ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2025 المجلد: التاسع العدد: الثاني ص.ص: 1151- 1169

ضوابط استغلال العقارات الوقفية في الجزائر

Regulations for the Utilization of Endowment Properties in Algeria

جعيرن بشير *
مخبر الدراسات القانونية
والاقتصادية
المركز الجامعي الشريف بوشوشة
أفلو-
b.djairene@cu-aflou.edu.dz

تاريخ إرسال المقال: 2025/03/09 تاريخ قبول المقال: 2025/08/24 تاريخ نشر المقال: 2025/09/25

الملخص:

تُعتبر ضوابط استغلال العقارات الوقفية في الجزائر أساسية لتحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للوقف، وتشمل هذه الضوابط القوانين التي تنظم كيفية إدارة واستثمار هذه الممتلكات، مع الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية، ويتطلب الاستغلال الفعّال تحديد الجهات المسؤولة عن الإدارة، بالإضافة إلى ضمان الشفافية في العمليات المالية.

كما يجب إجراء تقييم دوري لأداء المشاريع المنفذة على العقارات الوقفية لضمان تحقيق العوائد المرجوةغير أن عملية الاستغلال تواجه عدة تحديات، منها نقص الوعي القانوني والإداري، مما يستدعي تعزيز التوعية والتدريب، وذلك من خلال تطبيق ضوابط فعّالة، يمكن تعزيز دور العقارات الوقفية في التنمية المستدامة وتحقيق الفائدة للمجتمع.

الكلمات المفتاحية: استغلال الوقف، عقارات وقفية، ضوابط قانونية، إدارة الوقف، تنمية مستدامة.

* المؤلف المرسل

ABSTRACT:

The regulations for the utilization of endowment properties in Algeria are essential for achieving the social and economic goals of the endowment. These regulations include the laws that govern how to manage and invest these assets, while adhering to the principles of Islamic law. Effective utilization requires identifying the responsible entities for management, as well as ensuring transparency in financial operations.

Additionally, periodic evaluations of the performance of projects implemented on endowment properties should be conducted to ensure that the desired returns are achieved. The process of utilization faces several challenges, including a lack of legal and administrative awareness, which necessitates enhancing awareness and training. By applying effective regulations, the role of endowment properties in sustainable development can be strengthened, benefiting the community.

Keywords: Endowment Utilization, Endowment Properties, Legal Regulations, Endowment Management, Sustainable Development

المقدمة

تُعد العقارات الوقفية من الأصول الثمينة التي تُسهم بشكل فعّال في دعم التنمية الاجتماعية والاقتصادية في الجزائر، فإدارة هذه الممتلكات واستغلالها بشكل صحيح يُعتبر من العوامل الرئيسية لتحقيق الأهداف المرجوة من الوقف، والتي تشمل تعزيز العمل الخيري، وتوفير الدعم للشرائح الاجتماعية المحتاجة، وتقديم خدمات اجتماعية متنوعة، وفي هذا السياق، تبرز أهمية وضع ضوابط واضحة لاستغلال العقارات الوقفية، لضمان استدامتها وحمايتها من التعديات، ولتفعيل دورها في تحقيق التنمية المستدامة.

تستند الأهداف الرئيسية لهذا البحث إلى دراسة الإطار القانوني والإداري الذي يحكم استغلال العقارات الوقفية، وتحليل دور هذه الضوابط في تعزيز فعالية الاستثمار في هذا القطاع، كما يسعى البحث إلى استكشاف التحديات التي تواجه استغلال هذه العقارات، بدءًا من الجوانب القانونية وصولاً إلى الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، ومن بين هذه التحديات، نجد غموض بعض النصوص القانونية، ونقص الوعي بأهمية الوقف، بالإضافة إلى التحديات المالية والإدارية التي قد تعيق استغلال هذه الممتلكات بأفضل صورة.

تتمحور الإشكالية المطروحة حول كيفية وضع ضوابط فعّالة لاستغلال العقارات الوقفية في الجزائر، تضمن تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للوقف، وتساعد في تجاوز التحديات التي قد تعترض سبيل استغلالها، ويتطلب ذلك تسليط الضوء على الممارسات الحالية، وتقييم مدى فعاليتها، بالإضافة إلى استكشاف التجارب الناجحة في إدارة واستغلال العقارات الوقفية، سواء على المستوى المحلي أو الدولي.

