

تاريخ النشر: 2019/03/01

تاريخ القبول: 2019/02/07

تاريخ ارسال المقال: 2018/12/27

استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم: 18-213

Investissement du foncier Wakfs, conformément au décret exécutif n° : 18-213

د. عقوني محمد. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة محمد خيضر. بسكرة

أ. ماجري يوسف. كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الشريف مساعدي. سوق أهراس

الملخص

تعالج هذه الدراسة موضوع استثمار العقارات الوقفية العامة، وفق ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. تطبق أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية مبنية أو غير مبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، حيث أقر المشرع شروطاً لمنح استغلال و استثمار العقار الوقفي، أهمها أن يكون العقار وقفاً عاماً، على أن لا يكون ذو طابع فلاحي. ويتم منح استغلال العقارات الوقفية، عن طريق عقود إدارية، تتم وفق صيغتين، الأولى عن طريق تقديم عروض، أما الصيغة الثانية فيتم منح استغلال و استثمار الأملاك الوقفية فيها بالتراضي، بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار. استغلال و استثمار العقارات الوقفية العامة، يتم وفق شروط و إجراءات خلقت لبساً وغموضاً و إشكالات، نحاول استعراضها و إيجاد الحلول الممكنة لها في هذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية: مرسوم، تنفيذي، استثمار، الأوقاف.

Résumé :

Cette étude aborde le sujet de l'investissement du foncier général des Wakfs, conformément au décret exécutif n ° : 18-213, déterminant les conditions et les manières d'exploiter le foncier des Wakfs destinés à la réalisations des projets d'investissements.

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux biens immobiliers Wakfs construits ou non construits, dans le but de mener à bien des projets d'investissement, qu'ils soient situés dans des secteurs urbain ou d'autres qui peut être ré urbaniser, où le législateur a approuvé des conditions pour l'octroi de l'exploitation et de l'investissement de bien immobilier Wakf, dont la plus importante d'entre elles c'est qu'il soit un Wakf public, et qu'il ne soit pas de nature paysanne. L'exploitation des propriétés du wakfs est octroyée par le biais de contrats administratifs, qui se présentent sous deux formes : la première par le biais de la soumission des offres, la seconde version est accordée à l'exploitation et l'investissement des propriétés du Wakfs par consentement mutuel, après l'achèvement de l'organisation de deux processus consécutifs via la soumission d'offres, s'est avéré inutile pour les normes et les règles en vigueur dans le domaine de l'investissement.

L'exploitation et l'investissement du foncier public des Wakfs sont conformes aux conditions et procédures qui ont créé de la confusion, de l'ambiguïté et des problèmes, nous essayons de les passer en revue et de trouver des solutions possibles dans la présente étude.

Mots-clés: décret, exécutif, Investissement, Wakfs.

مقدمة:

يحظى العقار بأهمية و دور كبير في تحقيق النهضة الاقتصادية وزيادة قيمة الاستثمار، و الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر تأخذ حيزاً مهماً من مجموع العقار الموجه للاستثمار، والذي قد يكون له دوراً رائداً في ترقية الاستثمار، غير أن واقع العقار بكل تعقيداته و اشكالاته في الجزائر، زيادة على طبيعة الملكية الوقفية، حال دون الاستفادة المثلى من هذه الملكية، فرغم أن المشرع تفتن لأهمية الأملاك الوقفية وخاصة العقار من الناحية الاقتصادية، و منح إمكانية استثمارها و استغلالها، طبقاً لما جاء في نص المادة 45، من القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف¹، حيث كانت هذه المادة الوحيدة التي تناولت موضوع الاستثمار و ربطتها بشرط الواقف و مطابقتها للشريعة الإسلامية، إلا أن كفاءات تطبيق هذه المادة لم تُبين و تُوضح فيما بعد، حتى بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك²، حيث اقتصر هذا الأخير على الإيجار العادي، كاستثمار للأملاك الوقفية في نص المواد المنظمة له (المادة 22 – 30).

و ظل الأمر على حاله إلى أن جاء القانون: 01-07³، المعدل و المتمم للقانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف، فنص على الاستثمار عن طريق عقد المقاوله و المقايضة و عقد الترميم أو التعمير⁴، ورغم أن هذا القانون جاء بأحكام أكثر انفتاحاً على استثمار الوقف و على السوق العقارية، إلا أنه لم يكن كافياً لتفعيل استغلال العقار الوقفي بالشكل الازم، و هو ما جعل المشرع الجزائري يصدر مرسوماً تنفيذياً رقم: 18-213، المحدد لشروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁵، محاولة منه لإيجاد آلية جديدة لاستغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية من أجل ضمان تامين الأملاك العقارية الوقفية و تميتها وفقاً لإرادة الواقف و طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية.

