



جامعة غرداية  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



آليات استثمار العقار الوقفي في ظل  
المرسوم التنفيذي 213/18

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

تحت اشراف الأستاذ:  
كـهـ زرباني محمد مصطفى.

من إعداد الطالبتين:  
كـهـ ذلك فاطمة.  
كـهـ بوهالي نفيسة.

لجنة المناقشة

الرقم	اسم الأستاذ و لقبه	الدرجة	الجامعة	الصفة
01	بابا واسماعيل يوسف	أستاذ محاضر	غرداية	رئيسا
02	زرباني محمد مصطفى	أستاذ محاضر	غرداية	مشرفا و مقررا
03	خطوي عبد المجيد	أستاذ محاضر	غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: (1439-1440هـ/2018-2019م)

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ

تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ<sup>ج</sup>

وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

# شكرو عرفان

أشكر الله أولاً وقبل كل شيء منه وتوفيقه وكرمه ثم الشكر الجزيل

إلى الأستاذ المشرف **زرباني محمد مصطفى** الذي رافقنا في كل أطوار المذكرة

ثم الشكر الموصول إلى الأستاذ **سيد عمر محمد** الذي لم ينخل علينا بالتوجيهات

والتصويبات والسيد **بن زيطة محمود** وكيل الأوقاف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف غرداية

كما نشكر مدير الخدمات الجامعية غرداية

**السيد مولود أويحيى** على كل التسهيلات المقدمة لنا

و لا ننسى الزملاء **طمطامي عمر** و **قسوم عمر** على كل المساعدات المقدمة لنا

و الشكر الخاص الى الزميل **زهواني سعد الدين** الذي له فضل كبير

في انجاز هذا العمل وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد

لكم منا جزيل الشكر



# إهداء

الحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات " الله جل جلاله " و الصلاة و السلام على الحبيب  
المصطفى معلم البشرية سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم

أهدي هذا العمل إلى من قال فيهم الرحمان: "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين  
إحساناً"

إلى والديا الكريمين

إلى زوجي الغالي واولادي احبتي  
حنين ، سيف الدين ، نور اليقين

إلى أخواتي واخوتي زوجاتهم واولادهم كلا باسمه  
هند خاصة

إلى كل من احب اهدي لكم هذا العمل

فاطمة ✍️



# إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل

إلى من عمل بكد في سبيل وعلمي معنى الكفاح وأوصلني إلى

ما أنا عليه أبي الكريم أدامه الله لي

إلى من رتبني وأنارت دربي وأعانتني بصلوات والدعوات الحبيبة

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء ضياء الدين ، أمين ، أسماء

قويدر وآية .

إلى من عمل معي بكد بغية إتمام هذا العمل

إلى جميع أساتذة قسم الحقوق وطلبة ماستر قانون خاص

دفعة 2019

نفيسة



## قائمة المختصرات

الرقم	المختصر	معنى المختصر
1	ج	الجزء
2	ط	الطبعة
3	ب س ط	بدون سنة طبع
4	ب ط	بدون طبعة
5	ع	العدد
6	ص	الصفحة
7	ج ر	الجريدة الرسمية
8	م	المجلد
9	د ش	دفتر الشروط
10	ق و	قرار وزاري
11	ب ع	بدون عدد
12	م ر	مرسوم رئاسي
13	م ت	مرسوم تنفيذي

## الملخص :

تعد الجزائر من الدول التي تملك ثروة وقفية هائلة، لكنها عرفت تدهورا واندثارا بسبب العديد من العوامل أهمها سياسة المستعمر الفرنسي ، وعدم توثيق العديد من الاوقاف مما ادى الى ضياعها، لكن مع ذلك سعت الى بعض الاصلاحات بداية بإصدار مجموعة من القوانين أهمها القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ثم تطلع المشرع الى ضرورة استثماره وتنميته فأوجد عقود استثمارية كعقد الايجار، الا انه لم يكتفي بذلك حيث سعى الى اصدار القانون 07/01 المتضمن صيغ استثمارية جديدة، رغم انها بقية حبيسة القوانين والعمل بعقد الايجار فقط.

هذا ما أدى بالمشرع الى اصدار المرسوم 231/18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويطبق عللاملاك العقارية الوقفية المبنية أو القابلة للبناء الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير، مع استثناء العقارات ذات الطابع الفلاحي، ويمنح الاستغلال بصيغتي تقديم العروض أو التراضي، كما ضبط المشرع الشروط والاجراءات القانونية لاستغلال واستثمار هذه الاملاك.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الاستغلال، الاستثمار، الاملاك الوقفية، آليات الاستثمار.

## Summary:

Algeria is one of the countries with a huge wealth of Waqf, but it was known for its deterioration and decline due to several factors, most notably the policy of the French colonizer, and the lack of documentation of many endowments, which led to its loss. However, it sought some reforms first by issuing a number of laws, And then the legislator looked to the need to invest and develop it and found investment contracts such as the lease contract, but not only that, where he sought to issue law 01/07 containing new investment formulas, although it is the rest of the law and the lease contract only.

This led to the enactment of Decree No. 18/231 specifying the terms and conditions of exploiting the waqf properties directed at the completion of investment projects. It is applied to the built-up or constructable real estate properties located in long-term or reconstructable sectors, with the exception of agricultural properties. Or consent, and the legislator set the legal conditions and procedures for the exploitation and investment of these properties.

# مقدمة



مقدمة:

يعتبر الوقف من صيغ التبرع العريقة الضاربة جذورها في أعماق التاريخ ، فهو نظام قديم عرفته مختلف النظم والشرائع، ففي العصر الجاهلي عرفت بعض الحضارات القديمة ما يشبه الوقف كالفراغة الذين أوقفوا أموالهم على المعابد قربة للآلهة التي تمارس فيها طقوسهم الدينية، على غرار الفراغة نجد الرومان هم كذلك أوقفوا أموالهم على عشائرتهم وكنائسهم ، وكان العرب قديما يفاخرون ويجعلون أموالهم حكرًا على الذكور، ومن بين أوقفهم بناء الكعبة وحفرهم لبئر زمزم<sup>1</sup>.

وجاء الإسلام مقرا ومعترا بوجود الوقف حيث انتعش مستمدا وجوده من مبادئ الشريعة الغراء، فهو مؤسسة ذات طابع خيري ونفعي كونها قرية من الله عز وجل.

وفيما يخص حكم مشروعيته فقد دلت عليه العديد من النصوص القرآنية والأحاديث وعمل بها الصحابة والتابعين وأجمعوا على مشروعيته<sup>2</sup>.

فمن القرآن الكريم قوله تعالى: ﴿...آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ ۖ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ﴾<sup>3</sup>.

وقوله تعالى: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ ۚ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾<sup>4</sup>.

ومن الحديث قول رسول الله صلى الله عليه وسلم في الوقف ، عن أبي هريرة أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عيسى بن محمد بوراس ، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية ، كلية العلوم الاسلامية ، جامعة العقيد احمد درارية ادار ،ص119.

<sup>2</sup> - حسين عبد الله الأمين، إدارة وتتميز ممتلكات الأوقاف ،المعهد الاسلامي للبحوث و التدريب التابع للبنك الاسلامي للتنمية ، ط2 ، جدة، 1994،ص 93 ،ص 95.

<sup>3</sup> - الآية 7 من سورة الحديد .

<sup>4</sup> - الآية 92 من سورة آل عمران .

<sup>5</sup> - أخرجه مسلم في صحيحه

وما يميز الوقف في التشريع الإسلامي عن غيره من النظم الأخرى أنه في الإسلام لم يقتصر على أماكن العبادة بل يشتمل مجالات عديدة، دينية اجتماعية اقتصادية وحتى علمية ، حيث يعتبر الوقف في حقيقته عملا تطوعيا ، كونه تبرعا ينشأ عن إرادة الإنسان دون إكراه، كما يعتبر من أساليب التكافل الاجتماعي، الذي يمكن معه النهوض في مواجهة التحديات التنموية التي يواجهها المجتمع الإسلامي بصفة عامة والمجتمع الجزائري بصفة خاصة.

فرغم الوضعية التي وصلت إليها الأوقاف بالجزائر إلا ان المشرع استدرك الوضع محاولا منه اصلاح ما يمكن اصلاحه من خلال محاولة إيجاد اطار تشريعي ، وتجييدا لذلك تم اصدار ترسانة من النصوص القانونية بداية من دستور 1989 ثم القانون 25/90 المؤرخ في 1989/11/18 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكون العقار يحظى بأهمية ودور كبير في تحقيق النهضة الاقتصادية ،زيادة قيمة الاستثمار و الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر تأخذ حيزا مهما من مجموع العقارات الموجهة للاستثمار، غير ان واقع العقار بكل تعقيداته واشكالاته في الجزائر حال دون الاستفادة المثلى لهذه الملكية ، الا ان المشرع تفتن لأهمية الاملاك الوقفية وخاصة من الناحية الاقتصادية ومنح امكانية استغلالها واستثمارها طبقا لما جاء في نص المادة 45 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، حيث تعد هذه المادة الوحيدة التي تناولت موضوع الاستثمار وربطها بشرط الواقف و مطابقتها للشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك<sup>2</sup>، واقتصر هذا الأخير على الإيجار العادي كاستثمار للأملاك الوقفية.

ولعل من أهم ما ركز عليه المشرع هو البحث عن الصيغ المناسبة لاستثمار الأملاك الوقفية من أجل العودة بالأوقاف إلى مكانتها في المجتمع وتوفير موارد مالية تحقق أهداف الوقف الدينية والاجتماعية والاقتصادية وحتى العلمية ، فأصدر المشرع الجزائري القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

فنص على صيغ استثمار الاملاك الوقفية المتمثلة في عقد المزارعة ،عقد المساقات ،عقد المقايضة ،عقد الترميم والتعمير، ورغم أن هذا القانون جاء بأحكام أكثر انفتاحا على استثمار الوقف وعلى السوق العقارية إلا

<sup>1</sup> - محمد عقون ، آليات استثمار العقارات الوقفية في ظل مرسوم 213/18 ،مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور ، المجلد 1، ع الأول، 2019/03/03، ص 131 .

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط و ادارة الاملاك الوقفية تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، ج ر ، ع 90، المؤرخة في 1998/12/02.

أنه لم يكن كافيا لتفعيل استغلال العقار الوقفي بالشكل الكافي، مما أدى بالمشروع إلى إصدار مرسوما تنفيذيا يحمل رقم 213/18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، محولا منه إيجاد طريقة أو آلية جديدة لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية من أجل ضمان تامين الأملاك العقارية الوقفية وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية.

### ■ أهمية الموضوع:

- يعتبر الوقف المرآة العاكسة لحجم التضامن بين أفراد المجتمع الإسلامي ومدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير و البر.

- استثمار الوقف بطريقة إيجابية يحقق الموازنة العامة للدولة، إذ يمكن للوقف أن يوفر مناصب شغل ويساهم في تحقيق الأمن الغذائي و تحقيق مكاسب اخرى .

- فالمتأمل في تاريخ الأوقاف، يجد أنها تشكل ثروة هائلة وموروثا حضاريا متجددا، وتعد الجزائر من البلدان التي تملك ثروة هائلة من الأملاك الوقفية، رغم تدهورها وانثارها لأسباب عديدة، نذكر منها السياسة التي انتهجها المستعمر الفرنسي في نهب الخيرات الوقفية من جهة، وسياسة التأطير من جهة أخرى التي جاء بها الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، إضافة إلى العديد من العقود غير المسجلة ولا الموثقة مما أدى إلى ضياعها وانثارها.

### ■ أسباب اختيار الموضوع:

#### الأسباب الذاتية:

- الرغبة في دراسة هذا الموضوع لعله يكون يوما مشروع أطروحة دكتورا.

- محاولة اسقاط نمط اقتصادي اسلامي على واقع اقتصادي قانوني .

#### الأسباب الموضوعية :

- تسليط الضوء على واقع الإستثمار في المجال الوقفي .

- صدور المرسوم التنفيذي 213/18 والمتضمن صيغ استثمارية مستحدثة.

- بما ان هذا الموضوع في ظل مرسوم حديث النشأة نكون قد زدنا المكتبة بعنوان جديد.
- تسليط الضوء على صيغ استثمار الاملاك الوقفية وتنوعها وابرار الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي يلعبه في حياة الشعوب .

### ■ أهداف الدراسة:

الهدف الأساسي لهذا البحث هو دراسة طرق وآليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية ، شروطها وكيفيات ذلك مع استحداث هذه الطرق من أجل الخروج بالوقف من الركود الذي يشهده فرغم تقنين المشرع لآليات الإستثمار الحديثة إلا أنه منحصر في الواقع على الإستثمار عن طريق الإيجار.

### ■ الدراسات السابقة:

الدراسات السابقة حول الوقف متنوعة إلا انها .تمس الجانب الفقهي الديني أكثر منه القانوني الا أن الدراسات في موضوع إستثمار الوقف فهي شحيحة، حيث تنحصر في بعض الأطروحات والمذكرات الجامعية وبعض المقالات في مجالات قانونية ومداخلات في موضوع صيغ وآليات إستثمار الأملاك الوقفية ، ومن بين المذكرات والأطروحات الجامعية نذكر منها على سبيل المثال:

- غازي خديجة، عقود استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، رسالة لنيل درجة شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البلدية، السنة 2011/2012.

- هزيل عبد الهادي، آليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص الأحوال الشخصية، جامعة الوادي، السنة 2014/2015.

بينما الدراسات السابقة حول الوقف نجد على سبيل المثال لا الحصر:

- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، 2006

- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، 2013

## ■ صعوبات الدراسة:

من أهم الصعوبات التي اعترضتنا أثناء بحثنا هي حداثة المرسوم التنفيذي الذي كانت دراستنا في ظله، إضافة إلى قلة المراجع والنصوص التي تنظم آليات استغلال واستثمار العقار الوقفي من الجانب القانوني حيث أن معظم الدراسات في الاوقاف دراسات فقهية.

## الاشكالية:

هل صيغ الاستثمار السابقة لم تكن كافية لتفعيل استغلال العقار الوقفي مما أدى بالمشروع إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 213/18 ؟ وهل الصيغ التي تضمنها هذا المرسوم كفيلة بتحقيق الاستغلال والاستثمار الأمثل للأموال الوقفية العقارية العامة ؟

## ■ منهج الدراسة:

من أجل الإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي من أجل وصف وضعية الأوقاف بين السابق والحاضر وتحليل أسباب اصدارها بالإضافة الى مقارنتها بمبادئ الشريعة الإسلامية والقانون المدني معتمدين المنهج المقارن.

## ■ الخطة المتبعة :

للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا التقسيم التالي:

تناولنا في الفصل الأول الإطار النظري للوقف، من خلال مبحثين، المبحث الأول تضمن ماهية الوقف، والمبحث الثاني تناولنا فيه تقسيمات الوقف وتمييزه عن باقي عقود التبرعات الأخرى.

وفي الفصل الثاني تطرقنا الى آليات واجراءات استثمار العقارات الوقفية في مبحثين، المبحث الأول نتناول فيه اليات استثمار العقار الوقفي بالصيغ القديمة مقسم الى استثمار العقار الوقفي عن طريق الايجار و استثمار العقارات الوقفية عن طريق عقد المزارعة وعقد المقاولة وعن طريق عقد الحكر و عقد التعمير والترميم.

وفي المبحث الثاني نتطرق الى اجراءات وشروط استثمار العقارات الوقفية التي جاء بها المرسوم

.213/18

الفصل الأول:

الإطار النظري لنظام الوقف

## الفصل الأول: الإطار النظري لنظام الوقف

كثر الحديث في اغلب المواقف والآراء عن الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للوقف، وقبل الولوج في تفاصيل هذا الموضوع كان لابد أن نعرض على الإطار النظري للوقف من خلال تقديم دراسة نظرية عن مفهومه، وتحديد أركانه الأساسية في المبحث الأول، ثم التطرق الى أنواعه وكذا تمييزه عن عقود التبرعات المشابهة له في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: مفهوم الوقف

لكي نقف على تحديد مفهوم شامل للوقف والتطرق لأهم الجوانب النظرية المتعلقة به يتعين علينا التعرض لمفهوم الوقف والوقوف على أركانه الأساسية وأهم خصائصه، وذلك من خلال ما خصصناه في مطلبين أساسيين لهذه الدراسة، حيث يتناول المطلب الأول التعريف الفقهي والاصطلاحي للوقف و طبيعته القانونية ، أما المطلب الثاني فقد تضمن الأركان التي يقوم عليها الوقف والخصائص التي يتميز بها.

#### المطلب الأول : تعريف الوقف وطبيعته القانونية

من أجل إعطاء صورة شاملة للوقف، قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع أساسية، الفرع الأول نتناول فيه تعريف الوقف في اللغة إضافة إلى مختلف التعاريف التي جاء بها فقهاء الشريعة الإسلامية. ثم نتطرق في الفرع الثاني الى التعريف القانوني للوقف وما جاء به المشرع الجزائري ، و نتناول طبيعته القانونية في فرع ثالث .

#### الفرع الأول: التعريف اللغوي والفقهي للوقف

لتحديد معنى الوقف نتناول التعريف اللغوي في نقطة أولى ، ثم التعريف الاصطلاحي في نقطة ثانية .

##### أولا :التعريف اللغوي للوقف:

الوقف في اللغة معناه الحبس والمنع، ويقالوقف الدار ونحوها أي حبسها في سبيل الله تعالى. ويقال أيضا أوقفت الدابة أي حبستها، ولفظ الوقف في عادة الشيء الموقوف<sup>1</sup>.

والوقف مصدر الفعل "وقف" و يقال : وقفت السيارة ، أي حبستها ومنعتها عن السير. ويقال كذلك : وقف فلان الشيء وقفا ، أي حبسه حبسا ، وجعله في سبيل الخير موقوفا .

<sup>1</sup>-بن منظور ، لسان العرب ، م 4 ، ب س ط ، دار صادر ، بيروت ، ص 106.

ومنها كذلك الاطلاع ، نقول : وقف على معنى ذلك أي اطلع عليه ، ووقفت على ذنبه أي اطلعت عليه .

والفعل "وقف" يستعمل لازما و متعديا ، وأما الفعل "أوقف" فلم يوجد منه الا: أوقفت عن الأمر الذي كنت فيه، بمعنى أقلت عنه ، أما استعماله في حبس المال ، فلغة شاذة<sup>1</sup> .

### ثانيا :التعريف الفقهي للوقف

تعددت التعاريف التي تطرق اليها الفقهاء حول الوقف، لاختلاف مذاهبهم ومشاربهم العلمية وذلك من حيث اللزوم وعدم اللزوم الجهة المالكة للعين الموقوفة بعد وقفها. وسنتناول ذلك من خلال تقديم مختلف التعاريف الواردة في هذا الشأن حسب المذاهب الفقهية الاسلامية،والمتمثلة في كل من المذهب الحنبلي والشافعي والمالكي ومذهب الفقيه أبو حنيفة النعمان، و المذهب الإباضي نوضحها على النحو التالي:

#### 1- تعريف الوقف عند الامام ابو حنيفة

جاء تعريف الوقف عند الإمام أبو حنيفة النعمان بأنه: "حبس العين على حكم ملك الواقف والتصرف بالمنفعة، ولو في الجملة<sup>2</sup> ، على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمال". فالوقف عند الحنفية يبقى العين الموقوفة تحت يد الواقف، ويجوز له أن يتصرف فيه بكل أنواع التصرفات، كما ينتقل بعد وفاته إلى ورثته.

