



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة البغياي بوغامة خميس مليانة



كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق.

استغلال الأملاك الوقفية العقارية في تجسيد المشاريع  
الاستثمارية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 18-213

مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون أعمال

ياشـراف:

-د. محمود سردو

إعداد الطالبان:

-خديجة مكي

-هند فرح

لجنة المناقشة:

- 1) الأستاذ: جيون الهامل ..... رئيساً.
- 2) الأستاذ: محمود سردو ..... مشرفاً و مقرراً
- 3) الأستاذ: بو نوة عبد القادر ..... عضواً ممتحناً.

تاريخ المناقشة: .....

السنة الجامعية: 2020/2019

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ فَافْسَحُوا يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ انشُرُوا فَانشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

سورة المجادلة الآية ﴿11﴾

# شكر وتقدير

إن الحمد لله نحمده و نستعينه و نستغفره ، و نعوذ بالله من شرور أنفسنا و من سيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له و من يضلل فلا هادي له و أشهد أن لا إله إلا الله وحدة لا شريك له و أشهد أن من محمدا عبده و رسوله.

أما بعد ، فإننا نشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لنا إنجاز هذا العمل بفضلته فله الحمد أولا و أخرا .

نتقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتور المشرف "سردو محمود" على كل ما قدمه لنا من توجيهات و معلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في جوانبه المختلفة.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء اللجنة لتفضلهم لمناقشة مذكرتنا الأستاذ جيون الهامل رئيسا و الاستاذ بونوة عبد القادر عضوا ممتحنا .

و نتوجه بالشكر إلى كامل طاقم إدارة كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة و شكر خاص إلى أساتذتنا الكرام العاملين في هذه الكلية.

"من لم يشكر الناس لا يشكر الله"

شكرا جزيلاً.

# إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي رعتني حق رعاية و كانت سندي في الشدائد و كانت دعواها لي بالتوفيق تتبعني خطوة بخطوة في دراستي العظيمة "أمي" الغالية على قلبي هي بطلتي في هذه الحياة جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين .

إلى "أبي" الغالي على كل ما قدمه لي خاصة في مساري الدراسي.

إلى من لا تحلى الحياة بدونهم ، إلى أخوأي "محمد أمين" و "عبدالرحمن" الأعمام على قلبي و سندي في الحياة اللذان ساعداني في دراستي.

إلى "خالتي" العزيزة التي لظالمها دعتني و شجعتني و دعمتني و إلى كل أولادها منهم عادل و ابتسام و فريدة و مروة.

# إهداء

إلى من هي في الحياة حياة إليك ينحني الحرف حبا و امتنانا إليك "أمي"

• إلى سندي و قوتي وملاذي بعد الله ورمز الأمان "أبي"

إلى من هو أول و آخر الأشياء إلى لا أملك إلا مشاعري سأزين بها السماء بألف دعوة طالبة من

خالقي أن يشفيه إلي أخي "أيوب" العزيز .

• إلى من يحملون في عيونهم ذكريات طفولتي و شبابي "إخواني و أخواتي"

# فهرس المحتويات

البسمة

شكر وعران

الإهداء

فهرس المحتويات

مقدمة ..... أو

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

المبحث الأول : مفهوم الوقف ..... 07

المطلب الأول : تعريف الوقف ..... 07

الفرع الأول : تعريف لغوي للوقف ..... 07

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي..... 08

الفرع الثالث : أركان الوقف ..... 13

الفرع الرابع : أنواع الوقف ..... 23

المطلب الثاني : مفهوم الاستثمار ..... 24

الفرع الأول : تعريف الاستثمار ..... 24

الفرع الثاني: خصائص الاستثمار ..... 28

الفرع الثالث: أنواع الاستثمار ..... 28

المطلب الثالث : علاقة الاستثمار بالوقف ..... 30

الفرع الأول : تعريف استثمار الوقف ..... 30

الفرع الثاني: شروط الاستثمار في الوقف ..... 32

المبحث الثاني: صيغ استثمار الأملاك الوقفية المعينة بالاستغلال وقف المرسوم

التنفيذي 213/18 ..... 35

المطلب الأول :أساليب استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ..... 35

الفرع الأول: العين الوقفية المستغل ..... 36

41	الفرع الثاني : اسلوب استغلال الاراضي المبنية أو القابلة للبناء .....
43	المطلب الثاني : عقد الامتياز كآلية مستحدثة للاستثمار العقارات الوقفية .....
44	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز .....
47	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز .....

## الفصل الثاني: عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم

### 213-18

52	المبحث الأول :إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية.....
52	المطلب الأول :أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار . .....
52	الفرع الأول: أطراف العقد .....
58	الفرع الثاني : محل العقد : .....
59	المطلب الثاني : إجراءات إبرام عقد استثمار العقار الوقفي .....
60	الفرع الأول : اعتماد صيغة تقديم العروض كقاعدة عامة: .....
65	الفرع الثاني : اعتماد على صيغة التراضي: .....
73	المبحث الثاني : آثار عقد استغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار .....
73	المطلب الأول : حقوق والتزامات المستثمر .....
73	الفرع الأول : حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي : .....
76	الفرع الثاني : التزامات المستثمر: .....
77	المطلب الثاني : التزامات وحقوق السلطة المكلفة بالأوقاف .....
77	الفرع الأول : حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف.....
78	الفرع الثاني : التزامات السلطة المكلفة بالوقف.....
82	خاتمة.....
86	قائمة المصادر والمراجع.....

مقدمة

مقدمة

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : ( اذا مات الانسان انقطع عنه عمله الا من ثلاث الا من صدقة جارية او علم ينتفع به او ولد صالح يدعو له ).

قد فسر العلماء المقصود بالصدقة الجارية الوقف ، اذ ذهبوا الى ان الذي يفهم من هذا الحديث ان عمل الميت ينقطع بموته الا هذه الاشياء الثلاثة اهمها الوقف او الحبس كما يسميه المغاربة والذي اثر كثيرا على العديد من المجالات في معظم البلدان الاسلامية ومنها الجزائر .

يعتبر نظام الوقف من النظم الدينية التي اصبحت في ظل الاسلام مؤسسة عظمى لها ابعاد متشعبة دينية واجتماعية واقتصادية وثقافية وانسانية، كانت هذه المؤسسة في ظل الحضارة الاسلامية تجسيدا حيا للمسامحة والعطاء والتضامن والتكافل غطت انشطتها سائر اوجه الحياة الاجتماعية .

يلعب الوقف دورا كبيرا في تحقيق التنمية الشاملة للمجتمع الاسلامي ، خاصة الخطط التنموية في البلدان النامية حيث تتجلى اهمية تفعيل اوقاف مع حركة الاقتصاد بما يفيد الامة الاسلامية في حاضرها ومستقبلها لان نظام الوقف يعتبر احد ركائز الاقتصاد الاسلامي ، اذ يعتبر قطاع ثالث يساهم في دفع عجلة التنمية وتحقيق احتياجات المجتمع من خلال استثمار الاملاك الوقفية ، لان الاقتصاد الاسلامي اصبح من اهم المواضيع التي تشغل اهتمام مراكز البحث و الجامعات في الانحاء المعمورة في ظل تفاقم الازمة المالية الاقتصادية .

شهد الوقف سنة 1964 اولى اهتمامات الدولة الجزائرية من خلال المرسوم رقم 283/64 المتضمن نظام الاملاك الحبسية، لكن هذا القانون لم يطبق حيث جمد العمل به وبقيت الاملاك الوقفية محلا لجميع التصرفات مما جعلها تتعرض للنهب، وفي سنة 1971 صدر قانون الثورة الزراعية بموجب الامر 73/71 الذي رغم استثنائه للاراضي الوقفية من التاميم، الا ان تطبيقه كان منافيا لهذا الاستثناء فادرجت معظم الاراضي الوقفية ضمن الثورة

الزراعية مما زاد في تعقيد وضعية الاملاك الوقفية التي اصبحت مهمة وتعرض معظمها للاندثار خاصة العقارات منها بسبب تقادها وعدم صيانتها وتمليكها وساعد في ذلك اليات تطهير الوضعية القانونية للعقار التي سنتها الدولة الجزائرية لإيجاد حلول لمشاكل العقار المعقدة ، فكان الوقف محل تملك بعقود الشهرة كما ساهم في ذلك شيوع العقود العرفية التي ساعدت في نهب الوقف وتمليكه فكانا الوقف محل لشتى انواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والهبة .

ثم جاء النص على الاملاك الوقفية في قانون الاسرة رقم 11/84 الا ان المواد التي تناولتها كانت قليلة ولم تأت بجديد فيما يخص الاملاك الوقفية وحمايتها بل اقتصر على تناول المفاهيم العامة للوقف ، ثم صدر دستور 1989 الذي اعترف بالأملاك الوقفية حيث نصت المادة 49 منه على ان : ( الاملاك الوقفية والاملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها )، فشكل هذا النص اول خطوة حقيقة لحماية الاملاك الوقفية وتكريسا لذلك صدر القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم الذي حدد تنظيم الاملاك الوقفية وكيفية حمايتها، وذلك بمنع التصرف في اصلها كأصل عام وتحديد اوجه الانتفاع بها بما يتماشى مع احكام الوقف و شروطه ثم صدرت بعده عدت قوانين معدلة ومتممه له ، اضافة الى عدت مراسيم وقرارات خاصة بالقطاع كان اخرها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الصادر سنة 2018 والخاص باستثمار العقارات الوقفية المبينة والقابلة للبناء حيث يعد اول مرسوم يعنى باستثمار الاوقاف العامة.

تكمن اهمية الموضوع في دراسة الاحكام القانونية التي تهدف الى الاستغلال الامثل للوقف وادارته وكيفية تفعيله ، والاطلاع على المفاهيم ذات الصلة باستثمار الاملاك الوقفية العقارية من خلال التطرق الى الاليات القانونية التي اعتمدها المشرع في استثمار الاملاك الوقفية العقارية ، لاسيما الاليات التي جاء بها المشرع في المرسوم التنفيذي 213 /18

وباعتبار الاملاك الوقفية العقارية لها دور في تحقيق التنمية الاقتصادية التي يمكن ان تكون بديل من البدائل الاقتصادية الواعدة التي يمكن من خلالها اعتماد الجزائر عليها لمواجهة الازمات الاقتصادية التي تحدث في العالم .

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هي اهداف علمية وتكمن في تحديد المفهوم الحقيقي للأملاك الوقفية العقارية ، وكيفية استغلالها وابرار العلاقة بين الوقف و الاستثمار العقاري ليصبح عائدا ماليا للدولة الجزائرية والوقوف على الترسانة القانونية او التشريعية التي وضعها ونظمها المشرع الجزائري ويمكن اجمال هذه الاهداف فيما يلي :

- التعريف بالوقف وبيان علاقته بالاستثمار .

- تحديد العقارات الوقفية المعنية بالاستغلال التي نظمها المشرع الجزائري .
- وقوف المشرع الجزائري على عقد الامتياز في العقارات الوقفية بهدف ضمان استغلال المنتج و الاستثمار الامثل للعقارات المبنية والغير مبنية .

ان من الدوافع الاساسية لاختيار دراسة موضوع دور استغلال الاملاك الوقفية في الاستثمار الجزائري حسب المرسوم التنفيذي 213/18، الاسباب الذاتية تكمن في الرغبة الحقيقية لدراسة الوقف نظرا لطابعه الديني والدنيوي ، و خاصة ان هذا الاخير اصبح يأخذ اشكالا تبعث الاعتزاز بديننا الحنيف الذي شرع هذا النوع من التصرفات الخيرية التي اذا تم تطبيقها عم الخير على الجميع سواء للمسلمين عامة و للدولة الجزائرية ، خاصة اما الاسباب الموضوعية ان هذا الموضوع يدخل ضمن التخصص الذي ندرسه المتمثل في الاستثمار المتعلق بتخصص قانون الاعمال اما الاملاك الوقفية فهو الموضوع الذي يأتي بصفة تكميلية للتدابير المتممة لدراستنا .

قام المشرع الجزائري بسن منظومة قانونية مستوحاة من الشريعة الاسلامية، تميزت بتحديث الهيئات المكلفة بالأوقاف اضافة الى استحداث صيغ واليات جديدة، من شأنها ان تشكل فرقا في مجال الاستثمار الوقفي وبالتالي ستتدرج اشكالية الدراسة حول:

هل وسائل الاستغلال القانونية وصيغ الاستثمار التي أقرها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 كفيلة بتحقيق الاستغلال والاستثمار الأمثل للأموال العقارية الوقفية ؟

لقد اعتمدنا في دراستنا هذه على كل من المنهج الوصفي فيما يتعلق بالمفاهيم العامة كتعريف لوقف وشروطه وتعريف الاستثمار وأنواع الاستثمار الوقفي وعلاقته بالوقف ،وكذا المنهج التحليلي الذي يقوم بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالأوقاف ومدى نجاعتها في دعم وتشجيع الاستثمار الوقفي .

لقد واجهنا صعوبة عند اعدادنا لهذا الموضوع تتمثل في نقص الكتب المتخصصة ذلك أن الموضوع لم يحظى بدراسة الباحثين خصوصا بالجانب المتعلق باستثمار الأملاك الوقفية ، بالإضافة الى صعوبة الحصول على المعلومات والمراجع بسبب جائحة الكورونا كوفيد19 التي اصابت الجزائر و الحجر الصحي الذي ادى الى غلق المكتبات.

وللإجابة عن الاشكالية المطروحة قسمنا بحثنا الى فصلين :

نتناول في الاول الاطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي، خصصنا الثاني طرق استغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213.

**الفصل الأول:**

**الإطار المفاهيمي للاستثمار**

**الوقفي**

## **الفصل الأول:**

### **الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي**

يعد الوقف من اعمال البر والخير التي لعبت على مر الزمن دورا محوريا في تحقيق التكافل والتضامن الاجتماعي بين المسلمين كما له دور في الاستثمار من خلال تنمية واستغلال الاملاك الوقفية العقارية، وعليه للوقوف على هذا الامر رأينا تقسيم هذا الفصل الى  
مبحثين :

**المبحث الأول:** مفهوم الوقف الاستثماري، اما المبحث الثاني صيغ استثمار الاملاك

الوقفية المعنية بالاستغلال وقف المرسوم التنفيذي رقم 18/213.

## **المبحث الأول : مفهوم الوقف.**

يعتبر الوقف احد الأنظمة المتداولة في الجانب الاقتصادي، ولمعرفة المعنى الحقيقي للوقف والاستثمار لابد من الوقوف على تعريفهما وبيان أنواعهما هذا من جهة، ومن جهة اخرى تبيان علاقة الاستثمار بالوقف وعليه تم تقسيم هذا المبحث الى : **المطلب الأول:** تعريف الوقف ،ثم **المطلب الثاني:** تعريف الاستثمار بينما **المطلب الثالث:** تضمن علاقة الاستثمار بالوقف .

### **المطلب الأول : تعريف الوقف .**

سنتطرق في هذا المطلب الي التعريف اللغوي للوقف و الاجتهادات الفقهية للمذاهب الاربعية و فكرة الوقف في القانون الجزائري ثم اركانه وبيان انواعه

### **الفرع الأول : تعريف لغوي للوقف .**

**اولا :الوقف لغة :** يطلق على الحبس كما أنه يطلق على المنع فأما الوقف بمعنى الحبس فهو مصدر قولك وقفت الدابة ووقفت الأرض على المساكين أي جعلتها محبوسة على ما وقفت عليه ليست لأحد تغييرها أو التصرف فيها وأما الوقف بمعنى المنع فلان الواقف يمنع التصرف في الموقوف<sup>1</sup>.

الوقف هو المنع، وقفت الدار : حبستها ، وشيء موقوف ووقف تسمية بالمصدر وجمع الوقف أوقاف ، ويقال وقفه ، ولا يقال أوقفه إلا في لغة رديئة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الفاتح محمود المغربي ، إقتصاديات الوقف ، ط1 ، 2014 ، دار الجنان للنشر والتوزيع ، ص11.

<sup>2</sup> - عبد القادر باجي أحكام الوقف الإيمان يحيى بن محمد الخطاب المالكي ط1 دار ابن الحزم للطباعة و النشر و التوزيع 2009 ص23.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

ويسمى الوقف أيضا : الحبس ، وهو لغة المنع والإمساك ، فعله ، الماضي حبس وجمعه: حبس ، وأحباس وكل ما حبس بوجه من الوجوه ، فهو حبس ، وهو ما وقفه صاحبه وقفا محرما لا يورث ولا يباع من ارض و نخل وكرم ومستغل والتحبس جعل الشيء موقوفا على التأييد يقال ، هذا حبس في سبيل الله<sup>1</sup>.

فمعناه في اللغة الحبس مطلقا سواء كان حسيا أو معنويا ، وهو مصدر وقفت أقف بمعنى حبست وأوقفت لغة غير مقبولة حتى أن بعض العلماء قد أنكروا وجودها في لغة العرب ثم اشتهر إطلاق هذا المصدر على نفس الشيء الموقوف من قبيل إطلاق المصدر وإرادة اسم المفعول فتقول هذا البيت وقف أي موقوف<sup>2</sup> .

وهو الحبس عن التصرف ، ويقال وقفت الدابة أي حسبتها أو تصدقت بها أو أبدتها أي : جعلتها في سبيل الله إلى الأبد وجمعه أوقاف ووقوف كوقت وأوقات .والحبس : المنع : وهو يدل على التأييد ، يقال وقف فلان أرضه وقفا مؤبدا إذ جعلها حبسا لا تباع ولا تورث<sup>3</sup>.

- الواقف: الحابس لعينه إما على ملكه وإما على ملك الله تعالى.

- الوقف : حبس العين على ملك الواقف أو على ملك الله تعالى<sup>4</sup> .

### الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي:

في اصطلاح الفقهاء فقد عرف الوقف بتعاريف كثيرة، تبعا لاختلاف المذاهب والأقوال في مسائل الوقف وأقرب تلك التعاريف لمعنى الوقف ما ذكره ابن قدامه في المعنى : "بأنه

<sup>1</sup> - عبد القادر باجي مرجع سابق ص23.

<sup>2</sup> - محمد زين الإبياني ، مباحث الوقف ، ط2 1912 ، مطبعة علي سكر . أحمد بمصر ، ص 1.

<sup>3</sup> - محمد بن أحمد بن صالح الصالح ، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع ، ط1 ، 2001 ، ص 19.

