

الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني

## Updated formulas of real estate waqf properties investment, of urban nature

سهام قارون\*، جامعة محمد الشريف مساعديّة ، سوق أهراس، الجزائر.

أسماء قواسمية، جامعة محمد الشريف مساعديّة ، سوق أهراس ، الجزائر.

سهام قواسمية، جامعة محمد الشريف مساعديّة ، سوق أهراس ، الجزائر.

تاريخ الإرسال: 2020/05/07	تاريخ القبول: اليوم/الشهر/السنة	تاريخ النشر: اليوم/الشهر/السنة
الكلمات المفتاحية	الملخص	
الأموال العقارية الوقف النتمير	تبنى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 01-07 المتضمن قانون الأوقاف، صيغا جديدة للاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني، والتي يتعذر استثمارها عن طريق الإيجار العادي، وذلك لضمان استمرارية تحقيق الأهداف المُتوخاة من الملك الوقفي، كما فتح المجال مؤخرا للخواص للاستثمار في مختلف الأملاك العقارية بشرط أن تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213، لكن على الرغم من كل هذه التدخلات التشريعية يبقى الاستثمار في هذه الأملاك محدودا جدا مقارنة مع حجم العقارات الموقوفة، وعليه يطرح الإشكال التالي: ما مدى فعالية الصيغ الاستثمارية التي استحدثها المشرع الجزائري في تنمية الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني؟	
Keywords Abstract	Keywords	
<i>Algerian legislature through Act No. 01-07 containing the Wakfs Act has adopted new formulas for investment in the real estate waqf properties of urban nature, which cannot be invested through ordinary rent to ensure the continuity of the objectives of the waqf endowment property. For private individuals has also recently opened up to invest in various properties provided that they are targeted to investment projects through Executive Decree No. 18-213, despite all these legislative in these investment properties remains very limited compared to the size of the waqf properties, thus presenting the following question: How effective are the investment formulas triggered by the Algerian legislature in the real estate waqf properties development of urban nature?</i>	Real estate funds waqf investment (enrichment).	

\* المؤلف المرسل: سهام قارون. sihemekaroune@yahoo.fr

## مقدمة:

يشكل الوقف أحد أهم المرتكزات الشرعية في تمويل مختلف المجالات التي تخدم المجتمع الإسلامي، غير أن الكم الهائل من الأموال الموقوفة لاسيما العقارية منها أصابه الركود في عصرنا الحاضر بسبب الإهمال والخراب مما أدى لمحدودية فعاليته وتأثيره الاقتصادي، لذلك بدأ المهتمين بهذا المجال ينادون بضرورة تنشيط دور الأملاك الوقفية وعدم تجميد مواردها، وذلك من خلال استثمارها وتمييتها.

يعد استثمار الأملاك العقارية الموقوفة من الآليات القانونية التي تؤدي للحفاظ عليها و إستمراريتها، كما يسمح بتمويل الخزينة العمومية وتدعيم التنمية المحلية، لذلك بدأت التشريعات المقارنة توليه أهمية خاصة في محاولة منها لتنظيم هذا الاستثمار وترقيته لاسيما وأن الواقع يبرز العديد من الإشكالات العملية أهمها ضعف العناية بأموال الوقف وغياب سنداتها الثبوتية مما أدى إلى فساد إدارتها وتضييع الأملاك الموقوفة واستيلاء حائزيها عليها وعلى غلاتها.

هذا الوضع الذي آلت إليه الأملاك الوقفية تزامن مع تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق الذي يفرض على الدولة إعادة الاعتبار لمؤسسات المجتمع المدني أو القطاع الخيري، وفتح المجال للخواص للاستثمار في ميدان الوقف الذي أصبحت مصاريفه تثقل كاهل الدولة، ولا يمكن الجزم هنا أن القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف<sup>(i)</sup> قد استطاع تدعيم آلية الاستثمار في العقارات الموقوفة لأنه خصص مادة وحيدة لاستثمار الأملاك الوقفية وهي المادة 45 وأحال تطبيقها على النصوص التنظيمية التي لم تصدر لغاية 1998، أين صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998<sup>(ii)</sup> والذي نظم في المواد من 22 إلى 30 صيغة واحدة للاستثمار وهي الإيجار.

بالرغم من أن الإيجار العادي يعتبر من أقدم صيغ الاستثمار الوقفي للعقارات إلا أنه لم يساهم في إنمائها مقارنة مع القيمة الاقتصادية لهذه العقارات، كما ثبت أن القيمة الإيجارية المحصلة ضعيفة جدا مقارنة مع سعر السوق مما يجعل من بدل الإيجار فيها يكاد يكون رمزيا، لذلك حاول المشرع الاهتمام بتثمين الملك العقاري الوقفي خارج صيغة الإيجار العادي فعمد إلى إصدار القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-5-2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، حيث تضمن هذا القانون صيغا خاصة لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية.