#### 2- الوقف عند الشافعية<sup>3</sup>

أما الشافعية فقد عرفوا الوقف بقولهم: "هو حبس العين عن حكم الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمال". ويستخلص من هذا التعريف أن الوقف واجب اللزوم ولا يمكن التصرف في رقبته، كما أن خروج الملكية من يد الواقف إلى حكم الله تعالى.

#### 3- تعريف الوقف عند المالكية

اهتم المالكية بالأوقاف، كغيرهم من المسلمين وقد عرفه الامام مالك بن أنس بأنه: "حبس العين عن التصرفات التملكية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر".

<sup>1</sup> - عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الاسلامي و القانون الجزائري ، ط 1 ، نشر جمعية التراث ،القرارة غرداية،2012 ، ص37.

<sup>2</sup> - يوسف القرضاوي، نظام الوقف في الفقه الاسلامي في ضوء النصوص والمقاصد الشرعية، ط 1 ، دار المقاصد، 2015، ص 32.

<sup>3</sup> - محمد كنانة ، الوقف العام في التشريع الجزائري، ب ط ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2006 ، ص 13 .



ويرى المالكية أن العين الموقوفة لا تخرج عن ملك الواقف ويمنع التصرف بها بالتصرفات الناقلة للملكية سواء بعوض أو بدون عوض، ويلزم التصديق بمنفعتها ولا يجوز الرجوع فيه، كما هو عند الشافعية والحنابلة<sup>1</sup>.

#### 4- تعريف الحنابلة

عرف الإمام أحمد بن حنبل الوقف بأنه: "حبس المال على ملك الموقوف عليه بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه"، إن التعريف الذي ذكره ابن قدامة هو أدق التعريفات وأرجحها "يحبس الأصل وتسبيل الثمرة"، والسبب في الترجيح يعود إلى أن هذا التعريف مقتبس من الحديث النبوي، قال رسول الله (ص) لعمرين الخطاب (ض): "حبس الأصل وتسبيل الثمرة التي كما هو معروف عليه بدهاءة وأقدمها بياناً<sup>2</sup>." ومن التعاريف الجامعة أيضاً تعريف ابن حجر العسقلاني في كتابه الفتح الباري، بقوله ان الوقف هو: "منع بيع الرقبة والتصدق بالمنفعة على وجه مخصوص". بمعنى يقوم الوقف على حبس العين فلا يتصرف فيها بالبيع والرهن ولا تنقل بالميراث، والمنفعة تصرف لجهات الوقف على مقتضى شروط الواقفين<sup>3</sup>.

#### 5- تعريف الاباضية

حقيقة الوقف حسب رأي محمد أطفيش: " هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه ، بقطع تصرف الواقف و غيره في رقبته ، لصرف منافعه في جهة خير تقربا الى الله تعالى"<sup>4</sup>، بمعنى أن الموقوف يظل على ملك واقفه يستطيع التصرف فيه ، و قد أضاف الدكتور سلطان بن محمد بن زهران في ذات السياق أن الوقف لا يلزم الا بحكم الحاكم أو بالوصية<sup>5</sup>.

بناء على التعاريف الفقهية السابقة للوقف، يمكننا أن نستخلص منها أن هناك إجماع بين الفقهاء بأن الوقف تحبیس الأصل وتسبیل المنفعة. أما الاختلاف فيما بينهم، فقد وقع في أن كل فقيه أثناء تعريفه أخذ بعين الاعتبار الأركان والشروط التي وصفها في مذهبه الذي تنسب إليه.

<sup>1</sup> - عمرحمدي باشا ، عقود التبرعات :الهبة-الوصية-الوقف ، ب ط ، دار هومة، الجزائر ، 2014،ص89 .

<sup>2</sup> - صبري سعيد عكرمة ، الوقف الاسلامي بين النظرية و التطبيق ،ط1 ، دار النفايس للنشر و التوزيع ، الأردن ، ب س ط ،ص42 .

<sup>3</sup> - عبد المنعم صبحي ، نظام الوقف في الإسلام وأثره في الدعوة الى الله ،ب ط ، دار الجامعة الجديدة ، طنطا ، 2008 ، ص19 .

<sup>4</sup> - عيسى بن محمد بوراس ،المرجع السابق ،ص40.

<sup>5</sup> - سلطان بن محمد بن زهران الحراصي ، مباحث في النظارة على الوقف ، ب ط ، الناشر وزارة الاوقاف و الشؤون الدينية ، سلطنة عمان، 2012، ص11.

6- تعريف الوقف عمداً فقهاء الشريعة والقانون المحدثين :

من بين التعريفات الحديثة نجد :

- أ - تعريف أبو زهرة : هو منع التصرف برقبة العين التي يدوم الانتفاع بها و جعل المنفعة بها من جهات الخير<sup>1</sup> .
- ب - تعريف الاستاذ زهد يكن : حبس العين على أن تكون مملوكة لاحد من الناس و جعلها على حكم ملك الله تعالى التصرف بريعها على جهة من جهات الخير في الحال و المال<sup>2</sup> .
- ج - تعريف الاستاذ منذر قحف : الوقف هو حبس مؤبد لمال لانتفاع متكرر به أو بشمره في وجه من وجوه البر العامة أو الخاصة<sup>3</sup> .
- هذه التعريفات تتفق على عدم جواز تصرف الوقف وعلى الطابع الخيري من الجهة التي يؤول إليها الوقف .

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للوقف

إن أول تعريف للوقف في القانون الوضعي الجزائري كان بموجب نص المادة 213 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة على ان: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق". فنلاحظ أن قانون الأسرة عبر عن الوقف بالمال الذي يشمل العقار والمنقول والذي يشمل الأموال السائلة التي بدأ بعض الواقفين في الآونة الأخيرة من تخصيصها للتصرف من ريعها على جهات بر متعددة<sup>4</sup>.

ثم جاءت المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري التي نصت على أن: "الأموال الوقفية، هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته لتجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور". وما نلاحظ في هذه المادة، ان المشرع الجزائري قد حصر الاملاك الوقفية في العقارات، دون غيرها من الأموال المنقولة. وعليه فان هذا التعريف جاء كمفهوم خاص بقانون التوجيه العقاري ويخص الاملاك العقارية الوقفية ولا يمكن اطلاقه على الوقف ككل.

<sup>1</sup> - امام محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، ب س ط ، ص 7.

<sup>2</sup> - زهدي يكن ، أحكام الوقف ، المكتبة العصرية ، ط1، بيروت ، ب س ط ، ص 7.

<sup>3</sup> - منذر قحف ، الوقف الاسلامي تطوره ادارته تنميته ، ط2 ، دار الفكر ، سوريا ، 2006 ، ص62.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق بوضياف ، ادارة أموال الوقف و سبل استثمارها ، دار الهدى ، ب ط ، عين مليلة ، 2010 ، ص30، ص31 .

كما جاء في المادة الثالثة من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991م المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

ويبدو من خلال هذا التعريف، انه قد ركز على الجمع بين ثلاث خصائص أساسية للوقف وهي:

- التأيد والدوام

- إسقاط الملكية عن العين الموقوفة

- نية التصديق.

وبالرغم من ذلك، نجد أن هذا التعريف كان أكثر وضوحا، حين ركز على تبيان أن التصديق يكون بالمنفعة وليس على العين الموقوفة<sup>1</sup>.

بناء على التعاريف السالفة الذكر، استخلصنا مايلي:

\* ان المشرع خص الوقف بالتأيد والتصديق وهذا ما لمسناه في المادة 213 من قانون الأسرة والمادة الثالثة من القانون رقم 10/91.

\* خاصية إسقاط العين الموقوفة عن الواقف

\* خاصية التصديق والتي تكون بالمنفعة، وليس بالعين الموقوفة والتي كان قانون الأوقاف أكثر وضوحا فيها.

من خلال هذه المواد يتضح لنا أن المشرع أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها إلى ملكية الموقوف عليهم، وبذلك يكون قد أخذ بالمذهب الشافعي والحنبلي وجعل الوقف ذو طابع مؤسسائي مادام يتمتع بالشخصية المعنوية<sup>2</sup> وهو اتجاه في غاية الأهمية اعتمده القانون الجزائري ل أنه يتوافق مع طبيعة الوقف.

<sup>1</sup> - محمد كنازة، المرجع السابق، ص11

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص91.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للوقف

بعد التطرق لمختلف تعاريف الوقف ، علينا أن نوضح الطبيعة القانونية له من خلال تحليل العناصر التالية :

أولا : الوقف تصرف بالإرادة المنفردة:

ينشأ الوقف بوجود الإيجاب الصادر عن الواقف فقط ، حيث نصت عليه الفقرة الاولى من المادة 04 من قانون الاوقاف : " الوقف عقد التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة ". غير أن هذا النص جمع بين عبارتين متناقضتين في المعنى ، فاستعماله كلمة "عقد" تفيد أن الوقف التزام يتوقف انشاؤه على تطابق الايجاب الصادر من الواقف مع القبول الصادر عن الموقوف عليه و هذا غير صحيح ، ذلك أن الوقف لا ينعقد بتطابق الايجاب مع القبول حتى يسمى عقدا، و انما يتم بالإرادة المنفردة للواقف<sup>1</sup>.

ولعل استعمال المشرع لعبارة العقد في النص أعلاه مستمدة من الفقهاء المسلمين القدامى الذين كانوا يطلقون هذه العبارة على كل التصرفات الصادرة من جانبيين و تلك الصادرة من جانب واحد ، الا أن فقهاء الشريعة المحدثين اقتصروا على أن العقد تصرفات صادرة عن توافق ارادتين دون غيره ، و اعتبروا أن الارادة المنفردة ليست عقدا<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن الصياغة الفرنسية للمادة 04 جاءت موفقة ، اذ نص فيها المشرع على أن الوقف تصرف قانوني صادر من جانب واحد.

وعليه فان حذف عبارة عقد في المادة 04 من قانون الاوقاف رقم 10/91 في الصيغة العربية ليصبح كالآتي : " الوقف التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة "، و معنى هذا أن الوقف ينشأ بمجرد صدور الايجاب من الواقف أما القبول يكن لتثبيت الوقف في ذمة الموقوف عليه .

<sup>1</sup> - شيخ نسيمه، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، ب ط ، دار هومة للطباعة ، الجزائر، 2012، ص255.

<sup>2</sup> - محمد حبار ، نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني الجزائري و في الفقه الإسلامي، بحث مقدم لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 1977، ص51. ص53.

ثانيا : الوقف ينصب على المنفعة:

الوقف ينصب على المنفعة و لا يهدف الى تملك الشيء الموقوف ولا تنقل بموجبه ملكية المال الموقوف الى الموقوف عليه ، و انما يكون لهذا الاخير الانتفاع فقط .

بالرجوع إلى نص المادة 213 من قانون الاسرة السالف الذكر و المادة رقم 3 من القانون رقم 10/91 بالإضافة الى نص المادة 17 من نفس القانون التي تنص على أن : " اذا صح الوقف زال من ملكية الواقف و تؤول من الانتفاع الى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف و شروطه".

كما لا يجوز التصرف للواقف في المال الموقوف باي تصرف ناقل للملكية – قاعدة عامة- حسب نص المادة 23 من القانون 10/91 .

كما يكون الانتفاع بالوقف باستغلال المال الموقوف للحصول على منافعه و غلاته وفقا لطبيعة الشيء الموقوف و ارادة الواقف و مقاصد الشريعة .

#### المطلب الثاني: أركان الوقف وخصائصه

لقد اتفق غالبية الفقه في توحيد خصائص الوقف، وتعارضت الآراء حول تصنيف أركان الوقف، حيث سنتطرق في الفرع الاول لدراسة الاركان التي يرتكز عليها الوقف. وسنتناول دراسة الخصائص التي يتميز بها في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: الاركان التي يقوم عليها الوقف

اختلف الفقهاء في بيان ما يعد ركنا في الوقف وما يعتبر من شروطه، تبعا لاختلافهم في مدى قيام الوقف بصيغة وحدها من عدمه، وتبعا لمدارسهم ومشاريهم الفقهية، ضششءيشيبي "سئفجمهور المالكية والشافعية والحنبلة، يرون أن للوقف أربعة أركان اساسية وهي:

- الصيغة (ألفاظ الوقف)

- الواقف

- الموقوف(العين الموقوفة)

- الموقوف عليه.

أما رأي الخنفيه، فقد ذهبوا الى: أن للوقف ركن واحد فقط هو الصيغة، وذلك لاعتنائها الأركان الأخرى<sup>1</sup>.

وعلى أي حال، فإن الصيغة هي الركن المتفق عليه بين الفقهاء في إنشاء الوقف. وقد حدد المقتن الجزائري أركان الوقف، بموجب المادة التاسعة من قانون الأوقاف أخذا برأي جمهور الفقهاء وهي: الواقف، محل الوقف، الموقوف عليه، صيغة الوقف. وهي الأركان التي نوضحها كما يلي:

### 1- الواقف:

هو الشخص الذي ينشئ الوقف بإرادته المنفردة ويجعل ملكيته من بعده غير مملوكة، وتتجه إرادته في إبرام عقد الوقف بدافع أو باعث ديني هو التقرب إلى الله تعالى أو لغرض تأمين مستقبل عقبه<sup>2</sup>. ولكي ينشأ وقفه صحيحا يجب توفر جملة من الشروط، والتي نصت عليها المادة العاشرة من القانون رقم 91-10، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم على أنه: "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي:

- أن يكون مالك للعين المراد وقفها ملكا مطلقا

- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله وغير محجور عليه لسفه أو دين "

وهذا ما أكدته أيضا، المادة رقم 206 من قانون الأسرة رقم 84-11 المعدل والمتمم<sup>3</sup>، وعليه يجب أن تكون ملكية تامة خالية من أي نزاع، فإن كانت العين محل نزاع أمام القاضي، فإن ذلك سيؤدي إلى زوال الوقف وهو الأمر الذي يتعارض مع صفة التأيد، التي تلازم الوقف في التشريع الجزائري، كذلك الأمر إذا كانت العين الموقوفة محلا للوعد بالبيع، فإن الملكية الباتة للعين الموقوفة لا تثبت في ذمة الواقف إلا إذا تم فسخ الوعد بالبيع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - صبري سعيد عكرمة، المرجع السابق، ص 140.

<sup>2</sup> - محمد بن أودينة، استثمار الأعيان الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015/2014، ص 22.

<sup>3</sup> - تنص المادة 206 من قانون الأسرة على مايلي: "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة، و مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات، وإذا احتل أحد القيود بطلت الهبة "

<sup>4</sup> - محمد بن أودينه، المرجع السابق، ص 22.

وهنا ينبغي على الموثق أن يمتنع على إبرام عقد حبس للشخص الذي لا يملك صاحبه عقد ملكية رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

كما يشترط أن يكون الواقف أهلا للتصرف في ماله، غير محجور عليه لسفه أو دين حيث يجب أن يكون الواقف بالغا سن الرشد طبقا لأحكام المادة 40 من القانون المدني، لأن الوقف تبرع لا يتم إلا بوجود الإرادة والتمييز. وعليه يكون وقف الصبي باطلا سواء كان مميزا أو غير مميز، حتى لو أذن له وصيه. وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون الأوقاف (10/91)، إذ نصت على ان: "وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميز ولو أذن له بذلك وصيه".

تأكيدا لنص المادة العاشرة من قانون الأوقاف، فإن الشخص المحجور عليه لسفه أو غفلة أو دين لا يمكنه أن يكون واقفا، نظرا للمانع لقانوني المرتبط بحالته، وفي حالة ما إذا كان الواقف محجور عليه بدين وكان الدين مستغرقا لكل أموال المدين الواقف جاز له أن يوقفها.

يشترط في الواقف أن لا يكون في مرض الموت، فقد اتفق الفقهاء الأربعة، على أنه: إذا وقف الشخص ماله وهو في مرض الموت فإن وقفه يجوز في حدود الثلث، فيكون بمنزلة الوصية، وما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة.

أما التشريع الجزائري فقد صدر قرار عن المجلس الأعلى للقضاء بتاريخ 1971/03/03 وقرار عن المحكمة العليا يحمل رقم 46-56 المؤرخ في 1988/11/21، مفادها أن الوقف الذي يتم في مرض الموت هو وقف باطل ويجب إقامة البينة على أن الواقف قد وقف ماله أثناء المرض الذي مات بسببه.

وعليه فان وجود الواقف، يعتبر ركنا اساسيا في الوقف، واراادته في الوقف لها اهمية بالغة، ولا يجوز مخالفتها شرعا وقانونا.

## 2- محل الوقف (العين الموقوفة)

الوقف شأنه شأن باقي العقود الأخرى يشترط فيه توافر ركن المحل، ويصطلح عليه في عقد الوقف "بالعين الموقوفة"، أو الشيء الموقوف، وهو كل ما يجبس عن التملك ويتصدق بمنفعته.

<sup>1</sup> - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 268.

وشرط توافر ركن المحل في العقد، أكدته المواد من 92 إلى 96، من القانون المدني الجزائري ولكي يصح المال أن يكون وقفا، اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط أوردها في نص المادة 11 من قانون الأوقاف، ويمكن أن نحدددها كما يلي:

**أ- أن يكون المحل معلوما ومعينا تعيينا منافيا للجهالة:**

يقصد بالعلم، كل الصفات والتعيينات التي تجعل الوقف معيناً معيناً تاماً يمنع الجهالة فيه، أي تعييناً واضحاً حتى لا يؤدي ذلك إلى نزاع محتمل، ولقد أكد المشرع الجزائري على صفة العلم بطريقة ضمنية في نص المادة 10، الفقرة الأولى من قانون الأوقاف التي تنص على أنه: "يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحاً ما يأتي، أن يكون مالكا للعين مراد وقفها ملكاً مطلقاً"<sup>1</sup>.

كما أكد على صفة العلم بالمحل، في نص المادة 216 من قانون الأسرة الجزائري، التي نصت على أنه: "يجب أن يكون المال المحبس مملوكاً للواقف، معيناً حالياً من النزاع ولو كان مشاعاً".

فإذا كان الموقوف شيئاً معيناً بالذات، كأن يكون عقاراً مثلاً: وجب على الواقف تعيينه بأن يذكر مساحته وحدوده وكل البيانات اللازمة لوصفه بصورة دقيقة وواضحة. أما إذا كان الموقوف معيناً بنوعه وجب على الواقف إفرزه بأن يحدد نوعه ودرجة جودته ومقداره<sup>2</sup>.

وإذا كان محل الوقف مجهولاً، غير معلوم ولا محدد، كما لو قال الواقف: وقفت إحدى مزارعي دون تعيين المزرعة المراد وقفها وقت إبرام الوقف، كان الوقف باطلاً حتى لو عين الواقف الموقوف بعد الوقف، باعتبار أن الوقف نشأ غير صحيح فلا يصحح.

