



Volume 7, Issue 8, August 2020, p. 257-275

Istanbul / Türkiye

Article Information

Article Type: Research Article

This article was checked by iThenticate.

Doi Number :<http://dx.doi.org/10.17121/ressjournal.2773>

Article History:

Received

05/07/2020

Received in revised form

11/07/2020

Available online

15/08/2020

EXPLOITATION OF THE WAKFS REAL ESTATE DIRECTED FOR INVESTMENT – CONDITIONS AND METHODS

Rahma TERBECHÉ¹

Abstract

The Algerian state endeavors to provide impetus to the real estate investment in order to back up the public treasury, through the valuation and development of endowment real estate properties according to the desire of the endowing party and in line with the objectives of the Islamic Sharia and the applicable laws and legislations in one hand, and on the other hand to open this domain to private entities and even to foreigners according to the investment rule 51/49 to invest in such properties and to attract capita according to law No. 09-16 dated August 03rd 2016 related with investment promotion, as well as the executive decree No. 213-18 dated August 20th 2018 fixing the conditions and modalities to use endowment real estate properties intended for the achievement of investment projects.

Keywords: Investment, Wakfs Real Estate, Exploitation, Algerian Legislation.

¹ Researcher. Djillali liabes University, Algeria, rahma.terbeche@univ-sba.dz

استغلال الأراضي الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية – الشروط والكيفيات –

رحمة تربش²

الملخص

تسعى الدولة الجزائرية إلى دفع عجلة الاستثمار العقاري بهدف تدعيم الخزينة العمومية، وذلك من خلال تثمين الأملاك العقارية الوقفية وتنميتها وفقاً لإرادة الواقف وطبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية والتشريع والتنظيم المعمول بهما من جهة، ومن جهة ثانية فتح المجال أمام الخواص وحتى الأجانب وفق لقاعدة 49/51 للإستثمار في هذه الأملاك واستقطاب رؤوس أموال وفقاً للقانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الوقفي، الاستغلال، التشريع الجزائري.

²الباحث، جامعة جيلالي ليايس، الجزائر، rahma.terbeche@univ-sba.dz

المقدمة:

عرف المشرع الجزائري الوقف في القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة³، المعدل والمتمم⁴، بأنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"، كما ورد تعريفه أيضا في القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم، في نص المادة الثالثة منه والتي جاء نصها كالآتي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

يتميز الوقف عن باقي التصرفات التبرعية - الزكاة والصدقات - بقيمة اقتصادية تترجمها المعادلة الاقتصادية التي مفادها الجمع بين عمليتي الإدخار والإستثمار، أي حبس العين وتسجيل الثمرة، وأنه في جوهره الاقتصادي عملية تنموية إنتاجية وإستثمارية، تسعى إلى بناء الثروات الإنتاجية القادرة على خلق المنافع والعوائد لرعاية أهم أو جه النشاطات الاقتصادية والتربوية والسياسية الأخرى في الدولة، فضلا عن ذلك يعتبر جوهر الوقف، ومقصده الأساسي، هو استمرار المنفعة والثمرات والغلة، لأن من خصائص الوقف تأييد الانتفاع به، واستمراره إلى المستقبل، فالأصل فيه الاستمرار في العطاء والنفع وإنما حبس الوقف من أجل استغلاله مع المحافظة على الأصول، فالعلاقة بين الوقف والإستثمار علاقة متينة⁵.

تطبيقا لأحكام نص المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم⁶، والذي جاء في مضمونها للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 8 من هذا القانون⁷، على أن تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم، وتطبيقا لأحكام المادة 45 من نفس القانون، تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية، وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، حسب الكميّات التي حددها هذا القانون والأحكام القانونية غير المخالفة له، صدر المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 أوت سنة 2018، المحدد لشروط وكميّات

³ - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984.

⁴ - الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 يعدل ويتمم القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 27 فبراير 2005.

⁵ - أمينة عبيشات وبراهيم عماري، تمييز الأملاك الوقفية في الجزائر وأثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 05، العدد 02، ص 14.

⁶ - القانون رقم 91-10 مؤرخ في 1991/04/27، يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة 1991/05/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 مؤرخ في 2001/05/22، الجريدة الرسمية، العدد 29، المؤرخة في 2001/05/23.

⁷ - المادة 8 من القانون 91-10: "الأوقاف العامة المصونة هي: 1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية، 2- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها. 3- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية. 4- الأملاك العقارية المعلومة وفقا والمسجلة لدى المحاكم، 5- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار. 6- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين. 7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها. 8 - كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف. 9- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وفقا والموجودة خارج الوطن...."

استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. وبهذا تم فتح المجال أمام الخواص للاستثمار في الأملاك الوقفية، باستثناء الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي. والقصد من استثمار الوقف هو استغلاله واستعماله بطريقة تحقق أكبر عائد مالي ممكن للوقف-بحيث يستفيد منه الوقف والواقف والموقوف عليهم-، أو تأمين أعلى ربح أو ريع من الأصل، وذلك بالبحث عن أفضل الطرق المشروعة التي تؤمن ذلك، لئتم صرف جزء منها على جهات الخير الموقوف عليها، ويؤمن الجزء الآخر لعمارة الأصل، أو إصلاحه، أو ترميمه لضمان بقائه واستمراره للبقاء، مع سلامة رأس المال والمحافظة على عين الوقف، لأن المحافظة على الأصل مقدم على الفرع وهو الثمرة. 8 وللتطرق أكثر للموضوع نطرح الإشكالية التالية:

إن استغلال الأملاك الوقفية واقع يعكس الإمكانيات الهائلة للأوقاف بكل أصنافها وأفاق تضاف إلى المقصد الشرعي للوقف ألا وهو التقرب من المولى عز وجل بنية الصدقة الجارية، أفاق اجتماعية تنموية واقتصادية يمكن بلوغها عن طريق الإستثمار وهو ما أصبح ممكناً بعد فتح المجال أمام المستثمرين الخواص لاستغلال الأملاك الوقفية لتجسيد المشاريع الاستثمارية، فما هي الشروط والآليات التي تضبط استغلال الأوقاف وتحويلها إلى مشاريع يمكن الاعتماد عليها لدفع الحركة الاقتصادية؟ تهدف هذه الدراسة إلى إعطاء لمحة حول المستجدات القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 18-213 من شروط يتعلق بعضها بالعقد المبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، وأخرى تتعلق بالعقار الموجه للاستثمار، وفي شق ثاني كليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي تكون إما عن طريق تقديم عروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة وإما عن طريق التراضي كاستثناء.

المبحث الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المحدد لشروط وكليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فإن عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية تتم بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، بحيث يمكن لكل شخص طبيعي و/أو شخص معنوي خاضع للقانون الجزائري، الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها. وعليه سوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى الشروط التي تتعلق بالمستثمر وأخرى بالعقار

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالعقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية:

لقد نصّ دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، على مجموعة من الشروط التي يجب على المستثمر أن يلتزم بها حيث يجب أن يوجه العقار الوقفي، موضوع دفتر الشروط هذا، لإنجاز مشروع استثماري يمول من قبل مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

أولاً: أن يكون العقار وقفاً عاماً

واشترط المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، أن يكون العقار وقفاً عاماً، فلا تسري أحكام هذا المرسوم على الأوقاف المنقولة، ولا على الأوقاف العقارية الخاصة، وقد عرف المشرع الجزائري الوقف العام في المادة 06 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف بالنص على أنه "ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وينقسم الوقف العام إلى قسمين طبقاً لنص هذه المادة، الأول يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على

8- أمانة عبيشات وبراهيم عمري، مرجع سابق، ص15.

غيره من وجوه الخير إلا إذا أستنفذ، والمقصود هو صرف ريع المال الموقوف إلى الجهة التي حددها الواقف مع جواز صرف فائض هذا الريع إلى جهات أخرى استثناء، وهذا وفق إرادة الواقف وترخيصه، أما القسم الثاني لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف، فيسمى وفقاً عاماً غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات⁹.

ولأن المشرع الجزائري جاء بمعيار مرن وغير محدد استدرك ذلك بمعيار آخر يتمثل في الحصر والتعداد، حيث قام المشرع بحصر الأوقاف العامة وفق ما جاء في نص المادة 08 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، بالنص على مايلي:

- الأوقاف العامة المصونة هي:
- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية
- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.
- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.
- الأملاك العقارية المعلومة وفقاً والمسجلة لدى المحاكم.
- الأملاك التي تظهر تدريجياً بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها، ومتعارف عليها أنها وقف.
- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة، أو المعلومة وفقاً والموجودة خارج الوطن.
- تدارك المشرع النقص والقصور الذي شاب نص المادة المذكور أعلاه، من خلال ضم صور أخرى للوقف العام 10، عددها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك 11، والتي تنص على مايلي:
- تعتبر من الأوقاف العامة:
- الأوقاف التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.
- الأملاك التي وُقت بعدما أشتريت بأموال جماعة من المحسنين.
- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.
- الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.
- ومن ثم يكون المشرع كما فعل قد حسم الحكم بالنسبة للأملاك الوقفية العقارية الخاصة واستثنائها من نطاق تطبيق هذا المرسوم، وحينئذ لا يمكن جعلها محلاً لعقد الاستغلال قصد إقامة مشاريع استثمارية عليها¹².
- وقد سطرت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف أهدافاً مرحلية لمعالجة التسيير العشوائي والوضعية الهشة التي كانت توجد فيها الأوقاف نذكر منها:

⁹ - محمد عقوني ويوسف ماجري، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الأول، المجلد الرابع، مارس 2019، ص 133.

¹⁰ - محمد عقوني ويوسف ماجري، نفس المرجع، ص 134.

¹¹ - المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.

¹² - جمال بوشنافة، ياسين لعميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار - دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، ص 1488.

