جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم 18-213

من تقديم الطالبتين:

بن موسى فايزة

عمري حدة

تحت إشراف الأستاذة:

هتشان أسية

امام اللجنة المشكلة من :

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
موزاوي عقيلة	استاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	رئيسا
هتشان أسية	استاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	مشرفا
ذبيح زهيرة	استاذ محاضر "ب"	جامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية 2019-2020

كلمة شكر:

الحمد لله و الشكر لله تعالى الذي وفقنا لإتمام هذا العمل بنجاح و نسال الله عزوجل أن يبارك لنا بشهادتنا هذه أتقدم بالشكر الجزيل و التقدير إلى أستاذة المشرفة هشتان أسية " لتقديمها كل الدعم والنصح و الإرشاد لنا طيلة إعداد المذكرة

والشكر الجزيل إلى كل الأساتذة العاملين في هذه الكلية.

وأتوجه بالشكر إلى كامل طاقم إدارة كلية الحقوق والعلوم السياسية

وتحياتي إلى كل زملائي و زميلاتي طلبة.

إهداء

إلى التي رآني قلبها قبل عينيها وحضنتني أعشائها قبل يديها

إلى الظل الذي أوي إليه في كل حين" أمي"

إلى قدوتي الأولى و نبراسي الذي ينير دربي

إلى من أعطاني ولم يزل يعطيني بلا حدود إلى من

رفعت رأسي عاليا افتخارا به إليك يا من أفديك بروحي" أبي"

إلى إخوتي الذين هم سندي في الحياة

و إلى كل أصدقائي و كل من يعرفني من

قريب أو بعيد

إلى كل من حملتهم ذاكرتي

فايزة وحدة

مقدمة

مقدمة

يعتبر الوقف ملك لجماعة المسلمين، يتكون من صدقات المحسنين ليعم نفعه على ذوي الحاجة حسب متطلبات المجتمع وإذا كان الوقف العام قد بدأ ببناء المساجد، فإنه اتسع فيما بعد ليمول النشاط العلـمي و الدراسي و مختلف الخدمات المقدّمة للفقراء والمساكين وابن السبيل، ثم توسّع ليشمل المــستشفيات و مراكز البحث العلمي بمختلف فروعه، فالمساهمة المتواصلة لأهل الخير عادت بالإيجاب على الآوقاف، فأصبح لها أهمية بالغة في الحياة الاجتماعية والثقافية والمهنية والاقتصادية للـــدولة عامة و لمواطنيها خاصة، لما يقوم به الوقف من دور في عملية التضامن الاجتماعي.

حيث أصبح من المسلمات أن الوقف الخيري يعتبر أحد مظاهر الرقي الحضاري لأمة الإسلامية، فالمتتبع للتاريخ الإسلامي يجد أن معارف الوقف نهضت بالأمة ولبت غالب احتياجاتها في كافة مناحي الحياة، فلقد ساهم الوقف على مر التاريخ في تأمين الحاجات الأساسية للمجتمعات ولفئاتها المعوزة، حتى أصبح من المستحيل الاستغناء عنه، ليس فقط بالنسبة للمجتمع بل وأيضاً بالنسبة للدولة التي وجدت فيه تعويضاً لتقصيرها وركيزة أساسية تستند عليها لمعالجة الأزمات الاقتصادية والاجتماعية أو على الأقل الحد من تفاقمها، وهذه الوظائف بالإضافة إلى كثرتها لم تقتصر على مجال دون آخر، بل كانت عامة وشاملة فشملت مجال الشعائر التعبدية، ومجال العلم والتعليم، ومجال التطبيب والرعاية الصحية، ومجال الخدمات العامة وأعمال التضامن الاجتماعي على اختلاف أنواعها، ووظائف الوقف ظلت متجددة بتجدد الحاجات المجتمعية، حيث نجد أن المجتمعات السابقة للإسلام عرفت فقط أشكالاً أولية من الأوقاف، فقد كان الشائع والمعروف عندها هو وقف أماكن العبادة ، وكذا الوقف على الفقراء والمساكين من خلال الكهان وغيرهم من رجال المعابد.[1]

كما أدرك المسلمون أهمية الوقف التنموية، فابتكروا الوقف الذري الذي يهدف إلى تكوين رأس مال يعين أولاد الواقف وذريته على زيادة دخولهم وإيراداتهم المستقبلية.

كما توسعوا في مفهوم الوقف الاستثماري الذي يقصد إلى التنمية الاقتصادية البحتة، وبذلك أعطى المسلمون للوقف وجهاً جديداً اقتصادياً وأقاموا للمرة الأولى في تاريخ البشرية مؤسسات اقتصادية طويلة الأمد تقوم على مبدأ خدمة المجتمع بشكل هو أشبه ما يكون بما يسمى اليوم بمؤسسات المجتمع المدني. فما إن مضى القرن الثالث الهجري حتى وجدنا المجتمع الإسلامي قد توسع وتفنن في الأغراض الوقفية حتى لم تبق مصلحة اجتماعية أو منفعة عامة إلا وقد شملها، بل إن الأوقاف الإسلامية قد أخذت على

[1] خضراوي الهادي ، بوناصر ايمان طرق استغلال و تنمية و استثمار الاملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية،مقال منشور في مجلة الاكاديمية للبحوث القانونية و السياسية ، العدد الاول ص 42.

عاتقها قطاعين كبيرين من الخدمات الاجتماعية هما قطاع التعليم وقطاع الصحة، فازدهر هذان القطاعان ازدهاراً لم يعرفه أي مجتمع آخر.

إلى أن جاءت نكبة التخلف التي حلت بلاء في بلاد المسلمين، فأتت على كثير مما بناه الأجداد، وكان نصيب الأوقاف من ذلك التخلف والهدم وافراً، فتعطلت هذه المؤسسة الاجتماعية عن الكثير من عطائها، وأهملت الأملاك الوقفية، وبعد ذلك جاء الاستعمار الغربي ليستهلك ما تبقى من أملاك الأوقاف، ومع ذلك فمازالت أملاك الأوقاف الإسلامية كثيرة وطائلة إذا ما أحسن استثمارها وأعيد تنظيم إدارتها واعتني بتنميتها، وحسن تنظيم استغلالها لتحقيق التنمية والأهداف المرجوة من الوقف واستثماره.

ويمكن القول أن الوقف هو المرآة التي تعكس حجم التضامن بين أفراد المتمع الإسلامي ومدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير والبر، كما يساهم الوقف في ترقية الاستثمار مساهمة فعالة من خلال خلق حركية ناجعة ومستمرة وحيوية أكثر للاقتصاد الوطني[2].

لذا نجد المشرع الجزائري منذ بداية التسعينات اهتمت به ذه الثروة الوقفية وذلك بصدور القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 ه الموافق ل 27 أفريل لسنة 1991 المتعلق بالأوقاف[3] وهذا بعدما عناه هذا القطاع من الإهمال والتهميش وغياب الإطار التشريعي لفترة طويلة، ولا شك أن الأوقاف في الجزائر بما هي عليه اليوم لا يمكن أن تقوم بالدور المرجو منها في عملية الاستثمار والتنمية المنشودة لأن البقية المتبقية منها عاجزة عن تلبية الحاجات العامة المتزايدة، وعليه من الضروري العمل على إنمائها، واستغلالها وضبط العمل الوقفي بأحكام الشرع، لأن الاستثمار الوقفي بتعدّد طرقه ووسائله التي منها عقد المزارعة وعقد المساقاة يعتبر من أهم وأدق التصرفات التي تحتاج إلى تأصيل شرعي ومراعاة لحكم الشرع والتزاما بأغراض الوقف.

و عـــلى الرغم مـــن الاهتـــمام المتزايد الذي توليه الـــدولة الجزائرية لمـــوضوع الأوقاف و اســـتغلالها و الاستثمار فيها، تبقى الأرقام و الإحصائيات المقدمة من الجهات المعنية تطرح العديد من علامات الاستفهام، رغم صدور النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة لهذا المجال، و التي كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 32 أوت 2018 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[4].

[2] خضراوي الهادي ، بوناصر ايمان المرجع السابق ص 45

[3] الجريدة الرسمية العدد، المؤرخة في

[4] الجريدة الرسمية العدد،52، لسنة 2018.

و على ذلك نطرح الإشكالية الآتية

ما هي الآليات التي استحدثها المشرع الجزائري لاستثمار العقار الوقفي، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ؟.

ويرجع سبب اختيارينا لهذا الموضوع راجع لعدة اعتبارات أهمها:

- أن الجزائر في الآونة الأخيرة، بدأت تفكر في استرجاع مكانة الوقف واستغلاله استغلالا أمثل بالإضافة إلى ذلك أن الممتلكات الوقفية لو تم استثمارها وتنميتها وفقا للشكل المطلوب ووفقا أحكام الشريعة الإسلامية ستساهم بشكل كبير في القضاء على البطالة وتحسين الظروف الاجتماعية للأفراد خاصة داخل الدولة الجزائرية.
- إعطاء أهمية أكبر للموضوع من خلال تحسيس القارئ بجوانبه الاقتصادية والاجتماعية والعمل على دفع الاهتمام الأكبر ذا الموضوع .

لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا في دراستنا بشكل عام على المنهج الوصفي التحليلي لاستعراض ما يتعلق بالوقف من حيث مفاهيمه الأساسية، وتحليل طرق استثماره وتنميته، مع استعراض أهم الأحكام الواردة في النصوص القانونية التشريعية المنظّمة للأوقاف.

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم مجال البحث إلى فصلين الفصل الأول : أحكام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 أما الفصل الثاني خصصناه للتوابع القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

وكما اعتدنا في كل بحث أو دراسة أن تواجهنا بعض الصعوبات، ومن هذه الصعوبات التي واجهتنا خلال بحثنا، أولا قلة المراجع الوطنية وتناقض المشرع الجزائري في الكثير من المواضع.

الفصل الأول

أحكام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

الفصل الأول : أحكام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

يعتبر الاستثمار أحد مقومات نجاح أي دولة باعتباره انعكاس لتطور اقتصادها فهو يكشف مدى تحكم الدولة في ثرواتها، وكيفية استقلالها من أجل بناء اقتصاد قوي ناجح على جميع المستويات وكذا تفعيل حركتها التجارية على مستوى الوطني والدولي، ولا يكون ذلك في هذا الصدد إلا من خلال حسن استثمار واستغلال العائدات التي تأتي من الوقف بهدف توظيفها في مشاريع استثمارية ناجحة و رائدة خاصة بالدولة الجزائرية التي تعتبر في أمس الحاجة لهذه المخططات المستقبلية لذلك عمدت الجزائر إلى استغلال الأموال الوقفية بما يحقق ذلك فأصدرت عدة نصوص لاستثمار الأوقاف العامة و نخص بذكر المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار الذي حمل بين نصوصه أحكام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار سواء كانت مبنية أو قابلة للبناء .

لاشك أن استثمار الأموال وممتلكات الأوقاف أمر واجب، ولولا هذا الواجب لما بقيت الأوقاف، ولما تمت المحافظة على أصولها والأموال الوقفية و سواءا كانت مباشرة أم غير مباشرة، قد حبست لتقديم فيض من المنافع أو الإيرادات لتحقيق أهداف وضعها الواقف، وفي تعطيل الوقف عن الاستغلال الذي أعد له حرمان لأفراد الأمة أو المجتمع من منافع الوقف و إهدار للعلاقات الإنتاجية الكامنة في أموال الأوقاف.

و الاستثمار في هذا القطاع يعد من البدائل التي تعول عليها البلاد للخروج من تبعية المحروقات و دفع عجلة التنمية إلى أمام ، لذلك حاول المشرع الجزائري الاستفادة و اســتغلال هذه الثروة الوقفية و ذلك باستثمارها و تنميها، و ذلك من خلال سن قانون يُعنى باستثمار العقارات الــوقفية الــموجهة للاستثمــار و هو المرسوم التنفيذي رقم 18-213، حيث حاولنا في هذا الفصل التطرق إلى أحكام استغلال العقارات الوقفية العامة في ظل هذا المرسوم المذكور أعلاه، و عليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين فالمبحث الأول سوف نتناوله فيه مفهوم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، أما المبحث الثاني نتناول فيه شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

المبحث الأول: مفهوم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قي ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

من أهم طرق المحافظة على أصول الأوقاف و إنمائها هو استثمارها بالشكل المناسب لطبيعة كل أصل، فإذا تركت الأوقاف دون استثمار و لم يتم الاستفادة منها في تحقيق أهداف اقتصادية و اجتماعية و إنسانية يؤدي ذلك إلى ضياع الموقوف و فقدان الطاقة الإنتاجية الكامنة فيه، حيث تعتبر الأوقاف مصدرا مهما لتمويل الموارد في المجتمع من السلع و الخدمات نظرا لما تحققه الأموال الوقفية من منافع، ذلك أن استثمار الأوقاف بعدة الطرق المشروعة يزيد من حجم و قيمة عقاراتها، و لولا الاستثمار بشتى طرقه لما بقيت الأوقاف كما هي عليه اليوم منتشرة في جميع أنحاء العالم بحيث لا يمكن الحصول على المنافع إلا عن طريق الاستثمار و الجهد فيه.

وضع المشرع الجزائري الإطار القانوني للاستثمار العقارات الوقفية الذي عرف تعديلات كان أخرها في سنة 2018 بموجب الموسوم التنفيذي رقم 18-213 المتعلق بشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية لإنجاز المشاريع الاستثمارية الذي أقر بموجب نصوصه أن استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار يكون بموجب عقد ذو طبيعة خاصة و هذا ما سنوضحه في المطلب الأول أما المطلب الثاني نطاق التطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 .

المطلب الأول: تعريف بعقد استثمار العقارات الوقفية و طبيعته القانونية

تعتبر المحافظة على أموال الوقف وتنميته ضرورة شرعية، وذلك بهدف استمرارية تقديم المنافع للمستفيدين منها، ويعتبر القائمون على أمر إدارة هذه الأموال مسؤولين أمام الواقف وأمام المستفيدين وأمام المجتمع بصفة عامة عن أي تقصير أو إهمال أو تعدي في استثمارها ويحكم أموال الوقف في الإسلام حيث يقوم المسؤولين على إدارة الوقف بإبرام عقود الاستثمار التي أكد المشرع الجزائري على نموذج لهذا العقد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 لذلك نوضح في هذا المطلب تعريف عقد استثمار العقارات الوقفية كفرع أول، أما الفرع الثاني نخصصه لطبيعة القانونية لهذا العقد .

الفرع الأول: تعريف بعقد استثمار العقارات الوقفية

سنتناول في هذا الفرع تعريف استثمار من الناحية اللغوية و الاصطلاحية (أولا)ثم نتطرق إلى تعريف العقار (ثانيا) ثم إلى تعرف الوقف من الناحتين اللغوية و الاصطلاحية و أيضا نتطرق إلى التعريف التشريعي للوقف (ثالثا) و في الأخير نتطرق إلى تعريف عقد استثمار العقارات الوقفية (رابعا).

أولا: تعريف الاستثمار

أ- **الاستثمار في اللغة :** أثمر الشجر: بلغ أوان الإثمار، و أثمر الشيء أتى بنتيجة، و يقال أثمر مالهُ: كثر وأَثمر القوم أطعمهم الثمر، وثمر اللبن بدا زَبَدُهُ، وثمّر ماله: نماه استثمر ماله: ثمره الاستثمار : استخدام الأموال في الإنتاج[1]

كلمة الاستثمار مصدر لفعل استثمر يستثمر وهو مشتق من الثمر، وقد وردت في لسان العرب بمعنى الثمر وهو حمل الشجر والثمر وهو أنواع المال، وهو أيضا الذهب والفضة[2] .

وفي قوله تعالى" وكان له ثمر فقال لصاحبه وهو يحاوره أنا أكثر منك مالا وأعز نفرا " [3] فما كان من القرآن من ثمار(فتح الثاء)فهو المال وما كان من ثمر(ضم الثاء)فهو من الثمار وثمر ماله : نماه، ويقال ثمر الله مالك أي كثره، وأثمر الرجل :أي أثمر ماله.

- الاستثمار في أصل اللغة ، مصدر مشتق من ثمر يثمر فهو ثامر نقول ثمر الرجل ماله أي أحسن القيام عليه مال ثامر : مبارك فيه.

- وشجر ثامر: إذا أدرك ثمره.

- واستثمر :طلب الثمرة :لأن الهمزة والسين والتاء إذا زيدت في أول الفعل أفادت الطلب غالبا.

- فالاستثمار إذن :هو طلب الثمرة :أي الحصول على ما يرجو المستثمر مستقبلا [4].

ب- **الاستثمار في الاصطلاح الفقهي :** تعددت التعاريف الاقتصادية للاستثمار بحسب الزاوية المنظور منها فيعرف استثمار بأنه <<تخصيص رأسمال للحصول على وسائل إنتاجية جديدة أو لتطوير الوسائل الموجودة لغاية استثمار زيادة الطاقة الإنتاجية>>، وهو أيضا<< تكوين رأسمال العيني الجديد الذي يمثل في زيادة الطاقة الإنتاجية>> [5].

---

[1] معجم اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة رقم 04 ، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004م

[2] جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، معجم لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر، بيروت، لبنان، 1990 ، ص 106.

[3] سورة الكهف الآية 34 .

[4] عبد القادر عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام(دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، الطبعة الأولى، سلسلة الرسائل الجامعية، الكويت،2008 ،ص 58.

[5] عبد الكريم بعداش، الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال فترة 1996- 2005 ، (رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص نقود و مالية جامعة الجزائر)، ص 30.

كما يعرف الاستثمار بأنه: "كل تضحية بالموارد حاليا بهدف الحصول منها في المستقبل على مداخيل خلال فترة زمنية ممتدة يكون مبلغها الإجمالي أكبر من الاتفاق الأولي، أي هو تضحية بقيم (مبالغ مالية) مؤكدة في سبيل الحصول على قيم أكبر غير مؤكدة في المستقبل[1]."

و يعرف الاستثمار على أنه ":استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لعمليات الإنتاج السلع والخدمات والمحافظة على الطاقات الإنتاجية الجديدة" [2]

ت- تعريف القانوني الاستثمار

في الأمر01 **-03** بتطوير الاستثمار المعدل بموجب المادة الثانية منه على أنه" :يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر كما يلي:

1-اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتـــاج أو إعــادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

2-المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

3- استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية[3] .

كما حافظ المشرع الجزائري على نفس التعريف بموجب المادة 02 من القانون 16-09 التي جاء فيها ما يلي:

ومن جملة التعاريف السابقة يلاحظ أن الاستثمار عملية مقرونة بالإضافة أو تطوير أو تحديث لأصل من الأصول بهدف زيادة أو تحديد لطاقة قائمة، وأن هذه العملية تدر دخلا يستخدم لإشباع حاجات حالية أو مستقبلية .

ففي مجال الأوقاف نجد أنها المجال الخصب للاستثمار عن طريق فتح الامتياز لإنجاز المشاريع والنشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات في مجال أموال الوقف، ويكون ذلك باستحداث نشاطات

[1] عبد الكريم بعداش، المرجع السابق، ص.30

[2] نصر الدين بن مسعود، دراسة وتقييم المشاريع الاستثمارية مع دراسة حالة شركة الإسمنت ببني صاف scibs شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر،2009 /2010 ، ص26 .

[3] الأمر رقم 01-03 المؤرخ 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية رقم 77 سنة 2001.

جديدة، وذلك باستغلال أصول المساهمة النقدية أو العينية في رأس مال مؤسسة ما من أجل توسيع قدرات الإنتاج[1]

أما استثمار الوقفي هو" ما يبذله ناظر الوقف من جهد فكري و مالي من أجل الحفاظ على الممتلكات الوقفية و تنميتها و استثمارها بالطرق المشروعة، وفق مقاصد الشريعة ورغبة الواقفين، بشرط ألا تعارض نصا شرعيًا، فالاستثمار الحقيقي والواقعي للوقف، هو الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف بغية تحقيق عائد مالي على مدى فترات مختلفة من الوقت[2].

ثانيا- تعريف العقار

يعرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقنين المدني، وتشير إلى أن العقار كل شيء مستقر [3]، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدا على خـدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص ، وعن العقار جاء في كتاب الأستاذ حامد مصطفى بأن القانون عرفه على أنه كل مستقر ثابث لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف وقد عرفته مجلة العقار وسمته غير منقول بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر ، وعرفه مرشد الحيران بأنه كل ماله أصل ثابث لا يمكن نقله وتحويله.[4]

و للعقار أهمية كبرى وينظر إليه من جانبه المبني وغير المبني ولا يختلف حكمها من حيث نشأة التصرف الواقع عليه ونقله أو نقضه أو تعديله .

إذا العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان أخر بدون تلف وقد عرفـه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانــون المدنــي بأنه : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "، فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان أخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابل للنقل والحركة.

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر،2016، ص 82.

[2]

[3] المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية الع.

[19] مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012،ص 09.

لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي فرجع ولاية النظر، في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت، أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى أخر.

