

فرص استثمار العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء

دراسة قانونية في ضوء المرسوم التنفيذي 18-213

Investment in Built and Developable Endowment Properties:

A Legal Study under Executive Decree 18-213

حميداني نذير \*

المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، الجزائر،

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية (تيبازة)

البريد الإلكتروني [hamidani.nadir@cu-tipaza.dz](mailto:hamidani.nadir@cu-tipaza.dz)

تاريخ النشر: 2025-07-10

تاريخ القبول: 02-07-2025

تاريخ الإيداع: 2025/04/14

ملخص:

تُعتبر الأوقاف ركيزة أساسية في بناء الحضارات، مشكّلة رافدا اقتصاديا مهما يستحقّ اهتماما خاصا واستغلالا مثمرا. فهي تمثل ثروة وطنية يجب إدارتها بحكمة لتحقيق المنفعة العامة. للاستفادة من إمكانياتها الاقتصادية، يشترط استثمار العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء عبر عقود استثمار رسمية تخضع للقانون الجزائري والمرسوم التنفيذي 18-213. ولا تقتصر الإجراءات على القواعد الموضوعية فحسب، بل تشمل قواعد إجرائية ملزمة لجميع الأطراف لضمان صحة العقد. كما تخول السلطة المختصة صلاحيات واسعة لمتابعة استخدام الأوقاف ومراقبة استغلالها، لضمان الامتثال للقانون وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية، مع الحفاظ على الشفافية. الكلمات المفتاحية: الوقف العام؛ الاستثمار؛ العقارات المبنية والقابلة للبناء؛ العقارات؛ الأوقاف.

Abstract:

Endowments are fundamental to the development of human civilizations, representing a significant economic resource that deserves special attention and productive utilization. They constitute a national wealth that must be managed wisely to benefit the public. To leverage their economic potential, investment in endowed properties built or buildable requires formal investment contracts subject to Algerian law and Executive Decree No. 18-213. Procedures include both substantive and binding procedural rules for all parties to ensure contract validity. The competent authority is granted extensive powers to monitor the use and exploitation of endowments to ensure legal compliance, achieve economic and social objectives, maintain transparency, and prevent abuses.

**Keywords:** Public endowment, investment, built and buildable real estate, real estate, endowments.

\* حميداني نذير

## مقدمة:

تُعَدُّ الأوقاف ركيزة أساسية في بناء الحضارات الإنسانية عبر التاريخ. فمنذ القدم، ظهرت أنظمة لحبس الأموال والأراضي والعقارات لصالح الكنائس والمعابد ودور العبادة والأديرة، لا سيما في بلاد الشام ومصر وغيرها. وللأوقاف أثر بالغ في حماية الأسر من نكبات الزمان ومصاعبه، كما ساهمت بشكل رئيسي في حفظ القيم والمعتقدات.

مع ظهور الإسلام، وإقراره لأحكام تشجع على فعل الخيرات ومساعدة المحتاجين وإقامة الشعائر الدينية، وجد نظام الوقف طريقه إلى التنظيم والتأصيل في الفقه الإسلامي. وقد تنافس المسلمون في إقامة الأوقاف، مما أدى إلى انتشارها بشكل واسع في البلاد الإسلامية، وبوضوح في الجزائر. فقد امتلكت الجزائر، قبل الاستعمار الفرنسي، ثروة ضخمة من الأراضي الوقفية، قدر حجمها تقريبا بثُلث الأراضي الخصبة، خاصة خلال العهد العثماني. وقد سعت فرنسا إلى طمس هذه الأوقاف وتحويلها، إلا أن المشرع الجزائري، عشية الاستقلال، سعى جاهدا إلى تنظيمها وحمايتها من الاندثار. وقد تلا ذلك سلسلة من التشريعات، بدءا بالمرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964 المتعلق بالأموال الجبسية العامة، ثم القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتعلق بقانون الأسرة، والقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف (المعدل بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 11 مايو 2001)، والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002. كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الذي حدد شروط إدارة الملك الوقفي وحمايته. وقد نصّت المادة 11 من القانون رقم 10/91 على أن محل الوقف قد يكون منفعة أو عقارا منقولاً أو غير منقول، دون اشتراط أن يكون أرضاً مبنية أو أرضاً زراعية. ولاستغلال الأراضي الوقفية الزراعية بشكل أمثل، صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

واستثنى هذا المرسوم الأملاك الوقفية المبنية وغير المبنية الواقعة في المحيط الحضري، مما دفع المشرع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 213/18 بشأن استغلال العقارات الوقفية المخصصة للاستثمار، والذي ركّز على استغلال هذه العقارات في مشاريع استثمارية عبر عقود إدارية منظّمة. وقد سعى المشرع الجزائري، من خلال هذا المرسوم، إلى الخروج عن النمط الكلاسيكي في إدارة الأوقاف، ووضع أساليبٍ عصرية للاستفادة من هذه الثروة الوقفية وتنميتها، مع مراعاة طبيعتها الخاصة.

وانطلاقاً مما سبق، تتبلور الإشكالية البحثية التالية: ما هي الآليات والأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 لاستثمار العقارات الوقفية؟

وستجيب على هذه الإشكالية من خلال دراسة مُحكمة لأحكام هذا المرسوم، مقسمة إلى محورين رئيسيين: المحور الأول: مفاهيم عامة حول استثمار الأملاك الوقفية العقارية؛ والمحور الثاني: آليات الاستثمار الجديدة التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 213-18.

وعليه نستهل متن هذه الدراسة

## المحور الأول- مفاهيم عامة حول استثمار الأملاك الوقفية العقارية

يتناول هذا المحور المفاهيم العامة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية، حيث يتم استغلال هذه العقارات المخصصة للاستثمار بموجب عقد إداري يُبرم بين السلطة المختصة بالأوقاف والمستثمر. ويهدف هذا العقد إلى تحقيق تنمية اقتصادية وطنية، وتثمين هذه الأملاك بما يتوافق مع إرادة الواقف ومراعاة مقاصد الشريعة الإسلامية دون أي تجاوز. ولضمان صحة العقد ونفاذه وتحقيق آثاره القانونية، يجب توافر جميع الشروط اللازمة، كما هو الحال في سائر

العقود. قبل الخوض في تفاصيل هذا العقد الإداري الخاص باستثمار الأملاك الوقفية العامة، والذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 213-18، يُعدّ من الضروري تعريف "استثمار العقار الوقفي" وفقاً لأحكام هذا المرسوم. ويستلزم ذلك التعرف على مفهوم "الاستثمار" لغوياً واصطلاحاً، باعتباره معاملةً بين السلطة المختصة والمستثمر. كما يُعتبر بيان كيفية الإعلان عن هذا الاستثمار، وفقاً للمرسوم المذكور، من الأمور الجوهرية التي يجب التطرق إليها.