بناء على ما سبق حاولنا في هذه الدراسة الإجابة عن الإشكالية المطروحة و المتمثلة فيما يلي: هل وسائل الاستغلال القانونية وصيغ الاستثمار التي أقرها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، كفيلة بتحقيق الاستغلال و الاستثمار الأمثل للأملاك الوقفية العقارية العامة؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، نتطرق في المحور الأول إلى الضوابط و الشروط التي أقرها المشرع لمنح استغلال العقار الوقفي، ثم نعرض في المحور الثاني إلى شرح طرق و كيفية منح استغلال العقار الوقفي و استثماره، التي جعلها المشرع عقود إدارية تتم وفق صيغتين، الأولى عن طريق تقديم عروض و الثانية عن طريق التراضي، و في المحور الأخير نتطرق إلى الالتزامات المترتبة عن عقود الاستغلال و الاستثمار.

المحور الأول: ضوابط و شروط استثمار العقارات الوقفية.

جاء المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، بجملة من الشروط و الضوابط التي يجب توافرها لاستغلال و استثمار العقار الوقفي نتناولها فيما يلي:

أولاً: يجب أن تكون الأملاك العقارية أوقافاً عامة

اشتراط المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، أن يكون العقار وقفاً عاماً، فلا تسري أحكام هذا المرسوم على الأوقاف المنقولة، ولا على الأوقاف العقارية الخاصة.⁶ و للإمام بهذه المسألة أكثر نتطرق إلى تعريف الوقف العام فيما يلي:

1- تعريف الوقف العام:

اكتفى المشرع الجزائري بتقسيم الوقف إلى نوعين، و هما الوقف الخاص و الوقف العام، هذا التقسيم كرسه المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم: 90/25⁷، طبقاً لنص المادة 31 منه، وبعدها رسخه المشرع في قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، من خلال نص المادة 06 منه التي جاءت بما يلي: "الوقف نوعان عام و خاص"، و يطلق علي هذين النوعين في دول المشرق العربي و الخليج العربي بالوقف الأهلي و الوقف الخيري⁸، هذا التقسيم جاء بخلاف ما ذهب إليه الفقه، و حتى تشريعات بعض الدول العربية و الإسلامية، والتي وسعت من أنواع الوقف إلى وقف مؤبد و وقف مؤقت حسب معيار الزمن، ووقف نظامي و ملحق و مستقبل، بحسب جهة إدارته.⁹

عرف المشرع الوقف العام في القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف بالنص على أنه " ما حُبس على جهات خيرية من وقت انشائه، و يخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات".¹⁰

اختلف الشراح في تعريف الوقف العام، أو ما يعرف بالوقف الخيري، حسب الزاوية التي ينظر منها كل فقيه، فعرفها الأستاذ اقبال عبد العزيز المطوع، بالقول أنه " هو ما يصرف فيه الربح من حين صدوره إلى جهة خيرية، كالوقف على المساجد، والمستشفيات و الفقراء و الملاجئ و دور العلم و نحوى ذلك مما لا يمتثل انقطاعه، و المتأمل في الوقف يرى أنه كله يشمل معنى الخيري، لأنه يقصد به مرضات الرب سبحانه و تعالى ، و كفاف المستحقين من ذل السؤال و الطلب، سواء كانوا معينين أو غير معينين"¹¹، ويرى الأستاذ مصطفى شليبي أن الوقف العام " هو ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر و لو لمدة معينة ويكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين"¹²، و هذا التعريف يعتمد على معيار صفة الخيرية التي تميز الوقف العام، أما الأستاذ نصر الدين سعيدوني، فذهب إلى تعريف الوقف العام بالاعتماد على معيار المصلحة العامة، و هو المصطلح الذي استبدل به معيار أو فكرة الخيرية بالقول: "الوقف الذي يعود أساساً على المصلحة العامة التي حُبس من أجلها، و هو يتكون من الأوقاف الأهلية التي انقرض عقب محبسها".¹³

من خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري اعتمد في تعريفه للوقف العام على فكرة الخيرية، وفق ما جاء في نص المادة 06 من قانون الأوقاف، المذكورة أعلاه.

2-تقسيمات الوقف العام:

ينقسم الوقف العام إلى قسمين طبقاً لنص المادة 06 من القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف، الأول يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ، و المقصود هو صرف ريع المال الموقوف إلى الجهة التي حددها الواقف مع جواز صرف فائض هذا الربح إلى جهات أخرى استثناء، و هذا وفق إرادة الواقف و ترخيصه، أما القسم الثاني لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، فيسمى وفقاً عاماً غير محدد الجهة و يصرف ريعه في نشر العلم و تشجيع البحث فيه و في سبل الخيرات.

ولأن المشرع الجزائري جاء بمعيار مرن و غير محدد استدرك ذلك بمعيار آخر مُكمل، و هو معيار لم تتطرق إليه التشريعات العربية و الإسلامية المقارنة، و لا حتى الشراح، و هذا المعيار يتمثل في الحصر و التعداد، حيث قام المشرع بحصر الأوقاف العامة وفق ما جاء في نص المادة 08 من القانون رقم: 91-10، 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 بها، أم كانت بعيدة عنها.
- 3-الأموال و العقارات و المنقولات الموقوفة على الجمعيات و المؤسسات و المشاريع الدينية.
- 4-الأموال العقارية المعلومة وفقاً و المسجلة لدى المحاكم.

5- الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي و سكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

6- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وُضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

7- الأوقاف الخاصة التي لم تُعرف الجهة المحبس عليها.

8- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة و لم يُعرف وَاقْفُها و لا المؤثف عليها، و متعارف عليها أنها وقف.

9- الأملاك و العقارات و المنقولات الموقوفة، أو المعلومة وقفاً و الموجودة خارج الوطن.

تدارك المشرع النقص و القصور الذي شاب نص المادة المذكورة أعلاه، من خلال ضم صور أخرى للوقف العام، عددها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك، و التي تنص على ما يلي:
تعتبر من الأوقاف العامة:

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
- الأملاك التي وُقفت بعدما أُشترت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
- الأملاك التي خُصصت للمشاريع الدينية.

في الأخير ذهب بعض الشراح إلى القول أنه مهما عمل المشرع على حصر صور أملاك الوقف العام يبقى دائما هناك قصور في الإلمام بها، لتنوع النشاطات التي يعمل الوقف من خلال عائداته في الاسهام فيها و تمويلها.¹⁴

ثانيا- طبيعة العقار الوقفي الخاضع للاستثمار:

اشترط المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، طبقاً لنص المادة الثانية أن تكون الأملاك الوقفية العقارية العامة مبنية أو غير مبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، وبيّن نص المادة 20 من القانون 25/90¹⁵ و المتعلق بالتوجيه العقاري، على أن الأراضي العامرة هي: " كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالها الفضائية و في مشتتات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات، و عرفت المادة 21 من نفس القانون، الأراضي القابلة للتعمير بأنها: " كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير " ¹⁶، و عاد المشرع ليفصل في طبيعة العقار الوقفي العام الموجه للاستثمار من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، و حددها كما يلي:

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو ادخال تحسينات عليها، أو هدم بغرض إعادة البناء، أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

و بالتالي تستثنى الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي¹⁷ و التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.¹⁸

ثالثاً-الهدف من الاستثمار:

يعرف الاستثمار الحقيقي و الواقعي للوقف بأنه هو الانفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف لغرض الحصول على عائد مالي على مدى فترات متباعدة، و هو استثمار يجمع بين القدرة الفكرية و الطاقة البشرية و المورد الطبيعي لزيادة رأس مال الوقف، و الذي ينعكس بدوره بالفائدة من خلال توفير خدمات لأفراد المجتمع، وفق مقاصد الشريعة العامة و ترتيبها لحاجة الأفراد¹⁹، و بالتالي للاستثمار الوقفي وجهان متكاملان، فهو من حيث الأصل يقصد به عملية التكوين الرأسمالي، الذي يعني حيازة أو تكوين أصل للانتفاع به في المستقبل، و لذا جاء تعريف الاقتصاديين للاستثمار بأنه "الجهد الذي يقصد منه الإضافة إلى الأصول الرأسمالية"²⁰، و من جهة أخرى يطلق الاستثمار الوقفي على عملية استعمال هذه الأصول للحصول على المنفعة المقصودة منه، و هذا ما يظهر من خلال تعريف بعض الفقهاء، حيث يقول " كلمة استثمار تستخدم لتعني شراء - او اقتناء - أية أصول يتوقع منها مكاسب في المستقبل".²¹

و يبقى الهدف من الاستثمار الوقفي طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 18-213، تامين الأملاك الوقفية العقارية و تنميتها وفقاً لإرادة الواقف و طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف و التشريع و التنظيم المعمول بهما.²² و هذا تأكيداً لحكم المادة 45 من القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف.

و هو الحكم التي تؤكد أيضاً المادة 14 من نفس القانون، و التي تنص على ما يلي " اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف، ما لم يرد في الشريعة نهي عنها"، كما تقضي المادة 5، من القانون رقم: 07/01، المتعلق بالأوقاف، بما يلي: " تستغل و تستثمر و تنمي الأملاك الوقفية وفقاً لإرادة الواقف و طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، حسب الكيفيات التي حددها هذا القانون و الأحكام القانونية غير المخالفة له"، و عليه فإن استغلال و استثمار العقار الوقفي و تنميته لا يكون على حساب إرادة الواقف التي تبقى تحترم اثناء الاستغلال، كما لا يكون الاستثمار مخالفاً لمقاصد الشريعة الإسلامية، كأن يحتوي على معاملات ربوية مثلاً.

رابعاً-مدة الاستغلال:

نص المشرع على استغلال الأملاك الوقفية لمدة أقصاها 30 سنة على أن لا تقل عن 15 سنة، قابلة للتجديد على أساس قيمة المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري²³، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، حيث تحدد مدة العقد حسب أهمية و حجم الاستثمار.²⁴

نرى أن تحديد مدة الاستثمار بمدة لا تقل عن 15 سنة من شأنها أن ترهن العديد من الاستثمارات المهمة و التي لا تستلزم أو لا تتطلب هذه المدة الطويلة، و بتالي كان على المشرع ترك تحديد مدة الاستثمار مرتبط بواقع و طبيعة الأملاك العقارية الوقفية، حتى يوسع و ينوع من دائرة استثمار الأملاك الوقفية و تنميتها.