ولتحقيق هذه الأهداف، اعتمدنا على منهج تحليلي يستند إلى دراسة النصوص القانونية ذات الصلة، وتحليل البيانات المتاحة حول استغلال الوقف العقاري، كما سيتم استخدام أسلوب المقارنة لاستكشاف التجارب الناجحة في الدول الأخرى، مما يساعد في تقديم توصيات عملية لتحسين إدارة العقارات الوقفية في الجزائر، وذلك من خلال الخطة الآتية :

المبحث الأول: مفهوم استغلال الوقف العقاري في القانون الجزائري

المبحث الثاني: ضوابط استغلال العقارات الوقفية

المبحث الأول: مفهوم استغلال الوقف العقاري في القانون الجزائري

يُعتبر استغلال الوقف العقاري من المفاهيم الأساسية في القانون الجزائري، حيث يُمثل آلية مهمة لتحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للوقف، ويتناول هذا المفهوم كيفية إدارة واستثمار العقارات الوقفية بما يتماشى مع القوانين المعمول بها ومع مقاصد الشريعة الإسلامية، من خلال فهم هذا الإطار، يمكن تعزيز دور الوقف العقاري كوسيلة فعّالة لدعم المشاريع الخيرية والتنموية، مما يسهم في تحسين الظروف المعيشية للفئات المحتاجة.

المطلب الأول: المقصود باستغلال الوقف العقاري في القانون الجزائري

يُعتبر الوقف من المؤسسات المالية والاجتماعية الهامة التي تلعب دورًا كبيرًا في تعزيز العمل الخيري والتنمية المجتمعية في الجزائر، ويكتسب الوقف العقاري أهمية خاصة كونه يمثل مصدراً مستداماً للإيرادات، ومنه تبرز الحاجة إلى تنظيم قانوني واضح يحدد كيفية إدارة واستثمار الوقف، وهو ما تعكسه التشريعات الجزائرية.

الفرع الأول: تعريف الوقف في القانون الجزائري

أورد قانون الأسرة رقم 84-11، تعريفا للوقف حيث نصت المادة 213 منه بأنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصرف"[1]، يوضح هذا التعريف أن الوقف يتضمن حبس المال، سواء كان عقاراً أو منقولاً، مع التأكيد على ديمومة هذا الحبس وعدم إمكانية التصرف فيه، كما جاء قانون الوقف رقم 91-10 ليؤكد هذا المعنى، مُعرِّفًا الوقف في المادة 3 بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجوه البر والخير"[2]، وبالتالي، فإن النصوص القانونية تشير إلى أن الوقف يتضمن حبس الملكية، مما يعزز مفهوم التأبيد ويحدد طبيعة الأموال الموقوفة.

الفرع الثاني: استثمار الوقف العقاري

يُعتبر استثمار الوقف العقاري عملية حيوية تهدف إلى الحفاظ على الممتلكات الوقفية وتنميتها بطرق مشروعة تتماشى مع الشريعة الإسلامية، ويتطلب ذلك جهودًا فكرية ومالية من قِبَل ناظر الوقف، الذي يسعى إلى زيادة رأس المال وتحقيق العوائد المالية اللازمة لدعم الأنشطة الخيرية، ويشير قانون التوجيه العقاري رقم 90-25،[3] في المادة 31، إلى أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها لتكون دائمًا لجمعية خيرية أو ذات منفعة عامة، ومن هنا، يتضح أن استثمار الوقف العقاري يرتبط بشكل وثيق بحفظ هذه الممتلكات وتعزيز قيمتها، مما يسهم في تحقيق الأهداف الخيرية والمجتمعية للوقف.

المطلب الثاني: عقود استثمار الوقف العقاري في الجزائر

تتمتع الجزائر بثروة عقارية وقفية كبيرة تشمل أراضي فلاحية وأراضي بيضاء، حيث يُعتبر الاستثمار العقاري في هذه الأراضي أحد أبرز العوامل التي تعزز التنمية الاقتصادية، إذ يسهم في الحفاظ على تنمية العقار وزيادته وضمان ديمومته، مما يحقق الهدف الذي أُنشئ الوقف من أجله.

[1] – قانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02.

[2] – قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991، معدل ومتمم.

[3] – قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26.