و العقارات ثلاثة أنـــواع : الأول هو العقارات بطبيعتها والثاني هو العقارات تبعا لموضوعها والثالث هو العقارات بالتخصيص.

أ)- العقارات بطبيعتها : (Immeuble par nature) وهي كل الأشياء المادية التي يكون لــها بالنظر إلى كـيانها مـوقع ثابث غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار [1]

1- الأرض : لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات و الاستقرار ، فالأشياء الثابتة المـــستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون التفات إلى مالكها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكها غير مالك الأرض المقامة عليه ، كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الأرض.

2-المباني : هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق و الآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها، ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب مادام مستقرا وثابتا في الأرض .

3- النباتات المتأصلة في الأرض : كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة فجميع النباتات المتصلة بالأرض enracinés تعتبر عقارا بطبيعتها ، ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكـــان نقلها ، فلا تعتبر عقارا النباتات التي تنمو في (أوعية) لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات .

[1] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار الهومة الجزائر ، ص6-7

ب)- العقارات بحسب موضوعها : (Immeuble par objet): عرفتها المادة 684 من القانون المدني: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ".

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز تعتبر عقارا ، إذا كان موضوعها عقارا ، غير أنها منقولا إذا كان موضوعها منقولا[1]

ج)- العقارات بالتخصيص (Immeuble par destination): إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له. ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

وفكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية fiction juridique توصلا إلى شمول أحكام العقار على منقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله ، ومنعا لما يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو لاستغلاله.

و يضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص هي :

1- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.
2- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
3- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار .
4- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار [2].

ففي تقسيم الحقوق العينية والحقوق الشخصية إلى عقار و منقول نص قانوني : تنص المادة 84 من القانون المدني على ما يأتي : " ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني علي عقار .

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 7
[2] المرجع نفسه ، ص7.

ويعتبر مالا منقولا ما عدا ذلك من الحقوق المالية "[1].

ثالثا- تعريف الوقف

1- التعريف اللغوي الوقف: الوقف في اللغة معناه الحبس و المنع و الإمساك ويقال وقفت الدار إذا منعتها عن التملك و يقال : أوقفها لأنها لغة رديئة فالوقف بهذا الشكل هو الحبس عن التصرف أو التحبيس هو وصف للوقف و لفظ الوقف يراد به الشيء الموقوف عادة.

وجاء لفظ الوقف في غير هذا المعنى قوله تعالى << وَقفوهم إنهم مسئولون >> [2]، قفوهم أي امنعوهم من مواصلة السير و احبسوهم ، وقال تعالى<< و لو ترى إذ وقفوا على النار فقالوا يا ليتنا نرد>>[3] ، وقفـوا على النار حـــــبسوا عليه

الوقف عند النحويين مصدر فعله: وقف وقفا و هو جمع أوقاف وقوف، و منه جاءت تسمية " وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف [4]

ب- تعريف الوقف الاصطلاحا:

لتعريف الوقف في الاصطلاح الفقهي يجرنا إلى تعريفه عند الفقهاء المذاهب الفقهية الأربعة، كما حضي باهتمام المشرع الجزائري الذي قدم تعريفا له حسب النظم الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في تاريخ استقلالها و هذا ما سنوضحه في الأتي :

1- تعريف الوقف عند المذاهب الفقهية الشرعية : عرفت المذاهب الإسلامية تباين كبير في وضع تعريف اصطلاحي للوقف و أدى هذا التباين إلى اختلاف التعريفات القانونية في التشريعات العربية و الإسلامية التي تبنت هذا الفرع من العقود، وقد وردت عدة تعريفات بهذا الصدد من بينها:

قول **أبو حنيفة** في الوقف :حيث عرفه بأنه " هو حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال أو في المال "، و يفهم من هذا التعريف بأن المال الموقوف يبقى في

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، ص 192و193.
[2] سورة الصافات الآية 24.
[3] سورة الأنعام الآية 27.
[4] صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية،(مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010) ، ص 14

الملك الواقف، و له حق التصرف فيه بكل أنواع التصرفات من بيع و هبة.... إلخ، و في حالة ما إذا تراجع الواقف عن وقفه، يحق للورثة رد هذا الوقف إلى التركة بعد موته[1]

غير أن الصاحبين أبي يوسف و محمد من المذهب الحنفي يريان أن الوقف "هو حبس العين عن أن تكون مملوكة لأحد من الناس و جعلها على حكم الله تعالى، و التصدق بريعها على جهة من جهات الخير في الحال أو المال."

أن أبي يوسف القاضي ومحمد بن الحسن الشيباني اختلفا مع أبي حنيفة في إعطاء الواقف حرية التصرف في العين الموقوفة سواء أكان بعوض أو بغير عوض و في حالة وفاة الواقف، فلا يجوز للورثة أن يضموه إلى التركة، بل ذهبا إلى القول أن ملكية الشيء الموقوف تزول عن الواقف بعد تمام الوقف و تعود إلى حكم الله تعالى و ملكه.

و لقد استثنى الإمام أبو حنيفة من عدم لزوم الوقف ثلاث أمور هي:

- أن يحكم بلزومه حاكم يذهب إلى اللزوم بعد أن يقع نزاع بين الواقف ناظر الوقف أو المستحقي

- أن يخرج الواقف وقفه مخرج الوصية بأن يعلقه على موته.

- أن يجعل أرضه مسجدا بأن يبنيه و يأذن للناس بالصلاة فيه.

أما الحنابلة فعرف بأنه حبس المال على التملك على ملك الموقوف عليه بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه و ذلك بقطع التصرف في الرقبة [2]

أما **الشافعية** فيعرفون الوقف بأنه :" حبس العين على حكم الله تعالى و التصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداءا و إنتهاءا " ، وأصحاب هذا الرأي يرون أن عقد الوقف يخرج المال الموقوف عن ملك واقفه بعد تمام الوقف، و يمنعه من التصرف في العين الموقوفة و يجعل ثمرته صدقة لازمة على الموقوف عليهم[3]

[1] قرعاني موسى ، عقد الوقف و إثباته، (مذكرة لنيل الماجستير في العقود و المسؤولية، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق سنة الدراسية 2014/2013) ، ص 12.

[2] قنفود رمضان، (المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي- في إطار القانون الموضوعي – أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزر ، السنة الدراسية 2015/2014)، ص 55.

[3] قرعاني موسى ، المرجع السابق ، ص 13.

أما الوقف عند **المذهب المالكي** فقد عّرف الوقف في المدرسة الفقهية المالكية مما يوافق الرؤية الفقهية التي تراعي حق التوقيت فيه للواقف و أنه يكون في العقار و المنقول و غير في ذلك من الأحكام و لهذا أجرة و عرفه الشيخ الدردير المالكي أنه : " جعل منفعة مملوك ولو بأجرة أو غلته لمستحق بصيغة مدة ما يراه المحبس مندوبا " [1]

فمن هذا يتضح أن المالكية قالوا بلزوم الوقف كما هو الحال عند الشافعية والحنابلة بعكس الأحناف، وبالتالي نلاحظ أن المالكية إلتزموا الموقف الوسط بين المذهبين ،إذا أنه متى تم الوقف، يمنع التصرف في العين الموقوفة مع بقائها ملكا للواقف و يمنع التصرف فيها بالتصرفات الناقلة للملكية ويلزم التصدق بمنفعتها ولا يجوز الرجوع فيه[2]

2-التعريف القانوني للوقف : ما يهمنا هنا هو تعريف الوقف في القانون الجزائري، حيث عرفه قانون الأسرة 84-11 المؤرخ في 1984/06/09م في المادة 213 التي جاء فيها ما يلي حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد و التصدق"، وهذا التعريف جامع بين نوعين من الوقف العام و الخاص، غير أنه لم يكن كافيا لضمان الحماية القانونية و الفعلية للأوقاف.

و في ظل تبني الجزائر اتجاه الرأسمالية اهتم المشرع الجزائري بالوقف و اعتبره كصنف مستقل من أصناف الملكية المحمية قانونا فعرفه بموجب المادة 31 من 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري[3] على أن الأملاك العقارية الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته، ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتـــــع فوريـــــا أو عند وفاة الموصين الوسطاء اللذين يعينهم المالك المذكور، وعرّفه قانون الأوقاف الجزائري 91-10 في المادة "3" كما يأتي :"هو حبس المال عن التملك على وجه التأبيد، والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البرّ و الخير، كما حدّدت المادة "4" من نفس القانون طبيعة عقد الوقف ضمن منظومة العقود على أنه عقد أو إلتزام تبرّع، صادر عن إرادة منفردة يثبت وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة "2" من القانون 91-10.

و ما يمكن أن نشير إليه في هذا الصدد هو أن المشرع الجزائري في المادة "4" وصف العقد بأنه عقد أو إلتزام تبرع في ذات الوقت في حين أن الالتزام قانونا مصدره العقد، فالمشرع في هذه

[1] قتفود رمضان ، المرجع السابق، ص 55.
[2] قرعاني موسى ، المرجع السابق ، ص 14.
[3] أنظر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18.

المادة، إما أنه أخلط بين مفهوم العقد و مفهوم الإلتزام، و هذا لا يستقيم، وإما أنه وقع في فخ المعالجة القانونية الإرتجالية لنظام الوقف الذي كان قانون 91-10 النـــواة الأولى لبدء التـــفكير في إصـــلاحه والنهوض به، بعد أن عانى من التّهميش والإهمال لفترة طويلة، ومن غياب الإطار القانوني الذي يضبطه.

فالأصل في العقود أنها تتضمن الإيجاب و القبول غير أن المادة السّابعة تصرح بأن الوقف الخاص إذا لم يقبله الموقوف عليه يتحول إلى وقف عام، ومعنى هذا أن القبول يكون لتثبيت الوقف في ذمة الموقوف عليه، ويتم الوقف بمجرد الإيجاب فقط، كما أن المادة 13 تنص على ما يلي : فالشخص الطبيعي، يتوقف استحقاقه على وجوده و قبوله أما الشخص المعنوي فيشترط فيه أن لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية، ومعنى هذا أنه لا يشترط القبول بالنسبة للشخص المعنوي وعلى حد رأي الأستاذ محمد طرفاني كان الأجدر بالمشرع أن يشترط قبول من يمثل الشخص المعنوي حتى لا يستعمل الوقف كذريعة للتدخل في شؤون الشخص المعنوي[1]

رابعا- تعريف استغلال العقارات الوقفية حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213

هو عمل على استعمال الأصول للحصول على المنفعة المقصودة منه و بذلك القيام بتثمين الأملاك الوقفية العقارية و تنميتها وقفا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامـــية في مـــجال الأوقاف و التشريع و التنظيم المعمول بهما طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213[2].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 :

بالرغم من أن هذا العقد يرد على عقارات وقفية، بل موجهة لإنجاز مشاريع استثماريه، وحتى وإن أطلق عليه المشرع تسمية العقد الإداري كما سيتضح لاحقا، فإنه لا يخرج على تلك المستلزمات الثابتة أصولا يقوم عليها أركان أي عقد من العقود، لتتمثل أركان العقد الحال في كل من أطرافه ومحله الذي سنوضحه في المطلب الثاني من هذا الفصل وهذا العقد أطلق عليه المشرع الجزائري وصف قانوني .

[1] محمد طرفاني، قراءة قانونية في تنظيم الوقف في الجزائر، (ملتقى دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، 25/21 نوفمبر 1999م)، ص 5.

[2] راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا

أولا- أطراف عقد استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18- 213

تتمثل أركان العقد الحال في كل من أطرافه الذي يتضح من مختلف أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 أن أطراف العقد تتمثل في كل من السلطة المكلفة بالأوقاف المستثمر وتلك تسمية ثابتة في هذا المرسوم.

أ- **السلطة المكلفة بالأوقاف :** إن ما يتبادر إلى الذهن عند الاصطلاح بالسلطة المكلفة بالأوقاف لا يخرج عن احتمالين، فإما الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، وإما المديرية الولائية المكلفة بذلك، إذ يتولى الوزير القيام بأية دراسة أو عمل يستهدف إدارة الأوقاف، وفي إطار ذلك يضمن حسن سير مختلف الهياكل الإدارية المركزية والمحلية الموضوعة تحت وصايته بينما تتولى المديرية الولائية تطوير وتنفيذ مختلف التدابير التي من شأنها ترقية الأوقاف ودفعها، وفي إطار ذلك تكلف بممارسة عدة صلاحيات من بينها، إبرام عقود استثمار الأملاك الوقفية في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

ومن أجل ذلك جعل المشرع الجزائري السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في العقد الإداري لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار وذلك بصريح نص المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 تتم عمليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب التي أكدت على أنه كم أنه سمى السلطة المكلفة بالأوقاف وجعلها ، عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر ممثلة بوزير القطاع عند مباشرة إجراءات إبرام هذا العقد، وبمدير الشؤون الدينية والأوقاف عند الإبرام الفعل للعقد، وفي هذا تنص المادة 11 تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في من ذات المرسوم وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة

كما جاء ي إحدى مواد نموذج دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم ما يلي : لإنجاز مشاريع استثمارية ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد.

ب- **المستثمر :** جعل المشرع المستثمر في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يتمتع بإحدى الصفتين، إما شخصا طبيعيا وإما شخصا معنويا، وهو ما يتضح من نص المادة رقم 06 التي

[1] أنظر جمال بوشنافة، ياسين العمري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018 ، مقال منشور بالمجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10 ، العدد 02، سبتمبر 2019 ص 1484 .

حملت الصياغة التالية "يمكن كل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها"

ويفهم من هاته المـــادة مســـألتان، أن الخضوع للقانون الجزائري يخص الشخص المعنوي الذي ينبغ أن يستوي هذا الشرط سواء في قرار إنشائه أو ي عقد تأسيسه، بينما الشخص الطبيعي من المفروض أن يقيده المشرع بشرط الجنسية على الصريح لا المضمر من قبله، ومن جهة أخرى يتضح مبدئيا أن الأشخاص المعنوية المقصودة هي الأشخاص المعنوية الخاصة على أساس أنه لا حاجة لاشتراط الخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة إذ أن ذلك مفترض، غير أن نموذج دفتر الشروط جاء بحكم خاص لا مثيل له في القوانين الاستثمارية العقارية ذات الصلة، إذ منح للمستثمر صفة الشخص المعنوي العام أو الخاص ولم ينص على الشخص الطبيعي ، ويتضح ذلك من مضمون النص يوجه العقار الوقفي موضوع دفتر الشـــروط هذا لإنـــجاز مشـــروع استثماري يمول من قبل مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه[1]

ثانيا- الوصف القانوني لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

يتم استثمار الأملاك الوقفية العقارية عن طريق عقد إداري يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة و المستثمر من جهة ثانية و هو الحق الذي أقرته المادة 26 مكرر11 من القانون 01-07 بالنص على أن السلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام 08 من القانون 91-10، مشيرا بذلك إلى النص الذي ينظم الأوقاف العامة .

تعمل إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف على إعداد العقد، و يتم التوقيع عليه بين مـــدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و المستثمر المستفيد، و بناء عليه يبدأ حيازة و الانتفاع بالعقار الوقفي مباشرة بعد إعداد محضر يوقع بين الطرفين و إعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت[2] .

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على أن عقد استغلال العقار الوقفي يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري، حيث ألزم المشرع الجزائري ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل التصرفات الواردة على العقار و التي من بينها العقود الإدارية، إذ لا يكون لها إي أثر

[1] راجع جمال بوشنافة العمري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار – دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018 ، المرجع السابق، ص 1485.

[2] المادة 12 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض ج ر 52 ، المؤرخة في 2018/08/29.

حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم شهر هذه التصرفات في الحافظة العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بالقول أن كل إثبات للملكية العقارية و الحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.[1]

كما أكدت المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على احترام الإجـــراءات المتعلقة بالشهر، حيث نصت على مـــا يلي العقود الإداريـــة و الاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية [2] .

المطلب الثاني: نطاق التطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-213

حدد المشرع الجزائري تطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء بصريح المادة الثانية منه مستثنيا بذلك العقارات الفلاحية الوقفية التي أخضعها المشرع الجزائري لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 كل هذه الأحكام ستوضحها في حدود الدراسة حيث تخصص الفرع الأول لمحل عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار أما الفرع الثاني نخصص لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار[3].

الفرع الأول: العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء

يتجسد نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 في كل العقارات الوقفية السكنية التي عبر عنها المشرع الجزائري في العقارات المبنية أما العقارات القابلة للبناء هي العقارات كانت تثمين عن طرق عقد المرصد و عقد الحكر لذلك نشير إلى أحكام إيجار هذه الأخيرة قبل صدور المرسوم التنفيذي لسنة 2018 و في ظله .

أولا- تثمين العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-213

تطبيقا لنص المادة 33 من قانون الأوقاف العامة التي تنص: "يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم " ، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوقفية فان ناظر الوقف هو الذي يتولى إدارة و تسيير الأملاك الوقفية و بالتالي

[1] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،الطبعة الأولى ، دار الهومة، الجزائر، 2007، ص 33.
[2] الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 25، المؤرخة في1975،/11/18.
[3] المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/01 / 2014يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،ج ر، 09.

فهو صاحب الحق في تأجيرها، أي يقوم بتأجيرها لكل شخص كامل الأهلية يقدم طلبا لاستئجار العقار الموقوف [1]

1- من له حق التأجير: إن الإقرار الذي منحته المادة 05 من قانون الأوقاف و 49 من القانون المدني للوقف بتمتعه بالشخصية المعنوية، يعد ضمانا لاستمرارية مفهوم الصدقة الجارية، ويعطي للوقف الحق في تحمل الالتزامات واكتساب الحقوق والحق في التقاضي، أما إدارة و تسيير هذا الشخص المعنوي فيتولاها ناظر الوقف، والمقصود بنظارة الوقف: التسيير المباشر للملك الوقفي ،و رعايته، وعمارته، واستغلاله، وحفظه، و حمايته[2] ، فناظر الملك الوقفي هو الذي يتولى إيجار السكنات الوقفية باعتبار أن الإيجار يدخل في صلب العمارة و لا يملكه الموقوف عليه و لو انحصر الاستحقاق فيه[3] و هو ما ذهب إليه المشرع المصري في المادة 628 من تقنينه المـــدني و لا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه أي المستحق فيه[4] و إن كان له ريع الوقف، و لكن لا يملك إيجاره فالذي يملك ذلك هو الناظر دون غيره، وللموقوف عليه الحق في مطالبة ناظر الوقف بالغلة أو الريع للمحل السكني الموقوف و بهذه الكيفية فان ناظر الوقف يتمتع بصفة التقاضي في حالة نشوب نزاع أثناء إبرام عقد الإيجار و تنفيذه، و يباشـــر عمله على مـــستوى البلديات و الأحياء و حسب عدد و حجم الأملاك الوقفية الموجودة،إذ يجوز تعيين عدة نظار في منطقة واحدة يشرفون على وقف واحد أو عدة أوقاف حسب توسعها و كثرتها [5]، و لا يستلم الناظر الأجرة من المستأجر مباشرة إذ يقوم هذا الأخير بإيداعها في حساب خاص بالأملاك الوقفية على مستوى كل ولاية مقابل وصل يقدمه لناظر الوقف و الذي يسلمه وصلا عن تسديد بدل الإيجار و بهذا الوصل تبرا ذمة المستأجر، و لقيام الناظر بالولاية لابد آن يستوفي الشروط التي تؤهله لذلك نبينها فيما يلي :

- ناظر الوقف هو شخص معين بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، ويشترط فيه طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381 أن يكون مسلما، بالغا سن الرشد، سليم العقل والبدن، عدلا، أمينا وذا كفاءة و قدرة على حسن التصرف، وتثبت هذه الشروط

[1] المذكور سابقا المادة33 من 91-10 قانون المتضمن قانون الأوقاف العامة و المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98- 381.

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 98-381، المؤرخ 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك، ج ر العدد90، المرؤخة في 1998/05/23 .

[3] انظر: أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،المجلد السادس ،الجزء الثاني،منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان ، سنة 2000، ص 1405.

[4] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 98- 381 ، السابق الذكر.

[5] با يوسف محمد استغلال الأملاك الوقفية العقارية و حمايتها في التشريع الجزائري مذكرة التخصص العقاري العليا للقضاء سنة 2000 ص 214 .