**ب- أن يكون المحل مشروعاً:**

وقد عبر عنه أغلب الفقهاء بعبارة: ( أن يكون المال منقوماً) ويقصدون بذلك أن محل الوقف يكون ما يجوز الانتفاع به. ومادام أن الوقف يقصد به التبرع والتصدق للتقرب من الله عز وجل، فالقاعدة المتعارف عليها عند

<sup>1</sup>: المادة 10 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف.

<sup>2</sup> - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 270.



فقهاء الشريعة الإسلامية، "لا تبرع ولا صدقه بعين محرمة شرعا". فصفة مشروعية العين الموقوفة هي شرطا لازما لصحة عقد الوقف<sup>1</sup>.

كما أن المشرع الجزائري، نص في المادة 11 من قانون الأوقاف، على أنه: "يجب أن يكون محل الوقف مشروعاً". ومؤدى ذلك أن كل ما يعد محرماً في الشريعة الإسلامية أو مخالفاً للنظام العام والآداب العامة في القانون ووقع عليه الوقف كان باطلاً<sup>2</sup>.

### ج- أن يكون محل الوقف مفرزا:

يقصد بالمال الشائع أو المشاع المشترك والممتزج بغيره حيث لا يمكن تمييزه، أما الإفراز فيقصد به تخليص الشيء من غيره بحيث يزول الإشتراك.

ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 216 من قانون الأسرة على أنه: "يجوز أن يكون المال المحبس مشاعاً. ونص في المادة 11 من قانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف على أن: "يصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة"

ومنه يشترط في الوقف أن يكون الشيء الموقوف مالا مفرزا فإن كان مشاعاً وجب أن يكون قابلاً للقسمة حتى يكون محلاً للوقف، فإذا كان غير قابل للقسمة كأن يكون سيارة مثلاً وقفها المالك على الشيوع كان هذا الوقف باطلاً<sup>3</sup>.

كما يرى جمهور الفقهاء على صحة جواز وقف المشاع الذي لا يقبل القسمة، أما المالكية فلا يجيزوه لان القبض عندهم شرط لصحة الوقف، أما المشاع القابل للقسمة فقد أجازته المالكية والشافعية والحنابلة وأبو يوسف من الأحناف، كما اتفقوا على:

- أن وقف المسجد والمقبرة لا يتم إلا بعد القسمة، لأنه لا يتصور الانتفاع فيهما إلا بالإفراز والاستقلال<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - خديجة بن معطي، النظام القانوني للأموال الوقفية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، جامعة الاغواط، 2015/2014، ص33.

<sup>2</sup> - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص270.

<sup>3</sup> - شيخ نسيم، المرجع نفسه، ص271.

<sup>4</sup> - خديجة بن معطي، المرجع نفسه، ص34.

- أن يكون محل الوقف مملوكا للواقف ملكا بات وقت وقفه: يجب أن يكون المال المراد وقفه مملوكا للواقف ملكية تامة إلا كان الوقف باطلا وهذا بإجماع الفقهاء<sup>1</sup>.

فالمشروع الجزائري لم يفرق بين وقف العقار والمنقول والمنفعة، كما اشترط أن يكون الوقف معلوما محددًا، مملوكا للواقف ملكا باتا ولو كان مشاعا وترتبيبا على ذلك فإنه لا يجوز وقف العقار المرهون ولا العقار المؤجر أو المستقل ببعض حقوق الامتياز أو حق الانتفاع.

أما بالنسبة للمال المرهون ورغم أن المشرع الجزائري لم يتعرض له بنصوص قانونية خاصة إلا انه يجوز وقفه، لأن وقفه هذا المال مهدد بخطر الزوال، فالرهن تأمين عيني يمكن أن يؤدي إلى التصرف في المال الموقوف بالبيع استيفاء للدين الذي تقرر التأمين العيني ضمانا لأجله وهو بهذا يتعارض مع طبيعة الوقف في أنه غير قابل للتصرف.

### 3- صيغة الوقف:

يقصد بالصيغة هي الإيجاب عن الواقف المعبرة عن إرادته الكامنة لإنشاء الوقف ولقد عدت المادة 12 من قانون الأوقاف الصور المختلفة لصيغة الواقف وذلك باللفظ أو الكتابة أو الإشارة، وهي نفس الصور التي عددها المشرع عند تطرقه إلى صور التعبير عن الإرادة في المادة 60 من القانون المدني الجزائري "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا". غير أنه رغم ذلك لا يعتد بهذه الصور، إلا إذا كانت تدل دلالة واضحة لا تدع مجالاً للشك أن صاحبها ابتغى من ورائها إنشاء الوقف<sup>2</sup>. ويشترط لصحة صيغة الوقف مايلي:

أ- أن تكون الصيغة منجزة: يقصد بالتحيز أن يكون المال الموقوف منجزا في الحال غير معلق على شرط، ولا مضاف إلى آجال في المستقبل لأن الوقف من عقود الالتزام وبالتالي لا تكون الصيغة مبهمة أو غامضة، فالصيغة المنجزة هي التي تدل على إنشاء الوقف وتترتب آثاره في الحال.

ب- أن لا تقترن الصيغة بشرط باطل: بمعنى ألا تقترن الصيغة بشرط يناهض معنى الوقف ويخالف مقاصده الشرعية، كأن يجس المرء أرضه ويشترط لنفسه حق بيعها أو رهنها أو هبتها لان الوقف غير قابل لتصرف سواء بالبيع أو الارث أو الرهن ومتى كانت الصيغة صادرة و مقترنة بشرطها بطل الوقف

<sup>1</sup> - عبد الرزاق بن عمار بوضياف ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الاسلامي و التشريع ، ب ط ، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص78.

<sup>2</sup> - خالد رامول ، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر ، ط3، دار هومة ، الجزائر ، 2013، ص90.

ج- ان تكون الصيغة جازمة : اذ لا ينعقد الوقف بالوعد ولا بصيغة فيها خيار الشرط، لان خيار الشرط لا يجعل الصيغة جازمة و باثة او نهائية. بل يجب ان تكون صيغة الوقف واضحة ويفهم منها عبارة الوقف.

د- ان تنفيذ الصيغة معنى التأييد: ويقصد بهذا الشرط عدم اقتزان صيغة الوقف ما يدل على التأقيت، وقد اختلف الفقهاء حول اشتراط التأييد في صيغ الوقف، فذهب بعضهم (الحنفية، الحنابلة، الشافعية) الى انه: لا صح الوقف الا اذا كان مؤبدا لأنه اخراج المال على وجه القرب. فلم يصح اذا كان محدد المدة ومن ثم اقتزنت الصيغ بما يدل على تأقيت الوقف، فهو باطل لفساد الصيغة. وذهب الاتجاه المالكي الى عدم اشتراط التأييد في الوقف فأجازة مؤبدا أو مؤقتا<sup>1</sup>.

وعليه فمن شروط صيغة الوقف والتعبير عنه، ان لا يكون مؤقتا، لأن من خصائصه ان يكون الوقف مؤبدا ومستمرا دون انقطاع.

بالرجوع الى المادة 31 من القانون رقم 25/90، الصادر بتاريخ 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، نجد أن المشرع الجزائري في الفقرة الثالثة من المادة اعلاه، المتعلقة بالأموال الوقفية استعمل لفظ دائما أي الدوام بدل لفظ التأييد. وهو ما يقر معنى التأييد في صيغة الوقف.

#### 4-الموقوف عليه:

يقصد به من يستحق الانتفاع بالمال الموقوف، و قد يكون معيناً أو غير معين ، كما انه يختلف بحسب نوع الوقف فاذا كان الوقف خاصا فان الموقوف عليه خاص، و اذا كان الموقوف جهة خيرية عامة فهنا نكون أمام وقفا عاما، وعلى هذا لا بد ان تكون الجهة الموقوف عليها جهة خير و بر حتى يعتبر الانفاق عليها قرينة لله باتفاق جمهور العلماء<sup>2</sup>.

الموقوف عليه لم يرد ذكره في القانون الجزائري، الا بموجب القانون رقم 10/91، والذي عدلت أحكامه لتختصر على الوقف العام دون الوقف الخاص، بموجب القانون رقم 10/02، وهو التعديل الذي مس المادة 13 من قانون الاوقاف، و التي تعرف الموقوف عليه كما يلي: " الموقوف عليه في مفهوم هذا القانون هو شخص

<sup>1</sup> - شيخ نسيمه، المرجع السابق، ص 275.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 94 .

معنوي لا يشوبه ما يخالف الشريعة الاسلامية ". والشخص المعنوي في هذه الحالة، يمكن ان يكون مؤسسة وقفية او جمعية خيرية او مدرسة قرآنية .

من خلال هذا التعريف نستشف أن الموقوف عليه شخص معنوي لا يخالف الشريعة الاسلامية والظاهر أن المشرع قد قصد بعبارة: "الشخص المعنوي" فكرة الدوام التي اشترطها الفقهاء ممن قالوا بتأبيد الوقف بمعنى الدوام، كالمسجد أو المقبرة، ولعل هذا ما يوحي به نص المادة 31 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري فأكدت على ان: "الأماك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية و جمعية ذات منفعة عامة، او مسجد أو مدرسة قرآنية.."، أما اشتراطه في الموقوف عليه ان لا يشوبه ما يخالف الشريعة الاسلامية و نميز في ذلك أربع حالات :

- الجهة الموقوف عليها قربة في نظر الاسلام وغيره من الديانات السماوية، لا خلاف في جواز الوقف عليها.
- الجهة الموقوف عليها ليست قربة في جميع الديانات السماوية، كالوقف على نادي القمار، فالوقف هنا يعد باطلا.
- الجهة الموقوف عليها قربة في نظر الاسلام وليست قربة في نظر الشرائع الاخرى، فهنا اتفق العلماء على جواز الوقف عليها من المسلم واختلفوا في الوقف عليها من غير المسلم، فذهب الشافعية والحنابلة الى القول بجوازه. وذهب المالكية والحنفية الى عدم صحته.
- الجهة الموقوف عليها ليست قربة في الاسلام، ولكنها قربة في شريعة الواقف، فهنا الوقف لا يصح<sup>1</sup>.

ولكي يكون الموقوف عليه أهلا لاستحقاق منفعة الوقف، يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط ضبطها قانون الأوقاف وأحال بعضها الى أحكام الشريعة الاسلامية وهي:

**أولاً: أن يكون الموقوف عليه شخصا معنويا معلوما وقت الوقف**

فلا يجوز الوقف على شخصا طبيعيا وفقا لما جاءت به المادة 13 من القانون رقم: 10/91 المعدل والمتمم، بموجب القانون 10/02 السالفة الذكر. فالشخص المعنوي مستقل وله ممثل قانوني يتصرف ويتقاضى باسمه

<sup>1</sup> - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 47.

يسمناظر الوقف، والشخص المعنوي يقوم بتحقيق ما يعجز الفرد عن تحقيقه بأعمال نافعة، كما أن القانون يعترف بكيانه المستقل والتميز لتملكه الاموال ومباشرة الاعمال التي لا تتعارض مع القانون .

ثانيا : أن لا يشوب الموقوف عليه ما يخالف الشريعة الاسلامية

يشترط في الموقوف عليه أن يكون جهة بر وخير، أساس ذلك أن سبب الوقف القرية الى الله عز وجل، والقرية لا تكون الا وفق مقاصد الشريعة الاسلامية، وهو ما آلت اليه المادة 13 من القانون 10/91 المذكورة سابقا .

ثالثا : أن يكون الموقوف عليه أهلا للملك

وهو شرط يتفق عليه كل فقهاء الشريعة الاسلامية، وكان اختلافهم في مدى جواز الوقف على المعدوم والمجهول، فالشافعية والحنابلة يشترطون في الموقوف عليه ان يكون اهلا للملك وقت انشاء الوقف مع شرط الوجود الحقيقي للواقف. اما المالكية والحنفية يرون انه يصح الوقف على اهل التملك، سواء كان موجودا ام سيوجد، كالجنين الذي سيولد فان مات بطل الوقف وذلك لانعدام الاهلية.

رابعا : ان لا يعود الوقف على الواقف

بمعنى ان لا يقف الواقف على نفسه، و لقد اختلف الفقهاء على صحة هذا الشرط فيرى الحنفية انه يجوز ان يشترط الواقف على كلها اوجزء منها لنفسه ما دام حيا، والمالكية يرون عدم جواز اشتراط الغلة لنفسه لكن اشتراط ذلك لا يفسد الوقفان كان معه غيره. اما الشافعية يرون ان الوقف على النفس لا يجوز ولا يصح مع هذا الشرط، وللحنابلة رأيان فمنهم من قال: ان الوقف صحيح والشرط باطل، ومن قال: ان الوقف صحيح والشرط صحيح لكنهم يرجحون القول الأول.

أما المشرع الجزائري، فقد أشار في المادة 214 من قانون الاسرة، الى جواز الوقف على النفس حيث تنص على مايلي: " يجوز للواقف ان يحتفظ بمنفعة الشيء المحبس مدة حياته، على انه يكون مآل الوقف بعد ذلك الى الجهة المعنية " .

وهذا طبقا للمذهب الحنفي الذي يجيز للمحبس ان يجبس المال لفائدته او لفائدة الغير ويحصل في حياته على منفعة الشيء. خلافا للمذهب المالكي الذي لا يجيز للواقف الاستفادة من حق الانتفاع او ثمار الحبس<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الخصائص التي يتميز بها الوقف

نظرا لكون الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للوقف، فلا بد أن نتطرق للخصائص الشرعية للوقف، ثم الخصائص القانونية له، على النحو التالي:

#### أولا : الخصائص الشرعية للوقف :

تتلخص الخصائص الشرعية للوقف في النقاط التالية:

#### 1- الوقف ذو طابع خيري:

ان الهدف الذي يسعى من أجله الواقف هو التقرب الى الله عز وجل بما يقدمه من مال موقوف الى من يحتاج اليه من فقراء ومساكين ومعوزين ومرضى ... وهو من جانب يلي حاجات المجتمع في كل انواع البر والاحسان وسبل الخيرات من العلم النافع والعمل الصالح ويعين على انشاء مؤسسات الخير، العلمية والدعوية والتربوية والصحية والاجتماعية، من المساجد والمدارس والجامعات والمستشفيات ودور الأيتام وغيرها<sup>2</sup>.

#### 2- الوقف صدقة جارية

مصدقا لقوله صلى الله عليه وسلم: " اذا مات ابن آدم انقطع عمله الا من ثلاثة: صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له"، أي أن أثر الوقف يبقى نافذا ومنتجا للحسنات التي ارادها الواقف حتى بعد وفاته.

<sup>1</sup> - الحسين بن شيخ آت ملويا: قانون الاسرة - نضا وشرحا- ب ط ، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 165.

<sup>2</sup> - يوسف القرضاوي، المرجع السابق، ص 34.

### 3- الوقف مستحب ومستقر غير منقطع:

فهو نابع من إرادة الشخص الحرة المخيرة وليس مجبر على خلاف بعض الفرائض الاسلامية. وكذلك هو نظام ثابت ومستقر غير منقطع، لأن الأصل فيه هو التأيد<sup>1</sup>.

### 4- الوقف لا يقف عند الحدود الاقليمية للبلاد

يمكن للواقف أن يوقف أمواله خارج الحدود الاقليمية للبلاد، لفائدة مؤسسة وقفية تعمل خارج الوطن كمسجد باريس او المدرسة القرآنية التابعة له، او جمعية خيرية لها نشاط انساني...

### 5- تنوع وعاء الوقف

ان الوقف يشمل العديد من الانواع ويشمل عدة مجالات .

### 6- منفعة الوقف عامة

ينتفع من ريع الوقف جميع أفراد المجتمع بما فيهم غير المسلم.

### ثانيا : الخصائص القانونية للوقف

بالرجوع الى قانون الأوقاف رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، والمرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01م، المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها ويحدد كيفيات ذلك، يتبين أن للوقف جملة من الخصائص التي تبناها القانون، يمكن ذكرها على الشكل التالي:

### 1- الوقف حق عيني

باعتباره أنه لا يرد الا على حق الملكية ويكون بموجبه للموقوف عليه حق الانتفاع بمحل الوقف، بشرط احترام ارادة الواقف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يوسف القرضاوي ، المرجع السابق ، ص 34 .

<sup>2</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 50.

## 2 - الوقف شخص معنوي

طبقا لنص المادة الخامسة من قانون الأوقاف فان: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام ارادة الواقف وتنفيذها". فمن خلال هذا النص، نلاحظ ان المشرع صرح بتمتع الوقف بالشخصية المعنوية، وبالتالي له ذمة مالية مستقلة، وله ممثل قانوني يتصرف باسمه ويمثله أمام القضاء، وهو ناظر الوقف.

## 3 - الوقف عقد تبرعي

ان الدافع الديني لدى الواقف هو الدافع الأساسي لإنشاء الوقف، لأن الغاية منه هي التقرب الى الله عز وجل بأعمال الخير والاحسان، مما جعل المشرع الجزائري يصنفه ضمن عقود التبرعات حيث تنتقل بموجبه منفعة المال الموقوف من الواقف الى الموقوف عليه دون مقابل أو عوض، وهذا ما عبر عنه المشرع في المادة الرابعة من قانون الأوقاف التي نصت على أن: "الوقف عقد التزام تبرع..."، ومن نتائجه أن الوقف يخرج من ملك الواقف حسب ما جاء في نص المادة رقم 17 من قانون الأوقاف أنه: "اذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف...".

## 4 - الوقف تصرف لازم لصاحبه:

حسب القواعد العامة فان الايجاب شكل جازم على ارادة الشخص في عقد ابرام عقد معين، فاذا اقترن بقبول مطابق انعقد العقد، ولكي يكون العرض ايجابا، يجب أن يتضمن طبيعة العقد المراد ابرامه كعقد الوقف مثلا، أما بخصوص اللزوم وعدم جواز الرجوع في الوقف اذا انعقد صحيحا نصت عليه المادة 16 من نفس القانون كما يلي: "يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه اذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم..".

## 5 - الأملاك الوقفية معفية من رسوم التسجيل:

باعتبار الوقف عمل خيري تبرعي، من أعمال البر والإحسان، فان طبيعتها إذا تعلق بأملك عقارية يراد وقفها، فان القانون قد اعفاها من رسوم التسجيل والضرائب، ولا تخضع ايضا للرسوم المتعلقة بالشهر العقاري الخاص بنقل الملكية من الواقف الى الجهة الموقوف لها. الا انه لا يعفى من رسوم التوثيق، لأن انعقد يحرر في شكل رسمي أمام الموثق. وهذا الاخير يتلقى المصاريف المحددة قانونا مقابل أتعابه.



وللمزيد من التفاصيل حول الاعفاءات من رسم الاشهار العقاري، فان قانون المالية قد اعفى جميع العقود المحررة في إطار قانون الأوقاف، سواء كانت وقفا عاما او خاصا، وهي الاموال الوقفية التي صنفتها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01م، نذكرها فيما يلي<sup>1</sup>:

- الاملاك الوقفية العامة والخاصة
- الاملاك الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات
- المقابر والاضرحة
- املاك الجمعيات الدينية.
- كما حصر قانون الأوقاف لسنة 1991م، الأوقاف العامة<sup>2</sup> فيما يلي:
- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية
- العقارات او المنقولات التابعة للمساجد
- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية
- الاملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم
- الاملاك التي تظهر بناء على وثائق رسمية او شهادات اشخاص عدول
- الاوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت الى املاك الدولة او الاشخاص طبيعيين او معنويين
- الاوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها
- كل الاملاك التي آلت الى الاوقاف العامة و لم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها انها وقف
- أملاك الوقف الموجودة خارج الوطن .

