وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

النظام القانوني لاستغلال العقار الوقفي الحضري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

تقديم الطالبة :
حضري آية

إشراف الأستاذ:
أ.د. لعريط لمين

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ.د. مصطفاوي محمد	المدية	رئيسا
أ.د. لعريط لمين	المدية	مشرفا ومقررا
أ.د. جيدل كريمة	المدية	عضوا مناقشا

السنــة الدراسية 2024 /2025م

إهـــــــداء

- إلى من كانت دعواتهم سر نجاحي، ورضاهم نور طريقي، إلى من سهروا لأجل راحتي، وتحملوا مشقة الأيام من أجلي.....

إلى أعز الناس، والدي الغاليين.

- إلى كل باقي أفراد عائلتي.

- إلى الزملاء في الدراسة.

- إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا الجهد عرفانا وتقديرا

شكـــــــر وتقديـــــــر

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل، ووهبني القدرة والصبر لتحقيق هذه الإنجاز.

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والامتنان إلى أستاذي المشرف الأستاذ لعريط لمين على ما بذله من جهد وتوجيهات سديدة، وعلى دعمه وصبره ومتابعته المستمرة طوال فترة إنجاز هذا العمل فله مني كل الاحترام والتقدير.

كما أتوجه بخالص الشكر والعرفان إلى جامعتي العزيزة جامعة يحى فارس " كلية الحقوق والعلوم السياسية" ، لما وفرته من بيئة علمية محفزة وداعمة وإلى جميع أستاذة الكلية والذين نهلت من علمهم واستفدت من خبراتهم خلال سنوات الدراسة وإلى جميع موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية.

- كما أعبر عن تقديري العميق إلى أعضاء لجنة المناقشة المحترمين لتفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل.

لكم جميعا..... أسمى عبارات الشكر والتقدير

مقدمـــــــة

مقدمة

يعد الوقف أحد أهم الانظمة ذات الطابع الديني والاجتماعي والاقتصادي في المجتمعات الإسلامية، حيث يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة والخاصة وفقا لشروط الواقف بحيث يضمن تتثمين العقار الوقفي، ويكتسب العقار الوقفي الحضري وهو العقار الواقع ضمن النسيج العمراني للمدن أهمية متزايدة في ظل التطور الحضري والزيادة السكانية وتزايد الطلب على العقار في المدن مما يجعل لتنظيم استغلاله ضرورة قانونية واقتصادية ملحة ووضع آليات قانونية وعملية لاستغلال هذا النوع من العقار ضمن منظومة تشريعية تهدف إلى حماية طبيعة الوقف وضمان حسن تسييره و تعظيم مردوديته، وأن تتضمن هذه الأنظمة قواعد وطرق لاستغلال وآليات الرقابة والإشراف، بالإضافة إلى الإجراءات القانونية التي تكمل استمرارية العقارات الوقفية ووقايتها في هذا السياق جاء المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لصنع الإطار القانوني والتنظيمي الكفيل بضمان استغلال عقلاني وفعال للعقارات الوقفية، بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية ومتطلبات التنمية الاقتصادية.

حيث جاء هذا المرسوم استجابة لعدة تحديات أبرزها، وجود عدد كبير من الأصول أجرت منذ الاستقلال بأثمان رمزية، وبالتالي لا تعود بإيرادات معتبرة للصندوق المركزي للأوقاف، وكما أن هناك بعض من الأصول الوقفية العاطلة عن الانتاج وضعف استغلالها خصوصا في المناطق الحضرية غير مستغلى بالشكل الأمثل وهذا ما أدى أيضا إلى تدني العائدات الوقفية، وغياب مساهمتها العقلية في التنمية، و ضعف الموارد المالية لاستغلال العقارات الوقفية الحضرية ، وغياب إطار قانوني خاص ومفصل الذي يفصل كيفية استغلال العقار الوقفي الحضري بطريقة قانونية وشفافة خاصة مع تعقيد الوضعية القانونية لبعض الأملاك الوقفية في المدن تشجيعات للاستثمار في الأملاك الوقفية، فجاء المرسوم لفتح المجال أمام المستثمرين للمساهمة في استغلال العقارات الوقفية وفق صيغ قانونية تضمن الحفاظ على طابع الوقف وتحقيق مردودية اقتصادية، بالإضافة إلى ضرورة حماية العقارات الوقفية من التعديات والضياع وهذا بوضع آليات التسيير والاستغلال للحد من التجاوزات والإعتداءات على الأملاك الوقفية، وضمان الحفاظ على طابعها الوقفي للأجيال القادمة، وتحقيق التنمية المستدامة، داخل المدن بما أن العقار الوقفي الحضري يعد رصيدا مهما يمكن توجيهه لدعم السكن التجارة، الخدمات بما يخدم المجتمع ويساهم في تنمية الأحياء الحضرية.

ويولي المرسوم أهمية خاصة للعقارات الوقفية بضمان تثمينها وتنميتها، عبر تسيير استغلال العقارات المبنية وغير المبنية ضمن الأحياء الحضرية وحماية رأس مال الوقف، ويشكل المرسوم نقطة إيجابية ومنطلق هام في حركة الأوقاف في الجزائر ويساهم في دعم الخزينة العمومية، وتخفيف العبء

عليها ووضع استراتيجية واضحة ومتوازنة لاستثمار الأوقاف العقارية، ويضمن المرسوم الحفاظ على الأصول الوقفية وصنع استنزافها أو التلاعب بها، مع إلزام المستثمر باستثمار العائدات الوقفية في الأغراض الوقف الخيرية والإجتماعية، وتحقق تكامل مع التخطيط العمراني من خلال انسجام المشاريع الوقفية مع المخططات البلدية ومعايير البناء اللازمة والسلامة العمرانية وتحقيق الشفافية في التسيير والتنظيم، وتفادي التعقيدات التي كانت تعرقل استغلال هذه الاموال بوضع آلية مرنة وواضحة للتعامل مع الأملاك الوقفية.

وبناء على ما سبق تبرز أهمية الموضوع محل الدراسة باعتبار أن العقار الوقفي يعتبر أداة للتنمية الاقتصادية مما يستدعي تنظيمه قانونيا بما يحقق الفعالية والشفافية في استغلاله من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني ، وأيضا نظرا للتحولات العمرانية والاقتصادية التي اعتمدتها الجزائر والتي تجعل من الوقف الحضري موردا هاما يمكن استثماره في مشاريع تنموية تعود بالنفع العام، وبالإضافة إلى أهمية الموضوع تتجلى في الاهتمام الذي أولاه المشرع الجزائري ويبرز ذلك بصدوره للمرسوم التنفيذي 18-213 كإطار قانوني حديث ينظم كيفية استغلال هذا النوع من العقارات مما يفتح المجال لتقييمه ويبين مدى فعاليته ويحرص على حسن استعماله واستغلاله وحتى التصرف فيه.

إن أهم الدوافع الأساسية لاختيار دراسة موضوع استغلال العقار الوقفي هو الرغبة الحقيقية لدراسة استغلال العقار الوقفي الحضري في التشريع الجزائري لأنه يعالج إشكالية مهمة في مجال تخصص القانون العقاري، وهي ذات صلة مباشرة بالتحديات التي تواجه المجتمع، من مشكلات تتعلق بكيفية استغلال العقارات الوقفية داخل المدن سواء من الناحية القانونية أو التنظيمية.

إلى جانب هذه الأسباب الذاتية هناك أسباب موضوعية تتمثل في أهمية الموضوع في حدا ذاته باعتبار أن هذا النوع من العقارات لا يباع ولا يورث لأنه مخصص لأعمال الخير، ومع توسع المدن وزيادة السكان، أصبحت هذه العقارات مطلوبة ومهمة لكن الكثير منها لم يستغل بشكل جيد، لذلك جاء هذا النظام القانوني ليضمن استغلالها وتحقيق الاستثمار العقاري والتنمية والاتجاه إلى اعتماده كبديل للاستثمار في المجال الحضري الذي يهدف إلى تحقيق التوازن الاقتصادي في الوقت المعاصر.

وتهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على بعض جوانب موضوع النظام القانوني لاستغلال العقار الوقفي الحضري لإزالة الحد الأدنى من الغموض الذي يحتويه، وذلك بإبراز القواعد التي تنظم العقار الحضري الوقفي، كما أن دراسة هذا الموضوع تمكننا من معرفة الآليات القانونية التي يمكن من خلالها الحصول على هذا العقار ، وما هي الإجراءات التي يجب على كل من يرغب في الاستفادة من العقارات الوقفية من أجل التعاقد مع الإدارة وتجسيد المشروع الاستثماري على العقار.

وفي سبيل تحقيق هذه الأهداف واجهتني بعض الصعوبات المتمثلة في قلة الكتب القانونية المتخصصة، بالإضافة إلى غياب العقود الرسمية في الواقع لتنظيم عقد الاستغلال، كما شكل قصر الوقت وتحليل النصوص القانونية تحديات إضافية.

ويعالج البحث إشكالية هامة مفادها **ماهي أحكام استغلال العقار الوقفي الحضري في التشريع الجزائري؟**

ونظرا لطبيعة الموضوع وقصد الإحاطة بمضمون وأبعاد الدراسة والإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال تحديد بعض المفاهيم للعقار الوقفي، والعقار الحضري، وكذا المنهج التحليلي بتحليل وشروح النصوص القانونية خاصة ما جاء منها في المرسوم 18-213 وبعض القوانين منها لقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

ولمعالجة الموضوع، قسمنا خطة البحث إلى فصلين رئيسيين وفقا لترتيب منطقي ومنهجي يواكب مراحل دراسة الموضوع.

فقد خصص الفصل الأول لدراسة ماهية العقار الوقفي الحضري ،والفصل الثاني تطرقنا فيه الى أحكام استغلال العقار الوقفي الحضري طبقا للمرسوم 18-213 .

الفصل الأول:

ماهية استغلال العقار الوقفي الحضري

الفصل الأول: ماهية استغلال العقار الوقفي الحضري

يعتبر العقار الوقفي أحد أنواع الملكية العقارية في الجزائر، وله أهمية كبرى في تحقيق التنمية والاستثمار، فمن أبرز أصنافه العقار الحضري الذي يعتبر من الأصناف الرئيسية للعقار الوقفي الواجب تنميتها وتثمينها عن طريق استغلالها بالقيام بمختلف المشاريع الاستثمارية .

وقد نظم هذا الاستغلال المشرع الجزائري في المرسوم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، فعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم العقار الوقفي الحضري (المبحث الأول) والتعريف بعقد الاستغلال وطبيعته القانونية (المبحث الثاني) وتحديد عناصر هذا العقد (المبحث الثالث).

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لاستغلال العقار الوقفي الحضري

بغض النظر على أنه لم يرد أي تعريف قانوني محدد لاستغلال العقار الوقفي الحضري في النصوص القانونية، وعليه من خلال ملاحظتنا للتسمية، بأنها تحتوي على شقين، فالشق الأول هي العقار الوقفي الحضري والشق الثاني هو الاستغلال، فبهذه الخاصيتين سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الوقف في المطلب الأول وتعريفه للعقار الحضري في المطلب الثاني وتعريف العقار الوقفي الحضري سنتناوله في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مفهوم الوقف.

يعتبر الوقف وجه من أوجه الخير والبر، ومن القربات التي حثنا عنها الدين الإسلامي عليه فقال عز وجل :" يسألونك ماذا ينفقون قل ما أنفقتم من خير فللوالدين والأقربين واليتامى والمساكين وابن السبيل وما تفعلوا من خير فإن الله به عليم"[1]، وقال تعالى " **وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ** "[2]، ولقد لعب الوقف دورا فعالا في تطوير المجتمعات الإسلامية في العديد من الميادين اجتماعيا، ثقافيا، اقتصاديا، حضاريا...باعتباره عملا خيريا تبرعيا وهو مستمد من الشريعة الإسلامية ولرفع الجهالة عنه سنقوم بتعريف الوقف لغة، اصطلاحا، فقها، ووفقا للقانون الجزائري .

الفرع الأول: تعريف الوقف لغة.

الوقف من الناحية اللغوية يطلق على عدة معان متعددة فنجد منها: الحبس، المنع، التسبيل، التأبيد.

ويقال وقفت الدابة أي حبستها ومنعتها من السير، ويأتي أيضا بمعنى الإطلاع، يقول وقفت على معنى كذا، أي اطلعت عليه ووقفت على ذنبه وسوء صنيعه، أي أطلعته عليه[3].

ويقال هو حبس العين المملوكة عن التمليك والتملك ورصد منافعها على وجه يعينه الواقف[4].