بالتحقيق،و الشهادة المستفيضة، والخبرة ،ويقع عليه واجب عمارة الملك الوقفي العام، وتمثيله، والدفاع عن حقوقه، مقابل اجر ،و قد ميز فقهاء الحنابلة في تقدير اجر الناظر بين ما إذا حدد الواقف أجرا للناظر فيعمل به، أما إذا لم يحدد الواقف اجر الناظر في كتاب وقفه فله أن يرفع الأمر للقضاء وهو الراجح[1] أما القانون فقد اقر للناظر أجرة سنوية مقابل ما يقوم به من إدارة و تسيير لشؤون الملك الوقفي، و يحدد الأجر من ريع هذا الأخير، كما يعتمد في تحديد المقابل الشهري و السنوي المستحق للناظر على ما هو وارد في عقد الوقف، فإذا لم يحدده يتولى الوزير المكلف بالأوقاف تحديده و يظهر من هذا أن الناظر لا يعد موظفا لأنه يعتمد في الحصول على أجرته على النسب المخصصة له من عائدات الأوقاف و لذا فان عمله يشبه الأعمال الحرة، إلا انه يباشر عمله تحت رقابة وكيـــل الأوقاف، وتنتـــهي مهامه بالإعـــفاء أو بالإسقاط بموجب قرار من الوزير المكلف بالأوقاف [2] الذي يتضمن عزله، لكن عمل الناظر خاضع للرقابة و المحاسبة، و قد اعتبرته بعض التشريعات –كالتشريع المصري – بمثابة الوكيل، أما المشرع الجزائري فقد اعتبره شبه موظف يخضع لإنهاء مهامه بقرار من طرف الوزير طبقا لقاعدة توازي الأشكال، وهذا ما يثير نوعا من الغموض على وضعية الناظر حيث لا يعامل معاملة الموظف أو معاملة المكلف بخدمة أو معاملة المتعاقد .

2- من له حق استئجار السكنات الوقفية العامة: يجوز إيجار السكنات الوقفية العامة لأي مستأجر كامل الأهلية و متمتع بكامل قواه العقلية و سليم الرضا،و يكون بذلك الـــمستأجر المستحق مدينا للوقف بالأجرة و دائنا له بمقدار استحقاقه [3]، إلا انه لا يمكن أن يكون المـــستأجر هـــو الناظر نفسه و لو باجر المثل أو بأكبر منه و لا لمن لا تقبل شهادتهم عنده [4]، وقيد فقهاء الشريعة الإسلامية الناظر في عملية إيجار الوقف بالقيود التالية:

– عدم جواز تأجير الناظر لعقار من عقارات الوقف لنفسه ولا لأحد من أصوله وفروعه الذين هم تحت سلطته الشرعية وذلك لان يد الناظر هي يد أمان وإذا اجر لأحد من أولاده الذين هم تحت سلطته علقت به التهمة، وهو ما قال به الإمام أبو حنيفة .

[1] المادتان 18 و 19 من المرسوم التنفيذي 98-381 السابق الذكر
[2] المادة 21 من المرسوم التنفيذي 98-381 السابق الذكر
[3] عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان - بيروت، سنة 2000 ص 1413.
[4] مرقس سليمان، عقد الإيجار، مؤسسة روز اليوسف، مصر، 1985، ص 892.

– عدم جواز تأجير الناظر لعقار من عقارات الوقف لا تقبل شهادته لهم و المقصود بهم قرابته حتى الدرجة الرابعة[1]

– عدم جواز تأجير الوقف لأجنبي إلا إذا كانت الأجرة التي سيدفعها هي أجرة المثل، حتى و لو كان الناظر في هذه الحالة هو المستحق الوحيد للغلة، ذلك أن النـــاظر قد يموت و بموته يتضرر الوقف و غيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجرة المثل خاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة للعمارة باستثناء حالة الضرورة مراعاة و تحقيقا لمصلحة الوقف.

و سبب منع هذه التصرفات أنها تثير الشبهة، و قد نص المشرع المصري في المادة 630 من قانونه المدني على انه لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف و لو باجر المثل و يجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله و فروعه على أن يكون ذلك باجر المثل و لا بد من الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في مسالة أحقية استئجار الملك الوقفي، لعدم تعرض قانون الأوقاف العامة لهذه المسالة.

و تجدر الإشارة إلى أن شروط الواقف التي يعبر عنها في كتاب وقفه تعتبر بمثابة قانون ينظم شؤون الوقف، والعمل به واجب، وحتى تكون هذه الشروط معتبرة و منتجة لا بد أن تصدر عن الواقف عند إنشاء الوقف مع مراعاة عدم مخالفتها لأحكام الشريعة الإسلامية تطبيقا لأحكام المادتين 05 و 14 من قانون الأوقاف العامة وهو ما تؤكده المـــادة 45 من نفـــس القانون" بنصها أن الأملاك الوقفية تنمى و تستغل وفقا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية" في مجال الأوقاف، وعليه فان إرادة الواقف محل اعتبار مادامت لا تمس بالطابع التأبيدي للوقف أو مصلحة الموقوف عليه ولا تضر بمصلحة الوقف.

2- **كيفية إبرام عقد إيجار السكنات الوقفية العامة:** يمكن توضيح كيفية إبرام عقد إيجار السكنات الوقفية العامة حسب التسلسل الزمني الذي كان ينظمها ، فقد كانت تؤجر طبقا للمرسوم التنفيذي98-381 لكن بعد صدور القانون رقم 07/01 المعدل لقانون الأوقاف أصبحت خاضعة للقانون المدني و هذا ما نوضحه في التالي:

2-1- قبل صدور قانون رقم 01-07 : كان عقد إيجار المحلات السكنية الوقفية يتم أصلا عن طريق المزاد العلني حيث يجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية المختص إقليميا و ذلك بمشاركة مجلس سبل الخيرات ،و يتم على أساس دفتر شروط نموذجي يحدد من قبـــل وزارة الـــشؤون

[1] زهدي يكن، أحكام الوقف، الطبعة الأولى، المطبعة العصرية للطباعة و النشر، سنة 1388هـ، مصر، ص 155

الديــنية و الأوقاف، و يعلن المزاد في الصحافة الوطنية خلال 20 يوما قبل إجرائه[1]، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل بعد الخبرة و المعاينة و استطلاع رأي المصالح المختصة كأملاك الدولة و مديرية الفلاحة و هي القاعدة العامة .

و استثناء يمكن تأجير الأملاك الوقفية بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه و سبل الخيرات، ويتم هذا بعد ترخيص من الوزارة الوصية و بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف [2] و إذا كان الملك الوقفي مثقل بدين أو غير مرغوب فيه ولا يمكن تأجيره إلا بأقل من إيجار المثل فانه يسمح عند الضرورة بتأجيره بأربعة أخماس ثمن المثل، ويعود إلى إيجار المثل عند تحسن الأحوال فيجدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة من مدته فان لم يتم ذلك فما على المستأجر إلا أن يغادر الأمكنة بعد انتهاء المدة [3]ويثبت عدم الرغبة بالطرق القانونية، كأن يفتح المزاد بعد الإعلان الرسمي و لا يتقدم أي مزايد للتأجير، و يحرر محضر في هذا الصدد من طرف الهيئة المكلفة بإجراء المزاد [4]، و يدون عقد الإيجار في النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94- 69 المؤرخ في 1994/03/19، غير أن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف قد أعدت نموذج عقد آخر يفرغ فيه عقد إيــجار محل سكني مــوقوف، و لا يجوز تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، إذ تحدد المدة حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه مع مراعاة إرادة الواقف فإذا عين المدة التي يجوز تأجير الوقف لها وجب التنفيذ بما اشترطه أما إذا كان الواقف قد أجاز لناظر الوقف مجاوزة المدة المــــعينة لضــرورة المصلحة فيــجوز له ذلك ، و المعمول به حاليا لدى الجهات المكلفة بالأوقاف هـــو أن مدة إيجار السكنات الوقفية هي 03 سنوات و يمكن مراجعة العقد عند نهاية مدته أو عند تجديده فيما يخص المدة و الأجرة.

2-2- بعد صدور قانون رقم 01-07 : نصت المادة 26 مكرر 8 من هذا القانون أن عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن تخضع لأحكام القانون المدني و بالتالي فان أحكام المادة 467 و ما يليها منه هي الواجبة التطبيق، بالإضافة إلى المواد من 20 إلى 22 من المرسوم التشريعي 93-03 و على هذا الأساس يمكن اعتبار المرسوم التنفيذي 98-381 ملغى ضمنيا في مواده من 22 إلى 30 المنظمة لإيجار الملك الوقفي تطبيقا لنص المادة 42 من قانون الأوقاف 91-10.

---

[1] المادة 23من المرسوم التنفيذي 98-381 المرجع السابق الذكر.
[2] المادة09 من المرسوم التنفيذي 98-381 المرجع السابق الذكر.
[3] انظر المادة 3/27 من المرسوم التنفيذي 98-381 المرجع السابق الذكر.
[4] با يوسف محمد، (استغلال الأملاك الوقفية العقارية وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة التخصص العقاري ، المعهد الوطني للقضاء سنة 2002)، ص 12.

و ينعقد الإيجار بين ناظر الوقف العام الذي له حق الإيجار أصلا من جهة، والمستأجر من جهة أخرى كما بيناه سابقا، أما بالرجوع إلى أحكام القانون المدني فان عقد الإيجار يتم بمجرد تراضي طرفيه و دون إجراء شكلي قبل المرسوم التشريعي 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري- باستثناء حالة إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية التي أخضعها المشرع لشكلية معينة طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني [1] ، و بعد صدور المرسوم التشريعي93- 03 اشترط في المادة 21 منه ضرورة إفراغ عقد الإيجار في النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 دون أن يرتب على تخلف الشكل بطلان العقد[2]، و نفس الحكم يطبق على إيجار المحلات السكنية الوقفية تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 8 من القانون رقم 01-07.

و الملاحظ عمليا أن النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي 94-69 ليس هو المعتمد في إيجار السكن الوقفي ذلك أن مديرية الأوقاف تعتمد على نموذج خاص بها بعقد بين وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و المستأجر، و يسمح هذا العقد للمستأجر الحصول على شهادة إيجار التي تثبت صفته و التزاماته، و تجدر الإشارة إلى أن تعديل القانون المدني 07-05 يشترط الكتابة في انعقاد الإيجار مع ضرورة تحديد مدته تحت طائلة البطلان، و من هنا يتضح أن عقود الإيجار بصفة عامة و المحلات السكنية الوقفية بصفة خاصة تخضع للكتابة و إلا كانت باطلة. فيشترط إذن لانعقاد إيجار السكن الوقفي صحيحا مرتبا لأثاره أن يبرم بين ناظر الملك الوقفي و بين المستأجر و ذلك بعد الاتفاق على حيثيات العقد الأساسية (30) من حيث طبيعة العقد و المحل و الأجرة التي يلتزم المستأجر بدفعها، فضلا عن المدة، بإرادة سليمة من كافة عيوب الرضا دون أن يؤثر هذا التصرف في حق الانتفاع باعتبار أن السكن يبقى دائما و أبدا وقفا، مع ضرورة احترام إرادة الواقف تطبيقا لنص للمادتين 14 و 45 من قانون الأوقاف بشرط ألا تكون هذه الشروط ضارة بمحل الوقف أو بمصلحته أو بمصلحة الموقوف عليهم.

3- أجرة عقد إيجار السكن الوقفي العام و مدته: تعتبر الأجرة و المدة من المسائل الجوهرية في إيجار الأملاك السكنية الوقفية، لذا نتطرق إليهما في الآتي:

3-1- الأجرة في عقد إيجار السكن الوقفي العام: تمثل الأجرة المقابل الذي يدفعه المستأجر لقاء انتفاعه بالعين الموقوفة المؤجرة فادا انعدمت الأجرة عد العقد عارية استعمال أو هبة لحق الانتفاع و لا

[1] مع مراعاة المادة 53 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.
[2] الفقرة 02 و 03 من المادة 21 من المرسوم 94-69 ألغيت بموجب المادة 08 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

يمكن أن تكون الأجرة في السكن الوقفي إلا نقودا خلافا للقواعد العامة و هدا لتحقيق عمارة الملك الوقفي و هو المعمول به في النموذج المعد من طرف وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.

تحدد الأجرة في الشريعة الإسلامية رضائيا بين الناظر و المستأجر على ألا يؤجر السكن الموقوف بأقل من أجرة المثل و لا يجوز بالأقل المشتمل على غبن فـــاحش إلا انه لا يضر الغبن اليسير و هو ما لا يعتبر عيبا في نظر المتعاقدين عادة [1] و الغبن الفاحش في الشريعة الإسلامية هو ما يزيد عن ثلث أجرة المثل فادا اجر الناضر المال الموقوف بأقل من أجرة المثل يلزم المستأجر بتمام أجـر الـــمثل و الاتجاه العام الذي تعمل به وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف هو الأخذ بعين الاعتبار في تقدير الأجرة تجربة ديوان الترقية و التسيير العقاري في وضع مرجعية حسابية في التأجير حسب المتر المربع .

و إذا أجر الناظر السكن الوقفي بغبن فاحش فإن العقد لا يقع باطلا و إنما يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى اجر المثل من وقت العقد.

و قد ذهب الحنفية إلى فساد الإيجار إذا أجر الناظر السكن الوقفي بأقل من اجر المثل أو بغبن فاحش بينما أجاز الحنابلة الإيجار حتى و لو انطوى على غبن فاحش أما المالكية فاعتبروا أن الناظر يكون ضامنا بتمام الأجرة إذا اجر بأقل من المثل و كان مليا و إلا يرجع على المستأجر و تجدر الإشارة إلى أن تحديد الأجرة في إيجار السكن الوقفي في القانون مر بعدة مراحل فقبل صدور المرسوم 64-283 المتعلق بالأملاك الحبسية العامة كانت السكنات الوقفية تؤجر بإيجار المثل تطبيقا لإحكام الشريعة الإسلامية أما المرسوم 64- 283 فقد اشترط في المادة 07 منه انه إذا كانت الأجرة تعادل أو تفوق 5000 دج فلا يتم الإيجار إلا بعد أخد رأي إدارة أملاك الدولة رغبة في حماية الملك الوقفي.

و بصدور المرسوم التنفيذي 98- 381 تم اشتراط تأجير الملك الوقفي بالمزاد العلني مفتتحا باجر المثل و بتطبيق التعليمة 01- 96 المؤرخة في 1996/07/03 المحددة لكيفية دفع الإيجار فان السلطة التقديرية للناظر في تحديد الأجرة ضئيلة بالمقارنة مع الإيجارات الأخرى.

و العبرة في تقدير اجر المثل هو وقت إبرام العقد و لا يعـــتد بما يطـــرأ على العين من زيادة أو نقص فإذا نقص اجر المثل مما كان عليه وقت الإيجار لم يلزم المستأجر إلا بالأجرة المتفق عليها.

[1] وهبة الزحيلي الفقه الإسلامي و أدلته الجزء الثامن الطبعة الثالثة دار الفكر، دمشق ، سوريا، ص 234 و عبد العزيز الدوري مستقبل الوقف في الوطن العربي المستقبل العربي مركز دراسات الوحدة العربية لبنان 2001، ص 127.

و إجمالا يمكن القول أن الأجرة تحدد باتفاق الطرفين و هو ما يؤكده نموذج إيجار السكنات الوقفية الصادر عن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف في المادة 03 منه، و إذا لم يتوصل الطرفان إلى تحديد الأجرة مطلقا يكون عقد الإيجار باطلا بطلانا مطلقا و لا يستطيع القاصي إن يحل محلهم في تحديد الأجرة.

3-2- المدة في إيجار السكنات الوقفية العامة تعتبر المدة عنصرا أساسيا في عقد الإيجار و نظرا لارتباط المدة بمصلحة الوقف ذهب جمهور الفقهاء إلى ضرورة تقييد إيجار الســكن الوقفي بزمن معين و لا يملك الناظر الحق في تأجير السكن الوقفي لمدة غير محددة و هو ما يجنب عدم خرابه و هو المبدأ الذي أقره المشرع في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98- 381 كما يؤكده النموذج المعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف في عقد إيجار السكن الوقفي، و باعتبار أن إيجار الوقف ينظمه كقاعدة عامة شروط الواقف التي عبر عنها في كتاب وقفه فقد وجب إتباع شرطه في تحديد مدة إيجار السكن الوقفي و يعمل بشرطه و لا يخالف لان شرط الواقف كنص الشارع ما لم يكن مخالفا لأحكــام الشــريعة الإســلامية مراعاة لمصلحة الوقف و منعا لخرابه و المعمول به حسب النموذج المعد من طرف وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف هو أن مدة الإيجار في السكنات الوقفية هي 03 سنوات مع إمكانية مراجعة شروط العقد عند نهاية مدته أو عند تجديده فيما يخص المدة و الأجرة.

ثانيا- محل عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

يتمثل محل العقد المستحدث من قبل المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18 - 213 ، في عنصرين، ستتم دراستهما، العين الوقفية المستغلة في حد ذاتها ، ومدة العقد

أ- العين الوقفية المستغلة :جاء في نص المادة رقم 02 من المرسوم المذكور أعلاه تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما مو محدد ي أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع المعمول بهما [1]

ومن ثم يكون المشرع كما فعل قد حسام الحكم بالنسابة للأملاك الوقفية العقارية الخاصة واستثناها من نطاق تطبيق هذا المرسوم.

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا

ب- المدة: لقد بين المشرع حكم مدة العقد بموجب نص المادة رقم المرسوم 08 تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد ي المادة 4 أعلاه لمدة أدناها خمس عشرة 15 سنة وأقصاها ثلاثون 30 سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه

الفرع الثاني: العقارات المستنثاة من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 .

لقد استثنى المشرع الجزائري من مجال التطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، و لمعرفة أحكام القانونية لهذه الأخيرة وجب علينا تحديد مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الذي يجبرنا التطرق إلى تعريفها وبيان أساسها القانوني، وهذا ما نتناوله من خلال نقطتين الآتيين،حيث نخصص نقطة الأولى لتعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ونتطرق بالنقطة الثانية إلى أساسها القانوني، و هذه العقارات لها ميزات عن الأراضي الفلاحية الأخرى، كما أقر المشرع الجزائري أسلوب الإيجار لاستغلال العقارات الفلاحية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

أولا- تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا نجد تعريفا قانونيا لهذه الأراضي ،غير أنه يمكن ملاحظة أن هذه الأراضي تتصف بخاصيتين أساسيتين - وذلك انطلاقا من تسميتها - فهي من جهة أراضي وقفية ومن جهة ثانية أراضي فلاحية ، وعليه يمكن تحديد هذه الأراضي وتعريفها انطلاقا من الخاصيتين السابق ذكرهما.

أ- الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أملاك وقفية: بالرجوع إلى مختلف التشريعات، نجد المشرع قد نص بالمادة 213 من القانون المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، وكذا المادة 03 من القانون رقم 91 - 10 المتعلق بالأوقاف، أن الأملاك الوقفية تنشأ نتيجة تصرف الواقف في مال يملكه بجعله غير قابل للتملك على وجه التأبيد بغية التصدق بمنفعة هذا المال على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير[1].

[1] كريمة حاجي، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري ، مقال منشور بالمجلة ، العدد التاسع ، المجلد الثاني لسنة 2018. ص 1141 .

كما نص المشرع بالمادة 08 من نفس القانون على أن الأملاك الوقفية تتضمن مجموعة من الأماكن والمنقولات والعقارات.

و بناء مما تقدم يتضح أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تدخل في عموم الأملاك الوقفية العقارية ذلك أن الأصل في العقارات هو الأرض[1]، وفي هذا أكدت المادة22 من المرسوم التنفيذي رقم 98- 381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك[2]، أن الملك الوقفي يمكن أن يكون بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية - وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة - أو أرضا مشجرة.

وعليه فالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي وقفية تم حبسها عن التملك على وجه التأبيد للتصدق بمنفعتها للجهة التي حددها الواقف أو على وجوه البرّ عموما.

ب- الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي فلاحية :عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بالمادة 04 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم[3]، بالقول :" الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلك البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"

فالملاحظ أن هذا النص ضبط تعريف الأراضي الفلاحية على أساس معيارين هما[4]:

1- الإنتاج أو قابلية الإنتاج الفلاحي بتدخل الإنسان،ويترتب عن هذا المعيار إخراج الأراضي التي تنتج بطبيعتها دون تدخل الإنسان من دائرة هذا التعريف.

2- قابلية الإنتاج الفلاحي للاستهلاك الإنساني أو الحيواني أو الصناعي.

---

[1] عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال،الجزء الثامن،منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،لبنان، 1998 ،ص 19 ،ص20 .

[2] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في 12 / 01 / 1998 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90 لسنة 1998 .

[3] المادة 04 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 1990 / 11 / 18 ، المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990 .

[4] محمد كنازة ، (الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون،كلية الحقوق،جامعة باجي مختار،عنابة، الجزائر، 2016 / 2015)،ص 216 .

كما يتضح من هذه المادة أن الأراضي الفلاحية إما أنها فلاحية في أصلها، أي أنها ذات طبيعة فلاحية بما تقدمه من إنتاج فلاحي،وهو ما يجعل الأرض الفلاحية تستغل في الأنشطة التي هي مهيأة لها بالطبيعة، وإما أنها أراضي قابلة للاستغلال الفلاحي كونها أراضي ذات وجهة فلاحية، ولو لم تستغل فعلا في الفلاحة، وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فهي إما أن تكون أراضي فلاحية في أصلها وإما أنها أراضي ذات وجهة فلاحية يمكن استغلالها فلاحيا[1].