<sup>1</sup> - المادة 2 من م ت رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01، الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

<sup>2</sup> - المادة 8 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

## 6 - الوقف عقد شكلي:

تعد الشكلية ركن من أركان العقد وشرط لنفاذه حسب نص المادة 41 من القانون رقم 10/91 التي نصت بانه: " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق "، كما أكدت على هذا الاجراء الشكلي، المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر. والتي أكدت على تسوية وضعية الاملاك الوقفية التي ضمت الى املاك الدولة او منحها اشخاص، وتفيد لدى مصالح الشهر العقاري بالمحافظات العقارية<sup>1</sup>. لذا فانه يتعين على الواقف ا فراغ وقفه والتعبير عن ارادته او تصرفه في ورقة رسمية ، يقوم بتحريرها مكتب الموثق، تطبيقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري، ويكون ذلك في نموذج رسمي يجب احترامه وتسجيله واجراء شهره لدى مصلحة الشهر العقاري، وهي المحافظة العقارية المختصة اقليميا.

## 7 - الوقف يتمتع بحماية قانونية جزائية:

أقر المشرع الجزائري في المادة 36 من قانون الأوقاف، الحماية الجزائية للوقف وألحقها بالحماية المقررة للأموال حيث نصت على ما يلي: " يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف، وثائقه أو مستنداته أو يزورها، الى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات ". بمعنى أن كل الانتهاكات التي ترد على الاملاك الوقفية تطبق بشأنها العقوبة المقررة للجنايات والجنح الواردة على الأموال.

## 8 - الاملاك الوقفية لا تكتسب بالتقادم:

حسب نص المادة الرابعة من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08 المؤرخ في: 20/07/2008، التي نصت على ما يلي: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم ولا الحجز... ". فان القاعدة القانونية التي تقر بأن كل من لا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم، فالوقف لا يكتسب بالتقادم كونه ليس مملوكا لأحد وتمتعه بالشخصية المعنوية المستقلة.

<sup>1</sup>-المادة 5 من م ت رقم 381/98 السالف الذكر.

9 - الأملاك الوقفية غير قابلة للحجز أو الرهن:

من بين الآثار المترتبة عن الوقف أن الأملاك الوقفية تخرج عن ذمة الواقف ويصبح غير مالك لها، كما أن الحجز يتطلب البيع بالمزاد العلني لاستفاء قيمة الدين منها، وهذا ما يؤدي إلى نقل الملكية إلى طرف آخر متقدم في بيع المزاد، لكن هذه العملية تتناقض وعملية الوقف باعتباره يتمتع بشخصية معنوية قائمة بذاتها، فالمشرع الجزائري في نص المادة 21 من قانون الأوقاف قد أجاز التنفيذ على حق الموقوف عليهم في منفعة الموقوف أو ما يعرف بالغلة لكي لا يضيع حق الدائن<sup>1</sup>.

10 - الوقف يخول للموقوف عليهم حق الانتفاع دون التصرف:

أكد المشرع هذا المفهوم في المادة 18 من قانون الأوقاف بقوله: " ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتجه وعليه استغلالها استغلال غير متلف للعين وحقه حق انتفاع لا حق ملكية " . كما أقر على عدم امكانية التصرف في الملك الوقفي في المادة 23 من قانون الأوقاف، التي نصت على أنه: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها " . وباختصار يمكن التصرف في عائدات الوقف ولا يمكن التصرف في العين الموقوفة ، فلا يمكن بيعها أو هبتها أو التنازل عنها .

<sup>1</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 65، ص66.

## المبحث الثاني: تقسيمات الوقف وتمييزه عن عقود التبرعات المشابهة

الأصل في الوقف انه ينقسم الى نوعين اساسيين بالرغم من اختلاف التسميات بين التشريعات العربية، والمصطلحات الشائعة في التقسيم هما: الوقف الخيري والوقف الاهلي او الذري.

فالوقف الخيري هو الذي يقصد به الواقف الصرف على وجوه البر، سواء كان على اشخاص معينين، كالفقراء والمساكين والعجزة، ام كان على جهة من جهات البر العامة، كالمساجد والمستشفيات والمدارس وغيرها مما ينعكس نفعه على المجتمع. أما الوقف الأهلي فهو الذي يوقف على نفس الواقف او اي شخص او عدة اشخاص، كالأولاد<sup>1</sup>.

وفي القانون الجزائري، يقسم الوقف الى نوعين، هما: الوقف العام والوقف الخاص.

وبالرجوع إلى نص المادة التاسعة من القانون رقم 10/91، المتضمن قانون الأوقاف، يتضح لنا انه يمكن تقسيم الوقف باعتبار أركانه المتمثلة في العناصر التالية:

- الواقف وهو الشخص الذي أجهت ارادته الى الالتزام بالوقف
- الموقوف له وهو الجهة المستفيدة من الوقف
- الصيغة. وهي التعبير بلفظ الوقف

هذا ما سنتطرق له في المطلب الاول، وباعتبار المشرع الوقف من عقود التبرعات، كالهبة والوصية فوجب أن نميزه عن الوقف، في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تقسيمات الوقف

للوقف أنواع متعددة يمكن إجمالها بالنظر الى أركانه كما هو مبين سابقا لذا سنتطرق الى نوعا من التوضيح بتقسيمنا هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول، تقسيمات الوقف باعتبار الواقف والموقوف، ونتطرق الى تقسيمات الوقف باعتبار الموقوف عليه والصيغة وذلك في الفرع الثاني.

<sup>1</sup>-سليم هاني منصور، الوقف ودوره في التنمية الاجتماعية، ط1، دار البشائر الاسلامية، 2009، بيروت، لبنان، ص 22.

## الفرع الأول: تقسيمات الوقف باعتبار الواقف والموقوف

قد سبق وان تطرقنا الى المادة التاسعة من المرسوم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف حيث تضمنت أركان الوقف التي من خلالها تقسم الوقف باعتبار الواقف في النقطة الأولى وباعتبار الموقوف في نقطة ثانية.

### أولاً: تقسيم الوقف باعتبار الواقف

يقسم الوقف باعتبار الواقف الى نوعين: وقف الشخص الطبيعي اما فردا وهو المألوف جماعة من الاشخاص، ويسمى هذا الاخير بالوقف الجماعي، وهذا الأخير يعتبر من انجح الوسائل لتوفير مبالغ كبيرة لا يوجد بها متبرع واحد، مع ما فيه من التحرر من قيود الواقف، والسند الفقهي للوقف الجماعي هو مسألة تعدد الواقفين والغرض واحد. ووقف الشخصية المعنوية (حكومية أو اعتبارية) كأن تقوم مؤسسة أو شركة أو جمعية بإنشاء وقفا ما .

### ثانياً: تقسيم الوقف باعتبار الموقوف

يقسم الوقف باعتبار الموقوف أي المال الموقوف الى وقف العقار ووقف المنقول بالإضافة الى المنفعة.

#### 1- وقف العقار:

عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني بانه "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"، وجاءت المادة 11 من المرسوم 10/91 و المتضمن قانون الاوقاف ناصتا على جواز وقفه حيث نصت انه " يكون الوقف عقارا او منقولا او منفعة " .

من التعريف المذكور أعلاه يتضح أن المشرع قد قسم الوقف الى عقار ومنقول، حيث اعتبر كل شيء مستقر بجيز ولا يمكن نقله دون تلف عقارا وجعل بعض المنقولات عقارات بالتخصيص.

#### 2 - وقف المنقول:

من نص المادة 683 من القانون المدني السالفة الذكر يعتبر منقولا كل شيء يمكن نقله دون تلف ومن المنقولات الآلات والمعدات والأجهزة ووسائل النقل وغيرها، و بالرجوع الى المادة 11 من قانون الاوقاف 10/91 يتضح ان المشرع قد اخذ برأي المالكية في اجازة وقف المنقول.

### 3 - وقف المنفعة:

المنفعة اقتصاديا هي الخدمات وقد اجاز المالكية هذا النوع من الاموال سواء كانت منافع اموال او منافع اشخاص او كليهما وقد وسع الفقهاء المحدثون في مفهومها وجعلوها تشمل النقود والاسهم في الشركات وسندات المقارضة اللاربوية وحقوق التأليف وبراءة الاختراع.

#### الفرع الثاني: تقسيم الوقف باعتبار الموقوف عليه والصيغة

نتناول في هذا الفرع تقسيم الوقف من حيث الموقوف عليه في النقطة الأولى، وفي النقطة الثانية نتطرق الى تقسيم الوقف على حسب الصيغة

#### أولا: تقسيم الوقف باعتبار الموقوف عليه

يقسم الوقف باعتبار الموقوف عليه الى وقف عام ووقف خاص .

#### 1 - الوقف العام:

قسم المشرع الجزائري الوقف الى قسمين وقف خاص ووقف عام ، هذا ما جاء به صراحتا في المادة 31 من القانون 90-25 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، و المادة 6 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف التي جاءت بما يلي: " الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه ، و يخص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات " ، ويطلق المشرع العربي على هذان النوعان بالوقف الأهلي والوقف الخيري ، هذا من خلال ما جاء به الفقه الى جانب بعض التشريعات العربية و الاسلامية حيث وسعت في تقسيمات الوقف ، فأخذت فيها بالمعيار الزمني وقسمت الوقف الى وقف مؤقت ووقف مؤبد ، وبحسب معيار الجهة الادارية الى وقف ملحق و وقف نظامي ، وقد اختلف الفقهاء في تعريف الوقف حسب نظرة كل فقيه له، فكان تعريف الاستاذ مصطفى شليبي ان الوقف العام: " هو ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر و لو لمدة معينة و يكون بعدها على شخص أو أشخاص معينين " .

هذا التعريف يعتمد على معيار صفة الخيرية التي تميز الوقف العام ، بينما الأستاذ سعيدوني نصر الدين، فعرف الوقف معتمدا معيار المصلحة العامة مستبدلا فكرة الخيرية ، وعرف الوقف العام أنه: " الوقف الذي يعود أساسا على المصلحة العامة التي حبس من أجلها ، و هو يتكون من الأوقاف الاهلية التي انقرض عقب محبسها " .

كما عرفه الدكتور وهبة سحيلي : " الوقف الخيري هو الذي يوقف في أول الأمر على جهة خيرية ولو لمدة معينة ويكون بعدها على شخص معين أو أشخاص معينين كان يقوم بوقف ارضه على مستشفى أو مدرسة ثم من بعد ذلك على نفسه واولاده"<sup>1</sup>

وجاء الفقيه الاستاذ اقبال عبد العزيز المطوع ، بالقول أنه : " هو ما يصرف فيه الربح من حين صدوره الى جهة خيرية، كالوقف على المساجد، والمستشفيات والفقراء والملاجئ ودور العلم ونحو ذلك مما لا يحتمل انقطاعه، والمتأمل في الوقف يرى أنه كله يشمل معنى الخيري، لأنه يقصد به مرضات الرب سبحانه وتعالى ، وكفاف المستحقين من ذل السؤال و الطلب ، سواء كانوا معينين أو غير معينين".

من خلال التعاريف التي جاء بها الفقهاء يتضح أن المشرع اعتمد في تعريفه للوقف على فكرة الخيرية و التي تظهر في نص المادة 6 من القانون 91-10 السالف الذكر.

قام المشرع بحصر الأوقاف العامة و فق ما جاء في نص المادة 08 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والتي تنص على "الأوقاف المصونة هي :

- الاماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
- العقارات او المنقولات التي تكون تابعة لهذه الاماكن سواء كانت متصلة بها او بعيدة عنها.
- الاموال و المنقولات والعقارات الموقوفة على الجمعيات و المؤسسات و المشاريع الدينية.
- الاملاك العقارية المعلومة وقفا و المسجلة لدى المحاكم .
- الاملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية او شهادات عدول عن الاهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- الاوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت الى املاك الدولة او الاشخاص الطبيعيين او المعنويين.
- كل الاملاك التي الت الى الاوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عيها ومتعارف عليها انها وقف.

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج8، دار الفكر، سوريا، 1989، ص 156 .

- الاملاك والعقارات و المنقولات الموقوفة او المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن."

تدارك المشرع النقص الذي شاب نص المادة اعلاه ، من خلال ضم صور اخرى للوقف تضمنتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك ، حيث نصت على مايلي: " في اطار احكام المادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 ، تعتبر من الاوقاف العامة :

- الاملاك التي اشتراها اشخاص طبيعيين او معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.

- الاملاك التي وقفت بعد ان اشترت بأموال جماعة من المحسنين.

- الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.

- الأملاك التي خضعت للمشاريع الدينية."

يتضح مما سبق ان المشرع الجزائري ومهما عمل على حصر الاملاك الوقفية العامة يبقى دائما هناك قصور في الامام بها ، والدليل على ذلك انه اضاف تعداد اخر لقائمة الاوقاف العامة من خلال نص المادة 06 المذكورة اعلاه ، ومن هنا فانه يمكن القول ان للوقف العام مفهوم اوسع يصعب حصره.

## 2 - الوقف الخاص :

عرفه الاستاذ زهدي يكن بأنه : " الوقف هو ما جعل استحقاق الربيع فيه من أول الامر للواقف نفسه أو لأولاده ثم لجهة البر لا تنقطع حسب ارادة الواقف.

وعرف ايضا من طرف الدكتور وهبة الزحيلي ان " الوقف الذري او الاهلي هو الذي يوقف ابتداء مع الامر على نفس الواقف او اي شخص معين او اشخاص معينين و لو جعل لجهة خيرية كان يقف على النفس ثم اولاده ثم جهة خيرية " يطلق عليه أيضا الوقف الذري أو الوقف الاهلي .

عرفته الفقرة 2 من المادة 6 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أن : " ما يجسه الواقف على عقبه من الذكور و الاناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم "



الوقف الخاص هو ما يجسه الشخص " الواقف " على أشخاص معينين بصفاتهم لا بأسمائهم ، حيث أن الواقف يقرر في الأخير أنها تؤول الى جهة خيرة اذا انقضى كل من أوقف عليهم ، فمن تعريف المشرع الجزائري للوقف الخاص يتضح تجاهله للصيغة تماما، حيث أنه من الضروري أن تكون الجهة التي آل إليها الوقف أن تكون قد آل إليها ابتداء وهي الصيغة التي تبناها كل الفقهاء و الشراح.<sup>1</sup> حيث أن عامل التفرقة بين الوقف العام والوقف الخاص هو الجهة الموقوف عليها من أول الأمر ، بالإضافة الى المشرع الجزائري لم يتطرق الى الوقف على النفس مما يدل أنها اشارة لعدم الأخذ بالوقف على النفس.

وبالنظر إلى النصوص القانونية المتعلقة بالوقف الخاص يتضح ان هذا النوع من الوقف لم يحظى الا ببعض المواد والتي أتى عليها المشرع فألغاها تماما من قانون 10/91 المتعلق بقانون الاوقاف، وبصدور المرسوم 07/01 المعدل و المتمم للمرسوم 10/91 هذا الاخير ألغى الفقرة الثانية من المادة 06 المذكورة سابقا، والغى ايضا بقية المواد المتعلقة بالوقف الخاص<sup>2</sup>. حيث يحيل مسألة تنظيمها الى النصوص التشريعية و التنظيمية المعمول بها حسب ما جاء في المادة 01 من المرسوم 07/01 المعدل والمتمم للمرسوم 10/91.

تجدر الإشارة الى ان هناك نوع ثالث من الوقف وهو مصطلح يجمع بين الوقفين العام و الخاص وهو ما كان فيه نصيب خيري واخر ذري وبما ان الوقف الخاص الغى فلا يمكن ان نتصور ان يقف شخص على ذريته ثم لجهات البر والخير وهذا مالا يمكن، إضافة ان أن المشرع الجزائري لم ينص عليه في قانون الاوقاف<sup>3</sup>.

كما تجدر الإشارة أيضا الى أن هناك وقف مشترك بين العام و الخاص و هو الوقف المشترك و هو الوقف الذي يجمع بين الوقف الخاص و الوقف العام ، يقصد به ما كان فيه نصب خيري و نصب ذري ، ومثاله أوقاف الزوايا التي يعود ريعها على أشخاص معينين كالتقاربة و الاهل و الذرية وعلى أعراض ذات مصلحة عامة في آن واحد، لكن رغم كونه مصطلحا شائعا الا أن المشرع الجزائري لم يأخذ به و لم ينص عنه .

### ثانيا: تقسيم الوقف باعتبار الصيغة

ويقسم الوقف باعتبار الصيغة الى وقف مؤبد ووقف مؤقت :

<sup>1</sup> خير الدين موسى فنتازي ، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف ، ج1، ط1، دار زهران ، الأردن، 2012، ص 34 .

<sup>2</sup> المواد الملغاة بالمرسوم التنفيذي 07/01 هي المواد 47/ 22/19/07 المتعلقة بتنظيم الوقف الخاص.

<sup>3</sup> محمد بن اوديبة، المرجع السابق، ص19.

## 1 - الوقف المؤبد :

وهو الاصل و الغالب ، و هو حبس المال بصفة دائمة على جهة لا تنقطع ، و هو الذي ذهب اليه المشرع الجزائري حيث أخذ برأي الحنفية و الحنابلة و الشافعية الذين يشترطون في الوقف التأييد، فقد نصت المادة 03 من القانون 10/91 المتعلق بالوقف بيان حكم التأييد و التأقيت والتي تنص: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير " .

على عكس الامام مالك " ...فيصح كونه مؤبدا أو مؤقتا، جبرا أم أهليا .. " ، فالأمام مالك اجاز ان يكون الوقف مؤقتا لمدة معينة ينتهي بعدها ويعود للواقف حرية التصرف كما كان قبل الوقف<sup>1</sup> ، وما يؤكد التأييد في نص المادة 31 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و التي تنص : " الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما " .

## 2- الوقف المؤقت :

هو الوقف الذي يستغرق مدة من الزمن أو تتحقق الغاية منه ثم ينحل بعدها ، لكن المشرع الجزائري أكد على بطلان هذا الاخير بنص المادة 28 من قانون الاوقاف اذ جاء فيها : " يبطل الوقف اذا حدد بزمن<sup>2</sup> "

### المطلب الثاني: تمييز الوقف عن عقود التبرعات المشابهة

أكدت أحكام الشريعة الاسلامية و القانون المدني الجزائري أن عقد الوقف من التصرفات التي تدخل ضمن التبرعات و من بينها نجد الوصية و الهبة ، لذا سوف نحاول التمييز بين الوصية و الوقف في الفرع الأول ، و نتطرق الى التمييز بين الهبة و الوقف في المطلب الثاني<sup>3</sup> .

### الفرع الأول: تمييز الوقف عن الوصية

لتمييز الوقف عن الوصية نبين أوجه التشابه و أوجه الاختلاف

<sup>1</sup>- عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 98.

<sup>2</sup>- بابا أوسماعيل يوسف، محاضرة القيت على طلبة السنة الاولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، ص 13 .