<sup>4</sup> - محمد الفاتح محمود المغربي مرجع سابق ص11.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة " لكونه مقتبسا من قول أفصح البشر لسنا وأبلغهم بيانا محمد صلى الله عليه وسلم حينما سأله عمر بن خطاب رضي الله عنه عن أرض أصابها بخبير فقال له : "إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها"<sup>1</sup>.

### أولاً: اصطلاحاً :

هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح ، ويقصد بقطع التصرف فيه أنه لا يجوز للواقف أو ناظر بيعه أو هبته كما أنه لا يورث عن الواقف.

وفي تعريف آخر : الوقف هو : حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة ، ويقصد بعين الوقف أو رقبته أصله وهو الشيء الذي وقفه الواقف<sup>2</sup> .

### 1:الوقف في اصطلاح الفقه :

تباينت آراء الفقهاء بشأن تعريفات الوقف وذلك من منطلق مذهب كل منهم والشروط السائدة في كل مذهب إلا أنهم أجمعوا على أن الوقف في مضمونه هو عمل خيري مستدام يراد به تحقيق النفع العام .

### أ-تعريف الوقف عند المالكية :

فقد عرفه المالكية بأنه : "إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازماً بقاءه في ملك معطيه ولو تقديراً"<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - محمد الفاتح محمود المغربي ، مرجع سابق ، ص 11.

<sup>2</sup> - موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف [www.marw.dz](http://www.marw.dz) مرجع سابق

<sup>3</sup> - أمينة عبيشات ، عماري إبراهيم ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري العدد 21 قسم العلوم الاقتصادية والقانونية جامعة حسنية بن بوعلوي -شلف 2019، ص 100.



وخلافا للإمام أبي حنيفة عرف الصاحبين أبو الحسن ومحمد حسن الشيباني الوقف بأنه حبس العين على ملككم ملك الله جل جلاله أو حبس العين عن التملك والتصدق بالمنفعة<sup>1</sup>.

### ج-تعريف الوقف عند الشافعية :

وأما النووي الشافعي فيعرف الوقف بأنه : "تحبيس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته يصرف في وجه خير تقربا إلى الله تعالى"<sup>2</sup>.

الإمام الشافعي : يرى أن الوقف هو حبس العين على حكم ملك الله تعالى التصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمال ، بمعنى أنه لا يمكن التصرف في رقبة الوقف مع خروج ملكية العين الموقوفة من يد الواقف إلى حكم ملك الله تعالى<sup>3</sup>.

### د-تعريف الوقف عند الحنفية :

عرفه أبو حنيفة بقوله : "حبس العين على ملك الواقف والتصدق بالمنفعة فهو كالعارية عنده إلا أنه غير لازم لو رجع الواقف صح عنده الرجوع"، وعرفاه صاحباً أبي حنيفة أبو يوسف ومحمد "حبس العين على حكم ملك الله تعالى وصرف منفعتها على من أحب ولو غنيا فيلزم ، فلا يجوز له إبطاله ولا يورث عنه"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - منذر قحف الوقف الإسلامي تطوره أدارته تنميته دار الفكر دمشق 2009 ص 57.

<sup>2</sup> - بن مشرّن خير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2011-2012، ص 13.

<sup>3</sup> - فاطمة مزعاش ، نبيلة كراع ، دور التشريع في حماية الأملاك الوقفية بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص أحوال شخصية ، جامعة بوضياف -مسيلة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، سنة 2017-2018 ، ص 7-8.

## 2- تعريف المشرع الجزائري للوقف :

نجد أول تعريف للوقف في القانون الجزائري في نص المادة 213 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة حيث نصت أن : "الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والصدق"<sup>1</sup> .

كما أورد تعريفه في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث نص في المادة 3 منه تعريفا للوقف بأنه : هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على جهة من جهات البر والخير<sup>2</sup> .

كذا قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري نص في المادة 31 "أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما ، وتنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"<sup>3</sup> .

فالوقف في الفقه القانوني إذن هو عبارة عن تصرف تبرعي في المال المملوك لشخص ما لفائدة شخص ما أو أشخاص معينين بإمكانهم الاستفادة من منفعة المال الموقوف دون تملك رقبته ويكون ذلك على وجه التأييد والتصدق والأجر والثواب<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 جريدة رسمية رقم 52 ، ص 23 .

<sup>2</sup> - قانون 91-10 مؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية عدد 21 1991، ص 690

<sup>3</sup> - قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية العدد 49 ، 1990 ، ص 1563 .

<sup>4</sup> - أمينة عبيشات ، عماري براهيم ، مرجع سابق ، ص 101 .

### 3-التعريف الاقتصادي للوقف :

الوقف عمل يجمع بين الادخار والاستثمار معا ، حيث يؤدي الى اقتطاع أموال كان يمكن للمالك أن يستهلكها إما مباشرة و إما بعد تحويلها إلى سلع ليستهلكها بنفسه أو يستهلكها ورثته من بعده .

فالوقف يقوم بتحويل الأموال من وظيفتها الاستهلاكية إلى استثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية تنتج المنافع والخدمات والإيرادات التي تستثمر في المستقبل في أوجه البر والخير<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أن إنشاء وقف إسلامي هو أشبه ما يكون بإقامة مؤسسة إقتصادية ذات وجود دائم إذا كان الوقف مؤبدا أو مؤقت في الوقف المؤقت فهو عملية تتضمن الاستثمار للمستقبل<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث : أركان الوقف .

للوقف أربعة أركان الواقف ، محل الوقف ، الموقف عليه الصيغة الوقف ونص عليهم المشرع الجزائري في نص المادة 9 من قانون الأوقاف 10-91.

#### أولا : الواقف :

طبقا لنص المادة 10 من قانون الأوقاف 10/91 هو المكلف الرشيد الحر الذي صدر منه الإيجاب باستثناء عقد الوقف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد بن أحمد بن صالح الصالح ، مرجع سابق ، ص 50.

<sup>2</sup> - منذر قحف ، مرجع سابق ، ص 67.

<sup>3</sup> - قانون 10-91 مؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية عدد 21 1991، ص 690.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

وهو الحابس لعينه اما على ملكه ، وأما على ملك الله أي المتبرع ويشترط أن يكون أهلا للتبرع أي مالكا ملكا صحيحا للمال الذي ينفقه مختارا غير مكروه ، بالغا عاقلا ، غير محجور عليه ولو كان كافرا كما قال جمهور الفقهاء إلا المالكية لم يجيزوا وقف الكافر<sup>1</sup>.

هو شخص المالك الذي أنشأ بإرادته المنفردة الوقف وجعل ملكيته من بعده غير مملوكة لأحد من العباد قاصد إنشاء حقوق عينية عليها للمستحقين خاضعا في تنظيمه للإحكام الشرعية الإسلامية<sup>2</sup>.

### 1- الشروط المتعلقة بالوقف :

#### أ - ان يكون عاقلا :

فلا يصبح وقف المجنون لأنه فاقد العقل وعدم التمييز فليس أهلا لإبرام عقد أو تصرف ، و قد الحق الفقهاء بالمجنون كلا من المعتوه و المغمى عليه والنائم لنقص العقل الذي يسلبه الاهلية للإسقاطات والتبرعات وسائر التصرفات التي تضره ضررا ماديا محضا<sup>3</sup>. وهذا استنادا إلى نص المادة 31 من القانون الأوقاف 91-10 وكذا المادة 42 من القانون المدني الجزائري.

<sup>1</sup> - حسن السيد حامد حطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الاسلامي المؤتمر الرابع للأوقاف تنظمه الجامعة الاسلامية مع وزارة الشؤون الإسلامية وأوقاف وارشاد، بعنوان استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الاسلامي ن السعودية، 2013، ص70.

<sup>2</sup> - حوياد سابرينة، مرجع سابق ص16

<sup>3</sup> - عبد المنعم صبحي أبو شعيشع أبو دنيا نظام الوقف في الاسلام و أثره في الدعوة الى الله تعالى دار الجامعة الجديدة الازرطة 2008 ص33.

### ب- أن يكون بالغاً:

فلا يصح وقف الصبي سواء كان مميزاً أو غير مميزاً<sup>(1)</sup>. أن يكون متمتعاً بالأهلية واشتراط المشرع الجزائري بلوغ الواقف سن الرشد وذلك في نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>، والتي تنص على أنه ومن بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه يعتبر كامل الأهلية إذن تتحقق صحة الوقف لابد أن تكون أهلية الأداء اكتملت لمباشرة كل التصرفات القانونية<sup>2</sup>.

### ج- أن يكون حراً :

فلا يصح وقف العبد إلا بإذن سيده<sup>3</sup> وهذا الشرط قائم على أساس أن العبد لا يملك إذ العبد وما ملكت يده لسيده وإذا كان العبد مأذوناً له في التجارة فإن هذا الأذن لا يتناول إلا ما كان من شأن التجارة ولذلك لا يتناول التبرعات فوقف العبد على هذا يكون غير مأذون<sup>4</sup>.

### د- أن لا يكون محجور عليه لسفه :

فلا يصح وقف المحجور عليه لسفه ولو أجاز وصيه لأن المحجور لسفه هو كالصغير.

<sup>1</sup> - بوحجلة محمد ، قديد أحمد ، دور الوقف في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر ، المؤتمر الدولي العلمي الثاني حول دور التمويل الاسلامي غير الربحي الزكاة و الوقف لتحقيق التنمية المستدامة ، يومي 20-21 ماي 2013 ، مخبر التنمية الاقتصادية و البشرية في الجزائر ، جامعة سعد دحلب ، الجزائر ، ص6.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم

<sup>3</sup> - الماندوناس رحمة ، الحرائي ويزة، الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، في القانون ، تخصص قانون عقاري ، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق و العلوم السياسية 2018 ص24-25

<sup>4</sup> - أحمد محمد عبد العظيم الجمل مرجع سابق ص43.

القاصر المميز ليس أهلا للتبرع ونصت عليه المادة 10 فقرة 2 من قانون الأوقاف

10-91<sup>1</sup>.

### و- أن لا يكون الواقف محجورا عليه لدين :

مفاد هذا الشرط أن الوقف الذي يبرمه الواقف المدين سواء لجميع أمواله أو لجزء منها يعد باطلا لأن ذلك يضر بدائنيه ولأن جميع أمواله ضامنة لديونه كقاعدة عامة ولا بد من التفريق بين ثلاث صور من الدين.

**1: الصورة الأولى :** وهي الحالة التي يستغرق فيها الدين بعض الأموال الموقوفة فصحة الوقف هنا مرتبطة بإجازة دائنين ، فينعقد بإجازتهم كما يكون لهم الحق في إبطاله .

**2: الصورة الثانية :** هي الحالة التي تستغرق فيها الدين جميع الأموال الموقوفة وفي حالة إذا لم يكن الواقف محجور عليه يتوقف نفاذ وقفه على إجازة دائنيه أو عدم إجازتهم بطلب منهم ذلك أن الحجر تقرر للمحافظة على حقوقهم التي أصبحت مرتبطة بمال الواقف بعدما كانت مرتبطة بذمته فقط وتسري إجازتهم من وقت إنشاء الوقف<sup>2</sup>.

**3: الصورة الثالثة:** وهي الحالة التي يكون فيها المدين مريض مرض الموت يقصد به المرض الذي يصيب الانسان فيعجزه عن مباشرة اعماله التي كان يزاولها حالة صحته وفي هذه الحالة يكون تصرف الوقف قابل للإبطال لمصلحة الدائنين للاعتبار أداء الدين واجب<sup>3</sup> فإن وقفه لا ينفذ وهذا باتفاق الفقهاء إلا إذا أجاز الدائنين لان مرض الموت يترتب عليه

<sup>1</sup> - عبد النعم صبحي أبو شعيشع أبو دنيا، مرجع سابق ص32.

<sup>2</sup> - صورية زردوم ، بن عمار ، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماستر في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009-2010 ، ص67

<sup>3</sup> - الماندوناس رحمة ، الحراني ويزة ، مرجع سابق ص26.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

تعلق حقوق الدائنين بمال المريض من وقت نزول المرض به وقيل حصول الوفاة بالفعل محافظة على حقوقهم حتى لا يتصرف في المال تصرفاً يؤدي إلى ضياع هذه الحقوق<sup>1</sup>.

وهذا استناد إلى المادة 32 من قانون الأوقاف 10-91 والتي تنص على حق للدائنين طلب إبطال وقف الواقف مرض الموت وكان الدين يستغرق جميع أملاكه<sup>2</sup>.

### ز- أن يكون الواقف مالكا للعين الموقوفة :

يشترط لصحة الوقف أن يكون الواقف مالكا للعين الموقوفة ملكية تامة مطلقة غير ناقصة وهذا ما أكدته المادة 10 من قانون الأوقاف 10-91 سالف الذكر : يشترط في الواقف ليكون وقفه صحيحاً ما يأتي : أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكاً مطلقاً<sup>3</sup>.

### ثانياً: الموقوف عليه :

يقصد به الجهة المقصودة في الانتفاع بالوقف وتعدد صورته ، فقد يكون الوقف على فرد أو جماعة وقد يكون على جهة سواء محصورة أو عامة وقد ينحصر في ذرية الشخص فيكون ذرياً وقد يخرج عن ذلك فيكون خيرياً<sup>4</sup>.

ويشترط فيه أن يكون أهلاً للتملك حقيقة كالفقراء وطلبة العلم والقرآن أو حكماً كمسجد ولا يشترط الإسلام في الموقوف عليه بل يصح الوقف على الكافر.

<sup>1</sup> - زكي الدين شعبان ، أحمد الغندور ، أحكام الوصية و الميراث و الوقف في الشريعة الإسلامية ، ط1 ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1984 ، ص486.

<sup>1</sup> - القانون 10-91 ، مرجع سابق .

<sup>3</sup> - الماندوناس رحمة ، الحراني ويزة ، مرجع سابق ، ص26.

<sup>4</sup> - ناظم سلطان المسياح ، مباحث في أحكام الوقف ، ط1 ، دار اللطائف للنشر و التوزيع ، الكويت ، 2016 ، ص23.

عرف المشرع الجزائري الموقوف عليه في نص المادة 13 من 91-10 قانون الأوقاف<sup>1</sup>.

### **1- شروط الموقوف عليه :**

**أ- أن يكون الموقوف عليه شخص معلوما موجودا وقت الوقف :**

بمعني ان يكون الشخص الموقوف معلوما كان يكون شخصا طبيعيا او معنويا وهذا تطبيقا لنص المادة 6 من قانون الاوقاف قد اقرت صراحة ان الوقف على الشخص المعنوي هو وقف عام<sup>2</sup>.

**ب- أن يكون الموقوف عليه أهلا لتملك المنفعة :**

هذا الشرط هو محل اتفاق بين جميع الفقهاء والمقصود بأهلية تملك الموقوف والتي يكون فيها الشخص كامل الأهلية ببلوغه سن الرشد وتمتعه بقواه العقلية وهذا الأصل .سكت المشرع الجزائري في حالة إذا كان الموقوف عليه قاصرا أو في حالة حدوث عارض من عوارض الأهلية كالجنون والسفه والعتة والغفلة وأحالنا إلى أحكام الشريعة الإسلامية تطبيقا لنص المادة 2 من قانون 91-10 سالف الذكر. ففقهاء الشريعة الإسلامية يجيزون استحقاق القاصر لغلة الوقف بواسطة وليه وبتريرهم بذلك أن صغر السن لا يحول دون قبول التبرعات والصدقات لأنها من التصرفات النافعة رفعا محضا .

وقياسا على ذلك فإن السفية وذوي الغفلة والمجنون يأخذون حكم القاصر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر باجي ، مرجع سابق ، ص25.

<sup>2</sup> - الماندوناس رحمة ، الحرائي ويزة ، نفس المرجع ، ص30.

<sup>3</sup> - صورية زردوم بن عمار مرجع سابق ص101.

ج- يشترط الموقوف عليه أن يكون جهة بر:

الأصل في شرعية الوقف أن يتقرب العبد بالوقف صدقة إلى الله تعالى بالانفاق في أوجه البر المختلفة إلا أن الفقهاء وقع بينهم خلاف في اشتراط الموقوف عليه جمعة جر على النحو الآتي :

- الشافعية والمالكية : لا يشترطون القربى في الوقف ولكنهم يشترطون أن لا يكون في جهة المعصية .

- الحنابلة والحنفية : يشترطون أن يكون الموقوف عليه جهة بر وأن لا يكون جهة معصية.

يترتب عليه أحكام التالية :

- جواز الوقف على جهات البر العام بالمستشفيات والطرق ومعاهد التعليم والفقراء والمساجد<sup>1</sup>.

- بطلان الوقف على جهات المعاصي كالكنائس وأندية القمار .

- صحة الوقف على أهل الذمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - زغمار رحمة، مرجع سابق ص18.

<sup>2</sup> - زغمار رحمة، مرجع سابق ص18 .

### ثالثا : محل الوقف (الموقوف):

هو محل الوقف الذي يرد عليه العقد وتترتب آثاره الشرعية<sup>1</sup> وبموجب المادة 11 من القانون رقم 91-10 جمل المشرع الجزائري محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة<sup>2</sup>.

#### 1- شروط محل الوقف :

##### أ- أن يكون مالا متقوما :

وعرف الشيخ علي الخفيف المال المتقوم ، هو كل ما يمكن حيازته والانتفاع به على وجه معتاد<sup>3</sup>.

وهذا التعريف هو المختار لأن مالية الشيء تتحقق إذا توفر فيه أمران وهما إمكانية حيازته .وهو ما كان في حوزة الواقف، وجاز الانتفاع به شرعا كالعقارات والكتب، والسلاح والحيوان من ابل وخيل وبقر وغيره.

أما المال غير المتقوم فهو لا يمكن الانتفاع به ولم يكن في حيازة الإنسان ولم يجعل له الشرع قيمة ولا حماية عند إتلافه كالمسكرات والحرمات بالنسبة للمسلم<sup>4</sup>.

ب- أن يكون محل الوقف معلوما محددًا وقت الوقف : حيث يجب بيان نوع الموقوف وصفته وقدره وان كان منقولا ومعالمه ومساحته ان كان عقارا .

<sup>1</sup> - خالد بن هدوب بن فوزان المهيدب ، اثرالوقف على الدعوى الى الله تعالى وزارة الشؤون الاسلامية و الأوقاف و الدعوة والإرشاد المملكة العربية السعودية 2006 ص36

<sup>2</sup> - فاطمة مزعاش نبيلة كراع مرجع سابق ص17

<sup>3</sup> - عكرمة سعيد صبري الوقف الاسلامي بين النظرية و التطبيق دار النفائس الاردن ص224

<sup>4</sup> - محمد صالح بن صالح الصالح مرجع سابق ص81.

