

## استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية -قراءة في المرسوم رقم 18-213

*The built and unconstructed endowment real estate exploiting  
Reading in Decree No. 18-213*

الدكتورة عائشة طيب Dr.Taib aicha<sup>(1)</sup> الدكتورة حكيمة كحيل Dr. Kahil hakima<sup>(2)</sup>  
<sup>1</sup>جامعة لونيبي علي - البلدية، عضو مخبر القانون والعقار، aichataib73@yahoo.fr  
<sup>2</sup>جامعة لونيبي علي - البلدية، 2، h.kahil1975@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/06

تاريخ القبول: 2021/05/25

تاريخ لإرسال: 2020/12/30

**ملخص:**

تكتسي عملية استثمار الأملاك العقارية الوقفية أهمية بالغة في ضمان استمرارية أداء الوقف في تقديم خدماته وتحقيق أهدافه، المتمثلة في اكتساب الأجر والثواب، وتحقيق التنمية الشاملة في شتى المجالات. وبما أن الأملاك العقارية الوقفية تمثل أهم المجالات التي يمكن الاستثمار فيها، على اعتبار أن أغلب الأملاك الوقفية في الجزائر تتشكل من عقارات يمكن استغلالها، فقد نظم المشرع الجزائري شروط وكيفيات استغلالها من طرف المستثمر الذي تربطه مع السلطة المكلفة بالأوقاف عقد إداري يمنح له حق الانتفاع دون التملك، بموجب المرسوم رقم 18-213 الذي نظم طريقة استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية باستثناء العقارات الفلاحية التي تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014.

**الكلمات المفتاحية:** الوقف؛ الملكية العقارية؛ استغلال الاملاك الوقفية؛ العقارات المبنية.

**Abstract:**

The process of investing endowment real estate is extremely important in ensuring the continuity of the endowment's performance in providing its services and achieving its goals, represented in gaining remuneration and reward, and achieving comprehensive development in various fields. Since endowment real estate represents the most important areas in which it can be invested, given that most of the endowment properties in Algeria consist of real estate that can be exploited, the Algerian legislature has organized the conditions and methods for their exploitation by the investor who binds him with the authority in charge of endowments an administrative contract that grants him the right to usufruct without Ownership, pursuant to Decree No. 18-213 that regulated the method of utilizing endowment real estate, both built and unconstructed, with the exception of agricultural real estate subject to Executive Decree No. 14-70 of February 10, 2014.

**Keywords:** Endowment, real estate ownership, exploitation of endowment properties, built real estate.

(1) المؤلف المراسل: الدكتورة عائشة طيب، aichataib73@yahoo.fr

**مقدمة:**

تكتسي عملية استثمار الأملاك العقارية الوقفية أهمية بالغة في ضمان استمرارية أداء الوقف في تقديم خدماته وتحقيق أهدافه، المتمثلة في اكتساب الأجر والثواب، وتحقيق التنمية الشاملة في شتى المجالات، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في إطار أحكام قانون الأوقاف رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم، الذي منح لإدارة الأوقاف حق إبرام عقود استثمارية على الأملاك الوقفية العامة التي تتولى إدارتها وتسييرها.

وبما أن الأملاك العقارية الوقفية تمثل أهم المجالات التي يمكن الاستثمار فيها، على اعتبار أن أغلب الأملاك الوقفية في الجزائر تتشكل من عقارات يمكن استغلالها، فقد نظم المشرع الجزائري شروط وكيفيات استغلالها من طرف المستثمر الذي تربطه مع السلطة المكلفة بالأوقاف عقد إداري يمنح له حق الانتفاع دون التملك، بموجب المرسوم رقم 18-213 الذي نظم طريقة استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية باستثناء العقارات الفلاحية التي تخضع للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014.

ويعتبر هذا المرسوم أحد علامات تجسيد حق السلطة في إبرام عقود استثمارية للأملاك الوقفية، وذلك بتحديد أحكاما موضوعية وإجرائية لتحرير هذه العقود.

وتعد عملية استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية على غرار باقي أصناف العقارات الأخرى، ذات أهمية بالغة سواء بالنسبة لإرادة الواقف، أو بالنسبة لمستغله (المستثمر)، أو الدولة ممثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف، وتعمل هذه الأخيرة على المحافظة على هذه العقارات، وضمان تنفيذ إرادة الواقف عن طريق استغلال العقارات الوقفية، ومن جهة أخرى المستثمر الذي يريد الحصول على ضمانات للاستثمار في هذا النوع من العقارات لحماية استثماره.

وقصد الموازنة بين مصلحة الطرفين سعى المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حدد ضوابط وكيفيات استغلال هذه العقارات.

لكن الإشكال الذي يثور من خلال هذا الموضوع هو: هل منح المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 18-213 السابق الذكر للمستثمر ضمانات عند إرجاعه للملك الوقفي؟

سيتم الإجابة على هذه الإشكالية من خلال بحثين، المبحث الأول يتناول شروط استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية، أما المبحث الثاني منه خصص لإجراءات استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية.

