

النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

Legal system for the exploitation of waqf properties directed to the completion of investment projects.

سفيان سوامم* ، جامعة محمد الشريف مساعدي ، سوق أهراس ، الجزائر .

| الكلمات المفتاحية | الملخص |
|--|---|
| الأماك الوقفية - المبنية الأماك الوقفية غير المبنية - مشروع استثماري | من أجل المحافظة على الملك الوقفي ، وضمان صرف ريعه على الفقراء أو على وجوه البر والخير ، أضحي استثمار الأماك الوقفية اليوم ، أحد أهم رهانات السلطة المكلفة بالأوقاف في الجزائر ، من أجل تميم هذه الأماك ، وضمان مداخل تعكس القيمة الحقيقية للوقف الوطني . وضمن هذا السياق صدر المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ليضع إطارا قانونيا للمشاركة الاستثمارية المراد تجسيدها على الأماك العقارية الوقفية المبنية أو غير المبنية باستثناء الأماك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي . وعليه سنحاول في هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية . |
| Abstract | Keywords |
| <i>In order to preserve the waqf properties and to ensure that his wealth is spent on the poor or on the face of good and good, the investment of the waqf properties became one of the most important bets of the authority in charge of endowments in Algeria today, in order to value these properties and to guarantee revenues that reflect the real value of the national endowment. Within this context, Executive Decree No. 18/213 was issued to establish a legal framework for investment projects to be embodied in built-up or non-built-up real estate properties, with the exception of public properties of agricultural nature. In this paper, we will attempt to shed light on the legal system for exploiting endowment properties directed at the completion of investment projects.</i> | <i>Constructed Waqf Properties - Non-Built Waqf Properties - Investment Project.</i> |

* المؤلف المرسل: سفيان سوامم ، الإيميل: droit.ahras@gmail.com

مقدمة:

تحظى الأملاك الوقفية بالاعتراف والحماية التشريعية في الجزائر ، وهذا ما يؤكد التعديل الدستوري الجزائري مارس 2016 في المادة 64 فقرة 03 منه التي جاء فيها : ((الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ، ويحمي القانون تخصيصها)) .

ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية قصوى لاستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية منذ صدور قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 ، وان اهتم أساسا بالإيجار الوقفي من خلال النصوص التنظيمية اللاحقة ، وهذا إلى غاية صدور القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل للقانون 10/91 المؤرخ في 27 افريل 1990 المتضمن قانون الأوقاف الذي أقر صيغا متنوعة لاستثمار الأملاك الوقفية العامة تختلف باختلاف نوع الملك الوقفي محل العملية ، فنجد عقودا خاصة باستثمار الأملاك الوقفية الفلاحية وأخرى خاصة بالأملاك الوقفية القابلة للبناء والمبينة المعرضة للخراب والاندثار وأخرى متعلقة بالأملاك الوقفية العاطلة أو البور .

ولأن الجزائر تسخر بثروة عقارية متنوعة لا سيما المتعلقة بالأملاك الوقفية ، والتي تتميز بصفة التأبيد التي تجعل من الملك الوقفي ذو طابع خاص يتمتع بالاستمرارية والتي لا يمكن تحقيقها إلا عن طريق استثمارها . ونظرا إلى الصعوبات والمشاكل العملية التي رافقت عقود الاستثمار المنجزة ، والتي كانت تراهن عليها الدولة وما أفرزه ذلك من نتائج سلبية على الوقف أساسا ، ومن أجل ضمان تثمين الأملاك الوقفية العقارية العامة المبينة وغير المبينة وتميئتها والمحافظة عليها ، فتحت الدولة مجال استغلالها لانجاز مشاريع استثمارية ، حيث أقرت المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم ، حق السلطة المكلفة بالأوقاف في إبرام عقود استثمار تضمن استغلال هذا الصنف من الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية .

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

حيث فتح هذا النص مجال الاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية العامة المبينة أو غير المبينة. باستثناء الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي .

وعليه سنحاول من خلال هذه الدراسة الإجابة على الإشكالية التالية : هل أن الإطار القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية المستحدث في الجزائر قادر على تحقيق الاستغلال الأمثل للأملاك الوقفية في الجزائر ؟ .

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يناسب طبيعة الموضوع ، من خلال وصف وتحليل النصوص القانونية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية .

وللإمام بالموضوع ارتأينا تسليط الضوء على النظام القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من خلال الخطة التالية :

المبحث الأول : شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
المبحث الثاني : كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

المبحث الأول : شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

تنص المادة 45 من قانون الأوقاف الجزائري رقم 10/91 ، المعدل والمتمم ، المؤرخ في 27 أفريل 1991 . على أنه : ((تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية ، وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف ، حسب الكفيات التي حددها هذا القانون ، والأحكام القانونية غير المخالفة له .))

حيث يخضع استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على غرار باقي الأملاك الوقفية ، لمجموعة من الشروط التي تفرضها طبيعة الوقف العام في ذاته وتتمثل في اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه ومقاصد الشريعة الإسلامية ⁽¹⁾ ، إضافة إلى الشروط القانونية بمقتضى المرسوم 213/18 المذكور أعلاه ⁽²⁾ .

وعليه سنحاول في هذا المبحث التعرض شروط مرتبطة بالأملاك الوقفية العقارية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (المطلب الأول) ، ومن ثم إلى شروط المرتبطة بالمستثمر و بالمشروع الاستثماري (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : شروط مرتبطة بالأملاك الوقفية العقارية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

توفير الملك الوقفي العقاري ، يمثل أساس انجاز المشاريع الوقفية الاستثمارية ، والذي ينبغي أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط التي فرضتها النصوص القانونية المختلفة .

الفرع الأول : أن يكون العقار الموجه للاستثمار موقوفا وفقا عاما

يعرف البعض الوقف العام ⁽³⁾ بأنه ما كان موقوفا على هيئة معنوية أو شخص معنوي عام قد يكون معين أو غير معين تسيره الدولة أو هيئة خيرية تستغله عن طريق الإيجار إن كان يؤجر أو تستغله هيئة عامة مباشرة كمسجد أو مدرسة قرآنية أو أي نشاط خيري آخر .

أما المشرع الجزائري فعرفه في المادة 06 من قانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم ، كما يأتي : ((الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات)).

وقد قسم المشرع الجزائري من خلال نفس المادة الوقف العام إلى قسمين : قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه ويسمى بالوقف العام المحدد الجهة ، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ .

أما القسم الثاني فهو الوقف الذي لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف ويسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبل الخيرات إضافة على ذلك المشرع قد عد مجموعة من الأموال اعتبرها أوقافا عامة مصونة في نص المادة 08 من نفس القانون ، وهي أماكن العبادة وما يلحق بها ، إضافة إلى الأموال الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية ، وكذا الأملاك العقارية التي أثبت القضاء أنها أملاك وقفية وأيضا الأملاك الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو أملاك الخواص أو الأملاك المتعارف على أنها وقف دون معرفة واقفها أو الموقوف عليه فيها وأخيرا كل الأموال الموقوفة الموجودة بالخارج .

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتعلق بشروط و كفاءات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك في المواد 03 و 04 و 05 و 06 منه ، أضاف على الأوقاف العامة الأملاك التالية :

أولا : تسوى ضمن الأوقاف العامة ، كل وضعية أرض وقف خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها طبقا لأحكام المادتين 08 و 43 من القانون 91 / 10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم . حيث تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف من دفع ثمن نقل ملكية الأرض بالدينار الرمزي (4).

ثانيا : الأملاك والعقارات الوقفية المسترجعة من أملاك الدولة أو منح إياها أشخاص طبيعيين أو معنويين تسوى وتقيد رسميا لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظات العقارية كوقف عام (5).