وعليه من خلال مضمون هاتين الخاصيتين الأساسيتين للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،يمكن أن نتقدم بتعريف للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كما يلي **: " الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي تم حبسها عن التملك على وجه التأبيد للتصدق بمنفعتها كونها أراضي ذات انتاج فلاحي متى تم استغلالها وفقا لما يحدده القانون" [2] .**

ثالث- نطاق تطبيق العقارات الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 14-70

نص المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14-70 على استغلال العقارات الفلاحية الوقفية التي يكون إما محصورة أو مسترجعة

أ- الأراضي الوقفية الفلاحية المحصورة : جاء بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 أنه الأراضي الفلاحية الموقوفة المحصورة تكون بناءا على عقد إيجار الوقفي ، حيث يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من أهم طرق استثمار العقار الفلاحي الوقفي وأكثرها شيوعيا في الواقع العملي إن لم نقل الوحيد الذي تلجأ إليه مديرية الأوقاف في إطار تنمية واستثمار العقارات الوقفية، و قد أجاز المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 01-07 و أحال شروطه و أحكام تنفيذه للمرسوم التنفيذي رقم 14-70

و يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المخصصة للفلاحة كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة، و قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، مع تحديد الشروط واجب توافرها في كل منهما خاصة اشتراط ثبوت صفة الفلاح للمستأجر إذا كان شخصا طبيعيا و ذلك بتقديمه شهادة تكوين أو التأهيل في المجال الفلاحي أو أن يكون الشخص المعنوي المستفيد من الإيجار الفلاحي الوقفي خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط

[1] حاجي كريمة ، المرجع السابق، ص 1142
[2] المرجع نفسه ،ص 1143.

الذي يمارس في مجال الفلاحة [1] الأمر الذي يكلف إلى حد ما كون المستثمر من ذوي الخبرة الخبرة في الميدان .

عرف المشرع الجزائري الإيجار في المادة 764 من القانون المدني بأنه " :عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ويعد عقد الإيجار من أهم وسائل استغلال واستثمار العقارات الوقفية بأنواعها المختلفة :أرض فلاحية، عقار مبني ذو استعمال سكني، عقار مبني ذو استعمال تجاري ... ، وهذا لأنه من أقدم طرق استغلال هذه العقارات، وأكثرها استعمالا

ولقد نص القانون رقم 91-10 والمتعمق بالأوقاف على عدة طرق لتأجير العقارات الوقفية يمكن تقسيمها إلى نوعين :

- عقود إيجار عادية لا تختلف أحكامها كثيرا عن عقد الإيجار الوارد في القانون المدني.

- عقود إيجار خاصة تختلف أحكامها عن تلك التي تضمنيا القانون المدني.

و تتمثل أركان العقد الإيجار الوقفي الفلاحي في الرضا و المحل و السبب بالإضافة إلى الشكلية حيث يجب إفراغه في قالب الرسمي [2] تحت طائلة البطلان الرضا هو تبادل الطرفان التعبير عن إراداتهما حول المسائل الأساسية في العقد والتي تتمثل قي طبيعة العقد وأطرافه تحديد الأرض المؤجرة و مدة إيجارها والأجرة المتفق عليها فالمحل بالنسبة للمؤجر هو منفعة العين المؤجرة .

أما بالنسبة للمستأجر هو الأجرة المدفوعة [3] مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة و كلاهما يقاس بمدة زمنية يسري من خلالها عقد الإيجار و التي يمكن تجديدها بشرط موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف [4]

و يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي .

كما أوجد المشرع الجزائري بموجب القانون 01-07 المعدل و المتمم للقانون الأوقاف صيغ وآليات لاستغلال واستثمار الأراضي الوقفية العامة تختلف باختلاف نوعها فادا كانت زراعية أو مشجرة تحمل في مضمونها الإيجار الوقفي

[1] المواد 4 و 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور سابقا..
[2] راجع المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور سابقا
[3] المادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور سابقا.
[4] حددت مدة الإيجار الأملاك الوقفية بمدة 40 سنة قابلة للتجديد .

الأراضي الوقفية العامة الزراعية أو المشجرة : تطبيقا لنص المادة 26 مكرر1 من القانون رقم 01-07 المعدل للقانون 91- 10 فإنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية إذا كانت زراعية أو مشجرة بأحد العقود الآتية عقد المزارعة، وعقد المساقاة.

ب- **الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة .:** يمكن استخلاص شروط استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية المؤممة من نص المادة 38 من قانون الأوقاف 91 - 10 ، بحيث تنص على أنه " تسترجع الأملاك الوقفية التي أممت في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية و القانونية، وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وقفا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه".

نستنتج من نص المادة الشروط التالية:

1- أن يثبت الوقف بإحدى الطرق الشرعية و القانونية: تقع قرينة إثبات الوقف على عاتق الموقوف عليهم سواء كان الوقف عاما أو خاصا، فإذا تعلق الأمر بالوقف الخاص (الأهلي، الذري) وجب إثباته من طرف الموقوف عليهم، وذلك عن طريق تقديم عقد الوقف أو أية وثيقة تثبت أنهم المنتفعين بالوقف وقت عملية التأميم، أو يتم إثبات الوقف من طرف جمعية المسلمين أو الجهة المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، وهي الجهة الوصية في حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي[1].

2- أن يحتفظ الوقف بوجهته الفلاحية الأصلية: أي أن تكون العين الموقوفة قد احتفظت بوجهتها الفلاحية الأصلية وقت مباشرة إجراءات الاسترجاع من طرف الموقوف عليهم، أما إذا لم تحتفظ بطبيعتها الأصلية كأن تصبح أرض عمرانية أو تكون تعرضت للضياع و الاندثار، ففي هذه الحالة يستحيل استرجاع الأرض الوقفية الفلاحية، وهنا يتم تعويض الموقوف عليهم تعويضا عينيا مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية[2] ، وهو ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة38 من قانون الأوقاف السابقة الذكر، وكذا المادة 76 من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على استرجاع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية، الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار الأمر المتعلق بالثورة

[1] راجع رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، المرجع السابق، ص 110.
[2] المرجع نفسه ، ص 111 .

الزراعية، شريطة أن لا تكون الأراضي المعنية قد فقدت طابعها الفلاحي، وفي حالة العكس فإن ملاكها يعوضون نقديا أو عينيا.

المبحث الثاني : شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

أقر المشرع الجـزائري جـملة من الشروط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار التي توجد في شخص المستثمر سواءا كان شخص طبيعيا أو شخصا معنويا الذي يجب أن يكون خاضعا للقانون الجزائري يملك السيولة المالية التي تأهله لإدارة المشروع الاستثماري و تغطية التزاماته المالية .

و بتوفر الشروط القانونية في شخص المستثمر يكون أمامه التقدم للمشاركة في تقديم العروض للاستفادة من العقار الوقفي الموجه للاستثمار و بذلك يكون المشرع الجزائري سلك طريق تقديم العروض الذي يعتبر الأساس في تسليم العقار الوقفي الموجه للاستثمار و في حالة فشله أدخل عليه استثناء يمكن اللجوء إليه يسمى طريق التراضي .

وكل هذا ستوضحه في المبحث حيث نخصص المطلب الأول لشروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار أما المطلب الثاني نخصصه لكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

المطلب الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

تنوعت الشروط القانونية و اختلفت بين ما تكون في الشخص المستثمر الذي يمكن أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي و أخرى تكون في العقار الوقفي الموجه للاستثمار لذلك نخصص الفرع الأول لشروط الخاصة بالعقار الوقفي الموجه للاستثمار أما الفرع الثاني تخصصه لشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع

الفرع الأول: شروط خاصة بالعقارات الوقفية

أقر المشرع الجزائري من خلال المادة السابعة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 18-213على مواصفات العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار و انطلاقا من ذلك فإن العقارات الوقفية العامة التي تكون مثلا .....للاستثمار عليها لا تخرج عن الأصناف التالية

- الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية

- العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية

- العقارات التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها بغرض إعادة أو تغيير في استعمالها الأولى لاستقبال المشاريع الاستثمارية

وفي جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة[1].

الفرع الثاني :الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع

يمكن لكل الأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها و تنميتها و هذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، وهو ما أكد عليه بموجب المادة الأولى من الملحق التي جاء فيها ما يلي

ثانيا :إثبات الموطن و التمتع بالحقوق المدنية

نصت على هذا الشرط المادة السادسة (6) من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم **18-213** الخاص بالتعاقد عن طريق العروض فقد نصت علـــى أنه يــشترط في كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يرغب في الاستثمار أن يثبت موطنا أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية[2].

ثالثا :إثبات عدم الإفلاس

ورد هذا الشرط بالتعهد الـذي يـقدمه المستثمر بمناسبة إمضائه على العقد هذا التعـهد ورد بـدوره فـي الملحق الأول بالمرسوم التـنفيذي رقم **18-213** و الخـاص بـطريقة تقـديم العروض[3].

رابعا : اليسر المالي

نـجد أن هــذا الشرط قد ورد فـــي المـــادة الـرابعة 4 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، هذا وتستثنى شريحة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية والمرشحين للاستفادة

[1] ذبيح سفيان، الطاهر يعقر، المرجع السابق، ص 13.14.
[2] انظر المادة 06 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا
[3] راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا

من المنح بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة من هذا الشرط، وذلك شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان[1].

خامسا :المؤهلات العلمية والمهنية

اشترط هذا الشرط في الشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية والراغب في الاستفادة من استغلال عقارات وقفية موجهة للاستثمار حيث يمكن منحهم عقارات وقفية وذلك بصيغة التراضي، حيث يتوجب عليهم تقديم طلب للحصول على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة[2].

الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالمشروع الاستثماري

نص المشرع الجزائري على هذه الشروط في كل من المادة الثالثة (03) من الملحق الأول و كذا المادة (03) من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 و تتمثل فيما يلي :

أولا - أن يكون المشروع الاستثماري وقفا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية :

في مجال الوقف، و هو ما نصت عليه المادة 45 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف[3] المعدل و المتمم بأن تستغل و تستثمر و تنمى الأملاك الوقفية وقفا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية "، نظرا لأن الوقف قربة إلى الله عزوجل، و بالتالي فإن الجانب الشرعي من أحكامه يكتسب أهمية خاصة، سواء في استثمار أعيانه أو إدارة أمواله أو صرف ، ولذلك فإنه من الضروري لمؤسسة الوقف أن تراعي الضوابط الشرعية في كافة جوابه خاصة في العملية الاستثمارية.

تتمثل أهم الضوابط التي ينبغي الالتزام بها في هذه العملية و تتمثل فيما يلي:

- تحقيق المصحة في إعمار الوقف، أو على الأقل أن يغلب على الظن تحقق هذه المصلحة

- أن تصدر قرار تعمير و تمويل أو استثمار ممن له نظارة على الوقف

[1] انظر المادة 04 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا .
[2] راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا.
[3] انظر المادة 45 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف السابق الذكر.

- مراعاة أمانة القائم على الإعمار، إذ لابد من التحري الدقيق لأمانة القائمين على الأوقاف ضمانا للتصرف السليم و النزاهة في الإعمار

- ألا يخالف الإعمار الوقفي نص الواقف الصريح

ثانيا- مطابقة المشروع للأحكام قانون التهيئة و التعمير

يجب أن يكون المشروع مطابقا لأدوات التهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتعمير في حالة غيابها و قواعد النظافة و حماية البيئة و إذا كان المشروع سيقام في مناطق التراث الثقافي و حماية البيئة و إذا كان فيجب على المستثمر احترام أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي و مخططات تهيئة المواقع الأثرية[1] .

ثالثا – عدم الإضرار المشروع بعناصر الضبط الإداري

لا يجب ألا يحل المشروع بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن و النظام العام و السكينة العموميتين [2]

المطلب الثاني : كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف الممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية و هو أكد عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 و يكون استغلال إما عن طريق تقديم العروض و في حالة فشلها يكمن اللجوء إلى استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار غن طريق التراضي الذي يعتبر استثناء في الأصل عن تقديم العروض و هو نفس الأسلوب و كل أسلوب نتناوله في فرع مستقل

الفرع الأول :اعتماد صيغة تقديم العروض كقاعدة عامة

نص المشرع على صيغة تقديم العروض إطار أحكام المرسوم، كما أكد بموجب المادة 19 على تخصيص نموذج دفتر الشروط لهذه الصيغة فتم إلحاقه بالمرسوم وتضمينه جملة من الأحكام المتعلقة

[1] القانون رقم 98-04 المؤرخ في المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 1998/06/17.

[2] مجاجي منصور، مصطفاوي عيدة، شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مقال منشور بمجلة الأفاق العلمية، العدد الثامن، المجلد الثاني، ص2143.

بالصيغة وإجراءاتها، ويمكن تناول ذلك ي نقطتين، مباشرة صيغة تقديم العروض(أولا)، ثم فتح العروض واستكمال شكليات العقد(ثانيا)

أولا- مباشرة صيغة تقديم العروض :

تعتبر صيغة تقديم العروض إحدى طرق إبرام الصفقات العمومية، إذ يعتبر إجراء يستهدف تقديم عروض من عدة متعهدين متنافسان مع تخصيص الصفقة من دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسان عرض من حيث المزايا الاقتصادية .

وتمر هذه الصيغة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بمرحلتين، مرحلة الإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط، ثم مرحلة إيداع العروض، إذ يتم الإعلان عن المشروع ي صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وذلك وفق النموذج المحدد من قبل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، كما أجاز المشرع الإعلان بكل وسيلة أخرى تحقق الغرض، وذلك يحمل على أية وسيلة من وسائل النشر، وحبذا لو نص المشرع صراحة على النشر عبر الموقع الالكتروني للوزارة وعبر وسائل الإعلام المسموعة والمرئية، لكي يتسع حظ الوقف في استقطاب أكبر قدر من العروض وانتقاء أحسانها، ويتم سحب دفتر الشروط من مقر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ يتم تحديده يصب في حساب إيرادات الأوقاف المفتوح لدى البنك (مفتوح هذا الحساب عمليا لدى فرع البنك الوطني الجزائري على مستوى الولاية)[1].

كما يتم الاطلاع على الملف التقني المعد رفقة دفتر الشروط والمتضمن خصوصا مختلف المخططات الواجب التقيد بها، مع العلم أن تقديم العروض يكون عن طريق تعهدات مختومة تحمل عبارة" عرض خاص باستغلال العقار الوقفي...الموجه لإنجاز مشروع استثماري...لا يفتح"، ويحتوي الملف المودع على نوعين من الوثائق، وثائق تخص المستثمر تتمثل في:

- تعهد وفق النموذج المرفق بالمرسوم،

-وصل سحب دفتر الشروط، نسخة من بطاقة الهوية، دفتر الشروط موقعا ومؤشرا عليه من طرف المستثمر، نسخة من القانون الأساس ي بالنسابة إلى الشخص المعنوي، نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤمله لممارسة النشاط)،

[1] بوشنافة جمال، لعميري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار – دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018 ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 10 العدد 02 ، ص1420

- ووثائق أخرى تتعلق بالمشروع الاستثماري تتمثل في:

- بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأول،

- التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل" الهندسة المالية للمشروع"، تقديم قائمة بالإمكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع،

- مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل ا لإنجاز، ويطلب حساب الحالة التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية)،

ويتم إيداع العروض خلال الأجل المحدد قبل الساعة منتصف النهار بمقر المديرية، تراعي المديرية في تحديد أجل إيداع العروض خصوصية المشروع الاستثماري و مكوناته

ثانيا- فتح وتقييم العروض واستكمال شكليات العقد :

استحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا لجنة خاصة[1] تكلف بعملية فتح وتقييم العروض يرأسها الوالي أو ممثله تتكون من:

- 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،

كما يمكن للجنة أن تسعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر لكفاءته"

[1] راجع المادة من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا

وتتولى مصالح مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي ، والغريب في الأمر عدم نص المشرع الجزائري على عضوية المدير الولائي للحفظ العقاري رغم أنه ألزم بضرورة شهر العقد الإداري للاستغلال، وهو نقص ينبغ تداركه.[1]

كما أكد المشرع على تحديد كيفيات سير اللجنة بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف، وعليه ينبغ الإسراع في إصدار هذا القرار قصد تسهيل عملية التطبيق الميداني للعقد المستحدث من قبل المشرع الجزائري [2]، وتضطلع اللجنة حساب المرسوم التنفيذي بالقيام بما يلي

- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار،

- دراسة العروض المقدمة وتقييمها على مرحلتين الانتقاء الأول والانتقاء النهائي، انتقاء أحسان عرض تقني ومال لفائدة الأوقاف على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية.[3]

كما فصل نموذج دفتر الشروط ي مهام اللجنة أثناء كل مرحلة، إذ تتولى أثناء مرحلة التقييم الأولي ما يأتي

- إثبات صحة تسجيل العروض ي سجل خاص مرقم ومؤشر عليه،

- إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حساب 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، ولا تعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير الملائمة،

[1] بوشنافة جمال ، لعميري ياسين ، استغلال العقارات الوقفية في المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 231.

[2] راجع، المواد من 06 - 04 ، من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، السابق الذكر.

[3] انظر المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا .

وعلى إثر الانتقاء الأول تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم، وذلك بشكل مكتوب، لاستكمال ملفاتهم بالوثائق التالية:

- نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاثة الأخيرة،
- كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول،
- نسخة من رقم التعريف الجبائي،
- الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود،
- تصريح يبين مؤملات المستثمر ي مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية مرفقا بالوثائق الثبوتية مثل شهادات حسان الإنجاز،
- وكل وثيقة أخرى تساعد على انتقاء أحسان عرض لفائدة الأوقاف،

كما تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية ي أجل تتولى ضبطه حساب طبيعة المشروع

الاستثماري)،

أما في مرحلة التقييم النهائي فتختار اللجنة المستثمر على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض ويراعى ي ذلك مدى انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية، لتختم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع الوالي المقترح المتضمن أحسان عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف ليقوم الوزير بناء على المقترح المرفوع من قبل الوالي بإصدار قرار يتضمن الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجه لإنجاز مشروع استثماري، وذلك في نسختين[1]

تبلغ إحدى النسختين إلى المستثمر المعني عن طريق الوالي ، وبعد ذلك يتم إعداد عقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، ويخضع هذا العقد لشكليات التسجيل والإشهار العقاري [2]ومباشرة بعد التوقيع على العقد يتم إعداد محضر يوقعه المدير والمستثمر يتضمن تجسيد حيازة العقار وبداية

[1] راجع المادة من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا .
[2] المادة 24 من نفس المرسوم.

الانتفاع، ومحضر آخر يوقعه الطرفان يتضمن تحديد معالم العقار حساب مراجع المسح إن وجدت وإلا فبحدوده[1].

وما تجدر الإشارة إليه أخيرا أن المشرع أغفل مرحلة جد مهمة يمكن تسميتها بالمرحلة السابقة على مباشرة إجراءات إبرام العقد، كان عليه إدراجها بمادة صريحة ضمن أحكام المرسوم تحت فصل خاص معنون مثلا ب"مرحلة الدراسات المسابقة "تتضمن على وجه الخصوص كل ما من شأنه الكشف على طبيعة المشروع الاستثماري الوقفي، ومدى إيجابيته على التنمية المحلية ومدى مردوديته الاقتصادية لصالح الوقف، والأكيد أن ذلك يتطلب إلزام السلطة المكلفة بالأوقاف بالاستعانة بخبراء ومختصين يتولون عملية التخطيط والاستشراف وصناعة القرار الاستثماري الوقفي

وذلك بالرغم من أن المشرع الجزائري نص على ضرورة انسجام المشروع مع الخريطة الولائية للاستثمار وهو الحكمة من اشتراط عضوية وزير الصناعة والمناجم ضمن تشكيلة اللجنة المذكورة، غير أن ما يتضح من مختلف النصوص أن فحص مدى تحقق هذا الضابط يكون أثناء سير الإجراءات لا قبلها كما هو موضح أعلاه،

إذ إن المطلوب هو ضرورة النص على إلزام السلطة الولائية للأوقاف بالتنسيق مع مختلف الشركاء والفاعلين بالإعداد المسبق لبنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوقفي الموجه للاستثمار[2] ويستحسن أن يكون ذلك عبر الطريق الإلكتروني، من جهة، وإعداد خريطة وقفية منسجمة مع الخريطة الولائية تتضمن تحديد أولويات الاستثمار المستقبل على الأمدين المتوسط والبعيد من جهة أخرى[3] ليكون من السهل تجسيد كل ذلك عبر العقد الإداري للاستغلال وفقا للإجراءات المعمول بها.