ج- أن يكون ملكا للواقف : وقد اشترط الفقهاء هذا الشرط لأن الوقف تصرف يلحق رتبة العين فلا بد أن يكون الواقف ممن يملك حق التصرف بأن يكون الموقوف ملكا تاما له أو بالانابة بأن يكون الموقوف ملكا للغير ولكن له حق التصرف فيه بالوكالة . أن يكون عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص أو مما جرى العرف على وفقه ، فقد اشترط الفقهاء ضرورة أن يكون محل الوقف مالا قابلا للانتفاع به والاستفادة من ريعه أو أرباحه حتى تلحق المصلحة فيه<sup>1</sup>.

د-الصيغة : ان الصيغة هي الركن الوحيد عند الحنفية ، وقد تتعد باللفظ الذي يصدر عن الواقف، وقد تتعد بالفعل الدال عليه<sup>2</sup>.

والمراد بصيغة الوقف ما يعبر الواقف به عن إرادته ، ويصور به رغبته في إنشاء الوقف سواء كان قولاً أو كتابة أو إشارة<sup>3</sup>.

ينعقد الوقف بالألفاظ الدالة عليه وفي ذلك يقول الإمام ابن قدامة : "ظاهر مذهب الإمام أحمد أن الوقف يحصل بالفعل مع القرائن الدالة عليه مثل أن لني مسجدا ويأذن للناس في الصلاة فيه أو مقبرة ويأذن الدفن فيها أو سقاية ويأذن في الشرب منها<sup>4</sup> ."

يشترط في الصيغة أن تكون منجزة و مثالها أن يقول الواقف : "وقفت أرضي هذه على أولادي ثم على الفقراء" فهذه العبارة الصادرة عن الواقف منجزة لأنها مطلقة ليس فيها إضافة الوقف إلى زمن مستقبل ولا تعليق له على حصول أمر في المستقبل فتدل على إنشاء الوقف و ترتب آثاره عليه في الحال ، أي وقت صدورها . ألا تقتزن الصيغة بما يفيد تأقيت الوقف

<sup>1</sup> - دلالي الجليلي، مرجع سابق، ص40

<sup>2</sup> - خالد بن هدوب بن فوزان المهيدب مرجع سابق ص37

<sup>3</sup> - زكي الدين شعبان احد الغندور مرجع سابق ص508.

<sup>4</sup> - محمد بن أحمد صالح بن صالح المرجع سابق ص79.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

وعدم تأبيده فإن اقترنت صيغة الوقف بما يفيد التأكيد<sup>1</sup>، كما إذا قال الواقف: "وقفت أرضي هذه على الفقراء أو المستشفى عشر سنين مثلا" لا يكون الوقف صحيحا وقيد الواقف بحياة الموقوف عليه فإن الوقف لا يكون صحيحا عند الحنفية وذلك لأن الوقف قد تأقبت بمدة وهي مدة حياة الموقوف عليه وأن كانت مدة حياته غير معلومة ويوافق الحنفية في اشتراط هذه الشرط الشافعية والحنابلة. وحجة هؤلاء الأئمة أن الوقف شرع ليكون صدقة دائمة فإذا أقت بمدة كان التأقبت منافيا للمقصود من تشريعه فيبطل الوقف به<sup>2</sup>.

ألا تكون الصيغة مقترنة بشرط باطل فإذا صدرت الصيغة مقترنة بشرط باطل لا يصح الوقف ولا يترتب عليه أي أثر وتطرق مشرع الجزائري إلى هذا الشرط في م 29 من قانون الوقف.

رسمية الصيغة وضع المشرع الجزائري حالتين يثبت فيهما الوقف من خلال نص م 217 من قانون الأسرة وذلك: تصريح الواقف أمام الموثق وتحرير عقد بذلك. وفي حالة وجود مانع قاهر يثبت الوقف بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - زكي الدين شعبان أحمد الغندور نفس المرجع ص513.

<sup>1</sup> زكي الدين شعبان أحد الغندور مرجع سابق ص513

<sup>3</sup> - بن مشرنن خير الدين إدارة الوقف في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية جامعة

أبو بكر بلقايد كلية الحقوق و العلوم السياسية تلمسان 2011-2012 ص41-42-43

## الفرع الرابع : أنواع الوقف .

و ينقسم إلى :

أولاً : تقسيم الوقف حسب جهة صرفه :

1-الوقف الخيري: وهو الذي يقصد الواقف منه صرف ريع الوقف إلى جهات البر التي لا تتقطع سواء كانت أشخاص معينين كالفقراء والمساكين أم جهات برعامة كالمساجد والمدارس والمستشفيات وإلى غير ذلك<sup>1</sup>.

2-الوقف الذري:(الأهلي-الخاص) : هو الذي يوقف في ابتداء الأمر على نفس الواقف أو أي شخص أو أشخاص معينين بمدة معينة ثم يجعل آخره لجهة خيرية كأن يقف على نفسه ثم على أولاده ثم على جهة خيرية من بعدهم<sup>2</sup>.

وهو ما يطلق عليه الوقف الأهلي ويسمى في المغرب الأحباس المعقبة وهو تخصيص ريع للواقف أولاً ثم إلى أولاده ثم إلى جهة بر لا تتقطع<sup>3</sup>.

3-الوقف المشترك :وهو ما كانت مصارفه للذرية ولجهات البرو الخير في وقت واحد بحيث ينص الواقف في وثيقة الوقف على أن مصارف وقفه على ذريته وعلى أعمال البر و الإحسان المختلفة ويحدد نسبه من الربيع الوقفي لكل مصرف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - العياشي صادق فداد الوقف مفهومه شروطه أنواعه بحث مقدم لمؤثر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية التي تنظمه جامعة ام القرى بالتعاون مع وزارة الشؤون الإسلامية و الأوقاف و الدعوة و الإرشاد في مكة المكرمة 1422 ص113.

<sup>2</sup> - صالح بن غانم سدلان أحكام الوقف و الوصية و الفرق بينهما دار بلنسية ص6.

<sup>3</sup> - العياشي صادق الفداد مسائل في فقه الوقف دورة دور الوقف في مكافحة الفقر نواكسط 21/16 مارس 2008 المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب البنك الإسلامي للتنمية جدة ص10

<sup>4</sup> - أديب بن محمد المحيذف الإحترافية في إدارة المؤسسات الوقفية أكاديمية الوقف ص10

## **ثانياً : تقسيم الوقف على أساس المعيار الزمني**

1-**الوقف المؤبد:** وهو الوقف الذي لا يرجع لصاحبه ولا لورثته من بعده، وهو الوقف الذي حبسه الواقف على سبيل الانتفاع الدائم بغلته إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها، أو إلى أن يصبح الشيء الموقوف غير صالح لأداء غرضه وفي هذا الوقف لا يمكن تصور رجوع الشيء الموقوف إلى واقفه أو لخلفه العام.

2-**الوقف المؤقت:** وهو الوقف الذي حددت مدة الانتفاع به ثم يعود الواقف أو الورثة من بعده وبه قال المالكية خاصة. وهو الوقف الذي حبس الانتفاع به مدة معينة في سبيل الله ثم يرجع المال الموقوف إلى ملكية الواقف إذا كان حياً أو إلى خلفه العام، ويلاحظ على هذا النوع من الأوقاف أنه لا يحقق الأهداف المرجوة من الوقف بالإضافة إلى محدودية المذاهب التي تقره، فعدا المالكية الذين يرون أنه عمل خير يجوز مؤبد كما يجوز مؤقت، فإن غالبية الفقه يرون عدم جواز التأقيت في الوقف لأن ذلك ينافي مقتضى أوقف وهو التأيد، وهو الوقف الذي تبناه المشرع الجزائري حيث رتب الوقف على كل وقف يحدد لمدة معينة<sup>1</sup>.

## **المطلب الثاني : مفهوم الاستثمار .**

لتحديد معنى الاستثمار سنتطرق من في هذا المطلب إلى تعريفه ثم بيان خصائصه و ذكر أنواعه.

## **الفرع الأول : تعريف الاستثمار .**

نتناول في هذا الفرع التعريف اللغوي للاستثمار وكذا لمختلف التعريفات من الناحية الفقهية و القانونية و الاقتصادية و المالية و المحاسبية للاستثمار.

<sup>1</sup> - رحمة زغمار مرجع سابق ص19-20.

### أولاً: لغة:

الاستثمار لغة : من الفعل ثمر ، الذي يدور معناه على النتيجة المرجوة والغاية المنتظرة فيقال عن حمل الشجر وأنواع المال ، والولد ثمرة القلب وثمر الشجر أي : ظهر ثمره وثمر الشيء إذا نضج وكمل وأثمره ماله أي : كثر وأثمر الشيء إذا تحققت نتيجته<sup>1</sup>

-وفي معجم الوسيط : الاستثمار : استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات، وإما بطريقة غير مباشرة ك شراء الأسهم والسندات<sup>2</sup>.

### ثانياً: اصطلاحاً :

#### 1-الاستثمار من منظور فقهي :

لم يستعمل الفقهاء مصطلح الاستثمار بهذا اللفظ الذي يطلق عليه اليوم بل عبروا عنه بألفاظ بديلة مثل : التثمين والتنمية، والاتجار والتجارة والتصرف في المال بقصد الربح ، وهو بهذا المفهوم يحمل معنى التعمير لقوله تعالى : "هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها فاستغفروه" سورة هود الآية : 61.

أي بمعنى الاستعمار أو العمارة وتنمية وتثمين الموارد المتوافرة والسعي الدائم لزيادتها من أجل تحقيق الرفاه والسعادة في الدارين .

وقد ذهب الشيرازي الشافعي إلى إستخدام لفظ النماء دلالة على معنى الاستثمار فقال : ولأن الأثمان لا يتوصل إلى نصابها المقصود إلا بالعمل فأجاز المعاملة عليها ببعض النماء الخارج منها كنخل في المسقاة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عمر مصطفى جبر إسماعيل ، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة ط1 ، دار النقائس للنشر والتوزيع 2010 ، ص 21.

<sup>2</sup> - حسن السيد حامد حطاب ، مرجع سابق ، ص 4.

<sup>3</sup> - دلالي الحيلالي ، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق قسم القانون الخاص 2014/2015 ، ص185.

### ثالثاً: التعريف القانوني للاستثمار :

يمكن تعريفه بأنه عمل أو تصرف لمدة معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي سواء كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية من بينها الملكية الصناعية الممارسة الفنية أو في شكل قروض.

عرفت المادة 04/01 من المرسوم الرئاسي رقم 420/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع وضمان الاستثمار بين دول الاتحاد المغرب العربي الاستثمار بأنه استخدام رأسمال في أحد المجالات المسموح بها في بلدان المغرب العربي<sup>1</sup>.

-أما القانون رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار فقد نص في المادة 01 منه على أن الاستثمار يشمل كل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتيازات .

وكذا الأمر 03-01 يحدد مفهوم الاستثمار في الصور الآتية :

- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات عديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة تأهيل وإعادة هيكلة .
- المساهمة في رأسمال مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية .
- استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>- دلالي الجيلالي نفس المرجع ص186.

<sup>2</sup>- دلالي جيلالي ، مرجع سابق ، ص 186.

ثالثاً : تعريف الاقتصادي للاستثمار :

يستقر الاعتقاد الاقتصادي إلى أن المقصود بالاستثمار اكتساب الموجودات المادية من منطلق أن التوظيف أو التثمين للأموال هو مساهمة في الإنتاج والإنتاج هو ما يضيف منفعة أو يخلق منفعة تكون على شكل سلع وخدمات وهذا الإنتاج له عدة عناصر مادية وبشرية ومالية وبالتالي فإن كان المال عنصر إنتاج فلا بد أن يكون على شكل خلق طاقة إنتاجية جديدة أو توسيع طاقة إنتاجية موجودة وهو التعريف الذي اتجه إليه غالبية الفقه الليبرالي<sup>1</sup>.

رابعاً :التعريف الاستثمار من الناحية المالية:

يعرف على أنه : التعامل بالأموال للحصول على الأرباح وذلك بالتخلي عنها في لحظة زمنية معينة ولفترة زمنية محددة بقصد الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوض عن القيمة الحالية للأموال المستثمرة وتعوض عن عامل المخاطر المرافق للمستقبل<sup>2</sup>.

خامساً :التعريف المحاسبي للاستثمار:

يعرف الاستثمار من المنظور المحاسبي على أنه مجموعة من الممتلكات والقيم الدائمة مادية كانت أو معنوية مكتسبة أو منشأة من طرف المؤسسة وذلك من أجل استعمالها كوسيلة دائمة الاستغلال وليس بهدف بيعها وتحويلها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - زروال معزوزة ، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر الجزء الأول ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015-2016 ، ص 28.

<sup>2</sup> - سالكي سعاد ، دور السياسة المالية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر -دراسة بعض دول المغرب العربي ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التسيير الدولي للمؤسسات تخصص مالية دولية جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية العلوم - الاقتصادية وعلوم التسيير ، مدرسة الدكتوراه ، 2010-2011 ، ص 64.

<sup>3</sup> - زروال معزوزة ، مرجع سابق ، ص31.

### الفرع الثاني: خصائص الاستثمار .

يعد الاستثمار عمل مستقبلي لذا فإنه يتسم ببعض الخصائص ومنها:

- أن نتيجة الاستثمار تكون مجهولة فقد يتحقق المكسب أو تكون الخسارة .  
- أنه يعمل في ظل عدم التأكد وبالتالي يصعب على المستثمر أن يحدد بدقة العائد المتوقع على الاستثمار فهو يعمل في إطار الظن الغالب، وهذا ما يمثل أساسا المحاسبة ناظر الوقف .

- أنه يعمل في ظل مخاطر الكثير منها لا يمكن توقعها بدقة أو التحكم فيها بواسطة مدير الاستثمار ومن أهمها مخاطر السوق ومخاطر تقلبات القوة الشرائية للنقود ومخاطر التوقف عن سداد الالتزامات ومخاطر الإدارة وهذا يتطلب العمل على الاحتياط ضد هذه المخاطر بكل السبل .

- أن الاستثمار يحتاج إلى مدة من الزمن مستقبلية لتحقيق العائد منه وأنه في ظل هذه المدة قد تحدث متغيرات تؤثر على حجم العائد ومن هنا يلزم مراعاة أمرين : أو لهما خاص باختيار المشروع الوقفي الاستثمار في الوقف حيث يلزم إعداد دراسته جدوى متكاملة ودقيقة لأن الاستثمار في الوقف طويل الأجل ولا يمكن تعديله بعد قيامه بدون خسائر كبيرة .

ثانياً: خاص باستثمار مال الوقف في أوجه الاستثمار مرنة يمكن تصفيته بسهولة وبدون خسارة إذا قل العائد منها، أو يمكن تعديلها في ظل ما يحدث من متغيرات<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: أنواع الاستثمار.

يمكن تحديد أصناف الاستثمار حسب المعايير التالية:

أولاً: حسب المدة :

يمكن أن نفرق في هذه الحالة بين :

<sup>1</sup> - حسن السيد حامد خطاب ، مرجع سابق ، ص 6/5.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

- 1- استثمارات طويلة الأجل: وهي التي تزيد مدة وجودها على سبع سنوات.
- 2- استثمارات متوسطة الأجل وهي الاستثمارات تكون مدة تشغيلها بين سنتين إلى سبع سنوات .
- 3- استثمارات قصيرة الأجل وتشمل باقي الاستثمارات التي تقل مدة تشغيلها عن سنتين .

### ثانياً: حسب القائم بالاستثمار :

- 1- المستثمر الطبيعي: وهو قيام الشخص الطبيعي أي الفرد موارده الإضافية في استثمارات مالية كإسهم أو سندات استثمارات مادية كالعقارات والأراضي .
- 2- المستثمر الاعتباري، وهو الاستثمار الذي تقوم به الأشخاص المعنوية من المؤسسات والشركات والهيئات الحكومية أو خاصة<sup>1</sup> .

### ثالثاً: حسب طبيعة الاستثمار :

- 1- استثمار مادي : وهو متعلق بالجانب المادي الملموس في المشروعات .
  - 2- استثمار بشري: وهو ما يتعلق بتكوين وتأهيل العنصر البشري<sup>2</sup>.
- رابعاً: حسب جنسية المستثمر وطني أجنبي .
- الاستثمار الوطني: الجهة المستثمرة والممولة تنتمي لنفس البلد المستثمر فيه وينقسم إلى عام وخاص<sup>3</sup>.
  - أ- استثمار وطني عام: يقوم عليه القطاع العام أو الحكومة أو أحد المؤسسات أو الهيئات العامة بدافع عام مثل التخفيف من حدة البطالة وزيادة معدلات النمو.

<sup>1</sup> - بن مسعود نصر الدين ، دراسة وتقييم المشاريع الاستثمارية مع دراسة حالة شركة الاسمنت ببني صاف scibs مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص بحوث عمليات وتسيير المؤسسة ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان كلية العلوم الاقتصادية والتسيير 2009-2010 ، ص 33-34.

<sup>2</sup> - سالكي سعاد ، مرجع سابق ، ص 67-68.

<sup>3</sup> - سالكي سعاد نفس المرجع ص68.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

ب- استثمار وطني خاص: يقوم به أفراد أو مؤسسات خاصة بدافع تعظيم الربح وتقوية المركز التنافسي.

2- الاستثمار الأجنبي: الجهة المستثمرة والممولة لا تنتمي للبلد المقام فيه الاستثمار أي يتم تكوين رأس مال حقيقي جديد خارج الدولة وينقسم إلى :

أ- استثمار أجنبي غير المباشر: وهي استثمارات في شكل قروض أجنبية أو شراء الأجانب للأسهم أو سندات حكومية أو خاصة، وهذا النوع من الاستثمار يبحث عن عائد لرأس المال المستثمر دون جهد إداري أو مخاطر اتخاذ قرار من قبلهم.

ب- استثمار أجنبي مباشر: وهي تلك الاستثمارات التي يديرها الأجانب بسبب ملكيتهم الكاملة لها أو تملكهم لنصيب يبرر لهم حق الإدارة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث : علاقة الاستثمار بالوقف .

تضمن قانون الأوقاف الجزائري صيغ متنوعة لاستغلال الأملاك الوقفية وفي هذا المطلب نتطرق لتعريف استثمار الوقف ثم بيان الشروط التي ينبغي مراعاتها عند الاستثمار في الوقف.

