

## استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كآلية تشريعية لتأمين وتنمية الأموال الوقفية - دراسة على ضوء أحكام التشريع الجزائري

**Exploitation of public endowment properties aimed at achieving investment projects –  
as a legislative mechanism for the valuation and development of waqf properties - study  
-in the light of the provisions of Algerian legislation**

نادية بن ميسية<sup>1</sup>

مخبر الدراسات والبحوث التسويقية والاقتصادية ، جامعة سطيف - 1 الجزائر

nadia.benmicia@gmail.com

تاريخ الوصول 2022/06/30 القبول 2022/11/16 النشر على الخط 2023/01/15

Received 30/06/2022 Accepted 16/11/2022 Published online 15/01/2023

### مُلخَص :

يُشكّل العقار الوقفي أحد الآليات الفاعلة التي أثبتت مساهمتها في دفع عجلة التنمية الاقتصادية لاسيما في ظل الانفتاح الاقتصادي الذي رافقه فتح المجال واسعا أمام الاستثمار الوطني والأجنبي باعتباره أداة لتنمية وتأمين الأملاك الوقفية وضمانة للمحافظة على ديمومتها وحركيتها بما يعود بالنفع على الفرد والمجتمع.

وقد أولى المشرع الجزائري مؤخرا أهمية قصوى للاستثمار في هذا النوع من الأملاك الوقفية من خلال تطوير البنية التشريعية المؤطرة لعملية استغلالها لاسيما تلك الموجهة منها لإنجاز مشاريع اقتصادية سعيًا منه لتحقيق التنمية الاقتصادية واستقطاب اليد العاملة تزامنا مع الأوضاع الراهنة التي تشهد ترايدا على سوق العمل ، وهو ما جسده المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الذي عُدد منعرجا حاسما في تجسيد البعد الاستراتيجي لاستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

انطلاقا من هذا الطرح تحدى هذه الورقة البحثية إلى تقييم مدى مساهمة استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في تأمين الأملاك الوقفية وتنميتها .

**الكلمات المفتاحية :** عقار وقفي عام ، عقد استغلال ، استثمار ، تقديم العروض ، التراضي ، التزامات أطراف العقد

### Abstract :

The endowment real estate is considered as one of the most active mechanisms that has proved its contributions in the economic development mainly in the light of economic openness which accompanied the vast national and foreign investment which are considered as tools of development and the valuation of endowment properties through the development of the legislative operation of endowment and its guarantee for the sake of the preservation of its permanence and mobility for the benefit of the individual and the society as well .

The algerian legislator has recently been aware about the importance of the investment in this type of properties through the development of the legislative structure which conducts its exploitation mainly those which are oriented for the achievement of the economic projects for the sake of the development and the attraction of the handlabour coinciding with the recent circumstances .which is embodied by the executive decree number : 18/213 tha is considered as a crucial changing point in the embodiment of the strategic dimensions of general endowment meant for the achievement of invested projects .

Based on this proposal, this research paper aims to assess the extent to which the investment of waqf properties directed at the completion of investment projects contributes to the valuation and development of waqf properties.

**Key words :** real estate endowment, the act of exploitation, investment , the presentation , the compromising , the obligations of contract parties .

## مقدمة

يُعدُّ الاستثمار من الآليات القانونية التي أجازها المشرع اللجوء إليها قصد تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة انطلاقاً من الأهمية التي يحظى بها العقار في حد ذاته من دور كبير دفع عجلة التنمية الاقتصادية. وإذا كان اهتمام المشرع بتنمية هذه الأملاك الوقفية قد جاء مُقتضياً ضمن النصوص الأولى المؤطرة لنظام الوقف ومختلف المعاملات المرتبطة به، حيث أكدت المادة 45 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، إمكانية تنمية واستثمار الأملاك الوقفية دون أية إشارة لكيفيات ذلك فبقي هذا النص دون تطبيق إلى أن صدر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها والذي اقتصر بدوره على الإيجار العادي لهذه الأملاك فحسب .

وقد كانت البداية المحتشمة للمشرع بخصوص تنمية واستثمار العقارات الوقفية بصور القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف الذي اعتُبر الإطار القانوني لتحديد صيغ تنمية وتأمين الملك الوقفي كونه كان أكثر انفتاحاً على السوق العقارية، لكنّه لم يكن كافياً لتفعيل كيفيات استغلال العقار الوقفي لاسيما في ظل التحوّلات التي شهدتها الساحة الاقتصادية.

كان هذا الأمر دافعا لزيادة اهتمام المشرع بالأملاك الوقفية العقارية مُكرّساً آليات جديدة لاستثمارها من خلال تطوير البنية التشريعية المؤطرة لنظام الوقف تزامناً مع الانفتاح الاقتصادي وتشجيع الاستثمار، أين شكّلت الأملاك الوقفية العقارية مجالاً خصباً لاستقطاب اهتمام المستثمرين، وحتى لا تتعرّض تلك العقارات الوقفية للانتهاك والتلاعب بها، وضع المشرع نظاماً قانونياً لتأطير عملية استثمارها لاسيما الموجهة منها لإنجاز مشاريع استثمارية لما تلعبه من دور كبير في خلق الثروات وتوفير مناصب شغل، فاتحاً بذلك المجال على مصراعيه للخصائص بالاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية العامة عن طريق أسلوب الصفقات العمومية بتمويل استثماراتهم من جهة، وتحقيق عائد لفائدة الخزينة العمومية من جهة أخرى تكريساً للبعد التشاركي بين القطاعين العام والخاص في الإشراف على الأملاك الوقفية.

كان ذلك بصور المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الذي يعدُّ اللبنة الأولى في تأطير عملية إنجاز مشاريع استثمارية موضوعها العقارات الوقفية.

وعلى ضوء تطوّر الاهتمام التشريعي بمسألة استغلال العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تتمحور إشكالية هذه الورقة البحثية حول ما يلي : إلى أي مدى ساهم ضبط صيغ استغلال الأوعية العقارية الوقفية العامّة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في دفع عجلة التنمية الاقتصادية في ظل الأوضاع الراهنة ؟

هذه الإشكالية سيتم دراسة مُختلف جوانبها باتباع المنهج الوصفي التحليلي القائم على استقراء النصوص القانونية وتمحيصها قصد تقييم سياسة المشرع بخصوص الإشكالية المطروحة و التي اقتضت معالجة تقسيم الدراسة إلى أربعة محاور أساسية خُصّص الأول لبحث ضوابط قيام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، خُصّص الثاني لبحث إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، خُصّص الثالث لبحث الآثار المترتبة على قيام عقد استغلال العقارات

الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بتحديد التزامات الأطراف المتعاقدة وحالات إنهاء العقد وخصص الرابع لبحث آليات تسوية المنازعات الناشئة عن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

### أولاً : ضوابط قيام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

إنّ الهدف من الاستثمار الوقفي هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف لغرض الحصول على عائد مالي على فترات متباعدة، فهو استثمار يجمع بين القدرة الفكرية والطاقة البشرية والموارد الطبيعي لزيادة رأس مال الوقف والذي يعود بدوره بالفائدة من خلال توفير خدمات لأفراد المجتمع وفقاً لمقصد الشريعة وترتيباتها<sup>(1)</sup> وتحقيقاً لهذه الأهداف وقصد تنمية الأملاك العقارية الوقفية وتتمينها، حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم المذكور أعلاه جملة من الضوابط القانونية يتعين تحققها لقيام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بعض هذه الضوابط يتعلّق بطبيعة العقار الوقفي في حد ذاته، وبعضها مرتبط بالمستثمر وبعضها الآخر متعلّق بطبيعة المشروع الاستثماري في حد ذاته.