- 1- حصر الأملاك الوقفية: قامت الوزارة بعملية حصر الأملاك الوقفية على المستوى الوطني، وذلك بإعداد جرد عام من خلال إنشاء بطاقيّة وطنية وسجلات الجرد للأملاك الوقفية المستغلة.
 - 2- البحث عن الأملاك الوقفية: لقد تمكنت الوزارة من خلال عملية البحث عن الأملاك الوقفية التي شرعت فيها منذ مدة من اكتشاف واسترجاع وتسوية الكثير منها، وإن حجم الأوقاف يفوق بكثير حجم الأملاك التي تسهر على تسييرها دائرتنا الوزارية. وقد اعتمدت في عملها على الخبراء العقاريين وبالتنسيق مع مصالح وزارة المالية (أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي) والتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية.
 - 3- التسوية القانونية للأملاك الوقفية: تعتبر التسوية القانونية للأملاك الوقفية المرحلة الحاسمة التي تسبق عملية الاستثمار الوقفي حيث لا يمكن لنا الدخول في هذه المرحلة دون الحصول على عقود وسندات رسمية للأراضي الوقفية الصالحة للبناء، ولقد تطلبت التسوية القانونية عناية وتركيز خاصين من أجل التوثيق الرسمي للأملاك الوقفية وشهرها لدى مصالح الحفظ العقاري، ونشير هنا أن هذه العملية تختلف حسب نوع ووضع الأملاك الوقفية المعروفة والمستغلة بإيجار والتي ليست لها سندات رسمية، أو أملاكاً وقفية مجهولة وتم اكتشافها في إطار عملية البحث أو أنها مخصصة للشعائر الدينية.
- ولقد عملت الوزارة على الاستفادة من التشريعات العقارية السارية المفعول قدر الإمكان، كعملية إعداد المسح العام للأراضي حيث حصلت على الدفاتر العقارية للأوقاف الواقعة في المناطق التي يتم فيها عملية المسح، وقد تم اتخاذ الأساس القانوني للتسوية القانونية للأملاك الوقفية بالتنسيق مع وزارة المالية، وبعض الوزارات المعنية في صيغة تعليمات وزارية مشتركة أدت كلها إلى تسارع وتيرة التسوية القانونية للأملاك الوقفية¹³.

إن القاعدة في الاستثمار هي إثبات الملكية العقارية بسند ملكية إلا أنّ جرد وإحصاء الأملاك الوقفية في الجزائر عملية لازالت متواصلة وتحتاج تمويل.

ثانياً: أن يقع الاستثمار في العقار الحضري:

جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مايلى: "تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

أي على الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير¹⁴، المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير¹⁵، فحسب المادة 20 من هذا القانون: "تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضاً الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها".

¹³- موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية: www.marw.dz ، تمّ الإطلاع عليه بتاريخ 2020/05/07 على الساعة 11:00.

¹⁴- مصطفى أوي عايدة، مجاجي منصور، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 02 السنة 2019، ص 110.

¹⁵- القانون رقم 90-29 الممضي في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 الممضي في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

وقد بين نص المادة 20 من القانون رقم 90-25 والمتعلق بالتوجيه العقاري 16، على أن الأراضي العامرة هي: "كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات، وعرفت المادة 21 من نفس القانون، الأراضي القابلة للتعمير بأنها: " كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير" 17.

وتتمثل العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار في الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، العقارات المبنية، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وكذا 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 18. كما استبعد المشرع الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة 19 من مجال تطبيق هذا المرسوم.

غير أنه يطرح الإشكال حول مدى التناسب ما بين العقارات المبنية ومسألة إنجاز مشاريع استثمارية أو مدى استيعابها لهاته المشاريع، ففي ظل المحاكاة القانونية بين نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 وأحكام قانون التهيئة والتعمير يكون المشرع قد أخذ بالمفهوم الواسع للعقارات المبنية الواقعة في قطاعات معمرة، فلا تقتصر درجة استيعاب المشاريع الاستثمارية على مجرد تلك التدخلات التي تحتاج إليها البنايات الوقفية من مساحات خضراء وحدائق ومختلف التجهيزات التي تخدم البنايات حسب طبيعة وجهتها الاستثمارية، بينما القطاعات القابلة للتعمير فيقصد بها القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات وكذا قطاعات التعمير المستقبلي التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على البعيد في أفق عشرين سنة، كل ذلك في إطار أدوات التهيئة والتعمير "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي" على مستوى البلدية الواقعة في نطاقها العقارات الوقفية 20.

ثالثاً: احترام تخصيص العقار الوقفي

إذ يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط، كما يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقاً لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقاً للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية، كما يجب أن لا يخل، بأي حال من الأحوال، المشروع الاستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين 21.

ومما ينبغي الإشارة إليه هو أن المشرع في نص المادة الرابعة من المرسوم حدد الهدف المتوخى من عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمتمثل في ضمان تامين هذه

¹⁶- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

¹⁷- محمد عقوني ويوسف ماجري، مرجع سابق، ص 134.

¹⁸- المواد 06 و 07 و 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المذكور سابقاً.

¹⁹- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 9، المؤرخة في 20 فبراير 2014.

²⁰- جمال بوشنافة وياسين لعيري، مرجع سابق، ص 1490.

²¹- المواد 02 و 03 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213.