ونظرًا لأن هذه الأراضي موقوفة على وجه التأبيد، فإنه يتوجب استغلالها وإثمارها للحفاظ على ديمومتها، لذا حاول المشرع الجزائري النهوض بهذا القطاع من خلال استغلاله واستثماره، وقد اعتمد في البداية على أسلوب الإيجار العادي وفقًا لقانون 91-10، إلا أن هذه الوسيلة تعتبر تقليدية ولا تحقق عائدًا كبيرًا، ونتيجة لذلك، استحدث المشرع عقودًا أخرى لاستغلال واستثمار الأراضي الوقفية وفقًا للضوابط الشرعية، وذلك بموجب الأمر رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، حيث انصبت هذه العقود على الأراضي الفلاحية والأراضي المبنية والقابلة للبناء.

نظراً لغياب التنظيم الواضح في هذا المجال ونقص وغموض بعض الأحكام، أصدر المشرع الجزائري مرسومًا تنفيذيًا رقم 18-213 الذي يحدد كيفيات وشروط استغلال العقارات الوقفية، بهدف توسيع مجال الاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية وجذب المستثمرين.

الفرع الأول: استثمار الأملاك الوقفية العقارية عن طريق عقد الإيجار

يُعتبر عقد الإيجار من أهم عقود الاستثمار المتعلقة بالملك الوقفي العقاري، وهو من أبرز أساليب التمويل التقليدي للوقف، وقد نظم المشرع هذا العقد في إطار الشروط القانونية المعمول بها، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية[4].

حدد المشرع الجزائري طريقتين لإيجار الأملاك الوقفية العقارية وفقًا للمرسوم المذكور:

أولا: إيجار الملك الوقفي عن طريق المزاد العلني

يخضع إيجار الملك الوقفي كقاعدة عامة للمزاد العلني وفقًا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، الذي ينص على أن "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من قانون رقم 91-

[4] – عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه ، مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص شريعة وقانون ، قسم الشريعة ، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية ، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2005-2006 ، ص 191.

10، سواء كان بناءً أو أرضًا بيضاء أو أراضي زراعية أو مشجرة، و يُحدد السعر الأدنى للإيجار بناءً على تقدير الخبراء بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة[5].

ثانيا: إيجار الملك الوقفي بالتراضي

تُعتبر طريقة التأجير بالتراضي استثناءً من القاعدة العامة، وقد أكد المشرع الجزائري إمكانية تأجير الملك الوقفي بالتراضي في نص المادة 25 من المرسوم سالف الذكر، مشيرًا إلى أنه يمكن أن يكون ذلك لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث[6] .

تؤجر الأراضي الفلاحية بالتراضي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني إذا أثبتت عدم الجدوى، وذلك بهدف تشجيع الاستثمارات الفلاحية المستدامة، ويبرم العقد بين المؤجر والسلطة المكلفة بالأوقاف، ويتم إعداد عقد الإيجار وفق نموذج خاص يوضح تفاصيل العقد[7] .

علاوة على الآثار القانونية المنصوص عليها في القانون المدني والقانون التجاري، ينص المرسوم رقم 98-381 على بعض هذه الآثار.

بموجب عقد الإيجار، يصبح المستأجر ملزمًا بدفع الإيجار بصفة شهرية وفقًا لنص المادة 26 من المرسوم ، كما يتعين عليه المحافظة على العين المؤجرة، فلا يجوز له التصرف فيها أو هبتها أو تغيير طبيعتها دون موافقة كتابية من وزارة الشؤون الدينية.

كما يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات اللازمة الناتجة عن استغلال الملك الوقفي، مع ضرورة الحصول على موافقة كتابية قبل إجراء أي تغيير في الملك الوقفي.

---

[5] – المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 1 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادر في 2 ديسمبر 1998.

[6] – خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المحلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان،2011-2012 ، ص 193.

[7] – سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم 14-70، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد الثاني، المجلد 30 ،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2016، ص 452.

الفرع الثاني: عقود استثمار الأراضي الفلاحية

أولى المشرع الجزائري اهتمامًا كبيرًا لاستثمار الأراضي الفلاحية بهدف تحقيق الأهداف المرجوة من إنشاء الملك الوقفي، وذلك من خلال تنظيم عقود خاصة تتناسب مع نظام الوقف للحصول على المنافع المتوقعة.

أولا: عقد المزارعة

يُعرَّف عقد المزارعة على أنه عقد إيجار يُلزم المؤجر بتقديم أرض للمستأجر ليقوم بزراعتها في مقابل أجرة تُحدد كحصة معينة من المحصول، مما يُميز هذا العقد عن عقود الإيجار العادية[8] .