ودائما في إطار توجه الدولة نحو التوسيع في عمليات استثمار العقارات الوقفية أصدر المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>(iii)</sup>، ليفتح بذلك المجال للقطاع الخاص للاستثمار في العقارات الوقفية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، وعليه تهدف هذه الدراسة إلى تحليل مختلف صيغ الاستثمار المستحدثة من خلال معالجة الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الصيغ الاستثمارية التي استحدثها المشرع الجزائري في تنمية وتثمين الأملاك الوقفية العقارية ذات الطابع العمراني؟.

للإجابة على هذه الإشكالية تمّ الإعتماد على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، وكذلك المنهج الوصفي عند شرح العلاقات القانونية التي تقوم بين أطراف عقود الاستثمار الوقفي للعقارات ذات الطابع العمراني.

بناءً على ما سبق، فلقد تمّ تقسيم الموضوع إلى محورين كالآتي:

المحور الأول: صيغ استثمار العقارات الوقفية العمرانية طبقاً لأحكام القانون رقم 01-07

المحور الثاني: استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وفق المرسوم التنفيذي رقم

213-18

المحور الأول: صيغ استثمار العقارات الوقفية العمرانية طبقاً لأحكام القانون رقم 01-07:

لم يعرف المشرع الجزائري الأراضي الوقفية العمرانية، غير أنه عرّف الأراضي العمرانية في نص المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم<sup>(iv)</sup>، حيث اعتبرها المناطق التي عُمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما، وكذلك الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها واصطلاحها وحمايتها، كما عرّف قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم<sup>(v)</sup> الأرض العامرة من خلال المادة 20 وحددها ضمن كل أرض يشملها تجمع بنايات ولو كانت غير مزودة بالمرافق الضرورية أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

تُشكّل العقارات الوقفية جزء من هذه المناطق العمرانية، وبالرغم من أن الجزائر تملك حجم معتبر من العقارات الموقوفة إلا أن الجزء الأكبر منها تدهورت وضعيته نتيجة القَدَم والإهمال فبات معرضاً للاندثار والخراب، وهو ما يحتم القيام بعمليات الترميم أو إعادة البناء، على أن يتم تمويل هذه العمليات من إيرادات الأموال الوقفية، وذلك في إطار المحافظة عليها وحمايتها<sup>(vi)</sup>، غير أن محدودية هذه الإيرادات شكّل عائقاً كبيراً للترميم والإصلاح وإعادة البناء باعتبار مصدرها يكاد ينحصر في إطار عقود الإيجار العادية.

لذلك حاول المشرع الجزائري تفعيل آليات الاستثمار في الأملاك العقارية الموقوفة ذات الطابع العمراني، من خلال النص على مجموعة من الصيغ التعاقدية، وسوف نتطرق لهذه الصيغ في محاولة لتحديد ما إذا كانت فعلاً صيغ للاستثمار الحقيقي أم مجرد صيغ للتمويل؟.

**أولاً: صيغ استثمار العقارات الوقفية المبنية أو القابلة للبناء وموقوفاتها:**

قد تكون العقارات الوقفية إما مبنية أو غير مبنية لكنها قابلة ومخصصة للبناء في آجال معينة وفق أدوات التهيئة والتعمير أي وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي<sup>(vii)</sup>، ويقصد بالاستثمار في هذه الأملاك الموقوفة زيادة حجمها مثل تنمية الأراضي القابلة للتعمير بتحويلها إلى أراضي معدة وصالحة للبناء وكذلك ترميم العقارات المبنية لضمان استمرارية الاستفادة منها<sup>(viii)</sup>، ولقد تضمن القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002<sup>(ix)</sup>

النص على العديد من العقود التي تختلف باختلاف طبيعة العقارات الوقفية، وهو ما سوف نتطرق له في النقاط التالية:

### 1- تعميم العقارات الوقفية القابلة للبناء بعقد المرصد:

#### أ- أحكام عقد المرصد:

يعتبر عقد المرصد من عقود الإيجار الخاصة التي تنصب فقط على الأراضي القابلة للبناء، ولقد نصت عليه المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف حيث أجازت استغلال واستثمار وتنمية الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عليه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، وبمجرد انتهاء مدة العقد يلحق البناء المستحدث بالعين الموقوفة مع بقاء الوقف قائما شرعا مهما كان نوع التغيير أو الاستثمار حسب المادة 25 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف.