الأمالك وتنميتها، بشكل يسمح لها بخدمة الوقف والمحافظة على موارده من جهة، ومن جهة أخرى بتقديم خدمات للمجتمع والمساهمة في تحقيق تنميته، وفقا لما يلي:

- مقاصد الشريعة الإسلامية: من منطلق أن استثمار الأموال يعتبر مقصدا شرعيا للحفاظ عليها، والوقف هو تصرف في الأموال، والمحافظة عليه تكون من خلال استثماره وتنميته بكل الطرق والوسائل المشروعة.

- إرادة الواقف: اشترط المشرع هذا الشرط ولكن لم يضبطه بضابط، فالإشكالية في هذه النقطة بالذات هل تحترم إرادة الواقف مطلقا فيكون هذا الشرط شرط صحة في الإستثمار، أم لا بد أن نقيده، فيكون احترام الواقف نسبيا فقط وخاصة إذا ما ثبت أن استثمار العقار يكون سببا في تنميته وحمايته لأنه يعود على الموقوف عليهم بالربح، مما يستلزم بأن يعود على الواقف بالأجر الأكبر، حيث ذهب الفقهاء إلى أن إرادة الواقف محترمة ويعمل بها خاصة إذا اشترط تنمية الأصل بجزء من الربح، أو إذا اشترط صرف جميع الربح في مصارفه فلا يؤخذ شيء من الربح في هذه الحال لتنمية الأصل.

كما أن الأصل ألا يستثمر شيء من الربح الوقفي إذا أطلق الواقف ولم يشترط استثماره إلا بموافقة المستحقين له، وهذا يكون في الوقف الذري أو الأهلي، أما الواقف الخيري العام فيجوز فيه الإستثمار وإن أطلق الواقف رعاية للمقصد الأسمى وهو تنمية المال خاصة إذا كانت هناك مصلحة راجحة²².

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بالمستثمر صاحب المشروع

يجب أن تتوفر في المستثمر سواء كان جزائري أو أجنبي بعض الشروط تتمثل فيمايلي:

أولاً: خضوع المستثمر للقانون الجزائري

في البداية جعل المشرع المستثمر في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 يتمتع باحدى الصفتين، إما شخصا طبيعيا وإما شخصا معنويا، وهو مايتضح من نص المادة رقم 06 التي حملت الصياغة التالية: "يمكن كل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها". ويفهم من هاته المادة مسألتان، أن الخضوع للقانون الجزائري يخص الشخص المعنوي الذي ينبغي أن يستوفي هذا الشرط سواء في قرار انشائه أو في عقد تأسيسه، وفي حالة المستثمر شركة أجنبية فإنه يجب التعاقد مع شركة جزائرية وفق لقاعدة 49/51.

بينما الشخص الطبيعي من المفروض أن يقيد المشرع بشرط الجنسية، ومن جهة أخرى يتضح مبدئيا أن الأشخاص المعنوية المقصودة هي الأشخاص المعنوية الخاصة على أساس أنه لا حاجة لاشتراط الخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة إذ أن ذلك مفترض، غير أن نموذج دفتر الشروط جاء بحكم خاص لا مثيل له²³ في القوانين الاستثمارية العقارية ذات الصلة، إذ منح للمستثمر صفة الشخص المعنوي العام أو الخاص ولم ينص على الشخص الطبيعي، ويتضح ذلك من مضمون النص: "يوجه العقار الوقفي موضوع دفتر الشروط هذا لإنجاز مشروع استثماري يمول من قبل مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه". فهذا النص يُحمل على الشخص المعنوي -لا الطبيعي- العام أو الخاص، فما المقصود بالشخص المعنوي العام؟ إذ إن هذا الأخير يظهر في شكل سلطة تمارس نشاطها على المستوى الإقليمي أو المرفقي في إطار قواعد القانون العام وبالتالي يفهم من إطلاق النص أنه يمكن للأشخاص المعنوية العامة (الولاية والبلدية مثلا) أن تستغل عقارات ووقفية قصد إنجاز مشاريع استثمارية، غير أن الأقرب للمنطق أن الشخص المعنوي العمومي المقصود هو مختلف الهيئات

²²- أمينة عبيشات وبرايم عماري، مرجع سابق، ص 19.

²³- جمال بوشنافة وياسين لعميري، مرجع سابق، ص 1487.

والمؤسسات العمومية الخاضعة للقانون الجزائري بغض النظر عن طبيعتها القانونية، اقتصادية كانت أو ذات طابع صناعي وتجاري.

وأخيراً فإن الذي يجب تأكيده ضرورة إعادة النظر في صفة المستثمر وشروطه وفقاً لأحكام هذا المرسوم باشتراط الجنسية الجزائرية صراحة في المستثمر الشخص الطبيعي بموجب المادة 06 من المرسوم، وتضمنين المادة الأولى من نموذجي دفتر الشروط صفة الشخص الطبيعي المتمتع بالجنسية الجزائرية رفقة الشخص المعنوي الخاضع للقانون الجزائري 24.

ثانياً: إثبات الموطن والتمتع بالحقوق المدنية

حيث نصت المادة 06 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 الخاص بالتعاقد عن طريق العروض على أنه يشترط في كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يرغب في الاستثمار أن يثبت موطناً أكيداً ويتمتع بحقوقه المدنية 25.

