

الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر  
واقع وآفاق

**عنوان المداخلة:**

**مفهوم الإصلاح والترميم العقاري في قانون 11-04، وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في قانون 01-  
07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10**

إنتصار مجوج

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

**محور المداخلة: المحور الأول: (الإطار العام للترقية العقارية )**

## نص المداخلة

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

الملك الوقفي هو المال الذي حبسه صاحبه على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة في أوجه البر والخير، وهو بذلك نوع من أنواع الملكية قائم بذاته<sup>1</sup>، متمتع بالشخصية المعنوية<sup>2</sup>، ومن مقتضاه التأييد والدوام باعتباره صدقة جارية يرجى بها استمرار الحصول على الأجر والثواب بعد الممات<sup>3</sup>. وقد نظم الأحكام الخاصة بهذا الملك قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم، الذي أصبح بموجب قانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 مقتصرًا على الأملاك الوقفية العامة<sup>4</sup>، هذه الأخيرة عرفتها المادة 06 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم: "الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات،...".

وحفاظًا على ديمومة الأملاك الوقفية، بما يجعلها دائمًا تؤدي الغرض الذي وضعت لأجله، وتحقيقًا لمقصد الواقف بحبسه لأصل الملك وتسويله للمنفعة رجاء الأجر الأخرى فقد أكد المشرع الجزائري إلى جانب تسيير وحفظ وحماية الأملاك الوقفية، على ضرورة استغلال واستثمار وتنمية هذه الأملاك بالنظر لما تؤديه من وظيفة اجتماعية واقتصادية، لذلك طبقا لقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 نص المشرع الوقفي على آليات تحقيق ذلك، والتي من بينها عقد الترميم في نص المادة 26 مكرر 7، التي جاء فيها: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا." والواضح خلو النص من تعريف عقد الترميم، على الرغم من اعتباره كآلية للاستغلال والاستثمار، ما يدعو للتساؤل حول مفهوم هذا العقد.

ولقد اهتم قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>5</sup>، وفي إطار تحقيق أهدافه التي نص عليها في المادة الأولى منه، بتحديد المفاهيم الأساسية التي تضبط الترقية العقارية، والتي من بينها الإصلاح والترميم العقاري، وهذا يطرح التساؤل حول:

مدى انطباق المفهوم الذي جاء به قانون 11-04 في تحديد مفهوم عقد الترميم كآلية لاستغلال واستثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية؟ ويتفرع عن هذا التساؤل عن مدى نجاح قانون 11-04 في وضع مفاهيم عامة، قابلة للتطبيق في مختلف مجالات الترقية العقارية، أي نجاحه في تعميم مفهوم الترقية العقارية؟

1 - نصت المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، ضمن الأصناف القانونية الآتية:- الأملاك الوطنية.

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.  
الأملاك الوقفية."

2 - نصت المادة 49 من التقنين المدني الجزائري: "الأشخاص الاعتبارية هي:  
- الدولة، الولاية، البلدية،

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،

- الشركات المدنية والتجارية،

- الجمعيات والمؤسسات،

- الوقف،

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية."

3 - نصت المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق."

4 - نصت المادة 02 من قانون 02-10 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10: "تعديل وتمم المادة الأولى من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، وتححرر كما يأتي:

المادة الأولى: يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية العامة وتسييرها وحفظها وحمايتها والشروط والكيفيات المتعلقة باستغلالها واستثمارها وتنميتها.

يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها."

5 - مؤرخ في 17 فيفري 2011.

عرف قانون 04-11 في المادة الثالثة منه الترميم العقاري بأنه: "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي..." ويتفق هذا النص مع نص المادة 26 مكرر 7 السابق الإشارة إليه في أن الترميم يرد على بنايات موجودة، وإذا كان المشرع الوفي قد حصرها صراحة في البنائيات المعرضة للخراب والاندثار، فما يستنتج من تعريف قانون 04-11 أن البنائيات المعنية بالترميم هي تلك البنائيات المعرضة للانهدام والخراب مع إمكانية التدخل لإصلاحها، مما يستدعي التدخل لتأهيلها، غير أن المشرع في القانون 04-11 لم يبين المقصود بالتأهيل وإن كان نص على إعادة التأهيل وعرفه بأنه: "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال"، ويفهم من هذا النص أن الترميم العقاري لا يقتصر على إعادة البناء إلى حالته التي كان عليها قبل تعرضه للخراب أو النداعي، بل يتعدى ذلك إلى إضافة وإدخال التحسينات، وتهيئة العقار بما يجعله قابلاً للاستغلال، وبهذا المعنى يقترب من مفهوم الترميم كآلية لاستغلال واستثمار وتنمية البنائيات الوقفية المعرضة للخراب والاندثار.