المحور الثاني: طرق و كيفية منح استغلال العقار الوقفي و استثماره

يتم استغلال العقار الوقفي و استثماره عن طريق تقديم عروض، أو عن طريق التراضي، وفق إجراءات حددها المرسوم التنفيذي بدقة.

أولاً: طرق منح استغلال العقار الوقفي و استثماره: كقاعدة عامة يتم استثمار العقار الوقفي العام عن طريق تقديم عروض و استثناء يكون بالتراضي.

1: عن طريق تقديم عروض

يتم فتح باب المنافسة لاختيار أحسن عرض لاستغلال و استثمار العقار الوقفي، و تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات المتبعة للتمكين من استغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة.²⁵

2: عن طريق التراضي

يختلف أسلوب التراضي عن أسلوب تقديم العروض، باعتباره أسلوب ابرام يقوم أساساً على تحرير المصلحة المتعاقدة من القواعد الإجرائية المعروفة في المناقصة و تمكينها من اختيار المتعاقد معها دون التقييد بشكليات أو إجراءات محددة، الأمر الذي يفتح لها سبيل التعاقد والتفاوض مع من تراه قادراً و مؤهلاً للقيام بالعملية التي ترغب في إنجازها، و من هنا تظهر مرونة الدعوة للتعاقد في أسلوب التراضي مقارنة بتقديم العروض.

تناول المشرع التعاقد عن طريق التراضي دون أن يفرق بين التراضي البسيط، الذي يعفي الجهة المتعاقدة من أي دعوة شكلية إلى المنافسة، وبين التراضي بعد الاستشارة، الذي يعطي للمصلحة المتعاقدة سلطة تقديرية واسعة في اختيار الطريقة التي توجه بها الاستشارة للمتعاملين الاقتصاديين لدعوتهم للتفاوض معها.²⁶، مثلما جاء به المشرع في النصوص المنظمة للصفقات العمومية.²⁷

الطابع الخاص لأسلوب التراضي و الاستثنائي، يتمثل في تحديد المشرع لمجال اعماله و يحدد للسلطة المكلفة بالأوقاف الحالات التي يجب تحققها ليكون لجؤها للتراضي مشروعاً، و بهذا يكون التراضي جائزاً في حالاته المحددة أصلاً، و لا يمكن اعماله خارج الحالات التي اقرتها المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي و المتمثلة فيما يلي:

1 يجب استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم عروض أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، و يعلن عدم جدوى اجراء طلب العروض، حسب نص المادة 40 من المرسوم المنظم للصفقات العمومية، عندما لا يتم استلام أي عرض أو عندما لا يتم الإعلان بعد تقييم العروض على مطابقة أي عرض لموضع الصفقة و لمحتوى دفتر الشروط، أو عندما لا يمكن ضمان تمويل الحاجات.²⁸

2 عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأملاك الوقفية.

- 3 في حالة كانت المشاريع الاستثمارية ذات بعد وطني.
- 4 في حالة مشاريع استثمارية تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.
- 5 إذا كانت مشاريع استثمارية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة.

من المهم الإشارة إلى أن نص المادة المذكورة أعلاه لم يدرج فيها حالة الاستعجال الملح، عند وجود خطر داهم تتعرض له الأملاك العقارية الوقفية لا يمكن تداركه بلجوء السلطة المكلفة بالوقف إلى طريقة تقديم عروض، نظراً لطول مدة هذه الإجراءات، وهذا مع ضرورة توضيح و تبرير حالة الضرورة و الاستعجال تبريراً كافياً، مثل ما ذهب إليه المشرع في الفقرة 2 من المادة 49 من المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، لأنه من الناحية العملية نجد الكثير من العقارات الوقفية العامة موجودة في حالة الاستعجال الملح.

ثانياً: الإجراءات المتبعة في استغلال العقار الوقفي و استثماره: نص المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، على إجراءات دقيقة و يجب احترامها لصحة المعاملة، و هي كما يلي:

1- الإعلان عن الاستثمار بالنسبة للاستغلال عن طريق تقديم عروض:

يتم الإعلان عن الاستثمار في صحفتين وطنيتين على الأقل و عن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، و فق النموذج المحدد من قبل ادارة الشؤون الدينية و الأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض،²⁹ حيث لم يحدد المشرع الإعلان بوسيلة معينة و ترك الأمر لتقدير السلطة المكلفة بالأوقاف شرط أن تحقق هذه الوسيلة الهدف من الإعلان، كما يتم سحب دفتر الشروط من طرف المستثمر لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية المعنية، طبقاً لنص المادة 05، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

2- فتح و تقييم العروض:

استحدث المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية للولاية، مهمتها دراسة العروض المقدمة³⁰، طبقاً لنص المادة 14 منه، حيث يتألف اللجنة الوالي أو ممثل عنه و تتكون من:

- المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف، عضواً.
- المدير الولائي للصناعة و المناهج، عضواً.
- المدير الولائي للأملاك الدولة، عضواً.
- المدير الولائي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء، عضواً.
- المدير الولائي للثقافة، عضواً.
- المدير الولائي للبيئة، عضواً.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل المشروع، عضواً.