### الفرع الأول : تعريف استثمار الوقف .

عرف الاستثمار الوقفي بأنه استثمار أموال الوقف عقارا كان أو منقولاً أو استثمار الربيع الناتج عن استغلال الوقف ، وهذا ما انتهى إليه منتدى قضايا الوقف حيث أشار في القرارات والفتاوى المتعلقة باستثمار أموال الوقف إلى أن المقصود باستثمار أموال الوقف هو تنمية الأموال الوقفية سواء كانت أصولاً أم ريعاً بوسائل ومجالات استثمارية مباحة شرعاً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سالكي سعاد ، مرجع سابق ، ص 68.

<sup>2</sup> - أمينة عبيشات ، عماري براهيم ، مرجع سابق ، ص 101.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

عرف الأستاذ عبد الحليم عمر استثمار الوقف بأنه : استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها .

وبذلك يكون الاستثمار الوقفي هو ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري و مالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بالطرق المشروعة وقف مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين بشرط ألا تعارض نص شرعيا فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف هو الانفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت<sup>1</sup>.

فالعلاقة بين الاستثمار والوقف علاقة عضوية حيث الاستثمار هو توظيف رأسمال المكون للحصول على منافع وعوائد وغرض الوقف هو الحصول على عوائد ومنافع لانفاقها في وجوه البر ، وهذا يعني أن للوقف مضمون اقتصادي متمثلا في تحويل الأموال من مجال الاستهلاك إلى استثمار في رؤوس أموال منتجة تدر إيرادات أو منفعة يستفيد منها عموم الناس أو تخصص لفئة بوصفها أو بعينها إذ أن الهدف من الوقف والمقصد الأساسي منه هو استمرار المنفعة وتسييل المنفعة فالأصل فيه الاستمرار في العطاء والنفع ، وإنما حبس الوقف من أجل استغلاله الاستغلال الأمثل مع المحافظة على الأصول<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حسن السيد حامد خطاب ، مرجع سابق ، ص 5.

<sup>2</sup> - دلالي الجبالي ، مرجع سابق ، ص 192.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

الوقف نفسه استثمار لأن الاستثمار كما سبق يراد به إضافة أرباح إلى رأسمال لتكون المصاريف من الربح فقط ، فيبقى رأسمال محفوظا بل مضافا إليه الربح الباقي ليؤدي إلى كفاية الإنسان وغناه<sup>1</sup> .

فرق الأستاذ الدكتور عبد الحليم عمر بين مصطلحين الاستثمار في الوقف واستثمار الوقف فقال أن : الاستثمار في الوقف بمعنى إنشاء الوقف والإضافة إليه والمحافظة على قدرته الإنتاجية بإصلاح ما خرب منه التجديد أو استبداله بوقف آخر وهو ما يمكن أن نطلق عليه تنمية الوقف.

ثم قال : واستثمار الوقف بمعنى استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها وهنا يكون الوقف ممولا<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: شروط الاستثمار في الوقف

حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الضوابط القانونية لسير عملية الاستثمار كما يلي:

#### أولاً : الشروط المتعلقة بال عقار :

أن يقع الاستثمار في العقار الحضري، أي على الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير<sup>3</sup> ، المنصوص عليها في القانون رقم

<sup>1</sup> - على محيي الدين القره داغي ، استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة ، نظرة تجديدية للوقف واستثماراته ، مكتبة المشكاة الإسلامية على الساعة 7:35 صباحا 2020/05/26 ، ص 5.

<sup>2</sup> - شرون عز الدين أساليب استثمار الوقف في الجزائر مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية و العربية العدد الثاني اغسطس 2014 ص168.

<sup>3</sup> - مصطفىاوي عابدة شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار مجلة افاق علمية المجلة 11 العدد 2 سنة 2019 ص110.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

90-29<sup>1</sup> المتضمن التهيئة والتعمير وقد نصت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم

18-213 على مواصفات العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار والمتمثلة في :

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة إدخال تحسينات عليها بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- و في جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة<sup>2</sup>.

### ثانياً: الشروط المتعلقة بالمشروع الاستثماري:

حيث نصت كل من المادة الثالثة من الملحق الأول وكذا المادة الثالثة من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 على وجوب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقاً لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة وموافق للضوابط الشرعية.

المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية ، كما يجب أن لا يخل بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 غشت 2018 يحدد شروط و كفاءات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 المادة 7 ص8.

<sup>3</sup> - الطاهر يعقر ، سفيان ذبيح إستثمار العقارات الوقفية العممة المبنية و القابلة للبناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 شروط و كفاءات إبرام عقود الإستثمار مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية مجلد 4 العدد 2 2019 ص1420.

ثالثاً : الشروط المتعلقة بالمستثمر :

يمكن لكل الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها ، وهو ما نصت عليه وتضمنته المادة 1 من الملحق الأول والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، غير أنه يجب توفر في هؤلاء للأشخاص مجموعة الشروط نوردها في ما يلي:

### 1-إثبات عدم الإفلاس واليسر المالي:

حيث ورد هذا الشرط في التعهد الذي يقدمه المستثمر بمناسبة إمضائه على العقد هذا التعهد ورد بدوره في الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 18-213 والخاص بطريقة تقديم العروض.

### 2-المؤهلات العلمية والمهنية:

حيث اشترط هذا في الشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية والراغب في الاستفادة من استغلال عقارات وقفية موجهة للاستثمار حيث يمكن منحهم عقارات وقفية وذلك بصيغة التراضي حيث يتوجب عليهم تقديم طلب للحصول على عقارات وقفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة واستثنيت هذه الفئة من شرط اليسر المالي وذلك بشريطة تقديم المساهمة المالية كضمان وهذا ما ورد في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الطاهر يعقر سفيان ذبيح مرجع سابق ص1421.

## **المبحث الثاني: صيغ استثمار الأملاك الوقفية المعينة بالاستغلال وقف المرسوم التنفيذي 213/18.**

تضمن قانون الأوقاف الجزائري صيغا متنوعة لاستغلال الأملاك الوقفية ، وذلك بموجب عقد إداري مبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر ، وكذا تطرق المشرع الجزائري لعقود إيجار من نوع خاص بغرض التمكن من استثمار بعض العقارات الوقفية التي لا يمكن استثمارها عن طريق الإيجار العادي.

### **المطلب الأول :أساليب استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار**

-لقد نص المشرع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 213/18 والتي تنص على أنه : " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير ، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

-كما أنه نص على العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في المادة 7 من نفس المرسوم وعليه انطلاقا من هذه المادة فإن العقارات الوقفية التي تكون محلا للاستثمار عليها لا تخرج من الأصناف التالية:

- الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - رقم 18-213. مرجع سابق ، المادة 7، 2 ص 8 المرسوم التنفيذي.

- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة البناء أو تغيير استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وفي جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثمارية، ضمن العقارات الوقفية العامة".

### الفرع الأول: العين الوقفية المستغلة:

يدخل في مصاف الأراضي الموقوفة المبنية كل أرض موقوفة يشغلها تجمع بنايات في مشتملات تجهيزها وأنشطتها حتى ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المواقف أو غير مبنية أصلاً أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع لبنايات<sup>1</sup>.

اشترط المشرع المرسوم التنفيذي رقم 18-213 طبقاً لنص المادة الثانية أن تكون الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير وبين نص المادة 20 من القانون 90-25 والمتعلق بالتوجيه العقاري على أن الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها القضائية وفي مشتملات تجهيزها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات وعرفت المادة 21 من نفس القانون الأراضي القابلة للتعمير بأنها كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

جاء في نص المادة 2 من المرسوم 18-213: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-213. مرجع سابق ، المادة 7، 2 ص 8.

<sup>2</sup> - صباح حليس ، محمد بجاق ، النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة الشهيد ، لخضر الوادي ، كلية حقوق وعلوم السياسية ، قسم حقوق 2014-2015 ، ص 42.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

المنصوص عليها في التشريع المعمول بهما ، ومن ثم يكون المشرع كما فعل قد حسم الحكم بالنسبة للأموال الوقفية العقارية الخاصة واستثنائها من نطاق تطبيق هذا المرسوم وحين إذ لا يمكن جعلها محلا لعقد الاستغلال قصد إقامة مشاريع استثمارية عليها كما استثنى الأراضي الوقفية الفلاحية العامة والتي تخضع لأحكام الإيجار وفقا لمرسوم تنفيذي خاص و ذلك بصريح نص المادة 3 من نفس المرسوم :تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق ل10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه<sup>1</sup>

ومن ناحية اخرى جعل المشرع العين الوقفية المستغلة بموجب هذا العقد تتراوح ما بين العقارات الوقفية المبنية و كذا الأراضي القابلة للبناء وحدد مدلولها بموجب المادة رقم 7 وفقا لما يلي :تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم في ما يأتي :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<sup>2</sup>.

يفهم من طلاقة المادة أن العقارات الوقفية المبنية يمكن أن تكتسب الطابع الأثري و من أجل ذلك ألزم المشرع بضرورة احترام خصوصياتها بموجب عدة نصوص في المرسوم كما أن النص على التدخلات التحسينية التغييرية للعقارات الوقفية مبرر من الناحية القانونية وتكتسي العقارات المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه والطابع الوقفي العام وهي بالأصل

<sup>1</sup> - عقوني محمد، ماجري يوسف، استثمار الاملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مجلة

العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الاول، المجلد الرابع، مارس 2019، ص134.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار دراسة في

مرسوم التنفيذي لسنة 2018 مجلة العلوم القانونية و السياسية المجلد 10 العدد 2 سبتمبر 2019 ص1488-

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

تلك الأملاك العقارية المحددة بموجب المادة 8 من قانون الأوقاف والتي جعلها المشرع محلا لإبرام عقود استثمارية عليها بموجب نص المادة 26 مكرر 11 هذه الأخيرة التي أسس عليها المشرع أحكام المرسوم التنفيذي 18-213 علما بأن العقارات الوقفية العامة المبنية والقابلة للبناء تعتبر جزء من الحضيرة العقارية الوقفية والتي تم حصرها إلى حد ما بمبادأة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف تنسيقا مع مختلف الشركاء والفاعلين وذلك في إطار ما يعرف بتجربة حصر الأملاك الوقفية واسترجاعها وتسويق وضعيتها وذلك على أساس نصوص قانونية مثل المواد 37،38،39 من قانون الأوقاف ونصوص أخرى اكتست طابع تنظيمي نوعي إذ جسدت بعدة نصوص تنظيمية مرتبطة بنوعية الملك الوقفي وقد جعلت المادة 2 أعلاه من العقارات الوقفية محل العقد واقعة ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير وهذه الأخيرة ثابت مدلوله القانوني إذ أنه : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها البنايات مجتمعة ومساحات، ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا أجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها<sup>1</sup>.

وإصلاحها وحمايتها و مدلول هذه المادة كفيل بوضع حد للمفارقة التي يمكن أن تثار بسبب جعل المشرع للعقارات الوقفية العامة محلا للعقد رغم أن هذا الأخير يتطلب إنجاز مشاريع استثمارية بمعنى مدى التناسب بين العقارات المبنية ومسألة إنجاز مشاريع استثمارية وفي ظل المحاكاة القانونية بين نص المادة 2 من المرسوم 18-213 وأحكام قانون التهيئة والتعمير يكون المشرع قد أخذ بالمفهوم الواسع للعقارات المبنية الواقعة في القطاعات المعمرة فلا تقتصر درجة استيعاب المشاريع الاستثمارية على مجرد تلك التدخلات التي تتطلبها العقارات المبنية من تجديد وإصلاح وحماية وإنما تتسع لتشمل مختلف الهيئات التي تحتاج

<sup>1</sup> - جمال بوشنفة ، ياسين لعيميري، مرجع سابق، ص 1489.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

إليها البنايات الوقفية من مساحات خضراء وحدائق ومختلف التجهيزات التي تخدم البنايات حسب طبيعة وجهتها.

بينما القطاعات القابلة للتعمير فيقصد بها القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات وكذا قطاعات التعمير المستقبلي التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة كل ذلك في إطار أدوات التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي على مستوى البلدية الواقعة في نطاقها العقارات الوقفية<sup>1</sup>.

### أولاً: ضوابط استغلال الأراضي الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير

إن الأراضي العامرة تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعه ومساحات فاصلة وما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية أو مساحات خضراء حدائق غابات حضرية موجهة<sup>2</sup>. إلى خدمة البنايات المجتمعة كما تشمل أيضاً الأجزاء الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها .

- أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة محددة في أدوات التهيئة والتعمير ونميز بين نوعين من الأراضي القابلة للتعمير .
- الأراضي المبرمجة للتعمير: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط ولا تتعدى عشر سنوات.
- أراضي التعمير المستقبلية : تضم الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد أي في أفق عشرين سنة وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتاً لارتفاع بعدم البناء عليها ولا يرفع

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، مرجع سابق ص1489.

<sup>2</sup> - علي عيسى ، البيئة الحضرية من منظور التخطيط العمراني ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، المجلد 5 العدد 2 2018 ص157-158.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

هذا الحضر الا بموجب المصاغة على مخطط شغل الاراضي في نهاية الآجال المحددة وكذا انجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من طرف الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يكون قد اخذ رأي المجلس مسبقا في هذا الشأن.

فكل اشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة يجب ان تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني بالإضافة الى الحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة لتمكينها من الاطلاع بمهمتها الرقابية والاشراف والتوجيه والاعلام بالوضعيات القانونية والادارية للعقارات المعنية وبذلك فانه يتعين على من يباشر اعمال البناء احترام المظهر الخارجي للبنىات واحترام القواعد المتعلقة بحماية البيئة والتهيئة واعداد قنوات لصرف المياه القذرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب وهو ما حددته المادة 7 من القانون 29/90 التي تنص يجب ان يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب كما يجب ان يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح<sup>1</sup>.

اما اذا كان البناء المراد انجازه يقع في منطقة مخصصة لانشاء مدينة جديدة فعلى الباني في هذه الحالة احترام مخطط التهيئة الجديدة والشروط المتعلقة بانشاء وتهيئة المدن الجديدة.

اما اذا كان البناء يقع في منطقة محمية تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فانه تقع قيود جديدة على الباني محددة بموجب القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث حسب ماجاء في المادة 31 من القانون المذكور سالفا ان تكون مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع واعادة تأهيلها وازضافة بناء جديد اليها و اصلاحها بالإضافة الى مشاريع تجزئة العقارات او تقطيعها او قسمها سعيا من المشرع

<sup>1</sup> - علي عيسى ، مرجع سابق ص158-157.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

لحماية التراث الثقافي والمحافظة على المعالم الاثرية والتاريخية وتأمينها للتحكم في توسع المدينة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : اسلوب استغلال الاراضي المبنية أو القابلة للبناء

ما تجدر الإشارة إليه أن العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء تستغل بموجب عقود قانونية ثابتة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 213/18، وهو عقد المرصد المطبق على الاراضي الوقفية القابلة للبناء، وذلك ما يتضح من قانون الاوقاف المعدل والمتمم: يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى الاراضي الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الارض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار مع مراعاة أحكام<sup>2</sup>.

المادة 25 من القانون رقم 10/91، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه وكذا عقد المقاوله الذي ينطبق هو الآخر على أرض الوقف القابلة للبناء: يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى العقارات الوقفية حسب ما يأتي:

1 - بعقد المقاوله سواء كان الثمن حاضرا كلية أو جزئيا في إطار أحكام المادة 549 وما بعدها من الامر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني،... «وعقد الترميم أو التعمير المطبق على العقارات الوقفية المبنية وذلك ما يتضح من حقيقة قانون الاوقاف المعدل والمتمم: يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير، الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا ومن هنا فإن السؤال الذي يجب أن يطرح ما مصير هذين العقدين بصدور المرسوم التنفيذي رقم 213/18 إن

<sup>1</sup> - علي عيسى ، مرجع سابق، ص 159.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، رجع سابق ص 1490.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

التحليل المنطقي يفضي إلى احتمالين أولهما أن هذه العقود قد ألغيت، وثانيهما أنها لا تزال سارية المفعول بالموازاة مع عقد الاستغلال المستحدث سنة 2018، وسيتم التطرق لاحتمالين والترجيح في نهاية المطاف فبالنسبة لاحتمال كون العقود قد ألغيت فإن حجة صحته تتناقص في ظل غياب النص الصريح بالإلغاء ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ولا حتى النص المضمن الذي يفهم من خلاله أن النصوص المنظمة للعقدين قد ألغيت، طالما أن المرسوم لم ينص على إلغاء النصوص المخالفة لأحكامه، غير أن حجة الاحتمال تعود لتظهر إذا تم تذكر نص المادة 02 من القانون المدني التي جاء فيها: "... وقد يكون الإلغاء ضمنيا، إذا تضمن القانون الجديد نصا يتعارض مع نص القانون القديم، أو نظم من جديد، موضوعا سبق وأن قرر قواعده ذلك القانون القديم، غير أن هذه الحجة تتضاءل على أساس أن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 213/18 لا تتعارض مع أحكام المادتين رقم 26 مكرر 5 و 26 مكرر 6 و 26 مكرر 07، من قانون الاوقاف، وإنما بالعكس جاء المرسوم بأحكام تتشابه في جزء منها مع أحكام المادتين لاسيما نص المادتين 26 مكرر 05 ومكرر 06 المتعلقتين بعقدي المرصد والمقولة، ومن هنا لا تعتبر أحكام<sup>1</sup>.

المرسوم بمثابة تنظيم جديد للعقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء والتي سبق وأن حدد قواعدها قانون الاوقاف بموجب المواد المذكورة، وإنما جعل المرسوم للعقد المستحدث أحكاما جديدة تختلف اختلافا شبه فاصل عن الاحكام السابقة، وما صفة المستثمر ومدة العقد ومراحل تنفيذه وما يفرضه من التزامات خاصة الا دليل على ذلك، كما أن الربط القانوني للعقارات الوقفية لأول مرة بالمشاريع الاستثمارية تعتبر حكما جديدا لم يسبق تقريره في النصوص السابقة.