ومع ذلك يبقى التساؤل إذا كان من مقتضى الترميم إعادة البناء؟ لأن بالرجوع للمرسوم التنفيذي 98-381<sup>6</sup> المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، فإنه يعتبر أن من بين مهام ناظر الملك الوفي باعتباره الممثل القانوني المباشر للملك الوفي<sup>7</sup>، عمارة الملك الوفي، واعتبر المشرع في نص المادة الثامنة من المرسوم، صيانة الملك الوفي وترميمه جانباً من العمارة، دون أن يحدد مفهوم الترميم، بالمقابل نصت المادة 13 من نفس المرسوم في معرض تحديدها لمهام ناظر الملك الوفي التي يقوم بها تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته: "صيانة الملك الوفي المبني وترميمه وإعادة بناءه عند الاقتضاء"، فبالإضافة لما يلاحظ من أن عقد الترميم يرد على العقارات المبنية، أنه لا يدخل في مفهوم الترميم إعادة البناء، ولذلك لا بد من تحيد المقصود بإعادة البناء وتحديد مجاله؟

بالرجوع لنص المادة الثالثة من قانون 04-11 نجدها تعرف البناء: "كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني" وبالتالي البناء يتعلق بإيجاد بناية أو إنشاء بناية لم تكن موجودة من قبل، وبالمخالفة لإعادة البناء تكون بالنسبة لبناية كانت موجودة وتهدمت فيعاد بنائها، وهو ما يتأكد بالرجوع لتعريف التجديد العمراني في قانون 04-11: "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنائيات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع"، إن عبارة (عند الاقتضاء، إعادة بناء بنايات جديدة) هي نفسها تلك التي استعملها المشرع الوفي في المرسوم التنفيذي 98-381 بنصه على إمكانية عمارة الملك الوفي بإعادة بناء الملك الوفي عند الاقتضاء، لذلك فإن إعادة بناء الأملاك العقارية الوقفية، ينصب على الأملاك التي تهدمت فعلاً، وليست الآلية للخراب بالنظر إلى إمكانية إصلاح هذه الأخيرة واستعادتها بعقد استغلال واستثمار متمثلاً في عقد الترميم، أما الأولى فهي التي تكون محل عقد التعمير المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 7 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم.

غير أنه بالنظر لتعريف إعادة التأهيل كما نص عليه المشرع في قانون 04-11 بأنه "كل عملية تدخل في بناية لإعادتها لحالتها الأولى"، وبالمقابل التجديد العمراني "كل عملية مادية... مع إمكانية هدم البنائيات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع" وبالتالي فإن التجديد العمراني بما يتضمنه من هدم للبناية وإعادة بناءها هو أحد العمليات التي يتدخل بها لتأهيل البنائيات وبالتالي يدخل في مفهوم الترميم العقاري، فيصح القول أن عملية الترميم العقاري تنصب عند الاقتضاء على هدم البنائيات القديمة، ويصح أن يدخل في معناها تلك التي خربت و تهدمت ولم تعد صالحة لما أعدت له، إلى الحد الذي إذا صلحت سرعان ما تعود للخراب، فيتم هدمها ويبنى مكانها بناء جديد، وعلى هذا فإن مفهوم إعادة البناء يرتبط ببنايات موجودة، تهدم ويعاد بناءها، والأصل أنه لا يدخل في مفهوم الترميم العقاري بل باعتباره مفهوماً مستقلاً له مجاله الخاص به، أي باعتباره نشاطاً يساهم في عملية الترقية العقارية.