الوقف هو حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها، فهو عقد تبرعي من الواقف، حيث يخرج ماله من ملكه ويحبس العين على ملك الواقف[5].

---

(1) -الآية 215 من سورة البقرة.

(2) -الآية 77 من سورة الفتح.

(3) -رمضان قنفود، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2000-2001، ص19.

(4) -بشار عدنان ملكاوي، معجم تعريف مصطلحات القانون الخاص، الطبعة1، دار وائل للنشر ، الأردن، 2008، ص219.

(5) - محمد بن أحمد تقية، دراسة عن الهبة في القانون الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، طبعة1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص40.

الفرع الثاني: تعريف الوقف في اصطلاح فقهاء الشريعة الإسلامية.

في اصطلاح فقهاء الإسلام فقد عرف الوقف بتعاريف كثيرة تبعا لاختلاف المذاهب والأقوال في مسائل الوقف:

أولا: الوقف عند الحنفية[1]:

عرف الوقف عند الإمام أبو حنيفة النعمان بأنه :"حبس العين على حكم ملك الواقف والتصرف بالمنفعة ولو في الجملة على جهة من جهات البر والخير في المال والمآل.

فالوقف عند الحنفية تبقى العين الموقوفة تحت يد الواقف ويجوز له أن يتصرف فيه ، وينتقل بعد وفاته إلى ورثته.

ثانيا: الوقف عند الشافعية[2]:

حسب الإمام النووي عرف الوقف بأنه :" تحبيس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، يقطع تصرف الواقف وغيره في رقبته يصرف في وجه خير تقربا إلى الله تعالى، فهو يؤكد قطع تصرف الواقف.

وعرفه الحرملي بأنه حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه يقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود.

فالوقف عند الشافعية أن يحبس العين على حكم الله تعالى والتصدق بمنفعتها على وجه من أوجه البر والخير.

ثالثا: الوقف عند الحنابلة:

لقد جاء تعريف الوقف على لسان الإمام القنوبي بأنه: تحبيس مالك مطلق التصرف ماله المنتفع به مع بقاء عبئه، يقطع تصرفه وغيره في رقبته، يصرف ريعه إلى جهة بر تقربا إلى الله تعالى

(1) -يوسف القرضاوي، نظام الوقف في الفقه الإسلامي في ضوء نصوص المقاصد الشرعية، الطبعة1، دار المقاصد، مصر، 2015، ص32.

(2) -فاطمة مزعاش ونبيلة كراع، دور التشريع في حماية الأملاك الوقفية بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوضياف المسيلة،2017-2018، ص 7-8.

وتحصيل بفعل دال عليه عرفا، كأن يبني بنيانا على هيئة مسجد ويأذن إذنا عاما في الصلاة فيه، أو يجعل مقبرة ويأذن إذنا عاما في الدفن فيه[1].

فالوقف عند الحنابلة أن يحبس الواقف ماله عن التصرف فيه والتصدق بمنفعته، فتنتقل ملكية المال الموقوف إلى الموقوف عليهم ملكا ولا يحق لهم التصرف المطلق فيه.[2]

رابعا:الوقف عند المالكية.

فقد عرفه المالكية بأنه: إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاءه في ملك الواقف ولو تقديرا[3].

وعرفه الإمام مالك بأنه حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر.

فالمالكية يرون أن الوقف تصرف لا يجوز الرجوع فيه ولا تترتب عليه خروج العين الموقوفة من ملك واقفها، فتبقى على ملكه ولا يترتب على الوقف سوى منعه من التصرف فيها بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالبيع والهبة...، وكما أنه إذا مات الواقف لا تورث العين الموقوفة عنه. [4]

الفرع الثالث: تعريف الوقف قانونا.

لقد تم تعريف الوقف في القانون الجزائري في عدة نصوص قانونية، فنجد منها المادة 213 من القانون 84-11 المتعلق بقانون الأسرة التي نصت على أن الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق[5].

كما ورد تعريفه في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف حيث نصت في المادة الثالثة منه على أنه هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على جهة من جهات البر والخير[6].

---

(1) - نعيمة جمال الدين وسخرية شريف، استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2020-2021، ص11.

(2) - محمد رفيق بن موسى ،استبدال الوقف في الفقه الاسلامي و القانون الجزائري (دراسة مقارنة)،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص شريعة و قانون، كلية العلوم الاجتماعية و الانسانية، جامعة غرداية الجزائر،2017-2018، ص 11.

(3) - محمد عليش، شرح منح الجليل على مختصر العلامة خليل،الطبعة1،دار الفكر،لبنانن،1984،ص108.

(4) - محمد بن أحمد صالح الصالح ،الوقف في الشريعة الاسلامية و أثره في تنمية المجتمع،الطبعة1،مؤسسة الرسالة للطباعة و النشر، السعودية، 2001، ص21 .

(5) – القانون 84 -11، المؤرخ في جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة، الجريدة الرسمية العدد24 لسنة 1984،المعدل و المتمم .

(6) - القانون 91-10،المؤرخ في 27أفريل 1991،المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد21 لسنة1991.

وكذلك تم تعريفه في القانون رقم 90-25 متضمن قانون التوجيه العقاري في المادة 31 منه أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها الواقف 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[1].

من خلال هذه المواد القانونية تبين لنا أن المشرع الجزائري قد أخذ بالمذهب الشافعي والحنبلي ويظهر ذلك في خاصية التأبيد وخاصية التصدق التي تكون بالمنفعة وليس بالعين الموقوفة، وأخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها إلى الموقوف عليهم وجعلها ملكية تعود إلى الله تعالى.

المطلب الثاني: مفهوم العقار الحضري.

يعتبر مصطلح العقار الحضري مصطلح مبهم في النصوص القانونية، فلا يوجد تعريف قانوني شامل وواضح له لحد الآن، فهو يحتوي على كلمتين العقار والحضري لهذا سنتطرق إلى تعريف كل مصطلح على حدة والوصول إلى تعريف واضح له.

الفرع الأول: تعريف مصطلح العقار.

حسب نص المادة 683 من القانون المدني يعتبر العقار هو كل شيء مستقر يحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وماعدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص[2].

وينقسم العقار إلى ثلاث أنواع فالنوع الأول العقار بحسب طبيعته والتي تتمثل في الأشياء التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة، فتشمل الأراضي ، المباني، الأشجار ...إلخ ، والنوع الثاني المتمثل في العقار بالتخصيص فهو كل منقول بطبيعة منح له صفة العقار نظرا لاستقلاله وتخصيصه من قبل مالكه لخدمة عقاره، والنوع الثالث العقار بحسب موضوعه فهو كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذا كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ، فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، الانتفاع، الارتفاق والاستعمال والحقوق العينية التبعية كحق الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا، فتعد منقولا[3].

(1) -القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.
(2) -الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم .
(3) -عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص08.

الفرع الثاني: تعريف مصطلح الحضر

لا يوجد للحضر تعريف قانوني واضح محدد لحد الآن، لكن بعد ترجمته للغة الفرنسية نجد كلمة urbain والتي هي كلمة لاتينية urbs والتي تعني مكان تجمع السكان، ومنها جاء مصطلح urbanisme ، وقد ظهر هذا المصطلح في فرنسا عام 1910 ليعبر عن مجال متعددة التخصصات[1].

فيعتبر ابن خلدون من المفكرين المسلمين الأوائل الذين درسوا الظاهرة الحضرية، حيث فسر المجتمع الحضري بعدما تطرق إلى مفهوم العمران على أنه الساكن والنازل في المصر أو حالة للأنس بالعشير واقتضاء الحاجات بما في طباعهم في التعاون على المعاش.

فقسم ابن خلدون العمران إلى عمران بدوي وعمران حضري مركزا على اختلاف البدو عن الحضر، وأساس اختلافهم في طوائف الحياة والكسب والنمط المعاش كما يسميه ، بمعنى أن المجتمع البدوي قائم على ضروريات الحياة والكسب ونشاطات السكان بهذا المجتمع الحضري الذي يمارس الصناعة والتجارة.

وقد اعتبر العمران الحضري في الواقع أعلى درجات التحضر التي يمكن لشعب ما بلوغها، بمعنى أنه كلما كبر حجم السكان كلما ازدادت رفاهية الأفراد وتجاوز مستوى معيشتهم ورخائهم وتحولت حاجاتهم من الضروريات إلى الكماليات ثم تحول المجتمع من البداوة إلى الحضارة[2].

الفرع الثالث: تعريف العقار الحضري

حسب المادة 21 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أن العقار الحضري يكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة أعلاه العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة ، على الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية[3].

---

(1) -دنيا زاد لحرش، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزئر1،الجزائر، 2020-2021، ص03.

(2) -نورية سوالمية، "المدينة و الحضرية في الجزائر :مقاربة نظرية"، مجلة آفاق علم الاجتماع، جامعة معسكر،العدد15، جويلية 2015، ، ص106.

(3) -االمرسوم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد30 لسنة1976.

ومن هذا المنطلق، فان العقار الحضري هو الأساس المادي للمدينة والتنمية العمرانية المحلية على مستوى البلدية، وهو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والتي تستعمله الدولة أو جماعاتها العمومية، أو مصلحة عمومية، إما تلبية لاحتياجات المواطنين أو المؤسسات العمومية[1].

وقد نصت المادة الخامسة من المرسوم 23-490 المؤرخ في 25 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها على أنه:

"يقصد بالعقار الحضري هو مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة التعمير، والتي تمثل حدودها الفاصلة مع الأراضي الريفية"[2].

وقد تم تحديد العقار الحضري بمصطلح الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير في القوام التقني في الأملاك العقارية في قانون التوجيه العقاري وتم تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير في المادة 21 من نفس القانون على أن الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملاتها من تجهيزات وأنشطة، حتى ولو كانت هذه الأرض غير مزودة بالمرافق أو غير مبنية ويمكن أن تكون مساحات خضراء، حدائق أو تجمع بنايات، والأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية التي خصصت للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير[3] متمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة استحالتها نجد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وفي الأخير يعتبر العقار الحضري البنية التحتية أو الوعاء الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية لتحقيق أغراض التعمير من سكن وصناعة وغيرها من مشاريع وتطبيق مشاريع استثمارية موجهة للاستثمار.

ومن خلال التعاريف السابقة لكل مصطلح على حدة نستنتج بأن العقار الوقفي الحضري هو حبس الأملاك العقارية الحضرية المتمثلة في الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على جهة من جهات البر والخير.

---

(1) - فريدة مزياني ، "دور العقار في التنمية المحلية"، دفتر السياسة والقانون، جامعة باتنة،العدد6، جانفي 2012، ص48.

(2) -المادة 05من المرسوم التنفيذي 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد85 لسنة 2023.

(3) -المادة 20-21 من القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

المطلب الثالث: مفهوم عقد استغلال العقارات الحضرية الوقفية.

لتحديد مفهوم عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سنتطرق إلى تعريف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية ثم الطبيعة القانونية للعقد .

الفرع الأول: تعريف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية:

يعتبر الاستغلال كآلية استحدثها المشرع الجزائري لاستغلال الأملاك العقارية الوقفية، حيث أنه ومن خلال التعاريف السابقة لكل مصطلح يمكننا أن نعطي تعريفا لعقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية بأنه اتفاق رسمي إداري مكتوب يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستفيد المستثمر محله عقار وقفي حضري قد تكون أرض مبنية أو غير مبنية موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية خلال آجال محددة لمدة أدناها 15 سنة وأقصاها 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية مقابل دفع أجرة سنوية خلال مرحلة الانجاز و نسبة من دفتر الاعمال خلال مرحلة الاستغلال.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 18-213 نجد أنه لم يحتوي تعريفا لهذا الصنف من العقد فقد اكتفى بتحديد عناصر العقد وضوابطه وآثاره وطرق انقضائه دون تحديد مفهوم له[1].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية.

الطبيعة القانونية لهذا العقد لا تكتسي صورة واضحة ، فهي غير واضحة المعالم ، وإنما تحتمل عدة تكييفات باعتبارها مقاولة او ايجار، فالتكييف الأقرب له هو عقد إيجار ذو طبيعة خاصة، فهو عقد يمكن للمؤجر وهو السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر وهو المستثمر المستفيد من استغلال العقارات الوقفية لمدة تتراوح ما بين 15 سنة على الأقل و30 سنة على الأكثر مقابل دفع بدل إيجار محدد خلال مرحلتين الإيجار والاستغلال، فعلى هذا الأساس تم تصنيف هذا العقد إيجارا نظرا لاحتواءه على عناصر الإيجار المتمثلة في المدة، بدل الإيجار، أطراف العقد وحق الانتفاع من طرف المستثمر[2].