ثالثا : الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويين باسمهم الشخصي لفائدة الوقف وكذا الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين أو التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة ، وأخيرا الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية (6) .

كما أن هناك حالات نص فيها المشرع على تحول الوقف الخاص إلى وقف عام هي:

1- انقراض الموقوف عليهم : يصير الوقف الخاص وقفا عاما إذا انقضت الجهة الموقوف عليها تطبيقا للمادة 22 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم .

2- عدم قبول الموقوف عليه: فيصير هنا الوقف الخاص وقفا عاما تطبيقا للمادة 07 من قانون الأوقاف.

تجدد الإشارة إلى أنه حاليا واثرا التعديلات التي مست قانون الأوقاف رقم 10/91 ، وأبرزها بمقتضى القانون رقم 10/02 ، فقد أصبح قانون الأوقاف العامة دون الأوقاف الخاصة والتي أخرجها المشرع الجزائري من نطاق تطبيق هذا القانون بعد إلغائه لجل المواد التي كانت تتعلق بالوقف الخاص (7). على غرار المادتين 22 و 07 من قانون الأوقاف حيث تم إلغاؤهما بالمادة السادسة من وعليه يثور التساؤل حول بقاء حكمهما؟.

الفرع الثاني : أن تكون العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار مبنية أو غير مبنية

يكون محل الوقف عقارا ، منقولا ، أو منفعة تطبيقا للمادة 11 من قانون الأوقاف تشكل العقارات الوقفية جزءا مهما من الأملاك الوقفية العامة.

إن العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار هي العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على ما يلي : ((تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية ، الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم العمول بهما)) .

وقد بينت المادة 07 من نفس المرسوم المقصود بالعقارات المبنية وغير المبنية حيث نصت على الآتي :

((تمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم ، فيما يأتي:

- الأراضي غير المبنية ، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،

- العقارات المبنية ، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،

- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،

وفي جميع الحالات ، تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة)) .

كما استتنت المادة 03 من المرسوم الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي من التطبيق باعتبارها تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (8) .

الفرع الثالث: أن تكون العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير

من خلال قراءة المادة 02 من المرسوم التنفيذي المذكورة أعلاه نجدها أحالت إلى أدوات التهيئة والتعمير في تحديد العقارات الوقفية المبنية وغير المبنية في المناطق العامرة أو القابلة للتعمير، والتي هي كما هو معروف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P .D .A .U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S) كما هو منصوص عليه في قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم (9) .

وفي هذا الخصوص نجد أن المادة 20 من قانون التوجيه العقاري تعرف الأرض العامرة بأنها : ((الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون ، هي كل قطعة أرضية يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية ، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات)) .

أما الأرض القابلة للتعمير فتعرفها المادة 21 من نفس القانون على أنها : ((الأرض القابلة للتعمير ، في مفهوم هذا القانون ، هي كل القطع المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير)) .

المطلب الثاني : شروط تتعلق بالمستثمر و بالمشروع الاستثماري

وهي شروط تتعلق بالقائم بالمشروع الاستثماري (الفرع الأول) ، وشروط تتعلق بالمشروع الاستثماري في حد ذاته (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : شروط تتعلق بالمستثمر

منح المشرع الجزائري حق الترشح للاستفادة من استغلال الأملاك الوقفية الموجهة للاستثمار لكل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري (10).

وعليه يمكن أن يساهم في هذا المشروع الاستثماري مستثمر أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص ، على أن يثبت كل من يرغب في هذا الاستثمار موطنا أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية ولم يتعرض لمنع حقوقه المدنية ، وغير مفلس ، يلتزم بتمويل المشروع من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه . كما يمكن أن يكون المستثمر من الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية الراغبين في انجاز مشاريع استثمارية مصغرة ، وهذا طبعا في إطار تشغيل الشباب من خريجي الجامعات أو المراكز المهنية .