## 1. شروط استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية

يتم استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، ولتحقق هذا الاستغلال اشترط المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 18-213 المؤرخ في 20/08/2018، المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجموعة من الشروط، منها ما يتعلق بالمستثمر، ومنها ما يتعلق بالسلطة المكلفة بالأوقاف، ومنها ما يتعلق بالعقارات الوقفية، وكذا الشروط الخاصة بالمشروع الاستثماري.

سنحاول البحث في هذه المسائل من خلال المطالبين التاليين:

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بأطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالعقارات الوقفية محل الاستثمار والمشروع الاستثماري

### 1.1. الشروط المتعلقة بأطراف عقد استغلال العقارات الموجهة للاستثمار:

تتمثل أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، في كل من السلطة المكلفة بالأوقاف

والمستثمر، بناء عليه سيتم تحديد الشروط الواجب توافرها في كل طرف من خلال الفرعين التاليين:

#### 1.1.1. الشروط المتعلقة بالسلطة المكلفة بالأوقاف:

تعد السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في عقد استغلال العقارات الوقفية بصريح نص المادة 05 من

المرسوم التنفيذي رقم 18-213 التي نصت على ما يلي: " تتم عمليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر<sup>1</sup>."

والكلام عن السلطة المكلفة بالأوقاف لا ينحصر في المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف، بل تشمل أيضا

الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، وسنحدد شروط تدخل كل منهما على حدى.

#### 1.1.1.1. شروط تدخل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف:

حول المشرع لوزير الشؤون الدينية والأوقاف بالتدخل بموجب نص المادة 11 من المرسوم رقم

18-213، عند مباشرة إجراءات إبرام العقد الخاص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية، وذلك بالترخيص بمباشرة إجراءات إبرام العقد.

ويتم الترخيص بعد استطلاع رأي بعض الهيئات الاستشارية ذات الصلة لاسيما ما يعرف باللجنة المكلفة

بالأوقاف، ويتمحور مجال الاستشارة من اللجنة بخصوص الإفصاح على طبيعة المشروع الاستثماري الوقفي

المزمع إنجازه، وجدواه الاقتصادية وأثره على التنمية<sup>2</sup>.

### 2.1.1.1. الشروط الخاصة بتدخل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

خول المشرع للمديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف ممثلة بمديرتها، حق إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، شريطة صدور الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>3</sup>.

### 2.1.1. الشروط المتعلقة بالمستثمر:

يعد المستثمر الطرف الثاني في عقد استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، وطبقاً لما ورد في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، فإن حق الاستغلال يمنح لكل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، دون إعطاء شروط أخرى خاصة، وعليه تعتمد الشروط العامة للتعاقد من رضى وغيرها<sup>4</sup>.

أما المادة 06 من الملحق الأول من نموذج دفتر الشروط فقد نصت على ما يلي: " يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، يرغب في الاستثمار أن يثبت موطناً أكيداً ويتمتع بحقوقه المدنية<sup>5</sup> " يتبين من هذا النص أن المشرع الجزائري منح حق الاستغلال لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاصاً، دون أن يحدد جنسيته، فقط أشارت نص المادة للشروط الواجب توفرها في المستثمر المترشح للاستفادة من عقد الاستغلال، المتمثلة في ضرورة اختيار هذا الأخير موطناً أكيداً له، وهو مقر الشخص المعنوي، وإن يكون متمتعاً بكامل حقوقه المدنية، وبالنسبة للشخص المعنوي يطبق هذا الشرط على ممثله القانوني، كما يجب ألا يكون مسبقاً قضائياً أو محكوماً عليه، أما شرط الجنسية لم يشر إليه المشرع في هذه المادة.

أما المادة الأولى من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الاستثمار، نجد أنها منحت حق الاستثمار لكل شخص سواء كان جزائرياً أو أجنبياً، أما المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014، فقد نصت على ما يلي: "يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 04 أعلاه مع مراعاة ما يأتي: -أن يكون من جنسية جزائرية...."<sup>6</sup>.

يتبين من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري استلزم صراحة شرط الجنسية الجزائرية إذا تعلق الأمر بعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية .

في حين اشترط المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ضرورة اختيار موطن أكيد للمستثمر، وأن يكون متمتعاً بكامل حقوقه المدنية، وأن يثبت يسره مالياً، وأن يحترم تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض

المحددة في دفتر الشروط، دون شرط الجنسية، وهذا يعني إمكانية استغلال العقارات الوقفية من طرف مستثمر أجنبي إذا توفرت فيه الشروط السابقة<sup>7</sup>.

## 2.1. الشروط المتعلقة بالعقارات محل الاستثمار والمشروع الاستثماري:

حدد المشرع الجزائري شروط خاصة بالعقارات محل الاستغلال والمشروع الاستثماري، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفرعين التاليين:

### 1.2.1. الشروط الخاصة بالعقارات الوقفية محل الاستثمار:

قبل أن نحدد العقارات الوقفية محل الاستثمار سنحاول في البداية تحديد المقصود بالوقف من الناحية الشرعية والقانونية.