أبقى نص الفقرة الأخيرة من المادة المذكور أعلاه الباب مفتوحاً للاستعانة بأي شخص ذا كفاءة وخبرة لتقديم المساعدة في أشغال اللجنة، وُفق المشرع بإقراره هذا الحكم، حيث ترك المجال واسعاً للاستعانة بخبراء و مختصين، خاصة و أن التنظيم العقاري في الجزائر و تعقيدات التعامل في الوقف، يتطلب الاستعانة بخبرة عالية المستوى. تتولى اللجنة فتح العروض المقدمة من قبل طالبي الاستثمار في الأملاك الوقفية، ثم دراسة العروض و تقييمها و انتقاء أحسن عرض تقني و مالي لفائدة الأوقاف، وفق احترام المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار، مع انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية؛ و يكون الانتقاء وفق مرحلتين، أولية و نهائية.³¹

أحال المشرع كفاءات الانتقاء لأحسن عرض إلى القواعد و الأحكام المنظمة للاستثمار، و بالتالي تُلزم السلطة المكلفة بالأوقاف باحترام النصوص و القواعد المنظمة لترقية الاستثمار.

حسب نص المادة 08، من نموذج دفتر الشروط، بعد استكمال الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم كتابياً لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة، و التي تُطلب حسب الحالة، كما تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها.

و يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض، بشرط أن يكون المشروع منسجم مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية.³² و قد أراد المشرع بهذا أن يكون الاستثمار في الأملاك الوقفية عامل تنمية مرافق لباقي المشاريع الاستثمارية القائمة على مستوى الولاية، من أجل تحقيق مردودية أفضل تعود بالنفع على المجتمع و الدولة ككل.

تقوم اللجنة الولائية لفتح و تقييم العروض المتعلقة باستغلال و استثمار العقارات الوقفية بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها، و بعد اعداد محضر اللجنة يتم رفع الملف كاملاً من طرف الوالي إلى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف من أجل استكمال الإجراءات المعمول بها.³³

3-الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية:

يكون الترخيص بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية و الأوقاف³⁴، يتم تبليغه إلى السيد الوالي المختص إقليمياً في نسختين، و هذا الأخير يقوم بتبليغ المستثمر بنسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال.³⁵

حدد نموذج دفتر الشروط المنظم للبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سواء عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي أن المشروع الاستثماري يمول من قبل مستثمر أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته و استغلاله الاستغلال الأمثل و المحافظة عليه.³⁶

4-إبرام العقد اداري:

يتم استثمار الأملاك الوقفية العقارية عن طريق عقد اداري يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة، و المستثمر من جهة ثانية³⁷، و هو الحق الذي أقرته المادة 26 مكرر 11، من القانون 01-07، بالنص على أن

للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 8 من قانون 91-10، مشيراً بذلك إلى النص الذي ينظم الأوقاف العامة.

تعمل إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف على اعداد العقد، و يتم التوقيع عليه بين مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و المستثمر المستفيد، و بناء عليه يبدأ حيازة والانتفاع بالعقار الوقفي مباشرة بعد اعداد محضر يوقع بين الطرفين و اعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت.³⁸

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، على أن عقد استغلال و استثمار العقار الوقفي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري، حيث ألزم المشرع الجزائي ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على عقار، والتي من بينها العقود الادارية ، إذ لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم شهر هذه التصرفات في المحافظة العقارية، وهذا ما تنص عليه المادة 29 من قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، بالقول أن كل إثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.³⁹

كما أكدت المادة 16، من الأمر رقم: 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴⁰، على احترام الإجراءات المتعلقة بالشهر، حيث نصت على ما يلي: "العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية." ويتضح من خلال ما ذكرناه من نصوص أنه بغض النظر عن نوع التصرف أو الجهة التي أصدرته، وسواء كان كاشفاً أو منشئاً للحق لا وجود له إلا من وقت قيده بمصلحة الشهر.⁴¹

5-مرحلة الاستغلال:

يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة و التراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، و يثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعده مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية الموجود بها العقار الوقفي محل الاستثمار، كما يجوز أن يكون الترخيص بشكل استثنائي للمشروع في الاستغلال جزئياً، إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.⁴²

المحور الثالث: الالتزامات المترتبة عن عقود الاستغلال و الاستثمار

أولاً: التزامات المستثمر

1- يدفع المستثمر خلال مرحلة إنجاز المشروع بدل ايجار سنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، و يتم تحديد قيمة الايجار حسب مقتضيات السوق العقارية، و بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال يدفع المستثمر نسبة مأوية من رقم الأعمال تتراوح النسبة بين 1% إلى 8%، على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع و الأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

2- يلتزم المستثمر في حالة البناء بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز، و في حالة وجود قوة قاهرة حالة دون التقيد بآجال الإنجاز

تمدد آجال إنجاز المشروع بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات مع اعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية كتابيا في مدة لا تتجاوز 8 أيام، و بعد دراسة المبررات المقدمة يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلاً إضافياً يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، تحدد هذه المدة حسب طبيعة و أهمية المشروع، ويكون ذلك بموجب ملحق للعقد، و لسد الذرائع التي قد يتحجج بها المستثمر عند عدم احترام آجال الإنجاز، استبعد المشرع صعوبات التمويل، حيث يرى أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبارها سبباً قاهراً حال دون التقيد بآجال إنجاز المشروع الاستثماري.⁴³

عند انقضاء الأجل الإضافي دون تكملت المشروع، يتم اعدار المستثمر تحت طائلة فسخ العقد دون إمكانية المطالبة بالتعويض،⁴⁴ و في هذه الحالة لم ينص المشرع على أن الاعذار يكون عن طريق محضر قضائي، و بالتالي يصح الاعذار بأي وسيلة تحقق الغرض منه.