#### 1. الضوابط المتعلقة بطبيعة العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

لم يترك المشرع الجزائري الأمر على إطلاقه، بل حدّد نطاق العقارات الوقفية التي يمكن أن تكون محلاً للاستغلال وإنجاز مشاريع استثمارية حسب ما يُستفاد أحكام المرسوم أعلاه، ويتعلّق الأمر بالأملاك الوقفية العقارية العامّة المبنية أو غير المبنية الواقعة في قطاعات مُعمّرة أو قابلة للتعمير<sup>(2)</sup> وقد فصل ذات المرسوم في قائمة العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك على النحو الآتي :<sup>(3)</sup>

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ؛
  - العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ؛
  - العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- وقد استثنى المشرع من دائرة عملية الاستغلال العقارات الوقفية ذات الطابع الفلاحي التي أخضعها لنظام قانوني آخر<sup>(4)</sup>

<sup>1</sup> . عبد القادر بن عزوز ، فقه استثمار الفقه وتمويله في الإسلام - دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري - دكتوراه في العلوم الإسلامية ، كلية العلوم الإسلامية ، جامعة الجزائر ، 2003-3004 ، ص ، 78 .

<sup>2</sup> . المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق ل 20 غشت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ر) عدد 52 صادرة بتاريخ 29 غشت 2018 ، ص ، 8 .

<sup>3</sup> . المادة 7 ، المصدر نفسه ، الصفحة نفسها .

<sup>4</sup> ( المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435 الموافق ل 10 فبراير 2014 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ج.ر عدد 9 صادرة بتاريخ 20 فبراير 2014 ، ص ، 6 .

كما استثنى المشرع الأملاك الوقفية الخاصة من دائرة الاستغلال لإنجاز مشاريع استثمارية كونه نصَّ صراحة على أن تقتصر هذه العملية على الأملاك الوقفية العامة حسب ما يُستفاد من نصّه على ما يلي: " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة ... " (1)

وهذا الاستثناء مرده تقسيم الوقف بحد ذاته إلى وقف خاص ، وآخر عام ، هذا الأخير حسب ما عرّفه المشرع هو ما حُيس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصّص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات ، وهو قسمان وقف يُحدّد فيه مصرف معيّن لريعه فيسَمّى وقفا عاما محدّد الجهة ولا يصحّ صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استُنْفِذ، ووقف لا يُعرّف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسَمّى وقفا عامّا غير محدّد الجهة ويُصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات . (2)

فالوقف العام : " هو الذي يعود أساسا بالمصلحة العامة التي حُيس من أجلها ، ويتكون من الأوقاف الأهلية التي انقرض عبئُ مُحسِنها " (3) وهو أيضا : " ما جُعِل ابتداء على جهة من جهات البرّ ولو لمدة مُعينة ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين " (4) فهذا المفهوم يعتمد على صفة الخيرية لتمييز الوقف العام وهو المعيار الذي اعتمده المشرع الجزائري من خلال حصره لمجالات الوقف العام على النحو الآتي : (5)

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية ؛
  - العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها ؛
  - الأموال و العقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية ؛
  - الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمحلية لدى المحاكم ؛
  - الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق أو شهادة أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار ؛
  - الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين ؛
  - الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عنها ؛
  - كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف .
  - الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا و الموجودة خارج الوطن .
- وقد أضاف المشرع إلى هذه الطائفة صورا أخرى بموجب المرسوم التنفيذي 381/98 ويتعلق الأمر بما يلي: (6)

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ج.ر عدد 52 ، ص ، 8 .

<sup>2</sup> المادة 6 من القانون 10/91 المعدلة بالمادة 3 من القانون 10/02 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق لـ 14 ديسمبر 2002 يعدل ويتمم القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج.ر عدد 83 صادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002 ، ص ، 4 .

<sup>3</sup> نصر الدين سعيدي ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، ط 1 ، 1986 ، ص ، 78 .

<sup>4</sup> مصطفى شلي ، أحكام الوصايا والأوقاف ، الدار الجامعية الجديدة للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، لبنان ، 1982 ، ص ، 318 .

<sup>5</sup> المادة 8 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج.ر عدد 21 صادرة بتاريخ 23 شوال 1411 ، ص ، 691 .

<sup>6</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 28 ديسمبر 1998 يحدّد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك ، ج.ر عدد 90 صادرة بتاريخ 13 شعبان 1419 ، ص ، ص ، 15-16 .

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف ؛
- الأملاك التي وُقيت بعدما اشترت بأموال جماعة المحبس ؛
- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة ؛
- الأملاك التي حُصّصت للمشاريع الدينية .

وتجدر الإشارة بعد هذا التحديد أنه لا يمكن للمشرع بأيّ حال من الأحوال حصر أملاك الوقف العام، حيث يبقى هناك دائما قصور في الإمام بما لتنوع النشاطات التي يعمل الوقف من خلال عائداته بالإسهام في تمويلها<sup>(1)</sup> نخلص من خلال هذا الجرد للأملاك الوقفية العامة ، أنّ مجال الاستغلال لإنجاز مشاريع استثمارية عليها ينطبق فقط على الأملاك العقارية العامة تماشياً مع طبيعة العقار وما يتّسم به من استقرار بجيزّ مُعيّن وثبات وعدم إمكانية نقله دون تلف<sup>(2)</sup> فُتستبعد بذلك الأملاك العقارية الخاصة والمنقولة وكذا الأموال من نطاق تطبيق هذا المرسوم .

## 2. الضوابط المتعلقة بطبيعة المشروع الاستثماري

إذا كان الهدف الرئيسي من الاستثمار الوقفي هو تمييز الأملاك الوقفية وتنميتها، فقد استوجب المشرع أن يكون موضوع الاستثمار مُتوافقاً مع إرادة الواقف ومقاصد الشريعة الإسلامية، وهو ما أكدّه المشرع من خلال نصّه على ما يلي : " تُستغلّ الأملاك الوقفية وتُنمّى وفقاً لإرادة الواقف وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف"<sup>(3)</sup> وما يؤكد هذا الأمر أن المشرع أجاز للواقف إضافة بعض الاشتراطات ما لم تكن مخالفة بدورها لأحكام الشريعة الإسلامية حسب ما يُستفاد من نصّه على ما يلي : " اشتراطات الواقف التي يُنظّمها في وقفه هي التي تُنظّم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها"<sup>(4)</sup> فلا يجوز في إطار استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تجاوز إرادة الواقف ما لم تكن مخالفة لمقاصد الشريعة الإسلامية وهذا تأكيد على مشروعية موضوع الاستثمار ووجوب تقيده بالضوابط الشرعية<sup>(5)</sup> والقانونية الآتية:<sup>(6)</sup>

- تحقيق المصلحة في إعمار الوقف أو على الأقل أن يغلب على الظن تحقّق هذه المصلحة ؛
- أن يصدر قرار تعميم وتمويل أو استثمار مُمّن له النظارة على الوقف ؛

<sup>1</sup> خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، ج2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص، ص، 25-28 .

<sup>2</sup> المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج.ر عدد 78 صادرة بتاريخ 24 رمضان 1395 ، ص ، 1033 .

<sup>3</sup> المادة 45 من القانون 10/91 ، المصدر السابق ، ص ، 693 ، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ص ، 8

<sup>4</sup> المادة 14 المادة 45 من القانون 10/91 ، المصدر السابق ، ص ، 691 ، والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المصدر السابق ص ، 8 . .