<sup>3</sup>- خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 29.

1 - أوجه التشابه:

- الوقف و الوصية كلاهما من العقود التبرعية بلا عوض.
- صدور الوقف و الوصية بإرادة منفردة.
- فللوقف أركان تتمثل في الواقف و الموقوف و الموقوف عليه و الصفة، و للوصية أركان أيضا تتمثل في الموصي والموصى له و الموصى به.
- يشترط في الواقف و الموقوف مثل ما شرط في الموصى و الموصى له.
- الموقوف قد يكن شخص طبيعي أو شخص معنوي مثل الموصى له قد يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي .

2 - أوجه الاختلاف:

- الوقف ينتج آثاره بمجرد توفر أركانه ، و لا يجوز التصرف في المال الموقوف ، بينما الوصية لا تنتج آثارها إلا بعد الوفاة لأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع ، و يجوز للموصى له أن يتصرف في المال بكل أنواع التصرفات الناقلة للملكية مثل البيع<sup>1</sup>.
- الواقف له أن يوقف ما شاء من أملاكه (و ان كان ذلك محل اختلاف ) سواء كان الوقف عاما أو وقفا خاصا شرط أن يكون معلوما ، معينا ، غير مشاع و الا اشترط أن يقسم ، بينما الوصية فلا يجوز للموصي ايصال ما شاء من أملاكه الى ما هو في حدود الثلث ، و في حالة الزيادة تتوقف على اجازة الورثة ، هذا ما جاءت به المادة 185 من قانون الأسرة<sup>2</sup>.
- في الوصية يستطيع الموصي الرجوع عن الوصية اذا ما بقي حيا، بينما الوقف لا رجوع في ما وقف الا أن هناك خلاف حول مسألة الرجوع لان الأصل فيها التأييد.

<sup>1</sup> - المادة 184 من قانون الاسرة .

<sup>2</sup> - خالد رامول، المرجع السابق، ص32.

الوقف يتمتع بشخصية معنوية بينما الوصية فتستمد قوتها من طرفي العقد، الوصية وردت في عدة نصوص على شرعيتها في القرآن الكريم لقوله تعالى: ﴿... مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ ذَيْنِ﴾ الآية 12 من سورة النساء.

## الفرع الثاني: تمييز الوقف عن الهبة

### 1 - أوجه التشابه :

- الوقف و الهبة كلاهما من العقود التبرعية.
- الوقف و الهبة ينتجان أثرهما بمجرد توفر أركانهما.
- يشترط في الواقف و الموقوف ما يشترط في الواهب و الموهوب حسب نص المادة 215 من قانون الأسرة : " يشترط في الواقف و الموقوف ما يشترط في الواهب و الموهوب طبقا للمادتين 205/204 من هذا القانون "

### 2 - أوجه الاختلاف:

- يجوز للواهب أن يوهب ما يشاء من أملاكه سواء كانت منقولة أو عقارية مثله مثل الواقف حتى وان تعلق الوقف بمال مشاع له ان يقسم أولا<sup>1</sup> ، بينما الهبة فيجوز أن يوهب المال المشاع .
- الواقف لا يجوز له الرجوع عن وقفه، بينما الهبة يجوز للواهب الرجوع عن هبته وذلك في حالة واحدة وهي هبة الأبوين لأبنائهما، و حدد ذلك في المادة 211 من قانون الاسرة.
- الموهوب له الحق في التصرف اذا توفرت جميع الأركان و تعلقت الهبة بعقار<sup>2</sup>.
- الهبة تستمد قوتها من ارادة الطرفين عكس الوقف المتمتع بالشخصية القانونية.
- نستخلص من هذه المقارنة أن الوصية والهبة و الوقف من عقود التبرعات ، وعقد الوقف باعتباره من هذه العقود أي العقود التبرعية فانه يستمد مشروعيته من الشريعة الاسلامية و التشريع الوضعي .

<sup>1</sup> - صورة زردوم ،النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ،2010/2009 ، ص45.

<sup>2</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق، ص 29.

## الفصل الثاني:

آليات واجراءات استغلال

واستثمار العقار الوقفي

## الفصل الثاني: آليات و اجراءات استغلال و استثمار العقار الوقفي

ان اعتبار الأموال الوقفية ذات طبيعة خاصة تضي عليها البصمة الشرعية على عكس الأموال العادية، فان المشرع الجزائري ظل يسعى جاهدا الى تحقيق أهدافها التنموية اقتصاديا و اجتماعيا من خلال الاستثمار في قطاعات النشاط الاقتصادي المختلفة .

لاشك أن استثمار الأملاك الوقفية يؤدي الى الحفاظ عليها حتى لا تأكلها النفقات و المصاريف، ويساهم في تحقيق أهداف الوقف الاجتماعية والاقتصادية والتعليمية و التنموية وفق عدة طرق لاستثمار الملك الوقفي منها ما هو قديم ومنها ما هو مستحدث ، ولذلك أوجد المشرع العديد من الصيغ والأساليب الاستثمارية ، من أهمها الاستثمار عن طريق الإيجار حيث تعتبر من بين أهم الطرق التقليدية في عملية تمييز الأوقاف وأكثرهم شيوعا و تداولا و نجاعتا ، حيث تعتبر أكثر الطرق العملية ملائمة لاستثمار هذا النوع من الأملاك ، حيث أن المشرع الجزائري لم يكتف بالإيجار فقط ، فتوسع في عملية تمييز أو استثمار الأملاك الوقفية كونها تشكل عاملا حاسما و مهما في تنمية الاقتصاد الوطني ، و بعد انتهاء الجزائر سياسة الانفتاح الاقتصادي على السوق في جميع المجالات سعت الى اصدار القانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف ، و فتح باب الاستثمار و التنمية في مجال الأملاك الوقفية ، رغم أن هذا الأخير جاء بأحكام أكثر انفتاحا على استثمار الوقف و على السوق العقارية الا أنه لم يكن كافيا ، ما جعل المشرع يصدر مرسوما تنفيذيا يحمل رقم 213/18 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

و من أجل معالجة هذه الآليات قسمنا الفصل الى مبحثين تطرقنا الى طرق الاستثمار القديمة والحديثة في المبحث الأول، و تناولنا الشروط والاجراءات المتبعة في استغلال العقارات الوقفية وطرق استغلالها حسب المرسوم التنفيذي رقم 213/18 .

### المبحث الاول: طرق استثمار العقارات الوقفية

باعتبار أن الأملاك الوقفية العامة ذات أهمية كبيرة وطبيعة خاصة ،خصصها المشرع الجزائري بنوع من الاهتمام من حيث طرق استثمارها للحفاظ عليها ،حيث يعتبر الايجار من أهم الطرق التقليدية والعملية في عملية تسمير الاوقاف ، هذا ما سنتناوله في المطلب الاول.

اضافتا إلى إيجاد المشرع لطرق وآليات لاستثمار و استغلال العقارات الوقفية العامة تختلف باختلاف طبيعتها ،نتطرق لها في المطلب الثاني .

### المطلب الاول: استثمار العقار الوقفي عن طريق الايجار

نعالج في هذا المطلب العديد من المسائل المتعلقة باستثمار العقار الوقفي عن طريق الايجار، فمن خلال الفرع الأول نستعرض ابرام عقد الايجار الوقفي المتضمن أركان العقد وطرق تأجير العقارات الوقفية ،وفي فرع ثاني نشير الى من له أحقية تأجير واستئجار الملك الوقفي، و نتناول آثار عقد الايجار وانتهائه في فرع ثالث

### الفرع الاول: ابرام عقد الايجار

نصت المادة 42 من قانون الاوقاف 10/91، على تأجير الاملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعات أحكام الشريعة الاسلامية ، وقبل التطرق إلى كيفيات تأجير الملك الوقفي، لنا ان نشير الى أركان عقد الايجار في نقطة اولى، و أساليب تأجير الأملاك الوقفية في نقطة ثانية .

### أولاً: أركان عقد الإيجار

أركان عقد الايجار الواردة في عقد الإيجار هي الأركان العامة في كل عقد والمتمثلة في الرضا، المحل ، السبب و الشكل.

**1- الرضا :** يتحقق الرضا في عقد ايجار الملك الوقفي كما هو في سائر العقود بتطابق الايجاب والقبول ، كما يشترط في انعقاده واكتماله أهلية المستأجر التي تتم بـ 19 سنة كاملة حسب المادة 40 من القانون المدني، فاذا كان المستأجر عديم التمييز أو من في حكمه كان العقد باطلا ،بينما اذا كان مميزا أي أقل من 13 سنة فان عقده يكون قابلا للإبطال لمصلحته، هذا ما جاءت به المادة 83 من قانون الاسرة الجزائري 11/84 المعدل

و المتمم و المشار اليه سابقا<sup>1</sup>، بالإضافة الى انه اذا أبرم ناقص الاهلية على الذي بلغ 18 سنة ايجارا وكان قد أذن له في ادارة أموال الوقف فان ايجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع اثاره القانونية شرط الا يتجاوز ثلاث سنوات لأن عقد الايجار من عقود الادارة<sup>2</sup>.

بينما أهلية المؤجر كما هو معروف في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، هذا بالنسبة للأوقاف العامة بينما إذا كان الوقف خاص تنطبق عليه الأحكام العامة للإيجار التي وردت في القانون المدني.

**2- المحل:** محل إيجار الملك الوقفي متوقف على عنصرين هما المنفعة والأجرة، فبالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة وبالنسبة للمستأجر الأجرة التي يدفعها مقابل انتفاعه من العين المؤجرة، أي أن المحل هو العملية القانونية المراد تحقيقها منه وتتجسد في تمكين المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة مقابل بدل إيجار أو أجرة) هذه المنفعة قد تكون نتيجة لانتفاعه من محلات تجارية).

ونتطرق فيما يلي إلى عناصر المحل المتمثلة في المنفعة والأجرة .

**أ- المنفعة:** موضوع عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي هو المنفعة ويتحقق تسليمها محلها لأن محل عقد الإيجار هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين، ولها شروط منها:

- يجب أن تكون المنفعة موجودة او قابلة للوجود: حسب نص المادة 467 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني تقضي أنه يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت العقد، فإن كانت غير ذلك فان العقد يقع باطلا لانعدام المحل أو هلاكه، وإذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد وقبل التسليم، فالعقد يكون صحيحا لكنه يفسخ لتعذر المنفعة وينطبق نفس الحكم إذا هلك الشيء أثناء الإنتفاع به.

- يجب أن تكون المنفعة معلومة علما كافيا: حيث يجب أن توصف العين المؤجرة وصفا كافيا، كما استوجب المشرع الجزائري معاينة الأماكن بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار وذلك حسب نص المادة رقم 2/476 من الأمر رقم 58/75 السالف الذكر.

<sup>1</sup> - تنص المادة 83 قانون 10/84 المعدل والمتمم على ما يلي "من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة اذا كانت نافعة له، و باطلة اذا كانت ضارة به، وتتوقف على اجازة الولي أو الوصي في ما اذا كانت مترددة بين النفع و الضرر، في حالة النزاع يرفع الامر للقاضي".

<sup>2</sup> - شهوة هلال، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص46.



- يجب أن ترد المنفعة على شيء جائز التعامل به : من نص المرسوم 93 من الأمر رقم 58/75 السالف الذكر التي تنص أنه إذا كان محل الإلتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفة للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا بطلانا مطلقا ، كما يجب ان ترد المنفعة على شيء استعمالي أي أن المؤجر يلتزم بسلم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد له.

ب - الأجرة أوبدل الإيجار: هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر يدفعه مقابل حصوله على المنفعة وتقضى المادة 2/467 أنه يجوز ان يعيد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، مثل تأجير مديرية الشؤون الدينية أرض لمستأجر مقابل بدل إيجار، و يجب ان تكون الأجرة موجودة لا مستحيلة ولا مخالفة للنظام العام والآداب العامة .

3 - السبب: نصت المادة 97 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني أنه إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب كان العقد باطلا، وعليه السبب الحقيقي لعقد الوقف غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد لا محالة باطلا بطلان مطلق.

4 -الكتابة : بالرجوع إلى المادة 67 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني حيث أنه في ظل تعديل 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان<sup>1</sup>، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرطا لصحة إنعقاده، إضافة إلى الشروط التي ذكرناها سابقا ولمعرفة ما إذا كانت الكتابة رسمية أو عرفية ، يجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الإلتزام وليس الانعقاد، وسنلخص في النهاية الى أن تكون رسمية كقاعدة عامة أي أن العقد بين فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة في حدود سلطاته وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني، بالإضافة إلى نص المادة 324 مكرر من القانون المدني، والتي تنص "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عناصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص بينها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...." حيث يجب أن توقع قبل الأطراف يؤشر الضابط العمومي على ذلك في آخر الورقة.

<sup>1</sup> - المادة 467 مكرر من الأمر 58/75 التي تنص: " يعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و الاكان باطلا " .

إن شرط الكتابة لا يسري إلا بالنسبة للتصرفات التي إنعقدت بعد صدور القانون الجديد، وبما أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف قد وضعت نموذجاً لعقد الإيجار الوقفي لا تتوقع أن يكون عرفياً أو شفاهياً.<sup>1</sup>

فبعد توفر الأركان المذكورة سابقاً في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي وهي الرضا والمحل والسبب والشكلية (الكتابة)، جاءت المادة 17 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تشترط شهر عقود الإيجار الواردة على العقار التي تزيد مدتها عن 12 سنة ، إضافة إلى نص المادة 09 المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10/04/2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، حيث تخضع هذه العقود إلى إجراءات الشهر إذا كانت مدتها 12 سنة فما فوق.<sup>2</sup>

يكون عقد الإيجار وفق النموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية وذلك طبقاً لنص المادة 04 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف والمحدد لمهامها وصلاحياتها<sup>3</sup> ، والموجودة على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف ، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد تبنى أسلوبين أو طريقتين للإيجار وهما الإيجار عن طريق المزاد العلني والإيجار عن طريق التراضي .

#### أ - إيجار الملك الوقفي عن طريق المزاد العلني:

حسب ما ورد في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المشار إليه سابقاً والتي تنص على ما يلي : "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 .... عن طريق المزاد العلني."

من خلال هذه المادة يتضح أن المزاد العلني هو طريقة من طرق الإيجار في الأملاك الوقفية وسواء كان هذا الملك بناء أو أرض زراعية ولايتسنى منه إلا ما كانت طبيعته أو وضعيته لا تسمح بتأطيره أو اشترط الواقف عدم تأطيره و الإنتفاع به "كما يتم تحديد السعر الأدنى لإيجار المتمثل عن طريق الخبرة التي تراعى فيها ضرورة المعاينة للمال الموقوف المؤجر بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف وإجراء استطلاع رأي المصالح المختصة لا

<sup>1</sup> - محمد بن أوزينة ، المرجع السابق ، ص41.

<sup>2</sup> - نص المادة 9 من المرسوم 70/14 " تحول السلطة المكلفة بالأوقاف اعداد عقد الایجار ، ويخضع عقد الایجار لإجراءات الاشهار العقاري ادا كانت مدة الایجار اثني عشر 12 سنة فما فوق "

<sup>3</sup> - ق و رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999 الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها. المتمم بالقرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11/11/2000، نشر وزارة الشؤون الدينية ، الجزائر، 2003.

سيما مصالح أملاك الدولة بوصفها تملك مصلحة مختصة بالتقنيات العقارية ويجرى المزاed العلني وفقا لنص المادة 23 من المرسوم السالف الذكر وتحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف ومجلس سبل الخيرات المنصوص عليه في المادتين 12/08 من المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد<sup>1</sup>.

حيث يجرى المزاed حسب دفتر الشروط النموذجي<sup>2</sup>، يحدد من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، كما يتم إعلانه في الصحافة الوطنية أو أي طريقة أخرى قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزاed.

كما يحدد السعر الأدنى بإيجار المثل الذي يتوصل إليه من خلال خبرة يراعي فيها ضرورة المعاينة ، إضافة أنه قد يكون سعر الإيجار ناقصا عن سعر المثل في حالات مثلا حالة ما إذا كان الوقف مثقلا بالدين، لكن المشرع حماية منه للوقف حدد هذه الأجرة بألا تقل على 5/4 ايجار المثل.

#### ب - إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي:

من خلال نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 التي تنص على أنه "يمكن تأجير الأملاك الوقفية بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات بتخصيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استماع رأي لجنة الأوقاف المذكور في المادة 9 أعلاه" من هذه المادة يتضح أنه يمكن اللجوء بطريقة استثنائية إلى الإيجار بالتراضي ويكون هذا التراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالأوقاف وإستطلاع رأي لجنة الأوقاف، والتراضي يجرى على أساس دفتر شروط نموذجي، حيث يتم بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والمستأجر، الهيئة ممثلة في مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية حيث جاءت المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف، هذه المادة حددت صلاحياته لإبرام العقود كطرف مؤجر وتطبيقا لنص المادة رقم 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور سابقا، فإنه ينبغي تحديد مدة الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، سواء كان بالتراضي أو بالمزاed العلني، كما يتم إبرام الإيجار الوقفي طبقا لنص المادة 324 و 324 مكرر المشار إليهما في الأمر رقم 58/75 وحسب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج 1991، ع 16 .

<sup>2</sup> - نموذج دفتر الشروط، الملحق رقم 4

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج 1993، ع 14 ، الملغى بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2017 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج 2011، ع 14.

نصت المادة 21 منه على أنه: " تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد ايجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم " يحدد كتابيا بتاريخ مسمى .

هذا القانون ألغي بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بإنشاء المادة 27 منه رغم أن مديريات الشؤون الدينية و الاوقاف لحد اليوم مازالت تعمل بالمرسوم رقم 03/93 ، هذا ما نلمسه في عقد الايجار الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية حيث تنص على ما يلي : " عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري يخضع هذا العقد لتسجيل المصالح المسيرة للأوقاف " ، كما تعتمد وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف على نموذج يفرغ فيه عقد الايجار الوقفي من قبل لجنة الاوقاف بوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف طبقا لنص المادة 04 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن انشاء لجنة الأوقاف و المحدد لمهامها و صلاحياتها .

رغم وجود كل هذه النصوص القانونية ، الا أنه في الواقع تبقى الطريقة المعمول بها في عملية الايجار هي الايجار بالتراضي و لا وجود للمزاد العلني في ايجار الاملاك الوقفية رغم ما تضمنه هذه العملية من شفافية و نزاهة في اختيار المستأجر .

فهناك من يرى أن السبب راجع الى خصوصية المنطقة المتواجد بها الوقف ، حيث أن معظم الأوقاف متواجدة وسط أحياء سكنية ، مما يستدعي منح الايجار بالتراضي و منحه للمستأجر مع نوع من المحاباة. اضافة الى خضوع عقود ايجار العقارات للقانون المدني و التجاري ، هذا ما جاءت به المادة رقم 26 مكرر 8 من القانون رقم 07/01 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف، وبالتالي يظهر لنا أن المرسوم التنفيذي 381/18 ملغى ضمنا، إذ أن عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية تخضع لأحكام القانون المدني و القانون التجاري الا أن المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 170/14 الذي يحدد شروط و كفايات ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة ، و هي المادة التي تم من خلالها بعثه من جديد.