يتضح أن المستثمر هنا لا يملك إلا الحق في استغلال إيرادات البناء الذي أقامه<sup>(x)</sup>، وينصب المرصد على الأوقاف المخربة والمهدمة غير الصالحة للانتفاع بها ولا يرغب أحد في استئجارها بأجرة معجلة، فتؤجر في إطار عقد المرصد ليقوم المستأجر بإصلاحه وتعميره على أن يكون ما أنفقه دينا مرصدا على العقار الوقفي، وذلك مقابل أجرة سنوية يدفعها لجهة الوقف على أن يستقطع جزء من هذه الأجرة من أصل الدين<sup>(xi)</sup>.

#### ب- مدى فعالية عقد المرصد كصيغة استثمارية للعقارات الوقفية:

يلاحظ على المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، أن المشرع أغفل الإشارة للدين المترتب على العقار الموقوف نتيجة رصده، كما لم يضعه في خانة الاستثناء باعتبارها الأصل فيه وذلك بسبب خطورة ترتيب ديون على العقارات الوقفية.

هنالك العديد من الانتقادات التي وجهت لكيفية تنظيم المشرع الجزائري لعقد المرصد كصيغة من صيغ الاستثمار، لعل أبرزها أن هذا العقد لا يتضمن استثمارا أو تنمية حقيقية إلا بالقدر الذي يعيد العقار الخرب إلى نطاق الاستغلال، حيث أعتبر مجرد أداة لتمويل رعاية الوقف وإصلاحه وليس شكلا من أشكال الاستثمار<sup>(xii)</sup>، لكن رغم ذلك لا يمكن إنكار أن عقد المرصد معمول به في العديد من الدول، ورغم أن تنظيم المشرع الجزائري له جار مقتضبا في إطار مادة وحيدة إلا أنه ساهم في تعميم وتنمية العديد من العقارات الوقفية التي كانت مهددة بالزوال.

### 2- استثمار العقارات الوقفية عن طريق عقد المقايضة:

#### أ- أحكام عقد المقايضة:

أجاز المشرع الجزائري استبدال الأملاك الوقفية من خلال عقد المقايضة وذلك في نص المادة 26 مكرر 6 من القانون 01-07، حيث يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي لا تحيز تعويض عين موقوفة أو أن يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية: حالة تعرض العقار للضياع والاندثار، حالة فقدان منفعة مع عدم إمكان

إصلاحه، حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام، حالة انعدام المنفعة من العقار الموقوف، شريطة تعويضه بعقار مماثل له أو أفضل منه، وتجدر الإشارة إلى أن إثبات هذه الحالات يتم من خلال قرار تصدره السلطة الوصية بعد المعاينة وتقديم الخبرة<sup>(xiii)</sup>، هذا القرار يخص فقط الأعيان الوقفية العامة التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف<sup>(xiv)</sup>.

وفق هذا المفهوم، يعتبر الاستبدال آلية تعاقدية فعّالة للمحافظة على الطاقة الإنتاجية للوقف من خلال بيع عين الوقف التي خربت أو قل ريعها وثمان البيع يستغل في شراء عينا أخرى تحل محلها<sup>(xv)</sup>، وتكون من الأعيان الوقفية المثمرة، لكن الملاحظ أنّ المشرع الجزائري قد أغفل الإشارة إلى الحالة العكسية في عقد المقايضة وهي حالة استبدال جزء من الأرض بجزء من البناء، كما يعيب بعض الفقه حصر نطق الاستبدال مع أنه غير مقيد بحسب الأصل<sup>(xvi)</sup>، غير أن هذا الحصر يرجع لتبني المشرع لموقف المذهب المالكي الذي يضيق من مسألة استبدال الوقف خوفا من تحول الأموال الموقوفة إلى أموال خاصة أي من ضياعها وفنائها ونهب ثمنها<sup>(xvii)</sup>.

أخيرا فإنّ عدم الإحالة الصريحة في نص المادة 26 مكرر 6 من القانون 01-07 على القانون المدني بصدد أحكام المقايضة، من شأنه أن يثير الغموض حول مدلولها فيما إذا كان المشرع يقصد المقايضة النقدية أو العينية؟، فإذا كان يستوي لدى المشرع إجراء الاستبدال للعقارات الوقفية من خلال البديل النقدي أو العيني فهنا لا نكون بصدد مقايضة بمفهوم القواعد العامة وإنما معاوضة<sup>(xviii)</sup>، أما إذا كان قصد المشرع من المقايضة فقط الاستبدال الجزئي فكان يتعين عليه النص على ذلك صراحة، ويرى أغلب الفقه أن الاستبدال إما عينا وذلك بمقايضة العين الموقوفة بعين أخرى تصبح وقفا بدلا عنها، أو بيع العين الموقوفة وتخصيص الثمن لشراء عين أخرى<sup>(xix)</sup>.