#### 1.1.2.1. تعريف الوقف:

##### 1.1.1.2.1. تعريف الوقف من الناحية الفقهية:

عرف الوقف في الفقه المالكي بأنه: " جعل منفعة مملوك ولو بأجره أو غلته لمستحق بصيغة مدة ما يراه المحبس".

وعرفته الشافعية بأنه: " حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود"<sup>8</sup>.

وعرف أيضا بأنه: "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصدر مباح شرعا"<sup>9</sup>.

والوقف نوعان قد يكون وقفا خاصا وقد يكون وقفا عاما، وما يهمنا في دراستنا هذه هو الوقف العام الذي عرف بأن: " الوقف العام هو ما جعل الوقف فيه ابتداء على جهة بر دائمة كالفقراء والمساكين، وبناء المساجد وغير ذلك من ضروب البر والخير"<sup>10</sup>.

### 2.1.1.2.1. تعريف الوقف من الناحية القانونية:

عرفت المادة 03 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر أو الخير"<sup>11</sup>.

وعرفت المادة 06 من نفس القانون الوقف العام على أنه: "الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات .....".

ما نستخلصه من ما سبق هو أن الغرض المقصود من الوقف هو التبرع بمال معين لجهات معينة على سبيل التبرع.

### 2.1.2.1. العقارات الوقفية محل الاستثمار:

#### 1.2.1.2.1. تعريف العقار بوجه عام:

إن العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للتنقل إلى مكان آخر بدون تلف، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" <sup>12</sup>.

وتوصف الاشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل الى عقارات ومنقولات، و يعني العقار لغة

كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمنزل <sup>13</sup>.

حيث أن العقارات هي الاشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو من

صنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعترها تلف أو خلل <sup>14</sup>.

### 2.2.1.2.1. نطاق العقارات الوقفية محل الاستثمار:

لم يخضع المشرع الجزائري بموجب المرسوم رقم 18-213 كل العقارات الوقفية للاستثمار بل خص

بعض العقارات الوقفية التي حصرها بموجب المادة 07 من المرسوم السالف الذكر في ما يلي:

\*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.

ومن جهة أخرى استثنى المشرع الجزائري من الاستغلال، الأملاك العقارية الوقفية العامة ذات الطابع

الفاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014، الذي يحدد كيفيات

إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. <sup>15</sup>

### 2.2.1. الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري:

اشترط المشرع الجزائري لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ما يلي:

1- ضرورة توفر الشروط الإدارية خاصة منها ضرورة مطابقة المشروع الاستثماري لأدوات التهيئة والتعمير، والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي، وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية.

2- يجب أن لا يكون المشروع الاستثماري مخالفا لقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

3- يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط<sup>16</sup>.

## 2. إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:

أقرت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السابق الذكر، صيغتين في إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، صيغة تتم عن طريق تقديم عروض كأصل عام، وأخرى تتم عن طريق التراضي كاستثناء، وهذا ما سيتم تناوله من خلال المطلبين التاليين:

### 1.2. اعتماد صيغة تقديم العروض في إبرام العقد كقاعدة عامة:

تعد صيغة تقديم العروض تقنية مستحدثة تم إحلالها محل أسلوب المزاد العلني في هذا النوع من الاستثمارات، أما الأملاك الوقفية الأخرى التي لا تكتسي الوجهة الاستثمارية بمفهوم المرسوم رقم 18-213، يبقى أسلوب المزاد العلني ساري المفعول بشأنها،<sup>17</sup> وتتم وفق الخطوات التي سنتولى تحديدها من خلال الفروع التالية:

#### 1.1.2. مراحل مباشرة صيغة تقديم العروض:

تمر صيغة تقديم العروض لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بمرحلتين، مرحلة الإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط، ثم مرحلة إيداع العروض.

##### 1.1.1.2. مرحلة الإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط:

يتم منح حق استغلال الأملاك الوقفية عن طريق تقديم عروض باعتبارها الطريقة الأصلية لمنح حق استغلال العقارات الوقفية، وفقا للإجراءات التالية:

1- يتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفقا للنموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف كما يمكن استخدام أي وسيلة أخرى تحقق الغرض نفسه<sup>18</sup>.

2- يتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي يدخل في دائرة اختصاصها العقار الموقوف محل الاستثمار، مقابل تسديد مبلغ يتم تحديده من طرف مديرية الأوقاف بناء على أمر بالدفع لدى

حساب الأوقاف "إيرادات" الذي يكون مفتوح لدى بنك معين المحدد في وثيقة دفتر الشروط مع تحديد عنوانه بالضبط.

### 2.1.1.2. مرحلة إيداع العروض:

بعد الاعلان يتم إيداع العروض عن طريق تقديم تعهدات مختومة تحمل عبارة "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري مع كتابة عبارة "لا يفتح"، مع إيداع هذه العروض في التاريخ المحدد في الإعلان قبل الساعة 12.00 كآخر أجل لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية<sup>19</sup>. ويراعى في تحديد آجال تحضير العروض خصوصية المشروع الاستثماري ومكوناته، كما يجب أن يحتوي ملف الحصول على استغلال الملك الوقفي على الوثائق التالية:

#### 1.2.1.1.2. الملف الخاص بالمستثمر:

- \*تعهد وفق النموذج المرفق.
- \*وصل سحب دفتر الشروط.
- \*نسخة من بطاقة الهوية.
- \*دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر.
- \*نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.