3- كما يلتزم المستثمر بعدم احداث أي تغيير في التصاميم و المخططات المتفق عليها منفردا، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالوقاف، و إلا أصبح مخالفا بالتزاماته التعاقدية.

4- يلتزم المستثمر بدفع جميع المستحقات المالية وفق ما جاء في الاتفاق المحدد في العقد، كما يتحمل كل المصاريف و الرسوم و الأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار، فضلا عن هذا يلتزم المستثمر بتأمين الاستثمار من كافة الأخطار و الأضرار التي قد تلحق به.⁴⁵

5- بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه ضمان تسيير و إدارة المشروع و صيانتها، و يبقى للمستثمر بعد اعلام السلطة المكلفة بالأوقاف الحق في إنشاء مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير و الإدارة، مهمتها ضمان حسن استغلال الملك الوقفي و المحافظة عليه بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف و الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في هذا المجال و ما جاء في بنود العقد المبرم، و في هذه الحالة يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف.⁴⁶

6- يلتزم المستثمر طبقا لنص المادة 20، من نموذج دفتر الشروط المحدد لكيفية استغلال مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، بتسليم المشروع عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف في حالة لم يبدي رغبته في التجديد، وفق الإجراءات القانونية المعمول بها.

يترتب على عدم احترام المستثمر للالتزامات المنصوص عليها أعلاه و أحكام العقد المبرم، فسخ العقد من جانب واحد، وهي السلطة المكلفة بالأوقاف، و يكون ذلك على مسؤولية و عاتق المستثمر، و تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه اعدارين متتاليين في فترة شهر واحد، يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي، و أعطى المشرع للمستثمر مدة شهر ليستدرك الأمر، ويسري ابتداء من الاعذار الثاني، وإلا تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد، طبقا لنص المادة 22، من نموذج دفتر الشروط، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

ثانيا: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف

- 1- تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بالتسليم الفوري للعقار الوقفي للمستثمر بعد استفتاء الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي و امضاء العقد.
- 2- يلزم المشرع السلطة المكلفة بالأوقاف بتقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية،⁴⁷ و يعتبر هذا الحكم من أهم المزايا التي تشجع المستثمر وتسهل عليه الكثير من الإجراءات التي قد تكون عقبة تحول دون استكمال مشروعه، بسبب البيروقراطية التي يعاني منها غالباً المتعاملين الاقتصاديين و المستثمرين.
- 3- من المهام التي تلتزم بها السلطة المكلفة بالأوقاف ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في اطار الاستثمار و البناء المشيدة عليها في كل وقت، و ذلك للتأكد من احترام و مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط الذي نص عليه المشرع في ملحق المرسوم التنفيذي،⁴⁸ ويتم بذلك مرافقة السلطة المكلفة بالأوقاف لإنجازات المستثمر و مراقبته مدى تطبيقه للبنود المتفق عليها في العقد المبرم.
- 4- في حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة و ذوي الحقوق عن طريق المحضر القضائي من أجل تحديد موقفهم خلال الستين يوماً الموالية للتبليغ، و يكون للورثة الخيار بين الفرضيات التالية:
 - **الفرضية الأولى:** قرار الورثة بمواصلة الإنجاز أو استغلال العقار الوقفي شريطة الالتزام بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال و بانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، حيث يعتبر قرار مواصلة إنجاز المشروع الاستثماري من أعمال الإدارة، ولأن الغرض من ادره المال الشائع هو الانتفاع و اقتسام ثماره بين الشركاء، فقد عمل المشرع على توسيع مجال استعمالها و لم يشترط اجماع الشركاء، أين اكتفي باشتراط موافقة الأغلبية، تحسب على أساس قيمة الأنصبة، حسب نص المادة 716 من القانون المدني⁴⁹، و للأغلبية أن تختار مديراً، و إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم.⁵⁰
 - **الفرضية الثانية:** قرار الورثة بفسخ العقد، في حالة رفضهم مواصلة إنجاز المشروع، و فسخ العقد يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الاشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و كلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10%.
 - **الفرضية الثالثة:** حالة عدم ابداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة ستين يوماً، يتم فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف دون تعويض الورثة وذي الحقوق.⁵¹

الخاتمة:

عملنا من خلال هذه الدراسة التطرق إلى موضوع استثمار العقارات الوقفية العامة، وفق ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