(1) ـ كريمة فردي،"النظام القانوني لابرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة في اطار الاستثمار،قراءة في المرسوم 18-213"،مجلة البحوث في العقود و قانون الاعمال،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1،المجلد 8،العدد 03 ، 2023، ص190.

(2) ـ الطاهر يعقر وسفيان ذبيح،"استثمار العقارات الوقفية العامة المبنية و القابلة للبناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18–213 ،شروط و كيفيات ابرام عقود الاستثمار"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ،جامعة الجيلالي بونعامة،المجلد4،العدد 02،2019، ص1419.

المبحث الثاني: عناصر عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية.

عقد استغلال العقار الوقفي الحضري كأي عقد اخر يترتب عليه وجود مجموعة من الأركان أو عناصر العقد المتمثلة في أطراف عقد الاستغلال ومدته (المطلب الأول) والمشروع الاستثماري (المطلب الثاني) و الاملاك العقارية الوقفية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية ومدته.

سنتناول في هذا المطلب أطراف العقد في الفرع الأول ومدة عقد الاستغلال في الفرع الثاني.

الفرع الأول: اطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية.

حيث تتمثل اطراف عقد الاستغلال في السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر:

أولا: السلطة المكلفة بالأوقاف.

عقد استغلال الأملاك الوقفية العقارية عقد إداري، حيث تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف أحد أطرافه وهذا طبقا للمادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف، وهو ما أكدت المادة 11 من المرسوم 18 -213[1]، والتي حددت السلطة المكلفة بالأوقاف في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، أما المادة 12 الفقرة 2[2] من نموذج دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم نصت صراحة على أنه يتم توقيع العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، فمن خلال هذه المادتين تبني لنا أن السلطة المكلفة بالأوقاف في عقد الاستغلال تتمثل في وزير الشؤون الدينية والمديرية الولائية للأوقاف فيتولى وزير الأوقاف والشؤون الدينية القيام بأي دراسات أو أعمال تهدف لإدارة الأوقاف وتضمن حسن سير مختلف الهياكل الإدارية المركزية والمحلية الموضوعة تحت وصايته، فتمثل دوره في هذا العقد أساسا على مباشرة إجراءات إبرام هذا العقد، ويتمثل دور المديرية الولائية في تعزيز وتنفيذ مختلف تدابير وترقية الوقف[3]، ويتكلف بممارسة عدة صلاحيات من بينها إبرام عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية.

---

(1) -المرسوم التنفيذي 18-213، المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوطنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد52 لسنة 2018.

(2) -المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 20 اوت 2018،الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2018.

(3) -جمال بوشنافة و ياسين لعميري، "الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، دراسة في المرسوم التنفيذي سنة 2018"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة المدية و جامعة البويرة ،المجلد 10،العدد2، سبتمبر 2019، ص1487.

كما أن المشرع أحدث هيئة خاصة بتسيير الأملاك الوقفية وهو الديوان الولائي للأوقاف والزكاة[1]، ومنحه إدارة وتسيير الأملاك الوقفية ،حيث نجد أن الديوان مهامه في الأوقاف محددة في المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 21-179، فبقراءة هذا المرسوم نجد أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على صلاحية الديوان في إبرام العقود المتعلقة باستثمار الأملاك العقارية الوقفية، وعليه فالديوان لا يبرم العقود وإنما ينحصر دوره في التسيير فقط[2].

ثانيا: المستثمر المستفيد .

طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 18-213 أنه يمكن لكل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها[3]، فإن الاستثمار في ظل هذا النص القانوني أيضا مفتوح للأجانب، إذا كانوا خاضعين للقانون الجزائري وفق ما يقرره القانون المدني، ويشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يرغب بالاستثمار أن يثبت موطنا أكيدا له ويتمتع بالحقوق المدنية[4]، فمن خلال تحليل هذه المواد يتبين لنا أن الشخص الطبيعي كان من المفروض اشتراط تمتعه بالجنسية الجزائرية صراحة، وبالنسبة للشخص المعنوي العام هو خاضع للقانون الجزائري أساسا دون الحاجة لاشتراط ذلك، على عكس الشخص المعنوي الخاص، فالمقصود بالشخص المعنوي العام هنا جميع المؤسسات والهيئات العمومية بغض النظر عن طبيعتها القانونية [5].

الفرع الثاني: مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية .

لقد بين المشرع مدة العقد بموجب المادة 08 من المرسوم 18-213، اذ يعتبر هذا العقد من العقود الزمنية محددة المدة، فقد حدد المشرع الحد الأدني المقدر ب15 سنة والحد الأقصى 30 سنة على عكس بعض العقود يحدد فقد الحد الأقصى مثل عقود الامتياز المحددة المدة 40 سنة قابلة للتجديد، و قد حدد المشرع هذه المدة على أساس طبيعة المشاريع الاستثمارية التي تتطلب وقتا وحسب الظروف والمتغيرات التي تؤثر في المشروع، كما ربط حق التجديد بالمردودية الاقتصادية للمشروع، لأن ارتفاع

(1) - المرسوم التنفيذي 21-179، المؤرخ في 03 ماي 2021، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 35 لسنة 2021.

(2) -سردو محمد،" عقد الاستغلال كآلية لاستثمار العقارات الوقفية"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة خميس مليانة،المجلد5، العدد2، 2020، ص503.

(3) -المادة 06، من المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.

(4) -المادة 1/6 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض الملحق با حكام المرسوم التنفيذي 18-213 المؤرخ في 20 اوت 2018،الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 2018.

(5) -جمال بوشنافة و ياسين لعميري، المرجع السابق، ص1488.

المردودية أو انخفاضها يؤثر مباشرة على المدة، لأنها كلما ارتفعت المردودية قصرت المدة والعكس صحيح، فالمشرع لم يطول في المدة أكثر من 30 سنة وهذا لسبب عدم شعور المستثمر بالملكية، وجعلها 15 سنة من أجل تحقيق القصد الحقيقي للاستثمار[1] .

المطلب الثاني: المشروع الاستثماري .

تهدف عملية استغلال العقارات لإنجاز مشاريع استثمارية إلى تخصيص العقار الوقفي لاستقبال مشروع استثماري لضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها من جهة، والمساهمة في التنمية المحلية من خلال المردود الاقتصادي للمشروع الاستثماري من جهة أخرى[2]، وعلى هذا الأساس يراعى في المشروع الاستثماري الشروط التالية :

- أن يكون المشروع الاستثماري وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف وهو ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي[3]، فالوقف قربة لله عز وجل، وبالتالي فإن الجانب الشرعي من أحكامه يكتسب أهمية خاصة سواء في استثمار أعيانه أو إدارة أمواله أو صرف علته[4]، ولذلك فإنه من الضروري لمؤسسة الوقف أن تراعي الضوابط الشرعية في كافة جوانبه خاصة في العملية الاستثمارية وتتمثل أهم الضوابط التي ينبغي الالتزام بها في هذه العملية فيما يلي:

- تحقيق المصلحة في إعمار الوقف، أو على الأقل يغلب على الظن تحقق هذه المصلحة.
- ان يصدر قرار تعمير وتمويل أو استثمار من له النظارة على الوقف .
- مراعاة أمانة القائم على الإعمار، إذ لابد من التحري الدقيق لأمانة القائمين على الأوقاف ضمانا للتصرف السليم والنزاهة في الإعمار .
- ان لا يخالف الإعمار الوقفي نص الوقف الصريح .

-يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتعمير في حالة غيابها وقواعد النظافة وحماية البيئة، وإذا كان المشروع سيقام في مناطق التراث الثقافي، فيجب على المستثمر احترام أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[5] .

---

(1) -جمال بوشنافة وياسين لعميري، المرجع السابق، ص1492.

(2) -نصيرة بجقلال وربيعة صايش، النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، ، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2018-2019، ص37.

(3) -المادة 04 من المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.

(4) - نوال مزاري، "الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر، مع قراءة في المرسوم التنفيذي 18-213،" مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس ،المجلد3، العدد1، 2021، ص41.

(5) -قانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد44 لسنة 1998.

-يجب أن لا يخل المشروع بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين [1].

المطلب الثالث: الأملاك العقارية الوقفية .

يعتبر الملك الوقفي العقاري يمثل أساس إنجاز المشاريع الوقفية الاستثمارية، والذي ينبغي أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط التي فرضتها النصوص القانونية المختلفة :

ـ ان يكون العقار الموجه للاستثمار موقوفا وقفا عاما، فالمقصود بالوقف العام هو ماحبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات[2] .

ـالعقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هي العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، تشمل[3] :

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية .
- 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 استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية

ـ وتستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي، التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[4] .

-أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، من خلال قراءة المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-213 نجدها أحالت إلى أدوات التعمير في تحديد العقارات، والتي تتمثل في المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير PDAU ومخطط لشغل الأراضي P.O. S كما هو منصوص عليه في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[5] .

---

(1) -مصطفاوي عايدة ومجاجي منصور،" شروط وكيفيات استغلال العقارات الوطنية الموجهة للاستثمار"، مجلة افاق علمية، جامعة تامنغاست، المجلد 11، العدد02، 2019،ص104.

(2) -المادة 06 من القانون 91-10، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

(3) -المادة 02 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السابق الذكر.

(4) -المرسوم التنفيذي رقم 70/14، المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد09 لسنة 2014.

(5) -القانون رقم 90-29، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم المتضمن التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

ملخص الفصل الأول:

يتناول هذا الفصل التعريف العام لمفهوم الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مع تعريف مفصل لكل العناصر، العقار، الوقف والحضري على حدث حسب ما جاء به المشرع الجزائري ليصل في الأخير إلى تعريف عام للعقار الوقفي الحضري.

كما يعرض تعريفا قانونيا لعقد الاستغلال كآلية قانونية لاستثمار العقار مع تحديد طبيعته القانونية، وتم التركيز على العناصر الأساسية المكونة لعقد الاستغلال وفق للمرسوم التنفيذي 18-213 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع تحديد الشروط الواجب توفر في هذه العناصر، مثل أطراف العقد والمتمثلة في المستثمر المفيد والسلطة المكلفة بالأوقاف على المستوى المحلي والمركزي، ومحل العقد المتكون من العقار الوقفي العام المبني أو القابل للبناء حسب أدوات التهيئة والتعمير الاستثماري مع تحديد مدة العقد.

الفصل الثاني:

أحكام استغلال العقار الوقفي الحضري طبقا للمرسوم التنفيذي 18-213:

الفصل الثاني: أحكام استغلال العقار الوقفي الحضري طبقا للمرسوم التنفيذي 18-213:

تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الحضرية التي تهدف إلى ضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها طبقا للمرسوم التنفيذي 18-213 فيكون استغلال هذه العقارات كقاعدة عامة عن طريق تقديم العروض تفتح باب المنافسة من أجل اختيار أحسن مشروع واستثناءا عن طريق التراضي وبيان آثار هذا العقد بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر وطرق انقضائه.

وعليه نتناول هذا الفصل في ثلاث مباحث حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الإجراءات المتخذة لاستغلال العقار الوطني الحضري، أما المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى الآثار المترتبة عن هذا العقد و خصصنا المبحث الثالث إلى انقضاء هذا العقد.

المبحث الأول: إجراءات استغلال العقار الوقفي الحضري:

طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإن السلطة المكلفة بالأوقاف تختص بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، حيث نجد أن هناك طريق أصلي يتمثل في طريق تقديم العروض (المطلب الاول)و هناك طريق استثنائي يتمثل في التراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض:

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف تقديم العروض في الفرع الأول، والمبادئ المتعلقة به في الفرع الثاني، واجراءاته في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف تقديم العروض.

قد عرف المرسوم الرئاسي 15-247[1] المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية تفويضات المرفق العام، نظام تقديم العروض على أنه إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة منافسين مع تخفيض الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية استنادا على معايير موضوعية.

ويمكن تعريفه أيضا حسب المادة 12 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 18-213، ووفقا للمادة 2و9 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213 فإن القصد من هذا الإجراء "تقديم العروض" هو فتح باب المنافسة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية، الوطنية والأجنبية لاختيار أحسن مشروع لاستغلال الوقف، فهو إجراء يهدف لانتقاء أفضل عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، وذلك بالاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية[2].