وقد عرف المشرع عقد المزارعة في نص المادة 26 مكرر 1، حيث نصت على أن "عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد[9]" .

تُعتبر المزارعة نوعًا من الإيجار الذي يقوم على المشاركة في استغلال الأرض، حيث يوفر صاحب الأرض الموارد اللازمة بينما يقوم المستغل بتقديم الجهد المطلوب، وعادة ما تكون الحصة المتحصل عليها محددة مسبقًا[10].

أما بالنسبة لانتهاء عقد المزارعة، فإنه ينتهي عند انتهاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمزارع، وقد ينتهي أيضًا لأسباب طارئة مثل وفاة المزارع أو إخلاله بأحد الشروط التعاقدية.

[8] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بشيء (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت،2011 ، ص1363.

[9] – المادة 26 مكرر 1 من قانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون رقم 91-10 المتعلق بالاوقاف.

[10] – إبراهيم بن داود وأحمد طعيبة، "إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل استثمارها بالطرق المستحدثة"، مجلة دورية علمية محكمة متخصصة في مجال العلوم القانونية والسياسية، العدد 4 جوان، جامعة عمار ثليجي، الأغواط،2016 ، ص15.

ثانيا: عقد المساقاة

يمثل عقد المساقاة أسلوبًا يُتيح إعطاء الشجر للاستغلال لشخص يصلحه مقابل جزء معين من ثمره، ويُعرف أيضًا على أنه عقد شركة يجمع بين صاحب الشجر والعامل الذي يقوم برعايته.

وبعد صدور قانون رقم 01-07، أقر المشرع بهذا النوع من العقود في نص المادة 26 مكرر 1، مشيرًا إلى أنه "عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره" .

يُظهر هذا التعريف أن عقد المساقاة يُعتبر متوافقًا مع أحكام الشريعة الإسلامية، حيث يحدد نصيب العامل أو المتعهد بالسقي كجزء معين من الثمر.

ينتهي عقد المساقاة عند انتهاء المدة المتفق عليها أو من خلال الفسخ في حال الإخلال بالالتزامات التعاقدية، مثل عدم التزام العامل بالسقي.

ثالثا: عقد الحكر

عقد الحكر هو نوع من الإيجار يُقصد به استبقاء الأرض للبناء أو لأغراض أخرى، يتيح هذا العقد للمحتكر حق بيع ما أنشأه وتوريثه وحتى وقفه، شريطة أن يدفع أجرة المثل[11].

كما نص المشرع الجزائري في قانون رقم 01-07 على عقد الحكر في المادة 26 مكرر 2، حيث تنص على إمكانية استثمار الأراضي الموقوفة العاطلة بعقد الحكر لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة.

و بموجب هذا العقد، يكون المستثمر ملزمًا بدفع مبلغ عند إبرام العقد يعادل تقريبًا قيمة الأرض، بالإضافة إلى دفع أجرة سنوية، في المقابل، يكون له حق الانتفاع بما غرسه أو بناه، وهو ما يُعرف بحق القرار.

[11] – ندير بومعالي، "الحماية القانونية للملكية الوقفية في الجزائر"، مجلة العلوم الإسلامية، السنة السادسة، العدد 41، المدية، 2009، ص75.

لكن، وفقًا لنص المادة 25 من قانون رقم 91-10، يُعتبر أن أي تغيير يحدث على العين الموقوفة، سواء كان بناءً أو غرسًا، يبقى ملكًا للوقف، مما يتعارض مع آراء بعض فقهاء الشريعة الذين يرون أن المحتكر يجب أن يمتلك حقوق التصرف في البناء أو الغرس[12].

وبالتالي، فإن عقد الحكر يُعتبر من الحقوق العينية التي تُخول للمحتكر استغلال العين الموقوفة بالبناء والغرس وفق مدة معينة وأجرة محددة، وهو يُستخدم في الأراضي الخرباء والبور لتحقيق الإعمار والإصلاح.

الفرع الثالث: استثمار الأراضي المبنية أو القابلة للبناء

تطرق المشرع الجزائري في نص المادة 20 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري إلى تعريف الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، حيث عُرِّفت بأنها "كل قطعة أرض يشغلها تجمع من البنايات في مجالاتها الفضائية، بما في ذلك تجهيزاتها وأنشطتها، حتى لو كانت خضارًا أو حدائق"، كما عرفت المادة 21 أيضًا هذه الأراضي بأنها "كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"، و من بين الآليات التي اعتمد عليها المشرع الجزائري نجد عقد المقاولة، عقد المقايضة، عقد المرصد، وعقد الترميم والتعمير.