الفرع الثاني :اعتماد صيغة التراضي كاستثناء

تعتبر صيغة التراضي إجراء لإبرام الصفقة العمومية يسامح بتخصيصها لمتعاقد واحد دون الدعوة للمنافسة[4] ، وفي إطار أحكام المرسوم رقم 18-213 ، نص المشرع على اعتماد صيغة التراضي في إبرام العقد كاستثناء على القاعدة العامة المتمثلة في إجراء تقديم العروض، ولا شك أن ذلك

[1] راجع المواد من 12 - 10 ، من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، السابق الذكر.

[2] بوشنافة جمال، لعميري ياسين ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، المرجع السابق ، ص 1422

[3] راجع بوشنافة جمال، لعميري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، نفس المرجع ، ص 1423

[4] أنظر المادة رقم 41 ، من الأمر رقم 15 - 247 ،المؤرخ ي 09 / 16 / 2015 ، .

مرتبط بحالات توجب اعتماد هذه الصيغة، وقد ذكر المشرع حالتين، حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض(أولا)، وحالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك الموجهة للشباب(ثانيا)، و للتراضي خصائص (ثالثا) .

أولا - حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض :

يمنح استغلال الأملاك الوقفية :نص المشرع الجزائري على هاته الحالة في إطار أحكام المرسوم 18-213 وفقا لما يلي:

بالتراضي في إطار الاستثمار بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتتا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار[1]

وعلى هذا الأساس فإن مناط اعتماد أسلوب التراضي وفقا لهذه الحالة يتحقق عند عدم جدوى منح العقد وفقا لأسلوب تقديم العروض، وذلك بتنظيم عملية أولى ثم إجراء محاولة ثانية لإبرام عقد الاستغلال عن طريق أسلوب تقديم العروض، ثم إن الأساس الذي يجب أن تستند عليه سلطة الوقف لتقدير عدم الجدوى بمضمونها المذكور أعلاه، هو المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار[2]

إذا كان الاستثمار يقتضي توظيف أحد الأصول قصد الحصول على عائد اقتصادي في المستقبل[3]، 31 فإن عدم بلوغ هذا الهدف يدفع للحكم بعدم جدوى المشروع الاستثماري ، وبالرجوع إلى قانون الاستثمار والذي يفترض أنه بين تلك المعايير وقواعد عدم جدوى المشاريع، وبتفحص أحكامه، يتضح أن المشرع ربط تلك المعايير بضابط مفاده" الأثر الاقتصادي للمشروع الاستثماري "وذكر تلك المعايير التي يستجيب معها المشروع الاستثماري لهذا الضابط، لكنه أحال تحديدها إلى التنظيم [4] ولحد الساعة لم يصدر التنظيم المحال إليه.

---

[1]راجع المادة رقم 20 ، من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 213 ، المؤرخ في 08 / 20 / 2018 ،السابق الذكر.

[2]راجع جمال بوشنافة، لعميري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية ، المرجع السابق، ص1423

[3]راجع في هذا المعنى، عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006 ، ص 81 .

[4]راجع جمال بوشنافة، لعميري ياسين ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ، المرجع السابق، ص 1444.

ثانيا- حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك الموجهة للشباب :

يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما : ذكر المشرع الجزائري هاته الحالة وفقا لما يلي يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أممية و مردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماع.

كما يمكن منح الاستغلال بالتراض ي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤملات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة[1]

ومن هنا وعلى أساس الفقرة الأولى للمادة، إذا تبين أن المشروع الاستثماري المزمع إنجازه سيدعم ذمة الوقف بمردودية عالية، أو بعبارة أخرى يُكسب الوقف ريعا ماليا معتبرا، فإنه يتحقق مفهوم الاقتصاد الحقيقي للوقف في إطار مصلحته الفضلى، أو إذا تبين أن المشروع يكتسي الطابع الوطني ومقصود ذلك، من حيث آثاره فتستفيد منه كافة شرائح المجتمع على الصعيد الوطني، كإقامة مستشفى ضخم يقدم خدمة اجتماعية ي جميع التخصصات الطبية مثلا، أو إذا تبين أن المشروع سيحقق قيمة مضافة عالية ي الجانب الاجتماع ويحمل هذا الأخير على المعنى الواسع له، ليظهر من خلال أي مشروع يسد الحاجة الاجتماعية ويساهم ي معالجة مختلف اختلالات المجتمع، كإنجاز مصنع ضخم لصناعة وتركيب السيارات أو للصناعات الغذائية أو لصناعة النسيج، فيوفر حاجة السوق المحلية لهذه السلعة، ويسامح بالحد من البطالة والفقر، من خلال تشغيل عدد كبير من شرائح المجتمع وتحسين ظروفها المعيشية، أو كإقامة مدينة وقفية جديدة بمختلف مرافقها وتجهيزاتها، (مؤسسة تعليمية، مكتب للبريد، مستوصف، فروع مختلف المؤسسات والهيئات الإدارية التي تقدم خدمة عمومية)، فإن عقد استغلال العقار الوقفي يبرم عن طريق صيغة التراضي، مع العلم أن السلطة المكلفة بالأوقاف تكون المعني المباشر بتقدير مدى توافر مقتضيات هذه الحالة الموجبة لاعتماد صيغة التراضي، وهو ما يدعم الفكرة التي مفادها ضرورة الدراسة والتخطيط والاستشراف المسبق.

كما ذكر المشرع بموجب الفقرة الثانية للمادة الحالة الأخرى الموجبة لاعتماد صيغة التراضي، وذلك بالنسبة للمشاريع التي تمنح لفائدة الشباب الحاصل على مؤملات علمية ومهنية مناسبة لإقامة مشروع استثماري مصغر، و ذلك كون المستثمر شابا حاصلا على مؤهل علمي أو مهني لا يبرر منحه عقد الاستغلال بصيغة التراضي وصفته هذه لا تعادل بتاتا حالة المستثمر الذي يقيم مشروعا ذا مردودية وبعد وطني وقيمة اجتماعية عالية، ثم إن هاته الحالة تعتبر منحا لمزية قانونية تتم في حقيقتها مع جوهر

[1] أنظر المادة 20 ، من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 213 ، المؤرخ ي 08 / 20 / 2018 ،السابق الذكر.

حالة المبادرة بمشروع ذي بعد وطني وتقتل مثل هاته المبادرات، فيكفي أن يكون المستثمر شابا حاصلا على مؤمل علمي أو مهني (يمكن أن يكون بسيطا في ظل عدم تحديد الحد الأدنى له)، لكي يحصل على العقد بالتراضي، من جهة أخرى مثل هاته الحالة تعتبر فخا وحيلة يمكن استغلالها من قبل أولئك المستثمرين الذين لا يهمهم سوى الحصول على صفقة العقد زيادة لرأس مالهم بغض النظر على ما تؤتيه من أثر إيجابي على التنمية المحلية والجانب الاجتماع ، إذ يمكن لهؤلاء ولتجنب الدخول في ملابسات الترشح عن طريق تقديم العروض الاتصال بأحد الشباب الهاوي الذي له مؤمل علمي أو مهني فيعقد معه اتفاقية على جعله في واجهة الترشح للاستثمار عن طريق التراض ي فيتحمل الشاب كافة الالتزامات من الناحية القانونية والآخر يكون ممولا، مما قد ينجر عليه منازعات بين الشاب والممول والدخول ي عمليات تدليسية احتيالية لا تعود بالنفع على الوقف و تتنايى ومقاصده الشرعية.

ومن ثم كان المفترض أن يجعل المشرع صفة كون الشاب الحاصل على مؤمل علمي أو مهني فيصلا في تفضيله على المستثمر العادي، شريطة كون المشروع ذا بعد وطني وقيمة اجتماعية عالية ومردودية كبرى للوقف، فالراجح أن لمثل هذه المشاريع أولوية على مشروع مصغر، فلا مبرر يقف أمام مصلحة الوقف الفضلى، حتى قيل أن الوقف تصرف مصل الغرض يستوجب استغلالا أمثل وأشمل وأفضل [1]لا سيما بمقاصده الشرعية ومقتضى مراعاة إرادة واقفه، ولو تمثل المبرر في كون المستثمر شابا، فالمنطق سيقضي بتفضيل مشروع ذي بعد وطني يستفيد منه آلاف الشباب عوض مشروع مصغر يمنح لشاب واحد وتكون الاستفادة منه محدودة النطاق،

وقد نص المشرع على نموذج دفتر شروط يبين كيفيات منح العقد عن طريق التراضي [2] وحدد فيه الإجراءات اللازمة لاستكمال إبرام العقد، من حيث الملف المقدم من قبل المستثمر وكيفيات الترخيص بمنح العقد بعد اقتراح من الوالي وترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف إلى غاية إبرام العقد بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر وتسجيله وشهره بنفس الإجراءات المعتمدة في صيغة تقديم العروض[3] .

وما تجدر الإشارة إليه هو أن هناك أسلوبين آخرين يتم العمل بهما في إطار استغلال أملاك الوقف عن طريق الإيجار، وهما أسلوب المزاد العلني وأسلوب التراضي

[1] راجع، الدكتور عبد الله بن الشيخ المحفوظ بن بيه، إعمال المصلحة في الوقف سبيل الاستثمار الناجح للأوقاف ومضاعفة أجوز الواقفين، الطبعة الأولى، مؤسسة الريان، بيروت لبنان، 2005 ، ص 17 ، 18 .

[2] أنظر المادة رقم 22 ، من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 213 ، المؤرخ ي 08 / 20 / 2018 ،السابق الذكر.

[3] لأكثر تفصيل راجع المواد ابتداء من 08 - 04 ، من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراض ي، السابق الذكر.

أ- المزاد العلني أصل عقد في إتمام إبرام العقود

يعتبر المزاد العلني كإجراء، أصل معمول به لدى المشرع الجزائري لكن يختلف العمل به من حالة إلى أخرى، خصوصا إذا تعلق بإيجار أملاك الوقف ويتسع مجال تطبيق هذا الإجراء وعادة ما يخضع للقانون للعام، فهو إجراء من إجراءاته و يختلف و عمل به باختلاف نطاقه / أو محله

كما أن التطبيق العملي لإجراء المزاد العلني يستدعي بالضرورة إتباع عدة إجراءات تتراوح بين التمهيدية التحضيرية، و النهائية لإتمام إبرام العقود المختلفة، و تحت إشراف الهيئة المعنية صاحبة الملك سواء تم عن طريق المزايدة الشفوية، أو التعهدات المختوم.

كما أن إتمام إبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية المبنية عن طريق المزاد العلني، يتم تحت إشراف هيئات رئيسة تتمثل في ناظر الشؤون الدينية، مجلس سبل الخيرات و هذا حسب ما نص عليه المشرع ضمن أحكام لا مرسوم التنفيذي رقم98 - 381 أن : " يجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية و بمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية ..." [1]

ومن هنا فإن ناظر الشؤون الدينية يعتبر هيئة الإشراف على المزاد، بينما مجلس سبل الخيرات هيئة كمشاركة في ذلك ، إذ يعتبر ناظر الشؤون الدينية، كما سماه المشرع ، من أجهزة التنظيم و التسيير الموجودة على مستوى نظارة الشؤون الدينية في الولاية، ومن بين مهام هاته الأخيرة حماية الأوقاف و تشجيع استثمارها في إطار أحكام الشريعة و القانون[2] و حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 98-381 فإن نظارة الشؤون الدينية في الولاية تسهر على تسيير الأملاك الوقفية و حمايتها و البحث عنها و جردها و توثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به [3]

ومما أسلوب المزاد العلني وأسلوب التراضي بحالات مخصوصة تختلف عن حالات التراض ي وفقا للعقد المستحدث(حالتي نشر العلم وتشجيع البحث فيه، ومختلف سبل الخيرات [4]، ولا تعتبر أحكام العقد المستحدث بمثابة إلغاء ضمني أو تناقض أصل مع الأسلوبين المنصوص عليهما ي المرسوم

[1] راجع المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 ، المؤرخ في 12 / 01 / 1998 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد رقم 90 ، المؤرخة في 05 / 23 / 1998

[2] راجع المواد من 03إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 نفس المرجع

[3] العمري ياسين، الإيجارات الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه ل م د في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، لسنة 2018 ، ص 41.

[4] راجع المادتين 22 وما بعدها، و 25 ، من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 ، المذكور سابقا

التنفيذي رقم 98 - 381 ، وإنما اعتمد المشرع صيغة تقديم العروض ونص على حالات جديدة لصيغة التراض ي مراعاة منه لصفة المشاريع المنجزة على العقارات الوقفية والتي تكتسي الطابع الاستثماري ووقوفا عند خصوصية العقد الذي يتم من خلاله طرح هاته العقارات للاستغلال، وتوافقا مع الإجراءات المطبقة ي القانون الجديد للصفقات العمومية بخصوص الصيغة الأصلية.

ثالثا- خصائص إجراء التراضي:

يتفق العقد الإداري والعقد المدني حيث أن كلا منهما يقوم على أساس توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني معين، ويتمثل هذا الأثر في إنشاء التزامات وحقوق متبادلة بين الطرفين، كما يتفقان من ناحية الأركان الأساسية الواجب توافرها أثناء التعاقد وهي الرضا والمحل والسبب، إلا أن الاختلاف بينهما يكون عادة في النظام القانوني الذي يخضع له كل منهما، ويعود ذلك إلى أن الإدارة تبرم عقودها باعتبارها سلطة عامة تتمتع بحقوق وامتيازات السلطة العامة، وبالتالي تكون في موقع مختلف ومتميز عن موقف الأفراد يخولها سلطات خاصة لا يتمتع بها الأفراد العاديين أو الأشخاص الخاصة

فإذا كان أطراف العقد المدني يتمتعون بحرية كبيرة في التعبير عن إرادتهم في تحديد مضمون العقد ووسائل تنفيذه – كقاعدة عامة - فإن الأمر يختلف كثيرا بالنسبة للعقد الإداري باعتبار أن الإدارة طرفا فيه

كما أن التراضي يختلف عن الرضا في التعاقد كركن من أركان العقد، فوجود هذا الأخير لازم في كل العقود سوآءا كانت بين أطراف القانون الخاص أو أطراف القانون العام إذ لا يمكن تصور عقد دون ركن الرضا، فالأساس في العقود هو مبدأ الرضائية[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني بمعنى تلاقي الإيجاب والقبول من الإدارة والمتعاقد معها من خلال نصها:" **يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"** [2] ، وفي هذا الشأن يطبق القضاء الإداري القواعد المعمول بها في القانون المدني فمقارنة بالعقود الخاصة التي يسودها مبدأ سلطان الإرادة أساسا فان حرية الإدارة تتسم بالتقييد، حيث أن الإدارة العامة ملزمة بإبرام صفقاتها وفق كيفيات وقوالب وطرق رسمها لها القانون

[1] بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 ، ص132

[2] الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في القانون المدني المعدل و المتمم.

مسبقا وما يميز إجراء التراضي عن إجراء طلب العروض وإجراء المناقصة هو عدم إلزامية الإشهار، وإنما يتم جلب العروض فيها عن طريق الوسائل العادية [1]

[1] مانع عبد الحفيظ، طرق إبرام الصفقات العمومية وكيفية الرقابة عليها في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عام، جامعة أبي بمر بلقايد تلمسان 2008/2007، ص 136.

خلاصة الفصل

لقد تناولنا في هذا الفصل احكام استغلال عقارات الوقفية الموجهة في الاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 حيث تم تقسيم الفصل الى مبحثين خصصنا المبحث الأول الى مفهوم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم السالف الذكر و بدوره تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين فتطرقنا في المطلب الاول الى تعريف بعقد استثمار عقارات الوقفية و طبيعته القانونية اما المطلب الثاني نطاق تطبيق هذا المرسوم اما في ما يخص المبحث الثاني ندرس فيه شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار و ايضا تم تقسيمه الى مطلبين ، المطلب الاول شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار اما المطلب الثاني كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار و عليه من خلال ما تم تطرق اليه في هذا الفصل نستنتج انه تم التركيز على موضوع استثمار العقارات الوقفية العامة وقف ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

و بناء عليه نطبق أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سواء كانت واقعة في المناطق معمرة أو القابلة للتعمير، حيث أقر المشرع شروطا لمنح استغلال العقارات الوقفية أهمها أن يكون العقار وقفا عاما، على أن لا يكون ذو طابع فلاحي و يتم منح الاستغلال العقارات الوقفية عن طريق عقود إدارية، تتم وفق صيغتين الأولى عن طريق تقديم العروض أما الصيغة الثانية فهي عن طريق التراضي بعد فشل الطريقة الأولى .

الفصل الثاني

الآثار القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

الفصل الثاني : الآثار القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

بعد التحقق الوجود القانوني لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بناء على الأركان القانونية الواجب توافرها في هذا الأخير لإعطائه الوصف القانوني كل ذلك مرورا بإجراءات قانونية الذي ينجر عنه جملة من الآثار القانونية تسمح في جوهرها بإنشاء مركز قانوني ثابت لطرفيه.

ووعياً بأهمية تنظيمها بأحكام حاسمة تضع حداً للاختلاف، بادر المشرع الجزائري في المرسوم 18-213 إلى توضيح أثار عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار بما يخص المستثمر بتحديد حقوقه و وضعها في إطارها القانوني في مقابل حمله التزامات قانونية إهمالها من طرف المستثمر يؤدي إلى إعمال الإدارة المانحة لهذا الحق – حق الاستثمار – إلى توقيع عقوبات إدارية التي تتجلى بصورة واضحة بالفسخ الذي يعكس صورة الرقابة التي تتمتع بها هذه الإدارة

و على هذا الأساس نقسم الفصل الثاني إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول حقوق وواجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

المبحث الأول :حقوق وواجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

أقر المشرع الجزائري بموجب عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار جملة من الحقوق القانونية لصالح المستثمر، وفي مقابل حمله جملة من الالتزامات في ثنايا المرسوم التنفيذي رقم 18-213، ونموذج دفتري الشروط الملحقين به حيث لم يفرق المشرع الجزائري بين المستثمر الشخص الطبيعي وحتى المعنوي، إذ لم يرد أي تمييز من قبل المشرع في هذا الإطار وعلى الأساس سيقسم هذا

المبحث لمطلبين المطلب الأول حقوق المستثمر والمطلب الثاني نخصصه المستثمر.

المطلب الأول حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

باستقراء المادة 19 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض[1]، و المادة 14 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود و الشروط المطبقة على منح العقارات العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي و تظهر هذه الحقوق في كل من حق الانتفاع و حق التجديد

[1]انظر المادة 19 من الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا

الفرع الأول: حق الانتفاع

صرح المشرع الجزائري بأنه يمكن للمستثمر الانتفاع بعائدات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار و هو يختلف بحسب مرحلة التي يكون خلالها.

أولا- طبيعة حق الانتفاع خلال مرحلة الإنجاز

يبدأ سريان مرحلة الانجاز من تاريخ إبرام عقد الاستغلال إلى غاية إتمام الأشغال المتفق عليها بالعقد حيث يظهر مقصود حق انتفاع المستثمر من خلال جزئيتن أولهما نطاق الحق و ثانيهما السلطات القانونية التي يخولها هذا الحق فالنطاق العيني لحق الانتفاع المخول للمستثمر بمفهوم أحكام المرسوم التنفيذي 18-213 فيظهر في العين الوقفية المعقود عليها في حد ذاتها [1].

وإما أن تكون العين الوقفية محل حق الانتفاع المخول للمستثمر أحد العقارات المبنية، و هاته الأخيرة تختلف في طبيعتها العينية من حيث المساحة و الحجم و المهم أن تستجيب للضابط الذي وضعه المشرع الجزائري و هو كونها جاهزة لاستقبال أحد المشاريع الاستثمارية و مناسبة لطبيعته، و القول بذلك يعني أنها صالحة للانتفاع بها من قبل المستثمر و عندها ينبغي ألا تكون معرضة للخراب و الاندثار [2].

إن البناء الوقفي المتوهن الذي يقترب احتمال خرابه و اندثاره إلى الحقيقة لا يسمح بتحقيق مقصود العقد و الذي يعد من أبرز تجلياته إنجاز مشروع استثماري وقفي في النهاية، يمهد له في البداية حق أصيل للمستثمر القائم بفعل الانجاز، و هو الانتفاع بذلك البناء، وقد لا تكون هناك مدعاة للتحدث على حق الانتفاع عملية إصلاح تجبر حالته و هاته يحققها عقد آخر بمقصوده و بطبيعة ما يخوله من حق الانتفاع، إلا و هو عقد الترميم أو التعمير [3].

و إما أن تكون العين الوقفية نحل حق انتفاع المستثمر، أحد العقارات القابلة للبناء، و هاته واضحة المعنى لتشمل كل وعاء عقاري صالح للبناء فلا يستوي أن تكون الأرض الفلاحية أو منجمية أو ما قام مقام ذلك، و من باب أولى ينبغي أن يكون الوعاء العقاري الوقفي صالح للانتفاع، إذ يتعطل هذا الحق المخول للمستثمر إذا كان أرضا خربة لا انتفاع يستوي معها [4].

---

[1] العمري ياسين، بوشنافة جمال ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 257
[2] المرجع ذاته ، ص 257
[3] المرجع ذاته ، ص 258.
[4] المرجع ذاته، ص 258.

