم القانون. اذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً, أو اذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله, أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر, يجوز لهذا الأخير اذا لم يتم المؤجر في الوقت المناسب يرد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها, أن يطلب حسب الحالة اما انقاص بدل الايجار أو فسخ الايجار"<sup>48</sup>

و يمكن أن ينقضي الملك الوقفي بالفسخ الاتفاقي بين الطرفين طبقا للمادة 120 من القانون المدني التي تنص على "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة الى حكم قضائي, وهذا الشرط يعني هذا من الأعدار, يحدد العرف عند عدم تجديده من طرف المتعاقدين<sup>49</sup>

كذلك يمكن أن يفسخ عقد الايجار الملك الوقفي طبقا لنص مادة 480 من قانون مدني التي تنص على أنه في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه الصيانة وبعد اعذاره بموجب محرر قضائي, يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو انقاص بدل الايجار دون الاخلال بحقه في التعويض, اذا كانت الترميمات مستعجلة, جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها<sup>50</sup>

و يختص عقد الاستغلال باسباب خاصة لانقضائه و تتمثل في :

نص المشرع الجزائري في مادة 22 من مرسوم تنفيذي 18-213 على أنه يفسخ العقد من جانب واحد السلطة المكلفة بالأوقاف وعلى مسؤولية وعائق المستثمر إذا لم يحترم الالتزامات المنصوص عليها في مادة 21 من نفس المرسوم, يعني اذا أقدم على :

1-عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط عقد الاستغلال, لاسيما منها عدم انجاز المشروع في المدة المتفق عليها

<sup>46</sup>عقوبي مجّد ، ماجر يوسف ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 213/18 مرجع سابق ص 141

<sup>47</sup>المادة 469 مكرر 1 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق

<sup>48</sup>المادة 481 مكرر 1 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني ، مرجع نفسه

<sup>49</sup>المادة 120 مكرر 1 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني ، مرجع نفسه

<sup>50</sup>المادة 480 مكرر 1 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه اعدارين متتالين في شهر واحد بواسطة محضر قضائي وبعد انقضاء أجل شهر ويسري ابتداء من الاعذار الثاني مباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد  
2- فسخ عقد الايجار بوفاة المستأجر ففي هذه الحالة يفسخ العقد قانونا ويجرر من جديد لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد مع مراعاة شروطه والإبقاء على مضمونه.<sup>51</sup>  
**المطلب الثاني : خصوصية تنظيم عملية استثمارات العقارات الوقفية ضمن احكام عقد الاستغلال :**

يرتب عقد استغلال العقارات الوقفية حقوق و التزامات في ذمة طرفيه ،المستثمر و السلطة المكلفة بالاقواف :  
**الفرع الاول :حقوق و التزامات المستثمر :**

لقد حددها المرسوم التنفيذي 213/18 و دفتر الشروط النموذجي الملحق به  
وتتمثل حقوق المستثمر فيما يلي :

1-الانتفاع بعائدات الاستغلال

2-استغلال الاستثمار المنجز بطريقة مباشرة او عن طريق الايجار من الباطن

3-الاستفادة من تجديد عقد الاستغلال

و تتمثل التزاماته في :

1-دفع بدل ايجار سنوي ابتداء من تاريخ العقد و تحدد قيمة الايجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية خلال المرحلة الأولى ، و بعد دخول المشروع مرحلة الاستغلال يدفع المستثمر نسبة مئوية تتراوح ما بين 01% الى 08% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع و اثره على التنمية المحلية.

2-يلتزم المستثمر بالحصول على رخصة البناء و الشروع في انجاز المشروع الاستثماري مباشرة ،كما يلتزم باحترام الجدول الزمني المحدد في عقد الاستثمار .

3-يلتزم المستثمر باتمام المشروع الاستثماري في الوقت المحدد في العقد ، و الحصول على شهادة المطابقة و التراخيص اللازمة لممارسة النشاط

4-الالتزام بالشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وذلك من خلال عدم احداث أي تغيير في التصاميم و المخططات المتفق عليها الا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة المكلفة بالاقواف .

5-الالتزام بدفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد، و تحمل كل المصاريف و الرسوم الأخرى التي يمكن ان تخضع لها المنشآت على الأراضي الوقفية طيلة مدة الاستثمار.

6-تأمين الاستثمار من كافة الاخطار و الاضرار التي يمكن ان تلحق به .