#### أولاً: ماهية الاستثمار:

يتطلب فهم ماهية الاستثمار، في سياق استثمار الأملاك الوقفية العقارية، التعرف عليه من منظورين رئيسيين: المنظور اللغوي والمنظور الاصطلاحي. سنبدأ بتحليل المفهوم اللغوي لكلمة "استثمار"، مستعرضين معانيها ومدلولاتها في اللغة العربية، ليُتبع ذلك بتحليل دقيق للمفهوم الاصطلاحي، مستندين إلى تعريفات الفقهاء والمختصين في هذا المجال. سيسلط هذا التحليل الضوء على الاختلافات والتشابهات في التعريفات الاصطلاحية، وذلك لتوضيح مدلول المصطلح بشكل دقيق ومُحكم. بعد ذلك، سننتقل إلى دراسة المفهوم الاستثماري كما حدده المشرع، مستعرضين التشريعات والنصوص القانونية ذات الصلة باستثمار الأملاك الوقفية، مسلطين الضوء على الاختلافات والنقاط المشتركة بين التعريفات اللغوية والاصطلاحية والتشريعات القانونية. يُعتبر هذا التحليل المقارن أساسياً لفهم الآليات والإجراءات اللازمة لإتمام عملية الاستثمار بشكل صحيح وفعال، ضمن إطار القانون والأحكام التنظيمية.

#### 1- التعريف بالاستثمار

##### أ- من المنظور اللغوي:

من المنظور اللغوي، يحمل مصطلح "استثمار" دلالات عميقة تتجاوز المعنى المباشر للكسب المادي. فهو يشير إلى عملية نموّ وتطور مستدام، يتضمن في جوهره عنصر المخاطرة والجهد. فكلمة "استثمار" تُشتق من الفعل "استثمر"، والذي يُشير إلى إخراج شيء مُخفيٍّ أو كامن، وكشف إمكاناته الفعّالة. وفي هذا السياق، يُمكن تفسير "استثمار المال" على أنه إخراج مقدرة هذا المال على النموّ والتكاثر، إما بإنتاج سلع أو خدمات، أو بإعادة استثماره في مشاريع أخرى مُربحة. ويُبرز التعبير "كثر وأثمر ماله، واستثمر المال أي ثمره"<sup>(1)</sup> هذه الدلالة على النمو والإنتاجية النتيجة للعملية الاستثمارية. إن المعنى اللغوي للاستثمار يُظهر إذن أكثر من مجرد عملية ربحية، بل عملية تنموية تسهم في زيادة الموارد وإحداث قيمة مضافة.

##### ب- من الجانب الاصطلاحي:

يُعتبر "الاستثمار" مصطلحاً اقتصادياً أساسياً، يختلف تعريفه باختلاف المنظور الاقتصادي، سواء كان إسلامياً أو وضعياً. ففي الاقتصاد الإسلامي، يُعرّف الاستثمار من خلال مدلوله ومعناه العملي، وليس من خلال تعريفات محددة للفقهاء. فقد استخدم الفقهاء مصطلحات مُقاربة مثل "التنمية" في باب المضاربة، أو وصفوا السفيه بأنه "غير قادر على تثمير أمواله"<sup>(2)</sup>، مُشيرين إلى غياب القدرة على الاستثمار المثمر.

1 - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط 4، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004م، ص 100.

2- ذبيح سفيان والطاهر يعقور: استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213-18 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، تاريخ النشر 2020-01-08، ص 1417.

وبالرغم من التنوع في تعريفات الفقهاء للاستثمار، إلا أنها تتلاقى في جوهرها على تعريف جامع مُختصر: الاستثمار هو توظيف الأموال أو القيم المادية أو غير المادية (مثل المعرفة والمهارات) للحصول على عائد أو منفعة مستقبلية، سواء كانت مادية أو غير مادية. هذا التعريف يشمل مختلف أنواع الاستثمار، ويُبرز أهمية التخطيط والإدارة في تحقيق الأهداف المرجوة.

## 2- الاستثمار من خلال منظور المشرع الجزائري:

يُحدد الجانب القانوني مفهوم استثمار الأملاك الوقفية، ضمن التشريع الجزائري، بالتحديد في تعديل قانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف،<sup>(1)</sup> حيث تُبين المادة 4 إمكانية استخدام الأصول الوقفية واستثمارها باستخدام أموال خاصة أو وطنية أو خارجية، وفقا للقوانين واللوائح المعمول بها. وإذا ما نظرنا إلى المفهوم القانوني للاستثمار كما جاء في هذا القانون،<sup>(2)</sup> نجد أنه يشمل:

- أ- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية المرتبطة مباشرة بإنتاج السلع والخدمات، سواء من خلال إنشاء أنشطة جديدة أو توسيع القدرات الإنتاجية القائمة أو تجديد مرافق الإنتاج.
- ب- في حالة الممتلكات المتبرع بها، يُشير الاستثمار إلى عملية تهدف إلى ضمان تامين هذه الممتلكات وتنميتها، بما يتوافق مع وصية المتبرع ومقاصد الشريعة الإسلامية.<sup>(3)</sup>

ويلاحظ وجود مفارقة قانونية بين تعريف "محل العقار الموجه للاستثمار"، كما جاء في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 213-18، والذي يحدد أشكاله، وبين المشروع الاستثماري الذي يُمثل هدفا لهذه العقارات الوقفية، والذي حدّده المشرع بشكل حصر في المادة 2 من القانون 18-22. هذا التباين يبرز الحاجة إلى دراسة أكثر تفصيلا لتحديد العلاقة بين التعريفين والتوفيق بين أحكامهما.

## ثانيا: أطراف عقد استثمار الأملاك العقارية الوقفية

تنصّ أحكام المرسوم التنفيذي رقم 213-18 بشكلٍ واضحٍ على الأطراف الرئيسية المعنية بعقد استثمار الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر. فاستغلال هذه الأملاك لأغراض الاستثمار لا يتمّ إلّا من خلال إبرام عقدٍ رسمي<sup>(4)</sup>. يخضع لأحكام القانون العامّ المُنظّم للعقود والمعاهدات. ويتخذ هذا العقد الصيغة الرسمية لاتفاقية إدارة، تبرم بصورة متبادلة بين طرفين أساسيين يحددان بصورة صريحة في المرسوم. الطرف الأول هو الهيئة أو السلطة المختصة والمكلفة قانونيا بإدارة الأوقاف والتي تُمثّل الجهة الوصية على هذه الأملاك والتي تُكلّف بمراقبة استغلالها والتأكد من امتثال عملية الاستثمار لأحكام الشريعة الإسلامية وللمصالح العامة. أما الطرف الثاني، فهو المستثمر، سواء كان شخصا طبيعيا أو

1- قانون رقم 10-91 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991. والمعدل بقانون رقم 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 مايو سنة 2001 الجريدة الرسمية العدد 29 لسنة 2001.

2- قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار (ج.ر. رقم 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022) المادة 02

3- ذبيح سفيان والطاهر يعقور: استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213-18 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، تاريخ النشر 08-01-2020، ص 1418.

4- مرسوم تنفيذي رقم: 213-18 المؤرخ في 09 ذي الحجة عام 1439 الموافق ل 20 غشت سنة 2018، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

شخصاً معنوياً، ويكون مُلزماً بالتزامات محدّدة في الاتفاقية، ويتحمل المسؤولية الكاملة عن الاستثمار وفقه لأحكام العقد. وبالتالي، تُمثّل هذه الاتفاقية الإدارية إطاراً قانونياً متكاملًا ينظّم العلاقة بين الجهة الوصية على الوقف والمستثمر، ويُحدد حقوق كلّ منهما والتزاماته في عملية استثمار الأملاك العقارية الوقفية، مع التركيز على ضمان الشفافية والكفاءة في إدارة هذه الأملاك والتأكد من عودة المنفعة للمستفيدين الأساسيين من الوقف.

### 1- الهيئة المكلفة بالأوقاف كطرف تعاقدى أصيل

يُخول القانون الجزائري، وبالتحديد المرسوم التنفيذي رقم 213-18، للسلطة المكلفة بإدارة الأوقاف – ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف – الصلاحية الكاملة لإبرام العقود اللازمة لاستثمار الأملاك العقارية الوقفية. وتشمل صلاحيات هذه السلطة إطلاق إجراءات تطوير واستغلال هذه الممتلكات من أجل تحقيق المشاريع الاستثمارية المخطط لها. ولتحقيق ذلك، تُشرف هذه السلطة العليا على شبكة من الهيئات والمديريات المنتشرة على الصعيد الوطني، مكلفة بإدارة الأوقاف وممارسة الصلاحيات المتعلقة بالتسيير المالي والرقابة.

على الصعيد الجهوي أو الولائي، تُعتبر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الهيئة المنفذة لعمليات إدارة الأملاك الوقفية، مُمارسة للصلاحيات والمهام الموكلة إليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>(1)</sup>، والذي ينصّ بشكل تفصيلي على شروط ووسائل إدارة وتشغيل وحماية هذه الممتلكات. وتؤكد المادة 5 من المرسوم رقم 213-18 بصورة صريحة على صلاحيات هذه المديرية في إبرام عقود الاستثمار، مُعززة دورها كطرف تعاقدى أساس في عملية التنمية الاقتصادية للأوقاف.<sup>(2)</sup>

ويُخول المشرّع كلا من وزير الشؤون الدينية والأوقاف والمدير الولائي لشؤون الدينية والأوقاف سلطة التدخل في جميع مراحل تنفيذ عقود استغلال العقارات الوقفية لأغراض الاستثمار. ويبرز هذا التوزيع للصلاحيات طبيعة التسيير اللامركزي في إدارة الأوقاف، حيث تشرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على إدارة الملكية الوقفية على مستوى الولاية، تحت إشراف وكيل الأوقاف، كأعلى جهة مسؤولة في هذا الإطار. وتمثّل هذه الهيكلية ضماناً للكفاءة والتنظيم في عملية استثمار الأملاك العقارية الوقفية.

### 2- المستثمر كطرف في العلاقة التعاقدية

باعتبار أنّ علاقة استثمار الأملاك العقارية الوقفية علاقة تعاقدية بحتة، يمثّل المستثمر أحد أطراف العقد الأساسية، بعدما تمّ توضيح دور الهيئة المكلفة بإدارة الأوقاف في الفقرة السابقة. سنُبيّن هنا، بالتفصيل، شروط وخصائص المستثمر كما حدّدها المشرّع الجزائري. تعرّف المادة 05 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار المستثمر بأنه أشخاص طبيعيون أو اعتباريون أو كيانات اعتبارية، سواء كانوا وطنيين أو أجانب، مقيمين أو غير مقيمين، يشاركون في الاستثمار وفقاً لأحكام هذا القانون.<sup>(3)</sup>

1 - مرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك

2 - جمال بوشنافة وياسين لعمرى، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، صفحة 1487.

3- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار (ج.ر. رقم 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022).

ولإنجاز مشروع استثماري قائم على ملك عقاري مبنٍ أو قابل للبناء، يجب أن يكون المستثمر المرشّح شخصا طبيعياً أو معنوياً، دون اشتراط جنسية معيّنة، سواء كان وطنياً أو أجنبياً، شريطة أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري. ويُحدّد هذا الخضوع بموجب معيار الإقامة، كما هو مُنصوص عليه في المادة 05 من القانون 18-22. ويعرّف المقيم وغير المقيم، بموجب المادة 125 من قانون النقد والقرض،<sup>(1)</sup> بناءً على مركز النشاط الاقتصادي الرئيسي للمستثمر، سواء كان داخل الجزائر أم خارجها.

ومع ذلك، تطرح وجهة نظر تؤيّد حصر المستثمرين في الجنسية الجزائرية، نظراً لما يحمله عقد استثمار الأوقاف من خصوصية وتأثير اقتصادي وطويل الأمد، مبرّرة ذلك بالارتباط الوثيق بين العقد والأهداف التنموية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. إلا أنّ نصوص القانون تشير إلى أنّ الشرط الأساسي هو الخضوع للقانون الجزائري، بغض النظر عن مركز المستثمر القانوني، سواء كان شخصاً طبيعياً أم معنوياً<sup>(2)</sup>.