#### 2.2.1.1.2. الملف الخاص بالمشروع الاستثماري:

- \*بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الاولي.
  - \*التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط تمويل الهندسة المالية للمشروع.
  - \*تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.
  - \*مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز<sup>20</sup>.
- وبعد تقديم الطلب، تتولى اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، القيام على وجه الخصوص في مرحلة التقييم الأولي بما يأتي:
- \*إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.
  - \*إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض.
  - \*فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.
  - \*إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض.
  - \*تقييم وتحليل العروض تقنيا وماليا.

وفي حالة ما إذا كانت العروض غير مطابقة للشروط وغير مناسبة فإن اللجنة لا تعتد بها<sup>21</sup>.

وبعدما يتم الانتقاء الأولي من طرف اللجنة، تقوم هذه الأخيرة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم كتابيا، لاستكمال ملفاتهم بجملة من الوثائق والتي يتم طلبها حسب الحالة، وهذه الوثائق تتمثل في الآتي:

\* نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.

\* كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول.

\* نسخة من رقم التعريف الجبائي.

\* الوثيقة المتعلقة بالتنقيض لإبرام عقود.

\* تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية مرفقا بالوثائق الثبوتية، كشهادة حسن الإنجاز وغيرها.

كما يمكن طلب أي وثيقة من قبل اللجنة من أجل طلب الأحسن لفائدة الأوقاف من بين المستثمرين المترشحين، كما لها أن تطلب تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها<sup>22</sup>.

وبعد تقديم العروض يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ولا يمكن عرض أي عقار وقفي للاستثمار إلا بعد صدور ترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا، بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف<sup>23</sup>.

## 2.1.2. فتح وتقييم العروض:

يتم فتح وتقييم العروض من طرف لجنة مختصة، وتستكمل إجراءات انتقاء أحسن عرض وفقا لإجراءات محددة لاستكمال إبرام العقد.

### 1.2.1.2. لجنة فتح وتقييم العروض:

استحدث المشرع الجزائري لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تدعى في صلب النص "اللجنة" على مستوى كل ولاية وتتولى ما يأتي:

\* فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.

\* دراسة العروض المقدمة وتقييمها على مرحلتين، الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي.

\*انتقاء احسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولايتية<sup>24</sup>.

ويتأس هذه اللجنة الوالي او ممثله وتتكون من الاعضاء التاليين:

\*المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، عضوا.

\*المدير الولائي للصناعة والمناجم، عضوا.

\*المدير الولائي لأملاك الدولة، عضوا.

\*المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء، عضوا.

\*المدير الولائي للثقافة، عضوا.

\*المدير الولائي للبيئة، عضوا.

\*رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع، عضوا.

ورخص المشرع إمكانية استعانة اللجنة بأي شخص آخر يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر لكفاءته<sup>25</sup>.

### 2.2.1.2. انتقاء العروض واستكمال شكليات العقد:

وبعد تقديم كل هذه الملفات يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة على أساس

نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض.

ويؤخذ بعين الاعتبار في اختيار المشروع، مراعاة مدى انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على

مستوى الولاية<sup>26</sup>.

وبعد الانتقاء النهائي يتم تحرير محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة

، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال الإجراءات المعمول بها، المتمثلة في الترخيص باستغلال

العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، ويتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري

، تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، كما يشترط على

المستثمر أن يمضي تعهد يصرح فيه بأنه اطلع على دفتر الشروط الخاص بإعلان منح العقار الوقفي بغرض

إنجاز المشروع الاستثماري وقبل بكل الاحكام الواردة فيه، كما يتعهد بأنه يتمتع بكل حقوقه المدنية ولم يتعرض

لمنع حقوقه وغير مفلس، كما يتعهد بالالتزام بالأحكام الواردة في دفتر الشروط في حالة ما إذا كان عرضه هو

الأفضل، ويلتزم بدفع المقابل السنوي لاستغلال العقار الوقفي، ودفع كل المستحقات الأخرى الواردة في دفتر

الشروط، وتكاليف الدراسة والبناء وفقا للمخططات والتصاميم المعتمدة لدى المصلحة المكلفة بالأوقاف، إلى غاية الحصول على شهادة المطابقة والدخول في الاستغلال.

وتجسد حياة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم، ويمكن الاعتماد في ذلك على مراجع المسح إن وجدت.

ويجب التعيين الدقيق للعقار الوقفي محل عقد الاستثمار من حيث تحديد حدوده وموقعه ومساحته، وكذا ضرورة الإشارة إلى أن ملكية العقار الوقفي المخصص لإنجاز مشروع استثماري وقف عام، وتحديد عقد الوقف الذي بموجبه أصبحت ملكية هذا العقار وقفا عاما، مع ضرورة الإشارة إلى تاريخ شهر عقد الوقف<sup>27</sup>.