-من خلال تحليل المرسوم التنفيذي 18-213 في هذه المسألة نجد أن المشرع الجزائري اعتمد في إجراء تقديم العروض ربط العرض بالملف التقني والمالي وليس بالمعيار المالي فقط، بالرغم من أنه في المادة 07 من المرسوم اعتبر هذا النوع من الاستثمار على أنه إيجار، وهذا كان مخالفا لما اعتمده في استثمار الأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم 14-70، ونلاحظ أيضا أن المشرع ربط قبول العرض التقني والمالي بشرطين آخرين، الأول الاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار لقبول الملف،

(1) -المرسوم الرئاسي 23-12، المؤرخ في 05أوت 2023، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2023.

(2) - كريمة جيدل، "كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"، دفاتر سياسية وقانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، المجلد 12، العدد1،2019، ص346.

فالمشرع لم يحدد بصفة دقيقة هذه المعايير ، فهل يقصد بها الشروط الواجب توفرها في الشخص الوطني أم معايير إجراءات تخص الاستثمار؟

وفيما يخص أيضا انسجام المشروع أن يكون مطابقا للخريطة الاستثمارية فتكلف بوصفها عن طريق لجنة على المستوى الولائي.

ويتم إنشاؤها بموجب مرسوم تنفيذي 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، فتكون من عدة أعضاء ممثلين لقطاعات مختلفة، فمن بينهم مدير الشؤون الدينية عضوا دائما فيها فلماذا المشرع الجزائري أكد على هذا الشرط فيمكن لهذا الشرط أن يساهم في تدهور الوقف العام بدلا من تنميته وتثمينه وذلك راجع إلى أن المجال الإداري يركز فقط على المنفعة العامة والصالح العام دون التركيز أحيانا على المردودية المالية للمشروع، فبهذا تدهور مصلحة الوقف[1].

الفرع الثاني: مبادئ تقديم العروض.

يتضح لنا أن المشرع لم ينص صراحة على مبادئ تقديم العروض ولكن يتضح ذلك من خلال المادة 05 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[2].

اولا- مبدأ حرية المنافسة:

معناه أن باب الترشح مفتوح أمام كل من تتوفر فيهم الصفات القانونية سواء أشخاص طبيعية، معنوية أو جزائرية أو أجنبية كانت، من أجل تقديم أحسن عرض فالمشرع لم يشترط أي شروط في المترشحين ماعدا الأهلية والخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للأجانب، ولا يمكن أيضا إقصاء أي مترشح إلا إن تعلق الأمر بتخلف أحد الشروط القانونية المحددة في النصوص القانونية.

فإن فتح باب التنافس بين مختلف المترشحين من شأنه أيضا تحقيق التكافل الاجتماعي بين مختلف أفراد المجتمع[3].

(1) - كريمة جيدل ، المرجع السابق، ص348.
(2) - حمامة قدوج ، عملية إبرام الصفقات العمومية في الجزائر، ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2008، ص84.
(3) - عمار بوضياف ، شرح تنظيم الصفقات العمومية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص28.

ثانيا- مبدأ تحقيق المساواة:

معناه أن المشرع لم يفرق بين الشخص الطبيعي أو المعنوي، الوطني أو الأجنبي، إلا بخضوعه للقانون الجزائري وموطنا أكيدا له ومتمتع بحقوقه المدنية وأن لا يكون مفلسا[1].

ثالثا: مبدأ الشفافية:

مبدأ الشفافية في طريقة تنظيم العروض يكون من خلال فتح باب المنافسة للجميع حيث تتسع فيه دائرة الشفافية والعلانية وتحدد المسائل التفصيلية للتعاقد على قسم المساواة بالنسبة لجميع المترشحين هذا ما جاءت به المادة 18 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر، فكلما ارتقت درجة الشفافية في مراجعة التعاقد عن طريق تقديم العروض يقل وسعها درجة الفساد وتبرأ ذمة الإدارة من تهمة التحيز وتتسع دائرة المنافسة على نحو يضمن أحسن العروض.

الفرع الثالث: إجراءات فتح العروض.

يمر إبرام عقد استثمار العقار الحضري الوقفي العام بالاعتماد على صيغة العروض بمجموعة من الإجراءات نوردها في المراحل التالية:[2]

أولا: مرحلة تقديم العروض.

الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويكون عن طريق إعلان يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف بناء على اقتراح من الوالي المختص إقليميا.

يتم الإعلان عن الاستثمار طبقا للقواعد المنظمة في قواعد الصفقات العمومية في جريدتين وطنيتين أحدهما ناطقة باللغة العربية والأخرى أجنبية بلوحة الإعلانات المخصصة لذلك و ان يكون هذا الاعلان وفق النموذج المحدد من شان وزارة الشؤون الدينية، وكما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض وذلك أن يحمل دلالة بأي وسيلة من وسائل النشر.

وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 18-213، من الملحق الأول منه على المستثمر سحب نموذج دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بالمشروع، مقابل دفع مبلغ يتم

(1) -المادة 06 من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الاول من المرسوم التنفيذي 18-213،السابق الذكر.
(2) -المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السابق الذكر.

تحديد قيمته، يصب بناء على أمر بالدفع في حساب إيرادات الأوقاف المفتوحة لدى البنك[1]، وهذا الحساب يكون مفتوح عمليا لدى فروع البنك الوطني الجزائري على مستوى الولاية[2].

وبعد عملية سحب دفتر الشروط يلي هذه المرحلة عملية الإيداع أين يتم تقديم هذه العروض عن طريق تعهدات مختومة تقدم إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية، وتكون مختومة بعبارة "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي...الموجه لإنجاز مشروع استثماري...لايفتح".

حيث يحتوي الملف الخاص بهذه المرحلة على نوعين من الوثائق:

أ-ملف خاص بالمستثمر

ويشمل مايلي:[3]

-تعهد وفق النموذج المرفق.

-وصل سحب دفتر الشروط.

-نسخة من بطاقة الهوية.

-دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر.

-نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

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

ب-ملف خاص بالمشروع الاستثماري

ويشمل مايلي:

-بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي.

-التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع).

-تقديم قائمة بالإمكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.

-مدة إنجاز المشروع المقترحة الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.

(1) -كريمة فردي، المرجع السابق،ص195.
(2) -جمال بوشنافة وياسين لعميري، المرجع السابق، ص1493.
(3) -المادة 06، من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الأول من للمرسوم التنفيذي 213/18، السابق الذكر.

ثانيا: مرحلة تقييم العروض.

يتم فتح وتقييم العروض حسب المرسوم التنفيذي 18-213 من طرف لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية الولائية، تتكون هذه اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله من:[1]

-المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عضوا.

-المدير الولائي للصناعة والمناجم عضوا.

-المدير الولائي لأملاك الدولة عضوا.

-المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء عضوا.

-المدير الولائي للثقافة عضوا.

-المدير الولائي للبيئة عضوا.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع عضوا.

-يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أي يساعدها في انتقالها بالنظر لكفاءاته.

وتتولى المصالح الولائية لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي[2]، وتحدد كيفيات سير اللجنة وعملها بموجب قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ووزير الشؤون الدينية والأوقاف[3].

وتتولى هذه اللجنة فتح ودراسة العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار وانتقاء أحسن عرض من المنافسة المالية والتقنية للمشروع الوقفي بالاعتماد على معايير وأسس الاستثمار وأن يكون المشروع مطابقا لخريطة الاستثمار الولائية

وكذلك يتمثل دورها البارز في دراستها وتقييمها على مرحلتين:

(1) -المادة 14، من المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.
(2) -المادة 15، من نفس المرسوم.
(3) -المادة 16، من نفس المرسوم.

أ- **مرحلة التقييم الأولي** :[1]

تتولى اللجنة في هذه المرحلة بما يأتي:

-إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص 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.

-لاتعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة.

وحسب المادة 08 [2]تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين يتم انتقاؤهم كتابيا لاستكمال ملفاتهم التي تحتوي على الوثائق التالية:

-نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.

-كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول.

-نسخة من رقم التعريف الحسابي.

-الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام العقود.

-تصريح يبين مؤهلات المستثمرين في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية مرفقا بالوثائق الثبوتية مثل شهادات حسن الإنجاز.

-كما يتم الطالب في أي وثيقة أخرى تساعد على اختيار الأحسن لفائدة الأوقاف.

-تطالب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها.

---

(1) -المادة 07 ، من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الاول للمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.
(2) -المادة08، من نفس نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الاول.

ب- مرحلة التقييم النهائي:[1]

-يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية لأفضل عرض التي تطالبها اللجنة في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع من طرفها قبل الانتقاء النهائي.

-يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يرخص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب القرار الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، وتبلغ النسخة الأصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمرين عن طريق الوالي.

ثالثا: مرحلة إبرام العقد الإداري

-ويتم إبرام عقد الاستثمار بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد الذي يتوج بإعداد دفتر شروط محدد وفقا لدفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، والتي تكون مدة عقد الاستثمار لمدة أدناها خمس عشرة سنة، وأقصاها ثلاثون سنة، قابلة للتجديد وبعض هذه المرحلة تجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت[2]، ويخضع العقد إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

أ/ الكتابة الرسمية:

إن الوقف لا يعقد إلا إذا تم تحريره في شكل رسمي طبقا لنص المادة 41 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، فالشكلية المقررة في هذه المادة لأجل إثبات التصرفات الوقفية، وخصوصا لوقف العقارات لأنها الأصل في الوقف، وهذا ما نؤكده للقواعد العامة في القانون المدني من خلال نص المادة 24 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وفق للمادة 61 من المرسوم، وأيضا في قانون الأسرة تناول بعض أحكام الوقف فتكون الرسمية بالتصريح أمام الموثق وتحرير عقد ذلك وفي حالة وجود أي موانع قاهرة يؤشر بها الموثق على ما تسنى أصل الملكية.[3]

(1) -المادة 8-9-10-11 ، من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.
(2) -المادة 12 من نفس نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الأول.
(3) فاطمة مزعاش ونبيلة كراع، المرجع السابق، ص 46-47.

ب- تسجيل العقار الوقفي:

بما أن الأملاك العقارية الوقفية تعتبر صنف من أصناف الملكية العقارية حسب تصنيف القانون 90-25، فالمشرع الجزائري، اشترط التسهيل لكل معاملة أو أي تصرف يقع على الملكية العقارية بكل أنواعها، فالوقف هو معفي بذلك باعتباره أحد أصناف الملكية وهذا ما أكده قانون الأوقاف 91-على وجوب تسجيل عقد الملك الوطني حسب المادة 41 منه حيث نصت على : ... "وأن يسجل لدى المصالح المكلفة بالسجل التجاري.. "كما أن العقود الواردة على الأملاك الوقفية هي معفية من رسوم التسجيل لكونه عمل من أعمال البر والخير.[1]

ج/ شهر العقد:

الشهر العقاري هو نظام قانوني يتم وفق لإجراءات محددة قانونا تضمن حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وجميع التصرفات القانونية الواردة على العقار، فاشترط الشهر على عقد العقار الوقفي من أجل نفاذه بين الواقف والموقوف وفي مواجهة الغير، وأن يرتب آثاره من تاريخ الشهر.

رابعا: مرحلة الاستغلال:

يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته ويتبع ذلك الدخول في مرحلة الاستغلال بموجب محضر يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية الموجود بها العقار الوقفي محل الاستثمار، كما يجوز أن يكون الترخيص بشكل استثنائي للفروع في الاستغلال جزئيا، إذا لم تؤثر عليه بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري. [2]

المطلب الثاني: استغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي .

يتم التطرق في هذا المطلب الى تعريف التراضي في الفرع الاول و حالاته في الفرع الثاني واجراءات التراضي في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف التراضي.

يعرف التراضي على أنه إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة، ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط، أو التراضي بعد الإشارة[3]، ويعتبر استغلال

(1) رحمة زعمار، استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر،2018-2019، ص34.
(2) المادة 17 من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.
(3) -المادة 41، من المرسوم الرئاسي 23-12 السابق الذكر.

العقارات الوقفية العامة الحضرية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي استثناءا عن القاعدة العامة، فحسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي 18-213 المشرع لم يعطي تعريف للتراضي، ويتم الترخيص بالاستغلال عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

الفرع الثاني: حالات التراضي.