وتؤكد المادة 6 من المرسوم رقم 213-18 على إمكانية أي شخصٍ طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري التقدّم بطلب للاستفادة من عقار وقفي لأغراض الاستثمار. ويُحدّد المرسوم رقم 213-18 دفتر شروط واضحاً ينظّم بنود استغلال العقار الوقفي العام. ويشترط في المستثمر أن يكون موسراً مالياً، كما هو منصوص عليه في المادة 4 من الملحق الثاني من المرسوم رقم 213-18، مع استثناء للشباب من ذوي المؤهلات العلمية والمهنية، بشرط تقديم ضمانات مالية مناسبة، وذلك وفقاً لأحكام المرسوم. ويُشترط أيضاً أن يثبت المستثمر عدم إفلاسه، كما هو منصوص عليه في التعهد الذي يُوقعه عند توقيع العقد، كما يُبيّن الملحق الأول من المرسوم بشأن كيفية تقديم العروض والمستندات اللازمة.

### ثالثاً: العقار الوقفي محل للعقد

يُحدّد المرسوم التنفيذي رقم 213-18 بشكل دقيق محلّ العقد المتعلق باستثمار العقار الوقفي، مُبيّناً عناصره الرئيسية وإطاره الزمني. ويتمثّل محل العقد في عنصرين رئيسيين مترابطين: العقار الوقفي المُستغل ذاته (العين)، ومُدّة استغلاله. وسنتناول كل من هذين العنصرين بشكل مُفصّل لتوضيح أحكام المشرع الجزائري بشأن محل العقد في هذا النظام الخاص باستثمار الأملاك العقارية الوقفية. فإنّ تحديد العين المُستغلة يُمثّل الجانب المادي للعقد، بينما يُمثّل تحديد المدة الزمنية للاستغلال الجانب الزمني الذي يحدّد إطار العقد وزمن استمراره، وذلك لضمان الوضوح والشفافية في العلاقة التعاقدية بين السلطة المُختصة والمستثمر، مع مراعاة الضوابط القانونية والأهداف المرجوة من عملية الاستثمار ذاتها. وستُبرز هذه الدراسة التفصيلية لعناصر محل العقد أهمية الوضوح والدقة في تحديد هذه العناصر في نصوص العقود المُبرمة، لتجنّب أي غموض أو خلافات قانونية مستقبلية. وهذا ما سنوضحه كما يلي:

#### **1- العين الوقفية محل التعاقد:**

يُحدّد المرسوم التنفيذي رقم 213-18، بشكل مفصّل ودقيق، العقار الوقفي كمحل للعقد المبرم لأغراض الاستثمار، مُراعياً في ذلك المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير كإطار تنظيمي رئيسي يساهم في حماية الأملاك الوقفية العقارية، سواء تقع في مناطق معمورة أو غير معمورة. ويجدر بالذكر أنّ هذا المرسوم يستثني بصراحة الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي،

1- أمر رقم 11-03 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 52.

2- كاهنة بن قوقة، عقد استغلال العقارات الوقفية العامة كآلية مستحدثة لاستقطاب الاستثمارات "دراسة في المرسوم التنفيذي رقم: 213-18"، مجلة الفكر، تاريخ النشر 2023-06-15.

حيث تُنظّم هذه الأملاك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70،<sup>(1)</sup> المختص بشروط وكيفيات إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة.<sup>(2)</sup> وهذا التحديد الدقيق لمجال تطبيق المرسوم 213-18 يبرز حرص المشرّع على التنظيم الدقيق والمنهجي لعمليات استثمار الأملاك الوقفية، مع مراعاة خصائص كلّ نوع من هذه الأملاك.

وقد أوضح المشرّع، في المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 213-18، بشكل لا يبيح مجالاً للبحث أو التأويل، المواصفات الدقيقة للعقارات الوقفية العامة المخصصة للاستثمار، محدّداً إياها على سبيل الحصر، فيما يلي<sup>(3)</sup>:

أ- الأراضي غير المبنية المخصصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية: وهذا التعريف يشمل كل عملية تشييد مباني، أو مجموعة مباني، مخصصة للاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني. ويعزّز هذا التعريف بضرورة توفر ثلاثة شروط أساسية لتكوين المبنى: استخدام مواد بناء، تدخل الإنسان في عملية البناء، واستقرار البناء في مكان ثابت. وهذا التعريف يضمن شمولية وتفصيلاً يزيلان أيّ غموض أو إبهام.<sup>(4)</sup>

ب- الأراضي المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية: ويُقصد بها هنا أيّ تركيبة مكوّنة من مواد مختلفة، مهما كان نوعها، (حديد، خشب، جصّ، إلخ...) مشيّدة بيد الإنسان، مرتبطة بالأرض ارتباطاً ثابتاً، بحيث يعني انفصالها عن الأرض ضرورة تلفها أو تدميرها. وهذا التعريف يحدّد بدقة الفرق بين الأراضي المبنية والأراضي غير المبنية.<sup>(5)</sup>

ت- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية: وهذا النوع يغطي الحالات التي تتطلب العقارات الوقفية القائمة بعض التعديلات أو التحسينات لتصبح جاهزة للاستثمار. وهذا يُبيّن أنّ المشرّع أخذ بالحسبان جميع الحالات الممكنة للعقارات الوقفية، محافظاً على الوضوح والدقة في التعريفات.

يُظهر هذا التحليل لمختلف أنواع العقارات الوقفية المخصصة للاستثمار حرص المشرّع الجزائري على وضع إطار قانوني واضح ودقيق، يسهم في ضمان الشفافية والكفاءة في إدارة هذه الأملاك الهامة والتأكد من استغلالها الأمثل.<sup>(6)</sup>

## 2- المدة الزمنية للعقد:

تُعتبر عقود استثمار الأملاك العقارية الوقفية، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 213-18، عقوداً طويلة الأجل ذات مدة محددة، تتراوح بين 15 و30 سنة كحدّ أقصى، كما تنصّ المادة 8 من المرسوم. وتحدد هذه المدة لتناسب طبيعة المشاريع الاستثمارية التي تتطلب استقراراً زمنياً يُمكن المستثمر من تحقيق أهدافه واسترداد استثماراته. وتعدّ هذه المدة قابلة للتجديد بناء على الجدوى الاقتصادية للمشروع، مع إعطاء الأولوية للمستثمر الأصلي أو ورثته في حالة التجديد.

1- مرسوم تنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

2- عبد العزيز لزعر محمد حجاري، استثمار الاوقاف العقارية العامة بما يخدم التنمية الاقتصادية، مجلة التنظيم والعمل، سنة 2021، صفحة 153.

3- كريمة جيدل: استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، تاريخ النشر مارس 2021، ص 248.

4- المادة 03فقرة 01 من قانون 04-11 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير 2011، جريدة رسمية رقم 14 صادرة في 6 مارس 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

5- عبد التواب معوض، الوسيط في شرح تشريع البناء. مصر، القاهرة: دار الفكر العربي، سنة 1994 صفحة 32.