ثالثاً: اليسر المالي

حيث أن هذا الشرط قد ورد في المادة 04 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 18-213، فإنه يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي، أن يثبت يسراً على الوفاء مالياً، هذا وتستثنى شريحة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية والمرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة من هذا الشرط، وذلك شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان.

المبحث الثاني: كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عن طريق تقديم عروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي كاستثناء.

المطلب الأول: الإستغلال عن طريق تقديم العروض

حسب المادة 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-231 ووفقاً للمادة 02 و09 من نموذج دفتر الشروط الأول الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإن تقديم العروض القصد منه فتح باب المنافسة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف، فالقاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تكون بموجب تقديم طلب العروض، وهذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين والذي يعد أحد أهم الضمانات في مجال إبرام الصفقات العمومية وهو إجراء يهدف لانقضاء أفضل عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف وذلك بالاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية 26.

أولاً: الإعلان عن طلب العروض

24- جمال بوشنافة وباسين لعميري، نفس المرجع، ص 1488.

25- سفيان ذبيح والطاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبينة والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 (شروط وكفاءات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2019، ص 1420.

26- كريمة جديل، كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 01، السنة 2020، ص 346.

ويتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين وطنيتين، على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض.

ويتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، وذلك بعد تسديد المبلغ المحدد بناء على أمر بالدفع، لدى حساب الأوقاف "إيرادات" مفتوح لدى البنك المعين، يفتح باب المناقصة من أجل تقديم أحسن عرض عن طريق تقديم تعهدات مختومة تحمل عبارة "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري لا يفتح"، ويتم ايداع العروض في اليوم والساعة المحددين، لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، ويراعى عند تحديد آجال تحضير العروض خصوصية المشروع الاستثماري ومكوناته، ويترتب على إيداع العرض قانوناً، قبول المتعهد كل البنود والأعباء والشروط المذكورة في دفتر الشروط.

كما يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، يرغب في الاستثمار، أن يثبت موطناً أكيداً ويتمتع بحقوقه المدنية.

ويحتوي الملف المودع على:

- الملف الخاص بالمستثمر:

■ تعهد وفق النموذج المرفق.

■ وصل سحب دفتر الشروط.

■ نسخة من بطاقة الهوية.

■ دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر.

■ نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

■ نسخة من السجل التجاري أو الإعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.

- الملف الخاص بالمشروع الاستثماري:

■ بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع والمزمع إنجازهم ومحتوياته وتصميمه الأولي.

■ التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع).

■ تقديم قائمة بالامكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.

■ مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراسل الإنجاز.

■ ويطلب حسب الحالة التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالامتلاك العقارية الثقافية والوقفية المحمية.

ثانياً: دراسة العروض وتقييمها

1- لجنة المكلفة بدراسة ملفات المستثمرين: تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تتكون اللجنة:

■ الوالي أو ممثله، رئيساً

■ المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، عضواً

■ المدير الولائي للصناعة والمناجم، 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

■ كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص بالنظر إلى كفاءاته يساعدها في أشغالها.

■ كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، على أنه تتولى المصالح الولائية لإدارة

الشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.

تتولى اللجنة ما يأتي:

- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للإستثمار.
- 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 الإستثمار مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الإستثمار الولائية 27.
- أما عن كفاءات سير اللجنة وعملها يتم بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف 28، غير ان هذا القرار لم يصدر بعد.
- يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا، بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف 29.
- 2-تقييم العروض من قبل اللجنة: يتم تقييم العروض من قبل اللجنة على مرحلتين:
 - مرحلة الانتقاء الأولي: فحسب المادة 7 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض تتولى اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، القيام على الخصوص في مرحلة التقييم الأولي، بما يأتي:
 - إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.
 - إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض.
 - فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.
 - إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون منها كل عرض.
 - إعداد محضر فتح العروض.
 - تقييم وتحليل العروض تقنيا وماليا.
 - ولا تعتد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة، وعلى إثر الانتقاء الأولي، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة (3) الأوائل الذين تم انتقاؤهم، كتابيا لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة أدناه، والتي تطلب حسب الحالة:
 - نسخة من حصائل وجدأول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة.
 - كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول.
 - نسخة من رقم التعريف الجبائي.
 - الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود.
- تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية (شهادات حسن الإنجاز... إلخ).
- كما يتم طلب أي وثيقة أخرى تساعد على اختيار الأحسن لفائدة الأوقاف، وكذا تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها 30.
- مرحلة الانتقاء النهائي: ويتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة، على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الإستثمار على مستوى الولاية، ثم يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال الإجراءات المعمول بها، وبعدها يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف،

²⁷- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المذكور سابقا.

²⁸- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المذكور سابقا.

²⁹- المواد 17 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، المذكور سابقا.

³⁰- المادة 8 من دفتر الشروط

الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين، وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي 31.