.. 8

<sup>5</sup> إسماعيل مومني ، أمين عويسي ، " حوكمة الوقف وعلاقتها بتطوير المؤسسات الوقفية " ، سلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف ، الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت ، 2018 ، ص ، 73 .

<sup>6</sup> المادة 3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 10 .

- مُراعاة أمانة القائم على الإعمار ، حيث يتعيّن التحريّ الدقيق لأمانة القائمين على الأوقاف ضمانا للتصرف السليم والنزاهة في الإعمار ؛
- ألاّ يخالف الإعمار الوقفي نصّ الوّاقف الصريح ؛
- ألاّ يخالف المشروع الاستثماري أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامّة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة ؛

ألاّ يخالف المشروع الاستثماري بأي حال من الأحوال قواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين .

### 3. الضوابط المتعلقة بالمرشح لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

منح المشرع حق الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص خاضع للقانون الجزائري<sup>(1)</sup> وإذا كان المشرع قد سكت عن بيان الشروط المطلوبة في المستثمر، فمفاد ذلك العودة للقواعد العامة الواردة في التشريع المدني سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا بأن يكون مُتمتعا بأهلية إبرام التصرفات القانونية والمحددة ببلوغ سن التاسعة عشر (19) مُتمتعا بقواه العقلية ولم يُحجر عليه<sup>(2)</sup> أو كان شخصا معنويا عاما أو خاصا بأن يكون متمتعا بالشخصية القانونية اللازمة لإبرام التصرفات التي يكتسبها بعد استيفاء الإجراءات الشكلية التي يتطلبها المشرع سواء تعلّق الأمر بمستثمر وطني أو أجنبي متى كان خاضعا للقانون الجزائري مُتمتعا بحقوقه المدنية وله موطن مؤكد بالجزائر .<sup>(3)</sup>

### ثانيا : إجراءات استغلال العقارات الوقفية العامّة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

لا يتحقّق الهدف من تنمية وتأمين العقارات الوقفية بتحديد نطاق العقارات الوقفية القابلة لإنجاز مشاريع استثمارية عليها أو وجود مستثمر وطني أو أجنبي وكذا مشروعية موضوع الاستثمار، بل لا بُدّ من اتباع إجراءات مُعيّنة لتجسيد المشروع الاستثماري على أرض الواقع :

#### 1. الجهة المُكلّفة بمباشرة إجراءات استغلال العقارات الوقفية العامّة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

حوّل المشرع صلاحية مباشرة كافّة الإجراءات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حصرا للسلطة المكلفة بالأوقاف مُتمثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى الوطني<sup>(4)</sup> والتي يمثّلها على المستوى الإقليمي مديرية الشؤون

<sup>1</sup> المادة 6 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 10 ، ص ، 8 .

<sup>2</sup> المادة 40 الأمر 58/75 المعدل والمتمم ، المصدر السابق ، ص ، 992 .

<sup>3</sup> مصطفىاوي عابدة ، مجاجي منصور ، " شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار " ، مجلة آفاق علمية ، جامعة تمنغاست الجزائر ، المجلد 11 ، العدد 2 ، 2019 ، ص ، 110 .

<sup>4</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 8 .

الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها الهيئة العليا على مستوى إقليم كل ولاية مُكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية تحت إشراف ووصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف .<sup>(1)</sup>

## 2. أساليب استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

حصر المشرع طرق استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في أسلوبين حسب ما يُستفاد من نصّه على ما يلي : " يكون استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا القانون عن طريق تقديم عروض ، يُفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة أ أو عن طريق التراضي."<sup>(2)</sup> وبهذا النصّ يكون المشرع قد أضفى على عملية الاستغلال صفة الصفقة العمومية، والتي يتم إبرامها بذات الأساليب حسب ما يُستفاد من النصّ الآتي : " تُبرم الصفقات العمومية وفقا لإجراء طلب العروض الذي يُشكّل القاعدة العامة أ وفق إجراء التراضي ."<sup>(3)</sup>

### 1.2 استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق أسلوب تقديم العروض :

تقديم العروض حسب مفهوم تشريع الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، هو : " إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدّة مُتعهّدين متنافسين مع تخصيص الصفقة للمتعهّد الذي يُقدّم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية استنادا إلى معايير اختيار موضوعية تُعدّ قبل إطلاق الإجراء ... " <sup>(4)</sup> ويتم تقديم العروض وفق مراحل إجرائية على النحو الآتي : <sup>(5)</sup>

أ. الحصول على ترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب قرار يُصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف بناءً على اقتراح الوالي المختص إقليميا؛

ب. الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصّصة لها الغرض وفق النموذج المحدّد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن استعمال أي وسيلة أخرى للإعلان؛

ت. سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية الشؤون الدينية لمكان إقامة المشروع الاستثماري مع تحديد العنوان تحديدا دقيقا ؛

ث. إيداع ملف العرض مُرفقا بدفتر الشروط ، وملف خاصّ بالمستثمر يحتوي على الوثائق الآتية :

- تعهّد وفق النموذج المرفق ؛

<sup>1</sup> صالح ملوك ، " رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأملاك الوقفية في الجزائر بعد سنة 1991 مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، جامعة تمنغاست ، الجزائر ، المجلد 8 ، العدد 1 ، 2019 ، ص ، 116 .

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 8 .

<sup>3</sup> المادة 39 من المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 02 ذي الحجة 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ، ج.ر عدد 50 صادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015 ، ص ، 12 .

<sup>4</sup> المادة 40 من المرسوم الرئاسي 247/15 ، المصدر السابق ، ص ، 12 .

<sup>5</sup> المواد 13 و 14 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 9 ، والمواد من 6 إلى 12 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المصدر نفسه ، ص ، ص ، 9 - 11 .

- وصل سحب دفتر الشروط؛
- نُسخة من بطاقة الهوية ؛
- دفتر الشروط مُوقَّع ومُؤشَّر عليه من طرف المستثمر،
- نُسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي؛
- نُسخة من السَّجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهِّله لممارسة النشاط .
- وملف آخر خاصُّ بالمشروع الاستثماري يحتوي على :
  - بطاقة تقنية تتضمَّن وصف المشروع المزعم إنجازَه ومحتوياته وتصميمه الأولي ؛
  - التكلفة التقديرية للمشروع ومخطَّط التمويل (الهندسة المالية للمشروع) ؛
  - تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع ؛
  - مُدَّة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يُبيِّن مُدَّة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز ؛
  - إذا تعلَّق الأمر بالملكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية ، إرفاق الملف بالتقرير الموضح للأحكام الخاصَّة
- ج. عرض الملف على لجنة فتح وتقييم العروض التي يتمُّ استحداثها على مستوى كل ولاية . تتشكَّل هذه الأخيرة من الوالي رئيساً أو ممثله مع عدد من الأعضاء عن القطاعات الآتية :
  - المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف ؛
  - المدير الولائي للصناعة والمناجم ؛
  - المدير الولائي لأملاك الدولة ؛
  - المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ؛
  - المدير الولائي للثقافة ؛
  - المدير الولائي للبيئة ؛
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع؛
- كما خوّلتها المشرع أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في مهامها بحكم كفاءته . أمَّا أمانة اللّجنة فتتولّاها المصالح الولائية لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف تحت سلطة الوالي .