6- طيب عائشة، كحيل حكيمة: استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية - قراءة في المرسوم رقم 213-18-مجلة القانون العقاري، العدد

14، السنة 2021، ص 114.

وتؤكد المادة 15 من المرسوم التزام المستثمر بدفع إيجار سنويّ ابتداء من تاريخ توقيع العقد، حيث يحدّد مبلغ الإيجار وفقاً لمتطلبات السوق العقاري. وتنظّم عملية الانتفاع بالعقار الوقفي من أجل إنجاز المشروع الاستثماري بموجب اتفاقية إدارية مبرمة بين المستثمر ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية المعنية. وتبيّن المادة 8 من المرسوم أنّ مدة العقد لا تقلّ عن 15 سنة ولا تزيد عن 30 سنة، مع إمكانية التجديد بناء على المردودية الاقتصادية للمشروع، وذلك ضماناً لاستقرار المشروع وتعطي الأولوية لورثة الواقف في نفس الوقت.

وتعطي المادة ذاتها الحقّ للمستثمر أو ورثته في تجديد عقد الاستثمار، مراعية حقوق جميع الأطراف المعنية. ويتّسم هذا النظام بالشفافية والوضوح، محدّداً بدقة إطار العلاقة التعاقدية، مع حماية مصالح جميع الأطراف. ونظراً لطبيعة الأملاك الوقفية وعدم إمكانية تملكها، يوصف عقد الاستثمار كعقد إدارة أو إيجار، حيث تبقى ملكية العقار للهيئة المختصة، بينما يمنح المستثمر الحق في الاستغلال لمدة محددة. وهذا يمثّل توازناً بين الحاجة إلى التنمية الاقتصادية وحماية الأملاك الوقفية والمصالح المرتبطة بها.

### المحور الثاني- آليات الاستثمار الجديدة التي أقرّها المرسوم التنفيذي رقم 18-213

أدخل وفيما يتعلق بالعقود الاستثمارية للممتلكات العامة الوقفية منها المبنية ومنها القابلة للتشييد والبناء، فإن عقد استثمار الممتلكات الوقفية يعتمد على نوع وطبيعة المشروع والعائد الاقتصادي.

تتوقف طبيعة العقود الاستثمارية للممتلكات العامة الوقفية، سواء كانت مبنية أو قابلة للبناء، على نوع وخصائص المشروع الاستثماري والعائد الاقتصادي المتوقع. ولا يتحقّق نجاح المشروع إلّا بمراقبة فعّالة ومستمرة تسهم في تقييم أداء المشروع وتحديد مدى نجاحه.

وبالإضافة إلى القواعد الموضوعية لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية المخصصة للاستثمار، يحدّد المشرّع الجزائري مجموعة من القواعد الإجرائية التي يلزم جميع الأطراف باتباعها، لضمان إبرام العقد بشكل صحيح ونافذ، ويضمن ذلك إنتاجه لأثاره القانونية بصورة فعّالة. وتُخوّل المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السلطة المكلفة بإدارة الأوقاف صلاحيات واسعة في الشروع في عملية تطوير واستخدام الممتلكات الوقفية لأغراض الاستثمار.

وقد حدّد المرسوم ذاته، في المادة 12، كليات استغلال العقارات الوقفية، مُبيّناً أنّ ذلك يتمّ إمّا بالتقدّم بالعروض (كقاعدة عامّة)، أو بالتراضي (كحالة استثنائية). ويُستنبط هذا النظام من القواعد التي تنظّم إبرام الصفقات العامة، كما هو منصوص عليه في المرسوم الرئاسي 15-247 المعدّل والمتّمس. ويبرز هذا التنظيم حرص المشرّع على التوفيق بين الشفافية في إدارة الأملاك الوقفية، والمرونة في إبرام العقود، مع مراعاة المصلحة العامة والمحافظة على هذه الأملاك كثروة وطنية.<sup>(1)</sup>

ويُشكل التوازن بين القواعد الموضوعية والإجرائية الركيزة الأساسية لكفاءة عملية الاستثمار وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المنشودة.

1- المرسوم الرئاسي، 15/247 المؤرخ في 16 سبتمبر، 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد، 50 المؤرخة في 20 سبتمبر، 2015، المادة 39.

### أولاً: القاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض:

تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 213-18 على أنَّ القاعدة العامة لاستغلال العقارات الوقفية المخصصة للاستثمار تتمّ عبر تقديم طلبات عروض، وهي آلية منافسة تُعزّز الشفافية والتنافس في اختيار أفضل عروض للمستثمرين المحتملين.<sup>(1)</sup>

يُحدّد المرسوم نموذجاً لدفتر الشروط لهذه العملية في الملحق الأول، مُبيّناً الإجراءات والوثائق اللازمة للمشاركة في المناقصة. يهدف هذا النظام إلى فتح باب المنافسة بين الفاعلين الاقتصاديين لاختيار أفضل عرض يحقق أقصى منفعة للسلطة المختصة بإدارة الأوقاف. ويضمن هذا الأسلوب، بهيئة طلبات عروض مفتوحة، لكلّ عارض مؤهّل حقه في التقدّم بعرضه، مع اختيار أفضل العروض وفقاً لمبدأ "أفضل عرض" المنصوص عليه في المادة 40 من المرسوم الرئاسي 247-15.<sup>(2)</sup>

تبدأ عملية الاستغلال بإصدار وزير الشؤون الدينية والأوقاف قراراً بإذن الانتفاع واستغلال العقار الوقفي، بناءً على اقتراح من الوالي المختص محلياً. يتبع هذا الإذن إعلاناً عن المشروع الاستثماري في جريدتين وطنيتين على الأقل، وفقاً للنموذج المعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، إضافة إلى الإعلان عنه بواسطة الملمصقات في الأماكن المحددة، وأية وسائل إعلان أخرى تسهم في تعميم المعلومات. ويتمّ سحب دفتر الشروط من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية، مع ضرورة تقديم الملف الكامل الذي يحدّده دفتر الشروط (المادة 6). يتضمّن هذا الملف المستندات التالية:

- خطاب التزام (وفق النموذج المرفق).
- إيصال سحب دفتر الشروط.
- نسخ من وثائق الهوية للمتقدّم.
- دفتر الشروط موقع ومصدّق عليه من قبل المتقدّم.
- نسخة من النظام الأساسي للشخص الاعتباري (إن وُجد).
- نسخة من السجل التجاري أو شهادة الاعتماد أو شهادة التعليم والتدريب ذات الصلة بالنشاط المقترح.