### 3.1.2. مدة عقد استثمار العقار الوقفي والالتزامات المترتبة عنه:

#### 1.3.1.2. مدة عقد استثمار العقار الوقفي:

يبرم عقد الاستثمار لمدة أدها خمسة عشر سنة (15 سنة) وأقصاها ثلاثون سنة قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، ويعتمد في تحديد مدة العقد على أساس حجم الاستثمار وأهميته.

وهذه المدة قابلة للتجديد ضمنا لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد (بمعنى يجب أن يتم التعبير عن عدم التجديد صراحة)، وبمناسبة تجديد العقد يمكن مراجعة بنوده لاسيما فيما يخص الأحكام المالية، أي الإتاوة التي تدفع مقابل استغلال الملك الوقفي تحقيقا لمصلحة الوقف<sup>28</sup>.

واطلق المشرع على هذه الإتاوة مصطلح بدل إيجار باعتبار أن استثمار الملك الوقفي يتم عن طريق الإيجار، الذي ألزم به المستثمر ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، ويتم تحديد قيمة الإيجار على أساس سعر السوق العقارية، ويدفع سنويا خلال مرحلة الإنجاز.

وبعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال فإن المستثمر يدفع قيمة إضافية أخرى زيادة على بدل الإيجار السنوي، تتمثل في نسبة مئوية من رقم الأعمال والتي تتراوح ما بين 01 % إلى 08 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

ويتم تسديد هذه المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف "إيرادات" المفتوح لدى البنك المتعاقدة معه مديرية الأوقاف<sup>29</sup>.

### 2.3.1.2. الالتزامات والحقوق التي يترتبها عقد استغلال الأملاك الوقفية:

يترتب عن إبرام عقد استغلال الأملاك العقارية الوقفية التزامات وحقوقاً لأطراف العلاقة التعاقدية، يمكن حصرها في الآتي:

#### 1.2.3.1.2. التزامات وحقوق المستثمر:

**1.1.2.3.1.2. التزامات المستثمر:** يقع على عاتق المستثمر في حالة البناء، التزامه بالشروع في إنجاز المشروع مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، كما يلتزم احترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز المحدد له.

ويمكن أن تمتد آجال إنجاز المشروع الاستثماري إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيد بها- ولا يمكن اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً- وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية كتابياً في أجل أقصاه ثمانية أيام.

وفي حالة عدم تمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد، يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلاً إضافياً بعد دراسة المبررات المقدمة يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، حسب طبيعة المشروع، وأهميته بموجب ملحق للعقد.

وإن لم يتم إتمام المشروع أيضاً عند انقضاء الأجل الإضافي، يتم إعدار المستثمر تحت طائلة فسخ عقد الاستثماري دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

ويدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط، ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال، يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف، وبصفه استثنائية يمكن الترخيص بالشروع في الاستغلال جزئياً إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.

ويمنح عقد الاستثمار للسلطة المكلفة بالأوقاف، حق الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنائة المشيدة عليها في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا، والعقد المبرم<sup>30</sup>.

وفي هذا الإطار يلتزم المستثمر بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية، ولهذا فإنه يتقيد على وجه الخصوص بما يأتي:

\* عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

- \* دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد.
- \* تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار من كافة الاخطار والأضرار التي قد تلحق به.
- \* تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبد رغبتة في التجديد.

### 2.1.2.3.1.2. حقوق المستثمر:

- \* الانتفاع بعائدات الاستغلال.
- \* استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن.
- \* الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار.
- \* ينتفع المستثمر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تنقل العقار الوقفي ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالوقف<sup>31</sup>.

### 2.2.3.1.2. حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

#### 1.2.2.3.1.2. التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف: تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف في إطار مرافقة

المستثمر ما يلي:

- \* التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد.
- \* تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية، كإدارة منح رخصة البناء والتجزئة... الخ.<sup>32</sup>
- ومنح هذه الامتيازات للمستثمر لا يمنع من معاقبته إذا أخل بالتزاماته، في حالة ما إذا أقدم على عمل من الأعمال التالية:

- \* عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشوط وعقد الاستغلال، لا سيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها.

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

\* التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد.

\* إهمال المشروع، جزئياً أو كلياً.

\* سوء تسيير الاستثمار.

### 2.2.2.3.1.2. حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:

في حالة عدم تقييد المستثمر بالبند والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، يمنح للسلطة المكلفة بالأوقاف حق فسخ عقد الاستثمار، وعلى مسؤولية وعائق المستثمر إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط وأحكام العقد المبرم، وتتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي.

وبعد انقضاء أجل شهر يسري ابتداء من الإذار الثاني، تتبشر السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات فسخ العقد، وبعد استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف يلجأ إلى المحكمة الإدارية<sup>33</sup>.

أما إذا لم يخل المستثمر بالتزاماته و أتم عملية الإنجاز فإنه يتولى على عاتقه ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته، كما يمكنه بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد المبرم، وفي هذه الحالة يبقى المستثمر هو الطرف الملزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>34</sup>.