تتولى اللّجنة بتشكيلتها المتنوعة فتح العروض المقدّمة وتقييمها على مرحلتين : (1)

أ. مرحلة الانتقاء الأولي : وفيها تتحقَّق من صحَّة تسجيل العروض في سجل خاص مُرقَّم ومُؤشَّر عليه مع إعداد قائمة المستثمرين حسب تاريخ وصول العروض ، وفتح العروض المقدمة من قبَلهم ، وإعداد وصف مُفصَّل للوثائق التي يتكوَّن منها كل عرض، على أن يتم إعداد محضر لفتح العروض يتضمَّن تقييماً وتحليلاً تقنيا وماليا للعروض المقدّمة مع حقّها في استبعاد العروض

<sup>1</sup> ( خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة النشر ، الجزائر ، ط 1 ، 2007 ، ص ، 33 .

غير المطابقة أو غير المناسبة، وخلال مرحلة الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المترشحين الثلاثة<sup>(3)</sup> الأوائل الذين تمّ انتقاؤهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق الآتية:<sup>(1)</sup>

- نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السّنوات الثلاث (3) الأخيرة ؛
  - كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية ؛
  - نسخة من رقم التعريف الجبائي ؛
  - الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود ؛
  - تصريح يُبيّن مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية مُرفقا بالوثائق الثبوتية كشهادات حُسن الانجاز وغيرها .
- كما يمكن للجنة أن تطلب أي وثيقة أخرى تساعد على اختيار العرض الأحسن لفائدة الأوقاف وكذا تقديم دراسة الجدوى في أجل يُحدّد من طرفها بالنظر إلى طبيعة المشروع الاستثماري .

ب. **مرحلة فتح العروض** : تتولى تشكيلة اللجنة أعلاه تقييم العروض المقدّمة وتحليلها تقنيا وماليا على أساس المعايير والفوائد المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية وعلى إثر ذلك يتولى الوالي رفع المقترح المتضمّن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية .

ت. **مرحلة الانتقاء النهائي** : وفيها تقوم اللجنة باختيار العرض الأفضل على أساس نتائج دراسة الجدوى الاقتصادية وذلك بمراعاة مدى انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية .

تتوّج عملية الانتقاء بتحرير محضر موقع من طرف رئيس اللجنة وأعضائها يتم رفعه لوزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يصدر بدوره قرارا بعنوان الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز المشروع الاستثماري في نسختين تبلغان للوالي المختص إقليميا على أن تبلغ النسخة الأصلية عبر الوالي للمستثمر .

ح. إعداد عقد إداري يوقّع عليه كل من مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية والمستثمر المستفيد.

وقد حدّد المشرع مُدّة العقد بين خمسة عشر (15) سنة على الأقل إلى خمس وثلاثين (30) سنة على الأكثر قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري . تسري هذه المدة التي تُحدّد حسب حجم الاستثمار وأهميته ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد . وقد منح المشرع في هذا الصدد امتيازاً لفائدة المستثمر أو ذوي حقوقه مفاده تجديد العقد ضمناً مع إمكانية مراجعة بنوده لاسيما ما تعلّق منها بالأعباء المالية ما لم يُبَد هذا الأخير أو ذوي حقوقه رغبتهم في عدم التجديد كتابيا وفي أجل لا يتجاوز سنة (1) قبل انتهاء مدة العقد .

بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر ، وحصول المستثمر المستفيد على التراخيص المطلوبة لممارسة النشاط وشهادة المطابقة ووفائه بكل التزاماته تبدأ مرحلة الاستغلال أو الانتفاع بالعقار الوقفي محل الاستثمار بإعداد محضر يُسمى محضر الدخول في مرحلة

<sup>1</sup> المواد 8 و 13 ، 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ، ص ، ص ، 8-9 ، والمادة 8 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض المصدر نفسه ، ص ، 11 .

الاستغلال يُعدُّه المدير الولائي للشؤون الدينية، على أنه يمكن أن يكون الترخيص بالشروع جزئياً إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري .

**2.2 استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق أسلوب التراضي التراضي حسب مفهوم تشريع الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام هو :** " إجراء تخصيص صفقة لمعامل مُتعاقد واحد دون الدعوى الشكلية للمنافسة، ويمكن أن يكتسي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتُنظَّم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة ... " (1)

وقد اعتبر المشرع منح استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي استثناء عن قاعدة تقديم العروض حسب ما يُستفاد من النص الآتي : " يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلّق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأموال الوقفية أو ذات بُعد وطني أو تلك التي تُحقّق قيمة مُضافة، كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات ووقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة. " (2)

وإذا كان أسلوب التراضي يُمكّن الإدارة المكلفة بالأوقاف من اختيار المتعاقد معها دون التقيّد بشكليات أو إجراءات محدّدة، الأمر الذي يفتح أمامها باب التفاوض والتعاقد مع من تراه مؤهلاً وقادراً على القيام بالعملية فإنّ المشرع خصّه بطابع استثنائي وخاص كونه قيّد الجهة المختصة بالأوقاف بعدم اللجوء إليه إلا في الحالات الآتية :

- استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، ونكون بصدد حالة الجدوى عندما لا يتمّ استلام أي عرض أو عندما يتمّ الإعلان بعد تقييم العروض عن عدم مطابقة أي عرض لموضوع الصفقة ولحتوى دفتر الشروط أو عندما لا يمكن ضمان تمويل الحاجات (3)

- أن يكون موضوع الاستثمار الوارد على العقار الوقفي مُتعلّقاً بمشاريع ذات أهمية ومردودية كبرى بالنسبة للأموال الوقفية أو كان المشروع ذا بُعد وطني أو من شأنه أن يُحقّق قيمة مُضافة عالية في الجانب الاجتماعي أو لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات ووقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة

إنّ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي يتم وفق مراحل إجرائية متسلسلة على النحو الآتي : (4)

أ. إيداع ملف من كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي حائز على موطن أكيد بالجزائر ويسر مالي متمتعاً بحقوقه المدنية، على أن تُستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية مهنية والمرشحين للاستفادة من المنح

(1) المادة 41 من من المرسوم الرئاسي 247/15 ، المصدر السابق ، ج.ر عدد 50 صادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015 ، ص ، 12 .

(2) المادتان 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 9 .

(3) المادة 40 من من المرسوم الرئاسي 247/15 ، المصدر السابق ، ج.ر عدد 50 صادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015 ، ص ، 12 .

(4) المواد من 4 إلى 10 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي ، المرسوم التنفيذي 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، ص ، 14-15 .

بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية مُصغَّرة من شرط اليُسْر على الوفاء شرط تقديم المساهمة المالية كضمان. يشتمل هذا الملف وجوبا على ذات الوثائق التي يُقدِّمها المترشح عن طريق تقديم العروض والسابق ذكرها .

ب. دراسة الملف من طرف لجنة فتح وتقييم العروض السابق الإشارة لتشكيلتها على أساس معايير الاستثمار المعمول بها على أن تتولى إعداد محضر يتم رفعه بكل مشتملاته إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف قصد استكمال الإجراءات وبدوره يتولى منح الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب قرار يتم تبليغه إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين ، على أن تُبلَّغ النسخة الأصلية عبر الوالي للمستثمر المستفيد .

وبعد ذلك يتم إعداد عقد على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى إقليم الولاية التي يوجد بها العقار الوقفي . وباستيفاء هذه الإجراءات الشكلية تُجسَّد حيازة العقار الوقفي الذي يبدأ الانتفاع منه بموجب محضر يوقع عليه كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر .

أما عن مدة العقد المبرم وفق صيغة التراضي فهي ذاتها مدة العقد وفق صيغة تقديم العروض . وسواء أُبرم عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي ، فقد ألزم المشرع ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على العقارات والتي من بينها التصرفات الواردة على العقارات الوقفية<sup>(1)</sup> فلا يكون لها أثر ما لم يتم شهرها في المحافظة العقارية، فكل تصرف وارد على عقار سواء كان وقفيا أو عاديا، مُنشأ أو كاشفا للحق لا يكون له وجود إلا من وقت قيده بمصلحة الشهر العقاري<sup>(2)</sup> فالشهر سبب من أسباب الحفاظ على الوقف الخيري حتى لا تمتد إليه يد الطامعين .<sup>(3)</sup>

### ثالثا : الآثار المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

يُعدُّ عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من العقود الملزمة لجانبين كونه يُرتَّب التزامات مُتقابلة في جانب كل من المستثمر والإدارة المكلفة بالأوقاف ، وذلك متى نشأ صحيحا من حيث شروطه وإجراءات انعقاده ، وعلى ضوء ذلك سيُتم البحث ضمن هذا المحور عن نطاق الالتزامات الملقاة على عاتق الطرفين والحقوق المقابلة لها على ضوء المرسوم التنفيذي المؤطر لعملية الاستغلال والملحقين التابعين له واللذان لم يميِّز فيهما المشرع بخصوص هذه الالتزامات فيما إذا كان التعاقد قد تمَّ عن طريق تقديم العروض أو التراضي :

#### 1. التزامات المستثمر وحقوقه

إذا كان المستغلُّ للعقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية يتحمَّل جملة من الالتزامات فإنَّه في المقابل من ذلك يتمتَّع ببعض الحقوق :

<sup>1</sup> كمال الوزني ، المرشد في الشهر العقاري ، دون بلد النشر ، 1992 ، ص ، 84 وما بعدها .

<sup>2</sup> ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، ط 3 ، 2006 ، ص ، 65 .

<sup>3</sup> مصطفى جلول ، علي غربي ، " آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية والقانونية جامعة زيان عاشور الجلفة ، المجلد 5 ، العدد 1 ، مارس 2020 ، ص ، 18 .

1.1 التزامات المستثمر : تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي :<sup>(1)</sup>

أ. الالتزام بدفع بدل الإيجار السنوي : يلتزم المستثمر بدفع بدل إيجار يختلف بحسب المرحلة التي يكون فيها المشروع الاستثماري ، فخلال مرحلة الإنجاز، يلتزم بدفع بدل إيجار سنوي يبدأ احتسابه من تاريخ التوقيع على العقد بناءً على مقتضيات السوق العقارية.

أما بعد الدخول في مرحلة الاستغلال ، فيدفع نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح بين 1 (1%) بالمائة إلى 8 (8%) بالمائة على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري والأثر الإيجابي المترتب عن التنمية المحلية ويتم تسديد هذا البديل لدى حساب إيرادات الأوقاف التي تحدّد له المؤسسة البنكية التي يتمّ التسديد فيها مع بيان عنوانها.

ب. الالتزام باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز : يلتزم المستثمر متى تعلّق المشروع الاستثماري بمجال البناء بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، ويُسْتثنى من احترام هذا الجدول في حالة القوة القاهرة التي تحول دون التقيّد بالأجال المحدّدة وفي هذه الحالة تُمدّد الآجال لنفس المدة التي تعدّر فيها الوفاء بالالتزامات شرط إعلام الإدارة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولاية التي يُوجد بها المشروع الاستثماري في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ حدوث المانع ولهذا الأخيرة سلطة تقديرية في منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات بعد دراستها المبرّرات المقدّمة والتي استبعد فيها المشرع صراحة تلك المتعلقة بصعوبات التمويل، مُستوجبا في ذات السياق وفي حالة التمديد أن يكون حسب طبيعة وأهمية المشروع الاستثماري وبموجب ملحق للعقد .

ويتربّ على انقضاء الأجل الإضافي دون تكملة المشروع توجيه إعدار للمستثمر تحت طائلة فسخ العقد مع فقدان حقه في المطالبة بالتعويض، ولم يحدّد المشرع طريقة خاصّة للإعذار، فيتمّ بأي وسيلة يمكن أن تؤدي الغرض المطلوب.

ت. الالتزام بعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخطّطات المتفق عليها في العقد : يلتزم المستثمر بعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخطّطات المتفق عليها في العقد بإرادته المنفردة ودون الحصول على الموافقة المسبقة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية التي يُوجد بها المشروع الاستثماري، حيث يُعدّ هذا التغيير إخلالا بالالتزامات التعاقدية ودافعا لفسخ العقد .

ث. الالتزام بدفع جميع المُستحقّات المالية والأعباء والمصاريف والرسوم : والتي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض المستثمرة طيلة مدة الاستثمار وذلك حسب ما ورد الاتفاق عليه في العقد، كما يلتزم علاوة على ذلك بتأمين كافة الأخطار التي يمكن أن تلحق بالعقار الوقفي محل الاستثمار.

<sup>1</sup> المواد من 15 إلى 20 و 24 و 26 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المرسوم التنفيذي 213/18 ، المصدر السابق ص ، ص ، 11-13 ، و المواد 11 و 12 و 20 و 22 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي ، المصدر نفسه ، ص ، 15-16 .

ج. الالتزام بضمان صيانة المشروع وتسييره وإدارته : يلتزم المستثمر بعد إتمام عملية الإنجاز بضمان صيانة المشروع الاستثماري وتسييره وإدارته، وفي هذا الصدد حوِّله المشرع بعد إعلام السُّلطة المكلفة بالأوقاف حق إنشاء مؤسسة خبيرة في مجال التسيير والإدارة تنحصر مهمتها في ضمان استغلال العقار الوقفي والحفاظة عليه مع مراعاة طبيعة الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد على أن يبقى المستثمر هو الطرف الضامن أمام هذه السُّلطة.

ح. الالتزام بتسليم المشروع الاستثماري عند انتهاء مُدَّة الاستغلال : حدد المشرع كما سبقت الإشارة إليه مُدَّة الاستغلال بخمسة عشر (15) سنة على الأقل إلى ثلاثين (30) سنة على الأكثر ما لم يبدد المستثمر رغبته في التجديد بالكيفيات السَّابق الإشارة إليها .

خ. الالتزام بتحمُّل الارتفاقات السُّلبية : سواء الظاهرة والخفية منها ، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تُثقل العقار الوقفي مع فقدان حقّه في أي طعن ضد السُّلطة المكلفة بالأوقاف.