#### ب- معوقات الاستفادة من المقايضة كصيغة استثمارية للعقارات الوقفية:

تحولت المقايضة في الجزائر وبعض الدول العربية، من صيغة استثمارية للعقارات الوقفية إلى آلية للاستيلاء على هذه العقارات، وتتعدد صور هذا الاستيلاء لعلّ أبرزها ما يلي:

- تبديد النظائر لأموال البديل، وعد احترام تخصيصها من خلال شراء عقار بدل العقار الوقفي المستبدل، مع نهب بعض القائمين على الأوقاف لأموال البديل بتقادم الزمن وعدم وجود من يطالب بها<sup>(xx)</sup>، وتعد هذه الصورة من أخطر صور الفساد الإداري والمالي لهذا القطاع الحساس.

- استيلاء الدولة على العديد من العقارات الموقوفة بعد استبدالها بصيغة المقايضة، وذلك بضمها إلى ممتلكاتها ضمن الاحتياطات العقارية واستبدالها بعقارات أخرى بموجب قانون التوجيه العقاري<sup>(xxi)</sup>، وهو ما تمّ في عدة بلديات على مستوى الجزائر العاصمة، والضرر الأكبر المترتب عن ذلك عندما يتم الاستبدال بأوقاف أخرى أدنى من الأوقاف المستبدلة من حيث القيمة والجودة، وهو ما ترتب عنه غبن لحق بإدارة تلك الأوقاف.

- يثبت التطبيق العملي أنّ استبدال الأوقاف في الجزائر يتم بالتعويض النقدي في إطار أحكام نزع الملكية للمنفعة العامة فينتهي الوقف، ويرجع الفقه أسباب ذلك إلى جهل الواقف أو تحايله وجهل العاملين في الخزينة وكذلك عدم علم المصالح المكلفة بالأوقاف نتيجة غياب التنسيق بين مختلف هذه المصالح وهو ما يؤدي لضياع العقارات الوقفية<sup>(xxii)</sup>.

#### ثانياً: استثمار الأوقاف المبنية المعرضة للانحدار والخراب:

يرجع ضعف استثمار الأوقاف المبنية إلى الحالة الخربة التي آلت إليها، فلقد باتت معرضة للانحدار والزوال، فولاية باتنة مثلاً تصنف ضمن الولايات الأولى من حيث الوعاء الوقفي العقاري ورغم ذلك 60% من هذه الأملاك خارج المساجد في حالة ركود أي غير مستثمرة بسبب قدمها، في حين 40% المتبقية تستغل بصيغة الإيجار التقليدية، وذلك حسب تصريحات مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

وفي سبيل الحفاظ على هذه العقارات الوقفية وحمايتها من الانحدار والخراب نصت المادة 26 مكرر 7 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف على صيغ لاستثمارها وهي عقد الترميم والتعمير، والذي يدفع بموجبه المستأجر قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً<sup>(xxiii)</sup>، وعلى الرغم من أن المشرع لم يميز من خلال هذه النص بين عقدي الترميم والتعمير إلا أنه من الضروري إبراز الفرق بينهما، وذلك من خلال القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية، فعقد الترميم العقاري يشمل مختلف العمليات التي تسمح بتأهيل بنايات أو مجموع بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي<sup>(xxiv)</sup>، وعليه يهدف الترميم إلى إعادة بناء ما تهدم من العقار الوقفي القديم وإصلاحه ويتم تأمين مصاريف الترميم من خلال قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بتأجيره لمستأجر ما مع خصم مصاريف الترميم التي قدمها المستأجر من مبلغ الإيجار المتفق عليه<sup>(xxv)</sup>.

أما التعمير فهو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني<sup>(xxvi)</sup>، وتجدر الإشارة إلى أن عقدي ترميم وتعمير الأملاك الوقفية من عقود الإيجار الخاصة التي ترد على العقارات المعرضة للخراب والانحدار، كما أن إبرام هذه العقود يعد استثناء لا يتم اللجوء إليه إلا في حالات خاصة كما لو كان البناء خراباً ويحتاج إلى عمارة ضرورية لكن حالته لم تسمح بإيجاد مستأجر له لدفع النفقات الضرورية، كما لا ترتب هذه العقود إلا حق شخصي لصالح المستأجر في ذمة الوقف وهو حق الدائنية<sup>(xxvii)</sup>.

وباعتبار عملية ترميم العقارات الوقفية تندرج في إطار الترقية العقارية، فيخضع عقد ترميم هذه العقارات الموقوفة إلى القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، السالف ذكره، مع مراعاة خصوصية الأملاك الوقفية من حيث ضمان استيفاء عمليات الترميم في إطار مشروع عقاري إلى الشروط القانونية، وإنجاز عمليات الترميم العقاري بشكل يتوافق مع المخططات المبرمجة لها من طرف السلطات المختصة، وإلزامية الاستعانة بالمختصين في هذا الإطار وذلك تطبيقاً لنص المادة 16 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية<sup>(xxviii)</sup>، ويلعب الخبير العقاري دوراً هاماً في تحديد قيمة الأضرار اللاحقة بالعقار الوقفي وبالتالي

يضبط قيمة الترميم والتعمير التي يلتزم بها المستأجر بموجب هذا العقد، كما تجدر الإشارة إلى أن التعمير في الملك الوقفي يتطلب استصدار شهادة تعمير .