وعلى هذا الاساس يعود الاحتمال الثاني ليظهر بقوة، انطلاقا من معيار مفاده، حجم القيمة الاقتصادية للمشاريع الوقفية أو المردودية المحققة أو القيمة التنموية المضافة

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، مرجع سابق ص1491.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

جراء العمل بالعقد المستحدث أو العقود السابقة، إذ إن العقد المستحدث يتطلع لإنجاز مشاريع استثمارية بما تحمله هاته الكلمة من معان تنعكس لتظهر في شكل آثار يتم تحقيقها تنصب في صميم مصلحة الوقف، ولخص المشرع ذلك بموجب نص المادة 04 من هذا المرسوم: تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية في مفهوم هذا المرسوم إلى ضمان تامين هذه الاملاك وتتميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الاسلامية في مجال الاوقاف وللتنشيع والتنظيم المعمول بهما، إذ إن هذا المرسوم جاء قصد دمج العقارات الوقفية في عملية الاستثمار الحقيقي القائم على جملة من المرتكزات أساسها التمويل، الامر الذي يسمح بتحقيق عدة مخرجات ظاهرها مشاريع ووقفية ضخمة ذات أثر إيجابي على التنمية المحلية والوطنية بمختلف أوجهها اجتماعية واقتصادية ومادية عينية، ونتيجة لذلك فإن هاته العقود لم تلغ ضمنا وإنما تبقى سارية المفعول بالموازاة مع العقد الاداري المستحدث من قبل المشرع سنة 2018<sup>1</sup>.

والذي جاء لتطبيق نص قانوني مستقل المادة 26 مكرر 11 إضافة إلى هذا سماه المشرع الجزائري عقد امتياز وليس عقد إيجار ثم استعمل مصطلح بدل الإيجار وهذا خطأ من المشرع إذ أن الامتياز مرتبط بإتاوة وليس ببديل إيجار<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني : عقد الامتياز كآلية مستحدثة للاستثمار العقارات الوقفية

أخضع المشرع الجزائري استغلال العقارات الوقفية التابعة للأملاك الوطنية للدولة و الموجهة للاستثمار إلى الامتياز سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز ثم نتعرض لخصائص عقد الامتياز.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، مرجع سابق ص 1491.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، مرجع سابق ص 1491.

## **الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز**

تتاول في هذا الفرع تعريف الامتياز لغة ثم إلى بيان التعريف الفقهي والتشريعي وكذا القضائي لعقد الامتياز .

### **1- الامتياز لغة :**

الامتياز لغة من امتاز ، امتيازاً ، امتيازاً ونعني به انفصال الشيء عن غيره حيث قال تعالى : "وامتاز و اليوم أيها المجرمون" سورة يس، الآية 59. أي بدا فضله على غيره<sup>1</sup>.

### **2-التعريف الاصطلاحي :**

تختلف تعاريف عقد الامتياز بين تعاريف فقهية وتشريعية وقضائية .

#### **أ-التعريف الفقهي :**

اهتم الفقه بتحديد تعريف لعقد الامتياز نظراً لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور، فهناك من عرفه وهناك من ذهب الى تعريف الامتياز بأنه عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة لعقد الامتياز وهذا التعريف مأخوذ من كتب القانون الاداري وهو خاص بامتياز المرفق العام وليس الامتياز خاص بالأمالك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمستثمر، من أجل إقامة مشروعه الاستثماري والذي يتميز بمجموعة من الخصائص وهي :

<sup>1</sup> - الهام بعبع ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر ، مجلة العلوم الإنسانية عدد 52 -جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 ، الجزائر 2019، ص 200.

- عقد محدد المدة .
- يترتب حقا عينيا عقاريا.
- يرتب حق انتفاع.
- يرد على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.
- يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم بهدف إلى الاستثمار الصناعي.

-محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في المرسوم التشريعي 12/93

-يكون مقابل دفع إتاوة سنوية<sup>1</sup>.

### ب-التعريف التشريعي :

تتاول المشرع الجزائري عقد الامتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية نذكر منها:

عرفه المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار حيث عرف دفتر الشروع الملحق بهذا المرسوم عقد الإمتياز بأنه: هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة ولمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سردو محمود ، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير ، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ،المجلد 11 العدد 2، 2019، ص57.

<sup>2</sup> - لكحل مخلوف ، مرجع سابق ،ص63

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

-أما التعليمية رقم 842/94،03 المتعلقة بامتياز المرافق العمومية المحلية وتأجيرها فقد تناولت موضوع الامتياز :.. وهو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فرد أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز الملتزم على مسؤوليته مقابل رسوم يدفعها المنتفعون من خدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع له هذا المرفق<sup>1</sup>.

عقد الامتياز في القانون 14-08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية .حاول المشرع الجزائري في القانون 14/08 إلى توحيد وجمع الأحكام القانونية العامة لعقد الامتياز والتي تضمنتها مختلف النصوص القانونية الخاصة بنشاط كل قطاع كما أدرج تدابير وإجراءات جديدة تهدف إلى ضمان الحد الأدنى من الأمن و الاستقرار للشاغلين لمحلقات الأملاك العمومية من خلال:

-التعريف بعقد الامتياز موضحا الأحكام القانونية العامة التي تخصه<sup>2</sup>.

-توسيع منح الامتياز على الأملاك العمومية إلى بناء منشآت والتطرق بوضوح أكبر لهذا الشكل من أشكال منح استغلال المرافق العمومية عن طريق التعاقد على مستوى هذا القانون ، لترخيص للقطاع الخاص بالمشاركة في تسيير واستغلال الأملاك الوطنية<sup>3</sup> حيث نصت المادة 5 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 على ما يلي :

تسيير الأملاك الوطنية وتستغل وتستصلح ، بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها لتحقيق الأهداف المسطرة لها إما مباشرة ، من قبل هيئات الدولة والجماعات العمومية الأخرى

<sup>1</sup>- ليلي قصير ، مرجع سابق ، ص 41.

<sup>2</sup>- القانون 14-08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

<sup>3</sup>-أكلي نعيمة ، عقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ، تخصص قانون جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم حقوق ، 2018/10/25 ، ص41.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقفي

المالكة، وإما بموجب رخصته أو عقد من قبل أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص أو أشخاص الطبيعيين<sup>1</sup>.

### ج-التعريف القضائي:

حيث أن القضاء الإداري في الجزائر لم يكرس اجتهادا بموجبه يتم وضع تعريف شامل لعقد الامتياز بالرغم من أنه كان وجبا على القضاء توضيح وتفسير معالم هذا العقد المهم في القانون الإداري .

### الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز.

من خلال تعريفات السابقة يتضح لنا أن عقد الامتياز يتميز بعدة من الخصائص والمميزات التي نذكرها في ما يلي:

#### أولا : عقد الامتياز عقد إداري وشخصي :

عقد إداري لتوافره على كافة عناصر اعتبار العقد كذلك، يربط بين سلطة إدارية عامة وبين أحد الأفراد أو الشركات، وليس هناك ما يمنع من أن يربط بين شخص إداري وشركة من القطاع العام أو شخص إداري آخر<sup>2</sup>.

-عقد من عقود الاعتبار الشخصي ما لم يفرض القانون إتباع إجراءات خاصة لاختيار الملتزم كالمناقصة مثلا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- ليلي قصير ، مرجع سابق ، ص 41.

<sup>2</sup>- أكلي نعيمة ، مرجع سابق ، ص41.

<sup>3</sup>- لكحل مخلوف ، مرجع سابق ، ص63.

ثانيا : عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري :

ويعرف الحق العيني بأنه سلطة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين وبموجبها يستطيع الشخص أن يستخلص لنفسه ما يشاء من فوائد اقتصادية وأهم الحقوق العينية الأصلية هو حق الملكية وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نلاحظ أنه يرتب حق ملكيته على البيانات المنجزة من طرف المستثمر على الوعاء العقاري الممنوح وذلك بعد إتمام البيانات المقرر إنجازها على المشروع كما يرتب حق انتفاع عقاري وجاء في تعريف منح الامتياز، بأنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرض متوفرة تابعة لأملكها الخاصة قصد إنجاز مشروع استثمار فإلقتعة الأرضية تبقى ملكا للدولة<sup>1</sup>، وما هذا في حقيقة الأمر إلا تطبيقا للقواعد العامة وهو ما جاء في القانون المدني من المادة 675 فقرة الثالثة.

ثالثا: الامتياز تفويض قانوني :

أنه وفي الأصل فإن الامتياز لا يمنح إلا بموجب قانون أو بنص له قوة القانون ففي بعض الدول كلبان لا بد أن تتم منح الامتياز بموجب قانون ، فإذا منحت الإدارة امتيازاً لشخص بموجب مرسوم عادي فيكون عرضة للإبطال بسبب تجاوز السلطة في حيث أن الجزائر لم تأخذ بهذا المبدأ وإنما يتم الترخيص بالامتياز في شكل نص قانوني كما يتم تحديد الطريقة القانونية التي يتم من خلالها منح الامتياز بموجب قانون وهذا ما نص عليه قانون البلدية والذي أجاز للمجلس الشعبي البلدي منح امتياز في شكل مداولة وأعطت للوالي الحق في المصادقة على مداولة المجلس في هذا المجال<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - لكل مخلوف ، مرجع سابق ص70.

<sup>2</sup> - جبوري أحمد ، مرجع سابق ، ص18.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الوقي

رابعا: الامتياز بهدف إلى انجاز مشروع استثماري :يعرف المشروع الاستثماري بأنه كل تنظيم له كيان حي مستقل بذاته يملكه ويديره أو يديره فقط منظم يعمل على التأليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها للإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة أو مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من أجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة معينة .

ويلتزم المستثمر حسب المادة الأولى من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي بعدم تغيير وجهة الأراضي التي منحة من أجلها وجاء في القطعة الأرضية<sup>1</sup>.

موضوع الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها كليا أو جزئيا للأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجز عنه فسخ منح الامتياز وفي هذا الصدد تنص المادة 847 قانون مدني : على المنتفع أن لا يستعمل الشيء بحالته التي سلم بها وبحسب ما أعدله وأن يديره إدارة حسنة<sup>2</sup>.

**خامسا : عقد شكلي** :في الجزائر فقد اعتبر عقد الامتياز عقد شكلي، وهذا من طرف المشرع الجزائري ونص عليه في مجمل النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز في مختلف القطاعات التي صدر بشأنها ، فمثلا المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>3</sup> ، يكرس الامتياز الممنوح، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ، مرفقا بدفتر الشروط معدا طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم، وتحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان شروط منح التنازل أو الإيجار من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - لكل مخلوف ، مرجع سابق، ص74

<sup>2</sup> - دمة فارس ، مرجع سابق ،ص49.

<sup>3</sup> - جبوري أحمد ، مرجع سابق ، ص18.

<sup>4</sup> - دمة فارس ، مرجع سابق، ص49.

# الفصل الثاني:

عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-

213

## الفصل الثاني :

### عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

تتم عملية استغلال العقارات الوقفية، التي تهدف إلى ضمان تثمين هذه الاملاك وتمييتها، طبقا لما حدده المرسوم التنفيذي رقم 18/213، بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، ويكون استغلال هذه العقارات، عن طريق تقديم عروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي وبيان اثار هذا العقد على كل من الادارة المكلفة بالوقف والمستثمر تناولنا فيهذا الفصل من خلال مبحثان :

المبحث الأول : إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ،بينما المبحث

الثاني: أثار عقد استغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار.

### المبحث الأول: إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية

حدد المرسوم التنفيذي رقم 213/18 شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية التي تهدف الى ضمان تامين هذه الاملاك وتتميتها وذلك بموجب عقد اداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر حاولنا من خلال هذا المبحث بيان اركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ثم التطرق الى اجراءات ابرامه.

#### المطلب الأول: أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار .

يعتبر هذا العقد من العقود الإدارية، فإنه لا يخرج على تلك المستلزمات الثابتة أصولا يقوم عليها اركان اي عقد من العقود المتمثلة في ركن الرضا والمحل والسبب ،نتناول من خلال هذا المطلب اركان الخاصة بعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لتمثل في كل من أطرافه ومحلّه.

#### الفرع الأول: أطراف العقد .

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 213-18 يتبين لنا أن أطراف العقد تتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.

#### اولا : السلطة المكلفة بالأوقاف:

جعل المشرع الجزائري السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في العقد الإداري لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وذلك بصريح نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 18-213 والتي أكدت على أنه " تتم عمليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر<sup>1</sup>.

" كما أنه سمى السلطة المكلفة بالأوقاف وجعلها بوزير القطاع عند مباشرة إجراءات إبرام هذا العقد وبمدير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة بوزير القطاع عند مباشرة إجراءات إبرام هذا العقد وبمدير الشؤون الدينية والأوقاف عند الإبرام الفعلي للعقد<sup>2</sup>، وفي هذا تنص

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20/08/2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد رقم 52 المؤرخة في 29/08/2018 المادة 5 ، ص 8.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ،ياسين لعميري ،الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة المرسوم التنفيذي لسنة 2018 مجلة العلوم القانونية والسياسية المجلد 10 العدد 02 ، سبتمبر 2019 ، ص 1487.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

المادة 11 من ذات المرسوم : تختص السلطة المكلفة بالأوقاف الممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما جاء في إحدى مواد نموذج دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم... ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد يتمثل الهيكل الإداري المكلف بإدارة الأوقاف في القانون الجزائري في لجنة الأوقاف تحت إشراف الوزير المكلف بالشؤون الدينية وقد أوكلت لها مهمة الإدارة والحماية على المستوى الوطني أما على المستوى المحلي فيأخذ شكل نظارة شؤون الدينية على مستوى الولاية عن طريق الوكيل المكلف بالأوقاف ،أما عملية التسيير المباشرة فقد أوكلت إلى ناظر الوقف<sup>1</sup>.

### 1-الأجهزة المركزية لتسيير الأملاك الوقفية : وتتمثل في:

#### أ-المتفشية العامة:

نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي 02-146 المؤرخ في 28 جوان 2000 المتضمن الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والتي أنشأت فعلا بمقتضى المرسوم التنفيذي 02-371 المؤرخ في 18/11/2000 متضمنا إحداث هذه المفتشية وتنظيمها وسيرها ، وتتمثل مهامها أساسا في الرقابة العامة على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للوزارة الوصية وفي متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية عن ذلك يرسلها المفتش العام إلى الوزير<sup>2</sup>.

#### ب-مديرية الأوقاف والحج والعمرة :

في إطار تنظيم الإدارة المركزية للشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 2000-146 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة شؤون الدينية، استحدثت المشرع الجزائري مديرية الأوقاف والحج والتي كانت تسمى فيما مضى بنظارة الأوقاف.

تدار الأوقاف على المستوى المركزي تحت سلطة الوزير من خلال هذه المديرية أي مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 05-

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-213 نفس المرجع المادة 11 ص8.

<sup>2</sup> - دلالي الجبالي، مرجع سابق، ص149.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

427 المعدل والمتمم للمرسوم تنفيذي 2000-146 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية. وتم تكليف مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة وفقا للمادة 3 من المرسوم السابق لمهام رئيسية من بينها :

-البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها.

-إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها .

-متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.

-تحسين التسيير المالي والتشجيع على الوقف.

-إعداد برامج التحسين والتشجيع على الوقف.

-ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية<sup>1</sup> .

تعتبر الإدارة المركزية للأوقاف ليست إدارة مستقلة قائمة بذاتها وإنما تم إدراج أربعة مديريات فرعية تابعة لها طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 05-427<sup>2</sup>.

### ج-لجنة الأوقاف :

هي اللجنة المحدثة بموجب المادة 9 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي نصت على ما يلي: تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة الأوقاف، تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما وقد صدر لإنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها القرار الوزاري رقم 29 مؤرخ في 21 فيفري 1999، يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، حيث نص في مادته الأولى على أنه : تطبيقا للنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور أعلاه .تنشأ لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية، لجنة الأوقاف، تتولى مهام الإشراف العملي والتوجيه والإدارة للأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وتنظيم ذلك.

تمارس اللجنة مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية باعتباره سلطة مكلف بالأوقاف<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - محمد باوني ، مرجع سابق ،ص 48.

<sup>2</sup> - رحمة زعمار ، مرجع سابق ،ص 40 .

<sup>3</sup> - شلوش وردة الإدارة المختصة في استثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون الأسرة منحد أولحاح البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون خاص 2015-2016 ص66.

## 2-الأجهزة المحلية لتسيير الأملاك الوقفية :

### أ-مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

ويتجلى مظهر اللامركزية في شكل نظرة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى كل ولاية والتي أوكلت مهام كثيرة مكلفة بتسيير إدارة وجرد كل الأملاك الوقفية الواقعة في إطار اختصاصها الإقليمي وذلك بتتصيب وكيل الأوقاف في كل مقاطعة إدارية.<sup>1</sup> والذي مهمته الأساسية تتمثل في مراقبة مواقع الملك الوقفي ومتابعة كل أعمال نظارة الأملاك الوقفية.<sup>2</sup>

تتوفر كل ولاية على مديرية الشؤون الدينية والأوقاف إذ نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه : تسهروزارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به وبخصوص صلاحيات هذه المديرية في مجال تسيير وإدارة الملك الوقفي فهي تقوم بما يلي:

- تنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها .
- السهر على إعادة دور المسجد كمركز إشعاع ديني وتربوي وثقافي واجتماعي .
- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية وإستثمارها .
- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية .
- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المساجد .
- إعداد الخريطة المسجدية للولاية .
- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية وإستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به في الدولة .

كما أنه في كل مديرية مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية و الأوقاف لكن هذه المصلحة ليست للأوقاف وحدها بل تأخذ مكتبا ، ويشرف عليه موظف برتبة وكيل الأوقاف ويتولى

<sup>1</sup> - غديري خولة ،استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية تخصص قانون أعمال سنة 2016/2017 ، ص 28.

<sup>2</sup> - غديري خولة ، مرجع سابق ، ص 28 .

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

مدير الشؤون الدينية والأوقاف من خلال وكلاء الأوقاف الذين ينصبون في إقليم الولاية لمراقبة الأملاك الوقفية وتسييرها<sup>1</sup>.

### أ- مؤسسة المسجد :

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 81/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-338 المؤرخ في 1991/09/28 وبالمرسوم التنفيذي رقم 437/92 وحرصا من الدولة على تنظيم هذا الوقف أنشأت مؤسسة مسجد في كل ولاية تتكون من أربعة مجالس ومكتب وهي: المجلس العلمي -مجلس البناء والتجهيز-مجلس إقرأ والتعليم المسجدي مجلس-سبل الخيرات وفيما يخص مكتب مؤسسته المسجد فيضم أمناء المجلس الأربعة ويرأسه ناظر الشؤون الدينية والأوقاف<sup>2</sup>.