2.1 حقوق المستثمر: يستفيد المستغل للعقارات الوقفية العامّة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من حقوق مقابلة لتقييده بالالتزامات المفروضة عليه قانونا ، تتمثّل فيما يلي :<sup>(1)</sup>

- الانتفاع بعائدات الاستغلال ؛

- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر عن طريق الإيجار من الباطن، حيث أجاز له المشرع إيجار العقار الوقفي المستغل لإنجاز مشاريع استثمارية دون أن يحدد شروط هذا الإيجار، بما يقتضي أعمال القواعد العامّة التي جاء بها التشريع المدني باعتباره الشريعة العامّة في تحديد ضوابط إبرام العقود والتي تشترط بالأداء تتجاوز مُدَّة الإيجار من الباطن المدة الأصلية للاستغلال شرط الموافقة الكتابية للمؤجّر ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك؛<sup>(2)</sup>

- الاستفادة من تجديد عقد الاستغلال : حيث اعتبر المشرع تجديد العقد ضمينا حقا مُكتسبا للمستفيد أو لذوي حقوقه إلّا إذا عبّر هذا الأخير عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة (1) قبل انتهاء مُدَّة العقد وتكريسا لهذا الحق حوِّله مراجعة بنوده لاسيما المالية منها تحقيقا لمصلحة الوقف؛

- حق الانتفاع بالارتفاقات الإيجابية المرتبطة بالعقار الوقفي؛

2. التزامات وحقوق السُّلطة المكلفة بالأوقاف : تلتزم السُّلطة المكلفة بالأوقاف تجاه المستثمر ببعض الالتزامات التي تقابلها بعض الحقوق :<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> عقوبي محمد ، ماجري يوسف ، " استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم 213/18 ، مجلة العلوم الاجتماعية والقانونية ، جامعة زيان عاشور ، الحلقة ، الجزائر ، المجلد 4 ، العدد 1 ، مارس 2019 ، ص ، 139 .

<sup>2</sup> المادة 505 من الأمر 58/75 المعدلة بالمادة 6 من القانون 05/07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 مايو 2007 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31 صادرة بتاريخ 31 مايو 2007 ، ص ، 6 .

<sup>3</sup> المادتان 18 و 25 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المرسوم التنفيذي 213/18 ، المصدر السابق، ص، ص ، 12- 13 والمادتان 14 و 21 من نموذج دفتر الشروط 346

**1.2 التزامات السُلطة المكلفة بالأوقاف : ألزمها المشرع بما يلي :**

أ. الالتزام بالتسليم الفوري للعقار الوقفي، وذلك عقب إبرام العقد واستيفاء مختلف الإجراءات الشكّلية المتعلقة بالتسجيل والشهر؛  
 ب. الالتزام بتسهيل الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع الاستثماري، ذلك أنّ عملية الاستثمار الواردة على العقارات تكتنفها العديد من التعقيدات الإدارية لاسيما وأنها تتطلب تدخل عدّة جهات إدارية كالإدارات المكلفة بالبناء والتعمير والتهيئة العمرانية والبيئة والثقافة بما يقف في كثير من الحالات حائلا أمام المستثمر، لذلك فإنّ تدخل السُلطة المكلفة بالأوقاف من شأنه أن يُقلّل من هذه العراقيل باعتبارها ستتعامل من إدارات مماثلة وذلك في إطار سعيها نحو تتمين وتنمية الملك الوقفي لاسيما العقاري منه؛

**2.2 حقوق السُلطة المكلفة بالأوقاف : تتمثل هذه الحقوق فيما يلي :**

أ. حق الرّقابة على العقار الوقفي المخصّص لإنجاز مشاريع استثمارية، وتمتدّ هذه الرّقابة لتشمل البناية المشيدة عليه وذلك في أي وقت للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة المقامة عليه لدفتر الشروط وبنود العقد المبرم؛  
 ب. الالتزام بتبليغ الورثة وذوي الحقوق في حالة وفاة المستثمر خلال فترة الإنجاز أو الاستغلال بموجب محضر قضائي قصد إبداء رأيهم وموقفهم بخصوص عملية الاستغلال وذلك في أجل ستون (60) يوما الموالية للتبليغ والذين يكون أمامهم أحد الفرضيات الآتية: (1)

- مواصلة الإنجاز أو الاستغلال : شرط الالتزام بتنفيذ الأحكام المتضمنة في العقد وذلك بانتداب وكيل لإدارة أعمال العقد الوقفي، ويُعدّ قرار مواصلة الإنجاز أو الاستثمار من أعمال الإدارة الغرض منه إدارة المال الشائع والانتفاع به واقتسام ثماره لذلك يكفي المشرع بموافقة أغلبية الورثة أو ذوي الحقوق وليس إجماعهم، وفي هذه الحالة يعتبر المدير المختار بالأغلبية وكيلا عن الباقيين ما لم يعترضوا. (2)

- إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد : وفي هذه الحالة يتمّ فسخ العقد وتعيين خبير لتحديد التعويض الذي يُمنح لفائدة الورثة، ويمثّل هذا التعويض القيمة المضافة التي أضافها المستثمر للعقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة بمراعاة قيمة المواد وتكلفتها اليد العاملة وبعد اقتطاع نسبة عشرة (10%) بالمائة.

الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، المصدر نفسه، ص، ص 15 - 16 .

<sup>1</sup> المادة 27 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، المرسوم التنفيذي 213/18، المصدر السابق، ص، 13، والمادة 23 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، المصدر نفسه، ص، 16 .

<sup>2</sup> محمد عقوبي، الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصّص قانون عقاري، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، 2016، ص، 92-93 .

– عدم إبداء أي رغبة في المواصلة أو التنازل : وفي هذه الحالة يتم فسخ العقد ما لم يبدوا رغبتهم (60) يوما الموالية لتاريخ تبليغهم دون حقهم في الحصول على أي تعويض.

ت. حق فسخ العقد بإرادتها المنفردة : (1) وعلى عاتق ومسؤولية المستثمر في حالة إخلاله بالتزاماته .

ولا يحق لها مباشرة إجراءات الفسخ إلا بعد توجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر (1) واحد يتم تبليغهما عن طريق المحضر القضائي للمستثمر قصد تدارك التأخير، وبعد انقضاء أجل شهر (1) واحد الذي يسري ابتداءً من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد .

وقد حدّد المشرع حالات اللجوء إلى الفسخ نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية فيما يلي :

- عدم التقيّد بالبنود والشروط المحدّدة في عقد الاستغلال لاسيما تلك المتعلقة بمدة الإنجاز مع مراعاة حالة القوة القاهرة ؛
- التأخّر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع دون مُبرّر مقبول ؛
- التأخّر عن دفع المستحقّات المالية الثابتة في العقد ؛
- إهمال المشروع جزئيا أو كليا ؛
- سوء تسيير المشروع ؛

#### رابعاً : آليات تسوية المنازعات الناشئة عن استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (2)

جاءت معالجة المشرع لهذا العنصر الهام والذي كثيرا ما يعترض تحقيق الأهداف المرجوة من فتح المجال للاستثمار في العقارات الوقفية مُقتضبا نص من خلاله على طرق التسوية دون تحديد كفياتها ولا إجراءاتها وعموما فإنّ هذه التسوية تتمّ عبر مرحلتين :

##### 1. مرحلة التسوية الودية:

وتتمّ هذه الأخيرة بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولاية التي يوجد بها المشروع الاستثماري والتي تهدف إلى إمكانية الوصول إلى حلول مرضية للطرفين دون أن يكون ذلك على حساب الهدف من إتاحة الاستثمار وهو تنمية وتأمين الملك الوقفي، وعادة ما تتمّ التسوية الودية بمحاولة التخفيف من أعباء الطرفين قصد إضفاء نوع من التوازن .

وإذا كان المشرع قد سكت عن إجراءات التسوية الودية ، فيمكن للمستثمر الاستفادة من القواعد العامة التي تُتيح للمتظلم (3) الذي يرى نفسه مُتضرراً من قرار السلطة المكلفة بالأوقاف تقديم تظلم ضد قراراتها في أجل أربعة (4) أشهر من تاريخ صدوره ، ويُعدّ سكون الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين (2) بمثابة قرار بالرفض يحوّل حق اللجوء إلى القضاء ويبدأ الأجل

<sup>1</sup> المادتان 21 و 22 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المرسوم التنفيذي 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 12 والمادتان 17 و 18 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي المصدر نفسه ، ص ، 16 .