رغم هذه الأهمية التي تكتسبها عقود الترميم والتعمير للأموال الوقفية العقارية، إلا أن هناك من يرى أنّ هذه العقود لا تتضمن استثمار فعلي لهذه العقارات لأن دورها يقتصر على مجرد إرجاع الملك الوقفي إلى حالة تسمح باستغلاله والاستفادة منه، أما الاستثمار الحقيقي فتتحقق بزيادة القيمة الرأسمالية للمال الوقفي وبمخاطر أقل<sup>(xxix)</sup>.

بالرغم من وجهة هذا الرأي إلا أنه لا يقلل من أهمية عقد الترميم والتعمير في مجال العقارات الوقفية، ذلك أن جوهر الوقف هو الاستمرار في العطاء والنفع مع المحافظة على الأصل وعليه لا يمكن تحقيق ذلك إلا بالمحافظة على الملك الوقفي من الاندثار والزوال<sup>(xxx)</sup>، كما أن الاستثمار في هذه العقارات يحتاج إلى أن تكون حالة تسمح بذلك الاستثمار .

**المحور الثاني: استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213:**

أجازت المادة 26 مكرر من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو بتمويل وطني أو خارجي مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها، وتطبيقا لهذا النص أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ونتطرق فيما يلي لشروط استغلالها هذه العقارات الوقفية (أولا) وكيفيات ذلك الاستغلال (ثانيا).

**أولا: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:**

يرمي المرسوم التنفيذي 18-213 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إلى تدعيم صيغ الاستثمار الخارجي من خلال المشاركة بين المصالح المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية والمستثمرين لإنجاز مشاريع استثمارية تستهدف توسيع أموال الوقف وتنميتها، مع الإبقاء على صيغة الإيجار تماشيا مع خاصية التأييد التي تتميز بها، ورغم تأخر صدور هذا المرسوم إلا أنه جاء كنتيجة لما آل إليه واقع الاستثمار الوقفي في الجزائر، فمحدودية الاستغلال حالت دون تحقيق التنوع اللازم لطرق الاستثمار بالشكل الذي يضمن خدمة المجتمع ومواجهة ظاهرة البطالة والهجرة غير الشرعية وغيرها من الأهداف الاجتماعية التي تعتبر أساس نظام الوقف في الشريعة الإسلامية، هذا الواقع فرضه غياب المرجعية الفقهية لمعظم الأملاك الوقفية في الجزائر<sup>(xxxi)</sup>.

تعتمد المشاريع الاستثمارية المعاصرة على البحث عن مصادر مالية لتمويل مشروعاتها<sup>(xxxii)</sup>، وعليه صدر المرسوم التنفيذي 18-213 ليسمح للهيئة الوقفية من مباشرة أنشطة استثمارية متنوعة في مختلف القطاعات الصناعية والتجارية و الخدماتية بعد التأكد من الجدوى الاقتصادية للمشاريع لاختيار المشاريع ذات العائد

المجزي والمخاطر الأدنى، خاصة وأن قطاع الشؤون الدينية يُعد من أقل القطاعات استفادة من تمويل الخزينة العمومية، ولذلك تعد هذه المشاريع مصدرا هاما للتمويل.

ويعد الاستثمار في مجال الأوقاف العقارية من أهم صور الاستثمار، لذلك نجد المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-213 تنص على أن أحكام هذا المرسوم تسري على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أي ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، واستثنى هذا المرسوم صراحة في نص المادة الثالثة منه الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي من مجال تطبيقه، والتي تظل خاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة<sup>(xxxiii)</sup>.

يجوز لكل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها في مختلف الأنشطة المشروعة، وذلك بموجب عقد إداري يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر<sup>(xxxiv)</sup>، ويهدف هذا الاستثمار إلى تامين هذه الأملاك وتميئتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(xxxv)</sup>.

حدّدت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 18-213، العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في إطار هذا المرسوم، وتشمل الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، والأراضي المبنية الجاهزة لاستقبال هذه المشاريع، وطبقا يتم تحديد هذه المناطق دائما في إطار قانون التهيئة والتعمير الذي يفصل ضمن مخططاته بين المناطق المعمرة والمناطق المبرمجة للتعمير وكذلك قطاعات التعمير المستقبلية<sup>(xxxvi)</sup> كما تطبق أحكام هذا المرسوم على العقارات المبنية التي تحتاج لإعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بهدف إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

وعليه فكل هذه الأراضي التي نكرتها المادة السابعة تشكل أملاك وقفية مبنية أو قابلة للبناء ويعد قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له لا سيما تلك المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة التعمير من أهم النصوص القانونية المطبقة عليها<sup>(xxxvii)</sup>.