بالرجوع إلى المادة 20 و21 من المرسوم التنفيذي 18-213 نجد الحالات التي يتم فيها اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي وهي:[1]

أولا: عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض:

يتم اللجوء إلى التراضي كقاعدة عامة عند عدم جدوى طالب العروض مرتين متتاليتين فإذا اتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية يتم اللجوء إلى التراضي كقاعدة عامة عند عدم جدوى طلب العروض مرتين متتاليتين فإذا اتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية يتم اللجوء إلى التراضي خروجت عن القاعدة العامة، كما أن المشرع في المادة 20 لم يتطرق إلى جميع حالات عدم الجدوى منها المذكورة في المرسوم الرئاسي 15-247 والمستنتجة ضمنا من نموذج دفتر الشروط المتعلق بطريقة التراضي نذكر منها:[2]

-عند عدم مطابقة العرض لدفتر الشروط.

-عند استلام عرض واحد.

-عند عدم استلام أي عرض وهي الحالة الموجودة في المادة 20 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

ثانيا: التراضي كحالة استثنائية.

حسب المادة 21 من المرسوم 18-213 يتم اللجوء إلى التراضي بصفة استثنائية، ويتم الترخيص بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ويكون التراضي بصفة استثنائية عندما يتعلق الأمر ب:[3]

(1) -كريمة فردي، المرجع السابق، ص196.
(2) -كريمة جيدل، المرجع السابق، ص350.
(3) -كريمة فردي، المرجع السابق، ص 196-197.

أ)-المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية والمردودية الكبرى للأملاك الوقفية:

إذا كان المشروع يحقق أرباحا كبرى ويطور الأملاك الوقفية العامة في مجال الاستثمار ويعمل على تنميتها وتثمينها، ويعزز طبيعتها القانونية.

ب)-المشاريع الاستثمارية ذات أهمية وطنية وتطوير وترقية الجانب الاجتماعي:

وهي المشاريع ذات بعد وطني والتي تساهم في الوصول إلى نتائج إيجابية في المجتمع للقضاء على البطالة والأزمات والآفات الاجتماعية.

جـ)- الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة:

في هذه الحالة منح المشرع الجزائري فرصة للشباب من أجل الاستثمار ودعمهم وتشجيعهم ومنحهم فرصة لإثبات قدراتهم بإنشاء مشاريعهم الاستثمارية المصغرة من أجل تنمية العقارات الوقفية وتثمينها.

الفرع الثالث: إجراءات إبرام العقد بصيغة التراضي.

إجراءات إبرام العقد عن طريق التراضي لا تختلف عن الإجراءات بصيغة العروض، إلا في بعض الأمور الجزئية فتكون كالآتي:[1]

حيث يودع للمستثمر ملفا يثبت فيه كفاءاته المهنية والمالية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وأن يكون متمتعا بالحقوق المدنية، غير أنه بالنسبة للشباب يمكن الاستغناء عن شرط اليسر المالي مع ضرورة تقديم مساهمة مالية كضمان، فيحتوي الملف على الوثائق التالية:

-تعهد، وفق النموذج المرفق.

-وصل سحب دفتر الشروط.

-نسخة من بطاقة الهوية.

-دفتر الشروط مؤشر وموقع عليه من طرف المستثمر.

-نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

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

(1) - المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.

-نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة لممارسة النشاط.

-نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة حسب الحالة.

-كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول حسب الحالة

-نسخة من رقم التعريف الجبائي حسب الحالة.

-الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام العقود، حسب الحالة.

-تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية وشهادات حسن الإنجاز.

-ويمكن طالب أي وثيقة أخرى تودع في الملف.

ويتعين أيضا على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف، فتتضمن هذه الدراسة مايأتي:

-بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي.

-التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل.

-تقديم قائمة الإمكانيات المادية والبشرية الموصودة لإنجاز المشروع.

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

يطالب حسب الحالة التعزيز الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.

و بعد الحصول على ترخيص من قبل الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية والمستثمر المستفيد وتجسيد حيازة العقار الوقفي بموجب محضر يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف ، ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

المبحث الثاني: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية.

إذا قام العقد صحيحا بين المستثمر والهيئة الناظرة للوقف في مجال الاستثمار في العقار الحضري طبقا لأحكام المرسوم 18-213 قد تترتب مجموعة من الالتزامات والحقوق في ذمة كل من المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، فبهذا سنتطرق في هذ المبحث إلى كل من الحقوق المترتبة عن عقد الاستغلال (المطلب الأول)، والالتزامات المترتبة عن هذا العقد (المطلب الثاني):

المطلب الأول: الحقوق المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية.

الحقوق المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار تكون لصالح كل من السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر المستفيد:

الفرع الأول: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:

-يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي الحضري محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبناية المقيدة عليها في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم، فمن خلال المرسوم نستنتج أن حق الرقابة للسلطة المكلفة بالأوقاف يكون خلال مرحلة الإنجاز والاستغلال أي من لحظة إبرام العقد إلى غاية انتهائه، كما أن الرقابة لا تشمل فقط الأراضي القابلة للبناء وإنما تشمل أيضا البنايات الوقفية الجاهزة لاستيعاب مشاريع استثمارية والتي تحتاج إلى تدخلات عديدة من توسعة وتهيئة ومختلف التحسينات والتي جعلها المشرع محلا للعقد من حيث الأصل[1].

وللسلطة المكلفة بالأوقاف حق في فسخ العقد من جانب واحد إذا لم يحترم المستثمر الالتزامات المفروضة عليه، وبالخصوص في حالة عدم إنجاز المشروع أو التأخر في انطلاق أشغال المشروع دون مبرر مقبول، وكذلك في حالة التأخر في انطلاق أشغال المشروع دون مبرر مقبول، وكذلك في حالة التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد أو إهمال المشروع كليا أو جزئيا أو سوء تسيير الاستثمار[2].

الفرع الثاني: حقوق المستثمر.

يثبت للمستثمر المستفيد بموجب عقد الاستغلال الحقوق التالية:

(1) -جمال بوشنافة وياسين لعميري، المرجع السابق، ص1503.
(2) -المادة 22، من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.

اولا- الحق في تجديد العقد بصفة آلية ما لم يبدي رغبته الكتابية في الفسخ قبل عام من انتهاء العقد وله الحق في المطالبة بتمديد الآجال (في حالة الظروف القاهرة)[1]:

ودليل ذلك أن حق التجديد بذكره المشرع بمناسبة بيانه للأحكام مدة عقد الاستقلال حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18-213 ومن خلال المادة يكون المشرع قد جعل العقد من العقود المقيدة المدة ولم يضرب المشرع مدة واحدة فاصلة، وأن بين المدى الزمني الذي يسري في إطاره العقد إذا جعل له الحد أدنى 15 سنة وحدا اقصى 30 سنة، وتبدو المحكمة جلسة من عدم تجديد مدة واحدة ثابتة وذلك ملابسات وظروف فقط تطول المدة أو تقصرها دون أن تتجاوز الحدود والذي وصفها المشرع، وإذا كان المشرع قد ربط حق التجديد للقعد بتحفيز المردودية الاقتصادية للمشرع فإن هذا الأخير متغير متحكم في المدة الأصلية أيضا، إذ تحدد مدة العقد حسب طبيعة الأعمار وحجمه وتسري ابتداء من التوقيع على العقد. [2]

ولما يبين طبيعة التجديد للعقد إذ هل ذلك يتم بشكل ضمني لفائدة المستثمر أو رثته إلا إذا عبر بصراحة بشكل كتابي سنة قبل انتهاء المدة الأصلية.

وحق المستثمر في الإفادة من أجل إضافي الأجل المحدد في العقد، فالأصل الإضافي يتراوح ما بين سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته ويحسد ذلك من طريق ملحق للعقد.

ثانيا- الحق في استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن:

يحق للمستثمر الانتفاع بعائدات الاستغلال للمشروع والهدف من ذلك انتفاع خال من أي تعرض صادر من قبل السلطة وتأتي هاته العائدات استجابة حقه الشخصي من خلال الاستغلال المباشر وإما نتيجة تأجير المشروع الاستثماري للغير من الباطن، وإذا كانت العائدات التي يحصل عليها المستثمر في هاته الحالة كان بواسطة بينه وبين المشروع الذي سبق لأن أنجزه، تتمثل في شخص المستأجر من الباطن، فإن طبيعة العائدات التي يحصل عليها المستثمر نتيجة الاستغلال المباشر ترتبط بطبيعة المشروع الإيجاري في حد ذاته.[3]

(1) الطاهر يعقر وسفيان ذبيح، المرجع السابق،ص1439.
(2) جمال بوشنافة وياسمين لعميري، المرجع السابق،ص1499.
(3) فاطمة مزعاش ونبيلة كراع، المرجع السابق، ص 47-48.

ثالثا- الحق في الانتفاع بعائدات الاستغلال:

يكون الانتفاع بعائدات الاستغلال بعد التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد[1]، فالمستثمر الحق في الانتفاع بالعقار الوقفي المطروح للاستغلال، فذلك حق أصيل كان على المشرع أن يصفه باعتباره حق سابق على ما طورد من حقوق وذلك بالرغم من أنه وسيلة إثبات هنا الحق ولحظة سريانه، إذا تجسد حيازة العقار الوقفي والانتفاع به بموجب محضر برفقة المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر وذلك مباشرة بعد توقيع العقد وإعداد محضر تحديد المعالم أو الحدود[2].

الفرع الثالث: حقوق الملك الوقفي [3]:

تماشيا مع طبيعة ومقتضيات الوقف من حيث تخصيصه يبقى الملك الوقفي الموجه للاستثمار ملكا للوقف العام، رغم التغييرات التي يلحقها المستثمر بالعقار الوقفي، فتنص المادة 25 من قانون الأوقاف الجزائري على أنه: "كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير"، فعليه تدمج جميع مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقار الوقفي سواء تعلق الأمر بالأعمال التهيئة مختلف التحسينات وإعادة النظر وغيرها وهو ما أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي 18-213 السابق الذكر، وعليه أي تغيير في الوقت يعتبر تصرفا لأنه يؤدي إلى إدعاء حق على الوقف يجعله محل ملكية أو دعوى تمليك، لذلك أقر الفقهاء والمشرع الجزائري من وراء ذلك اعتبار التفسير في الوقف تطرقا ينبغي بطلانه ولو لم يأخذ شكل التصرف القانوني العادي، وذلك لتفادي اكتسابه أو ترتيب حق عيني عليه يجعل منه عرضة للانتهاء ويجرحه من دائرة الاحتباس، إلى دائرة التمليك.

المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية.

يترتب عن عقد الاستغلال مجموعة من الالتزامات المترتبة على كل من المستثمر وعلى السلطة المتكلفة بالأوقاف المتمثلة فيما يلي:

الفرع الأول: إلتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف فيما يلي:

(1) الطاهر يعقر وذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 1498.
(2) جمال بوشنافة وياسين لعميري، المرجع السابق، ص 1499.
(3) سفيان سوالم،"النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"، مجلة الاجتهاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدية سوق أهراس، العدد 5، 2018، ص 11.

-التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد أو تجسيد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والمستثمر مباشرة بعد التوقيع على العقد واقيام بإعداد محضر تحديد المعالم.

-تقديم يد العون للمستثمر في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع الاستثماري بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية، ويعتبر هذا الحكم من أهم المزايا التي تشجع المستثمر وتسهل عليه الكثير من الإجراءات التي قد تكون عقبة تحول دون استكمال مشروعه، وهذا بغرض تسهيل عملية استصدار مختلف الرخص اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري، ومن أبرز الرخص، رخصة البناء والتي تعتبر إلزامية حتى يتمكن المستثمر من الشروع في إنجاز المشروع الاستثماري[1].

-الالتزام بتجديد مدة العقد، فقد جعل المشرع التجديد حق للمستثمر والتزاما على عاتق الإدارة المكلفة بالأوقاف ولا يمكن التنازل عن هذا الحق إلا كتابة، وفي أجل قانوني محدد.

-الالتزام بنقل الحقوق إلى الورثة في حالة وفاة المستثمر، لقد منح المشرع ورثة المستثمر حق استخلاف مورثهم في العقد إذا أبدوا رغبتهم في ذلك بعد تبليغهم قانونا[2].

-كذلك تلتزم بمراقبة المشروع وتسجيل أي اختلال بنود العقد وقيامها بتوجيه الإنذارات المتعلقة بأي إخلال سواء تعلق الأمر بتأخر انطلاق الأشغال أو إهمال المشروع كليا أو جزئيا، أو التأخر في دفع المستحقات المالية، ويترتب على ذلك الشروع في إجراءات الفسخ والتي تكون عن طريق محضر قضائي في غضون شهر واحد من إثبات المخالفة.

الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر :

يتحمل المستثمر العقاري جملة من الالتزامات تتمثل في:

-تسديد مستحقات استغلال العقار الوقفي في خزينة الأوقاف، حيث يلتزم المستثمر خلال مرحلة الإنجاز بدفع بدل الإيجار السنوي ابتداءا من تاريخ التوقيع على عقد الاستثمار، يتم تحديده وفقا لمقتضيات السوق من تاريخ التوقيع على عقد الاستثمار، يتم تحديده وفق لمقتضيات السوق العقارية، كما يلزم خلال مرحلة

(1) -المادة 18 من الملحق الأول، والمادة 14 من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 18-213،السابق الذكر.
(2) -نعيمة جمال الدين وشريف سخرية، المرجع السابق، ص44.

الاستغلال تسديد نسبة مئوية من رقم الأعمال [1]تتراوح بين 1% و8% على أساس المردودية الاقتصادية والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية[2].

-احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للغرض المحدد في دفتر الشروط .

-احترام أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وحماية التراث الثقافي وقواعد الثقافة وحماية البيئة.

-تأسيس الاستثمار من كل الأخطار والأضرار التي قد تلحق به.

-تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة العقد للسلطة المكلفة بالأوقاف في حالة ما إذا لم يبدي رغبة في التجديد.

-احترام الضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية، وضمان حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي.

-عدم الإخلال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين[3].

-يلتزم المستثمر في حالة قيامه بالإنجاز والشروع في عملية البناء للمشروع الاستثماري مباشرة بعد حصوله على رخصة البناء، ويلتزم بالرزنامة التعاقدية لإنهاء المشروع، وأن يحترم آجال إنجازه في الوقت المتفق عليه، وإذا لم يقم بذلك وتعذر عليه يمكن أن تضع له فترة إضافية تتراوح مابين سنة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع، ويتم ذلك بموجب ملحق، وإذا انقضى الآجال وبقي الحال دون إتمام المشروع يتم فسخ عقد الاستثمار دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

-يلتزم المستثمر أمام السلطة المكلفة بالأوقاف على حسن إدارة وتسيير المشروع وصيانته، وأن يستحدث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة.

-يلتزم بالخضوع لرقابة السلطة المكلفة بالأوقاف، والتي يحق لها ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار، وهذا من أجل التأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط.

- يجب على المستثمر تحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها او الخفية، الدائمة او المنقطعة، التي يمكن ان تثقل العقار الوقفي و دون اي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف.

---

(1) -مها بن تريعة، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2024، ص363.

(2) -المادة 09 من المرسوم التنفيذي 18-213 السابق الذكر.

(3) -المادة 2 و3 من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الأول المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.

المبحث الثالث: طرق انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية .

إن انقضاء أي عقد ملزم لجانبين كعقد الاستغلال قد يكون وفقا للقواعد العامة أو وفقا للقواعد الخاصة، و لهذا تطرقنا في هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تناولنا طرق انقضاء العقد وفق القواعد العامة، وفي المطلب الثاني تناولنا طرق انقضاء العقد وفقا للمرسوم التنفيذي 18-213.

المطلب الأول: انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية وفقا للمرسوم التنفيذي 18-213.

ينتهي العقد وفق للمرسوم التنفيذي 18–213 إما عن طريق وفاة المستثمر، أو عن طريق الفسخ، أو انتهاء مدة العقد.

الفرع الأول: وفاة المستثمرو انتهاء مدة العقد.

ففي حالة وفاة المستثمر في مرحلة إنجاز المشروع الاستثماري أو أثناء الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي من أجل تحديد موقفهم خلال الستين يوما الموالية للتبليغ إما مواصلة الإنجاز أو الاستغلال شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم، وإما فسخ العقد مع التعويض للورثة، يتم تحديده بناء على خبرة يراعى فيه القيمة المضافة التي زادها المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة هو اقتطاع نسبة 10% أما في حالة عدم إبداء الرغبة من قبل الورثة في مدة الستين يوما يتم فسخ العقد دون تعويض.[1]

كما انه بعد انقضاء المدة المقررة في دفتر الشروط و المتفق عليها دون ابداء المستثمر الرغبة في تجديد العقد كتابيا سنة قبل انتهاء العقد ، ينقضي عقد الاستغلال بينه و بين السلطة المكلفة بالاوقاف.[2]

الفرع الثاني: فسخ العقد.

يكون فسخ العقد إما من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف و اما عن طريق التراضي.

أولا: الفسخ من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد من جانب واحد وعلى مسؤولية وعائق المستثمر إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات التالية:[3]

(1) -المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18-213،السابق الذكر.
(2) المادة 23 من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 18-213،السانق الذكر.
(3) المادة8 من المرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.

-عدم التقيد بالبنود وبالشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال[1]، لاسيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها.

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

-التأخر في دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد.

-إهمال المشروع كليا أو جزئيا.

-سوء تسيير الاستثمار.

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد الآتية:

تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف برفع دعوى قضائية ضد المستثمر تلتمس فيها أصلا بتنفيذ الإلتزام واحتياطيا فسخ العقد مع التعويض عن الضرر اللاحق بها، على أساس الحق الوقف من ضرر وما فاته من كسب، وذلك أمام المحكمة الإدارية لمكان وجود العقار محل الاستثمار على أساس المعيار العضوي باعتبار أن السلطة كشخص معنوي طرفا في النزاع و قد يكون كلا طرفي النزاع أشخاصا معنوية عامة، فالمشرع لم ينص على حالة وجود نزاع بين المستثمر والغير الذي قد يكون شخصا طبيعيا وخاصة في نزاعات الارتفاقات، حيث حمل المشرع المسؤولية للمستثمر وحده دون أي مكن للسلطة. [2]

ثانيا: الفسخ بالتراضي.

حالة الفسخ بالتراضي لم ينص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18-213، إلا أننا نستنتجها من خلال نص المادتين 23 و19 من الملحقين للمرسوم التنفيذي حيث جاء فيهما :" بعد استنفاذ الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف"، حيث يمكن أن يكون هذا النزاع أثناء مباشرة الأشغال أو بعدها، أو خلال مرحلة الاستغلال، وهي واجهة على أنه في حالة حصوله يفسخ العقد بالطرق الودية إن أمكن. [3]

(1) -المادة 21، من نموذج دفتر الشروط الوارد في الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 18-213، السابق الذكر.
(2) جمال بوشنافة و ياسين لعميري، المرجع السابق، ص 1505.
(3) الطاهر يعقر و سفيان ذبيح،المرجع السابق،ص1441.

المطلب الأول: انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية وفقا للقواعد العامة:

ينقضي العقد وفق القواعد العامة، إما عن طريق هلاك العين الموقوفة محل الاستثمار، أو عن طريق بطلان عقد الاستغلال :[1]

فإذا تم هلاك العين الموقوفة كليا ينقضي عقد الاستغلال بحكم القانون وفقا للقواعد العامة و ذلك في حالة هلاكها نظرا للقوة القاهرة.

كما ينقضي العقد بتخلف أحد أركانه و هي التراضي، السبب، المحل، والشكلية، فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا،وكذلك يجوز لمن تقرر الابطال لمصلحته ان يطلب ابطال العقد في حالة تخلف شرط من شروط صحة العقد كنقص الأهلية ووجود عيب من عيوب الإرادة.

(1) -الطاهر يعقر وذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 1440-1441.

ملخص الفصل الثاني:

يركز هذا الفصل على الجوانب التطبيقية والإجرائية المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العضوية وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي 18-213 فالإجراءات المتعلقة لإبرام عقود استغلال العقار الوقفي تكون عن طريق تقديم العروض بصفة أصلية و استثناءا عن طريق التراضي ويتطرق إلى الآثار القانونية لعقد الاستغلال والمتمثلة في حقوق كل من المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف وحقوق الملك الوقفي وتحديد الالتزامات الواقفة على عائقها، ويعرض طرق انتهاء هذا العقد وفقا للقواعد العامة لأنه بطلان مطلق عند افتقار لأحد العقد ووفقا للقواعد الخاصة كفسخ عقد الاستغلال من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف عند إخلال المستثمر بأحد إلتزاماته.

خـــــاتمة

خاتمة:

تبين لنا أن الوقف لا ينحصر فقط في البر والخير على الأهل، إنما دوره أكبر من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني لاستغلال العقار الوقفي الحضري في الجزائر، تبين لنا مدى اهتمام المشرع الجزائري بالاستثمار والاستغلال في مجال العقارات الوقفية، باعتباره أحد البدائل الاقتصادية الفعالة في المساهمة بدفع عجلة التنمية الاقتصادية، خاصة في الآونة الأخيرة التي تشهدها الجزائر، وقام المشرع بوضع منظومة قانونية مختلفة بين النصوص التشريعية والتنظيمية والتي تضمن مجموعة من الأحكام والآليات المتعلقة باستثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة، وهذا ما جاء به في المرسوم التنفيذي 18-213 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي خصه المشرع بالعقار الحضري فقط واستثنى مكان الخضوع لأحكام هذا المرسوم الأملاك العقارية الوقفية ذات الطابع الفلاحي باعتبارها تخضع لأحكام خاصة، وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة مجموعة من النتائج نجملها فيما يلي:

- إبراز أهمية الوقف في الحياة الدينية والاجتماعية والاقتصادية، من خلال التفكير في تطويره واستغلال ثرواته واستثمارها، حتى لا يبقى الوقف عرضة للانتهاك والنصب.

- عمد المشرع الجزائري إلى وضع مفهوم شامل للعقار الوقفي، والعقار الحضري في مختلف النصوص القانونية وأغفل تعريف شامل وواضح للعقار الوقفي الحضري والطبيعة القانونية للعقد.

- المشرع في المرسوم التنفيذي 18-213 حدد بدقة طبيعة العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- اعتمد المشرع في المرسوم على تحديد شروط الحصول على العقار الوقفي بالنسبة للأشخاص والمشروع الاستثماري وبالنسبة للعقار أيضا.

- اعتمد المشرع الإعلان في الصحف كوسيلة للإعلان عن العرض العقاري الوقفي، حيث لم يحدد نوع هذه الصحف بدقة.

- نص على الأسلوب تقديم العروض كقاعدة عامة لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة والتراضي كاستثناء في بعض الحالات المحددة قانونا.

- يتم استغلال العقار الوقفي بموجب عقد إداري مبرم بين المستثمر و السلطة المكلفة بالأوقاف، ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري يرفق هذا العقد بدفتر شروط ملحق للعقد.

- عقد الاستغلال عقد طويل المدة تتراوح ما بين 15 سنة و 30 سنة كحد أقصى ويمكن أن يلجأ لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه.

- بما أن العقد هو عقد ملزم لجانبين، حدد المشرع حقوق لكلا طرفي العقد وحدد التزامات على عاتقهما.

- منح المشرع في المرسوم الأولوية للشباب في الاستثمار الوقفي، وهذا تشجيع لهم على الاستثمار بما أنهم محل اهتمام كبير في الآونة الأخيرة فبهذا سيقضي إلى زيادة المداخيل وانقاص أعداد العاطلين عن العمل في الوقت عليه.

وفي هذا الصدد يمكن تقديم المقترحات التالية:

- إعطاء تعريف واضح وواسع للعقار الوقفي الحضري في المرسوم 18-213 السابق ذكره.

- تخصيص استغلال العقارات الوقفية العامة في عقود الامتياز كالعقارات الأخرى الفلاحية الصناعية والسياحية... إلخ.

- المرسوم18-213، خص دور المديرية الولائية للأوقاف في إبرام العقد فقط وجعل كل صلاحيات الإجراءات للوالي واللجنة الولائية التي يرأسها الوالي، فعلى المشرع في المرسوم توسيع بنطاق عمل المديرية الولائية وعدم حصره في إبرام العقود فقط.

- خريطة الاستثمار الولائية التي يجب أن يخضع لها عقد الاستغلال وجوب أن تكون مطابقة لخريطة الاستثمار الوطني وتجسيده تطبيقيا.

- معايير الاستثمار التي جاء بها المرسوم في إحدى المواد، لم يحدد هذه المعايير فبمقصوده القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار أم معايير أخرى يقصدها المشرع لذا لابد من تحديدها بدقة.

- في المادة 06 من المرسوم تتطلب النص صراحة على شرط الجنسية بالنسبة للشخص الطبيعي.

- الاعتماد في الإعلان عن المشروع على نظام الرقمنة وذلك عبر المواقع الإلكترونية الخاصة بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف وسائل الإعلام الأخرى.