الفرع الثاني : شروط تتعلق بالمشروع الاستثماري

تهدف عملية استغلال عقارات الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية إلى تخصيص العقار الوقفي لاستقبال مشروع استثماري ، لضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها من جهة ، والمساهمة في التنمية المحلية من خلال المردود الاقتصادي للمشروع الاستثماري من جهة أخرى ، وعلى هذا الأساس يراعى في المشروع الاستثماري الشروط التالية (11) :

- انسجام طبيعة المشروع الاستثماري مع خريطة الاستثمار الولائية و أن تكون له مردودية اقتصادية على التنمية المحلية وله أهمية بالنسبة للوقف في ذاته من جهة ثانية .
- يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية.

وبطلب حسب الحالة ، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالتملكات العقارية الوقفية المحمية .
- يجب أن لا يخل المشروع الاستثماري بأي حال من الأحوال ، بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين .

المبحث الثاني : كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 213/18 كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية مبينا إجراءات وصيغ منح استغلال هذه العقارات والتزامات وحقوق المستثمر بموجب عقد الاستثمار

وعليه سنتناول في هذا المبحث إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (المطلب الأول) ، ومن ثم آثار عقد الاستثمار (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

تتمثل الإجراءات القانونية لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، في قرار الترخيص الذي يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي حسب الحالة (الفرع الأول) ، ومن ثم إعداد العقد الإداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : إجراءات الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

يتم منح المستثمر حق استغلال العقارات الوقفية لتجسيد مشروعه الاستثماري بأحد الصيغتين⁽¹²⁾ :

- **الصيغة الأولى :** عن طريق تقديم العروض ومن ثم فتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة .

- **الصيغة الثانية :** عن طريق التراضي والذي يعتبر طريق استثنائي عندما يتعلق الأمر بحالات محددة .

أولا : إجراءات الترخيص عن طريق تقديم العروض

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، حيث يتم استحداث على مستوى كل ولاية لجنة " فتح وتقييم العروض " .

1- تشكيلة اللجنة :

تبعاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 213/18 أعضاء اللجنة هم :

- الوالي أو ممثله ، رئيساً
 - المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف ، عضواً .
 - المدير الولائي لأملاك الدولة ، عضواً .
 - المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ، عضواً .
 - المدير الولائي للثقافة ، عضواً .
 - المدير الولائي للبيئة ، عضواً .
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع ، عضواً .
- ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها ، بالنظر لكفاءاته ، على أن تتولى المصالح الولائية لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة .

2- اختصاصات اللجنة

تبعاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 213/18 تتولى ما يأتي :

- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار .
- دراسة العروض المقدمة وتقييمها ، على مرحلتين : الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي .
- انتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف ، على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار ، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية .
- حيث يفتح باب المنافسة من أجل تقديم أحسن عرض للأوقاف من خلال الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين (2) وطنيتين ، على الأقل وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض ، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف .
- على أن تتولى اللجنة الولائية عملية الانتقاء الأولي لثلاثة مستثمرين الأوائل ، ثم انتقاء مستثمر له حق استغلال العقار الوقفي المعني اثر عملية الانتقاء النهائي على أساس دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية لأفضل مشروع (13).

يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من طرف رئيس وأعضاء اللجنة .
يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف ، ليصدر قراره بالترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية ويبلغ القرار إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين كما تبلغ نسخة أصلية من القرار إلى المستثمر المستفيد عن طريق الوالي (14).

ثانيا : إجراءات الترخيص عن طريق التراضي

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 213/18 على حالات اللجوء إلى صيغة التراضي في منح العقار الوقفي لانجاز مشروع استثماري وحصرها في ثلاث حالات، وهذا بالرجوع إلى المادتين 20 و 21 منه وتتمثل في:

- الحالة الأولى : وهذا عند استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض ، أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار وهذه الحالة منصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أنفا .