حيث نظم المشرع الجزائري استغلال و استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة، سواء كانت عقارات مبنية أو غير مبنية، وسواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، هذا الاستغلال يتم وفق شروط أقرها المشرع، أهمها أن يكون العقار وقفاً عاماً، في حين استثنى من هذا الاستغلال الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي، و التي نظمها وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، و قد توصلنا في طي هذه الدراسة إلى عدة نتائج مهمة، نتناولها كما جاءت تباعاً في البحث، كما يلي:

- 1 استغلال و استثمار العقارات الوقفية، جعلها المشرع عن طريق عقود إدارية، تتم وفق صيغتين، عن طريق تقديم عروض و استثناءً عن طريق التراضي.
 - 2 حدد المشرع استغلال الأملاك الوقفية بمدة أقصاها 30 سنة على أن لا تقل عن 15 سنة، قابلة للتجديد على أساس قيمة المدروية الاقتصادية للمشروع الاستثماري.
 - 3 استحدث المشرع لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية للولاية، مهمتها دراسة العروض المقدمة، حيث يتأسر اللجنة الوالي، أو ممثل عنه.
 - 4 يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، بناء على اقتراح الوالي المختص إقليمياً، بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية و الأوقاف.
 - 5 يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.
 - 6 يمكن أيضاً اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأملاك الوقفية، أو اذا كان لفائدة الشباب الحاصبين على مؤهلات علمية أو مهنية.
 - 7 يدفع المستثمر خلال مرحلة إنجاز المشروع بدل ايجار سنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، و يتم تحديد قيمة الايجار حسب مقتضيات السوق العقارية. و بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال، يدفع المستثمر نسبة مأوية من رقم الأعمال تتراوح النسبة بين 1% إلى 8%، على أساس المدروية الاقتصادية للمشروع و الأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.
- خرجنا من خلال هذه الدراسة بجملة من التوصيات نعرضها فيما يلي:

- 1 - كان على المشرع جعل تحديد مدة الاستثمار مرتبط بواقع و طبيعة الأملاك العقارية الوقفية، حتى يوسع و ينوع من دائرة استثمار الأملاك الوقفية و تنميتها.

- 2 - حبذا لو يُفصّل المشرع أكثر في الأحكام المنظمة للتعاقد عن طريق التراضي، حتى تفضي شفافية أكبر على الإجراءات المتبعة.
- 3 - ضرورة إحداث برامج توعية لترشيد و توعية الواقفين و اقناعهم حول ما في الوقف من منفعة للمجتمع و الاقتصاد الوطني، حتى لا تكون شروطهم الوقفية عائقاً أمام تنمية و استثمار موارد الوقف في الجزائر.
- 4 - إعطاء تحفيزات لاستثمار الأوقاف المتواجدة في الهضاب العليا و جنوب الوطن لتشجيع المستثمرين و المتعاملين للمساهمة في استغلالها و تنميتها.
- 5 - إقامة جهد مشترك بين البنوك الإسلامية و السلطة المكلفة بالوقف، من خلال ضمان تمويل هذه الأخيرة بالوسائل المتعارف عليها شرعاً، بهدف تطوير ملكيات الوقف.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر

I - القوانين:

- 1- القانون رقم: 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، 18 نوفمبر 1990، ج ر ج ج، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 2- القانون رقم : 91-10، المرخ في 27 افريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر ج ج، العدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991.
- 3- القانون رقم: 01-07، المرخ في 22 ماي 2001، يعدل و يتمم قانون 91-10، المتعلق بالأوقاف، ج ر ج ج، العدد 29، المؤرخة في 23 ماي 2001.

II- الأوامر و المراسيم:

- 1-الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، ج ر ج ج، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- 2- الأمر رقم: 75-74، المؤرخ 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم: 98-381، يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، ج ر ج ج، العدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط و كفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر ج ج العدد: 09، المؤرخة في 20/02/2014.
- 5- المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج ر ج ج، العدد 50، المؤرخة في 20 سبتمبر 2015

6- المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، العدد 52، مؤرخة في 29 غشت 2018.

ثانيا: المراجع

I - الكتب:

1- اقبال عبد العزيز المطوع، "مشروع قانون الوقف الكويتي، في اطار استثمار و تنمية الموارد الوقفية"، الطبعة الأولى، مكتبة الكويت الوطنية، الكويت، 2001، ص 100.

2- خلفوني مجيد، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري "، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2007، ص 33.

3- خير الدين موسى فنطازي، "عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف"، الجزء الأول، دار زهران للنشر و التوزيع، عمان، 2011

4- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، " المنازعات العقارية "، الطبعة الثانية، دار هومه الجزائر، 2006

5- محمد يحي عويس، "التحليل الاقتصادي الكلي"، مكتبة عين شمس، 1977

6- مصطفى شلي، "أحكام الوصايا و الأوقاف"، دار الجامعية للطباعة و النشر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1982

نصر الدين سعيدوني، " دراسات في الملكية العقارية"، الطبعة الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، 6- الجزائر، 1986.

II - الرسائل العلمية:

1- عبد القادر بن عزوز، " فقه استثمار الفقه و تمويله في الإسلام " (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة لنيل درجة دكتوراه علوم، في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004

2- عقوني محمد، " الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016.