<sup>51</sup>المادة 22 من المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بتحديد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، مرجع سابق

7- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالاقواف اذ لم يبد رغبتة بالتجديد .<sup>52</sup>

### الفرع الثاني : حقوق و التزامات السلطة المكلفة بالاقواف :

و تتمثل الحقوق في ما يلي :

- 1- حق ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في اطار الاستثمار و البناية المشيدة عليه في كل وقت ، وذلك للتأكد من احترام و مطابقة الأنشطة لدفتر شروط العقد المبرم
  - 2- لها الحق في فسخ العقد من جانب واحد و ذلك للأسباب التي سبق توضيحها
- اما التزاماتها فتتمثل في :

- 1- التسليم الفوري للعقار الوقفي محل الاستثمار بعد امضاء العقد
- 2- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لانجاز المشروع ، و ذلك عن طريق التدخل لدى الإدارات العمومية المعنية .<sup>53</sup>

### خاتمة:

ان عقد الاستغلال للعقارات الوقفية الموجهة للاستثمار السياحي، المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي 213/18 ، يعتبر ثمرة مجهود لطالما حرصت عليه الإرادة و الإدارة الساهرة على شؤون الوقف في الجزائر ، ثم ان ما تم لمسه من خلال هذا المرسوم ، وجود رغبة حقيقية لاعادة احياء تلك القيمة الاقتصادية التنموية للوقف .

ثم ان الذي تم لمسه من احكام هذا المرسوم ان المشرع وضع بين يدي السلطة المكلفة بالاقواف ، حيزا قانونيا لتعتمد عليه اذا ما ارادت ان توجه جهدها نحو إقامة مشاريع استثمارية سياحية و قفية ضخمة ، ذات اثر قوي و مردودية كبرى تعود بالإيجاب .

و من هذه الدراسة يمكن استخراج النتائج التالية :

- ان المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 20 اوت 2018 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية يعتبر نقلة نوعية في مجال استثمار الأملاك الوقفية .
- تسري احكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية او غير المبنية ، و من ثم يكون المشرع قد حسم الحكم بالنسبة للأملاك الوقفية العقارية الخاصة و استثناها من نطاق تطبيق هذا المرسوم ، و حينئذ لا يمكن جعلها محلا لعقد الاستغلال قصد إقامة مشاريع استثمارية عليها ، كما استبعد الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط و كيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

<sup>52</sup> بونوة عبد القادر ، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 213/18 ، مجلة صوت القانون ، المجلد 7 العدد 3 سنة 2021 ص

- سجلت بعض النقائص و الاختلالات على احكام هذا المرسوم و ابرزها الالتزام الذي فرضه المشرع على المستثمر بإعادة نقل ملكية العقار الوقفي المخصص للاستثمار ، و الذي يفسح مجالا واسعا للتكييف القانوني للعلاقة التعاقدية ، اذ يصير هناك عقدين ، عقد مبرم في مرحلة الإنجاز يمكن اعتباره احد العقود الناقلة للملكية ، و عقد مبرم اثناء مرحلة الإستغلال يفتح مجال عريض للتكييف القانوني

- يتم استثمار و استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، بموجب عقد اداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر المستفيد

- يبرم عقد استثمار العقار الوقفي العام اما عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة ، و استثناء عن طريق التراضي ، وهي نفس الأساليب المتبعة في ابرام الصفقات العمومية .

**على ضوء النتائج التي توصلنا اليها ، نجل في الختام بعض الاقتراحات على النحو التالي :**

-النص بشكل صريح على كيفية استغلال و استثمار العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين الأجانب

-استحداث هيئة مكلفة بمراقبة الأملاك الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، مع ضرورة التفصيل في كفاءات ممارستها في مواد خاصة

- تشجيع المستثمر الوطني و الأجنبي على حد سواء بتقديم تحفيزات مثلما هو معمول به في قانون الاستثمار ، من اجل جذبهم للاستثمار في مجال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار السياحي .

-العمل على وضع استراتيجية واضحة لتجسيد العمل بمقتضى المرسوم التنفيذي 213/18 ، باعتباره فرصة استثمارية للعقارات الوقفية في الجزائر اذا ما تم تفعيله بصورة دقيقة .