أما بالنسبة للسلطات التي يخولها هذا الحق للمستثمر، فتلك الثابتة في مفهوم القواعد العامة لحق الانتفاع، باعتباره أحد الحقوق العينية المترفعة عن حق الملكية مع العلم أن هذه الأخيرة يراد بها :" حق التمتع و التصرف في الأشياء" و عادة ما يعبر حق التمتع على حق الانتفاع الذي يخول في جوهره سلطتي الاستعمال و الاستغلال للشيء دون التصرف في رقيته [1].

ثانيا- طبيعة حق الانتفاع خلال مرحلة الاستغلال :

حدد المشرع الجزائري من ناحية أولى ضوابط الدخول في مرحلة الاستغلال ووسيلة إثبات ذلك و قفا للنص الأتي:" يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة مطابقة و التراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزامات و يثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعده مدير الشؤون الدينية و الأوقاف و ذلك إعطاءه الترخيص باستغلال العقار[2] وتمكينه من حيازة العقار الوقفي والانتفاع من عائدات استغلاله [3] التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد [4]

الفرع الثاني:حق التجديد

خول المشرع الجزائري للمستثمر الحق قي تجديد العقد/ و ذلك دون تمييز يذكر، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و سواء كان مشروعا عاديا أو ذا قيمة على التنمية الوقفية و الوطنية و حتى و لووجه المشروع لأحد الشباب المستثمر، مع العلم أن لحق التجديد هذا مستلزماته التي تبرز طبيعته من خلال ما يلي

أولا- حق التجديد :

يسري حق التجديد المخول للمستثمر على العقد الأصلي برمته، أي حسب المدة الأصلية المتفق عليها وقفا لما ذهب إليه المشرع، أو ما أسماها عند تنصيصه على هذا الحق عقد الاستغلال إذ أن مقصودها العقد الأصلي المبرم ما بين سلطة الوقف و المستثمر على العين الوقفية المبنية أو القابلة للبناء الموجهة لإقامة المشروع الاستثماري

[1] العميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، ص 258.
[2] انظر المادة 11 - من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم213 – 18 .
[3] انظر المادتين 12 و 19 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم.213 – 18 .
[4] انظر المادة 18 من الملحق الأول من خلال للمرسوم التنفيذي رقم213 – 18 .

ثانيا- أصل حق التجديد

إن الأصل في ممارسة حق التجديد أنه لا يتطلب أية وسيلة للتعبير عليه ذلك أنه يتم بشكل ضمني سواء كان لصالح المستثمر أو لورثته، فتلك قرينة قررها المشرع الجزائري بإرادته فأعدم بذلك أية إرادة ضمنية للمتعاقدين، ذلك أنه يجوز من حيث الأصل التعبير ضمنيا عن الإرادة، و التجديد الضمني يبقى قرينة قائمة إلى غاية إثبات عكسها بتعبير صريح، كأن يعبر المستثمر أو ورثته عن الرغبة في عدم التجديد عن طريق تصريح كتابي يتم إعلامه للسلطة

أما الأجل القانوني لممارسة حق التجديد للعقد هو سنة قبل انتهاء المدة الأصلية و ذلك أجل تنظيمي قدره المشرع بالنظر للمدة الأصلية للعقد التي تتراوح ما بين الخمسة عشر و الثلاثون السنة إذ جعل الأجل محددا بثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة بثلاثة سنوات مع العلم أن الميعاد السنة المذكور يعتبر أجل مسقط للرغبة في عدم التجديد فإذا تم تجاوز هذا المعاد و لو بشهر فلن تجد هانه الرغبة أي صدى لأنها قد أعدمت بالسريان الطبيعي لقرينة التجديد الضمني للعقد[1]

كما أنه يمكن المطالبة بتمديد الآجال في حالة الظروف القاهرة[2] .

المطلب الثاني: واجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي

في مقابل تمتع المستثمر بحقوقه ثابتة له بموجب عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، فإن التنفيذ الطبيعي لهذا العقد يقتضي تحميله لجملة من الواجبات متابعته بالجزاء المناسب نظير الإخلال بالوفاء بهذه الواجبات

الفرع الأول واجبات مالية

يجب عليه دفع بدل إيجار سنوي خلال مرحلة الانجاز بعد توقيعه للعقد، كما يتوجب عليه دفع نسبة مأوية من رقم الأعمال خلال فترة الاستغلال تتراوح بين 1% و 8% حسب المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الايجابي المترتب على التنمية المحلية[3] ، كما تحمل كل المصاريف و الرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.

[1] العمري ياسين ، جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص267.
[2] انظر المادة 16 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم213 - 18
[3] انظر المادة 15 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم213 - 18

الفرع الثاني : الواجبات الغير المالية

- عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة المكلفة بالأوقاف،

- تأمين الاستثمار من كافة الأضرار والمخاطر التي قد تلحق به،

- تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبته في التجديد[1].

إضافة إلى التزامه الواجبات الملقاة على عاتقه بمناسبة توقيعه للعقد يلتزم المستثمر المستفيد في حالة البناء مباشرة بالشروع في انجاز المشروع بعد حصوله على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدي،(في حالة وفاته وقبول ورثته بإتمام المشروع يلتزمون بما التزم به مورثهم[2] ، ويعد مخلا لالتزاماته التعاقدية في الحالات التالية:

- عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، خاصة المدة الزمنية 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[3].

الفرع الثالث: جزاء الإخلال بواجبات القانونية

يترتب على الإخلال بالواجبات القانونية فسخ العقد

[1] انظر المادة 20 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا.
[2] انظر المادتين 16 والمادة 27 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا.
[3] انظر المادة 21 - من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 18-213 المذكور سابقا.

أولا- الفسخ

حيث ذكر المشرع عدة حالات يتحقق فيها وجه الإخلال بالالتزام، فعندما يعتبر المستثمر مخلا بالتزاماته العقدية، حالة عدم إتمام المشروع رغم انقضاء المدة الأصلية والإضافية للعقد، وحالة التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع بدون عذر مقبول، بمعنى أنه لا يكون سبب التأخر مثلا عدم استكمال إجراءات استصدار رخصة البناء، والحالة الأخرى مفادها التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد، ومقصود ذلك الأجرة السنوية المقابلة لحق الانتفاع بالعقار الوقفي والسارية طوال مدة الإنجاز، وكذا الحصة المالية النسبية التي تشارك فيها السلطة المستثمر طوال سريان مرحلة استغلال المشروع.

كما جعل المشرع حالة إهمال المشروع كليا أو جزئيا والتي تحمل على ما مفاده عدم بذل العناية اللازمة في الوفاء بالالتزام، وذلك ي حدود معيار الرجل الحريص، حتى لا يفهم أن المقصود هو التخلي الكلي أو الجزئي عن المشروع، وذكر المشرع حالة أخرى مفادها سوء تسيير الاستثمار، سواء كان تسييرا مباشرا من قبل المستثمر أو عن طريق المؤسسة الخبيرة في هذا المجال، وبصفة عامة كل حالة يتحقق فيها مقتضى عدم التقيد بالبنود والشروط الثابتة ي عقد الاستغلال ودفتر الشروط الملحق به 57

ثانيا: إجراءات الفسخ

الإجراء الجوهري الذي ينبغ استيفاؤه عند مباشرة الفسخ من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف هو : "الإعذار للمستثمر "باعتباره مدينا بالالتزام، وجاء في القانون المدني في العقود الملزمة للجانبين إذا لم أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه[1]

لتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بمباشرة إجراءات الفسخ على مسؤولية وعاتق المستثمر المخل بالتزاماته، وذلك بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد 01 يتم تبليغهما للمستثمر عن طريق المحضر القضائي، وبعد انقضاء أجل شهر يساري ابتداء من الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد.

كما أنه إذا يتم تجديد العقد تلقائيا بعد انتهاء المدة المتفق عليها ولذلك يتوجب على المستثمر إبداء رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء العقد، حتى ينقضي عقد الاستثمار بينه وبين السلطة المكلفة

[1] انظر المادتين 16 من الملحق الأول والمادة 12 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم213 – 18 .

بالأوقاف.[1] 54 حيث ينقضي عقد الاستثمار بوفاة المستثمر في حالة عدم وجود ورثة، أما في حالة وجودهم فإن السلطة المكلفة بالأوقاف تقوم بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق محضر قضائي وذلك من أجل تحديد موقفهم وذلك خلال 60 يوما الموالية للتبليغ، وذلك بخصوص المشروع الاستثماري، سواء أثناء الانجاز أو أثناء الاستغلال حيث يخيرون بين:

أ- مواصلة الانجاز و/أو الاستغلال :وذلك بشرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام

الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية.

أ-1- وإما فسخ العقد: وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في المدة المحدد (60) يوما يتم فسخ العقد دون تعويض، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد ،يتم بناء على خبرة تحديد التعويض لفائدة الورثة والذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، وذلك دون أن يتجاوز هذا المبلغ التعويض ي قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 %

المبحث الثاني سلطات الإدارة المانحة لعقد استثمار العقارات الوقفية

إن أموال وممتلكات الأوقاف عرضة دائما إلى المساس بها عن طريق الغصب والاستيلاء، كما أنها معرضة للتخريب والاندثار إذا لم يكن هناك من يعمل على الحفاظ عليها وصيانتها وعمارتها وترميمها وتنميتها بالقدر الذي يضمن التقيد بشروط الواقفين ويمكن من الانتفاع بها على الوجه المشروع، وكل ذلك يدخل في تحقيق الغرض الهام والشامل الذي تنطوي عليه فكرة الوقف وهو تحصيل الثواب والبر بالعباد والمشاركة في التنمية[2].

ولا شك أن من يؤول له الانتفاع بالعين الموقوفة قد لا يحسن الحفاظ على أعيان الوقف وأصوله أو قد يغير وجهتها عن الغرض الذي وقف المال لأجله، فضلا عن أن الوقف في النهاية يتحول إلى وقف عام إذا لم يقبله الموقوف عليه، وكذلك إذا انقطع المستحق ون للوقف الخاص، حيث تتدخل الدولة عن طريق أجهزتها الإدارية في التكفل بهذا القطاع لتعمل على تسيره إداريا وماليا بما يمكن من ضمان حمايته وتحقيق شروط نمائه وازدهاره، الأمر الذي يجعلنا نعالج هذا الجانب من الدراسة من خلال بيان التأصيل والتاريخي لإدارة الوقف والولاية عليه، ثم أساس قيام الإدارة الحكومية لقطاع الأوقاف في

[1] انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم213 – 18 .

[2] انظر بن تونس زكريا، (الإصلاح الإداري لنظام الوقف في التشريع الجزائري دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي،رسالة دكتوراه، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية – قسنطينة- تخصص شريعة و قانون ، 2014/2013)، ص 133.

الجزائر من خلال نمطي الإدارة المركزية والإدارة المحلية إلى الجوانب المالية والمحاسبية في تسير الأموال والأملاك الوقفية[1].

المطلب الأول: سلطة التوجيه و الإرشاد

سنتناول بالدراسة تعريف السلطة التوحيه و الإرشاد كفرع أول أما الفرع الثاني خصصناه للأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي

الفرع الأول: تعريف سلطة التوجيه و الإرشاد

سلطة التوجيه و الإرشاد تعني تحقق الإدارة من المتعاقد معها يقوم بتنفيذ الالتزاماته العقدية على النحو المتفق عليه، فهي تقوم بتوجيه الأوامر لاختيار الطريق الأمثل لتنفيذ الالتزام العقدي أو أن ينفذ تلك الالتزامات على النحو معين في حدود الشروط و كيفيات المتفق عليها في العقد كما يمكنها أن تستعمل سلطة التوجيه و الإرشاد و حتى و لو لم تحتط به الإدارة صراحة في شروط العقد لأنه حق قائم في كل العقود الإدارية [2]

الفرع الثاني :الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي

بغية تحقيق التنظيم والترتيب لأعمال الوقف وكذا الاستثمارات المتعلقة به، قام المشرع الجزائري باستحداث أجهزة على مستوى المركزي

للسهر على ذلك ، من أهم هذه الأجهزة :مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة، المفتشية العامة، لجنة الأوقاف لتنظيم كل ما يتعلق بالجانب الوقفي على مستوى المركزي، لذلك تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع :فرع الأول :خاص بمديرية الأوقاف والحج والعمرة، الفرع الثاني: المفتشية العامة، الفرع الثالث والأخير :للجنة الأوقاف.

[1] بن تونس زكريا ، المرجع السابق، ص 133

[2] سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة ، القاهرة ، مصر ـ بدوم سنة النشر، ص 633.

الفرع الأول :مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة

في إطار تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم 200-146 بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية، استحدث المشرع مديرية الأوقاف والحج والتي كانت تسمى فيما مضى بنظارة الأوقاف[1]

تدار الأوقاف على المستوى المركزي تحت سلطة الوزير من خلال هذه المديرية أي مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المعدل والمتمم للمرسوم تنفيذي 2000-146 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية [2].

وتم تكليف مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة وفقا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 05-427 مجال إدارة الأوقاف بمهام التالية:

-البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها وإحصائها.

-الإشراف على جميع موارد الزكاة وتوزيعها وتحديد طرق صرفها.

-إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.

-متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.

-تحسين التسيير المالي والمحاسبي للأملاك الوقفية والزكاة.

-إعداد برامج التحسسية والتشجيع على الوقف وواجب الزكاة.

-إعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة بالأملاك الوقفية وضمان متابعة تنفيذها.

-ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية.

-الإشراف على تحضير موسم الحج وتنظيمه ومتابعته وتقييمه.

-ضمان أمانة اللجنة الوطنية للحج.

[1] المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000-146 المؤرخ في 2000/06/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية، ج ر رقم 38

[2] المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المؤرخ في 2005/11/07 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 2000-146 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون و الأوقاف ج ر العدد 73

-ضمان متابعة عمل الوكالات السياحية في مجال الحج والعمرة ومراقبته وتقييمه [1].

تعتبر الإدارة المركزية للأوقاف ليست إدارة مستقلة قائمة بذاتها وإنما تم إدراج أربعة مديريات فرعية تابعة لها طبقا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 05-427 نذكر على التوالي

1-المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها:

تكلف هذه المديرية بعدة مهام أهمها:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.

- مسك سجلات الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة

- جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.

- متابعة تسيير الأملاك الوقفية.

- المساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه.

- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية [2].

وتضم هذه المديرية الفرعية وقفا لنص المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المتعلق بتنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف المكاتب التالية:

- مكتب البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها.

- مكتب الدراسات التقنية والتعاون.

- مكتب المنازعات [3].

[1] راجع في ذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 73،2005.

[2] نفس المرسوم التنفيذي.

[3] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المادة الثالثة، الجريدة الرسمية،73 ،2001

2-المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية :وهي مكلفة وفقا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 05-427 بالمهام التالية:

-إعادة الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.

-متابعة تحصيل الإيجار وصياغة الأملاك الوقفية.

-إعداد الصفقات والاتفاقيات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.

-وضع آليات إعلامية وإشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي[1] .

وتم تنظيم هذه المديرية الفرعية في شكل مكاتب طبقا للقرار الوزاري المشترك المتعلق بتنظيم المكاتب الإدارية المركزية، طبقا للمادة الثالثة وهي:

-مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

-مكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية.

-مكتب صيانة الأملاك الوقفية[2] .

لقد جاء التنظيم الإداري الذي أحدثه المرسوم التنفيذي رقم 05-427 للإدارة الوقفية في مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة، جاء استجابة للتغيرات وللتوجهات الجديدة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في هذه المرحلة، والمتمثلة أساس في تكثيف البحث عن الأوقاف المفقودة وإرجاعها وإحصاء الأوقاف الموجودة واستثمار الأصول الوقفية وصيانة الأملاك الوقفية والعناية بها [3].

وجاء مرسوم التنفيذي 05-427 تجسيدا لإرادة أعلى سلطة إدارية وسياسية في الدولة، ألا وهو رئيس الجمهورية للمرسوم الرئاسي رقم 01-107 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية(قرض ومنحة، الموقع بين جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية ببيروت (لبنان) في 2000/01/08 لتمويل مشروع

[1]المرسوم التنفيذي 05-427 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف السابق الذكر.
[2]القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المادة الثالثة، الجريدة الرسمية،73 ،2001
[3]خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم .السياسية، جامعة أبو بكر القايد، تلمسان، الجزائر،2012 ، ص118

حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر وحصرها بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالمالية والبنك الجزائري للتنمية[1] .

لم يقتصر البحث عن الأملاك العقارية الوقفية على الجانب التقني(المعينة الميدانية والبحث لدى المصالح الإدارية)بل تعداه إلى الجانب التاريخي من خلال الكتب والدراسات التاريخية وذلك على النحو التالي:

1-عملية البحث عن الأملاك الوقفية :تتلخص مهمة مديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية وحصرها في المراحل التالية:

1-1- مرحلة البحث عن الوثائق :يتم البحث عن الوثائق المتعلقة بالعقار ودراستها لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار وأصل الملكية، وكذا جمع كل المعلومات المتعلقة بالعقار، وتتم هذه العملية من خلال خلية الخبرة التي توجه فرق متخصصة تتولى عمليات البحث عن الوثائق والأملاك الوقفية المعروفة والمعلومات التي هي قيد البحث أو المتوفرة على معلومات أولية أو تم العثور عليها لدى المصالح الإدارية معينة حسب كل ملك وقفي وتسمى هذه الفرق (فرق البحث الموجه)، وفرق أخرى تتولى عمليات البحث عن الأملاك الوقفية المجهولة لدى مختلف المصالح الإدارية والمؤسسات التي لها علاقة مع الأوقاف أو يمكن أن تملك وثائق تدل عليها تسمى (فرق البحث[2])

أما المعاينة الميدانية تتم من خلال خلية الخبرة التي توجه الفرق المتخصصة التي تتولى عمليات المسح الطوبوغرافي لتحديد المعالم الحدودية وحساب مساحات العقار الوقفي، بإضافة إلى التحقيق في عين المكان لتحديد طبيعة العقار، إحصاء المستغلين وتاريخ استغلالهم للملك الوقفي والمستغلين المجاورين لها، كما يمكن اللجوء للأئمة لاكتشاف الأملاك الوقفية والجمعيات الدينية والموطنين، ومن خلال هذه المعاينة يتم انجاز بطاقة تقنية أولية الملك الوقفي[3] .

[1] المرسوم الرئاسي 01-107 المؤرخ في 2001/04/26 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية قرض و منحة ج ر العدد 25، لسنة 2001 .

[2] عبد الهادي لهزيل، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، تخصص الأحوال الشخصية، جامعة الوادي،2015/2014 ص 46 .

[3] المرجع ذاته ، ص46 .

2-1- مرحلة التحقيق :تتم على مستوى خلية الخبرة التي تقوم على دراسة وتحليل الوثائق والمعلومات المتحصل عليها من قبل فرق المعاينة الميدانية وفرق البحث الموجه والعام، وتتولى الخلية أيضا إعداد مخططات حالة أماكن بالتنسيق مع فرق المعاينة الميدانية ومختلف مخططات المقارنة للملك الوقفي، واعداد بطاقة تقنية للملك العقاري الوقفي، ليتم بعد ذلك انجاز تقرير خبرة يتضمن كل المعلومات والوثائق المتحصل عليها، مع تحليل والدراسات والنتائج المتوصل إليها بالنسبة للملك الوقفي ويكون مرفقا بالمخططات والوثائق المستخرجة، كما تتولى خلية الخبرة أيضا توجيه ومعاينة نتائج البحث والمعاينة الميدانية التوجيه والتنسيق الدائم لفرق البحث، بالإضافة إلى تحليل نتائج فرق البحث العام [1].