### الفرع الثاني: الأجرة وأحقية الايجار

#### أولا: أحقية تأجير الملك الوقفي

تطبيقا لنص المادة رقم 33 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم ، فان ناظر الوقف هو الشخص الذي يتولى مهمة تسيير و ادارة الاملاك الوقفية و بالتالي هو صاحب الحق في التأجير ، بينما لو رجعنا الى نص المادة رقم 16 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور سابقا ، لوجدنا أن مهام ناظر الوقف

قد تسند الى الموقوف عليهم ، بينما المادة رقم 3 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الاوقاف ، يتضح لنا أن مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف ، و بالتالي فان نظارة الاملاك الوقفية تختلف باختلاف نوعها ما يجعل أحقية التأجير تختلف من جهة الى جهة.

كما لا يستلم ناظر الوقف بدل الايجار من المستأجر مباشرة ، بل يودع من قبل المستأجر في حساب خاص بالأملاك الوقفية مقابل وصل يقدم للسلطة المكلفة بالأوقاف ، الا أن الواقع العملي يثبت عكس ذلك حيث أن وكيل الاوقاف لمديرية الشؤون الدينية و الاوقاف هو الذي يقوم بهذا العمل .

### ثانيا : أحقية استئجار الملك الوقفي

كل شخص كامل الأهلية و متمتع بكامل قواه العقلية له الحق في استئجار الملك الوقفي حيث يعتبر المستأجر مدينا للوقف بالأجرة<sup>1</sup> .

المشرع الجزائري لم يتطرق لأحقية الاستئجار ، لذلك لزم الرجوع الى احكام الشريعة الاسلامية في توضيح ذلك كما يلي<sup>2</sup>:

- عدم جواز تأجير الناظر لعقار من عقارات الوقف لنفسه و لأحد من أصوله و فروعهم تحت سلطته الشرعية.

- عدم جواز تأجير الوقف لمن لا تقبل شهادته من الأصول أو الفروع حتى الدرجة الرابعة.

- عدم جواز تأجير الملك الوقفي لأجنبي بأقل من أجرة المثل باستثناء حالة الضرورة كما لو استحق على الوقف دين أو اذا لم يستأجر الوقف الا بأقل من بدل المثل .

### ثالثا: أجرة الايجار الوقفي

الأجرة هي المقابل الذي يدفعه المستأجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة ، حيث أنه اذا تخلف الأجرة بطل عقد الايجار .

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على حق الانتفاع ، م6 ، ج2 ، المنشورات الحقوقية ، بيروت ، 2000 ، ص13، ص14 .

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشرنن ، ادارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الادارة المحلية جامعة تلمسان ، السنة الجامعية 2011/2012 ، ص168 .

في الشريعة الإسلامية تحدد الأجرة رضائياً على ألا يؤجر الناظر العين المؤجرة بأقل من ثمن المثل و لا بالغبن الفاحش و لا يقع العقد إذا أجر بهذا الغبن باطلا ، بل يطلب من المستأجر تكملة الأجرة وقت العقد<sup>1</sup> .  
بينما المشرع الجزائري اخضع تحديد الأجرة الى المزاد العلني أو التراضي حسب ما جاءت به المادتين 22 و23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر ، حيث يحدد السعر الأدنى في عملية الايجار بالمزاد العني وفق أسلوبين هما أسلوب القيمة التجارية وأسلوب الايجار ، يحدد فيه السعر الأدنى من خلال القيمة التجارية و هي القيمة المتوسطة التي تمثل السعر العادي للإيجار ، أما أسلوب القيمة التجارية هي طريقة الهدف منها استخراج مبلغ الايجار من خلال تحليل السوق العقارية المحلية التي تعتمد على معدل القسمة بين القيم التجارية والقيم الايجارية للأموال العقارية<sup>2</sup> .

بالرجوع الى الواقع نجد أن أموال الايجار تصب مباشرة في الصندوق المركزي و لا تصب في الحساب اللوائي للأوقاف الخاصة بالنفقات ، فلا يستفيد الموقوف عليه من ربع هذا الوقف أي نسبة 25 % من مبالغ الايجار والباقي يترك في الصندوق المركزي.

هذا اذا نظرنا الى طبيعة عقد الوقف ما اذا كان محدد الجهة أو غير محدد بالنسبة للحالة الأولى المتعلقة بالوقف المحدد الجهة نجد ان الجهة الوصية لا تفرق بين ان كان ربع هذا الوقف يعود مباشرة الى الموقوف عليهم من خلال تطبيق ارادة الواقف أو غير ذلك ، و هذا مخالف لنص المادة 5 من قانون الأوقاف والتي تنص على احترام ارادة الواقف و تنفيذها .

### الفرع الثالث: آثار عقد الايجار و انتهائه

آثار العقد عموماً هي الالتزامات التي يترتبها انعقاد الملك الوقفي على طرفي العقد ، حيث يمثل الوقف الناظر أو السلطة الوصية عن الوقف فينتج عليها التزامات المؤجر من جهة و المستأجر من جهة اخرى الذي تقع عليه التزامات، و هذا ما سنتطرق له في نقطتين :

#### أولاً: التزامات المؤجر

بالرجوع الى نموذج عقد الايجار المعد و المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والاوقاف ، وفي مقدمته<sup>3</sup> أن مديرية الشؤون الدينية هي المؤجر و ليس ناظر الوقف حيث تقع عليه التزامات و هي تتمثل في تسليم العين

<sup>1</sup> - وهيبة الزحيلي ، الفقه الاسلامي و أدلته، ج 8 ، دار الفكر ، سوريا ، ص127 .

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشرزن ، المرجع السابق ، ص 175.

<sup>3</sup> - نموذج عقد الإيجار، ملحق رقم 03.

الموقوفة و ملحقاتها ، حيث تناولتها المادة 476 من القانون المدني ، و لا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل الا بموافقة المستأجر، كما يلتزم المستأجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة و يحدد ذلك في الاتفاق بين المتعاقدين .

كما اشترط المشرع معاينة العين المؤجرة وجاهيا هذا ما أشرنا اليه سابقا ، فاذا تسلم المستأجر العين المؤجرة دون معاينة يفترض انه قد تسلمها في حينها و هي قرينة بسيطة يمكن اثبات عكسها ، حيث نصت الفقرة الاخيرة من المادة 477 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني ، ففي حالة استلام العين المؤجرة في حالة لا تكون صالحة فيها أو مختلفة عن الغرض المقصود من الشيء المؤجر حسب اتفاق اطراف العقد فانه يجوز للمستأجر ان يطلب فسخ عقد الايجار او انقاص بدل الإيجار فهذه المسألة هي مسألة موضوعية من تقدير القاضي .

وتخضع عملية تسليم في عقد الايجار الى احكام الالتزام بتسليم المبيع في القانون المدني حسب نص المادة 478، وعليه فان التسليم اما أن يكون حقيقيا يوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر و حيازتها دون عائق، كما قد يكون التسليم حكما كأن يبقى المستأجر حائزا للعين المؤجرة و لكن بصفة أخرى لمستأجر فرعي، أو أن يكون مستعيرا للشيء مثلا .

و بالنسبة لزمان التسليم فانه يخضع الى اتفاق المتعاقدين حسب القواعد العامة<sup>1</sup> .

فمثلا تسلم الأراضي الزراعية في أول سنة زراعية التي تبدأ عادة في بداية شهر سبتمبر ، فاذا تخلف هذا التسليم يكون التسليم واجبا بعد انعقاد العقد مباشرة .

وبالنسبة لمكان التسليم فانه يكون باتفاق المتعاقدين ، فاذا تخلف الاتفاق و كان الشيء معين بالذات فان التسليم يكون في مكان وجود موطن انعقاد العقد .

اذا كان عقارا مكان التسليم هو موقع العقار سيما اذا كان منقولاً فان مكان التسليم يكون موطن المؤجر أو في مكان وجود مركز أعماله اذا تعلق الايجار بمدة الاعمال<sup>2</sup> ، و نفقات التسليم تكون على المدين ما لم يكن هناك اتفاق ذلك في عقد الايجار .

<sup>1</sup> - شهوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، جوسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010، ص100.

<sup>2</sup> - شهوة هلال ، المرجع نفسه ، ص102.

وهذا التسليم نصت عليه المادة 08 من نموذج عقد ايجار المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية و التي تنص: "التزامات المؤجر تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته .."، ويتم التسليم مع الملحقات كما وضحنا ذلك سابقا ، كما يمكن تحرير محضر استلام وتسليم من طرف المؤجر و المستأجر كما هو موضح في المادة 05 من النموذج (نموذج عقد الايجار).

### ب/ التعهد بصيانة الوقف طيلة مدة الايجار و جعله صالحا الانتفاع:

المادة 1/479 من قانون 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم تلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها و أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية أي الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة أو ضرورة الانتفاع بها وهو لا يلتزم بالترميمات الخاصة بالمستأجر وهي الترميمات البسيطة فتقع على عاتق هذا الأخير و تتمثل في الاصلاحات البسيطة للعين المؤجرة .

وفيما يتعلق بالجزاء المقرر لالتزام المؤجر بالصيانة هو التقيد العيني طبقا للقواعد العامة بحيث يجبر المؤجر على القيام بالترميم على العين المؤجرة ن فاذا لم يقرر المدين تنفيذ التزامه ( المؤجر) جاز للمستأجر أن يطلب ترخيصا من القضاء بتنفيذ الالتزام على نفقة المدين (المؤجر)، هذا اذا كان التنفيذ ممكنا، بينما اذا كان التنفيذ العيني غير ممكن فان للمستأجر طلب الحكم له بالتعويض بسبب الضرر الذي لحقه من عدم الانتفاع بالعين المؤجرة بالقدر اللازم ، ويكون التعويض بانقاص بدل الايجار بقدر ما طرأ من نقص في المنفعة ، ولكن يجوز اضافة الى انقاص بدل الايجار الحكم بالتعويض اخر اذا كان المؤجر هو السبب لهذا الضرر و بالمقابل اذا كان خطأ نقص الانتفاع راجع الى المستأجر فان المؤجر أن يرجع الى المستأجر ، وأما اذا كان النقص راجع الى سبب أجنبي فان المستأجر يطالب انقاص الأجر دون تعويض و له أن يطلب الفسخ ، هذا ما تضمنته المادة 480 من المرسوم 58/75

كما تشترط هذه المادة على المستأجر قبل رفع الأمر بالانقاص بدل الايجار أو طلب الفسخ أن يعذر المؤجر و ينذر بأجراء الترميمات اللازمة .

وبالرجوع الى نموذج عقد الايجار المعتمد من طرف مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف نجد أن مهمة تسيير الملف الوقفي مسندة لناظر الوقف تحت رقابة وكيل الاوقاف حيث له القيام بالمحافظة والصيانة و ترميم الملك الوقفي لكي يكون صالحا للانتفاع به ، وقد أعفي الناظر من القيام ببعض الترميمات وحوها على عاتق المستأجر، هذا عكس ما هو وارد في القانون المدني ، حسب نص المادة 04 من نموذج عقد الايجار .



ج - الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة :

هذا ما جاءت به المادة 08 من نموذج عقد الايجار ، و المادة 483 من الأمر 58/75 .

د - ضمان التعرض: و يتضمن هذا الضمان نوعان من الالتزام :

- الالتزام بضمان التعرض الشخصي و هو تعرض المؤجر شخصيا للمستأجر سواء كان تعرض مادي أو تعرض معنوي

- الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير، ويتمثل في ادعاء الغير في أن له الحق في العين المؤجرة كرفع الغير لدعوى يطالب فيها المستأجر بأخلاف العين المؤجرة ، فاذا حدث ذلك يكون المؤجر ضامنا لهذا التعرض كما نصت على المستأجر أن يعلم المؤجر على هذا الغرض حيث نصت المادة 484 من المرسوم 58/75 . ضمان العيوب الخفية وهو العيب الذي يطرأ بعد التسليم ، ففي حالة ثبوته للمستأجر ان يطلب التنفيذ العيني أو الانقاص من الأجرة او فسخ العقد،وقد نصت على ذلك المادة 489 من الامر 58/75 السالف الذكر.

ثانيا : التزامات المستأجر

بالرجوع الى نموذج عقد الايجار للملك الوقفي في المادة 07 نستنتج التزامات المستأجر و هي:

01 - الالتزام باستعمال الملك الوقفي المؤجر وفق ما أعد له و الامتناع عن احداث تغييرات فيه : فلا يجوز للمستأجر استعمال العين المؤجرة في غير ما نص عليه العقد صراحة ، و على المستأجر عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال يلحق ضرر بها ، فاذا هجر العين المؤجرة و تركها دون عناية وتسبب ذلك في اتلافها أو تخريبها يكون مسؤولا عن التعويض.

بينما اذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة هذا ما نصت عليه المادة 492 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم ، حسب هذه المادة المستأجر ليس حرا في استعمال الملك الوقفي كما يشاء ، بينما هو مقيد بما جاء في العقد و اي اخلال يخول للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تفسخ العقد حسب المادة 10 من نموذج عقد الايجار.

02 - دفع بدل الايجار : من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر الدفع بدل الايجار وبموجب عقد الايجار يعتبر المستأجر مدينا للملك الوقفي باعتبار هذا الاخير ليس ملكا للأشخاص الاعتباريين و انما يتمتع

بالشخصية المعنوية ، وبالتالي المستأجر ملزم باحترام ارادة الواقف و العمل على تنفيذها <sup>1</sup> ، هذا تطبيقا لنص المادة 26 من المرسوم 381/98 السابق الذكر.

03 – المحافظة على العين الموقوفة : يلزم المستأجر بذل عناية للمحافظة على العين الموقوفة و ارجاعها عند نهاية مدة الايجار ، ويدخل ضمن العناية مسؤولية المؤجر بالمحافظة عليها حسب ما جاءت به المادة 494 من الامر 58/75 السالف الذكر و التي تنص : " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " ، بالرجوع الى نص المادة 29 من المرسوم 10/91 المتعلق بقانون الاوقاف فانه لا يجوز التصرف في العين المؤجرة من طرف المستأجر سواء بالرهن او الهبية او التنازل ، او اي تغيير في طبيعتها كلياً او جزئياً كما يمنع من احداث اي تغيير في الملك الوقفي الا بعد الموافقة المكتوبة من طرف السلطة المكلفة بالوقف بموجب وصل مسجل <sup>2</sup>.

بالإضافة الى احترام القوانين في النظافة و الامن وحسن الجوار، وعند مخالفة ذلك يفسخ العقد بقوة القانون ، كما يفسخ كذلك في حالة وفاة المستأجر واعدادته تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمدة المتبقية من العقد <sup>3</sup>. و عند انتهاء عقد الايجار يرد المستأجر العين المؤجرة وفقا للمحضر الذي استلم بناء عليه الملك الوقفي ، و في كل الاحوال يمكن مراجعة شروط الايجار عند نهاية كل سنة من تاريخ سريان العقد أو عند تجديده و لاسيما قيمته ومدته <sup>4</sup> ، الى جانب الالتزامات التي تطرقنا لها ، هناك التزامات خاصة بالمستأجر للملك الوقفي سنتناولها فيما يلي:

بالرجوع الى نموذج الايجار الوقفي المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف حيث نصت المادة

07 منه:

- الالتزام يقدم طلب تحديد عقد الايجار ابتداء من الاشهر الثلاثة الاخيرة من مدته .
- تأمين الملك الوقفي ضد الاخطار المتوقعة
- احترام المستأجر بعدم الايجار من الباطن .

<sup>1</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 29.

<sup>2</sup> - محمد بن اوزينة، المرجع السابق ، ص 58.

<sup>3</sup> - المادة 29 من م ت 381/98 التي تنص على: " يفسخ عقد الايجار قانونا اذا توفى المستأجر ، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه".

<sup>4</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 130 .

- وبما ان عقد الايجار من العقود المحددة المدة ،فقد ينتهي بانتهاء المدة المحددة، وقد ينتهي لأسباب اخرى سواء كانت اسباب عامة او اسباب خاصة نتناولها في النقاط التالية:
- 1- ينتهي عقد الايجار بانتهاء المدة وفق أحكام الشريعة الاسلامية واحكام القانون المدني هذا مانصت عليه المادة 469 مكرر1 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني .
  - 2- وينتهي عقد الايجار لأسباب عامة تتمثل في :
    - هلاك العين المؤجرة اثناء مدة الايجار.
    - الفسخ الاتفاقي وهو وضع طرفي العقد بند يقضي بفسخ العقد حالة عدم تنفيذ الالتزامات.
    - حالة تخلف ركن من أركان العقد.
  - 3- كما ينتهي عقد الايجار بالمرسوم 381/98 من خلال المادة 29 منه حيث ان وفاة المستأجر تؤدي الى انقضاء عقد الايجار، وانتقال الايجار الى الورثة في المدة المتبقية بتحرير عقد ايجار جديد.

#### المطلب الثاني: استثمار العقارات الوقفية حسب طبيعتها

نظرا لكون الأملاك الوقفية من الأملاك المصونة ذات الطبيعة الخاصة لم يكتفي المشرع الجزائري بالإيجار فقط بل وسع في عملية استثمار الأملاك الوقفية، كونها تشكل عاملا حاسما ومهما في تنمية الاقتصاد، وفي هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري القانون 07/01 المعدل والمتمم القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والذي فتح باب على مصرعيه أمام استغلال واستثمار وتنمية الاملاك الوقفية ، إما بتمويل ذاتي من طرف أشخاص طبيعية أو معنوية أو بتمويل وطني في إطار تنفيذ السياسة الوطنية للجزائر المخصصة لاستغلال العقار<sup>1</sup>.

وعليه سوف نتطرق في الفرع الأول إلى طريقة استغلال واستثمار وتنمية الأراضي الزراعية الوقفية والاراضي العاطلة أما في الفرع الثاني نتناول طرق استغلال واستثمار الأراضي الصالحة للبناء أو المبنية ثم الى تحديد طريقة استغلال واستثمار الأراضي الوقفية المعرضة للخراب والاندثار في فرع ثالث.

#### الفرع الأول: استغلال واستثمار الأراضي الزراعية و الاراضي العاطلة

ان العدد الهائل من الأراضي الزراعية الموقوفة دفع المشرع إلى إيجاد طرق استغلالها واستثمارها وتنميتها، إضافة إلى أن استغلال هذه الأراضي هو امتداد للأهمية الاقتصادية والوضعية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي

<sup>1</sup> - خالد رامول، المرجع نفسه ، ص131.

حيث نصت المادة 26 مكرر1 من القانون 07/01 انه يتم استغلال هذه الأراضي بعقد المزارعة و عقد المساقات ، في حين جاءت المادة 26 مكرر2 بكيفية استغلال الاراضي العاطلة.

### أولا : استغلال و استثمار الاراضي الزراعية

تستغل و تستثمر الاراضي الزراعية حسب نص المادة 26 مكرر1 بعقد المزارعة و عقد المساقات :

#### 1- عقد المزارعة:

أ- تعريف عقد المزارعة : المزارعة عقد يتم بين رب الأرض والمزارع من أجل العمل عليها مقابل حصة من المحصول، طرقي عقد المزارعة في الفقه الاسلامي رب الأرض والمزارع أما الأجرة فهي جزء من المحصول<sup>1</sup>.  
وعرف المشرع الجزائري المزارعة بموجب المادة 26 مكرر1 من قانون 07/01 بأنها إعطاء الأرض للمزارع من أجل استغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد .

نظرا لأهمية عقد المزارعة تحدد طبيعته كونه شهد العديد من التكييفات ، فقد اختلف الفقهاء حول طبيعة عقد المزارعة ، فالحنفية يعتبرون عقد المزارعة عقد إيجار كون عقد المزارعة عقد تملك للمنفعة بعوض<sup>2</sup>.

وهناك من الحنفية اعتبر أن عقد المزارعة عقد إيجار ابتداء، والشركة انتهاء ، ومنه عقد المزارعة يخضع إلى أحكام الإيجار وإلى الأحكام المتعلقة بالشركة في آن واحد<sup>3</sup>.  
بينما فقهاء المالكية يرون أن عقد المزارعة عقد شركة .

المشرع الجزائري لم يحدد تكييف لهذا العقد، بينما المادة 26 مكرر1 تضمنت مميزات عقد المزارعة المتمثلة

في:

- عقد يحمل خصائص عقد الإيجار من عقود الإيجار الزراعي.

- عقد معاوضة ملزم للجانبين.

ب- اركان عقد المزارعة: تتمثل أركان عقد المزارعة في اركان العقد بصفة عامة وهي الرضا، السبب والمحل.

- الرضا: يتوفر ركن الرضا بتطابق الايجاب والقبول اي بتوافق ارادتي المتعاقدين ويشترط ان تتوفر فيها الاهلية اللازمة للمتعاقد وان تكون ارادتهما خالية من عيوب الرضا ، فصاحب الارض في عقد المزارعة الوارد على ارض

<sup>1</sup> - خديجة غازي ، المرجع السابق ، ص31.

<sup>2</sup> - علاء الدين إبي بكر بن مسعود الكساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الهدى ،الجزائر، 2010، ص178.

<sup>3</sup> - خديجة غازي ، المرجع نفسه ، ص33.

موقوفة هو الواقف باعتباره شخصا معنويا طبقا لنص المادة 5 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ،هنا وجب التمييز بين مرحلتين بالنسبة للشخص الذي له اهلية ابرام عقد المزارعة

فقبل صدور قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف كان ناظر الوقف هو الشخص المؤهل قانونا بإدارة الاملاك الوقفية ،بينما بعد صدور القانون 07/01 أصبحت مهمة ابرام العقود الوقفية من صلاحيات السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والاقواف محليا ،ووزارة الشؤون الدينية والاقواف مركزيا.

وبالنسبة للمزارع فيشترط فيه أهلية الادارة بالإضافة الى احترام العمل المزارع<sup>1</sup>.

- **المحل:** يتمثل في البذر، الأجرة، المدة والأرض.

- **السبب:** يجب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة .

وأما بالنسبة لانتهاء عقد المزارعة فإنه ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها وهي القاعدة العامة أو بفسخه لإحدى الأسباب التي تؤدي الى الفسخ حسب القواعد العامة<sup>2</sup>.

## 2- عقد المساقات :

أ- **تعريف عقد المساقات:** يرد عقد المساقات على الأرض المشجرة والمسماة اتفاق بين طرفين أحدهما صاحب المال الذي يملك الشجر والطرف الثاني هو العامل، وقد عرف المشرع الجزائي عقد المساقات في المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ، والتي تنص بأن عقد المساقات هو إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره<sup>3</sup>.

ب - **شروط عقد المساقات:** يشترط في عقد المساقات حتى يكون صحيح أن يكون :

- نصيب العامل وصاحب الشجر المعلوم

- أن ينال العامل عناية الرجل العادي في الأرض

- أن يكون الشجر المتعاقد محله موجودا وقت العقد .

ج- **انتهاء عقد المسافات:** مادام عقد المساقات من العقود المؤقتة فإنه ينتهي بإحدى الطرق التالية :

- بانقضاء مدته.

- بانتهاء عقد المسافات لأسباب طارئة مثل العجز أو الموت.

- عدم الوفاء بالتزامات .

<sup>1</sup> - خديجة غازي ، المرجع السابق ، ص 39.

<sup>2</sup> -خير الدين موسى فنطازي ، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف ، ج1، ط1 ، دار زهران للنشر و التوزيع ، الاردن ، ص202.

<sup>3</sup> - على غرار عقد المزارعة المشرع لم يبين الاحكام المطبقة على عقد المساقات مما يدفع بالرجوع الى احكام الشريعة الاسلامية لبيان الاركان والاثار .

- استحالة التنفيذ.

ثانيا: استغلال واستثمار الأراضي الوقفية العاطلة

من الصيغ الاستثمارية القديمة التي ترد على الأرض الموقوفة والتي من شأنها إحياء الأراضي الموقوفة العاطلة عن الإنتاج ونجد عقد الحكر

### 1- عقد الحكر:

أ- **تعريف عقد الحكر:** بالرجوع إلى نص المادة 26 مكرر2 من القانون 07/01 نجد أن عقد الحكر هو من بين صيغ استثمار الأراضي العاطلة والذي عرفته بأنه "عقد تخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس مدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إجراء العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد." ومن نص المادة يتضح أن عقد الحكر هو عقد اجارة يلتزم بدفع مبلغ ضئيل يستوفي سنويا لجهة الوقف من المحتكر<sup>1</sup> ، أو من ينتقل إليه هذا الحق على أن يكون للمحتكر حق الغرس والبناء .

ب- **خصائص عقد الحكر:** عقد الحكر يتمتع بخصائص نوجزها فيما يلي:

- حق عيني يخول للمحتكر استعمال واستغلال الوقف دون سلطة التصرف
- حق عقاري لا يرد إلا على العقارات الموقوفة
- حق مؤقت ينتهي بمدة معينة
- حق ينتقل إلى الورثة بوفاة المحتكر

ج- **انتهاء عقد الحكر:** ينتهي عقد الحكر في الحالات التالية:

- بإنقضاء الأجل المحدد في العقد كقاعدة عامة.
- قبل انقضاء الأجل بسبب :

\* موت أحد المتعاقدين.

\* عذر يرجع إلى المحتكر.

\* زوال الوقف كإستبدال العين الموقوفة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد كنانة ، المرجع السابق ، ص 171.

<sup>2</sup> - المادة 24 من القانون 07/01 المتضمن قانون الوقف المعدل و المتمم.

### الفرع الثاني: استغلال واستثمار الأراضي الوقفية القابلة للبناء

تدخل في مصاف الأراضي الموقوفة المبنية كل قطعة أرض موقوفة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية حتى وإن كانت هذه القطعة غير مبنية مثل المساحات الخضراء أو الحدائق ، ويدخل في مصاف الأراضي الوقفية القابلة للتعمير كل قطعة أرض مخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>. تطبيقا لنص المادة 126 مكرر5 و6 من القانون 07/01 فإنه يمكن استغلال الأراضي الوقفية بإحدى الطرق التالية:

#### أولا: عقد المرصد

1- **تعريف عقد المرصد:** هو عقد من عقود الإيجارة الطويلة يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عند إتفاق مسبق طيلة مدة إستهلاكه قيمة الإستثمار ، كما يلحق البناء المستحدث بالعين الموقوفة مع بقاء الوقف قائما شرعا مهما كان نوع التقييم أو الإستثمار، طبقا لنص المادة 26 مكرر5 من قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91<sup>2</sup>.

نجد أن المشرع حصر عقد المرصد في الأراضي القابلة للبناء فوقها ثم يؤجر الوقف بعد عمارته لينتفع به طوال مدة معينة، ويحصر المرصد في البناء فإن العقد يرد على الاراضي الوقفية العامة التي تكون صالحة للبناء فقط دون غيرها.

عقد المرصد يعقد بالطرق العادية وفقا للقواعد العامة، وباعتباره وارد على أرض وقفية و يجب الحفاظ عليها فإنه يخضع لأحكام الشهر.

#### ثانيا: عقد المقاول

اعتمد المشرع عقد المقاول كصفة إستغلال الأراضي الموقوفة بموجب نص المادة 26 مكرر6 من قانون 07/01 المعدل لقانون الأوقاف ، إلا أن المشرع الجزائري لم يفصل في أحكام هذا العقد، بل إكتفى بالإحالة إلى الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني<sup>3</sup>.

1- **تعريف عقد المقاول :** عرفت المادة 549 من القانون المدني المقاول بأنها : "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتقاعد الآخر".

<sup>1</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق ، ص142.

<sup>2</sup> - خير الدين موسى فطازي، المرجع السابق ، ص 210.

<sup>3</sup> - خديجة غازي ، المرجع السابق، ص81.

كما عرف عقد المقاولة من طرف فقهاء معاصرين والذي يعرف عندهم بعقد الإستصناع ومن هذه التعاريف:

أن عقد المقاولة اتفاق بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من جهة ،وجهة ممولة تقوم بتنفيذ المشروع على أرض وقفية وفق مخططات ومقاييس ومواصفات تضعها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ، وبعد تنفيذ المشروع تقوم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف باستلامه واستغلاله وتسديد تكلفته<sup>1</sup>.

### 2- خصائص عقد المقاولة: يتميز عقد المقاولة في الوقف بعدة خصائص أهمها :

أ- أنه عقد ملزم للجانبين : نصت المادة 549 من قانون 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، أن عقد المقاولة في الوقف من العقود الملزمة لجانبين ، ذلك لأن المفاوض يلتزم بتشييد البنايات وتسليمها وضمائها من جهة ، ورب العمل يلتزم بدفع الأجرة وتسليم العمل وتمكين المفاوض من إنجازها .

ب- عقد رضا في توافق إرادتين : هما إرادة رب العمل (الواقف) وإرادة المفاوض.

ج- عقد معاوضة : لا يمكن تصور عقد مقاولة عقد تبرعي ، ولعقد المقاولة كسائر العقود أركان تتمثل في الرضا والمحل والسبب والشكل.<sup>2</sup>

### 3- انتهاء عقد المقاولة :

ينتهي عقد المقاولة لأسباب خاصة كما ينتهي لأسباب عامة تضمنتها القواعد العامة

أ- الأسباب الخاصة : قد يكون إنتهاء عقد المقاولة لأسباب خاصة بالمفاوض<sup>3</sup> تتمثل في:

- إنجاز العمل المتفق عليه

- يتخلى رب العمل عن عقد المقاولة بإرادته المنفردة .

- موت المفاوض إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل إعتبار في التعاقد

2- الأسباب العامة<sup>4</sup>: حسب ما جاء به الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فان الاسباب

العامة لانتهاء عقد المقاولة تتمثل في ما يلي :

- فسخ العقد بالتراضي

<sup>1</sup> - عبد الفتاح صلاح، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، ط1 ، مكتبة فهد الوطنية، جدة، 2003، ص57.

<sup>2</sup> - خديجة غازي، المرجع السابق، ص83.

<sup>3</sup> - المواد 566، 570 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.

<sup>4</sup> - المواد 119،120،121 من الأمر 58/75 .



- فسخ العقد بالتقاضي

- استحالة تنفيذ العقد

### الفرع الثالث: استغلال واستثمار الاملاك الوقفية المبنية المعرضة للخراب و الاندثار

في هذا الفرع نتناول الصيغ الاستثمارية التي ترد على الاملاك الوقفية المعرضة للخراب و الاندثار، و سعيًا من المشرع الى انقراض ما يمكن انقاضه منها فاستحدث طرق استثمارية جديدة تمكن من استغلال هذا النوع من الأملاك ، وذلك بطريقتين نص عليهما القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف 10/91، فالطريقة الاولى تتمثل في عقد الترميم والتعمير الذي سوف نتطرق له في النقطة الاولى ، و الطريقة الثانية تتمثل في عقد المقايضة الذي سنتناوله في النقطة الثانية :

#### أولا : عقد الترميم و التعمير

1- تعريف عقد الترميم والتعمير: نصت المادة 26 مكرر7 من قانون 07/01 المعدل والمتمم السالف الذكر على أنه: "يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا".

يلجأ ناظر الوقف الى هذا النوع من العقود عند الحاجة ، كما يظهر من نص المادة 26 مكرر7 أعلاه ، فالمشرع الجزائري لم يعرف عقد الترميم أو التعمير علما أن التعمير غير الترميم ، و لو رجعنا الى نص المادة نجد أن عقد الترميم أو التعمير يعني اصلاح ما تهدم و تصدع من البناء القديم ، و يحتاج هذا الترميم الى تكاليف قد تفوق ايرادات ذلك الوقف ، هذا ما دفع المشرع الى ترغيب الأشخاص الطبيعية و المعنوية في تأجير هذه الأوقاف، و لو رجعنا الى القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية فان المشرع عرف عقد الترميم بأنه: " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموع بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي " ، كذلك لو رجعنا الى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 فان ناظر الملك الوقفي يرخص للمستثمر توسيع البناء اذا كان سيحقق مصلحة للوقف، و صيانة الملك الوقفي المبني بترميمه و اعادة بناءه عند الاقتضاء ، من المواد السالفة الذكر يتضح أن عقد الترميم هو قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد ايجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر دفع مبلغ من المال يقارب قيمة الترميم ، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم

للمستأجر على أن يخصم مبلغ الايجار المتفق عليه من المبلغ المدفوع ، عند تسوية الوضعية تعاد العين المؤجرة الى السلطة المكلفة بالأوقاف ، و قبلها يحرر عقد ايجار عادي بين الطرفين<sup>1</sup>.

بالإضافة الى أن المشرع الجزائري لم يفرق بين عقد الترميم و التعمير حيث تضمنته نفس المادة 26 مكرر7 من المرسوم التنفيذي 07/01 رغم أن الترميم يختلف عن التعمير ، من حيث المعنى التعمير يأتي من أجل ترميم أراضي قابلة للبناء والمبنية التي تحتاج الى ترميم ، بينما الترميم يقع على المباني المخربة و التي تحتاج الى ترميم أو اصلاح ، و بالرجوع الى القانون 29/90 المتعلق بالتعمير نجد أن التعمير قيده بشرط الحصول على شهادة ترميم طبقا لما جاءت به المادة 51 من القانون 29/90 ، و هي لا يسلم الا على الاراضي غير المبنية بينما عقد الترميم لا يحتاج الى هذه الرخصة .

## 2- شروط عقد الترميم و التعمير: لعقد الترميم و التعمير شروط تتمثل في ما يلي :

- أن يكون مبنى معرض للخراب مع انعدام امكانية ايجاره ايجار عادي .
  - عدم وجود مال خاص تؤمن به عمارة الوقف.
  - التزام المستأجر بدفع قيمة الترميم حسب درجة التخريب للملك الوقفي.
- تحدد قيمة الترميم بالتراضي بعد استطلاع رأي خبير عقاري<sup>2</sup> ، و ينتهي عقد الترميم بانتهاء مدة استهلاك قيمة الترميم أو بانقضاء الدين المترتب على الملك الوقفي .

## ثانيا: عقد المقايضة

1- تعريف عقد المقايضة: عقد المقايضة هو عقد من عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من المتعاقدين على مقابل ما يقدمه، تطبيقا لنص المادة 58 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن: "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما"، وبالرجوع إلى نص المادة 26 مكرر6/2 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، فإنه يمكن أن تستغل وتستثمر الأملاك الوقفية بعقد المقايضة حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض ، مع مراعاة مصلحة الواقف و الموقوف عليه و أحكام الشريعة الإسلامية، حيث أقر المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف بعدم إجازة إبدال العين الموقوفة أو استبدالها بملك آخر إلا في حالات وهي :

<sup>1</sup> - أنظر، نموذج عقد الايجار، الملحق رقم 3 .

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشرنن ، المرجع السابق ، ص218 .

- حالة التعرض للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكانية إصلاحه .
- حالة ضرورة عامة.
- حاله انعدام المنفعة من العقار الموقوف و انتهاء إثباته بنفع قط يشترط تعويضه بعقد يكون مماثلا أو أفضل منه<sup>1</sup>.

حيث يتم إثبات هذه الحالات بواسطة قرار تصدره السلطة الوصية بعد المعاينة

و الخبرة.

فالاستبدال هو دليل مرونة عقد الوقف و يظهر من خلال إمكانية استبداله حيث يعد سمة من سمات الفقه ، إلا أنه اتخذ من قبل البعض طريقة للاستيلاء عليه مما أدى إلى تخريب الأوقاف<sup>2</sup>.  
إذن فالمقايضة أو الاستبدال اتخذت وسيلة لإبطال الأوقاف و الاستيلاء عليها .

2- أركان عقد المقايضة: تتمثل أركان عقد المقايضة في الرضا، المحل، السبب، الشكل.

أ- الرضا : يجب أن يكون صادرا عن ذي أهلية و خاليا من عيوب الرضا فيكون بالإيجاب و القبول ، الا أن نص المادة 43 من الامر 58/7 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم يجيز للصبي المميز ومن في حكمه أي السفهيه وذي الغفلة أن يقوم بالتصرفات الدائرة بين النفع و الضرر ، لذلك يستطيع الصبي المميز ابرام عقد المقايضة الا أن هذا العقد يكون قابلا للإبطال اذا بلغ سن الرشد ، كما يصح اجازته من الولي أو الوصي و من المحكمة قبل بلوغ سن الرشد.

ب- المحل : المحل في عقد المقايضة هو عقار و يشترط فيه ما يلي :

- أن يكون موجودا أو قابلا للوجود.
- أن يكون معيننا تعيينا نافيا للجهالة.
- أن يكون صالحا للتعامل فيه.

ج- السبب : يجب أن يكون مشروعاً و غير مخالفا للنظام العام و الآداب العامة .

د- الشكل : عملية المقايضة تنصب على العقارات و عليه يجب اتباع الخطوات التالية :

<sup>1</sup> - خالد رامول ، المرجع السابق، ص144 .

<sup>2</sup> -خير الدين موسى فنتازي ، المرجع السابق ، ص214.

- تحرير العقد في شكل رسمي من طرف موثق.
  - تسجيل العقد لدى مفتشية الضرائب المختصة بدون رسوم طبقا لنص المادة 41 من قانون الأوقاف.
  - شهر العقد لدى المحافظة العقارية المختصة ، و احالة نسخة منه الى السلطة المكلفة بالأوقاف.
- 3- آثار عقد المقايضة: لعقد المقايضة آثارا تكمن في ما يلي :
- الالتزام بنقل ملكية الشيء المتقايض عليه.
  - الالتزام بتسليم الشيء المتقايض عليه.
  - الالتزام بضمان التعرض .
  - الالتزام بضمان العيوب الخفية .
  - تحمل تبعه الهلاك.
- 4- انتهاء عقد المقايضة : ينتهي عقد المقايضة اما بتنفيذه ، و اما بفسخه الذي يكون بالتراضي أو بالتقاضي أو باستحالة التنفيذ .