-اقتراح فرض عقد الامتياز كمنط وحيد للاستثمارات العقارية الوقفية مع مراعاة ضبط دفتر الشروط حسب خصوصية الوقف

#### قائمة المراجع:

#### أولاً: المصادر:

#### القوانين و المراسيم:

- 1-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، لسنة 1990.
- 2-القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991؛ المتعلق بالأوقاف معدل ومتمم؛ ج ر عدد 21، لسنة 1991.

- 3- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007؛ المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم للأمر 58-75.  
المؤرخ في 26 سبتمبر 1975؛ ج ر عدد 78؛ 1975؛ معدل ومتمم بالقانون رقم 83-01  
4- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، المعدل و  
المتمم ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19-02-2003  
5- القانون 02-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بهيئة الإقليم و التنمية المستدامة الجريدة الرسمية  
عدد 77 سنة 2001  
6- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1988 ؛ يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية  
وتسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك ؛ ج ر 90 ؛ 1998  
7- المرسوم تنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 ، يهدف الى تحديد شروط و كيفيات  
استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 52؛ 2018 .  
8- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط و كيفيات ايجار الأراضي الوقفية  
المخصصة للفلاحة ، الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 20 فبراير 2014  
9- المرسوم 76/66 المؤرخ في 26-03-1966 و المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، ج ر العدد 8  
المؤرخة في 8-4-1966 الملغى ص 336  
10- الامر رقم 75/74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

ثانيا : المراجع :

#### 1- الكتب :

- 1- سليمان مُجَد الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة) دار الفكر العربي القاهرة ط3 سنة  
1975  
2- لعميري ياسين، بوشنافة جمال ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر د ط  
2019  
2- مُجَد حسن قاسم، الملكية الزراعية، الايجار الزراعي في ظل التحولات التشريعية المعاصرة وأحكام محكمة  
النقض والمحكمة الدستورية العلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2002 .

#### 2- المقالات :

- 1- ذهب صالح ، وثيق بن مولود ، استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ، جامعة  
الجزائر 1 المجلد 35 العدد 04 سنة 2021  
2- مصطفىاوي عايدة ، شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مقال علمي، مجلة

افاق علمية ، العدد 2، 2019

بونوة عبد القادر ، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 213/18 ، مجلة صوت القانون ، المجلد 7 العدد 3 سنة 2021 ص 1202

رحمة تربش ، استغلال الأراضي الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية -الشروط و الكيفيات - مقال علمي  
VOLUME 7 /ISSUE ، ISTAMBUL/TIRKYA ، RESS JOURNAL  
AUGUST 2022 ، 8

3-عقوبي مُجَّد ، ماجر يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي 18\_213 ،  
مقال علمي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زياني عاشور الجلفة، العدد الأول، 2019 .  
4-يمينة سليمان ، عقود الإذعان وحماية المستهلك ,مجلة العلوم الإنسانية,جامعة الاخوة منتوري ,كلية الحقوق  
،قسنطينة,2019, ص 07 .

5- ذبيح سفيان ، الطاهر يعقر ، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية و القابلة للبناء) في ظل المرسوم  
التنفيذي رقم 18-213 (شروط و كيفيات ابرام عقود الاستثمار) مقال علمي ، مجلة الاستاذ الباحث  
للدراستات القانونية و السياسية مجلد 4، العدد 2 ،السنة 2009.

7- سفيان سولم ،النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، مقال علمي  
،مجلة الاقتصاد و القانون جامعة مُجَّد شريف مسعودية بسوق اهراس ؛ سنة 2020.

لخذاري عبد الحق ، زغلامي حسبية ، الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مقال علمي  
ضمن مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عباس الغرور ،خنشلة العدد 11 جانفي 2019 ص 256  
13- خليفتي مُجَّد ،النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، العدد 4 ،  
المركز الجامعي النعام ، الجزائر جوان 2016

يوسف نور الدين ، المخطط الوطني لهيئة إقليم وسيلة للمحافظة على العقار و البيئة ، و عصرنة المدن ، مجلة  
الحقوق و الحريات ، جامعة بسكرة ، سنة 2013

3-رسائل علمية

1-بن حبيلس آمنة، الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة الاخوة منتوري  
بقسنطينة سنة 2017/2018

2-سلطاني عبدالعظيم ، الرقابة على الاراض الفلاحية و العمرانية ، و اثرها على حماية البيئة في الجزائر ،  
أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة 1 ، سنة 2017/2018