وقريب من هذا المعنى ما نجده في الفقه المعاصر الذي ينطلق من أن من أهم واجبات متولي الوقف عمارة الملك الوفي وإعطاء الأولوية في صرف ريعه لهذه العمارة بما تتضمنه من المحافظة على العين

<sup>6</sup> - مؤرخ في 01 ديسمبر 1998.

<sup>7</sup> - راجع: كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 140 وما يليها.

الموقوفة وإبقائها على حالتها صالحة للانتفاع بها، وكذلك إعادة العين الموقوفة للانتفاع بها عند تعطلها أو خرابها أو تدهمها<sup>8</sup>.

وقد أشار قانون 04-11 إلى تفرقة مهمة بين الترميم العقاري والإصلاح، حيث يقصد بهذا الأخير "استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية، وتتعلق بالأشغال الثانوية"، والذي يفهم أن الإصلاح يتعلق بأعمال صيانة لأجزاء من البناية وليس البناية كلها، وبالتالي يفترض أن البناية قائمة ولم تخرب كلية، لكن بعض أجزائها بحاجة للصيانة للمحافظة عليها وضمان استمرارها في أداء دورها الذي أعدت له مع ذلك فإن الإصلاح بدوره يعتبر من مجموع العمليات التي يتدخل بها لتأهيل البناية بجعلها قابلة للاستمرارية في الانتفاع بها وفقا لما أعدت له ابتداءا. وبالتالي يدخل في مفهوم الترميم ويتأكد ذلك بالنظر إلى أن المشرع أشار بصدد تعريفه للمشروع العقاري إلى الإصلاح كأحد الأنشطة، وفي معرض تحديده لما يشمل مجال نشاط الترقية العقارية فإنه اكتفى بالنص على الترميم<sup>9</sup>.

وقد اعتبر قانون 04-11 الترميم العقاري أحد أنشطة الترقية العقارية، يتم في إطار مشروع عقاري، ونشاط الترقية العقارية حسب القانون هو: "مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة"<sup>10</sup>، أما المشروع العقاري فهو: "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"<sup>11</sup> وبالتالي يرتبط الموضوع بشكل مباشر بالاستغلال والاستثمار والتنمية وبالتالي فإن هذا يجعلنا نتصور أن ما نص عليه المشرع في المادة 26 مكرر 7 من ترميم الأملاك الوقفية المعرضة للخراب والاندثار يتم في إطار مشروع عقاري، وكأحد أنشطة الترقية العقارية، وهذا يحقق الغرض الذي جاء من أجله عقد الترميم كآلية للاستغلال والاستثمار، ويعطي ضمانات حقيقية، بالنظر لتوفر المؤهلات والتخصص في من يقوم بالترميم، كما فيه حماية لهذه الثروة الخاصة بجعل أمر ترقيتها بيد أصحاب المهنة الذين يفترض فيهم بذل العناية اللازمة لتحقيق النتائج المفترض تحققها وتحملون المسؤولية عند إخلالهم بواجبهم، فلا يترك الأمر بيد الناظر الذي هو غير مختص، خاصة والحديث عن عقارات آيلة للخراب والانهدام فيخرج الأمر عن مجرد الإصلاح العادي، بل إن قانون 04-11 أكد على أن نشاطات الترقية العقارية يجب أن تكون خاضعة للمؤهلات المهنية، لذلك نصت المادة 16 من القانون على ضرورة الاستعانة بصدد مشروع عقاري بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع<sup>12</sup>.

هذا إضافة إلى أن ترميم العقارات الوقفية يصبح خاضعا لنفس النظام الذي تخضع له العقارات .

وبالنظر إلى أن عقد الترميم هو نوع من الإيجارات الخاصة، يتم بموجبه إصلاح العين الموقوفة المعرضة للخراب والاندثار والتي ليس لها غلة تعمر بها، بمبلغ مالي يقدمه المستأجر للترميم ثم يخضم من بدل الإيجار مستقبلا، والمشرع لم يحدد في نص المادة 26 مكرر 7 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم من يقوم بالترميم ولكن في إطار نشاط ترقية عقارية فإن الذي يتولى ذلك هو المرقي العقاري، والمعلوم

<sup>8</sup> - قف منذر، الوقف الاسلامي، ج3، دار الفكر المعاصر، دمشق، ص300.