- الحالة الثانية : نصت المادة 21 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، على صيغة التراضي في منح استغلال الأملاك الوقفية في مشاريع استثمارية ، كصيغة استثنائية عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية من الجانب الاجتماعي .

- الحالة الثالثة : كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية ، على عقارات ووقفية تتناسب مع انجاز مشاريع استثمارية مصغرة وهو ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أنفا .

وعليه تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها ، وبعد إعداد محضر اللجنة يتم رفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل استكمال الإجراءات المعمول بها ، حيث يصدر قرار بالترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف ويبلغ القرار إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين كما تبلغ نسخة أصلية من القرار إلى المستثمر المستفيد عن طريق الوالي (15) .

الفرع الثاني : عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

بعد استكمال إجراءات الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية في مشاريع استثمارية تأتي عملية إتمام إعداد العقد بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر ومختلف الإجراءات اللاحقة .

أولا : الطبيعة القانونية لعقد الاستغلال

فصلت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 في طبيعة العقد بنصها على أنه : ((تتم عملية استغلال العقارات الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر)) . والسلطة المكلفة بالأوقاف هي مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية .

ثانيا : مدة العقد

تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار لمدة أداها 15 سنة وأقصاها 30 سنة ، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ، تحدد مدة العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته ومدة العقد ، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري حيث يتم التجديد لفائدة المستثمر أو ذوي حقوقه ، ويتم التجديد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو ذوي حقوقه ، إلا إذا عبر عن عدم رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد . ويمكن بمناسبة التجديد مراجعة بنود العقد لا سيما الأحكام المالية منها ، تحقيقا لمصلحة الوقف (16) .

ثالثا : خضوع العقد لإجراءات التسجيل والشهر العقاري

حيث أشارت إلى خضوع عقد الاستثمار لإجراءات التسجيل والشهر العقاري المادة 24 من المرسوم التنفيذي 213/18 المذكور أعلاه ، على أساس أن ملكية العقار الوقفي المخصص لانجاز المشروع الاستثماري تعود إلى الوقف العام (17) .

المطلب الثاني : آثار عقد الاستثمار

تتمثل آثار عقد استثمار العقار الوقفي في حقوق المستثمر (الفرع الأول) ، التزاماته (الفرع الثاني) ، وحقوق الملك الوقفي المستغل في المشروع الاستثماري (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : حقوق المستثمر

يثبت للمستثمر المستفيد بموجب عقد الاستثمار الحقوق التالية : (18)

- 1- بعد توقيع عقد الاستثمار ، تجسد حيابة المستثمر للعقار الوقفي وبداية الانتفاع منه ، ويدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة للممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته ، ويثبت ذلك بموجب محضر يسمى " محضر الدخول في مرحلة الاستغلال " ، يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف .
- 2- الانتفاع بعائدات الاستغلال .
- 3- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو غير مباشر عن طريق الايجار من الباطن .
- 4- حق تجديد عقد الاستثمار
- 5- الانتفاع بالارتفاقات الايجابية .

الفرع الثاني : التزامات المستثمر

يجب على المستثمر الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية (19)

- 1- يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط

- 2- يلتزم المستثمر بدفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد كما يأتي :
- أ- خلال مرحلة الانجاز : بدل إيجار سنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد ، وتحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية .
- ب- بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال : نسبة مئوية من رقم الأعمال ، وتتراوح بين 01 % إلى 08 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الايجابي المترتب على التنمية المحلية .
- 3- يلتزم المستثمر في حالة البناء بالشروع في انجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدى المحدد في دفتر الشروط .
- وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد لأسباب معينة يمكنه تقديم طلبه المبرر للسلطة المكلفة بالأوقاف لمنحه أجلا إضافيا يمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته .
- 4- بعد إتمام عملية الانجاز ، يتولى المستثمر على عاتقه ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته .
- 4- الالتزام بالتصاميم والمخططات المتفق عليها وعدم احداث اي تغيير عليها إلا بالموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف .
- 5- يلتزم المستثمر بتحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الارض الوقفية طيلة مدة الاستثمار .
- 6- يلتزم المستثمر بتأمين الاستثمار من كافة الاخطار والاضرار التي قد تلحق به .
- 7- يلتزم المستثمر بتسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف ، اذا لم يبدي رغبته في التجديد .
- 8- يتحمل المستثمر الارتقاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنقل العقار الوقفي ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالوقف .

الفرع الثالث : حقوق الملك الوقفي

تماشيا مع طبيعة ومقتضيات حماية الوقف من حيث تخصيصه ، يبقى الملك الوقفي الموجه للاستثمار ملكا للوقف العام ، أما عن التغييرات التي يحدثها المستثمر بالعقار الوقفي فتتص المادة 25 من قانون الاوقاف الجزائري على انه : ((كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا ، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير)) .

وعليه تدمج جميع مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقار الوقفي سواء تعلق الأمر بأعمال التهيئة أو مختلف التحسينات وإعادة البناء وغيرها وهو ما أكدته المادة 07 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه (20).

وهذا بخلاف منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية حيث تعود ملكية البنايات المنجزة والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز فور البدء في النشاط إلى المستثمر إجباريا (21).

الفرع الرابع : انتهاء عقد الاستثمار

1- فسخ العقد :

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

- عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال ، لا سيما منها عدم انجاز المشروع في المدة المتفق عليها .
 - التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بانجاز المشروع دون مبرر مقبول .
 - التأخر في دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد
 - إهمال المشروع كليا أو جزئيا
 - سوء تسيير الاستثمار
- تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه اعتذارين متتاليين بفترة شهر واحد يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي . وبعد انقضاء أجل شهر من الاعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد .

2- وفاة المستثمر :

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

خاتمة :

تعد الجزائر من البلدان التي تملك ثروة وافية هائلة وهي اليوم تولي اهتماما بالغا لتنميتها واستغلالها بعد أن عانى هذا القطاع من الإهمال و التهميش ، وكون عملية استغلال و استثمار العقار الوقفي له دور في الحلقة الاقتصادية الوطنية أوجد المشرع صيغ ووسائل لاستثمار الملك الوقفي العام ، لكن المتعمق في مجمل هذه الصيغ والعقود يجد تشابها كبيرا من حيث الصياغة القانونية فهي في مضمونها مستمدة من عقد الإيجار الوقفي ، وفي مجملها تتميز بمدى الطويل نظير عوائد مالية ضئيلة نظرا لطبيعة الوقف العام وخصوصيته ، أضف إلى هذا وأنه باستثناء الإيجار الوقفي فإن باقي الصيغ (العقود) تكاد تكون منعدمة في الناحية الميدانية وبقية مجرد طروح وتصورات نظرية تنتظر ضبطها بنصوص محكمة .

وبعد أن عرفت الجزائر في الفترة الأخيرة هزات اقتصادية عنيفة مردها انهيار أسعار النفط ، تعالت الأصوات المنادية بقطع حبل التبعية الاقتصادية للنفط باعتباره ثروة زائلة ، وغير مستقرة الأسعار ، بالاعتماد على ثروات أخرى مهمة ، قد تدر على الدولة أموال تنعش الخزينة العمومية ، ومن ضمنها إعادة بعث تنمية واستغلال واستثمار الأملاك الوقفية .

وقد عرفت الفترة الأخيرة صدور نصين قانونيين مهمين ، يتعلق الأول بشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من أجل تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة . والثاني وهو الذي كان محور دراستنا يتعلق بشروط وكيفيات استغلال العقار الوقفي الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والملاحظ أن هذا المرسوم وضع إطارا قانونيا شفافا و محكما سيعود تجسيده على أرض الواقع حتما بالفائدة على الوقف بصفة أساسية ، بالنظر إلى العوائد المالية المعتبرة والمنتظرة من هذا النوع من الاستثمار الوقفي ، وعلى التنمية الاقتصادية المحلية ولما لا الوطنية .