على مستوى الولاية، تشكّل لجنة خاصة لفتح الأظرفة وتقييم العروض المقدّمة، ويتمّ ذلك على مرحلتين:<sup>(3)</sup>

1- مرحلة الاختيار الأولي: تتحقّق اللجنة من صحة التسجيل، وترتّب قائمة بالمتقدّمين حسب تاريخ وصول العروض. ثمّ تعلن عن العروض للجمهور، وتبدأ مرحلة التقييم الفني والمالي، مع مراعاة طبيعة المشروع وتوافقه مع الخريطة الاستثمارية الوطنية، وفقاً للقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار. ثمّ تطلب اللجنة من أفضل ثلاثة متقدّمين استكمال ملفّاتهم كتابياً.

1- عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقاً للمرسوم الرئاسي 15/247 الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، سنة 2017، صفحة 194.

2- المرسوم الرئاسي 15/247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 150 المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

3- ذبيح سفيان والطاهر يعقور: استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213-18 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، تاريخ النشر 08-01-2020، ص 1421.

2- مرحلة الاختيار النهائي: تُقيّم اللجنة، بعد استكمال الملفّات، الجدوى الفنية والاقتصادية لأفضل العروض، مُحدّدة مدة زمنية لذلك بحسب طبيعة المشروع. ويرفع التقرير إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يصدر قرارا بإذن الاستغلال، ويُخَطّر الوالي المختص، ويرسل قرار الإذن إلى المستثمر. يبرم عقد الاستثمار بعد ذلك مع مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية، وفقا لأحكام المرسوم 213-18.

يُمكن تجديد عقد الاستثمار لمدة تصل إلى 30 سنة كحدّ أقصى، بناء على المردودية الاقتصادية، مع تجديد ضمني للمستثمر أو ورثته، خاصّة فيما يتعلّق بالأحكام المالية، إلّا إذا تمّ الإعلان كتابيا عن عدم التجديد قبل سنة من انتهاء مدة العقد. ويجوز إعادة النظر في بعض أحكام العقد لمصلحة الوقف، بناء على أيّ تغيّرات جديدة.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: التراضي كاستثناء في إبرام العقد الوارد على استثمار الأملاك العقارية الوقفية

ينصّ المرسوم التنفيذي رقم 213-18 على أنّ آلية تقديم طلبات العروض هي القاعدة العامة لإبرام عقود استثمار الأملاك العقارية الوقفية، لكنّه يُجيز، بصفة استثنائية، اللجوء إلى التراضي في حالتين محدّتين، لتحقيق أهداف تنموية واقتصادية معيّنة. ويُمثّل هذا الاستثناء إطارا تنظيميا يراعي ظروفًا خاصة تعيق أو تحدّ من فعالية آلية المناقصة العامة.<sup>(2)</sup> وسنّفصل في هذه الحالات بشكل أكثر:

#### 1- الحالة الأولى: عدم جدوى تقديم طلبات العروض:

تنص المادة 20 من المرسوم على إمكانية اللجوء إلى التراضي في حالة ثبوت عدم جدوى إجراءات المناقصة العامة بعد محاولتين متتاليتين لإبرام العقد عبر آلية تقديم طلبات العروض. يُشترط في هذه الحالة أن تكون محاولتا المناقصة قد تمتا بشكل كامل ووفقا لجميع القواعد والإجراءات القانونية، مع توثيق جميع المراحل بشكل دقيق. يُعتمد في تحديد عدم جدوى المناقصة على معايير موضوعية واضحة، مستمدة من تشريعات الاستثمار السارية، وذلك لتجنّب أي استخدام تعسفي لآلية التراضي. يجب أن تُثبت السلطة المختصة، بدليل واضح، عدم وجود أيّ عروض مُناسبة أو مستوفية للشروط المطلوبة، أو أنّ العروض المُقدّمة كانت غير مجدية اقتصاديا، أو لا تلبي المتطلبات الفنية للمشروع. ويتم توثيق هذه المراحل والمبررات بصورة كاملة في تقارير رسمية ترفع إلى الجهة المختصة لاتخاذ القرار باللجوء إلى التراضي.

#### 2- الحالة الثانية: المشاريع الاستثمارية الكبرى أو الموجهة للشباب:

تُحدّد المادة 21 من المرسوم حالة أخرى تجيز اللجوء إلى التراضي، وهي المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى أو الموجهة إلى الشباب. ويقصد بالمشاريع الكبرى تلك التي تتميّز بحجمها الاستثماري الكبير وتأثيرها الاقتصادي والاجتماعي الواضح، كما تتطلّب خبرة وموارد خاصة قد لا تتوفر بسهولة عبر المناقصة العامة. أمّا المشاريع الموجهة إلى الشباب،

1- مزاري نوال، الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 مالك بن نبي للبحوث والدراسات صفحة 43 42.

2- جمال بوشنافة وياسين لعمرى، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، صفحة 1425 1426.

فتشمل المبادرات الاستثمارية الصغيرة والمتوسطة التي ينفذها الشباب من ذوي المؤهلات العلمية والفنية، وهي تُمثل فرصة لدعم ريادة الأعمال والتنمية المستدامة.

في كلا الحالتين، يشترط وجود دراسة جدوى تقنية واقتصادية للمشروع تثبت ملاءمته للسياق الاقتصادي والاجتماعي، مع مراعاة المصلحة العامة وأهداف نظام الأوقاف. ويُحدّد الملحق الثاني من المرسوم المستندات اللازمة للتقدّم بطلب الاستثمار بالتراضي، بما في ذلك إثبات القدرة المالية، مع استثناء للفئة الشبابية في حالة تقديم ضمانات مالية مناسبة. وتقيم لجنة خاصة العروض المُقدّمة، وترفع توصياتها إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاتخاذ القرار النهائي بإذن الاستغلال.<sup>(1)</sup> ويبرم العقد بعد ذلك بين السلطة المختصة والمستثمر، مع مراعاة جميع الأحكام القانونية والشرعية.

يشدّد هذا التفصيل على الهدف الرئيسي من السماح بالتراضي، وهو تحقيق التنمية والاستغلال الأمثل للممتلكات الوقفية، مع مراعاة الحفاظ على هذه الأملاك وضمان عودة المنفعة للمستفيدين الحقيقيين.

بعد إتمام عملية فتح وتقييم العروض من قبل اللجنة الولائية، وإعداد محضر مفصّل يؤثّق جميع مراحل التقييم والاختيار، يرفع الملف الكامل، بما فيه تقرير التقييم والتوصيات، إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف. ويصدر الوزير، بناء على هذا التقرير، قراراً رسمياً يُبيّن إذنه باستغلال الأملاك الموقوفة لأغراض الاستثمار.