أولا: عقد المقاولة

يُعرَّف عقد المقاولة بأنه عقد يتعهد فيه طرف بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر، بشكل مستقل عن إدارة هذا الأخير[13]، كما نصت المادة 549 من القانون المدني على أن "عقد المقاولة هو عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئًا أو يؤدي عملًا مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر، ويكون الثمن حاضرًا كليًا أو مجزءًا حسب الاتفاق المبرم بينهما[14]."

[12] – المادة 25 من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

[13] – عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري مقاول البناء: شروط نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار المعارف، مصر، 1987، ص 84.

[14] – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

من المهم الإشارة إلى أن التشريع الوقفي في الجزائر لم يُفصل في معنى عقد المقاولة، بل اكتفى بذكر إمكانية استغلال الأملاك الوقفية وتنميتها من خلال هذا العقد، مع الإشارة إلى الثمن الذي قد يكون حاضرًا كليًا أو مجزءًا، وأحال إلى أحكام القانون المدني لتنظيم هذا العقد.

و يمكن القول هنا أن التعريف الفقهي يتعارض مع ما جاء به المشرع، حيث يُفترض أن يقوم المقاول بالعمل لصالح رب العمل بصورة مستقلة دون الخضوع لإدارته، كما ينتهي عقد المقاولة بالأسباب العامة كأي عقد آخر، وقد ينتهي أيضًا بانتهاء المدة المحددة أو بالفسخ، وفقًا لأحكام القانون المدني.

ثانيا: عقد المقايضة

يعني عقد المقايضة بيع عين موقوفة وشراء أخرى تحل محلها، وقد تكون من نفس النوع أو لا[15]، وقد عرَّف المشرع الجزائري المقايضة في المادة 413 من القانون المدني بأنها "عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر ملكية مال غير النقود".

كما نصت المادة 26 مكرر 06 في فقرتها الثانية من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون رقم 91-10 على أنه "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية بعقد المقايضة، الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض، مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10 .

يظهر أن المشرع الجزائري أجاز استغلال الأملاك الوقفية من خلال عقد المقايضة، حيث يُجرى الاستبدال بما يتماشى مع مصلحة الواقف والموقوف عليه دون مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.

ومع ذلك، شدد المشرع على ضرورة مراعاة بعض الحالات التي لا يجوز فيها تعويض العين الموقوفة، مثل:

- حالة تعرضها للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة المال الوقفي مع عدم إمكانية إصلاحه.

[15] – أمينة عبيشات وإبراهيم عماري، "الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 21، جانفي 2019، ص104.

- حالة الضرورة العامة لتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام، وذلك ضمن حدود الشريعة.
- حالة انعدام المنفعة من العقار[16].

ثالثا: عقد المرصد

عقد المرصد هو نوع من الدين على الوقف، حيث يتم تمويله من قبل ممول على أن يُسدد هذا الدين من غلته الناتجة عن التأجير، ويُعتبر هذا العقد شبيهًا بالإيجار، حيث يُعتبر المبنى على أرض الوقف ملكًا[17].

وقد تطرق المشرع الجزائري إلى هذا النوع من العقود في نص المادة 26 مكرر 5 من قانون رقم 91-10، حيث اعتبره نوعًا مميزًا من الإيجار[18]، مما يسمح للهيئة المسؤولة عن شؤون الوقف بالقيام بعمليات الاستثمار من خلال تأجير الأرض لفترات زمنية معينة.

رابعا: عقد الترميم أو التعمير

أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المعرضة للإندثار والخراب، إما بعقد الترميم أو عقد التعمير، حيث نصت المادة 26 مكرر 7 من قانون رقم 01-07 على أنه "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المعرضة للإندثار والخراب بعقد الترميم أو التعمير، حيث يدفع المستأجر بموجب هذا العقد ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً".

وبالرجوع إلى قانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أن المادة 3 تعرف الترميم بأنه "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي"[19]، ومع ذلك، لم تُعرف المادة 26 مكرر 6

---

[16] – محمد الصالح بوخلوة، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص تحولات الدولة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم الإسلامية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 94.