### ب- وكيل الأوقاف:

أسند له المشرع مهمة رقابة الأوقاف على صعيد كل مقاطعة لموجب المادة 11 من المرسوم 381/98 وهو يمارس عمله تحت إشراف المديرالولائي للشؤون الدينية والأوقاف حيث أنه مكلف بمتابعة أعمال نظارة الملك الوقفي ورقابته وفقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 1991/04/27 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية المعدل والمتمم والتي حددت مهام وكيل الأوقاف بما يلي :

- مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها.
- السهر على صيانة الأملاك الوقفية .
- مسك دفاتر الجرد والحسابات .
- السهر على استثمار الأوقاف .
- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية .

<sup>1</sup> - محمد باوني ، مرجع سابق ، ص 52.

<sup>2</sup> - غديري خولة مرجع سابق، ص 29.

- مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها<sup>1</sup> .

### ج- ناظر الوقف :

ناظر الوقف أو متولي الوقف هو من يتولى القيام بشؤون الوقف وحفظه وعمارته وتنفيذ شرط الواقف ، ولا يتصرف فيه إلا بما فيه مصلحة الوقف<sup>2</sup>.

لم يعرف المشرع الجزائري ناظر الوقف في القانون 91-10 إذ نص في المادة 3 منه يتولى الوقف ناظر الوقف حسب كفيات تحديد عن طريق التنظيم ونصت المادة 34 الموالية على أنه يحدد نص تنظيمي لاحق شروط تعيين الناظر وحقوقه وحدود تصرفه . في حين حددت المادة 7 من المرسوم 98-381 المفهوم العام لنظام الوقف والتي ربطتها بمهام معينته تتمثل في :

أ) التسيير المباشرة للملك الوقفي .

ب) رعايته

ج) عمارته

د) استغلاله

هـ) حفظه

و) حمايته<sup>3</sup> .

-شروط تعيين الناظر للوقف نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي تنص : يشترط في الشخص المعين أو المعتمد ناظر للأوقاف ويكون:

1- مسلما .

2- جزائري الجنسية .

3-بالغا سن الرشد.

4-سليم العقل والبدن .

<sup>1</sup> - دلالي الجبالي ،مرجع سابق، ص152-153.

<sup>2</sup> - أحمد محمد عبد العظيم الجمل ، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة الطبعة الأولى ، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة ، جمهورية مصر العربية القاهرة الإسكندرية 2007 ، ص 51.

<sup>3</sup> -رحمة زغمار ، مرجع سابق، ص 59.

5- عادلاً أميناً .

6- ذاكفاءة وقدرة على حسن التصرف .

- تثبيت هذه الشروط بالتحقيق والشهادة المستتبطة والخبرة<sup>1</sup>.

ثانياً: المستثمر:

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18-213:

يمكن لكل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها .

ويفهم من هاته المادة مسألتان أن الخضوع للقانون الجزائري يخص الشخص المعنوي الذي ينبغي أن يستوفي هذا الشرط سواء في قرار إنشائه أو في عقد تأسيسه بينما الشخص الطبيعي من المفروض أن يقيد به المشرع بشرط الجنسية على الصريح لا المضمّر من قبله<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني : محل العقد :**

جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18-213 على أنه : " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به"<sup>3</sup>.

والمادة 3 من نفس المرسوم على أنه " تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير 2014 والمذكورة أعلاه"<sup>4</sup>.

يتضح لنا من خلال المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه الأملاك الوقفية العقارية الخاصة واستثنى من نطاق تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الفلاحين العامة التي تخضع للأحكام الإيجار وفق المرسوم تنفيذي خاص وهذا ما نصت عليه المادة 3 سالف الذكر .

<sup>1</sup> - رحمة زغمار، نفس المرجع، ص 60.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة-ياسين لعميري، مرجع سابق، ص 1487.

<sup>3</sup> - المرسوم 18-213، مرجع سابق المادة 2، ص 8.

<sup>4</sup> - المرسوم 18-213، نفس المرجع، المادة 3، ص 8.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

ومن ناحية أخرى نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 18-213 ما يلي : تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم فيما يأتي :

- 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 بعرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية<sup>1</sup> .
- يفهم من طلاقة المادة أن العقارات الوقفية المبنية يمكن أن تكتسي الطابع الأثري ومن أجل ذلك ألزم المشرع بضرورة احترام خصوصياتها بموجب عدة نصوص في المرسوم ، كما أن النص على التدخلات التحسينية التغييرية للعقارات الوقفية مبررة من الناحية القانونية . وتكتسي العقارات المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه الطابع الوقفي وهي الأصل تلك الأملاك العقارية المحددة بموجب نص المادة 8 من قانون الأوقاف والتي جعلها المشرع محلا لإبرام عقود استثمارية عليها بموجب نص المادة 26 مكرر 11 ، هذه الأخيرة التي أسس عليها المشرع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213<sup>2</sup> .
- المطلب الثاني : إجراءات إبرام عقد استثمار العقار الوقفي .**

لقد حرص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18-213 على فتح باب التنافس بين مختلف المستثمرين ، وتسهيل إجراءات إبرام عقود استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>3</sup> .

وعملا بنص المادة 11 من المرسوم 18-213 تخول السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير شؤون الدينية والأوقاف مباشرة إجراءات عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وعملا بنص المادة 12 من نفس المرسوم يتم اعتماد على صيغتين في إبرام العقد هي : صيغة تقديم العروض كقاعدة عامة، والتراضي في الحالة الاستثنائية .

<sup>1</sup> - المرسوم 18-213، نفس مرجع، المادة 72، ص 8.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ياسين لعميري، مرجع سابق، ص 1488-1489.

<sup>3</sup> - جبدل كريمة كفييات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة يحيى فارس الجزائر دفاثر سياسية و قانونية المجلد 18 العدد 1 سنة 2020 ص 1.

## الفرع الأول : اعتماد صيغة تقديم العروض كقاعدة عامة:

-تمر هذه الصيغة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بالمراحل التالية:

### أولا :مرحلة مباشرة تقديم العروض:

ويتم في هذه المرحلة بالإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط :

**1-الإعلان عن المشروع :** يتم الإعلان عن الاستثمار في صفحتين (2) وطنين على الأقل وكذا عن طريق المصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض ، وفق النموذج المحدد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض وهذا ما نصت عليه المادة 4 من مرسوم 18-213 في الملحق الأول .

- كما أجاز المشرع الإعلان بكل وسيلة أخرى تحقق الغرض ، وذلك يحمل دلالة بأي وسيلة من وسائل النشر حبذا لو نص المشرع صراحة النشر عبر الموقع الإلكتروني للوزارة أو عبر وسائل الإعلام المسموعة والمرئية لكي يتسع حظ الوقف في استقطاب أكبر قدر من العروض وانتقاء أحسنها .

### 2-سحب دفتر الشروط :

لقد نصت المادة 5 من المرسوم 18/213 من الملحق الأول منه على نموذج دفتر الشروط ويتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ يتم تحديده يصب في حساب إيرادات الأوقاف المفتوح لدى البنك ( وهذا الحساب يكون مفتوح عمليا لدى فرع البنك الوطني الجزائري على مستوى الولاية).<sup>1</sup>

### 3-تقديم العروض " الإيداع":

\*يتم تقديم العروض عن طريق تعهدات مختومة تحمل عبارة ' عرض باستغلال العقار الوقفي... الموجه لإنجاز مشروع استثماري .... لا يفتح' ويقدم الطلب إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - جمال بوشناق ،مرجع سابق، ص 9 .

<sup>2</sup> - جمال بوشناق ، ياسين لعيري ، مرجع سابق، ص 9

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

- يتوجب على المستثمر الراغب في الحصول على حق استغلال العقار الوقفي في إيداع ملف يتكون من الوثائق التالية :
  - تعهد وفق نموذج الملحق .
  - وصل سحب دفتر الشروط.
  - نسخة من بطاقة الهوية .
  - دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من قبل المستثمر .
  - نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.
  - نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط<sup>1</sup>
  - أما الوثائق التي تتعلق بالمشروع الاستثماري تتمثل في:
  - بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزعم إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي.
  - التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل " الهندسة المالية للمشروع".
  - تقديم قائمة الإمكانيات المادية والبشرية الموجودة لإنجاز المشروع.
  - مدة انجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز<sup>2</sup>.
  - ويطلب حسب الحالة التقرير الموضح الأحكام الخاصة بالامتلاكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية .
  - ويتم إيداع العروض خلال الأجل المحدد قبل الساعة منتصف النهار بمقر المديرية<sup>3</sup>.
- ثانياً: فتح وتقييم العروض واستكمال شكليات العقد :**
- استحدث المرسوم التنفيذي رقم 18-213 لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية للولاية مهمتها دراسة العروض المقدمة طبقاً للنص المادة 14 منه ، حيث يتأسس اللجنة الوالي أو ممثل عنه وتتكون من :
  - المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف فا عضوا .

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 18-213 ، مرجع سابق ، المادة 5، ص10

<sup>2</sup>- المرسوم التنفيذي 18-213 ، مرجع سابق، المادة 14 ، ص9.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي 18-213 ، نفس المرجع، المادة 14 ، ص9.

- 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 لبلدية محل المشروع عضوا .
- كما يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر الكفاءته.
- لقد حدد المشرع على كفاءات تسيير اللجنة بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف .
- تتولى اللجنة فتح العروض المقدمة من قبل طالبي الاستثمار في الأملاك الوقفية، ثم دراسة العروض وتقييمها وانتقاء أحسن عرض تقني ومالي<sup>1</sup> .
- لفائدة الأوقاف وفق احترام المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار ، مع انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية .
- ويكون الانتقاء وفق مرحلتين أولية ونهائية<sup>2</sup>.
- 1-مرحلة الانتقاء الأولي: تقوم اللجنة بما يلي :
- 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.
- إعداد محضر فتح العروض.
- تقييم وتحليل العروض تقنيا وماليا.

<sup>1</sup> - عقوني محمد ،ماجري يوسف ،استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة ، وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مجلة العلوم القانونية الاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة ، العدد 01 ص136.

<sup>2</sup> - عقوني محمد ،ماجري يوسف ،مرجع سابق ص136.

- ولا تعدد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير الملائمة<sup>1</sup> .
- حسب نص المادة 8 من نموذج دفتر الشروط، بعد استكمال الانتقاد الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقائهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة والتي تطلب حسب الحالة<sup>2</sup> وتتمثل هذه الوثائق في :
- نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة الأخيرة .
- كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول.
- نسخة من رقم التعريف الجبائي .
- الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود .
- تصريح يبين المؤهلات المستثمرين في مجال انجاز المشاريع الاستثمارية مرفق بالوثائق الثبوتية مثل شهادة حسن الانجاز .
- وكل وثيقة أخرى تساعد على انتقاء أحسن عرض لفائدة الأوقاف.
- كما تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل تتولى ضبطه حسب طبيعة المشروع الاستثماري<sup>3</sup> .
- 2- مرحلة التقييم النهائي:**

- وعلى أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض ويراعى في ذلك مدى انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية ، لتختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض ، يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة ويرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف<sup>4</sup>.

**ثالثا: كيفية منح الترخيص لاستغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض .**

- يكون الترخيص بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يتم تبليغه إلى السيد الوالي المختص إقليميا في نسختين.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، مرجع سابق ص11.

<sup>2</sup> - د. عقوفي محمد ، ماجري يوسف ، مرجع سابق ، ص137.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 18-213 ، مرجع سابق ، المادة 8.

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، مرجع سابق ص12.

يقوم الوزير بناء على المقترح المرفوع من قبل الوالي بإصدار قرار يتضمن الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشروع استثماري ، وذلك في نسختين تبلغ إحداهما إلى المستثمر المعني عن طريق الوالي .وما تجدر الإشارة إليه أخير أن المشرع أغفل مرحلة جد مهمة يمكن تسميتها بالمرحلة السابقة على مباشرة إجراءات إبرام العقد بمادة صريحة ضمن أحكام المرسوم تحت فصل خاص معنون مثلاً<sup>1</sup> .

بمرحلة "الدراسات المسبقة " تتضمن على وجه الخصوص كل ما من شأنه الكشف على طبيعة المشروع الاستثماري الوقفي، ومدى إيجابياته على التنمية المحلية ومدى مردوديته الاقتصادية لصالح الوقف ، والأكد أن ذلك يتطلب إلزام السلطة المكلفة بالأوقاف وبالإستعانة بخبراء ومختصين يتولون عملية التخطيط والإستشراف وصناعة القرار الاستثماري الوقفي<sup>2</sup> .

وبالرغم أن المشرع نص على ضرورة انسجام المشروع مع الخريطة الولائية للاستثمار وهي الحكمة من اشتراط عضوية وزير الصناعة والمناجم ضمن تشكيلة اللجنة المذكورة غير ما يتضح من مختلف النصوص أو فحص مدى تحقق هذا الضابط يكون أثناء سير الاجراءات لا قبلهم إذ أن المطلوب هو ضرورة النص على إلزام السلطة الولائية للأوقاف بالتنسيق مع مختلف الشركاء و الفاعلين بالإعداد المسبق لبنك المعطيات يتضمن العرض العقاري الوقفي الموجه للاستثمار و يستحسن أن يكون ذلك عبر الطريق الإلكتروني من جهة وإعداد خريطة وقفية منسجمة مع الخريطة الولائية تتضمن تحديد أولويات الاستثمار المستقبلي على الأمدين المتوسط و البعيد من جهة أخرى ليكون من السهل تجسيد ذلك عبر العقد الإداري للاستغلال وفقاً للإجراءات المعمول بها<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لميري ، نفس المرجع ص12 .

<sup>2</sup> - جيل كريمة ، مرجع سابق ، ص6.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة ، ياسين لميري ، مرجع سابق ، ص12.

الفرع الثاني : اعتماد على صيغة التراضي:

حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 18-213 يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق التراضي بموجب قرار وزير الشؤون الدينية والأوقاف .

إن صيغة التراضي هي الصيغة التي يعتمد عليها كقاعدة عامة للتعاقد في إبرام الصفقات العمومية وهي الصفقات التي يتم إنجازها لصالح الهيئات العامة تطبيقاً للمعيار العضوي في نص المادتين 800 و 801 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وذلك وفق الشروط المحددة في قانون الصفقات العمومية<sup>1</sup>.

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 تقديرية واسعة في اختيار الطريقة التي توجه بها الاستشارة للمتعاملين الاقتصاديين لدعوتهم للتفاوض معهم مثلما جاء به المشرع في النصوص المنظمة للصفقات العمومية<sup>2</sup>.

ويتخذ التراضي أحد الشكلين إما التراضي من عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين أو التراضي كحالة استثنائية وهو ما نتناوله على التوالي :

**أولاً: التراضي عند عدم جدوى طلب العروض :**

طبقاً لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213 يلجأ لإجراء التراضي كقاعدة عامة عند عدم جدوى طلب العروض لمرتين متتاليتين فإذا اتضح أن الدعوى للمناقشة غير مجدية أي عند عدم جدوى العروض للمرة الأولى والثانية يتم اللجوء للتراضي خروجاً عن القاعدة العامة<sup>3</sup> حسب نص المادة 40 من المرسوم المنظم للصفقات العمومية، عندما لا يتم

<sup>1</sup> عقوني محمد ، ماجري يوسف ، مرجع سابق، ص136.

<sup>2</sup> عقوني محمد، ماجري يوسف ، نفس المرجع ، ص136.

<sup>3</sup> جيلد كريمة ، مرجع سابق ، ص 7.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

استلام أي عرض أو عندما لا يتم لإعلان بعد تقييم العروض على مطابقة أي عرض لموضع الصفحة و محتوى دفتر الشروط أو عندما لا يمكن ضمان تمويل الحاجات<sup>1</sup>.

- يلاحظ على نص المادة 20 أنها لم تتناول كل حالات عدم الجدوى من بينها :

- عند استلام عرض واحد.

- عند مطابقة العرض لدفتر الشروط.

- عند عدم جدوى طلب العروض للمرة الأولى والثانية وهي الحالة الواردة في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213.

- عند عدم استلام أي عرض وهي الحالة التي أشار إليها المرسوم التنفيذي 18-231 في مادة 20 منه وفي الأخير وبالرغم من أنه يمكن استنتاج هذه الحالات ضمناً من نموذج دفتر الشروط المتعلق بطريقة العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213 غير أننا نفضل أن يتدارك المشرع هذه المسألة بإعادة النص عليها في ثانيا المرسوم التنفيذي بإضافة المادة 20 مكرر حتى يتم توضيح حالة التراضي بشكل دقيق<sup>2</sup>.

**ثانيا : التراضي كحالة استثنائية :**

يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف ويمكن اللجوء له بصفة استثنائية حسب مقتضيات المادة 21 من المرسوم التنفيذي التي نصت على الحالات التي يتم اللجوء إليها إلى التراضي كحالة استثنائية:

1- عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأموال الوقفية.

2- في حالة كانت المشاريع الاستثمارية ذات بعد وطني .

3- في حالة مشاريع استثمارية تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي .

<sup>1</sup> - جبدل كريمة، نفس المرجع، ص7.

<sup>2</sup> - عقوني محمد، ماجري يوسف ، مرجع سابق ص137.

4- إذا كانت مشاريع استثمارية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تتناسب مع انجاز المشاريع استثمارية مصغرة.

- ومن خلال هذه الحالات يتبين لنا أن المشروع الاستثماري المزمع إنجازه سيدعم ذمة الوقف بمردودية عالية ، فإنه يتحقق مفهوم الاقتصاد الحقيقي للوقف وإذا تبين أن المشروع سيحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي ويحمل هذا الأخير على المعنى الواسع له ليظهر من خلال أي مشروع يسد الحاجات الإجتماعية و يساهم في معالجة مختلف اختلالات المجتمع كإنجاز مصنع ضخم لصناعة وتركيب السيارات أو الصناعة الغذائية أو لصناعة النسيج فيوفر حاجة السوق المحلية لهذه السلعة ويسمح بالحد من البطالة والفقير وذلك بتشغيل عدد كبير من شرائح المجتمع وتحسين ظروف المعيشية .

- أما بالنسبة للمشاريع التي تمنح لفائدة الشباب الحاصل على مؤهلات علمية ومهنية مناسبة لإقامة مشروع استثماري مصغر هذا لا يعني كون المستثمر شابا حاصلا على مؤهلات علمية أو مهنية منحه عقد الاستغلال بصيغة التراضي وصفته هذه لا تعادل بتاتا حالة المستثمر الذي يقيم مشروع ذا مردودية وبعد وطني وقيمة اجتماعية عالية وأن هاته الحالة تعتبر منحا لميزة قانونية تتنافى في حقيقتها<sup>1</sup>.