- تعزيز آليات الرقابة في التطبيق الميداني للصيغ الاستثمارية باستحداث هيئات خاصة وتفعيل الرقابة القضائية والتي تساهم بشكل أكبر في نجاح العملية الاستثمارية.

- إصدار مرسوم خاص بكيفيات سير اللجنة وعملها.

- منع صراحة بالإيجار الباطن للمستثمر.

- ذكر جميع الحالات المتعلقة بالتراضي كطريقة استثنائية لاستغلال العقارات الوقفية الحضرية.

- استحداث شركات تأمين خاصة بالاستثمار الوقفي.

- إضافة تعريف لإجراء استغلال العقار الوقفي عن طريق تقديم العروض والتراضي .

-إضافة بعض المواد على أحكام وجود نزاع بين المستثمر والغير.

- بما أن هناك تناقض في اليسر المالي الذي نص عليه في المرسوم بالنسبة للشباب فأوجب عليهم من جهة أخرى ضرورة تقديم مساهمة مالية كضمان، فلابد من تدارك هذا الأمر وتوضيح أكثر بشأنه.

الملاحـــــق

الملاحق

الملحق الأول

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

تطبيقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 9 ذي الحجّة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يحدد دفتر الشروط هذا، البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

المادّة الأولى : يوجه العقار الوقفي، موضوع دفتر الشروط هذا، لإنجاز مشروع استثماري يُموّل من قبل مستثمر و/ أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون

الجزائري، من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

المادّة 2 : يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا.

المادّة 3 : يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية.

يجب ألّا يخلّ، بأي حال من الأحوال، المشروع الاستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

المادّة 4 : يتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين (2) وطنيتين، على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض.

المادّة 5 : يتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....، الكائن مقرها بـ..... وذلك بعد تسديد مبلغ..... (..... دج) بناء على أمر بالدفع، لدى حساب الأوقاف " إيرادات " تحت رقم..... المفتوح لدى بنك ... (...) الكائن بعنوان.....

.....

يُفتح باب المنافسة من أجل تقديم أحسن عرض عن طريق تقديم تعهدات مختومة تحمل عبارة "**عرض خاص باستغلال العقار الوقفي**.....**الموجه لإنجاز مشروع استثماري** ..... **لا يفتح**".

يتم إيداع العروض يوم.....قبل الساعة 12:00 سا منتصف النهار، كآخر أجل، لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....، ويراعى عند تحديد آجال تحضير العروض خصوصية المشروع الاستثماري ومكوّناته.

يترتب على إيداع العرض قانونا، قبول المتعهد كل البنود والأعباء والشروط المذكورة في دفتر الشروط هذا.

المادّة 6 : يُشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، يرغب في الاستثمار، أن يُثبت موطنا أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية.

يحتوي الملف المودع على الوثائق الآتية :

أولا – الملف الخاص بالمستثمر :

1 - تعهد، وفق النموذج المرفق،

2 - وصل سحب دفتر الشروط،

3 - نسخة من بطاقة الهوية،

4 - دفتر الشروط موقّع ومؤشر عليه من طرف المستثمر،

5 - نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي،

6- نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.

ثانيا – الملف الخاص بالمشروع الاستثماري :

1 - بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي،

2 - التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)،

3 - تقديم قائمة بالإمكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع،

4 - مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يُبيّن مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز.

يُطلب، حسب الحالة، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.

المادّة 7 : تتولى اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، القيام على الخصوص في مرحلة التقييم الأولي، بما يأتي :

– إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقّم 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.

لا تعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة.

المادّة 8 : على إثر الانتقاء الأولي، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة (3) الأوائل الذين تم انتقاؤهم، كتابيا، لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة أدناه، والتي تطلب حسب الحالة :

1 - نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة،

2 - كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول،

3 - نسخة من رقم التعريف الجبائي،

4 - الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود،

5 - تصريح يُبيّن مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية (شهادات حسن الإنجاز ... إلخ).

كما يتم طلب أي وثيقة أخرى تساعد على اختيار الأحسن لفائدة الأوقاف.

تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يُضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها.

المادّة 9 : يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة ، على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض.

ويتم مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية.

المادّة 10 : يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال الإجراءات المعمول بها.

المادّة 11 : يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلّغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين. وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي.

المادّة 12 : بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعدّه إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

يتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد.

وتُجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم (حسب مراجع المسح إن وجدت).

المادّة 13 : تعود ملكية العقار الوقفي المخصص لإنجاز مشروع استثماري إلى الوقف العام بموجب .....

مشهر بتاريخ ..... حجم ..... رقم .....

يتمثل العقار الوقفي، موضوع الاستثمار، في ..... يقع ببلدية ..... ولاية..... (العنوان) .....

.....

تقدر مساحته الإجمالية بـ.....، مجموعة ملكية : ..... قسم : ..... يحده من :

الشمال .....،

الجنوب : .....،

الشرق : .....،

الغرب : .....

يتم تخصيص العقار الوقفي في إطار دفتر الشروط هذا، لاستقبال المشروع الاستثماري المتمثل في .....

(يرفق بدفتر الشروط هذا، الملف التقني المتضمن على الخصوص المخططات من أجل الاطلاع عليها من قبل المترشحين، ويُفتح مجال الزيارة للموقع، عند الاقتضاء).

المادّة 14 : يبرم عقد الاستثمار لمدة أدناها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، (تحدد مدة العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته).

ويتم تجديد العقد ضمنيا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلاّ إذا عبّر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد.

يمكن، بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده، لا سيما الأحكام المالية منها، تحقيقا لمصلحة الوقف.

المادّة 15 : يدفع المستثمر ما يأتي :

- خلال مرحلة الإنجاز : بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقًا لمقتضيات السوق العقارية .

- بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال : نسبة مائوية من رقم الأعمال. وتتراوح هذه

النسبة بين 1 % إلى 8 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

يسدد المستثمر المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف " إيرادات " تحت رقم..... المفتوح لدى البنك ... (...) الكائن بعنوان .....

.....

المادّة 16 : يلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء. كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدي للإنجاز المحدد بـ.....

تمدّد آجال إنجاز المشروع الاستثماري إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيّد بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات، مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، كتابيا، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام.

ولا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد، وبعد دراسة المبررات المقدمة، يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته، بموجب ملحق للعقد.

وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع، يتم إعذار المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

المادّة 17 : يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويُثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعدّه مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

ويمكن بشكل استثنائي، الترخيص بالشروع في الاستغلال، جزئيًا، إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.

المادّة 18 : تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف، في إطار مرافقة المستثمر، ما يأتي :

– التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد،

– تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

المادّة 19 : يحق للمستثمر :

– الانتفاع بعائدات الاستغلال،

– استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن،

– الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار.

المادّة 20 : يجب على المستثمر الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية.

وبهذه الصفة، يتقيد بما يأتي :

– عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلّا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف،

– دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد،

– تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار،

– تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به،

– تسليم المشروع الاستثماري، عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبد رغبته في التجديد.

المادّة 21 : يعد المستثمر مخلاً بالتزاماته التعاقدية، إذا أقدم على ما يأتي :

– عدم التقيد بالبنود وبالشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لاسيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها،

– التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول،

– التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد،

– إهمال المشروع، جزئيا أو كليا،

– سوء تسيير الاستثمار.

المادّة 22 : يُفسخ العقد من جانب واحد - السلطة المكلفة بالأوقاف - وعلى مسؤولية وعاتق المستثمر، إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات المنصوص عليها أعلاه وأحكام العقد المبرم.

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعذارين متتالين بفترة شهر واحد (1) يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي.

وبعد انقضاء أجل شهر (1)، يسري ابتداء من الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد.

المادّة 23 : بعد استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يُلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة.

المادّة 24 : ينتفع المستثمر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار الوقفي ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالوقف.

المادّة 25 : بغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي، محل الاستغلال في إطار الاستثمار، والبناية المشيدة عليها، في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا والعقد المبرم.

المادّة 26 : بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته.

كما يمكن المستثمر، بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف، استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد المبرم.

وفي هذه الحالة، يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف.

المادّة 27 : في حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق، عن طريق محضر قضائي، من أجل تحديد موقفهم، خلال الستين (60) يوما الموالية للتبليغ، فيما يأتي :

– إما مواصلة الإنجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية،

– وإما فسخ العقد.

وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة ستين (60) يوما، يتم فسخ العقد دون تعويض.

أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، يتم، بناء على خبرة، تحديد التعويض لفائدة الورثة، الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10%.

قرئ وصودق عليه

إمضاء المستثمر

تعهد (عن طريق تقديم عروض)

أنا الممضي أسفله.....

المولود في ..... بـ : .....

الساكن بـ.....

بلدية : ..... ولاية : .....

بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....

صادرة عن : ..... في : .....،

أصرح بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بالإعلان عن منح العقار الوقفي بغرض إنجاز المشروع الاستثماري، وأقبل كل الأحكام الواردة فيه.

أتعهد بأنني أتمتع بكامل حقوقي المدنية، ولم أتعرض لمنع حقوقي المدنية وغير مفلس، كما ألتزم بالأحكام الواردة في دفتر الشروط في حالة ما إذا كان عرضي هو الأفضل،

وأن أدفع مسبقا المقابل السنوي لاستغلال العقار الوقفي الكائن بـ: .....

بلدية : ..... ولاية : .....

البالغة مساحته الإجمالية ..... $م^2$.

كما أدفع كل المستحقات الأخرى الواردة في دفتر الشروط هذا، وتكاليف الدراسة والبناء وفقا للمخططات والتصاميم المعتمدة لدى المصلحة المكلفة بالأوقاف، إلى غاية الحصول على شهادة المطابقة والدخول في الاستغلال .

حرر بـ..... في .....

الملحق الثاني

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

تطبيقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 9 ذي الحجّة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يحدد دفتر الشروط هذا البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

المادّة الأولى : يوجه العقار الوقفي، موضوع دفتر الشروط هذا، لإنجاز مشروع استثماري يُموّل من قبل

مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري، من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

المادّة 2 : يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا.

المادّة 3 : يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية.

ويجب ألّا يُخلّ، بأي حال من الأحوال، المشروع الاستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

المادّة 4 : يُشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي، أن يثبت موطنا أكيدا ويسرا على الوفاء ماليا ويتمتع بحقوقه المدنية.

• يتعين على المستثمر تقديم ملف يتكون من الوثائق الآتية :

1 - تعهد، وفق النموذج المرفق،

2 - وصل سحب دفتر الشروط،

3 - نسخة من بطاقة الهوية،

4 - دفتر الشروط موقّع ومؤشر عليه من طرف المستثمر،

5 - نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي،

6 - نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط،

7 - نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة، حسب الحالة،

8 - كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول، حسب الحالة،

9 - نسخة من رقم التعريف الجبائي، حسب الحالة،

10 - الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود، حسب الحالة،

11 - تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية (شهادات حسن الإنجاز ...إلخ)، حسب الحالة.

يمكن طلب أي وثيقة أخرى تودع في الملف.

تستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي، لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة، من شرط اليسر على الوفاء، لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان.

• يتعيّن على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف.

تتضمن هذه الدراسة على الخصوص، ما يأتي :

1 - بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي،

2 - التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)،

3 - تقديم قائمة بالإمكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع،

4 - تحديد مدة إنجاز المشروع وجدول زمني يبيّن مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز.

يطلب، حسب الحالة، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.

المادّة 5 : تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها.

المادّة 6 : بعد إعداد محضر اللجنة، يتم رفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل استكمال الإجراءات المعمول بها.

المادّة 7 : يمنح الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري عن طريق التراضي، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين.

تبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي.

المادّة 8 : بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعدّه إدارة الشؤون الدينية والأوقاف عى مستوى الولاية.

ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد.

وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي

للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد، والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم (حسب مراجع المسح إن وجدت).

المادّة 9 : تعود ملكية العقار الوقفي المخصص لإنجاز مشروع استثماري إلى الوقف العام بموجب ..... مشهر بتاريخ .....

حجم .....رقم .....

يتمثل العقار الوقفي موضوع الاستثمار في ..... يقع ببلدية .....