وفي حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي من أجل تحديد موقفهم، خلال السنتين يوما الموالية للتبليغ، فيما يأتي:

\* إما مواصلة الانجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الاحكام الواردة في عقد الاستغلال و بانتداب وكيل يقوم مقامهم على اساس الأغلبية.

\* وإما فسخ العقد.

وفي حالة عدم إبداء رغبة من قبل الورثة في مدة 60 يوما يتم فسخ العقد دون تعويض، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة، الذي يمثل القسمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة لعد اقتطاع نسبة 10%<sup>35</sup>.

### 2.2. منح الاستغلال عن طريق التراضي:

يتم اللجوء لطريقة الاستغلال عن طريق التراضي في حالات معينة ووفقا لإجراءات معينة، سنتولى تحديدها من خلال الفرع التالية:

### 1.2.2. حالة اعتماد صيغة الاستغلال عن طريق التراضي:

يمنح حق استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي كاستثناء، وذلك بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار<sup>36</sup>.  
وبلجاً لصيغة التراضي في منح الاستثمار بصفة استثنائية، عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومر دودية كبرى للأملاك الوقفية، أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات ووقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة<sup>37</sup>.

### 2.2.2. إجراءات منح الاستغلال عن طريق التراضي:

يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعد إعداد محضر من طرف اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، التي تقوم بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها.

### 1.2.2.2. الملف الخاص بالمستثمر:

يجب أن يتكون هذا الملف من الوثائق التالية:

\*تعهد وفق النموذج المرفق.

\*وصل سحب دفتر الشروط.

\*نسخة من بطاقة الهوية.

\*دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر.

\*نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

\*نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.

\*نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة، حسب الحالة.

\*كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول، حسب الحالة.

\*نسخة من رقم التعريف الجبائي، حسب الحالة.

\*الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود، حسب الحالة.

\*تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق

الثبوتية، كشهادات حسن الإنجاز والغير ذلك، حسب الحالة.

كما يمكن أن تطلب أي وثيقة أخرى من المستثمر تودع في الملف، بالإضافة لهذا الملف يتعين على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف، ويجب أن تتضمن هذه الدراسة على الخصوص ما يأتي:

\* بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي.

\* التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع).

\* تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.

\* تحديد مدة إنجاز المشروع وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز.

### 2.2.2.2. إجراءات إبرام العقد:

بعد استكمال دراسة الملف والتأكد من توفر كل الوثائق الضرورية، تقوم اللجنة الولائية برفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف<sup>38</sup>.

وبعد صدور الترخيص بالاستغلال يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، تبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي، وبعدها يتم إعداد عقد إداري تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، ويتم التوقيع عليه من طرف كل من مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، ولتحقيق آثار هذا العقد بالنسبة للمتعاقدين والغير أخضعه المشرع لإجراءات الشهر العقاري، كما اشترط تسجيله على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل.

وتجسد بعد التوقيع على العقد حياة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه، بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت، بالإضافة إلى تحرير العقد ومحضر التسليم يمضي على تعهد المنح عن طريق التراضي.

ويبرم عقد الاستثمار لمدة أدها خمسة عشرة سنة وأقصاها ثلاثون سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، ويتم تجديده ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا اذا عبر عن رغبته في عد التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد، كما يمكن مراجعة بنود العقد خاصة منها الاحكام المالية تحقيقا لمصلحة الوقف بمناسبة تجديد العقد.

### 3.2.2. الآثار المترتبة عن إبرام عقد استغلال العقار الوقفي:

يرتب عقد استغلال العقارات الوقفية التزامات وحقوق لكل من المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف.

### 1.3.2.2. حقوق والتزامات المستثمر :

#### 1.1.3.2.2. التزامات المستثمر :

يرتب هذا العقد التزامات على عاتق المستثمر أهمها دفعه لبدل إيجار سنوي خلال مدة الإنجاز، ونسبة مائوية من رقم الأعمال بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال حددها المشرع بين 1% و 8% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والاثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية، ويتم تسديد هذه المبالغ لدى حساب الأوقاف في باب " إيرادات لدى البنك المتعاقد مع مديرية الشؤون الدينية"<sup>39</sup>.

كما يلتزم المستثمر في حالة البناء بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، ويلتزم في هذا الإطار باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز، ويمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقى د بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالتزامات، شريطة أن يتم إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية كتابيا في أجل أقصاه ثمانية أيام، ولم يعتبر المشرع صعوبات التمويل سببا قاهرا.

وفي حالة عدم تمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الاجل المحدد في العقد، يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف بعد دراسة المبررات المقدمة منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته بموجب ملحق للعقد، وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع الاستثماري يتم إعدار المستثمر تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار دون إمكانية المطالبة بالتعويض، مع إمكانية تفادي الفسخ بترخيص بشكل استثنائي بالمشروع في الاستغلال جزئيا إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري<sup>40</sup>.