مع جوهر الحالة المبادرة بمشروع ذي بعد وطني فيكفي أن يكون المستثمر شابا حاصلا على مؤهل علمي أو مهني ( يمكن أن يكون بسيطا في ظل عدم تحديد الحد الأدنى له) لكي يحصل على العقد بالتراضي .

ومن جهة أخرى مثل هاته الحالة تعتبر فحا وحيلة يمكن استغلالها من قبل أولئك المستثمرين الذين لا يهمهم سوى الحصول على صفقة العقد زيادة لرأس ما لهم بعض النظر على مؤتيه من أثر إيجابي على التنمية المحلية والجانب الاجتماعي .ومن ثم كان من المفترض أن يجعل المشرع صفة كون الشاب الحاصل على مؤهل علمي أو مهني فيصلا

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، ياسين لعميري ، المرجع السابق ، صفحة 15.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

في تفصيله على المستثمر العادي شريطة كون المشروع ذا بعد وطني وقيمة اجتماعية عالية ومردودية كبرى<sup>1</sup>.

### 1- إجراءات التراضي:

- يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي ، وفق الشكل النموذجي وتتم الإجراءات كالاتي :

- إيداع ملف كما في الإجراء الأول ويشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي أن يثبت موطناً أكيد ويسرا على الوفاء ، ويتمتع بحقوقه المدنية .

- وقد استثنى المشرع من شرط اليسر ، فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان .

- يتعين بعد ذلك على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف .

- تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقديم العروض بدراسة الملف ، وإعداد محضر ، ثم يتم رفع الملف كاملاً إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يرخّص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي بموجب قرار الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين ويقوم هذا الأخير بدوره بتبليغ نسخة أصلية إلى المستثمر<sup>2</sup>.

### 2- في إبرام عقد استثمار العقار الوقفي:

بعد صدور قرار الترخيص من قبل وزير الشؤون الدينية والأوقاف باستغلال العقارات الوقفية ، يتم إعداد عقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر وهو الحق الذي أقرته المادة 26 مكرر 1 ، من القانون 01-07 بالنص على أن السلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 8 من قانون 91-10 المنظم للأوقاف العامة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عقوني محمد ، ماجري يوسف ، المرجع السابق ، ص 139.

<sup>2</sup> - مصطفى عايدة ، مرجع سابق، ص 116 و117.

<sup>3</sup> - عقوني محمد ، ماجري يوسف ، المرجع السابق ، ص 139.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

-كما نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على أن عقد استقلال واستثمار العقار الوقفي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقار ، حيث ألزم المشرع الجزائري ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على عقار والتي من بينها العقود الادارية إذا لا يكون لها أي أثر فيما بين الأطراف المتعاقدين 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 الأملاك العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري .

-كما أكدت المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري 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 البطاقة العقارية ."

-ويتضح من خلال ما ذكرناه من نصوص أنه بعض النظر عن نوع التصرف أو الجهة التي أصدرته وسواء كان كاشف أو منشقا للحق لا وجود له إلا من وقد قيده بمصلحة الشهر<sup>1</sup>.

توثيق عقود الوقف أمر مهم من أجل حفظ الملك الوقفي وتتميتها، ويكون التوثيق بالمحركات الرسمية ثم بالتسجيل ثم بالشهر العقاري وهو ما سنعرفه تباع.

أ-المحركات الرسمية :

إن الوقف لا يعتد به في القانون الجزائري إلا إذا تم تحريره في شكله الرسمي طبقا لنص المادة 41 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي تنص على مايلي : " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق... إلى السلطة المكلفة بالأوقاف " ، وعليه فالشكالية المقررة بموجب نص المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف هي من أجل

<sup>1</sup>-عقوني محمد ، ماجري يوسف ، المرجع السابق ، ص 139.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

إثبات التصرف الوقفي، وقد وردت خصيصا لوقف العقارات لأنها الأصل في الأوقاف و هذا ما تؤكدته القواعد العامة في القانون المدني من خلال نص المادة 324 مكرر 01 التي تشترط إفراغ التصرفات المنصبة على عقار في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان ، بالإضافة إلى المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على مايلي : "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ." و أيضا في قانون الأسرة الذي تناول بعض أحكام الوقف من خلال المواد 213-220 ، فنجد أن المشرع الجزائري اشترط في مسألة إثبات الوقف الرسمية ، و ذلك بالتصريح أمام الموثق و تحرير عقد بذلك ؛ وفي حالة وجود مانع قاهر يثبت الحبس بحكم، و يؤشر به على هامش أصل الملكية وهذا قياس علنا لوصية بتطبيق المادة 217 من قانون الأسرة الجزائري التي نصت على أن الوقف يثبت بما تثبت به الوصية أما من الناحية الشرعية فعلى رأي الجمهور (المالكية والشافعية وأبي حنيفة) ، الكتابة للندب والارشاد، لأن الخطوط قابلة للمشابهة والمحاكاة<sup>1</sup> .

### ب- التوثيق :

هو مجموعة الاجراءات القانونية التي يقيد بها الموثق بناء على طلب المتعاقدين لكي يكتسب العقد فيها بينهم صفة العقود الرسمية حتى يصح الاحتجاج والتمسك به، لذا فالمقصود بالتوثيق أنها جميع ما يقوم به الموثق من إجراءات قانونية من الوقت التي يتصل به المتعاملين الراغبين في إضفاء الصبغة الرسمية على معاملاتهم، حتى تتمتع هذه المعاملات بالقوة القانونية في مواجهة الغير، بما تحفظ حقوقهم في أمان .لقد تم تعريف الموثق في المادة الخامسة من قانون رقم 06-02 الذي يتضمن مهنة التوثيق على أنه "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة ."ومن ثما يمكن تجسيد وظيفة التوثيق في النقاط التالية :

<sup>1</sup> - فاطمة مزعاش ، نبيلة كراع ، دور التشريع في حماية الاملاك الوقفية بين الفقه الاسلامي والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر اكاديمي جامعة محمد بوضياف مسيلة قسم حقوق 2018/2017 ص 47-46.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

- إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي .
- تمكين المتعاقد من سند التنفيذ تعينه عن رفع دعوى صحة التعاقد باعتبار أن العقد الرسمي عنوان للحقيقة فيما ورد أمام الموثق .
- يعتبر ما ورد في عقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني .

- تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.
- أن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد، عدا الأثر العيني: أي أن العقد البيع الموثق، وقبل شهره بالمحافظة العقارية، فإنه وأنه ينشئ التزامات ن كان ينتقل الملكية إلى المشتري لك<sup>1</sup>.

### ج- تسجيل الملك الوقفي:

إن الأملاك الوقفية باعتبارها الصنف الثالث من أصناف الملكية العقارية ، حسب التصنيف الذي جاء به قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 حيث أكدت على الأملاك الوقفية المادة 23 منه ؛ إن المشرع قد اشترط التسجيل لكل معاملة ترد على عقار، أو أي تصرف يقع على الملكية العقارية بكل أنواعها وعليه فالعقارات<sup>2</sup> .

الوقفية معنية هي الأخر بهذا الشرط باعتبارها من بين أصنافها ، كما أن المشرع الجزائري لم يكتف بإفراغ الملك الوقفي في الشكل الرسمي فحسب، بل أخضع كل معاملة ترد على عقار وقفي إلى وجوب تسجيلها ، عند ما أصدر قانونا خاصا بالأوقاف سنة 1991 حيث أكد على وجوب تسجيل عقد الملك الوقفي ، واعتبره كقاعدة عامة تشمل كل العقود الوقفية و هذا ما جاء في المادة 41 من القانون نفسه حيث نص على "... وأن يسجل لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري ..." "علما بأن عقد الملك الوقفي معفى من رسوم التسجيل بنص المادة 44 من قانون 91-10 " : تعفى الاملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى ، لكونها عمل من أعمال البر والخير "

<sup>1</sup> - رحمة زغمار، مرجع سابق ، ص34.

<sup>2</sup> - فاطمة مزعاش، نبيلة كراع ، مرجع سابق ، ص47.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

غير أنه لا يفهم قصد المشرع الجزائري من إعفاء الوقف العام دون الوقف الخاص من هذه الرسوم ذلك لأن تبريره لإعفائها من هذه الرسوم هو أنها أعمال بر وخير، وهي الصفة التي تنصب على الوقف الخاص.

### د-شهر عقد :

الإشهار العقاري هو نظام قانوني يتم وفقا لإجراءات محددة قانونا تضمن حق الملكية والحقوق العينية الواردة على عقار وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات بصفة عامة لذا فعقد الملك الوقفي الوارد على عقار يعتبر من بين الحقوق العينية العقارية، وعليه يشترط لنفاذه بين الواقف والموقوف عليه، وفي مواجهة الغير، إشهاره لدى المصلحة المكلفة بالإشهار العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف استنادا إلى نص المادة 41 من قانون الأوقاف وعلى هذا لا يرتب الملك الوقفي آثاره إلا من تاريخ الشهر وفقا للقواعد المقررة في شهر الحقوق العينية العقارية<sup>1</sup>، وتطبيقا لنصوص المواد 15 و 16 من الأمر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري التي تؤكد جميعها أن عقد الملك الوقفي الرسمي الذي محله عقارا أو حقا عيني عقاري لا بد أن يخضع للإشهار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - فاطمة مزعاش، نبيلة كراع، مرجع سابق، ص/48/47

<sup>2</sup> - فاطمة مزعاش، نبيلة كراع، نفس المرجع، ص/48/47

## المبحث الثاني : آثار عقد استغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار .

يترتب عن عقد استغلال العقارات الوقفية آثار قانونية تتمثل في حقوق والتزامات لكل أطراف العقد وسنتناول في المطلب الأول حقوق والتزامات المستثمر بينما في المطلب الثاني حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف.

### المطلب الأول : حقوق والتزامات المستثمر

سنتطرق من خلال هذا المطلب لحقوق المستثمر والتزاماته.

### الفرع الأول : حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي :

-صرح المشرع بثلاثة حقوق يتمتع بها المستثمر وفق ما يلي : يحق للمستثمر الانتفاع بعائدات الاستغلال، استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن، الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار<sup>1</sup> .

-إعطاء الترخيص باستغلال العقار وتمكينه من حيابة العقار الوقفي والانتفاع من عائدات استغلاله ( التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد)<sup>2</sup>، وطالما أن للمستثمر حقا بعائدات الاستثمار فمن باب أولي يكون له الحق في الانتفاع بالعقار الوقفي المطروح للاستغلال ، فذلك حق أصيل كان على المشرع أن يصفه في طليعة المادة المذكورة باعتباره حق سابقا على ما قرره من حقوق وذلك بالرغم من أنه حدد وسيلة إثبات هذا الحق ولحظة سريانه إذا تجسد حيابة العقار الوقفي والانتفاع به بموجب محضر يوقعه المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر وذلك مباشرة بعد توقيع العقد وإعداد محضر تحديد معالم أو الحدود كما سبق ذكره أعلاه ومن ثم ينبغي للمشرع أن ينص على حق المستثمر في الانتفاع بالعقارات الوقفية محل العقد وذلك بإضافة بند صريح في طليعة النص المذكور أعلاه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- د. جمال بوشناقة ، ياسين لميري، مرجع سابق ، ص1498.

<sup>2</sup>- الطاهر يعقر، ذبيح سفيان ، مرجع سابق، ص1439.

<sup>3</sup>- د.جمال بوشناقة ، ياسين ماجري ، مرجع سابق ، ص1499.

- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن .  
إذ يحق للمستثمر الانتفاع بعائدات الاستغلال للمشروع والمغزى من ذلك انتفاع حرخالٍ من أي تعرض صادر من قبل السلطة وتأتي هاته العائدات إما نتيجة جهده الشخصي من خلال الاستغلال المباشر وإما نتيجة تأجيل المشروع الاستثماري للغير من الباطن، وإذا كانت العائدات التي يحصل عليها المستثمر في هاته الحالة الأخيرة عبارة عن ثمار مدينة تتركس حقه في الانتفاع، وحصوله على هاته الثمار كان بواسطة بينه وبين المشروع الذي سبق وأن أنجزه، تتمثل في شخص المستأجر من الباطن، فإن طبيعة العائدات التي يحصل عليها المستثمر نتيجة الاستغلال المباشر ترتبط بطبيعة المشروع الاستثمار في حد ذاته فقد تكون ثمنا مقابل لبيع السلعة التي ينتجها المشروع (مصنع مثلا) وقد تكون مقابلا ماليا مهما كانت تسميته رسما أو غيره ، نظير الخدمة المقدمة من المشروع ( فنادق سياحية مثلا) وفي هذا النوع من الاستغلال تحقق العائدات من دون واسطة بين المستثمر (بتابعية) والمشروع الذي أنجزه وهو سر تسمية بالاستغلال المباشر<sup>1</sup> .

-له الحق في تجديد العقد بصفة آلية ما لم يبدي رغبته الكتابية في الفسخ قبل عام من انتهاء العقد وكذا الحق في المطالبة بتمديد الآجال في حالة الظروف القاهرة<sup>2</sup>.

ودليل ذلك أن حق التجديد ذكره المشرع بمناسبة بيانه للأحكام مدة عقد الاستغلال<sup>3</sup>.

-نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18-213 : تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 4 أعلاه لمدة أديانا خمسة عشر 15 سنة وأقصاها ثلاثون سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي الحقوق<sup>4</sup>.

ومن هنا يكون المشرع قد جعل العقد من العقود المحددة المدة ولم يضرب المشرع مدة واحدة فاصلة ، وإنما بين المدى الزمني الذي يسري في إطاره العقد إذا جعل له حد أدنى 15 سنة

<sup>1</sup>- د. جمال بوشناقة ، ياسين لعميري ، مرجع سابق ، ص1499.

<sup>2</sup>- الطاهر يعقر ، ذبيح سفيان ، مرجع سابق ، ص1439.

<sup>3</sup>- د. جمال بوشناقة ، ياسين لعميري ، نفس مرجع ، ص1499.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي 18/213 ، مرجع سابق ، المادة 8 ص8.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

وحد أقصى 30 سنة ، وتبدو الحكمة جلية من عدم تحديد مدة واحدة ثانية ، إذا لا يمكن لسلطة الوقف أن تتوقع بالتحديد<sup>1</sup> المدة التي تتطلبها عملية إنجاز المشروع الاستثماري بالنظر لصعوبة ضبط المتغيرات المتحركة في ذلك ملاسبات وظروف فقط تطول المدة أو قد تقصر دون أن تتجاوز الحدود التي وضعها المشرع .وإذا كان المشرع قد ربط حق التجديد للعقد بمتغير المردودية الاقتصادية للمشروع فإن هذا الأخير متغير متحكم في المدة الأصلية أيضا ، إذ تحدد مدة العقد حسب طبيعة الاستثمار وحجمه وتسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد<sup>2</sup>.

ولما بين طبيعة التجديد للعقد إذ جعل ذلك يتم بشكل ضمني لفائدة المستثمر أو ورثته إلا إذا عبر صراحة بشكل كتابي سنة قبل انتهاء مدة الأصلية للعقد وينبغي التنويه لحقين آخرين خولهما المشرع للمستثمر قد يلتبس مع حق التجديد أولهما حقه في تمديد أجال العقد والذي يمارس أثناء سريان المدة وتنفيذ الالتزامات وذلك في حالة ما إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيد بالمدة الأصلية للعقد ويمارس حق التمديد بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات مع إعلام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كتابيا في أجل أقصاه ثمانية أيام ، وذلك دون اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا<sup>3</sup>.

وثانيهما حقه في الاستفادة من أجل إضافي الأجل المحدد في العقد ( المدة الأصلية وفترات التمديد التي تتخللها)، فضلا على حق التمديد وبالرغم منه مكن المشرع المستثمر من الأجل الإضافي الذي يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته ويجسد ذلك عن طريق ملحق للعقد، وفي حالة عدم إتمام المشروع رغم انقضاء الأجل الإضافي يعتبر المستثمر في حكم الشخص المخل بالتزامه العقدي إذا يتم أعذاره تحت طائلة فسخ العقد دون تعويض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشناقة ، ياسين لميري ، مرجع سابق، ص1492.

<sup>2</sup> - جمال بوشناقة ، ياسين لميري ، نفس المرجع ، ص1499.

<sup>3</sup> - جمال بوشناقة ، ياسين لميري ، نفس المرجع ، ص1499.

<sup>4</sup> - الطاهر يعقر ، سفيان ذبيح ، مرجع سابق، ص1444.

**أ-فسخ العقد بالتراضي:**

هذه الحالة لم يتم النص عليها في المرسوم تنفيذي 18-213 إلا أننا نستشف من خلال نص المادتين 23 من الملحق الأول والمادة 19 من الملحق الثاني للمرسوم سابق الذكر حيث جاء فيهما أنه بعد استفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف ، حيث يمكن أن يكون هذا النزاع أثناء مباشرة الأشغال أو بعدها كما يمكن أن تكون في مرحلة الاستغلال وهي دلالة واضحة على أنه في حالة حصوله يفسخ العقد بالطرق الودية إن أمكن<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني : التزامات المستثمر:**

إضافة إلى التزامه بالواجبات الملقاة على عاتقه بمناسبة توقيعه للعقد يلتزم المستثمر المستفيد في حالة البناء مباشرة بالشروع في إنجاز مشروعه بعد حصوله على رخصة البناء ، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدية في حالة وفاته وقبول ورثته بإتمام المشروع يلتزمون بما التزم به مورثهم ، وبعد مخلا لالتزاماته التعاقدية هي الحالات التالية:

1-عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال خاصة المدة الزمنية، المتفق عليها.

2-التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع دون مبرر مقبول و التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد .

3-إهمال المشروع جزئياً أو كلياً .

4-سوء تسيير الاستثمار<sup>2</sup>.

-يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط ، وعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف .

<sup>1</sup> - الطاهر يعقر ، سفيان ذبيح ، مرجع سابق، ص1440.

<sup>2</sup> - ذبيح سفيان ، الطاهر يعقر، مرجع سابق ، ص1440.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

- يلتزم المستثمر بدفع خلال مرحلة الانجاز ، بدل إيجار سنوي ، ابتداءً من تاريخ التوقيع على العقد ، وتحدد قيمة الإيجار وفقاً لمقتضيات السوق العقارية ، أما بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال ، يلتزم المستثمر بدفع نسبة مئوية من رقم الأعمال وتتراوح هذه النسبة من 1% و 8% تحسب على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية وتسدّد المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف " الإيرادات " .