ثالثاً: إبرام عقد استغلال العقار الوقفي ومباشرة إنجاز المشروع الاستثماري حسب ما تضمنته المادة 12 من دفتر الشروط السابق ذكره، فإنه بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، ويوقع على العقد من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بأعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت.

ويبرم عقد الاستثمار لمدة أدناها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته، كما نص دفتر الشروط على إمكانية تجديد العقد ضمناً لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه ومراجعة بنوده لاسيما الأحكام المالية منها، تحقيقاً لمصلحة الوقف، إلا إذا عبّر عن رغبته في عدم التجديد كتابياً سنة قبل إنتهاء مدة العقد 32.

ويدفع المستثمر خلال مرحلة الإنجاز، بدل إيجار سنوي تحدد قيمته وفقاً لمقتضيات السوق العقارية، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وبعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال، نسبة مائوية من رقم الأعمال وتتراوح هذه النسبة بين 1 % إلى 8 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية وهذا ما ذهب إليه المادة 15 من دفتر الشروط، وبالتالي عمد المشرع في هذا المرسوم على رفع عوائد الوقف على خلاف ما كان سائداً في السابق.

ويلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز، وتمدد آجال إنجاز المشروع الاستثماري، إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيد بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات، مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، كتابياً، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، بحيث لا يمكن اعتبار الصعوبات المالية سبباً قاهراً، وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد وبعد دراسة المبررات المقدمة، يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلاً إضافياً يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته، بموجب ملحق للعقد، وفي حالة ما إذا انقضى الأجل الإضافي دون إتمام المشروع، يتم إعداد المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض 33.

ويدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة للممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف، ويمكن بشكل استثنائي، الترخيص بالشروع في الاستغلال، جزئياً، إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري وهذا حسب ما تضمنته المادة 17 من دفتر الشروط.

وتضمن السلطة المكلفة بالأوقاف، في إطار مرافقة المستثمر، التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد، وتقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية، وإلى جانب ذلك، يحق لها أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار، والبنائية المشيدة عليها في كل وقت، وذلك للتأكد من إحترام

³¹ - المواد 9، 10، 11 من دفتر الشروط

³² - المادة 14 من دفتر الشروط

³³ - المادة 16 من دفتر الشروط

ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم، كما يحق للمستثمر الانتفاع بعائدات الاستغلال، وكذا استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن، بالإضافة إلى الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار، وينتفع المستثمر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار الوقفي ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف³⁴.

وفي مقابل ذلك، يجب على المستثمر الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وبهذه الصفة يتقيد بما يأتي:
عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد.
تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.
تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به.
تسليم المشروع الاستثماري، عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبد رغبتة في التجديد.

وبعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته، كما يمكن له وبعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف، استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد المبرم.

ويعدّ المستثمر مخلا بالتزاماته التعاقدية، إذا لم يتقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لاسيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها، أو في حال التأخر في إنطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول، وكذا التأخر عن المستحقات المالية الثابتة في العقد، أو ثبت إهمال المشروع جزئيا أو كليا، أو سوء تسيير الاستثمار، وبناء عليه، يفسخ العقد من جانب السلطة المكلفة بالأوقاف وعلى مسؤولية وعاتق المستثمر، وتتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر من الإعدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد، وفي حال استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة³⁵.

وفي حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق، عن طريق محضر قضائي، من أجل تحديد موقفهم، خلال السنتين (60) يوماً الموالية للتبليغ، إما مواصلة الإنجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، وإما فسخ العقد، وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة سنتين يوماً، يتم فسخ العقد دون تعويض، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، يتم بناء على خبرة، تحديد التعويض لفائدة الورثة، الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 %³⁶.

المطلب الثاني: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي

³⁴- أنظر المواد 18، 19، 24، 25 من دفتر الشروط

³⁵- المواد 21، 22، 23 من دفتر الشروط.

³⁶- المادة 27 من دفتر الشروط

لم يعرف المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 التراضي بالرغم من أهمية ذلك بل اكتفى بذكر الحالات التي يلجأ إليها في التعاقد وفقا لصيغة التراضي، وفي ظل النصوص المنظمة للإستثمار لم يعرف المشرع الجزائري التراضي بل نص عليه كأحد الصيغ التي يتم بموجبها استغلال العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وبعد الطريق الوحيد لاستغلال هذا النوع من الأراضي بناء على تعديل القانون 08-04 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر بتاريخ 18/07/2011 بعد إلغاء المشرع للامتياز عن طريق المزاد العلني والاكتفاء بصيغة التراضي³⁷.

أولاً: إجراءات منح إستغلال الأملاك الوقفية بالتراضي

لقد حدد المشرع بموجب المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، شروط اللجوء إلى منح إستغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الإستثمار، بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار، كما يمكن اللجوء، بصفة استثنائية، إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأمالك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، كما ذهب المشرع إلى أبعد حدّ حين أقرّ بأنه يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية، وهو ما يعتبر تحفيزاً وتشجيعاً لهذه الفئة للإستثمار.