كذلك من شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إدماج مرافق المشروع الاستثماري التي تم إنشاؤها ضمن العقارات الوقفية العامة تماشيا مع نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 18-213، وهذا راجع لطبيعة الأراضي التي أقيم عليها المشروع باعتبارها أراضي موقوفة والقاعدة في التشريع الجزائري تقضي بأن الأملاك الوقفية لا تقبل أي تصرف ناقل للملكية، وهي تختلف بذلك عن الأملاك الخاصة والوطنية، فالوقف لا يجوز تملك أصله وذلك على وجه التأييد والإلزام حفاظا على طابعه التعبدي والخيري، لأجل صرف منفعته للمحتاجين أو الأعمال الخيرية<sup>(xxxviii)</sup>.



أما بخصوص مدة الاستغلال فلقد قدرتها المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 18-213 بمدة أداها خمسة عشر (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، وذلك لصالح المستثمر أو ذوي حقوقه، بمعنى أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي من تملك سلطة تجديد العقد من عدمه انطلاقاً من الأرباح المحققة من المشروع، خاصة وأن هذه السلطة تتمتع بحق الرقابة على الانجاز طيلة المدة المقررة له.

كما يلتزم المستثمر حسب المادة التاسعة من هذا المرسوم أن يدفع إلى حساب خزينة الأوقاف مستحقات موزعة على مراحل، فخلال مرحلة انجاز المشروع يدفع بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ توقيع العقد، وتحدد قيمته وفقاً لمقتضيات السوق العقارية، يلاحظ من خلال هذه العبارة الأخيرة لنص المادة أن المشرع الجزائري تراجع عن موقفه بخصوص التأجير بالدينار الرمزي ووضع معيار جديد لتقدير بدل الإيجار وهو قيمة السوق العقارية، كما يلتزم المستثمر خلال مرحلة الاستغلال بتسديد نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، وهو الأمر الذي من شأنه تحقيق عوائد مهمة لصالح السلطة المكلفة بالأوقاف.

### ثانياً: كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية:

اعتمد المشرع الجزائري بموجب المادة 11 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على طريقتين لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وهما:

#### 1- طريقة العروض:

تبنى المشرع الجزائري طريقة العروض كأصل عام في نطاق المرسوم التنفيذي 18-213، سواء كانت الأملاك الوقفية العقارية العامة مبنية أو غير المبنية، حيث يُفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف<sup>(xxxix)</sup>، على أن تتولى مختلف الإجراءات في هذا المجال السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في شخص وزير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث يتم استحداث على مستوى كل ولاية لجنة لفتح وتقييم العروض التي قدّمها كل الأشخاص الراغبين في انجاز مشاريع استثمارية ضمن العقارات الوقفية، ويتم التقييم على مرحلتين: مرحلة الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي، وتجدر الإشارة أن المشروع الاستثماري الذل يتضمنه العرض المقدم يجب أن يكون مطابقاً لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران وكذلك حماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة وموافقاً للضوابط الشرعية، مع مراعاة قواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين<sup>(xl)</sup>، ونلاحظ أن هذه الشروط تتماشى مع مجالات نشاط أعضاء اللجنة وذلك لمراقبة احترامها.

تنتقي اللجنة أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، على أساس المعايير المحددة في مجال الاستثمار، وعلى أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض كما تتم مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية، ثم يتولى الوالي رفع المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية

والأوقاف، ليصدر هذا الأخير قرار الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، وتجدر الإشارة إلى أن التعاقد مع المستثمر يتم في إطار دفتر الشروط الذي ألحق بالمرسوم التنفيذي 18-213 وذلك تطبيقاً لنص المادة 19 من هذا المرسوم، ومن خلال عقد رسمي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

#### أ- التزامات المستثمر:

- احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط.
- يلتزم المستثمر في حالة البناء بالشروع في إنجاز المشروع بمجرد الحصول على رخصة البناء.
- يلتزم المستثمر بآجال تنفيذ الشروط المتفق عليها على أنه يجوز تمديد تلك الآجال في حالة القوة القاهرة ضمن مدة تتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته<sup>(xli)</sup>.
- دفع بدل الإيجار والنسبة المتفق عليها من رقم الأعمال، وضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته، مع تأمين المشروع الاستثماري.
- أخيراً يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد المبرم مع المستثمر من جانب واحد في حال عدم تقيده بهذه الشروط بعد توجيه إعدارين متتالين.