يرسل هذا القرار في صيغة نسختين إلى الوالي المختص بالولاية، بعد إعداد محضر من قبل اللجنة الولائية يفصل جميع مراحل العملية، مع تسليم النسخة الأصلية للقرار إلى المستثمر المختار، عبر الوالي. وتقوم اللجنة الولائية، في هذا الإطار، بدراسة دقيقة لملف المستثمر، والتحقّق من استيفائه لجميع الشروط المحدّدة.

يبرم عقد الاستثمار، بعد ذلك، بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كطرف أول والمستثمر كطرف ثاني، مع مراعاة جميع الأحكام والشروط المحدّدة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213. وينظّم هذا العقد العلاقة بين الطرفين، ويحدّد حقوقهما والتزاماتهما، مع التركيز على ضمان الشفافية والكفاءة في إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها.

يُلاحظ أنّ القيود الكثيرة على إيجار الأملاك الوقفية، بحجّة التأييد وعدم جواز التصرف المطلق فيها، دفعت إلى البحث عن صيغ أخرى للاستفادة من هذه الأملاك. وقد شهدت البلاد العربية والإسلامية، بسبب نظام الوقف ذاته، إجراءات طويلة الأمد لإدارة هذه الأملاك، مما أدّى إلى تلف كثير منها بسبب الإهمال أو عدم إمكانية إصلاحها. وقد نشأت، من هنا، فكرة إيجار العين الموقوفة إيجاراً دائماً أو لمدّة طويلة، مع أخذ الوقف أجره رمزية للحفاظ على صلته بالعقار. وقد تطوّرت هذه الفكرة مع ظهور صيغ تعاقدية مختلفة، كعقد الحكر مثلاً، المنصوص عليه في المادة 26 مكرّر 2 من قانون الأوقاف العام، وهو عقد يهدف إلى استغلال الأراضي الوقفية بشكل مثمر، مع مراعاة الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للنظام الوقفي، وذلك لتجنّب تدهور هذه الأملاك ولتحقيق المنفعة المرجوة منها. ويمثّل هذا العقد، إلى جانب التراضي، آلية مرنة تسهم في تطوير واستغلال الأملاك الوقفية، خاصة الأراضي البور.

1- مزاري نوال، الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18/213 مالك بن نبي للبحوث والدراسات صفحة 45

## الخاتمة:

ختاما، يُشكّل المرسوم التنفيذي رقم 213-18 خطوة هامة نحو تنظيم عصري لاستثمار الأملاك العقارية الوقفية في الجزائر، مقدّمًا إطارا قانونيًا يحاول التوفيق بين الحفاظ على مقاصد الوقف وتحقيق أهداف تنموية واقتصادية عصرية. وقد أظهر هذا البحث نقاط قوة في النظام، كآلية طلبات العروض وإعفاء الشباب من بعض الشروط، إلى جانب نصوص تنظّم الرقابة على المشاريع. إلا أنّ التحليل أبرز أيضا حاجة إلى مزيد من التطوير والتحسين في مختلف الجوانب، لتعزيز فعالية هذا النظام وتحقيق أهدافه بشكل أمثل.

فقد أظهرت الدراسة ضرورة مضاعفة الجهود في مجال اكتشاف واسترجاع الأملاك الوقفية، مع الاستفادة من التجارب الدولية والأرشفيات المتاحة. كما تشير منازعات الأملاك الوقفية إلى الحاجة إلى آليات أكثر فعالية لحل هذه المنازعات بسرعة وشفافية. وتبرز صعوبات إدارة الأوقاف في مناطق جغرافية واسعة ضرورة تعزيز كفاءات الموظفين وتطوير الآليات الإدارية.

ويُعتبر تفعيل دور الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، وإنشاء قاعدة بيانات شاملة للأملاك الوقفية، من أهم أولويات التطوير. كما يوصى باستقطاب استثمارات جديدة من خلال استراتيجية إعلامية فعّالة، وتشجيع المحسنين على الوقف. وأخيرا، يُقترح إعادة النظر في بعض أحكام المرسوم، لاسيما ما يتعلّق بشروط المستثمرين، والتّحديد الدقيق لأنواع الأملاك المخصصة للاستثمار.

وعلى غير العادة بالنسبة للأكاديميين، نثني على الوقف لما حققه حتى الآن ونعدد ما يلي:

1. الأمر التنفيذي 213-18 هو في حد ذاته خطوة إيجابية إلى الأمام في مجال استثمار الأوقاف العامة.
2. إن إعفاء الشباب من شرط اليسر المالي يساهم في تحقيق أحد أهم أهداف الوقف، وهو نشر الخير في المجتمع.
3. فيما يتعلق بالرقابة على المشاريع الاستثمارية، فقد نص القانون على أن للجهات القائمة على الأوقاف أن تمارسها في أي وقت.

من خلال ما سبق ذكره، فقد خرجنا من خلال بحثنا هذا بمجموعة من النتائج والمقترحات، لا بد من ذكرها والتي تعتبر ضرورية لتطوير الأوقاف في الجزائر في المستقبل:

- تطوير الاكتشافات العقارية الوقفية، وتشير الإحصائيات إلى أنه تم استرجاع وتوثيق أكثر من 4621 عقار وقفي من طرف إدارة الأوقاف الجزائرية، وحسب وزير الشؤون الدينية والأوقاف، فقد تم استرجاع بعض الأرشفات التي تعود إلى العهد العثماني وهي محفوظة حاليا في الأرشيف الوطني<sup>(1)</sup>.
- منازعات الأملاك الوقفية في القضاء: 600 نزاع على الأملاك الوقفية تم الفصل فيها لصالح الوقف، و 400 نزاع في انتظار الفصل فيها.<sup>(1)</sup>