- تحمل كل مصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن يخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار .

- تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق .

- بعد إتمام عملية الانجاز يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته ، كما يمكن للمستثمر بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف .

- استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي يعد الإنجاز<sup>1</sup> .

مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في هذا المجال و في هذه الحالة يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>2</sup> .

### المطلب الثاني : التزامات وحقوق السلطة المكلفة بالأوقاف .

-لقد أقر المشرع الجزائري لمصلحة الوقف مجموعة من الحقوق والالتزامات وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والتي سنتناول على النحو التالي :

### الفرع الأول : حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف :

إن وفاء المستثمر بالتزاماته المذكورة أعلاه ، يعتبر بوجه آخر استيفاء من قبل سلطة الوقف لحقوقها ، وقد نص المشرع صراحة على حق آخر تمارسه السلطة الوقف ويتمثل في الرقابة و يظهر ذلك في نص المادة 25 من المرسوم 18-213 والتي تنص :على بغض النظر

<sup>1</sup> - مصطفى عايدة ، مرجع سابق، ص114.

<sup>2</sup> - مصطفى عايدة ، نفس المرجع، ص115.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

عن مختلف أنواع الرقابة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها (يحق السلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنائية المشيدة عليها في كل وقت وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا العقد المبرم).

-ومن خلال هذه المادة نستنتج أن النطاق الزمني لحق الرقابة يستعرض مرحلة الانجاز والاستغلال أي أنه يمدد من لحظة إبرام العقد إلى غاية انقضاء مدته وذلك بالمفهوم الوارد في أحكام المرسوم .

-وما يفهم مبدئياً من ظاهرة المادة انطباق الرقابة على الأراضي القابلة للبناء لا غير في ظل الربط القانوني لهذه الأخيرة بالبنائية المشيدة عليها كما عبر عن ذلك المشرع فقد يفهم ضمناً الاستبعاد القانوني للبناءات الوقفية الجاهزة لاستيعاب مشاريع الاستثمارية وتلك التي تحتاج تدخلات عينية من توسعة وتهيئة ومختلف التحسينات<sup>1</sup>.

-غير أن مقصود النص يقضي إلى شمولية حق الرقابة لكافة الأعيان المستقلة فذلك ما يفهم من عبارة العقار محلاً لاستغلال أما مقصود المشرع من عبارة البنائية المشيدة عليها، فينسحب على الأرض الوقفية القابلة للبناء والتي هي أحد الأصناف العقار محل الاستغلال<sup>2</sup>. وعليه فإن السلطة المكلفة بالأوقاف تمارس رقابتها على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار وذلك لتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط ومراقبتها مدى تطبيق المستثمر للبند المتفق عليها في العقد<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : التزامات السلطة المكلفة بالوقف.

-لقد نص المشرع الجزائري على التزامين تتحملها سلطة الوقف وهما يتدرجان في صميم حق الانتفاع المخول للمستثمر ويتمثلان في:

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، ياسين لميري ، مرجع سابق، ص19.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق ، ياسين لميري ، نفس المرجع ، ص20.

<sup>3</sup> - عقوني محمد ، ماجري يوسف ، نفس المرجع ، ص141.

## الفصل الثاني: \_\_\_\_\_ عقد الاستغلال العقارات الوقفية في إطار المرسوم 18-213

- التسليم الفوري للعقار الوقفي للمستثمر بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي وإمضاء العقد.

- كما أنها تلتزم بتقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لانجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية والمقصود بها مختلف العقود التعميرية لا سيما رخصة البناء والتي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بمكان وجود العقار الوقفي<sup>1</sup>.

- ومن خلال دراسة قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي الذي حدد من لاحق استصدار رخصة البناء فإن أن يكون شخصيا طبيعيا أو معنويا أو المستأجر المرخص له أو الحائز أو الهيئة صاحبة حق المخصص لها الملك<sup>2</sup>.

ومن خلال هذا ليتضح أن لسلطة الوقف كشخص معنوي حارس ومسير للوقف مخول لها حق استصدار الرخصة<sup>3</sup>.

- كما تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق في حالة وفاة المستثمر أثناء الانجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد المفهوم بتبليغهم عن طريق المحضر القضائي من أجل تحديد موقفهم خلال السنتين الموالية لتبليغ وللورثة الخيارين.

- مواصلة الانجاز أو الاستغلال وذلك بشرط التزامهم لضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم بمقامهم على أساس الأغلبية .

- وأما فسخ عقد يكون وقف الإجراءات المذكورة أعلاه

- كما يحق للسلطة المكلفة بالوقف فسخ العقد وذلك في حالتين الأولى وهي حالة المستثمر بالتزاماته أما الثانية فهي عدم قبول الورثة تجديد العقد .

<sup>1</sup> - عقوني محمد ، ماجري يوسف ، مرجع سابق .141

<sup>2</sup> - جمال بوشناق ، ياسين لعميري ، مرجع سابق .21.

<sup>3</sup> - جمال بوشناق ، ياسين لعميري ، نفس المرجع .21.

أولاً: حالة عدم قبول الورثة تجديد العقد:

-في حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في المدة المحددة 60 يوماً يتم فسخ العقد دون تعويض، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد يتم بناءً على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة والذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويض قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 %.

ثانياً : حالة إخلال المستثمر بالتزاماته :

حيث يتم فسخ العقد من جانب واحد وهو السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد بالتزاماته وكذا عدم احترامه لشروط العقد وكل ذلك تحت مسؤوليته<sup>1</sup>، وتتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه اعدارين متتالين بفترة شهر واحد يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي، ثم بعد انقضاء مهلة شهر تحتسب من الأعدار الثاني مباشر السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات الفسخ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- الطاهر يعقر، سفيان ذبيح ، مرجع سابق ، ص1442.

<sup>2</sup>-الطاهر يعقر، سفيان ذبيح ، نفس مرجع ، ص1442.

الختمة

الختمة

## الخاتمة

من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نستنتج ان اثر الوقف لا ينحصر الا في البر والاحسان على الاهل انما تتجلى اهميته الكبرى في الدور الذي تقوم به المؤسسة في كافة مجالات الحياة خاصة الحياة الاقتصادية لما توفره من مداخيل مزانية الدول تنمي به اقتصادها وتنمية مشاريعها بحيث اصبح الاستثمار في الاملاك الوقفية في الكثير من البلدان الصناعية قطاع ثالث شريك للقطاعين العمومي والخاص ويمكن اعتباره بديل من البدائل الاقتصادية الواعدة خاصة الدول التي تعتمد بدرجة كبيرة في تمويل اقتصادها على ريع النفط بما فيها الجزائر وذلك لمواجهة الازمات الاقتصادية التي تحدث في العالم .

من بين الدول التي عملت على تطبيق النظام الوقفي الجزائر التي أدركت أهمية الوقف ودوره في تحقيق التطور الاجتماعي والاقتصادي بإعتبار حقا خصبا للإبداع الانساني في مجال توفير المنافع والخدمات والاعمال الخيرية لتحقيق التكامل الاجتماعي ومن جهة أخرى العمل على استثمار الاموال الوقفية وترشيد نفقاتها لدفع عجلة التنمية الاقتصادية للدولة الجزائرية وذلك في إطار نظام قانوني منظم لمجال الاستثمار الوقفي حيث اصبح بمثابة حل وشريك فعال في العملية الاقتصادية ومساهمته في تمويل التنمية المحلية مما يحفظ للامة كرامتها واستقرارها الاقتصادي والاجتماعي.

حيث يمكننا القول أن المشرع الجزائري حاول وضع منظومة قانونية مختلفة بين النصوص التشريعية والتنظيمية والتي تضمنت مجموعة من الاحكام و الاليات المتعلقة باستثمار الاملاك الوقفية العقارية ، فقد عمد المشرع إلى وضع إطار مفاهيمي موحد لموضوع الوقف من خلال تعريفه وطبيعته القانونية وأركانه، وذلك للدور الذي يلعبه الوقف سواء على المستوى الاجتماعي من تضامن بين الافراد، أو على المستوى الاقتصادي وذلك للدور الذي يلعبه في إقتصاد الدولة في حالة ما إذا تم إستغلال هلان الغرض الحقيقي من إنشاء الوقف بغض النظر عن حبس العين عن التملك هو تسبيل المنفعة والتصدق بها.

من خلال دراستنا لمفهوم الوقف وعلاقته بالاستثمار الوقفي واستقرائنا لنصوص المرسوم التنفيذي 213/18 الخاص باستثمار المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية النتائج التالية:

- الوقف حسب العين وتسبيل الثمرة و رغم الاختلاف في مفهومه على حساب وجهات النظر المتعددة الا ان الاساس الذي يقوم عليه هو كونه صدقة جارية
- حتى يتمكن الوقف بالقيام بمختلف نشاطاته وتحقيق اهدافه لابد من وجود مجموعة من الشروط الشرعية التي يقوم عليها المتعلقة بالواقف والموقوف و الصيغة والجهة الموقوف عليها
- ابراز مفهوم الاستثمار و علاقته بالوقف وذلك من خلال التفكير في تطويره واشراكه في عملية التنمية الشاملة وادخاله الدائرة الاقتصادية حتى لا تبقى اعيانه وممتلكاته عرضة للاهلاك.

- ن المرسوم التنفيذي 213/18 في حد ذاته خطوة ايجابية في مجال استثمار الوقف العام.
- استغلال واستثمار العقارات الوقفية جعلها المشرع الجزائري عن طريق عقود ادارية تتم وفق صيغتين عن طريق تقديم العروض واستثناء عن طريق التراضي
- حدد المشرع استغلال الاملاك الوقفية العقارية بمدة اقصاها 30 سنة على ان لا تقل عن 15 سنة قابلة للتجديد على اساس قيمة المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري.
- استحدث المشرع لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية للولاية مهمتها دراسة العروض المقدمة حيث يتراسها الوالي او ممثل عنه.
- إعفاء فئة الشباب من شرط اليسر المالي من شأنه المساهمة في تحقيق أحد أهم الاغراض من وراء الوقف الا وهو نشر الخير في أوساط المجتمع.
- يدفع المستثمر خلال مرحلة انجاز المشروع بدل ايجار سنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ويتم تحديد قيمة الايجار حسب مقتضيات السوق العقارية و بعد دخول المشروع

الاستثماري مرحلة الاستغلال يدفع المستثمر نسبة مئوية من رقم الاعمال تتراوح النسبة ما بين 1 الى 8 على اساس المردودية الاقتصادية للمشروع.

وفي الاخير نستنتج مما سبق ذكره ان المشرع الجزائري حاول جاهدا ايجاد وسائل كفيلة من اجل تحقيق النمو الاقتصادي من خلال مجموعة من القوانين الخاصة بالعقارات الوقفية وكان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المتعلق استغلال واستثمار العقارات الوقفية الذي لم يلقى تفعيلا في الواقع الى حد الآن.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولا -القوانين والتنظيمات:

- 1-القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 جريدة رسمية رقم 52.
- 2- قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية العدد 49،1990.
- 3-قانون 91-10 مؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية عدد21.1991.
- 4-القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90/30 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 5-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20/08/2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد رقم 52 المؤرخة في 2018/08/29 .

### ثانيا-المؤلفات

#### 1- كتب عامة

- 1-زكي الدين شعبان أحمد الغندور، أحكام الوصية و الميراث و الوقف في الشريعة الاسلامية، ط1، مكتبة الفلاح، الكويت، 1984.
- 2-عمر مصطفى جبر إسماعيل ، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، ط1 ، دار النقائس للنشر والتوزيع ، عمان ، 2010.

3-صالح بن غانم السدلان ،أحكام الوقف والوصية والفرق بينهما ،ط2 ،دار بلنسية للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية،الرياض،1417.

## 2-كتب متخصصة :

1-أحمد محمد عبد العظيم الجمل ، الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة ، ط1، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، القاهرة ، 2007.

2-محمد الفاتح محمود المغربي ، إقتصاديات الوقف ، ط 1 ، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان ، 2014.

3-محمد بن أحمد بن صالح الصالح ، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع ، ط1 مكتبة الملك فهد ، المملكة العربية السعودية ، 2001 .

4-محمد زين الإبياني ، مباحث الوقف ،ط2 ، مطبعة على سكر أحمد ،مصر،1912.

5-منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره إدارته تنميه،ط1، دار الفكر ،دمشق،2000.

6-ناظم سلطان المسياح مباحث في احكام الوقف، ط1 ،دار لطائف للنشر والتوزيع،الكويت ، 2016 .

7-عبد المنعم صبحي أبو شعيشع أبو دنيا، نظام الوقف في الاسلام و أثره في الدعوة الى الله تعالى ،دار الجامعة الجديدة، الازرطة، 2008 .

8-عبد القادر باجي ،أحكام الوقف الإمام يحيى بن محمد الخطاب المالكي ، ط 1 ، دار ابن حزم للطباعة والنشر والتوزيع،2009.

9-عكرمة سعيد صبري الوقف الاسلامي بين النظرية والتطبيق، ط2، دار النفائس ،الأردن،2011

10-خالد بن هدوب بن فوزان المهيدب أثر الوقف على الدعوة الى الله تعالى ط الأوقاف ،وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، السعودية، 2005 .

ثالثا- الرسائل و المذكرات:

1-دلالي الجيلالي ، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده ،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة الجزائر 1 2015/2014 .

2- أكلي نعيمة ، عقد الإمتياز الإداري في الجزائر ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم حقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2018/10/25 .

3-زروال معزوزة ، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر الجزء الأول ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان 2016-2015.

لكحل مخلوف عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)4- أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، في القانون الخاص تخصص قانون السوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم حقوق، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2018-2017.

5-بنمشرنن خير الدين ،إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان،2012-2011.

6- بن مسعود نصر الدين ، دراسة وتقييم المشاريع الاستثمارية مع دراسة حالة شركة الاسمنت ببني صاف scibs،مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ،تخصص بحوث عمليات وتسيير المؤسسة ، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ،2010-2009.

7-سالكي سعاد ، دور السياسة المالية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر دراسة بعض دول المغرب العربي ،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التسيير الدولي للمؤسسات

- ،تخصص مالية دولية جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ،  
مدرسة الدكتوراه ، 2010-2011.
- 8-صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة  
لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري،كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر باتنة،2009-  
2010.
- 9-الماندوناس رحمة ،الحراني ويزة،الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل  
شهادة الماستر في القانون ،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة  
مولود معمري تيزي وزو ، 2018 .
- 10-دمة فارس ،عقد الإمتياز مذكرة مكملة لمتقنيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
،تخصص الدولة والمؤسسات في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة محمد  
بوضياف بالمسيلة ،2015-2016.
- 11- حوباد سابرينة ،أهمية الوقف في التنمية الاقتصادية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر  
تخصص قانون أسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة مولاي طاهر، سعيدة  
2015/2016.
- 12- فاطمة مزعاش ، نبيلة كراع ، دور التشريع في حماية الأملاك الوقفية بين الفقه  
الإسلامي والقانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص أحوال شخصية، كلية  
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوضياف ،مسيلة ، 2017-2018.
- 13- صباح حليس ، محمد بجاق ، النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية في  
التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية حقوق وعلوم السياسية ، قسم حقوق  
جامعة الشهيد لخضر ، الوادي ، 2014-2015.
- 14-رحمة زعمار، استثمار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر  
،تخصص قانون اعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة العربي بن مهدي ام  
البواقي ، 2018-2019.

- 15- شلوش وردة، الإدارة المختصة في استثمار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم قانون خاص، جامعة منحد أولحاح، البويرة، 2015-2016.
- 16- غديري خولة، استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2016/2017.

#### رابعا-المقالات:

- 1- الطاهر يعقر، سفيان ذبيح، استثمار العقارات الوقفية العممة المبنية و القابلة للبناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 شروط و كفاءات إبرام عقود الإستثمار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 4، العدد 2، الجزائر، 2019، ص 1413/1448.
- 2- الهام بعبع، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، 2019، ص 240/221.
- 3- أمينة عبيشات، عماري إبراهيم، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري، العدد 21، 2019، ص 107/99.
- 4- جبدل كريمة، كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دفاتر سياسية وقانونية المجلد 18، العدد 1، 2020، ص 344/356.
- 5- جمال بوشنافة، ياسين لعميري، الطبعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار دراسة في مرسوم التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 2، الجزائر، سبتمبر 2019، ص 1484/1513.

6- محمد عقوني، ماجري يوسف، استثمار الاملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 213/18، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 1، المجلد 4، جامعة زيان عاشور بالجلفة، مارس 2019 ص 130/147.

7- محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، المجلد 11، العدد 2، 2019 ص 61/52.

8- محمد باوني، الهيئات الإدارية لتسيير الوقف في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، العدد 49، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2018، ص 46/59.

9- عايدة مصطفىاوي، مجاجي منصور، شروط كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 2، 2019 ص 103/121.

10- عز الدين شرون، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية و العربية، العدد الثاني، اغسطس 2014.

11- علي عيسى، البيئة الحضرية من منظور التخطيط العمراني، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 5، العدد 2، 2018 ص 128/179.

### خامسا-المؤتمرات العلمية

1- محمد قديد أحمد بوحجلة، دور الوقف في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، المؤتمر الدولي العلمي الثاني حول دور التمويل الاسلامي غير الربحي الزكاة و الوقف لتحقيق التنمية المستدامة يومي 20-21 ماي 2013، مخبر التنمية الاقتصادية و البشرية في الجزائر، جامعة سعد دحلب الجزائر.

2- حسن السيد حامد حطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الاسلامي، المؤتمر الرابع لأوقاف تنظمه الجامعة الاسلامية مع وزارة الشؤون الاسلامية و أوقاف و ارشاد، بعنوان استراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الاسلامي، السعودية، 2013.

### سادسا-المواقع الالكترونية

- 1-موقع وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف [www.marw.dz](http://www.marw.dz) على الساعة 10:00 صباحا 2020/05/05.
- 2-على محيي الدين القره داغي ،استثمار الوقف وطرقه القديمة والحديثة ، نظرة تجديدية للوقف واستثماراته ، مكتبة المشكاة الإسلامية [www.almeshkat.net](http://www.almeshkat.net) على الساعة 7:35 صباحا 2020/05/26.
- 3-أديب بن محمد المحيذيف،الإحترافية في إدارة المؤسسات الوقفية أكاديمية الوقف ، 2020/05/06 15:00 على الساعة [www.islamhouse.com](http://www.islamhouse.com)