- محمد رافع يونس محمد، متولي الوقف، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008، ص149.

<sup>9</sup> - انظر المادة 15 من قانون 04-11.

<sup>10</sup> - أنظر المادة 14 من نفس القانون. وكذلك المواد 05 و06 من نفس القانون.

<sup>11</sup> - المادة 03 من نفس القانون.

<sup>12</sup> - "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة. تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

أن ناظر الملك الوقفي هو الملزم باستغلال الملك الوقفي، فهذا يجعله مرقيا عقاريا يستعين في مشروعه العقاري بذوي الكفاءة المهنية<sup>13</sup>.

في الأخير وبالنظر إلى اعتبار عملية ترميم الأملاك الوقفية العقارية يدخل في إطار نشاط الترقية العقارية فإن عقد الترميم المنصوص عليه في قانون الأوقاف يخضع لأحكام وضمانات قانون 11-04 فيما لا يتعارض مع خصوصية الأملاك الوقفية، ومن بين هذه الأحكام:

- ضمان استقاء عمليات الترميم في إطار مشروع عقاري للشروط القانونية<sup>14</sup>.
- يخضع الترميم للترخيص الإداري المسبق، وأكدت المادة 06 على أنه يمنع الشروع في الترميم دون الحصول على الترخيص المسبق، دون بيان الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام، ولعل هذا متروك للتنظيم الذي يصدر تطبيقا للمادة، ومع ذلك فإن الترخيص الإداري ليس هو نفسه الرخصة الصريحة التي تمنح من السلطات المختصة في إطار تطبيق قواعد التهيئة والتعمير طبقا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>15</sup>، لأن المادة 05 من قانون 11-04 اعتبرت أن نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء هو الذي يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، أما الترميم وإعادة التأهيل والتجديد العمراني وإعادة الهيكلة والتدعيم فهي التي تخضع للترخيص الإداري المسبق.
- أن تنجز عمليات الترميم العقاري ضمن احترام المخططات الموافقة عليها من طرف السلطات المؤهلة طبقا للمادة 09 من القانون.
- الاستفادة من إعانة الدولة والامتيازات التي تمنحها في إطار مشاريع الترقية العقارية بصدد ترميم الأملاك العقارية الموقوفة وقفا عاما بالنظر لطابع المصلحة العامة طبقا للمادة 13 و02 من القانون<sup>16</sup>.
- ضمان التمويل المالي الكافي في إنجاز عمليات الترميم في إطار مشروع عقاري طبقا للمادة 12 من القانون.
- إلزامية الاستعانة بأصحاب الاختصاص، من ذوي الكفاءة المهنية طبقا للمادة 16 من القانون.

في الأخير على الرغم من المنهج الذي اعتمده المشرع في قانون 11-04 في انطلاقه من تحديد الأهداف وضبط المفاهيم، إدراكا منه لأهمية ذلك للوصول إلى صياغة تشريعية جيدة، إلا أن المفاهيم لم تأتي واضحة بالقدر الذي ينتقي معه التساؤل عن مقصود المشرع، وهو ما لمسناه فيما تناولناه من نصوص تتعلق بتحديد مفهوم عقد الترميم في موضوع دراستنا، مع ذلك فإن أحكام القانون هي من الأهمية في سد الفراغ الذي كان يطبع موضوع الدراسة، وبالتالي يصح اعتباره مرجعا تشريعيًا في فهم وتطبيق عقد ترميم الأملاك الوقفية كآلية لاستغلال واستثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية المعرضة للاندثار والخراب في غياب نص صريح من المشرع الوقفي.

<sup>13</sup> - نصت المادة 03 من قانون 11-04: "...المركبي العقاري يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها."

<sup>14</sup> - نصت المادة 02 من قانون 11-04: "يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية،
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،
- تحديد قانون أساسي للمركبي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المركبي والمقتني،
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية."

<sup>15</sup> - مؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

<sup>16</sup> - نصت المادة 44 من قانون 10-91: "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير."

ما أصبت فيه فمن الله وما أخطأت فيه فمن نفسي  
تقبلوا فائق التقدير والاحترام