<sup>2</sup> المادة 23 ، المصدر نفسه ، ص ، 12 ، والمادة 19 ، المصدر نفسه ، ص ، 16 .

<sup>3</sup> المادتان 830 و 831 من القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1428 الموافق لـ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ، ج.ر عدد 21 صادرة بتاريخ 23 فبراير 2008 . ص ، 78 .

في السريان من تاريخ تبليغ التظلم، وفي حالة الشكوت يستفيد المستثمر من أجل شهرين (2) لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (2) أما في حالة ردّها فيبدأ سريان أجل الشهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض ، ولا يُحتجُّ بأجل الطعن إلا إذا أُشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه.

## 2. التسوية القضائية:

في حالة عدم جدوى التسوية الودية ، يمكن للطرف المتضرر اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة ويتعلّق الأمر بالقضاء الإداري على اعتبار أنّ الوقف في حذا ذاته يُعتبر من الأشخاص المعنوية<sup>(1)</sup> التي أقرّها المشرع حق التقاضي ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف التي تُعدّ من الأجهزة المركزية للدولة والتي يتمُّ تمثيلها على مستوى الولاية من طرف المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف.

ولما كان عقد استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ينحصر على العقارات العامة حصراً ، فإنّ المنازعات النَّاشئة عنها تكون محل منازعات إدارية ما لم تتم تسويتها ودياً على مستوى الإدارة الوصية محلياً أو وطنياً. هذا الأمر يقودنا للبحث عن تحديد الجهة الإدارية القضائية المختصة نوعياً ومحلياً بهذه المنازعات وكذا شروط وإجراءات التقاضي ومواعيده .

**1.2 نطاق الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية بنظر المنازعات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :** ينعقد الاختصاص النوعي بنظر المنازعات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لجهات القضاء الإداري ممثلة في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة :

أ. نطاق الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية بنظر المنازعات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :<sup>(2)</sup> تعدّ المحاكم الإدارية جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، كما تحتصُّ كذلك بدعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عنها وكذا القرارات المخوّلة لها بموجب نصوص خاصّة، وهذا ما أشار إليه المشرع صراحة ضمن المرسوم التنفيذي المؤطر لعملية الاستغلال<sup>(3)</sup> الذي منحها ولاية الفصل في المنازعات التي تثور بين المستثمر والجهة الإدارية المكلفة بالأوقاف .

من قبيل ذلك قرار رفض منح الترخيص المطلوب للبدء في المشروع الاستثماري ، إلغاء قرار منح الترخيص في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، كما يمكن أن يكون موضوع الدعوى المطالبة بالتعويض عن جبر الأضرار التي لحقت للمستثمر أو الإدارة

<sup>1</sup> المادة 5 من القانون 10/91 المعدل والمتمم ، المصدر السابق ، ص ، 690 .

<sup>2</sup> المواد 800 و 801 و 807 و 829 من القانون 09/08 ، المصدر السابق ، ص ، ص ، 76-78 .

<sup>3</sup> المادة 23 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض ، المرسوم التنفيذي 213/18 ، المصدر السابق ، ص ، 12 ، والمادة 19 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي ، المصدر نفسه ، 16

من جراء التقاعس في تنفيذ الالتزامات أو عدم التمكين من الحقوق المرافقة لعقد الاستغلال كقرار رفض منح التعويض رغم إبداء الرغبة في إنهاء عقد الاستغلال.

فمثل هذه القرارات تكون من اختصاص المحاكم الإدارية ، وقواعد الاختصاص النوعي هذه من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

أما عن آجال الطعن من طرف المستثمر أو الإدارة المكلفة بالأوقاف أمام المحاكم الإدارية فلم يحددها المرسوم التنفيذي المؤطر لعملية الاستغلال، بما يقتضي أعمال القواعد العامة التي تحدّد آجال الطعن أمام بأربعة (4) أشهر تسري ابتداء من تاريخ التبليغ الشخصي ب نسخة من القرار الفردي أمام المحكمة الإدارية أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي.

ب. نطاق الاختصاص النوعي لمجلس الدولة بنظر المنازعات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :<sup>(1)</sup> يُعدّ مجلس الدولة جهة استئناف القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية والتي من ضمنها قرارات استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أمّا إذا تعلّق الأمر بدعوى ضد قرار صادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف في ذات السياق ، فإنّ الطعن فيه يكون مباشرة أمام مجلس الدولة باعتباره<sup>(2)</sup> الجهة القضائية الإدارية المخوّلة بالطعن في القرارات الصادرة السُّلطات الإدارية المركزية والتي تدخل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ضمن دائرتها، سواء كان موضوعها إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى المشروعية كأول وآخر درجة ، كما يختصُّ بالطعن بالنقض في القرارات النهائية الصادرة عنها.

على أن يُستثنى من اختصاص القضاء الإداري في مثل هذه الأوضاع المنازعات المتعلقة بالحالة التي يقوم فيها المستثمر بتأجير العقار الوقفي من الباطن والتي تخضع للقضاء العادي سواء القسم المدني أو التجاري على أساس صفة رافع الدعوى كون الإدارة المكلفة بالأوقاف لا تكون في هذه الحالة طرفا في النزاع .

2.2 نطاق الاختصاص المحلي للجهات القضائية الإدارية بنظر المنازعات المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :<sup>(3)</sup> في ظل غياب نص خاص، ينعقد هذا الأخير تطبيقا للقواعد العامة للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه على اعتبار أنّ استغلال مثل هذه العقارات عن طريق الاستثمار يكون وفقا لأساليب إبرام الصفقات العمومية بوصفها عقودا إدارية.

3.2 شروط التقاضي أمام الجهات القضائية الإدارية في منازعات استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :<sup>(4)</sup> لم يحدّد المشرع بموجب المرسوم التنفيذي محل الدراسة هذه الشروط بما يقتضي أعمال القواعد العامة التي تشترط في رافع الدعوى سواء كان المستثمر أو الإدارة المكلفة بالأوقاف ضرورة استيفاء شرط الأهلية القانونية بالنسبة للمستثمر سواء كان

<sup>1</sup> المواد من 901 إلى 904 من القانون 09/08 ، المصدر السابق ، ص ، 83 .

<sup>2</sup> دريسي نور الهدى ، المنازعات الوقفية في القانون الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق ، تخصّص قانون خاص جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2018-2019 ، ص ، 258 .

<sup>3</sup> المادة 804 من القانون 09/08 ، المصدر السابق ، ص ، 83 .

<sup>4</sup> المواد من 13 إلى 17 و 64 و 65 و 905 ، المصدر نفسه ، ص ، ص ، 4 ، 9 ، 83 .

شخصاً طبيعياً بأن يكون كامل الأهلية القانونية المحددة كما سبق البيان ببلوغ تسعة (19) عشر سنة كاملة مُتمتّعاً بحقوقه المدنية، أو شخصاً معنوياً عامّاً أو خاصّاً بأن يستوفي جميع الشروط الشكلية المتطلّبة لتمتّعه بالأهلية القانونية، أو بالنسبة للإدارة المكلفة بالأوقاف على المستوى المركزي أو المحلي، ويترتّب على انعدام الأهلية القانونية للطرفين بطلان التصرف بطلاناً مُطلقاً تُثيره الجهة القضائية من تلقاء نفسها. إلى جانب شرط المصلحة التي يُقصد بها المنفعة التي تعود على المستثمر أو الإدارة المعنية، وشرط الصفة بأن يكون المتقاضي هو صاحب الحق المعتدى عليه، وهو إمّا المستثمر أو الإدارة المكلفة بالأوقاف.