ويضاف لهذه الالتزامات التزام المستثمر بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية، وبهذه الصفة يتقيد بما يأتي:

\* عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

\* دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد.

\* تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.

\* تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به، كالتأمين على الكوارث الطبيعية وغيرها.

\* تسليم الاستثمار عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبدي رغبته في التجديد<sup>41</sup>.

### 2.1.3.2.2. حقوق المستثمر:

يتحقق للمستثمر بموجب هذا العقد حق الانتفاع بعائدات الاستغلال، استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن، والاستفادة من تجديد عقد الاستثمار<sup>42</sup>.

### 2.3.2.2. الحقوق الممنوحة للسلطة المكلفة بالأوقاف:

يمنح عقد الاستثمار لسلطة الأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال، في إطار الاستثمار والبنائة المشيدة عليها في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط الخاص بصيغة التراضي والعقد المبرم.

وفي حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي من أجل تحديد موقفهم خلال السنتين يوما الموالية للتبليغ، إما مواصلة الإنجاز أو استغلال العقار الوقفي شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، وإما فسخ العقد، وعدم إبداء الرغبة من قبل الورثة في مدة السنتين يوما يتم فسخ العقد دون تعويض.

أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل من قبل الورثة وفسخ العقد يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 %، وهي نفس الأحكام المطبقة في حالة منح الاستغلال للمستثمر عن طريق تقديم العروض<sup>43</sup>.

وفي حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية، كعدم التقيد بالبنود والشروط المحدد في دفتر الشروط وعقد الاستغلال لاسيما عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها، أو التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع دون مبرر مقبول، أو التأخر عن دفع المستحقات المالية.. الخ، يمنح للسلطة المكلفة بالأوقاف حق فسخ العقد من جانب واحد بعد توجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي. وباستفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة<sup>44</sup>.

### خاتمة:

من خلال ورقة بحثنا هذه تناولنا صورة جديدة لاستغلال الاملاك الوقفية العامة وفقا لإجراءات جديدة، يتم بموجبها منح العقار الوقفي سواء كان مبنيا أو غير مبني لمستثمر ما، الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا لمدة معينة.

وبتحليلنا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، توصلنا للنتائج التالية:

- يحزر العقد المتضمن منح استغلال العقارات الوقفية من طرف مديرية الشؤون الدينية دون أن يكون لإرادة المستثمر أي دور، وما يبقى لهذا الأخير سوى قبول بنود العقد برمتها أو رفضها برمتها، وهذا ما يضيفي صفة عقد الإذعان على هذا العقد.

- منحت المادة 10 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213- المتضمن نموذج دفتر الشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

- حق تجديد العقد ومراجعة بنوده خاصة تلك المتعلقة بالأحكام المالية دون أن تحدد من له حق المراجعة، وإن كانت المادة 24 من نفس المرسوم قد منحت لمديرية الشؤون الدينية حق تحرير العقد، وبمفهوم المخالفة يكون لهذه الهيئة وحدها حق المراجعة، وهذا ما يشكل إجحافا في حق المستثمر.

- منحت المادة 15 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213 للمستثمر حق استغلال المشروع الاستثماري بنفسه أو عن طريق الإيجار من الباطن، ألا يشكل هذا خرقا للشروط الواجب توفرها لقبول ملف المستثمر ؟

كيفية منح حق الاستغلال لشخص آخر قد تتوفر فيه الشروط اللازمة أم لا، ولذا لا بد من إخضاع هذا الإجراء لمراقبة من طرف مديرية الشؤون الدينية لتضمن نجاح المشروع. - إلزام المستثمر بإجراء التأمين خطوة هامة لنجاح المشروع الاستثماري والمحافظة على العقار الوقفي في آن واحد.

- لم يوضح المرسوم رقم 18-213 ما إذا كان بالإمكان أن يمنح للمستثمر الواحد عدة عقارات ووقفية لاستغلالها بمشاريع مختلفة، كما فعل المشرع الجزائري بالنسبة للعقار الصناعي الذي منح للمستثمر إمكانية استغلال أكثر من عقار.

بناءً على ما سبق نرى ضرورة توضيح وتعديل بعض المواد الواردة في المرسوم رقم 18-213 على

الشكل التالي:

1- بما أن الهدف الاساسي من صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-213 هو تثمين العقارات الوقفية وتمييتها عن طريق فتح مجال الاستثمار لاستغلال هذه الأملاك، نرى ضرورة فتح المجال أمام أي مستثمر يريد أن يستثمر في هذه العقارات، حتى ولو أخذ أكثر من عقار إذا ما توفرت فيه الشروط الأساسية وأهمها الشروط المالية، كما هو منصوص عليه بموجب الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي منح لكل مستثمر حق امتياز على أكثر من عقار صناعي إذا أبدى رغبته في ذلك.