[17] – فريدة الحميصي وجمال الديب، "إسهام الوقف في تنمية عمل الجمعيات الخيرية"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 04، جامعة الجزائر، 2018، ص 124

[18] – انظر نص المادة 26 مكرر 5 "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق.

عقد التعمير ولم يتم تحديد مقصوده، مما يُثير تساؤلات حول إمكانية تغيير نوع البناء أو التوسع في إنشاء عقار جديد[20].

ينتهي عقد الترميم والتعمير بتسديد الديون المترتبة على الملك الوقفي، كما ينقضي وفقًا للقواعد العامة بالفسخ وهلاك العين.

يمكن القول إن المشرع الجزائري قدم هذه العقود كأمثلة، لكنه أغفل بعض العقود الهامة، مثل المغارسة، والتي تُعتبر ضرورية لاستثمار الأراضي الجبلية التي لا يمكن استغلالها إلا بالتشجير.

بالتالي، فإن المشرع قد أغلق الباب أمام فرص الاستثمار عندما اشترط التقيد بالأحكام التي نص عليها قانون رقم 01-07.

المبحث الثاني: ضوابط استغلال العقارات الوقفية

نص المشرع الجزائري في المادة 45 من قانون الأوقاف رقم 91-10 على إمكانية الاستثمار، لكنه ترك تحديد كيفية ذلك للتنظيم، وهو ما تم وفقًا للمرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي حدد شروط إدارة وتسيير وحماية الأملاك الوقفية.

المطلب الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية

تُعتبر العقارات الوقفية من أهم المصادر التي يُعتمد عليها في تلبية احتياجات المجتمع، حيث تُخصص هذه العقارات لأغراض النفع العام مثل بناء المساجد، المدارس، والمستشفيات، ومع ذلك، فإن استغلال هذه العقارات يتطلب الالتزام بمجموعة من الشروط والضوابط لضمان تحقيق الأهداف المنشودة دون المساس بأصل الوقف.

[19] – قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخ في 6 مارس 2011.

[20] – سكينة محمد الحسن، الوقف الإسلامي: التحديات واستشراف المستقبل، المؤتمر العلمي العالمي الخامس، جامعة القرآن الكريم والعلوم السياسية، الخرطوم، السودان ، يومي 11-12 يوليو 2017 ، ص 6.

الفرع الأول: شروط الانعقاد

وفقًا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، حُددت شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهي:

- أن يكون الوقف العقاري عامًا.
- أن لا يكون الوقف العقاري فلاحياً.

الفرع الثاني: شروط التسيير

تنص المادة 8 من المرسوم السالف الذكر على أن العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار تُستغل لمدة لا تقل عن 15 سنة ولا تزيد عن 30 سنة، قابلة للتجديد بناءً على المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، لكن ما يُلاحظ أن تحديد مدة 30 سنة يُعتبر طويلاً، وكان من الأفضل ترك المدة لطبيعة المشروع وخصوصية الوقف.

المطلب الثاني: كيفيات منح استغلال العقارات الوقفية (الصيغ)

تتم عملية استغلال العقارات الوقفية وفق القاعدة العامة لإبرام الصفقات العمومية، حيث تكون عن طريق تقديم عروض لفتح باب المنافسة، أو يمكن أن تتم عن طريق التراضي كطريق استثنائي.

الفرع الأول: طريقة تقديم العروض

وفقًا لنص المادة 12 من المرسوم، يُستغل العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من خلال تقديم عروض لفتح باب المنافسة لاختيار أفضل مشروع لصالح الوقف، أو عن طريق التراضي[21].

كما نصت المادة 39 من قانون الصفقات العمومية على إجراءات إبرام الصفقات العامة وفقًا لطلب العروض، الذي يُعتبر القاعدة العامة[22]، ويهدف طلب العروض، وفقًا لنص المادة 40، إلى الحصول

[21] – المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

[22] – المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، عدد 50، المؤرخ في 20 سبتمبر 2015.

على عروض من عدة متعهدين متنافسين، مع تخصيص الصفقة للمتعهد الذي يقدم أفضل عرض من حيث المزايا الاقتصادية[23].

تأخذ طلبات العروض عدة أشكال كما هو منصوص عليه في المادة 42 من نفس القانون[24]. وتختص السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراء العمليات اللازمة لاختيار أفضل عرض لاستغلال واستثمار العقار الوقفي.