III - المقالات العلمية:

1- بن محمد محمد، حليمي منال، " صفقات التراضي في الجائر، "أسلوب ابرام خاص بضوابط قانونية غامضة"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد الثالث عشر، جوان 2015

IV - المؤتمرات العلمية:

1 - محمد عبد الحليم عمر، "الاستثمار في الوقف وفي غلاته و ريعه"، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة

عشر لمجمع الفقه الاسلامي، الدولي المنعقد بالمنعقدة بمسقط (سلطنة عمان)، من 09-

2004/03/11، المعهد الاسلامي للبحوث و التدريب التابع للبنك الاسلامي للتنمية، جدة،

المملكة العربية السعودية، 2004.

الهوامش:

- 1 - قانون رقم : 91-10، المرخ في 27 افريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج ر ج، العدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، ج ر ج، العدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.
- 3 - القانون رقم 01-07، المرخ في 22 ماي 2001، يعدل و يتم قانون 91-10، المتعلق بالأوقاف، ج ر ج، العدد 29، المؤرخة في 23 ماي 2001.
- 4 - أنظر كل من المادة 26 مكرر 6، و المادة 26 مكرر 7، من القانون رقم 01-07. نفس المصدر.
- 5 - المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج، العدد 52، مؤرخة في 29 غشت 2018.
- 6 - المادة 2، نفس المصدر.
- 7 - القانون رقم: 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج ر ج، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 8 - مثلاً ما جاء به المشرع الكويتي في نص المادة الأولى، تعريفات، الفصل الأولى، من مشروع قانون الأوقاف.
- 9 - خير الدين موسى فنتازي، "عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف"، الجزء الأول، دار زهران للنشر و التوزيع، عمان، 2011، ص 23 و 24.
- 10 - الفقرة أ، من نص المادة 6، من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، مصدر سابق.
- 11 - اقبال عبد العزيز المطوع، "مشروع قانون الوقف الكويتي، في اطار استثمار و تنمية الموارد الوقفية"، الطبعة الأولى، مكتبة الكويت الوطنية، الكويت، 2001، ص 100.
- 12 - مصطفى شلي، "أحكام الوصايا و الأوقاف"، دار الجامعية للطباعة و النشر، الطبعة الرابعة، بيروت، 1982، ص 318-320.
- 13 - نصر الدين سعيدوني، "دراسات في الملكية العقارية"، الطبعة الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 78.
- 14 - خير الدين موسى فنتازي، مرجع سابق، ص 25-28.
- 15 - القانون رقم: 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، مصدر سابق.
- 16 - نفس المصدر.
- 17 - المادة 2، و المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 18 - المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط و كفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر ج، العدد: 09، المؤرخة في 20/02/2014.
- 19 - عبد القادر بن عزوز، "فقه استثمار الفقه و تمويله في الإسلام" (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة لنيل درجة دكتوراه علوم، في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص 78.
- 20 - محمد يحي عويس، "التحليل الاقتصادي الكلي"، مكتبة عين شمس، 1977، ص 113.
- 21 - محمد عبد الحليم عمر، "الاستثمار في الوقف وفي غلاته و ريعه"، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشر لمجمع الفقه الاسلامي، الدولي المنعقد المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان)، من 09-11/03/2004، المعهد الاسلامي للبحوث و التدريب التابع للبنك الاسلامي للتنمية، جدة، المملكة العربية السعودية، 2004.
- 22 - المادة 4، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 23 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.

- 24 - المادة 14، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، ملحق أول، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 25 - أنظر كلا من المادة 11، و 12، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 26 - بن محمد محمد، حليمي منال، "صفقات التراضي في الجزائر"، أسلوب ابرام خاص بضوابط قانونية غامضة"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد الثالث عشر، جوان 2015، ص 175.
- 27 - أنظر المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج ر ج ج، العدد 50، المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.
- 28 - المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، نفس المصدر.
- 29 - المادة 4، من نموذج دفتر الشروط، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 30 - تحدد كفاءات سير اللجنة و عملها بموجب قرار مشترك بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ووزير الشؤون الدينية و الأوقاف، أنظر المادة 16، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 31 - المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 32 - المادة 9، من نموذج دفتر الشروط، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 33 - أنظر كلاً من نص المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم : 18-213، و المادتان 5 و 6، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحق الثاني، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 34 - المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 35 - المادة 11 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 36 - المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 37 - المادة 5، من المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق.
- 38 - المادة 12 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 39 - خلفوني مجيد، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2007، ص 33.
- 40 - الأمر: رقم 75-74، المؤرخ 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- 41 - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، " المنازعات العقارية"، الطبعة الثانية، دار هومه الجزائر، 2006، ص 65.
- 42 - المادة 17، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.

- 43 - المادة 16، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 44 - نفس المادة من نفس المصدر.
- 45 - المادة 20، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 46 - المادة 26، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 47 - المادة 18، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 48 - المادة 25، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.
- 49 - الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ج ر ج ج ، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.
- 50 - أنظر عقوني محمد، "الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016. ص 92 و 93.
- 51 - المادة 27، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، مصدر سابق.