2- لم يمنح المشرع من خلال المرسوم رقم 18-213 ضمانات كافية للاستثمار، إذ يحتاج المستثمر لأموال لتسيير استثماره، وفي بعض الأحيان قد لا تكفي السيولة المتوفرة لديه لتسيير مشروعه الأمر الذي يدفعه للجوء للبنك من أجل الاقتراض عن طريق رهن العقار، لذا نرى ضرورة منح هذه الحقوق لتسهيل عملية الاستثمار، كما هو الأمر بالنسبة لمستثمر العقار الصناعي بموجب المادة 11 من الأمر رقم 04-08 الذي منح له المشرع حق الحصول على رخصة البناء، وسمح له بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع.

3- مستثمر العقارات الوقفية ليست له ضمانات كافية عند انتهاء مدة الاستثمار، فباستقراءنا لنصوص المرسوم رقم 18-213 نلاحظ بأن المشرع الجزائري منح لورثة المستثمر إذا أبدوا رغبتهم في التنازل وفسخ العقد تعويض يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10٪، في حين منح الأمر رقم 04-08 حق التعويض للمستثمر بحد ذاته، فمن الأحسن أن يمنح نفس التعويض لمستثمر العقار الوقفي حالة انتهاء مدة الاستثمار دون أن يبدي رغبته في تجديدها، فمن حقه الحصول على تعويض عن ما أنجزه في العقار الوقفي، وما أضافه المشروع الاستثماري في قيمة العقار الوقفي.

### التهميش والإحالات:

<sup>1</sup>-المادة 05 من المرسوم رقم 18-213 المؤرخ في 20/08/2018، المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 2018.

<sup>2</sup>-د.لعميري ياسين و د بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، طبعة 2019، دار الخلدونية، الجزائر، ص 188 و 189.

<sup>3</sup>- المادة 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20/08/2018.

<sup>4</sup>- المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20/08/2018.

<sup>5</sup>-المادة 06 من الملحق الأول المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

<sup>6</sup>- المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد رقم 09، المؤرخة في 20/02/2014.

<sup>7</sup>- د.لعميري ياسين و د بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 197.

<sup>8</sup>- د. عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، الطبعة الأولى، مكتبة الكويت الوطنية للنشر، 2008، ص 22.

<sup>9</sup>- الجبلاي دلال، الوظيفة الاقتصادية للوقف ودوره في التنمية، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/ 2004، ص 14.

<sup>10</sup>- نفس المرجع، ص 18.

<sup>11</sup>- المادة 03 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 المؤرخ في 22 مايو 2001 والقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 21.

<sup>12</sup>- المادة 683 من الأمر 58-75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد: 78، المؤرخة في: 30/09/1975، ص 1033.

<sup>13</sup>- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، 2004، ص 05.

<sup>14</sup>- مرسي محمد كامل، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص 37.

<sup>15</sup>- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السابق الذكر.

<sup>16</sup>- المادة 03 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213، المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، جريدة رسمية عدد 52.

<sup>17</sup>- المادة 13 من المرسوم رقم 18-213، السابق ذكره.

<sup>18</sup>- المادة 04 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.

<sup>19</sup>- المادة 05 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.

<sup>20</sup>- المادة 06 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

<sup>21</sup>- المادة 07 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

<sup>22</sup>- المادة 08 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

<sup>23</sup>- المادة 18 من المرسوم رقم 18-213.

<sup>24</sup>- د. لمعيري ياسين و د. بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 227.

<sup>25</sup>- المادة 14 من المرسوم رقم 18-213.

<sup>26</sup>- المادة 09 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

- 27- من المادة 10 إلى المادة 13 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 28- المادة 14 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 29- المادة 15 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 30- المادة 16 و 17 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.
- 31- المادة 19 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 32- المادة 18 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 33- المادة 21 و 22 و 23 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 34- المادة 26 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 35- المادة 27 من الملحق الأول من المرسوم رقم 18-213.
- 36- المادة 20 المرسوم رقم 18-213.
- 37- المادة 21 من المرسوم رقم 18-213.
- 38- المادة 04 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213 المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، جريدة رسمية عدد 52.
- 39- من المادة 07 إلى المادة 11 من الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.
- 40- المادة 12 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213.
- 41- المادة 16 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213.
- 42- المادة 15 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213.
- 43- المادة 23 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213.
- 44- المادة 18 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 18-213.

### قائمة المراجع:

#### أولا-المؤلفات:

- 1-د.عبد القادر بن عزوز، 2008، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، الطبعة الأولى، الكويت، مكتبة الكويت الوطنية للنشر.

- 2-د. ياسين لعميري ود. جمال بوشنافة، 2019، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية، الجزائر، دار الخلدونية.
- 3-عمر حمدي باشا، 2004، نقل الملكية العقارية، الجزائر، دار الهومة.
- 4-مرسي محمد كامل، 2005، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، مصر، منشأة المعارف.
- ثانيا-الأطروحات:

- دلال الجليلي، 2003/ 2004، الوظيفة الاقتصادية للوقف ودوره في التنمية، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر.
- ثالثا -النصوص القانونية:

- 1-الأمر 58-75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد:78، المؤرخة في: 30/09/1975، ص 1033.
- 2-القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-01 المؤرخ في 22 مايو 2001 والقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 21.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد رقم 09، المؤرخة في 20/02/2014.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 غشت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 2018.