الفرع الثاني: طريق التراضي

يُعتبر أسلوب التراضي طريقة استثنائية، حيث يُفضل الأصل تقديم العروض كما جاء في نص المادة 12، حيث يُعرف التراضي بأنه إجراء يُخصص صفقة لمتعامل معين دون دعوة رسمية للمنافسة، ويُلجأ إلى هذا الأسلوب في حالات محددة وفقًا لأحكام المادتين 20 و21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

يمكن منح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي بعد إجراء عمليتين متتاليتين من تقديم العروض، إذا ثبت عدم جدواها وفق المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار[25]، وتُستخدم هذه الطريقة بشكل استثنائي لتشجيع مشاريع استثمارية ذات مردودية كبيرة، سواء كانت ذات بعد وطني أو اجتماعي[26].

كما منح المشرع الجزائري الفرصة للشباب للاستثمار في مجال العقارات الوقفية، داعمًا إياهم في إطار المؤسسات الصغيرة، بشرط توفر المؤهلات العلمية أو المهنية.

المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة في استغلال العقار الوقفي

نص المشرع الجزائري على إجراء مهم يتعلق بدفتر الشروط الخاص بالمشاريع الاستثمارية، حيث حدد الالتزامات التي يجب الالتزام بها، ووضعت عقوبات في حال مخالفتها.

[23] – المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مرجع سابق

[24] – انظر المادة 42 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المرجع نفسه.

[25] – المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مرجع سابق.

[26] – المادة 21 من 1 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المرجع نفسه.

ردمد ورقي: 2571-9971 المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ردمد إلكتروني: 2661-7404
السنة: 2025 المجلد: التاسع العدد: الثاني ص.ص: 1151- 1169

الفرع الأول: دفتر الشروط الخاص بالمشروع (عن طريق تقديم العروض)

بعد الإعلان عن الاستثمار، يقوم المستثمر بسحب دفتر الشروط من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية المعنية، وذلك وفقًا لنص المادة 5 من المرسوم، يحدد دفتر الشروط البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الثاني: إجراءات منح العقار الوقفي

حدد الملحق الأول من المرسوم نموذج دفتر الشروط الذي يحتوي على الشروط والبنود المتعلقة باستغلال العقارات العامة لإنجاز مشاريع استثمارية عبر تقديم العروض، كما حددت المادة 6 منه الملف الخاص بالمستثمر والملف الخاص بالمشروع الاستثماري الذي يجب أن يتضمنه دفتر الشروط.

وقد تم استحداث لجنة ولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية، وتتم هذه العملية وفقًا لعدة مراحل كما هو منصوص عليه في المادة 7 من الملحق الأول[27]، وبعد استيفاء مرحلة الانتقاء الأولي، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم اختيارهم كتابياً لإكمال ملفاتهم[28].

بعد ذلك، يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة، بناءً على نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية. يُرخص لاستغلال العقار الوقفي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

بعد استيفاء جميع الإجراءات السابقة، يُبرم عقد بين السلطة المكلفة بالأوقاف، المتمثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، والمستثمر المستفيد[29]، ويخضع عقد استغلال واستثمار العقار الوقفي لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، حيث ألزم المشرع بضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر في كل

[27] – المادة 7 من الملحق الأول، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض المرفق بالمرسوم رقم 18-213،مرجع سابق.

[28] – المادة 8 من الملحق الأول، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض المرفق بالمرسوم رقم 18-213،المرجع نفسه.

[29] – المادة 12من الملحق الأول بالمرسوم رقم 18-213،المرجع نفسه.

التصرفات الواردة على العقار، إذ لا يكون لها أي أثر حتى بين الأطراف المتعاقدة إذا لم يتم شهرها في المحافظة العقارية[30].

الفرع الثالث: دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال

بمجرد استيفاء جميع هذه الإجراءات ووفاء المستثمر بالالتزامات المنصوص عليها، يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال، ويمكن تجديد العقد وفقًا للمادة 14 من الملحق الأول على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار.

تسهم هذه الخطوات في توجيه رؤوس الأموال العقارية للاستثمار في مجالات اقتصادية واجتماعية محددة وذات نفع عام، مما يساعد على تحويل الأموال الزائدة عن كفاية أصحابها إلى استثمارات ذات عائد اجتماعي طويل المدى، وهذا يعزز من حجم التراكمات الرأسمالية ويُوسع من الطاقة الإنتاجية للاقتصاد، بالإضافة إلى استثمار موارد الوقف في مجالات مثل التجارة والطاقة وغيرها[31].