#### ب- حقوق المستثمر:

- الانتفاع بعائدات الاستغلال.
- يجوز للمستثمر أن يبرم عقود إيجار من الباطن.
- الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار ، والانتفاع بحقوق الارتفاق التي تترتب على العقار الوقفي.

#### 2- طريقة التراضي:

يعتبر المشرع الجزائري استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي أسلوب استثنائي عن القاعدة العامة المتمثلة في العروض، وهو ما يستفاد من نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213 التي لم تجز اللجوء لأسلوب التراضي إلا بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، وفشلها بعد ثبوت عدم الجدوى الاقتصادية في مجال الاستثمار، كما كرّست المادة 21 من نفس المرسوم اعتماد أسلوب التراضي بشكل استثنائي في إطار تشجيع المشاريع ذات المردودية الكبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني.

وفي إطار استفادة الشباب من هذه الأملاك الوقفية أجاز المرسوم استثناء منحهم عقارات وقفية لإنجاز مشاريع استثمارية بسيطة، بشرط أن يكونوا متمتعين بمؤهلات علمية أو مهنية، وهو الأمر الذي من شأنه تفعيل دور الوقف في خلق فرص عمل واسعة<sup>(xliii)</sup>، وفي كل الحالات فأسلوب التراضي يتم بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف<sup>(xliii)</sup>.

وعلى غرار طريقة العروض، يتم الاستغلال بطريقة العروض من خلال دفتر شروط ورد كملحق ثان من المرسوم 18-213 ولا تختلف التزامات المستثمر المحدد وفق أسلوب التراضي عن نظيره الفائز وفق أسلوب العروض كما يتمتعان بنفس الحقوق.

#### الخاتمة:

بعد التطرق لمختلف صيغ الاستثمار المستحدثة للأملك الوقفية العقارية، نخلص في الأخير إلى مجموعة من النتائج والاقتراحات:

#### النتائج:

- باستثناء صيغة الإيجار، فبقية الصيغ الأخرى المتعلقة باستغلال واستثمار الأملك العقارية الموقوفة والمنصوص عليها في القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، تعكس تدهور حالة الأوقاف العقارية بسبب ضعف التمويل، كما تكمن أهم مواطن الضعف في هذه الإيجارات الخاصة كصيغة استثمارية للعقارات الوقفية في طول مدة الإيجار مقابل بدل رمزي.

- يحقق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فائدة مزدوجة، فهو يفتح المجال من جهة لإمكانية استغلال التمويل الخارجي لتحقيق عوائد مالية معتبرة، وكذلك التخفيف من البطالة نتيجة خلق فرص عمل في هذه المشاريع.

- تميّز المرسوم التنفيذي رقم 18-213 بأنه لم يكتف بالإحالة على الشريعة الإسلامية والقواعد العامة بخصوص الاستغلال، وإنما وضع شروط تفصيلية في المرسوم وألحقه بدفترين للشروط، وهو الأمر الذي من شأنه تحديد حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة بدقة.

#### الاقتراحات:

- تعديل صيغ الاستثمار في القانون رقم 01-07 وإخراجها من مجرد صيغ تمويلية استغلالية إلى صيغ تمويلية استثمارية، تكون أكثر حداثة ومردودية، خاصة وأن الصيغ التقليدية تتميز بضعف الكفاءة الاقتصادية.

- البحث عن آليات جديدة للاستثمار في غير العقارات الوقفية من خلال الاستفادة بتجارب الدول الأكثر تطورا في هذا المجال.

- ضرورة أن يسبق عملية الاستبدال دراسة وافية للعقارات الوقفية محل الاستبدال لاسيما دراسة الجدوى الاقتصادية لهذا الاستثمار الوقفي لتحقيق المصلحة المرجوة من الاستبدال، مع الشروع الفوري في استخدام مال البدل أو مباشرة البناء على العقار الذي تم استبداله.

- بدأت تبرز من خلال المرسوم التنفيذي 18-213 معالم المفهوم الاقتصادي للاستثمار في الأموال العقارية الموقوفة لذلك يتعين في إطار هذا المرسوم إصدار نصوص قانونية أخرى تمنح حوافز للمستثمرين في مجال المشاريع الاستثمارية التي تستهدف العقارات الوقفية.