وطبقاً لنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، فإنه يشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي، أن يثبت موطناً أكيدا ويسرا على الوفاء مالياً ويتمتع بحقوقه المدنية، كما يتعين عليه تقديم ملف يتكون من الوثائق الآتية:

تعهد وفق النموذج المرفق.

وصل سحب دفتر الشروط

نسخة من بطاقة الهوية

دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر

نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي

نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط

نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة، حسب الحالة.

كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول، حسب الحالة

نسخة من رقم التعريف الجبائي، حسب الحالة

الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود، حسب الحالة

تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية (شهادات حسن الإنجاز...)

كما يمكن طلب أي وثيقة أخرى تودع في الملف، وتستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، المرشحين للاستفادة من المنح بالتراضي لإنجاز مشاريع استثمارية مصغرة، من شرط اليسر على الوفاء، لكن شريطة تقديم المساهمة المالية كضمان.

كما يتعين على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف، وتتضمن هذه الدراسة على الخصوص ما يأتي:

■ بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع والمزمع إنجازاه ومحتوياته وتصميمه الأولي

■ التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)

³⁷ - كريمة جديل، مرجع سابق، ص 349.

- تقديم قائمة بالامكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع.
- تحديد مدة إنجاز المشروع وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز، ويطلب حسب الحالة، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية 38.

ثانياً: دراسة الملف من قبل اللجنة

تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها، وبعد إعداد محضر اللجنة، يتم رفع الملف كاملاً إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل استكمال الإجراءات المعمول بها، ثم يمنح الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري عن طريق التراضي بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليمياً في نسختين، وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي.

ثالثاً: إبرام العقد ومباشرة إنجاز المشروع الاستثماري

بعد الترخيص، يتم إعداد العقد يوقع من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعدّه إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت 39.

وحسب المادة 10 من دفتر الشروط، يبرم عقد الاستثمار لمدة أدناها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد وتحدد مدة العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته، ويتم تجديد العقد ضمناً لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابياً سنة قبل انتهاء مدة العقد، كما يمكن بمناسبة تجديد العقد مراجعة بنوده، لاسيما الأحكام المالية منها تحقيقاً لمصلحة الوقف. يدفع المستثمر خلال مرحلة الإنجاز بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد وتحدد قيمة الإيجار وفقاً لمقتضيات السوق العقارية، وبعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال، نسبة مائوية من رقم الأعمال، وتتراوح هذه النسبة بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية، وتسدّد هذه المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف لدى البنك 40.

ويلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدية للإنجاز، وتمدد آجال إنجاز المشروع الاستثماري، إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيد بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالتزامات، مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، كتابياً، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام، بحيث لا يمكن اعتبار الصعوبات المالية سبباً قاهراً، وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد وبعد دراسة المبررات المقدمة، يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلاً إضافياً يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته،

³⁸ - المادة 4 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213.

³⁹ - أنظر المواد 5، 6، 7، 8 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي

⁴⁰ - المادة 11 من دفتر الشروط.

بموجب ملحق للعقد، وفي حالة ما إذا انقضى الأجل الإضافي دون إتمام المشروع، يتم إعدار المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض⁴¹.

ويدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة للممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف، ويمكن بشكل استثنائي، الترخيص بالمشروع في الاستغلال، جزئياً، إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري وهذا حسب ما تضمنته المادة 13 من دفتر الشروط.

وتضمن السلطة المكلفة بالأوقاف، في إطار مرافقة المستثمر، التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد، وتقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية، وإلى جانب ذلك، يحق لها أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار، والبنائية المشيدة عليها في كل وقت، وذلك للتأكد من إحترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم، كما يحق للمستثمر الانتفاع بعائدات الاستغلال، وكذا استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن، بالإضافة إلى الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار، وينتفع المستثمر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تنقل العقار الوقفي ودون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف⁴². وفي مقابل ذلك، يجب على المستثمر الالتزام بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية وبهذه الصفة يتقيد بما يأتي:

عدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف.

دفع جميع المستحقات المالية وفق الاتفاق المحدد في العقد.

تحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.

تأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به.

تسليم المشروع الاستثماري، عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبد رغبتة في التجديد⁴³.

وحسب المادة 22 من دفتر الشروط، فإنه بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته، كما يمكن له وبعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف، استحداث مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، بما يضمن حسن الاستغلال والمحافظة على الملك الوقفي بعد الإنجاز، مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال وبنود العقد المبرم.

ويعدّ المستثمر محلاً بالتزاماته التعاقدية، إذا لم يتقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لاسيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها، أو في حال التأخر في إنطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول، وكذا التأخر عن المستحقات المالية الثابتة في العقد، أو ثبت إهمال المشروع جزئياً أو كلياً، أو سوء تسيير الاستثمار، وبناء عليه، يفسخ العقد من جانب السلطة المكلفة بالأوقاف وعلى مسؤولية وعائق المستثمر، وتتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر من

41- المادة 12 من دفتر الشروط.

42- أنظر المواد 14، 15، 20، 21 من نفس دفتر الشروط

43- المادة 16 من نفس دفتر الشروط.

الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد، وفي حال إستنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة⁴⁴. وفي حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق، عن طريق محضر قضائي، من أجل تحديد موقفهم، خلال السنتين (60) يوماً الموالية للتبليغ، إما مواصلة الإنجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وابتداءً وكييل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية، وإما فسخ العقد، وفي حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة سنتين يوماً، يتم فسخ العقد دون تعويض، أما في حالة إبداء الرغبة في التنازل وفسخ العقد، يتم بناء على خبرة، تحديد التعويض لفائدة الورثة، الذي يمثل القيمة المضافة التي زادها المستثمر المورث على العقار الوقفي من خلال الأشغال المنجزة، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وكلفة اليد العاملة المستعملة بعد اقتطاع نسبة 10 %⁴⁵.

نتائج البحث:

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية نقلة نوعية في مجال استثمار الأملاك الوقفية لتتوصل هذه الدراسة إلى النتائج والمقترحات الآتية:

أن يقع الاستثمار في العقار الحضري، أي على الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية، ومن ثم يكون المشروع كما فعل قد حسم بالحكم بالنسبة للأملاك الوقفية العقارية الخاصة واستثناءها من نطاق تطبيق هذا المرسوم، وحينئذ لا يمكن جعلها محلاً لعقد الاستغلال قصد إقامة مشاريع استثمارية عليها، كما استبعد الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من مجال تطبيق هذا المرسوم.

إن القاعدة في الاستثمار هي إثبات الملكية العقارية بسند ملكية إلا أن جرد وإحصاء الأملاك الوقفية في الجزائر عملية لازالت متواصلة وتحتاج تمويل؛ يمكن كل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للإستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار قصد استغلالها، إن المشرع الجزائري من خلال المرسوم فتح باب الإستثمار للخواص للمساهمة بأموالهم في تنمية قطاع الأوقاف في الجزائر.

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، عن طريق تقديم عروض تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي كاستثناء، غير أن الشخص الطبيعي عند دخوله مع شركات استثمارية كبرى عن طريق تقديم العروض سوف تقل حظوظه في الحصول على الصفقة؛

اعتمد المشرع على معيار المردودية الاقتصادية لاستثمار الأملاك الوقفية والجدوى الاقتصادية من إبرام عقود استغلالها، حيث تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار مقابل دفع المستثمر بدل إيجار سنوي تحدد قيمته وفقاً لمقتضيات السوق العقارية، وذلك خلال مرحلة الإنجاز، أما خلال

44 - المواد 17، 18، 19 من نفس دفتر الشروط.

45 - المادة 23 من نفس دفتر الشروط.

مرحلة الإستغلال، فينبغي على المستثمر تسديد نسبة مائوية تتراوح ما بين 1% إلى 8%؛ عزوف البنوك في تمويل الإستثمار في مجال الأوقاف كونه عمل خيري. لذلك نقتراح تعزيز الإستثمار الوقفي في الجزائر من خلال مايلي:

وضع خريطة وطنية ووقفية لاحصاء الجيوب العقارية على مستوى مختلف ولايات الوطن؛ استحداث هيئة إدارية متخصصة لها الإستقلالية المالية تسير المشاريع الإستثمارية الوقفية؛ تسريع اصدار النصوص التطبيقية للمرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية؛ إنشاء صندوق للتمويل الوقفي؛ الإهتمام بالأوقاف الخاصة؛ تشجيع البنوك على تبني مشاريع استثمارية ذات طبيعة ووقفية والتأكيد على أهميتها في الإقتصاد الوطني.

المصادر والمراجع:

أ- المصادر القانونية:

القانون رقم 84-11 (1984) المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24.

القانون 91-10 (1991)، يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 (2001)، الجريدة الرسمية، العدد 29.

القانون رقم 90-25 (1990) يتضمن بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49.

القانون رقم 90-29 (1990) المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 (2004)، الجريدة الرسمية، العدد 51.

الأمر رقم 05-02 (2005) يعدل ويتم القانون رقم 84-11 (1984) المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 43.

القانون 16-09 (2016) المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46.

المرسوم التنفيذي رقم 98-381 (1998)، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90.

المرسوم التنفيذي رقم 14-70 (2014) المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 9.

المرسوم التنفيذي رقم 18-213 (2018) المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 52.

ب- المقالات العلمية:

أمينة عبيشات وبراهيم عماري، السنة 2019، تمييز الأملاك الوقفية في الجزائر وأثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 05، العدد 02.

جمال بوشنافة وياسين لعميري، سبتمبر 2019، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار - دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02.

سفيان ذبيح والطاهر يعقر، السنة 2019، استثمار العقارات الوقفية العامة (المبنية والقابلة للبناء) في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213 (شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02.

عايدة مصطفى أوي ومنصور مجاجي، السنة 2019، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 02.

كريمة جديل، السنة 2020، كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 01.

محمد عقوني ويوسف ماجري، مارس 2019، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، العدد الأول، المجلد الرابع.

ج- المواقع الإلكترونية:
موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائرية: WWW.MARW.DZ ، تمّ الإطلاع عليه بتاريخ 07/05/2020 على الساعة 11:00.