ولاية ..... (العنوان) .....،

تقدر مساحته الإجمالية بـ.....، مجموعة ملكية : ..... قسم : ..... يحده من :

– الشمال : .....،

– الجنوب : .....،

– الشرق : .....،

– الغرب : .....

يتم تخصيص العقار الوقفي في إطار دفتر الشروط هذا، لاستقبال المشروع الاستثماري المتمثل في .....

المادّة 10 : يبرم عقد الاستثمار لمدة أدناها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد (تحدد مدة العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته).

ويتم تجديد العقد ضمنيا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلاّ إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد.

يمكن، بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده، لا سيما الأحكام المالية منها تحقيقا لمصلحة الوقف.

المادّة 11 : يدفع المستثمر ما يأتي :

– **خلال مرحلة الإنجاز :** بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقًا لمقتضيات السوق العقارية .

– **بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال :** نسبة مائوية من رقم الأعمال. وتتراوح هذه النسبة بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

يسدد المستثمر المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف " إيرادات " تحت رقم..... المفتوح لدى البنك ..... (.....) الكائن بعنوان .....

.....

المادّة 12 : يلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء. كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدي للإنجاز المحدد بـ.....

تمدد آجال إنجاز المشروع الاستثماري إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيّد بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات.

ويتعين، حينئذ، مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، كتابيا، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام.

ولا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد، وبعد دراسة المبررات المقدمة، يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته، بموجب ملحق للعقد.

وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع الاستثماري، يتم إعذار المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

المادّة 13 : يدخل المشروع الاستثماري حيّز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستثمار يعدّه مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

ويمكن، بشكل استثنائي، الترخيص بالشروع في الاستغلال جزئيا إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.

المادّة 14 : تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف، في إطار مرافقة المستثمر، ما يأتي :

– التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد،

– تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

المادّة 15 : يحق للمستثمر :

– الانتفاع بعائدات الاستغلال،

– استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن،

– الاستفادة من تجديد عقد الاستغلال.

المادّة 16 : يجب على المستثمر الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية.

وبهذه الصفة، يتقيد بما يأتي :

– عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلّا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف،

– دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد،

– تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار،

– تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به،

– تسليم الاستثمار عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبد رغبته في التجديد.

المادّة 17 : يعدّ المستثمر مخلا بالتزاماته التعاقدية، إذا أقدم على ما يأتي :

– عدم التقيد بالبنود وبالشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لا سيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها،

– التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول،

– التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد،

– إهمال المشروع، جزئيا أو كليا،

– سوء تسيير الاستثمار.

المادّة 18 : يفسخ العقد من جانب واحد - السلطة المكلفة بالأوقاف - وعلى مسؤولية وعاتق المستثمر، إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات المنصوص عليها أعلاه وأحكام العقد المبرم.

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعذارين متتالين بفترة شهر واحد (1)، يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي.

بعد انقضاء أجل شهر (1) يسري ابتداء من الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد.

المادّة 19 : بعد استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة .

المادّة 20 : ينتفع المستثمر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار الوقفي، ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالوقف.

المادّة 21 : بغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال، في إطار الاستثمار والبناية المشيدة عليها، في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا والعقد المبرم.

المادّة 22 : بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته.

كما يمكن المستثمر، بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف، استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد المبرم.

وفي هذه الحالة، يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف.

المادّة 23 : في حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق، عن طريق محضر قضائي، من أجل تحديد موقفهم، خلال الستين (60) يوما الموالية للتبليغ، في :

– إما مواصلة الإنجاز و/ أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية،

– وإما فسخ العقد.

وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة ستين (60) يوما، يتم فسخ العقد دون تعويض.

أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، يتم، بناء على خبرة، تحديد التعويض لفائدة الورثة، الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة، بعد اقتطاع نسبة 10%.

قرئ وصودق عليه

إمضاء المستثمر

تعهد (المنح عن طريق التراضي)

أنا الممضي أسفله.....

المولود في ..... بـ : .....

الساكن بـ : .....

.....

بلدية : ..... ولاية : .....

بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....

صادرة عن : .....

في : ..... أصرح بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بمنح العقار الوقفي بغرض إنجاز المشروع الاستثماري عن طريق التراضي، وأقبل كل الأحكام الواردة فيه.

أتعهد بأنني أتمتع بكامل حقوقي المدنية، ولم أتعرض لمنع حقوقي المدنية وغير مفلس، كما ألتزم بإنجاز مشروع استثماري وقفي وأن أدفع مسبقا المقابل السنوي لاستغلال العقار الوقفي الكائن بـ : .....

.....

بلدية :.....

ولاية : ..... البالغة مساحته الإجمالية ..... م^2.

كما أدفع كل المستحقات الأخرى الواردة في دفتر الشروط هذا، وتكاليف الدراسة والبناء وفقا للمخططات والتصاميم المعتمدة لدى المصلحة المكلفة بالأوقاف إلى غاية الحصول على شهادة المطابقة والدخول في الاستغلال .

حرر بـ..... في .....

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر المراجع

اولا/ القرآن الكريم.

ثانيا/ الكتب:

1- عليش محمد، شرح منح الجليل على مختصر العلامة خليل،الطبعة1،دار الفكر،لبنان،1984.

2- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.

3- بوضياف عمار، شرح تنظيم الصفقات العمومية، دار الجسور للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2001.

4- صالح الصالح محمد بن أحمد، الوقف في التشريعية الإسلامية وأثره تنمية المجتمع، الطبعة 1، مؤسسة الرسالة للطباعة و النشر،السعودية،2001.

5- تقية محمد بن أحمد، دراسة عن الهبة في القانون الجزائري - مقارنة بأحكام الشريعة الاسلامية والقانون المقارن، الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2003.

6- كنازة محمد، التسيير الإداري للوقف العام، دار الهدى، الجزائر، 2006.

7- قدوج حمامة، عملية إبرام الصفقات العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.

8- ملكاوي بشار عدنان، معجم تعريف مصطلحات القانون الخاص، الطبعة 1،دار وائل للنشر،الاردن،2008.

9- قرضاوي يوسف، نظام الوقف في الفقه الإسلامي في ضوء النصوص والمقاصد الشرعية، الطبعة 1، دار المقاصد، مصر،2018.

ثالثا| الاطروحات و المذكرات الجامعية:

أ/ أطروحات الدكتوراه

1- لحرش زاد دنيا ، الآليات القانونية لتسيير العقار الحصري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2020-2021.

2- بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجب الاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2024.

ب/ مذكرات الماجستير:

- قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الاسلامية والقانون الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق،جامعة البليدة،الجزائر، 2000-2001.

ج/ مذكرات الماستر:

1-بن موسى محمد رفيق،استبدال الوقف في الفقه بالاسلامي و القانون الجزائري (دراسة مقارنة)،مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص شريعة و قانون،كلية العلوم الاجتماعية و الاتسانية،جامعة غرداية ،الجزائر،2017-2018.

2- مزعاش فاطمة و كراع نبيلة، دور التشريع في حماية الأملاك الوقفية بين الفقه الاسلامي والقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوضياف،الجزائر، 2017-2018.

3- زعمار رحمة، استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019.

4- بجقلال نصيرة و صايش ربيعة، النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة بجاية ،2018-2019.

5- جمال الدين نعيمة و سخرية شريف، استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2020-2021.

رابعا- المقالات العلمية:

1- مزياني فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة،العدد6 جانفي2012.

2- سوالمية نورية،" المدينة و الحضرية في الجزائر :مقاربة نظرية"، مجلة آفاق علم الاجتماع، جامعة معسكر،العدد 15، جويلية 2015.

3- سوالم سفيان، "النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الوجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة محمد الشريف مساعدية سوق اهراس، العدد 5، 2018.

4- بوشنافة جمال، لعميري ياسين، "الطبيعة القانونية لعقدا استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، دراسة في المرسوم التنفيذي سنة 2018،" مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة المدية و جامعة البويرة،المجلد 10، العدد 2، 2019.

5- جيدل كريمة، "كيفيات استغلال العقارات الوظيفية الموجهة لإيجار مشاريع استثمارية"، دفاتر سياسية وقانونية، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 12 ،العدد1، 2019.

6- مصطفاوي عايدة، مجاجي منصور،" شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار"، مجلة آفاق علمية، ، جامعة تامنغاست، المجلد 11،العدد2، 2019.

7- يعقر الطاهر، سفيان ذبيح، "استثمار العقارات الوقفية العامة المبنية والقابلة للبناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار"، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، المجلد 4، العدد2، الجزائر، 2019.

8ـ سرد ومحمد، "عقد الاستغلال كالية الاستثمار العقارات الوقفية"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة خميس مليانة،المجلد 5، العدد 2، 2020.

9- مزاري نوال،" الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي 18-213"، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس،المجلد 3، العدد 1، 2021.

10- فردي كريمة،" النظام القانوني لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية العامة في إطار الاستثمار، قراءة في المرسوم التنفيذي 18-213"، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال ، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 8،العدد 3،2023.

خامسا/ النصوص القانونية

أ- القوانين و الاوامر:

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78لسنة1975.المعدل والمتمم .
2. القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة1990، المعدل والمتمم .
3. القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة1990.
4. القانون 90-29المؤرخ في 18 نوفمبر 1990المتعلق التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
5. القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة1991.
6. القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 1998.

ب- المراسيم

1. المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات إنجاز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 09 لسنة 2014.
2. المرسوم التنفيذي 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 62 لسنة 2018.
3. المرسوم الرئاسي 23-12، المؤرخ في 05أوت 2023، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2023.
4. المرسوم التنفيذي 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 85 لسنة 2023.

الفهـــرس

الفهرس

شكر

إهداء

مقدمة 2
الفصل الأول: ماهية استغلال العقار الوقفي الحضري..... 6
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لاستغلال العقار الوقفي الحضري 7
المطلب الأول: مفهوم الوقف. 7
الفرع الأول: تعريف الوقف لغة..... 7
الفرع الثاني: تعريف الوقف في اصطلاح فقهاء الشريعة الإسلامية. 8
الفرع الثالث: تعريف الوقف قانونا..... 9
المطلب الثاني: مفهوم العقار الحضري..... 10
الفرع الأول: تعريف مصطلح العقار. 10
الفرع الثاني: تعريف مصطلح الحضر 11
الفرع الثالث: تعريف العقار الحضري 11
المطلب الثالث: مفهوم عقد استغلال العقارات الحضرية الوقفية. 13
الفرع الأول: تعريف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية:..... 13
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية. 13
المبحث الثاني: عناصر عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية..... 14
المطلب الأول: أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية ومدته..... 14
الفرع الأول: اطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية. 14
الفرع الثاني: مدة عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية..... 15
المطلب الثاني: المشروع الاستثماري 16
المطلب الثالث: الأملاك العقارية الوقفية..... 17
ملخص الفصل الأول:..... 18
الفصل الثاني: أحكام استغلال العقار الوقفي الحضري طبقا للمرسوم التنفيذي 18-213: 20
المبحث الأول: إجراءات استغلال العقار الوقفي الحضري: 21
المطلب الأول: استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض:..... 21
الفرع الأول: تعريف تقديم العروض. 21

الفرع الثاني: مبادئ تقديم العروض..... 22
الفرع الثالث: إجراءات فتح العروض. 23
المطلب الثاني: استغلال العقارات الوقفية عن طريق التراضي 28
الفرع الأول: تعريف التراضي..... 28
الفرع الثاني: حالات التراضي. 29
الفرع الثالث: إجراءات إبرام العقد بصيغة التراضي..... 30
المبحث الثاني: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية. 32
المطلب الأول: الحقوق المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية..... 32
الفرع الأول: حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:..... 32
الفرع الثاني: حقوق المستثمر. 32
الفرع الثالث: حقوق الملك الوقفي :..... 34
المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة عن عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية..... 34
الفرع الأول: إلتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:..... 34
الفرع الثاني: إلتزامات المستثمر :..... 35
المبحث الثالث: طرق انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية 37
المطلب الأول: انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية وفقا للمرسوم التنفيذي 18-213.... 37
الفرع الأول: وفاة المستثمرو انتهاء مدة العقد..... 37
الفرع الثاني: فسخ العقد..... 37
المطلب الثاني: انقضاء عقد استغلال العقارات الوقفية الحضرية وفقا للقواعد العامة: 39
ملخص الفصل الثاني:..... 40
خاتمة: 42
الملاحق..... 46
قائمة المصادر المراجع 57
الفهرس 62