يبقى فقط أن نشير إلى أن نجاح هذا الشكل من استغلال الأملاك الوقفية في الاستثمار يجب أن يتدعم بالتحسيس والتوعية والإشهار الواسع بفرص الاستثمار المتاحة والامتيازات الممنوحة لجذب الاهتمام وأحسن العروض .

(1) - تنص المادة 14 من قانون الاوقاف الجزائري رقم 10/91 المعدل والمتمم على انه : " اشتراطات الواقف التي يشترطها في وقفه هي التي تنظم الوقف ما لم يرد في الشريعة نهي عنها " .
ويعرف الفقهاء شروط الواقفين على انها : " هي ما تقيده وتشتمل عليه صيغة الوقف من القواعد التي يضعها الواقف للعمل بها في وقفه من بيان مصارفه ، وطريقة استغلاله ، وتعيين جهات الاستحقاق ، وكيفية توزيع الغلة على المستحقين ، وبيان الولاية على الوقف ، والإنفاق عليه ونحو ذلك " .

- راجع في هذا الخصوص : علي بن عباس الحكمي، شروط الواقفين وأحكامها ، ندوة الوقف في الشريعة الإسلامية ومجالاتها .
- (2) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المؤرخ في 20 أوت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر 52.
- (3) - رايح جعفر، الوقف الخاص: أحكامه وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق بن عكنون، 1425 هـ 2004 م وأيضا رامول خالد ، الاطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر ، " دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 42 .
- (4) - لمزيد من التفصيل راجع : عمار بوضياف و محمد كنانة ، الطرق القانونية لإنشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 13 نوفمبر 2013 ص 90 ، 91 ، 92 .
- (5) - مرجع نفسه ص 92 ، 93 ، 94 ، 95 .
- (6) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ج ر عدد 90 .
- (7) - تم تعديل القانون رقم 10/91 مرتين بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 مايو 2001، ثم بالقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 و الذي عدل المادة الأولى من قانون الأوقاف و أصبحت تنص على أنه "يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة و تسييرها و حفظها . و يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها". و يظهر أن صعوبة التحكم في إدارة و استغلال و استثمار الأملاك الوقفية الخاصة من جهة و التحايل على أحكام الميراث من جهة أخرى هو الذي أدى بالمشروع إلى حصر نطاق تطبيق القانون رقم 10/91 (المعدل و المتمم) في الأملاك الوقفية العامة.
- (8) - أنظر المرسوم تنفيذي رقم 14 / 70 مؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ج ر عدد 09 .
- (9) - أنظر المادة 13 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم ، المتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 49. وكذا المادة 16 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 ، المعدل والمتمم ، المتعلق التهيئة و التعمير. ج ر عدد 52 .
- وراجع أيضا : سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، طبعة 2004 ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 . ص 173 .
- (10) - تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 على أنه : " يمكن كل الأشخاص الطبيعية و /أو المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري ، الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها"
- (11) - راجع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض و عن طريق التراضي ج ر عدد 52 ص 09 و ص 13 .
- (12) - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، مرجع سابق .
- (13) - راجع المادتين 08 و 09 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض .
- (14) - راجع المادة 11 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.
- (15) - راجع المادة 07 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.
- (16) - مصلحة الوقف وشروط الواقف ومقاصد الشريعة الإسلامية هي ضوابط أساسية في اسناد العقار الوقفي للمستثمر كذلك عند تجديد عقد الاستثمار .

(17) - رامول خالد ، مرجع سابق ، ص 97 و 98 .

(18) - راجع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 213/18 ، مرجع سابق .

(19) - بغض النظر على مختلف أنواع الرقابة الممارسة في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ، يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي ، محل الاستغلال في اطار الاستثمار والبنائية المشيدة عليها في كل وقت ، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم .

(20) - إن التغيير في الوقف يعتبر تصرفا فيه لأنه قد يؤدي إلى ادعاء حق على الوقف يجعله محل ملكية أو دعوى تملك، لذلك أقر الفقهاء والمشرع الجزائري من وراء ذلك اعتبار التغيير في الوقف تصرفا ينبغي بطلانه ولو لم يأخذ شكل التصرف القانوني العادي، وذلك لتفادي اكتسابه أو ترتيب حق عيني عليه يجعل منه عرضة للانتهاء ويخرجه بذلك من دائرة الاحتباس إلى دائرة التملكيات. لذلك فقد جعل المشرع الجزائري التغيير في الوقف تصرفا في نص المادة 25 من قانون الأوقاف "كل تغير يحدث بناءا كان أو غراسا يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان ذلك التغيير ."

ولقد تعرض المشرع الجزائري لهذا في قانون الأسرة في مادتين 218 و 219. والتي نصهما.

المادة 218: " كل ما أحدثه المحبس عليه من بناء وغراس في حبس يعتبر من الشيء"

المادة 219: " يبقى الحبس قائما مهما طرأ على شيء المحبس من تغيير في طبيعته. فإذا نتج عن التغيير تعويض ينزل منزلة الحبس ."

(21) - أنظر الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49 لسنة 2008 ، حيث تنص المادتين 13 و 14 منه على الآتي :

المادة 13 : " عند اتمام مشروع الاستثمار ، تكرر اجباريا ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير ويعقد موثق " .

المادة 14 فقرة 01 : " تكون ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة " .

قائمة المصادر

أولا : النصوص الرسمية

1) الدساتير

* التعديل الدستوري 06 مارس 2016 ج ر عدد 14 .

2) النصوص القانونية

1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، المعدل والمتمم ، المتضمن القانون المدني .

2) قانون 84 / 11 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ / الموافق لـ 09 نوفمبر 1984 و المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 29.

3) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم ، المتضمن التوجيه العقاري ج ر

عدد 49.

(4) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المعدل والمتمم ، المتعلق التهيئة و التعمير. ج ر عدد 52 .

(5) قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ج ر العدد 21 السنة 1991.

(6) قانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل و المتمم لقانون 91-10 و المؤرخ في 27/04/1991 و المتعلق بالأوقاف ج ر العدد 29 السنة 2001 .

(7) القانون رقم 02/10 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل و المتمم لقانون 91-10 و المؤرخ في 27/04/1991 و المتعلق بالأوقاف ج ر العدد 83 السنة 2002 .

(8) الأمر رقم 08/04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر عدد 49 لسنة 2008 .

(9) القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 46.

(3) النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي رقم 64/283 المؤرخ في 17/09/1964 المتضمن نظام الأملاك المحبسة الجريدة الرسمية رقم 77 المؤرخ في 22/09/1964، ص 1054.

2- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 30.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ج ر عدد 26 .

5- المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 الذي يحدد شروط ادارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 90 السنة 1998

6- مرسوم تنفيذي رقم 14/70 مؤرخ في 10 فيفري 2014 يحدد شروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ج ر عدد 09 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 18/213 المؤرخ في 20 اوت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر 52.

ثانيا : المؤلفات

1- رامول خالد ، الاطار القانوني والتنظيمي لأمولاك الوقف في الجزائر ، " دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الاسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .

2- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، طبعة 2004 ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .

ثالثا : المذكرات

- رابح جعفر، الوقف الخاص: أحكامه وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق بن عكنون، 1425 هـ 2004 م .

رابعا : المقالات

1- عمار بوضياف و محمد كنازة ، الطرق القانونية لانشاء وتكوين الأوقاف العامة في التشريع الجزائري ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 13 نوفمبر 2013 .

2- علي بن عباس الحكمي، شروط الواقفين وأحكامها ، ندوة الوقف في الشريعة الاسلامية ومجالاتها ، دون سنة نشر .