#### الهوامش:

- i- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 لسنة 1990.
- ii- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 90 لسنة 1998.
- iii- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 2018.
- iv- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 1990) المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 لسنة 2004).
- v- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 لسنة 1990) المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 ( الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 لسنة 1995).
- vi- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-38 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 90 لسنة 1998.
- vii- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014، 2015، ص ص 75، 108.
- viii- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 117، إبراهيم عماري، أمينة عبيشات، الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 21، جانفي 2019، ص 102.
- ix- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2002.
- x- خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، الجزء الأول، زهران للنشر، الجزائر، 2012، ص 211.
- xi- عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 132، محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 173، رزق الله العربي بن مهدي، نصيرة غزالي، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، دون سنة، ص 11، 12.
- xii- انتصار مجوج، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015، 2016، ص 194.
- xiii- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 144، محمد كنانة، المرجع السابق، رزق الله العربي بن مهدي، نصيرة غزالي، المقال السابق، ص 13، عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 141.
- xiv- عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، الطبعة الأولى، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012، ص 205.
- xv- دلالي الجيلالي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، 2015، ص 259.
- xvi- بشير بن عيشي، الوقف ودوره في التنمية الاقتصادية مع دراسة تطبيقية للوقف في الجزائر، بحث مقدم إلى المؤتمر الثالث للأوقاف بالملكة العربية السعودية، الوقف الإسلامي " اقتصاد وإدارة وبناء وحضارة"، الجامعة الإسلامية، 2009، ص 203.
- xvii- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص 69.
- xviii- انتصار مجوج، الرسالة السابقة، ص 194.
- xix- خير الدين بن مشرني، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011، 2012، ص 232.
- xx- خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 214.
- xxi- نفس المرجع، ص 215.

- xxii- خير الدين بن مشرنن، المذكرة السابقة، ص 242.
- xxiii- بشير بن عيشي، المرجع السابق، ص 204.
- xxiv- أنظر المادة 3 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 لسنة 2011)
- xxv- أحمد أمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد التاسع، جامعة أم البواقي، جوان، 2018، ص 62.
- xxvi- أنظر المادة 3 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية.
- xxvii- خالد رمول، المرجع السابق، ص 145، أحمد أمين مناجلي، المقال السابق، ص 63، إبراهيم عماري، أمينة عبيشات، المقال السابق، ص 104.
- xxviii- مقداد مصباحي، تدهور الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 16، ديسمبر 2018، ص 460
- xxix- انتصار مجوح، الرسالة السابقة، ص 195.
- xxx- مقداد مصباحي، المقال السابق، ص 468.
- xxxi- بشير بن عيشي، المرجع السابق، ص 214، فارس مسدور، الداية صارة، لأهمية الاستثمار الوقفي ودوره في التخفيف من مشكلة البطالة، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 02، العدد 19، 2018، ص 263.
- xxxii- دلالي الجليلي، الرسالة السابقة، ص 247.
- xxxiii- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 09 لسنة 2014.
- xxxiv- أنظر المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- xxxv- أنظر المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- xxxvi- باي يزيد عربي، الرسالة السابقة، ص 109.
- xxxvii- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 19.
- xxxviii- عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص 22، 23.
- xxxix- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- xl- أنظر المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم 18-213 والمتضمن دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق العروض.
- xli- أنظر المادة 16 من الملحق الأول للمرسوم 18-213 والمتضمن دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق العروض.
- xlii- فارس مسدور، الداية صارة، المقال السابق، ص 270.
- xliii- أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

**قائمة المراجع:****أولاً: المصادر**

- 1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995.

- 2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.
- 3- القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم
- 4- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-5-2001 المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم
- 5- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المتضمن قانون الأوقاف.
- 6- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالترقية العقارية.
- 7- المرسوم التنفيذي 98-38 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

## ثانيا: المراجع

### أ- المؤلفات

- 1- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 2- خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية، الوقف، الجزء الأول، زهران للنشر، الجزائر، 2012.
- 3- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 4- عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، الطبعة الأولى، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012.
- 5- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 6- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

### ب- المقالات

- 1- أحمد أمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد التاسع، جامعة أم البواقي، جوان، 2018.
- 2- إبراهيم عماري، أمينة عبيشات، الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 21، جانفي 2019.
- 3- رزق الله العربي بن مهدي، نصيرة غزالي، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، دون سنة.
- 4- فارس مسدور، الداية صارة، لأهمية الاستثمار الوقفي ودوره في التخفيف من مشكلة البطالة، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 02، العدد 19، 2018.
- 5- مقاد مصباحي، تدهور الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 16، ديسمبر 2018.

### ت- الرسائل والمذكرات

- 1- انتصار مجوح، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2015، 2016.
- 2- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014، 2015.

3- خير الدين بن مشرني، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011، 2012.

4- دلالي الجليلي، تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، 2015

#### ث- المؤتمرات

1- بشير بن عيشي، الوقف ودوره في التنمية الاقتصادية مع دراسة تطبيقية للوقف في الجزائر، بحث مقدم إلى المؤتمر الثالث للأوقاف بالمملكة العربية السعودية، الوقف الإسلامي " اقتصاد وإدارة وبناء وحضارة"، الجامعة الإسلامية، 2009.