تُرفع الدعوى بعريضة مكتوبة ومؤرّخة وموقّعة من طرف محامي معتمد، على أن تعفى إدارة الأوقاف من شرط تمثيلها بمحام، تودع العريضة بأمانة ضبط الجهة القضائية الإدارية من قبل المدعي أو وكيله بعدد من النسخ بقدر عدد الأطراف مُشتملة على هويّاتهم، وعناوينهم وموجزٍ عن الوقائع مع إمكانية إرفاقها بالمستندات الضرورية.

ولكون النزاع مُتعلّقٌ بعقار وقفي، فقد أوجب المشرع ضرورة رفع العريضة لدى المحافظة العقارية وتقديمها في أوّل جلسة يُنادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يتم إيداعها للإشهار.

يتمّ تكليف الأطراف بالحضور على أن يُفصل بين تاريخ التكليف بالحضور وتاريخ أوّل جلسة بعشرين (20) يوماً تُمدّد هذه المهلة إلى ثلاثة (3) أشهر متى كان المستثمر مُقيماً خارج البلاد.

### خاتمة:

نُخلص من خلال ما تقدّم إلى القول بأنّ المشرع قد أحاط عقود استغلال العقارات الوقفية العامّة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بقواعد صارمة وأمره مردّها تحقيق تنمية هذا المورد الهام واثمينه لما يلعبه من دور ريادي في دفع عجلة التنمية الاقتصادية وبعث المشاريع الاستثمارية لفائدة الشباب حاملي الشهادات والمؤهلات العملية وهو ما يساعده على امتصاص البطالة، حيث تضمّن هذا التأطير التشريعي الجديد الذي يُعدّ تطوُّراً ملموساً وإيجابياً في مجال استغلال الأملاك الوقفية لاسيما العقارية منها أحكاماً استثنائية لم يشهد لها مثيل ضمن مختلف التطوّرات التشريعية التي لحقت قطاع الوقف.

لكن رغم هذه الإيجابيات يبقى هذا النصّ يفتقر لبعض الجوانب التنظيمية والتي يمكن إدراجها في شكل توصيات نأمل أن تحظى بالاهتمام منها على وجه الخصوص:

- إفادة المستثمر في هذا النوع من العقارات بالقواعد العامّة التي تضمّنّها قانون الاستثمار رقم 09/16 الذي جاء بتحفيّزات هامّة في مجال تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية على حدّ سواء؛

- تضمين النصّ التنظيمي بنصوص جديدة توضّح كيفية تطبيقه لاسيما في ظل عمومية بعض أحكامه وغموض بعضها؛  
- التقليل من الإحالة للقواعد العامّة التي لا مفر من العودة إليها قصد إيجاد حلول موضوعية عند غياب النصّ من ذلك مثلاً إجراءات التسوية الودية التي لم يُخصّص لها المشرع سوى مادة واحد دون أية إشارة لكيفيات هذه التسوية ولا الجهة المختصة بها ودون إحالة للتنظيم، وحتى بالنسبة للاختصاص القضائي اكتفى باعتبار المنازعة إدارية تختصّ بها المحاكم الإدارية الأمر الذي يمكنه أن يجعل هذه المنازعة تأخذ شكل غيرها من المنازعات رغم خصوصية الاستثمار في هذا القطاع وفي ظل الأوضاع الرّاهنة التي تفرضُ التقليل قدر الإمكان من سلوك القواعد العامّة.

-إعادة تقنين النصوص المؤطرة لنظام الوقف في مدونة واحدة تشمل جانبيها الموضوعي والإجرائي يسهل الرجوع إليها مُرفقة بنصوصها التنظيمية التي عادة ما يُشير المشرع إليها في حين يتأخر صدورها مما يترتب عنه تعطيل النص التشريعي أو تجميد تطبيقه .

## قائمة المراجع:

### 1. المقالات :

1. إسماعيل مومني ، أمين عويسي ، " حوكمة الوقف وعلاقتها بتطوير المؤسسات الوقفية "، سلسلة الأبحاث الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف ، الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت ، 2018 ؛
2. عابدة مصطفى ، منصور مجاجي منصور ، " شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجعة للاستثمار " ، مجلة آفاق علمية جامعة تمنغاست الجزائر ، المجلد 11 ، العدد 2 ، 2019 ؛
3. صالح ملوك ، " رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأموال الوقفية في الجزائر بعد سنة 1991 " مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، جامعة تمنغاست ، الجزائر ، المجلد 8 ، العدد 1 ، 2019 ؛
4. مصطفى جلول ، علي غربي ، " آليات استثمار الأموال الوقفية في التشريع الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية والقانونية جامعة زيان عاشور الجلفة ، المجلد 5 ، العدد 1 ، مارس 2020 ؛
5. صالح ملوك ، " رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأموال الوقفية في الجزائر بعد سنة 1991 " مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، جامعة تمنغاست ، الجزائر ، المجلد 8 ، العدد 1 ؛
6. محمد عقوبي ، ماجري يوسف ، " استثمار الأموال الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم 213/18 " ، مجلة العلوم الاجتماعية والقانونية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، الجزائر ، المجلد 4 ، العدد 1 ، مارس 2019 ، ص ، 139 .

### 1. الكتب :

1. خير الدين موسى فنطازي ، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية ، ج2 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، 2011 ؛
2. كمال الوازني ، المرشد في الشهر العقاري ، دون بلد النشر ، 1992 ؛
3. ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، ط3 ، 2006 ؛
4. مصطفى شلي ، أحكام الوصايا والأوقاف ، الدار الجامعية الجديدة للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، لبنان ، 1982 ؛
5. نصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، ط1 ، 1986 ؛
2. الرسائل والأطروحات الجامعية :
3. عبد القادر بن عزوز ، فقه استثمار الفقه وتمويله في الإسلام - دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري - دكتوراه في العلوم الإسلامية ، كلية العلوم الإسلامية ، جامعة الجزائر ، 2003-2004 ؛
4. محمد عقوبي ، الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، 2016 ؛
5. نور الهدى دريسي ، المنازعات الوقفية في القانون الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون خاص جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2018-2019 .

## 4. النصوص التشريعية :

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (ج.ر) عدد 78 صادرة بتاريخ 24 رمضان 1395 ؛
2. القانون 10/91 المعدلة بالمادة 3 من القانون 10/02 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق ل 14 ديسمبر 2002 يعدل ويتمم القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج.ر عدد 83 صادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002 ؛
3. القانون 05/07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 مايو 2007 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 31 صادرة بتاريخ 31 مايو 2007 ؛
4. القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1428 الموافق ل 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ج.ر عدد 21 صادرة بتاريخ 23 فبراير 2008 .
5. المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 02 ذي الحجة 1436 الموافق ل 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج.ر عدد 50 صادرة بتاريخ 20 سبتمبر 2015 ؛
6. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق ل 28 ديسمبر 1998 يحدّد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك ، ج.ر عدد 90 صادرة بتاريخ 13 شعبان 1419 ؛
7. المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435 الموافق ل 10 فبراير 2014 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ج.ر عدد 9 صادرة بتاريخ 20 فبراير 2014 ؛
8. المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق ل 20 غشت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر عدد 52 ، صادرة بتاريخ 29 غشت 2018 .