خاتمة

تُعد ضوابط استغلال العقارات الوقفية في الجزائر ضرورية لضمان تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية المرجوة، وأن الالتزام بهذه الضوابط يُسهم في حماية الحقوق المشروعة للمستفيدين ويعزز من فعالية المشاريع الوقفية، وذلك من خلال فرض الشروط القانونية والتنظيمية، يمكن تحقيق توازن بين الاستغلال والتنمية المستدامة، كما أن تطبيق آليات الرقابة والمراقبة يُعزز الشفافية ويمنع أي استغلال غير مشروع، يتطلب الأمر تعاون الجهات المعنية والمجتمع المدني لضمان نجاح هذه الضوابط في النهاية، تبقى العقارات الوقفية أداة قوية يمكن أن تساهم في رفع مستوى المعيشة وتحقيق التنمية الشاملة، إذا ما تم استغلالها وفقاً للمعايير المحددة.

وفي هذا الصدد نُوصي من خلال دراستنا هذه بعدة خطوات لتحسين استغلال العقارات الوقفية، منها:

[30] – مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر 2008، ص33.

[31] – هشام دبيح، "دور الأملاك الوقفية للحد من التبعية النفطية لمواجهة الأزمة الاقتصادية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثالث، كلية الحقوق، جامعة بوضياف، المسيلة ، ص288.

- تعزيز الوعي القانوني من خلال تنظيم ورشات تدريبية وندوات توعوية للجهات المعنية لإيضاح القوانين والأنظمة المتعلقة بالوقف.
- تطوير آليات الإدارة بإنشاء هيئات متخصصة لإدارة الوقف تكون مسؤولة عن الشفافية والمساءلة في العمليات المالية.
- إجراء تقييم دوري لأداء المشاريع المنفذة على العقارات الوقفية لضمان تحقيق العوائد المستهدفة.
- تشجيع الابتكار وذلك بدعم المبادرات الجديدة في استثمار الوقف العقاري عبر تقديم حوافز للمستثمرين والمطورين.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975.
- القانون رقم 84-11 مؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02.
- القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26.
- القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 8 ماي 1991، معدل ومتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 1 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادر في 2 ديسمبر 1998.
- القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخ في 6 مارس 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-213. المؤرخ في 18-11-2018 يحدد هذا المرسوم الشروط والإجراءات المتعلقة بتنظيم نشاط الترقية العقارية وإدارة الأملاك العقارية.

ثانيا: الكتب

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بشيء (الإيجار والعارية)، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2011.
- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري مقاول البناء: شروط نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار المعارف، مصر، 1987.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر 2008م.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المحلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011-2012.
- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه ، مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص شريعة وقانون ، قسم الشريعة ، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية ، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2005-2006.
- محمد الصالح بوخلوة، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص تحولات الدولة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم الإسلامية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

رابعا: المقالات وأشغال الملتقيات

- إبراهيم بن داود وأحمد طعيبة، "إدارة الأملاك الوقفية بالجزائر وسبل استثمارها بالطرق المستحدثة"، مجلة دورية علمية محكمة متخصصة في مجال العلوم القانونية والسياسية، العدد 4 جوان، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2016.
- أمينة عبيشات وإبراهيم عماري، "الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 21، جانفي 2019.

- سكينة محمد الحسن، الوقف الإسلامي: التحديات واستشراف المستقبل، المؤتمر العلمي العالمي الخامس، جامعة القرآن الكريم والعلوم السياسية، الخرطوم، السودان، يومي 11-12 يوليو 2017.
- سناء بن شرطيوة، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم 14-70، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، العدد الثاني، المجلد 30 ،جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2016.
- فريدة الحميصي وجمال الديب، "إسهام الوقف في تنمية عمل الجمعيات الخيرية"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 04، جامعة الجزائر، 2018.
- نذير بومعالي، "الحماية القانونية للملكية الوقفية في الجزائر"، مجلة العلوم الإسلامية، السنة السادسة، العدد 41، المدية، 2009.
- هشام دبيح، "دور الأملاك الوقفية للحد من التبعية النفطية لمواجهة الأزمة الاقتصادية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد الثالث، كلية الحقوق، جامعة بوضياف، المسيلة.