2-مراحل البحث عن الأملاك الوقفية:

يتم البحث عن الأوقاف المعروفة من خلال الوثائق المتوفرة عن طريق المعاينة الميدانية وقيام باستخراج الوثائق ثم التحقيق، أما إذا كان دون وثائق أو وثائقها ناقصة أو غير مطابقة مع حدود العقار فيتم البحث عنها عن طريق التحقيق الميداني وجملة من المصالح منها:

أ-وزارة المالية :

تضم مصالح مسح الأراضي(لمعرفة المشتغلين الأصليين، طبيعة الأرض أصل الملكية، المساحة، الحدود، رقم القطعة، رقم القسم، المكان المسمى ومن الممكن وجود وثائق أخرى كتقارير خبرات وتقارير معالم الحدود)، ووثائق مسح الأراضي من أجل إحصاء المشتغلين الحاليين، دراسة البطاقة التقنية للعقار، البحث عن مخططات مسح الأراضي.....)[2]

ب-مصالح أملاك الدولة

تضم المحافظة العقارية (لدراسة عقود الملكية ووثائق الإدارية للوصول للمالكين الأصليين وفق للمراحل التي مر بها العقار :دراسة العقود والوثائق الإدارية -البحث في سجلات الرهن من خلال سجل الأسماء الأوروبية وسجل الأسماء العربية وأرشيف المحافظة العقارية ففي هذه مصلحة تضم وثائق وعقود إدارية حول هذه الصفقات وسجلات وتتضمن عمليات التنازلات والمبيعات في المزاد العلني مرتبة حسب السنوات وبكل سجل عشر سنوات-عقود إدارية ووثائق مبين فيها أصل الملكية- مراسلات حول العقار ومصالح الضرائب من خلال أرشيف الضرائب :البطاقة التقنية للعقار المرتبة حسب اللقب

[1] عبد الهادي لهزيل، المرجع السابق، ص46
[2] المرجع ذاته، ص47

وتسجيل العقود الإدارية وأرشيف الرهون المرتب حسب الأسماء وعمليات البيع وشراء المتعلقة بالعقارات وشهادات الرهن)[1]

ج-وزارة العدل :

تضم أرشيف المحكمة والمجالس القضائية (أحكام البيع في المزاد العلني للأملاك الوقفية مع ملاحظة أن هذه الأحكام موجودة ولم يمكن الحصول عليها -أرشيف المحاكم الشرعية المالكية والحنفية غير أن وثائقهم غير مرتبة ومنشرة عبر المجالس القضائية ومصالح أملاك الدولة)وأرشيف وزارة العدل[2].

د-وزارة الثقافة والإعلام

تضم المحفوظات الوطنية (المتمثلة في :سجل العثمانيين، سجل مداخيل الوقف، سجلات أملاك موقوفة لصالح المساجد وجمعيات دينية كالأندلس وسبل الخيرات والجامع الأعظم ودفاتر بيت المال والتي يعود تاريخها للعهد العثماني.

ه -وزارة الفلاحة :

تضم وثائق تأميم الثورة الزراعية لأملاك حيوية تابعة للزوايا، والأوقاف العامة أو الخاصة[3] .

و -وزارة الداخلية والجماعات المحلية :

تضم عقود ملكية وعقود إدارية، ومخططات من المحتمل أن تتعلق بالوقف عقود تحويل أراضي لبناء المساجد والمدارس قرآنية وعقود تنازل لعقارات لصالح الجمعيات الدينية.....

ز -المعهد الوطني للخرائط :

يحتوي هذا المعهد على خرائط تسهل عملية البحث وتحديد الأماكن [4]، ثم تأتي بعد هذه المؤسسات مرحلة إعداد تقارير خبرة بعد التحليل ودراسة الوثائق، وبالنسبة للأملاك الوقفية التي هي قيد البحث والتي تتوفر على معلومات أولية ولكن مجهولة الموقع، فيتم البحث عن الوثائق واستخراجها، ثم إجراء

[1] عبد الهادي هزيل، المرجع السابق ، ص47.
[2] نفس المرجع ، ص48
[3] نفس المرجع، ص48
[4] نفس المرجع، ص 48 ،ص49

تحقيق الميداني بعد تحليل ودراسة الوثائق ليتم تحديد موقع العقار وإعداد تقرير خبرة، أما الأوقاف المجهولة فإن البحث عنها يتم عن طريق المصالح الإدارية والأرشيف لاكتشاف أراضي وقفية المجهولة بعدها يتم تحقيق الميداني بعد دراسة وتحليل الوثائق لتحديد موقع العـــقار ثم إعداد تقرير خبرة[1] .

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي المديرية الفرعية للزكاة تم تكليفها بما يأتي بيانه:

- تحديد أنصبة الزكاة.

- إعداد الطرق والوسائل التنظيمية المتعلقة بجمع الزكاة.

- إعداد مقاييس توزيع الزكاة على المستحقين وكيفيات ذلك.

-إعداد بطاقة وطنية لمستحقي الزكاة وتحيينها.

- متابعة موارد ونفقات أموال الزكاة ومراقيتها.

- تنظيم أيام إعلامية واشهارية للزكاة.

- متابعة مشاريع استثمار أموال الزكاة وتنفيذ الاتفاقيات المبرمة في هذا المجال .

4- المديرية الفرعية للحج والعمرة :

كلفت هذه المديرية طبقا دائما للمرسوم 05-427 على ما يلي

- الإشراف على عملية تحضير موسم الحج وتنظيمه وتقييمه.

- اتخاذ التدابير اللازمة لضبط قوائم الحجاج بالتنسيق مع المصالح المعنية.

- متابعة عملية سفر الحجاج والمعتمرين.

- متابعة تطبيق برنامج العمل السنوي، والمتعدد السنوات للجنة الوطنية للحج.

[1] عبد الهادي هزيل، المرجع السابق ،ص49

- وضع آليات مراقبة عمل الوكالات السياحية في إطار عملية تنظيم الحج والعمرة وتقييمه طبقا لدفتر الشروط ومتابعة تنفيذها.

-إعداد ووضع برامج تحسيسية لتوعية الحجاج والمعتمرين والسهر على تنفيذها.

-الموافقة على دفاتر الشروط المتعلقة بتنظيم عملية الحج والعمرة ومتابعة تنفيذها[1] .

وطبقا للقرار الوزاري المشترك المتضمن تنظيم المكاتب المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، فإن مديرية الفرعية للحج والعمرة تضم المكاتب التالية:

- مكتب تنظيم ومتابعة عمليات الحج.

- مكتب متابعة عمليات العمرة [2].

الفرع الثاني :المفتشية العامة

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 200-146 المتعلق بالإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على إحداث المفتشية العامة وأحالت على تنظيمها وعملها على مرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المتضمن إحداث هذه المفتشية العامة وتنظيمها وسيرها[3] .

وقد نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 2000-371 مهام المفتشية العامة في إطار دائرة الأوقاف التي تنص على:

- تكلف المفتشية العامة تحت سلطة الوزير بالقيام بزيارات مراقبة وتفتيش تنصب لاسيما على ما يأتي:

- مدى فعالية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما الخاصين بالقطاع.

- التأكد من السير الحسن للهياكل والمؤسسات والهيئات التابعة للوصاية.

- الاستعمال الرشيد والأمثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الهياكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف .
[2] القرار المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية بوزارة الشؤون الدينية .
[3] راجع في ذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف .

- التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها إليها وزير الشؤون الدينية والأوقاف و/أو الهياكل المركزية.

- التنشيط بالاتصال مع المديرين الولائيين برامج التفتيش وتنسيقها.

- يمكن أن تقترح المفتشية العامة أيضا، على أثر زيارتها، توصيات أو أية إجراءات من شأنها أن تساهم في تحسين وتنظيم عمل المصالح والهياكل والمؤسسات التي تفقدتها.

- متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدها وإعداد تقارير دورية على ذلك.

- يمكن أن تطلب من المفتشية العامة، زيادة على ذلك القيام بأي عمل تصوري أو أية مهمة ظرفية لمراقبة ملفات محددة أو وضعيات خاصة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف [1].

إلى جانب مهام المفتشية العامة الرقابية العامة على مختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للوصاية، فإنها تقوم تحت سلطة الوزير بزيارات مراقبة وتفتيش تنصب على متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدها وإعداد تقارير دورية على ذلك يرسلها المفتش العام إلى الوزير.

تنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 2000-371 على " تتوج كل مهمة تفتيش أو مراقبة بتقرير يرسله المفتش العام إلى الوزير [2].

يعد المفتش العام، زيادة على ذلك تقريرا سنويا عن النشاط يرسله إلى الوزير، يبدي فيه ملاحظاته واقتراحاته المتعلقة بسير المصالح والمؤسسات التابعة للوصاية ونوعية أدائها[3]

الفرع الثالث :لجنة الأوقاف

الإدارة المركزية للأوقاف ليست إدارة مستقلة قائمة بذاتها، بل هي مجموعة من الأجهزة يوجد بجانبها تنظيم إداري أو جهاز آخر يدخل ضمن التنظيمات الإدارية الأخرى، والتي ذكرناها تدعى" لجنة الأوقاف"، ولقد تم إحداث هذه اللجنة كجهاز مركزي بموجب قرار الوزاري رقم 29 الصادر عن الشؤون الدينية والأوقاف، تطبيقا لنص المادة 9 من المرسوم تنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة

[1] راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000- 371 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف
[2] عبد الهادي لهزيل، المرجع السابق، ص42
[3] المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-371

الأملاك الوقفية وتسييرها وحميتها وكيفيات ذلك والتي تنص على :تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول به [1].

تنشأ لجنة الأوقاف بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحيتها، حيث نصت المادة الأولى الفقه الأولى منها من القرار الوزاري رقم 29 على "تتولى هذه اللجنة مهام الإشراف العملي والإدارة للأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وتنظيم ذلك"

كذلك أكدت الفقرة الثانية من المادة الأولى نفسها على أنها تمارس مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية باعتباره سلطة مكلف بالأوقاف، وبذلك تعتبر هذه الجنة المسؤول الأول عن الأملاك الوقفية على المستوى المركزي بعد الوزير الذي يعمل تحت سلطته [2].

أولا :تشكيلة لجنة الأوقاف

تشكل لجنة الأوقاف طبقا للمادة الثانية طبقا للقرار الوزاري رقم 29 من إطارات الإدارة المركزية للوزارة وممثلين للقطاعات الأخرى على النحو التالي:

- مدير الأوقاف رئيسا.
- مدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية، كاتبا للجنة.
- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع، عضوا.
- مدير الإرشاد والشعائر الدينية، عضوا.
- مدير إدارة الوسائل، عضوا.
- مدير الثقافة الإسلامية، عضوا.
- ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، عضوا.
- ممثل عن وزارة العدل، عضوا.

[1] راجع المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور سابقا.
[2] مصنف القوانين والمراسيم والقرارات الوزارية المشتركة والقرارات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من أول يناير 1997 إلى 31 ماي 2003 نشر وزارة شؤون الدينية ة الأوقاف، الجزائر .

- ممثل المجلس الإسلامي الأعلى، عضوا[1]

أضاف إليهم القرار الوزاري رقم 200 المتمم للقرار الوزاري 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحيتها بعد تعديل المادة الثانية، ثلاثة أعضائهم على التوالي:

- ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، عضوا.

- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية،عضوا.

- ممثل عن وزارة السكن والعمران،عضوا [2].

وقد يعود بسبب إضافة هؤلاء الأعضاء بموجب هذا القرار الوزاري هو الدور الذي تلعبه هذه الوزارات في عملية البحث الميداني عن الأملاك الوقفية، وذلك لما تتوفر عليه من وثائق ومصالح إدارية ذات ارتباط وثيق بعملية البحث عن الوقف العقاري، مما يجعل هذا التمثيل له ما يبرره فيما يخص دراسة وضعية كل عقار، وللوقوف على طبيعة القانونية [3].

يمكن أن تستعين هذه اللجنة بأي متخصص يمكن أن يفيدها في أشغالها وفقا لنص المادة الثانية الفقرة الثانية من القرار الوزاري رقم[4]200.

تعتبر الإدارة المركزية للوزارة مقرا لها طبقا لنص المادة الثالثة من القرار الوزاري رقم[5].

ثانيا :مهام لجنة الأوقاف

تتولى لجنة الأوقاف طبقا للمادة 4 من القار الوزاري رقم 29 النظر والتداول في جميع القضايا المعروضة والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها .

- تقوم في هذا الخصوص بدراسة وضعية الأملاك الوقفية العامة أو الخاصة عند الاقتضاء على ضوء أحكام المواد3 ،4،5، 6من مرسوم التنفيذي 98-381 ، وتعد محاضر نمطية لكل حالة على حدى وفي هذا الإطار تقوم اللجنة ب:

---

[1] قرار وزاري رقم 29 مؤرخ في 1999/02/21 ، الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف،1999

[2] القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ 2000/11/11 المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها 2000 .

[3] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص126

[4] عبد الهادي لهزيل، المرجع السابق، ص53

[5] القرار الوزاري رقم 29 ، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحيتها،1999

- تسوية وضعية كل أرض وقف خصصت لبناء مسجد والمشاريع الدينية وملحقاتها ضمن الأوقاف العامة طبقا للمادة الثالثة من المرسوم تنفيذي 98-381 التي تنص " تسوى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض خصصت لبناء مسجد أو مشاريع دينية أو ملحقاتها"، وتتم التسوية بنقل ملكية هذه الأراضي بمقابل رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة ولفائدة الملك الأصلي سواء كان أشخاص طبيعية أو معنوية أو كانت هذه الأرض ملكا للدولة طبقا للمادة 4 من مرسوم تنفيذي 98-381 التي تنص على " تتم عملية التسوية بنقل ملكية الأراضي المنصوص عليها مادة3 ، بمقابل رمزي، يخصم من حساب أوقاف عامة .

- تسوية وضعية الأملاك الوقفية التي آلت على وقف عام بعد انقطاع العقب وانقرضه (أي كانت أوقاف خاصة)، وأيضا تقوم بتسوية وضعية الأملاك والعقارات الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة أو أهمت في إطار قانون الثورة الزراعية، أو التي استولى عليها الأشخاص وذلك بعد عملية استرجاعها وفقا لنص مادة5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381

- تسوية وضعية بعض الأملاك المحددة على سبيل الحصر من المرسوم التنفيذي 98-381 في مادته العاشرة المتعلق بالأوقاف وهي ضمن الأوقاف العامة المصونة لمحددة في المادة 8 من قانون 10-91[1]

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.

- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أو كانت بعيدة عنها.

- الأموال والعقارات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.

- الأملاك العقارية المعلومة وفقا والمسجلة لدى المحاكم.

ثانيا :الهيئات المحلية لإدارة الأملاك الوقفية

حيث تتمثل الهيئات المكلفة بإدارة الأوقاف على المستوى المحلي في كل من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ومؤسسة المسجد، إضافة إلى وكيل الأوقاف و ناظر الوقف.

[1] راجع المادة 08 من القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف .

أ- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف :

حيث تناولنا في هذا العنصر ك لا من تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف و تنظيمها، وكذا مهامها وصلاحياتها.

1-تعريف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف :

هي أعلى هيئة في الولاية تسهر على تسيير الأملاك الوقفية ، وتعمل تحت وصاية السلطة المركزية(الوزارة)وهو ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 381 - 98 ، حيث نصت المادة العاشرة(10) منه على ما يلي **":تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به"** ، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 200 - 2000 المؤرخ في 26 يوليو 2000 م، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والتي نظمتها المادة الثانية منه

2-تنظيم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف :

بالنسبة للتنظيم الهيكلي لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف فإنها تضم ثلاثة مصالح تتمثل

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة،

- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة القرآنية،

- مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف[1]

وهذه الأخيرة(مصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف)هي التي توكل إليها مهمة مراقبة تسيير الأملاك الوقفية، ولعل المقصود هنا هو مراقبة تسيير الأملاك الوقفية من قبل ناظر الوقف.

3-مهام وصلاحيات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف :

حيث نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 200 - 2000 المؤرخ في 26 يوليو 2000 م، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف للولاية وعملها، أما بخصوص تسيير هذه الأملاك فقد نظمتها المادة الثالثة من هذا المرسوم ،حيث تتمثل في :

[1] بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص 136

ث- تنفيذ كل تدابير من شأنه ترقية نشاطات الأوقاف ودفعها،

ج-مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها،

ح-مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية،

خ-إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة،

إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في حدود التشريع والتنظيم المعمول بهما .

د- مجلس سبل الخيرات :

ويتكون من الأئمة وأعضاء الجمعيات الخيرية ذات الطابع الإسلامي والجمعيات الإسلامية.

ذ- مجلس البناء والتجهيز :

ويتكون من رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في طريق الإنجاز.

ويتكون مكتب المؤسسة من أمناء المجالس الأربعة ويرأسه مدير الشؤون الدينية و ينوبه عند وقوع مانع أمين المجلس العلمي ، ويجتمع مكتب المؤسسة باستدعاء رئيسه شهريا ، ويجتمع المكتب الموسع إلى أعضاء المجلس العلمي مرة كل ثلاثة أشهر في الحالة العادية، أما مجالس المؤسسة فتجتمع بدعوة من أمين كل مجلس في دورة عادية مرتين في السنة ، كما يمكنها عقد دورات استثنائية بدعوة من مدير الشؤون الدينية والأوقاف وأمين المجلس أو أغلبية الأعضاء[1].

ج وكيل الأوقاف:

وكيل الوقف هو موظف عام حيث يمثل الرتبة الوحيدة في سلكه حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 114 - 91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق ل 27 أفريل1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية ،حيث يخضع للسلطة السلمية لناظر الشؤون الدينية والأوقاف ويسري عليه القانون الأساس ي لعمال الشؤون الدينية المتضمن في المرسوم التنفيذي رقم 91- 114 سالف الذكر.

[1] محمد كنازة، المرجع السابق، ص 149 ، 150 .

1- مهام وكيل الأوقاف :

حددت مهام وكيل الأوقاف بموجب المادة (25) من المرسوم التنفيذي رقم91-114 ، وتتمثل في:

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

إضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 381 - 98 على ما يلي: **يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها وفقا لأحكام** المادة 25من المرسوم التنفيذي رقم **91-114**

2- طرق توظيف وكلاء الأوقاف :

حيث تناولنا في هذا العنصر طرق توظيف وكلاء الوقف حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 91-114.

ر- عن طريق المسابقة :

وذلك على أساس الشهادات المتحصل عليها من بين الحاصلين على شهادة ماجستير علوم إسلامية الحافظين ما تيسر من القرآن الكريم ومارسوا نجاح تكوينا متخصصا يحدد برنامجه ومدته بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية[1].

[1]انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم. 114 - 91 .

ز- على أساس الاختبار :

وذلك من بين الحاصلين على شهادة ليسانس في العلوم الإسلامية أو شهادة معادلة لها، الحافظين ما تيسر من القرآن الكريم المثبتين أقدمية 3 سنوات في القطاع العام[1].

س- على أساس الاختيار :

حيث يتم اختياره من بين الأئمة الأساتذة المرسمين والمثبتين أقدمية 3 سنوات المسجلين في قائمة التأهيل في حدود 20% من المناصب المتاحة[2].

ش- عن طرق التأهيل المهني :

وذلك من بين موظفي قطاع الشؤون الدينية المرتبين في الصنف 15 على الأقل والمثبتين لأقدمية قدرها 5 سنوات والمسجلين في قائمة التأهيل 35 ، حيث يتم اختياره حسب الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 34 و 57 من المرسوم رقم 85 -59 المؤرخ في 23 مارس 1985م.

3- الرقابة على وكيل الوقف :

يعد وكيل الأوقاف موظف عادي كغيره من الموظفين الخاضعين لقانون الوظيفة العامة، لذا فإنه يخضع في عمله إلى رقابة الجهة المسؤولة عنه رقابة رئاسية.

ص- ناظر الوقف :

حيث تناولنا في هذا العنصر إلى مهام ناظر الوقف وصلاحياته، وكذا طبيعة مهنة ناظر الوقف و الرقابة الممارسة عليه.

1- مهام ناظر الوقف وصلاحياته :

حيث قرر المشرع الجزائري تماشيا مع الطبيعة الخاصة للوقف اعتماد ناظر للوقف حيث ورد النص عليه في المادة 33 من قانون الأوقاف رقم 10 - 91 حيث ورد فيها ما يلي**": يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف"**، فناظر الوقف مستقل في أداء مهامه مع خضوعه النسبي لإدارة الأوقاف،

[1] انظر الفقرة 2 من المادة 26من المرسوم 144/91..
[2] انظر الفقرة 3 من المادة ذاتها.

وما يميزه عن عمال مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هو معيار الارتباط بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، فعمال مديرية الشؤون الدينية والأوقاف عمال لدى جهة غير ممركزة مرتبطة ارتباطات ما بالوزارة ،كما أن لناظر الوقف نظاما خاصا ، معظم أحكامه مستمدة من الشريعة الإسلامية، هذا وبالرجوع للمادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم98-381 نجد أنها تنص على مفهوم النظارة بصفة عامة حيث يقصد بها في هذا المرسوم

ض- التسيير المباشر للملك الوقفي، رعايته عمارته استغلاله حفظه حمايته .....

*أما المادة الثامنة[1] من المرسوم ذاته نجد أنها بينت المقصود من عمارة الملك الوقفي حيث ورد فيها أن عمارة الملك الوقفي في مفهوم هذا المرسوم هي:

- صيانته و ترميمه،

- إعادة بناءه عند الاقتضاء،

- استصلاح الأراضي الوقفية وزراعتها بغرس الفسيل وغيره .

*أما المادة العاشرة من المرسوم ذاته فقد نصت على أن نظارة الشؤون الدينية في الولاية(على المستوى المحلي)تسهر على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا وذلك وفقا للتنظيم المعمول به.

حيث يباشر ناظر الوقف مهامه تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته ،حيث يقوم على الخصوص بالمهام التالية:

- السهر على العين الموقوفة ويكون بذلك وكيلا على الموقوف عليهم وضامنا لكل تقصير،

- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات ،

- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم ،

- دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بشروط الواقف وبالتنظيمات المعمول بها،

- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني و ترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء،

[1]انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور سابقا.

- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها ،

- تحصيل عائدات الملك الوقفي،

- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات

- المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وخدماته المثبتة قانونا[1].

إلا أنه كن من الممكن**" اعتباره عونا متعاقدا"** ، ذلك أن الأعوان المتعاقدين يخضعون لأحكام تنظيمية خاصة سواء المتعاقدين مع الهيئات والإدارات العمومية في الدولة أو الولاية أو البلدية ، فالوسيلة التي تربط الإدارة باعتبارها هيئة مستخدمة بأعوانها هي العقد سواء كان محدد المدة أو غير محدد المدة ، ذلك أن للإدارة الحرية في تحديد طبيعته وهي نفس الوسيلة التي يمكن أن تربط ناظر الوقف المعين بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف ، بينما الهيئة المستخدمة في إطار قانون العمل لا تملك هذه الحرية كون الأصل في نشأة علاقة العمل أن تكون لمدة غير محددة ، واستثناء يمكن إبرام العلاقة لمدة محددة ووفق أحكام وإجراءات خاصة يترتب على عدم احترامها اعتبار العقد مبرم لمدة غير محددة[2].

ط- الرقابة على ناظر الوقف :

إن الرقابة التي نظمها المشرع الجزائري على ناظر الملك الوقفي خص بها السلطة المكلفة بالأوقاف دون القضاء الذي لعب دورا هاما في عزل الناظر في التاريخ الإسلامي 41 لذا كان من الأجدر أن تمنح للقضاء مكانة معتبرة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر ، باعتباره يملك ولاية عامة هو أيضا في الرقابة على التصرفات التي قد تكون مضرة بمصلحة الوقف والموقوف عليهم على وجه الخصوص، وبالتالي الاستفادة من دوره الرقابي المتميز على مهام ناظر الأملاك الوقفية[3].

كما أن نجاح أي عملية استثمار في أي قطاع كان لا يتأتى إلا بعنصر الرقابة، هاته الأخيرة تمثل المعيار الأساسي والحد الفاصل بين نجاح المشروع الاستثماري، فالتطرق لدراسة عنصر الرقابة في

[1] انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم381 - 98
[2] المرجع نفسه ،ص 160 .
[3] بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري ،المرجع السابق، ص159 ، 160.

المرسوم التنفيذي رقم 213 - 18 يقودنا إلى تناول حدود هاته الرقابة الممارسة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف على المستفيدين من عقود الاستثمار

حيث جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 213 - 18 **أنه يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار وكذا البناية المشيدة عليه في كل وقت وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم بينها وبين المستثمر[1]."**

فالمادة 25 جاءت عامة من حيث نصها على أن الرقابة على العقارات الوقفية الأراضي الموجهة للاستثمار محل الاستغلال في إطار عقد الاستثمار في كل وقت وهو الأمر ذاته بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية، من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، وهو ما يشكل ضمانة إضافية بالنسبة لهذه العقارات الوقف.

المطلب الثاني: سلطة الرقابة على العقارات الموجهة للاستثمار .

سنتطرق في هذا المطلب إلى سلطة الرقابة من خلال تعريفها و تبيان أهميتها (الفرع الأول)، و تحديد كيفية الرقابة (الفرع الثاني) دون التطرق لهيئات الرقابة هي نفسها الهيئات المكلفة بالتوجيه و الارشاد و ذلك لتفادي التكرار

الفرع الأول: تعريف سلطة الرقابة و تبيان أهميتها

ستتناول في هذا الفرع تعريف سلطة الرقابة لغة و اصطلاحا (أولا) إضافة إلى إبراز أهمية سلطة الرقابة (ثانيا)

أولا – تعريف سلطة الرقابة

أ- **الرقابة لغة :** ترد الرقابة في اللغة على عدة معان يمكن حصرها في الانتظار و الـترصد و الحفظ و الرعاية الإشراف و العلو و على ضوء هذه المعاني يتضح أن معنى الرقابة في اللغة بشكل عام هو الإشراف والحفظ ، و هذا المعنى متحقق في معناها الاصطلاحي ذلك أن الرقابة تتطلب وجود إشراف و متابعة فوقية من أجهزة مختصة أعلى درجة، تترصد نشاط و أعمال الجهة المستهدفة بالرقابة، تحفظها و ترعاها حتى تحقق غاياتها و أهدافها.

ب- **الرقابة اصطلاحا :** لا يمكن حصرها في تعريف جامع و ذلك لأن الرقابة على عدة جهات

[1] المادة25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المذكور سابقا

الرقابة الإدارية :هي بصفة عامة تلك التي تمـــارس علـــــى مستوى الإدارات بنوعيـــها(الرئاسية و الوصائية)، حيث يمثل كل نوعين من هذين الأخيرين الشكل الأول للرقابة الإدارية ألا و هو الرقابة الذاتية على أعمال الإدارة فالرقابة الرئاسية تكون في الأنظمة المركزية حيث تتم من قبل أعلى جهة التي تقع تحت مسؤوليته، حيث تكمن المدير أو المدير العام الفرعي ....الخ ، من مراقبة عمل الموظفين الذين يعملون تحت سلطته بصفة تلقائية دون حاجته لنص قانوني لأنها من موجبات النظام المركزي الذي يقوم على فكرة السلطة الرئاسية هذا الأخير يوجـــب علاقة تبـــعية بين الرئيس و المرؤوسين الذين يعملون تحت مسؤوليته، أما الرقابة الوصائية فتتم على مستوى الأنظمة اللامركزية حيث يمارس هذا النوع من الرقابة في النظام الأول.

وعليه تمارس ادارة الاوقاف على المستوى المركزي و اللامركزي رقابة على اجهزتها حسب التدرج الاداري من أجل حماية الملكية الوقفية و ضمان حسن استثمارها و هذا ما تضمنته النصوص القانونية المنظمة لها بالأخص المرسوم التنفيذي 213/18.

ثانيا- أهمية الرقابة

تكتسي الرقابة على المشاريع الاستثمارية المتعلقة بالأملاك الوقفية العامة أهمية بالغة حيث الحافظة على هذه الأملاك ذات الطبيعة الخاصة لابد من أن يتم بمراقبة المستفيدين منها رقابة دورية و أخرى فجائية، حتى لا يتبادر إلى أذهانهم أن الأملاك الوقفية ملك سايب ليس لها من يحمها و يحافظ عليها باعتبارها ثروة وطنية

فالرقابة في حقيقة الأمر هي نوع من أنواع الحماية لهذه الأملاك الوقفية كونها آلية في يد السلطة المكلفة بالأوقاف لا تخاذ الإجراءات اللازمة تجاه المتجاوزين من جهة و المعتمدين من جهة أخرى قبل أن يقوموا بأي عمل قد يشكل خطر عليها فمن الرقابة إلى تجريم التعدي من خلال النص على العقوبات تجرم التعدي الأملاك الوقفية بأي شكل من الأشكال .

الفرع الثاني كيفية الرقابة

حيث جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 أنه يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار و كذا البناية المشيدة عليه في وقت و ذلك للتأكيد من احترام و مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط و العقد المبرم بينها و بين المستثمر و بالتالي فإن المادة لم يرد فيها تحديد دقيق للجهة النى تقوم بالرقابة و لعل المشرع الجزائري قصد من

وراء ذلك تقديم ضمانة إضافية للأوقاف العامة من خلال منحه السلطة المكلفة بالأوقاف الحق في ممارسة الرقابة في جميع الأوقاف .

خلاصة الفصل الثاني

لقد تناولنا في هذا الفصل الآثار القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي 18-213 تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين خصصنا المبحث الأول الى حقوق وواجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي و بدوره تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين فتطرقنا في المطلب الاول الى واجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي أما المطلب الثاني خصصناه الى الحقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي اما المبحث الثاني ندرس فيه سلطات الادارة المانحة لعقد الاستثمار العقارات الوقفية و ايضا تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين المطلب الأول سلطة التوجيه و الارشاد اما المبحث الثاني سلطة الرقابة على العقارات الموجهة للاستثمار و عليه من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل تبين لنا أن المشرع الجزائري بادر في المرسوم التنفيذي 18-213 التي توضح أثار عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، بما يخص المستثمر بتحديد حقوقه وتتمثل هذه الحقوق في كل حق الانتفاع و حق التجديد، و في المقابل على عاتقه جملة من الالتزامات التي قد تؤدي بالمستثمر في حال عدم الالتزام بها الى توقيع عقوبات الإدارية من طرف الإدارة المانحة و تتمثل هذه العقوبات بالفسخ الذي يعكس صورة الرقابة.

نظرا لأهمية الوقف على المستوى الديني التعبدي من جهة و من جهة أخرى له جانب اقتصادي ربحي ، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى السعي لوضع أجهزة على مستوى المركزي و المحلي وذلك من أجل تسهيل المعاملات الوقفية ورقابتها و جعلها في إطار قانوني منظم .

خاتمة

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة لتطرق إلى موضوع استثمار العقارات الوقفية العامة ، وقف ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

حيث نظم المشرع الجزائري استغلال الاستثمار الأملاك الوقفية العامة سواء كانت مبنية أو غير مبنية، سواء كانت واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، هذا الاستغلال يتم وقف شروط أقرها المشرع ، أهمها أن يكون العقار وقفا عاما، في حين استثنى من هذا الاستغلال الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي، و التي نظمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و توصلنا في طي هذه الدراسة إلى عدة نتائج و هي

- يعتبر المرسوم التنفيذي رقم **18-213** في حد ذاته خطوة ايجابية في مجال استثمار الوقف العام جاء النص على الرقابة عاما في المادة25 حيث يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارسها في أي وقت.
- إعفاء فئة الشباب من شرط اليسر المالي من شأنه المساهمة في تحقيق أحد أهم الأغراض من وراء الوقف ألا وهو نشر الخير في أواسط المجتمع ، بالنسبة للرقابة على المشروع الاستثماري فالمقنن قد نص على أنه يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف ممارستها في أي وقت وهذا من شانه أن يشكل عامل حماية للممتلكات الوقفية.
-

المقترحات:

- ضرورة استحداث هيئات مكلفة بمراقبة المشاريع الاستثمارية الوقفية على المستويين المركزي والمحلي، وتفعيل دور الرقابة القضائية كضمانة إضافية.
- بالنسبة لمنح الترخيص لاستغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا بموجب قرار يصدره مدير الشؤون الدينية والأوقاف.
- جرد جميع الأملاك الوقفية لتمويلها للاستثمار.
- حل النزاعات المتعلقة بالوقف لتسهيل عملية استثماره.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب:
القرآن الكريم

- معجم اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة رقم 04 ، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004م

- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار الهومة الجزائر ، بدون سنة نشر.

- جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، معجم لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر، بيروت، لبنان، 1990 .

- مرقس سليمان، عقد الإيجار، مؤسسة روز اليوسف، مصر، 1985.

- عبد الرزاق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان،1998 .

-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،المجلد السادس ،الجزء الثاني،منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان ، سنة 2000.

- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السادس، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان - بيروت، سنة 2000.

-زهدي يكن، أحكام الوقف، الطبعة الأولى، المطبعة العصرية للطباعة و النشر، سنة 1388هـ، مصر.

-وهبة الزحيلي الفقه الإسلامي و أدلته الجزء الثامن الطبعة الثالثة دار الفكر، دمشق ، سوريا.

- عبد العزيز الدوري مستقبل الوقف في الوطن العربي المستقبل العربي مركز دراسات الوحدة العربية لبنان 2001.

- الدكتور عبد الله بن الشيخ المحفوظ بن بيه، إعمال المصلحة في الوقف سبيل الاستثمار الناجح للأوقاف ومضاعفة أجوز الواقفين، الطبعة الأولى، مؤسسة الريان، بيروت لبنان، 2005 .

- بوضياف عمار، الصفقات العمومية في الجزائر، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 .

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،الطبعة الأولى ، دار الهومة، الجزائر، 2007.

- عبد القادر عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام(دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، الطبعة الأولى، سلسلة الرسائل الجامعية، الكويت،2008 .

- مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012.

- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2016.

- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار الهومة الجزائر .

- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان .

- بوشنافة جمال ، لعميري ياسين ، استغلال العقارات الوقفية في المستجدات القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

- **الدراسات الأكادمية**

-با يوسف محمد، (استغلال الأملاك الوقفية العقارية وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة التخصص العقاري ، المعهد الوطني للقضاء سنة 2002).

- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006.

- مانع عبد الحفيظ، طرق إبرام الصفقات العمومية وكيفية الرقابة عليها في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عام، جامعة أبي بمر بلقايد تلمسان 2008/2007.

- مانع عبد الحفيظ، طرق إبرام الصفقات العمومية وكيفية الرقابة عليها في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون عام، جامعة أبي بمر بلقايد تلمسان 2008/2007.

- نصر الدين بن مسعود، دراسة وتقييم المشاريع الاستثمارية مع دراسة حالة شركة الإسمنت ببني صاف scibs شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2010/2009 .

- صورية زردوم بن عمار،(النظام القانوني للأملاك الوقفية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010)

- خير الدين بن مشرنن،(إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم . السياسية، جامعة أبو بكر القايد، تلمسان، الجزائر،2012).

- قرعاني موسى ، عقد الوقف و إثباته، (مذكرة لنيل الماجستير في العقود و المسؤولية، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق سنة الدراسية 2014/2013) .

- قنفود رمضان، (المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي- في إطار القانون الموضوعي – أطروحة لنيل الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزر ، السنة الدراسية 2015/2014).

- محمد كنازة ، (الحماية الإدارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2016 / 015).

- بن تونس زكريا، (الإصلاح الإداري لنظام الوقف في التشريع الجزائري دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية – قسنطينة- تخصص شريعة و قانون ، 2014/2013).

- عبد الهادي لهزيل،(آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، تخصص الأحوال الشخصية، جامعة الوادي،2015/2014).

- عبد الكريم بعداش، (الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال فترة 1996- 2005 ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، تخصص نقود و مالية جامعة الجزائر) .

- العمري ياسين،(الإيجارات الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه ل م د في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس المدية ، لسنة 2018).

- المقالات

- كريمة حاجي، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري ، مقال منشور بالمجلة ، العدد التاسع ، المجلد الثاني لسنة 2018

- بوشنافة جمال، لعميري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار – دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018 ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 10 العدد 02 .

- مجاجي منصور، مصطفاوي عيدة، شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مقال منشور بمجلة الأفاق العلمية، العدد الثامن، المجلد الثاني،2019.

- ملتقيات

- محمد طرفاني، قراءة قانونية في تنظيم الوقف في الجزائر، (ملتقى دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، 25/21 نوفمبر 1999م).

- النصوص التشريعية

1- الأوامر

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقنين المدني

- الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 25، المؤرخة في1975،/11/18.

- الأمر رقم 01-03 المؤرخ 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية رقم 77 سنة 2001.

2- االقوانين

- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 1990 / 11 / 18 ، المتضمن التوجيه العقاري،الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990 .

- القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف العامة المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف جريدة الرسمية رقم 21 سنة 1991.المعدل و المتمم

- القانون رقم 98-04 المؤرخ في المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 1998/06/17.

- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 ، المتضمن قانون الاسرة ، الجريدة الرسمية رقم 24 سنة 1984 ، المعدل و المتمم.

3- المراسيم

4- المراسيم الرئاسية

- المرسوم الرئاسي 01-107 المؤرخ في 2001/04/26 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية قرض و منحة ج ر العدد 25، لسنة 2001 .

-المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية للأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 73،2005.

المرسوم الرئاسي 01-107 المؤرخ في 2001/04/26 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية قرض و منحة ج ر العدد 25، لسنة 2001 .

5- المراسم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي 98-381، المؤرخ 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك، ج ر العدد90، المرؤخة في 1998/05/23 .
- المرسوم التنفيذي 2000-146 المؤرخ في 2000/06/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية، ج ر رقم 38.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-427 المؤرخ في 2005/11/07 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 2000-146 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون و الأوقاف ج ر العدد 73 .

- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/01 / 2014يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،ج ر، 09.

- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 2018/08/20 المتضمن شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، ج ر العدد

6- القرارات

- قرار وزاري رقم 29 مؤرخ في 1999/02/21 ، الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف،1999
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المادة الثالثة، الجريدة الرسمية 73،2001

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المادة الثالثة، الجريدة الرسمية 73،2001
- القرار المشترك المؤرخ في 2001/11/20 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية بوزارة الشؤون الدينية
- مصنف القوانين والمراسيم والقرارات الوزارية المشتركة والقرارات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من أول يناير 1997 إلى 31 ماي 2003 نشر وزارة شؤون الدينية والأوقاف، الجزائر
- القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ 2000/11/11 المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها 2000
- القرار الوزاري رقم 29 ، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحيتها، 1999

فهرس

مقدمة.....2
الفصل الأول : أحكام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213.....6
المبحث الأول: مفهوم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قي ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213.....7
المطلب الأول: تعريف بعقد استثمار العقارات الوقفية و طبيعته القانونية.....7
الفرع الأول: تعريف بعقد استثمار العقارات الوقفية 7
أولا: تعريف الاستثمار 8
ثانيا- تعريف العقار.....10
ثالثا- تعريف الوقف 13
رابعا- تعريف استغلال العقارات الوقفية حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213.....16
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 : 16
أولا- أطراف عقد استثمار العقارات الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18- 213.....17
ثانيا- الوصف القانوني لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار 18
المطلب الثاني: نطاق التطبيق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 19
الفرع الأول: العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء.....19
أولا- تثمين العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18-213 19
ثانيا- محل عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار 26
الفرع الثاني: العقارات المستنثاة من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 27
أولا- تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة 27
المبحث الثاني : شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار 32
المطلب الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار 32
الفرع الأول: شروط خاصة بالعقارات الوقفية 32
الفرع الثاني :الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع 33
ثانيا :إثبات الموطن و التمتع بالحقوق المدنية 33
ثالثا :إثبات عدم الإفلاس 33
رابعا : اليسر المالي.....33
خامسا :المؤهلات العلمية والمهنية.....34

الفرع الثالث: الشروط الخاصة بالمشروع الاستثماري 34
أولا - أن يكون المشروع الاستثماري وقفا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية : 34
ثانيا- مطابقة المشروع للأحكام قانون التهيئة و التعمير 35
ثالثا – عدم الإضرار المشروع بعناصر الضبط الإداري 35
المطلب الثاني : كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.....35
الفرع الأول :اعتماد صيغة تقديم العروض كقاعدة عامة.....35
أولا- مباشرة صيغة تقديم العروض: 36
ثانيا- فتح وتقييم العروض واستكمال شكليات العقد: 37
الفرع الثاني :اعتماد صيغة التراضي كاستثناء.....41
أولا - حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض: 41
ثانيا- حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك الموجهة للشباب:.....42
ثالثا- خصائص إجراء التراضي: 45
خلاصة الفصل 47
الفصل الثاني : الآثار القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 49
المبحث الأول :حقوق وواجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي.....49
المطلب الأول حقوق المستثمر المستفيد من العقار الوقفي.....49
الفرع الأول: حق الانتفاع.....50
أولا- طبيعة حق الانتفاع خلال مرحلة الإنجاز 50
ثانيا- طبيعة حق الانتفاع خلال مرحلة الاستغلال :.....51
الفرع الثاني:حق التجديد 51
أولا- حق التجديد : 51
ثانيا- أصل حق التجديد.....52
المطلب الثاني: واجبات المستثمر المستفيد من العقار الوقفي.....52
الفرع الأول واجبات مالية.....52
الفرع الثاني : الواجبات الغير المالية 53
الفرع الثالث: جزاء الإخلال بواجبات القانونية.....53
أولا- الفسخ 54
ثانيا: إجراءات الفسخ.....54

المبحث الثاني سلطات الإدارة المانحة لعقد استثمار العقارات الوقفية.....55
المطلب الأول: سلطة التوجيه و الإرشاد 56
الفرع الأول: تعريف سلطة التوجيه و الإرشاد.....56
الفرع الثاني :الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي.....56
الفرع الأول :مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة 57
الفرع الثاني :المفتشية العامة.....64
الفرع الثالث :لجنة الأوقاف 65
أولا :تشكيلة لجنة الأوقاف 66
ثانيا :مهام لجنة الأوقاف 67
ثانيا :الهيئات المحلية لإدارة الأملاك الوقفية 69
المطلب الثاني: سلطة الرقابة على العقارات الموجهة للاستثمار 75
ستتناول في هذا الفرع تعريف سلطة الرقابة لغة و اصطلاحا (أولا) إضافة إلى إبراز أهمية سلطة الرقابة (ثانيا) 76
أولا – تعريف سلطة الرقابة 76
الفرع الثاني كيفية الرقابة 77
خلاصة الفصل الثاني 78
خاتمة:.....80
قائمة المراجع 82
فهرس 88