- تسيير أوقاف متنوعة على 48 ولاية في بلد مساحته 2.3 مليون كيلومتر، يتولى متابعتها 26 وكيل أوقاف.<sup>(2)</sup>
- استثمارات وقفية جديدة يتم تنفيذ هذه المشاريع على أساس استراتيجية طويلة الأجل وتتطلب موظفين إداريين محترفين وذوي خبرة لمتابعة هذه المشاريع ومراقبتها وإدارتها. (وتشمل بعض هذه المشاريع: مشروع المسجد الأعظم في الجزائر، ومشروع المركب الوقفي كمرفق خدمات مختلطة في بجاية، وفي بوفاريك نفس الامر، ومشروع 40 متجرًا للحرف التقليدية في تيارت الذي يشبه المحلات الوقفية لمسجد الرحمان بمدينة الجلفة المقدرة بـ 37 محل، ومشروع مرفق النقل ومشروع مركب الحسن بن علي ببلدية الجلفة المتضمن مجموعة سكنات الموجهة للإيجار وعدد من المكاتب.. إلخ)<sup>(3)</sup>.
- بالنسبة للديوان الوطني للأوقاف والزكاة الذي أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي 21-179 في الجزائر أصبح أكثر من ضرورة تفعيل مهامه وصلاحياته خصوصا ما يتعلق بإنشاء بنك للمعطيات الخاصة بالأموال الوقفية القابلة للاستثمار والتنمية، وهذا نظرا لما يوفره هذا الاجراء من تسهيلات لاستثمار الأموال الوقفية.
- اكتشاف واسترجاع وتوثيق عقارات وقفية تعزيز المتخصصين في مجال الممتلكات في مجالات البحث والحفظ وتوثيق الممتلكات من خلال مكتب المسح وإدارة جرد الممتلكات المتبرع بها.
- استقطاب أوقاف جديدة من خلال استراتيجية إعلامية تعتمد مديرية الإعلام والتسويق الوقفي تحت المحسنين على الوقف، وتعيد بعث ثقافة الوقف في الجزائر كمصدر لكسب الحسنات حتى بعد الوفاة. على غرار اعلان وزارة الشؤون الدينية والأوقاف عن سنة 2014 كسنة وقف،
- فإن الذي يجب تأكيده ضرورة إعادة النظر في صفة المستثمر وشروطه وفقا لأحكام هذا المرسوم، باشتراط الجنسية الجزائرية صراحة في المستثمر الشخص الطبيعي بموجب المادة 06 من المرسوم، وتضمن المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط صفة الشخص الطبيعي المتمتع بالجنسية الجزائرية رفقة الشخص المعنوي الخاضع للقانون الجزائري.

1- من بينها قضية وقف منزل بعي مدري رايح بعين وسارة من قبل الشيخ الامام حمودي بن شهرة رحمه الله لصالح مسجد الذي أصبح يحمل اسمه فيما بعد، ونشوب نزاع قضائي مع عائلة "م" التي كانت تدهي امتلاكها لأصل الوقف وبالتالي اعتراضها عليه لكن القضاء فصل لصالح الوقف وهي تشهد حاليا توسعة لبيت الوضوء. وقضية مسجد بن دنيدينة بوسط مدينة الجلفة الذي أدى ترميمه إلى خلاف بين أهل الواقف والجهة المختصة بالترميم التي أذهبت معالمة ولم تحافظ على مساحته الفعلية.

2- شرون عز الدين، أستاذ كلية العلوم الاقتصادية بجامعة 20 أوت 1955 بسكيكدة، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، العدد الثامن، شوال 1435هـ-أغسطس 2014م، ص 170.

3- حميداني نذير، استغلال وتنمية الأملاك الوطنية العامة في الجزائر - رسالة ماستر - جامعة زيان عاشور بالجلفة سنة 2015، ص 78.

وما يلاحظ أنه لم تشترط الجنسية الجزائرية للمستثمر على خلاف المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، التي اشترطت أن يكون الشخص الطبيعي المترشح لاستئجار الأملاك الوقفية الفلاحية ذو جنسية جزائرية.<sup>(1)</sup>

باختصار، يمثل المرسوم 213-18 بداية واعدة، لكنه يحتاج إلى متابعة دقيقة وتطوير مستمر لضمان تحقيق أهدافه النبيلة والاستغلال الأمثل للموارد الوقفية في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر. ويمكن أن يشكل هذا النظام، بإجراءات إضافية للتطوير، نموذجا ملهما للبلدان الأخرى في مجال إدارة الأوقاف واستثمارها.

- وأخيرا تجدر الإشارة الى تعديل البناء النصي للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 213/18 الأراضي المبنية أو القابلة للبناء وليس غير المبنية.

### قائمة المصادر والمراجع:

#### - المصادر:

- أمر رقم 11-03 مؤرخ 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 52.
- قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.
- قانون 04-11، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير 2011، جريدة رسمية رقم 14 صادرة في 6 مارس 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- مرسوم رئاسي 15/247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.
- مرسوم تنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 9، الصادرة في 20 فيفري 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 90.

#### - المراجع:

##### 1- الكتب:

- عبد التواب معوض، الوسيط في شرح تشريع البناء، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، سنة 1994.

1- حنان ميساوي: صيغ منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية في الجزائر، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14 العدد 30، تاريخ النشر 12 أكتوبر 2023، ص 127.

- عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية طبقا للمرسوم الرئاسي 15/247، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.

- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط 4، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004م.

## 2- أطروحات ورسائل الجامعية

- حميداني نذير، استغلال وتنمية الأملاك الوطنية العامة في الجزائر، رسالة ماستر، جامعة زيان عاشور بالجلفة، سنة 2015.

## 3- المجلات:

- جمال بوشنافة وياسين لعمرى، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019.
- حنان ميساوي، صيغ منح استغلال العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية في الجزائر، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14 العدد 30، تاريخ النشر 12 أكتوبر 2023.
- ذبيح سفيان والطاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي 213-18 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، تاريخ النشر 08-01-2020.
- شرون عز الدين، أستاذ كلية العلوم الاقتصادية بجامعة 20 أوت 1955 بسكيكدة، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية، العدد الثامن، شوال 1435هـ- أغسطس 2014.
- طيب عائشة، كحيل حكيم، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية - قراءة في المرسوم رقم 18-213، مجلة القانون العقاري، العدد 14، السنة 2021.
- عبد العزيز لزعر محمد حجاري، استثمار الاوقاف العقارية العامة بما يخدم التنمية الاقتصادية، مجلة التنظيم والعمل، سنة 2021.
- كاهنة بن قوقة، عقد استغلال العقارات الوقفية العامة كآلية مستحدثة لاستقطاب الاستثمارات "دراسة في المرسوم التنفيذي رقم: 18-213"، مجلة الفكر، تاريخ النشر 15-06-2023.
- كريمة جبدل، استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، حوليات جامعة الجزائر 1، تاريخ النشر مارس 2021.
- مزارى نوال، الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18/213، مجلة مالك بن نبي للبحوث والدراسات، المجلد 03، العدد 01، سنة 2021.

## 4- إحصائيات:

الإحصاء من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف إلى غاية 2013/12/31.