## المبحث الثاني: اجراءات وكيفيات استغلال واستثمار العقارات الوقفية حسب المرسوم

### التنفيذي 213/18

تعتبر الأملاك الوقفية ذات طبيعة خاصة كونها من الأملاك المصونة، لذلك خصها المشرع الجزائري بنوع من الاهتمام، حيث جاء القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بقانون الأوقاف، في مادته 26 المتضمنة طرق خاصة باستغلال واستثمار الأملاك الوقفية، وفي نفس الإطار صدرت عدة مراسيم تنظيمية.

وحرصا على هذه الأملاك جاء المرسوم التنفيذي رقم 213/18 بجملة من الشروط والضوابط التي يجب توفرها لاستغلال العقار الوقفي الموجهة للاستثمار محددة في دفتري الشروط<sup>1</sup>، اضافة الى طرق الاستثمار التي استحدثها بموجب المرسوم السالف الذكر، نحاول أن نتعرض لها بنوع من التفصيل، حيث نتطرق في المطلب الأول إلى الشروط الأساسية التي اشترطها المشرع بموجب المرسوم السالف الذكر والاجراءات المتبعة لذلك، وبتناول طرق استغلال العقارات الوقفية ورقابتها في المطلب الثاني.

#### المطلب الاول: شروط و اجراءات استغلال العقارات الوقفية

جاء المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 بجملة من الشروط التي يجب توفرها في استغلال العقارات الوقفية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، نتطرق لها في الفرع الاول، وبتناول في الفرع الثاني الاجراءات المتبعة في استغلال هذه العقارات.

#### الفرع الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية

نتطرق في هذا الفرع الى الشروط التي حددها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، ولعل من أهم الشروط أن يكون العقار وقفا عام في نقطة أولى، وإلى طبيعة العقار الوقفي محل الاستثمار في نقطة ثانية، وبتناول في النقطة الثالثة شرط المدة الزمنية لاستغلال العقار الوقفي.

<sup>1</sup> - انظر دفتري الشروط بالملحق رقم 01 والملحق رقم 02 المحددان للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض وعن طريق التراضي على التوالي.

أولاً: أن يكون العقار وقف عام

ان المشرع الجزائري حدد في المرسوم التنفيذي رقم 213/18 أهم الشروط التي يتركز عليها استغلال واستثمار العقار الوقفي، وهي أن تكون الأملاك العقارية أوقافاً عامة ، أي أن المشرع استثنى من تطبيق هذا المرسوم الأملاك المنقولة و الأوقاف العقارية الخاصة .

حيث أكتفى المشرع الجزائري بتقسيم الوقف إلى وقف عام ووقف خاص وجاء ذلك في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، ورسخه المشرع الجزائري في القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف في مادته السادسة. كما أن هذا الوقف له تقسيمات تضمنها القانون السالف الذكر.

وقد تطرقنا إلى التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري تنمة إلى ما جاء به الفقهاء من تعريفات للوقف الخاص هذا في الفصل الأول من هذا العمل ، وستتناول فيما يلي تقسيمات الوقف.

بالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف يتضح لنا ان المشرع قسم الوقف إلى قسمين ،وقف عام يحدد فيه ريعه إلى اية جهة يصرف اي تحديد الجهة التي يصرف فيها ولا يصرف علي غيرها ،و المقصود هو صرف ريع المال الموقوف الى الجهة التي حددها الواقف مع جواز صرف الفائض من المال على جهة أخرى، مع

ترخيص من الواقف واحترام ارادته في منع ذلك.

وقسم ثاني يتمثل في عدم معرفة وجهة الخير الذي أرادها الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة و يصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبيل الخيرات.

ولأن المشرع الجزائري جاء بأسلوب مرن و غير محدد المدة استدرك ذلك بمعيار آخر مكمل ،وهو معيار لم تتطرق إليه التشريعات العربية و الإسلامية المقارنة، ولا حتى الشراح ،وهو معيار يتمثل في الحصر و التعدد<sup>1</sup>، حيث قام المشرع بحصر الاوقاف العامة و فق ما جاء في نص المادة 08 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ،اضافة

<sup>1</sup> - محمد عقوبي و يوسف ماجري، المرجع السابق، ص 133 .

الى ضم صور اخرى للوقف تضمنتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

### ثانيا: طبيعة العقارات الوقفية

اشترط المشرع الجزائري في المرسوم 213/18 المتضمن قانون الاوقاف وفي المادة الثانية منه أن تكون الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية و الغير مبنية و المتواجدة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير محلا لتطبيق هذا المرسوم.

حيث استثنى الاملاك العقارية الوقفية العامة ذات الطابع أفلاحي و الخاضعة لإحكام المرسوم التنفيذي 170/14<sup>1</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، وبالرجوع الى قانون التوجيه العقاري، وقانون التهيئة و التعمير وقانون الاوقاف المعدل و المتمم ، نجد ان هناك علاقة وطيدة بين هذه القوانين حيث نصت المادة 21 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري بان الاراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، وفي مقدمتها قانون التهيئة والتعمير 29 /90<sup>2</sup> .

كما قضت المادة 20 من القانون السالف الذكر<sup>3</sup> . بأن الأراضي العامرة هي: "كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملاتها تجهيزاتها و أنشطتها و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات" .

وجاءت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السالف الذكر مفصلة في طبيعة العقار العام الموجه لاستثمار والتي نصت أن " تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم ، فيما يأتي :

<sup>1</sup> -م ت رقم 70/14 المؤرخ في 2014/1/02/10 المحدد لشروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر ، ع 09، المؤرخة في 2014/02/20.

<sup>2</sup> -... الذي صدر استنادا في مرجعيته الرئيسة بين ما استند اليه من نصوص قانونية الى قانون التوجيه العقاري ومكملا بالقوانين ذات الصلة منها القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بالقانون 07/01 وبالقانون 10/02.

<sup>3</sup> - القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر ، العدد 49 ، لسنة 1990 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 ، ج ر ، ع 55 لسنة 1995.

- الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات المبنية، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .
- العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء أو التغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية . وفي جميع الحالات، تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة ."

فمن خلال المواد السالفة الذكر فان تمييز وحفظ الاملاك الوقفية بالبناء عليها بضرورة استصدار رخصة البناء كأداة قانونية مباشرة هاتين العمليتين باعتبارها ضابط من ضوابط القانونية والتنظيمية ، فتغيير العقار الوقفي المبني أو غير المبني من وضعيته و حالته الاصلية بممارسة حق البناء عليه تتم بالرجوع من يحوز سنداً قانونياً على الملك الوقفي العقاري الى السلطة المكلفة بالبناء لاستصدار رخصة البناء<sup>1</sup>، فيلتزم المستثمر في حالة البناء بالمشروع في انجاز المشروع الاستثماري، بعد الحصول على رخصة البناء، هذه الأخيرة التي اشترطها القانون رقم 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الحصول مسبقاً قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الاحاطة او ترميم او تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الاداري خارجي أو الحيطان الصلبة ،"فرخصة البناء هي وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري ، يمنح بمقتضاه الادارة لطالبتها الحق في انجاز مشروعه ،بعد التأكد من عدم خرقه لأحكام التهيئة و التعمير المترجمة في مخططات شغل الاراضي ،و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،....."<sup>2</sup> .

### ثالثاً : المدة الزمنية للاستغلال

من أهم الشروط التي جاء بها المشرع الجزائري في مرسوم 213/18 هي شرط المدة ، حيث نص المادة 8 من مرسوم التنفيذي 213/18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أن مدة استغلال الأملاك الوقفية أقصاها 30 سنة على الأقل ولا تقل على 15 سنة قابلة للتجديد على أساس قيمة المردودية الاقتصادية للمشروع الإستثماري، وتسري هذه المدة ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، حيث تحدد مدة العقد حسب أهمية المشروع الاستثماري وحجمه.

كما تجدر الإشارة إلى أن هناك مشاريع استثمارية لا تتطلب مدة طويلة ،وتحديد المدة بادائها 15 سنة، قد ترهن هذه المشاريع التي لا تتطلب ولا تستلزم هذه المدة الطويلة والتي قد تفقد أهميتها والفائدة المتوخاة

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرن ، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وضبط الملك العقاري الوقفي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص17.

<sup>2</sup> - نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، ب ط ، دار الهدى ا، الجزائر، 2010، ص 39 .



منها لذلك فإن تحديد المدة يجب أن يكون مرتبط بواقع الأملاك العقارية الوقفية وطبيعتها، حيث أن مدة المشاريع الإستثمارية على الاراضي غير المبنية تختلف عن المشاريع الاستثمارية على الارضي المبنية وغيرها. بالإضافة الى مكان تواجد المشروع الاستثماري يلعب دورا في تحديد المدة الزمنية للاستغلال.

### الفرع الثاني : إجراءات استغلال العقارات الوقفية

من أجل استغلال العقار الوقفي عن طريق الإستثمار وضع المشرع الجزائري إجراءات دقيقة وجب احترامها وتنظيمها والسير عليها من أجل صحة هذه المعاملة وهذا ماجاء به المرسوم التنفيذي رقم 213/18 السالفة الذكر نتطرق لها في النقاط التالية :

#### أولا: الإعلان على الإستثمار بالنسبة للإستغلال عن طريق تقديم العروض

المشرع لم يحدد الوسيلة التي يتم بها الإعلان وترك الأمر لتقرير السلطة المكلفة بالأوقاف شرط أن يتحقق الفرض من الإعلان حيث يتم صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملتصقات في الأماكن المخصصة لذلك ، هذا وفق النموذج المحدد من طرف إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة تحقق الغرض من الإعلان، حيث نصت المادة 04 من دفتر الشروط المحدد لشروط وبنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، والتي تنص على " يتم الاعلان عن الاستثمار في صحيفتين وطنيتين، على الأقل، وعن طريق الملتصقات في الاماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل ادارة الشؤون الدينية و الاوقاف . كما يمكن الاعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض."

ويتم سحب دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، بينما يودع العروض قانونيا لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبهذا الإيداع يترتب على المتعهد قبوله بالبنود الاعباء والشروط المذكورة في دفتر الشروط. هذا ما جاءت به المادة 05 من نموذج دفتر الشروط المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تنظيم العروض من المرسوم التنفيذي 213/18.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - انظر نموذج دفتر الشروط ، الملحق رقم 01

### ثانيا: فتح وتقييم العروض

جاءت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 213/18 مستحدثة لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية وتحت رئاسة الوالي، مهمتها دراسة العروض المتقدمة من طرف المستثمرين وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم نفسه تضع مهام هذه اللجنة وكيفية سيرها يحدد قرار مشترك بين وزير الشؤون الدينية وبين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمران بالإضافة إلى إمكانية الاستعانة بأي شخص ذو خبرة وكفاءة من شأنه أن يساعد في اشغال هذه اللجنة ، وترك المشرع المجال واسعا للاستعانة بخبراء ومختصين، وبالأخص أن التنظيم العقاري في الجزائري أثر وتعقيدات التعامل مع الوقف يتطلب الاستعانة بخبرة عالي المستوى.

من بين مهام لجنة الأوقاف بالولاية فتح العروض المقدمة من المتعهدين طالبي الإستثمار بعد دراستها وتقييمها وانتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، وبالنسبة لكيفيات الإنتقاء أحييت إلى القواعد والأحكام المنظمة للإستثمار والزم السلطة المكلفة بالأوقاف باحترام النصوص والقواعد المنظمة لترقية الإستثمار.

بالرجوع إلى نص المادة 8 من نموذج دفتر الشروط فإن الإنتقاء الأولي للعروض تقوم به اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل ، ويكون الإنتقاء النهائي للمستثمر على أساس نتائج دراسة الجدوى مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الإستثمار على مستوى الولاية، مع العلم ان لجنة فتح العروض في الولاية المنصوص عليها بالمادة 14 من المرسوم 213/18 ليس نفسها لجنة فتح العروض في الصفقات العمومية، كون ان هذه اللجنة هي مختصة في استثمار العقارات الوقفية، حيث بهذا يكون الإستثمار في الأملاك الوقفية عامل تنمية موافق لباقي المشاريع الإستثمارية القائمة على مستوى الولاية من أجل تحقيق مردودية أفضل تعود بالنفع على المجتمع والدولة.

### ثالثا: الترخيص

بعد الإعلان عن الإستثمار وتقديم العروض وتقوم اللجنة بانتقاء أحسن عرض كما تطرقنا له في اجراء الاعلان المذكور سابقا، حسب المادة 11 من نموذج دفتر الشروط المتعلق بالاستثمار عن طريق التقديم العروض والمادة 07 من نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإستثمار عن طريق التراضي<sup>1</sup>. فإنه بمنح الترخيص للمستثمر بالإستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثمار بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف حيث يبلغ

<sup>1</sup> - أنظر نموذج دفتر الشروط في الملحق رقم 02.

هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين ، تسلم النسخة الأصلية من قرار الترخيص بالإستغلال للمستثمر عن طريق الوالي وذلك من أجل اعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ، تعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف ويوقع من طرف مدير الشؤون الدينية والمستثمر المستفيد، إضافة إلى أن دفتر الشروط المتعلق بالإستثمار عن طريق التراضي أو الإستثمار عن طريق تقديم العروض قد حدد البنود والشروط المطبقة على إستغلال العقارات الوقفية العامة وجاءت المادة 16 من دفتر الشروط والمادة 6 من المرسوم 213/18 أنه يتم تمويل المشروع الإستثماري من طرف المستثمر.

#### رابعاً: ابرام العقد

بناء على نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 الصادر في 29/08/2018 المتضمن في فصله الثاني ، المعنون بشروط استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية ، فإنه يستوجب إبرام عقد بين المستثمر و السلطة المكلفة بالأوقاف ،هذا ما سنتناوله بالتفصيل انطلاقا من تعريف العقد ثم التطرق الى أطراف العقد.

#### 1 - تعريف العقد :

العقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 05 من القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ،المتضمن القانون المدني بأنه " اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص آخر أو عدة أشخاص آخرين بإعطاء أو فعل أو عدم فعل شيء ما ".  
من خلال هذا التعريف يتضح أن العقد هو اتفاق ينشئ التزاما ولذلك فرق الفقهاء بين العقد و الاتفاق، واعتبروا الاتفاق أهم من العقد ، فالاتفاق هو اتفاق إرادتين على إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنجائه، مثل الاتفاق على إنشاء عقد البيع .

كما عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه " توافق إرادتين على احداث اثر قانوني ، سواء كان إنشاء التزام أو نقله أو إنجائه" <sup>1</sup>.

من التعريفات السالفة الذكر يتبين أن العقد يتم بالإيجاب والقبول ،بينما عقد الوقف عرفته المادة 04 من القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف بأنه عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة . فهو اتجاه إرادة

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، نظرية العقد، ج 1، منشورات الحلبي ، لبنان ،1998، ص 81 .

منفردة لإنشاء العقد بدون أن ينتظر المقابل كون هذا العقد حبسه إرضاء الله تعالى ، فالوقف يتم بإرادة منفردة ولا يلزم القبول رغم الخلاف الذي حصل بين الفقهاء حول إلزامية القبول من عدمه<sup>1</sup>.

## 2 - أطراف عقد الاستثمار:

نص المشرع الجزائري في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 على أن تجسد عملية استغلال العقارات الموجهة للاستثمار بواسطة إبرام عقد بين السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة نتطرق له في النقطة الأولى و بين المستثمر من جهة أخرى و هو ما نتناوله في النقطة الثانية :

### أ - السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف في العقد :

المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لمسألة ادارة الوقف لما لها من أهمية بالغة على المستوى الاجتماعي والاقتصادي ، لذلك وزعت المهام على عدة أجهزة مركزية ومحلية ضمانا لصيانة هذا القطاع ، مما يستدعي شيء من التحليل على المستويين المركزي والمحلي .

### أ - 1 - على المستوى المركزي:

تعتبر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الهيئة الرسمية لتسيير الأوقاف على المستوى الوطني يرأسها وزير معين من قبل رئيس الجمهورية بعد استشارة الوزير الأول بموجب مرسوم رئاسي، وهو مكلف بإدارة الأوقاف .

وقد نظم المشرع الجزائري الإدارة المركزية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 المؤرخ في 2000/06/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، حيث تتكون من الامانة العامة والديوان والمفتشية العامة اضافة الى خمسة مديريات ، الا أننا نقتصر في دراستنا على المفتشية العامة ومديرية الاوقاف والحج كونهما يقومان بدور رقابي و يتمتعان بالمسؤولية اتجاه كل ما يتعلق بالأملاك الوقفية على التوالي، اضافة الى لجنة الأوقاف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق بوضياف ، المرجع السابق ، ص 150.

<sup>2</sup> - أحمد ملوك ، استثمار العقار الوقفي العام في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة خميس مليانة ، 2015 ، ص 26 .

أ- 1- 1 - المفتشية العامة :

تعتبر المفتشية العامة جهاز مركزي على مستوى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف هذا ما تضمنته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 السالف الذكر، والذي أحال تنظيمها وعملها الى المرسوم التنفيذي رقم 371/2000 الذي تضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيورها<sup>1</sup>.

أما مهامها تناولتها المادة 02 من المرسوم نفسه ، في إطار إدارة الأوقاف ونصت المادة 04 منه الى جانب مهامها على الرقابة العامة لمختلف الهياكل والمؤسسات التابعة للصيانة فإنها تقوم تحت سلطة الوزير بزيارات تفتيش تنصب على متابعة المشاريع واستغلال الاملاك الوقفية وتفقدتها .

أ - 1- 2 - مديرية الأوقاف والحج :

تعد هذه المديرية من الأجهزة الإدارية المركزية على مستوى وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف مكلفة بإدارة الاوقاف تحت سلطة الوزير حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 427/05 المؤرخ في 2005/11/04 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 146/2000 سالف الذكر، ومن مهامها أيضا وضع برامج متعلقة بالبحث عن الاملاك الوقفية وتنميتها وتسييرها، تندرج تحت سلطتها مديريات فرعية نذكر منها :

- المديرية الفرعية للبحث عن الاملاك الوقفية والمنازعات :

هذه المديرية مكلفة بالبحث عن الاملاك الوقفية وتسييرها ، وهو الهدف الذي تسعى إليه الوزارة في الوقت الحالي من خلال احصاء جميع الاوقاف بالتنسيق مع الادارات المحلية حسب تصريح ناظر الاوقاف بمديرية الشؤون الدينية والاقواق لولاية غرداية.

<sup>1</sup> - م ت 371/2000 المؤرخ في 2000/11/18 ، ج ر ، ع 69 ، لسنة 2000.

- المديرية الفرعية لاستثمار الاملاك الوقفية :

تتمثل مهام المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية حسب ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، في إعداد دراسات متعلقة باستثمار وتنمية الأملاك الوقفية ومتابعة نشاط المكلفين بها على مستوى نظارة الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات ، إضافة إلى إعداد عمليات التصليحات والترميمات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومتابعتها وإجراء المناقصات في مجال الأملاك الوقفية .

بالرجوع الى المادة 05 من القرار الوزاري رقم 99/29 لوجدنا أن هذه المديرية تتولى أيضا مهام كاتبة لجنة الأوقاف ، حيث تكلف بتحضير الملفات التي تعرض على اللجنة قصد دراستها واعداد جدول اجتماعاتها ، هذا ما يؤكد قيامها بوظيفة السكرتارية لهذه اللجنة، حيث انها من المفروض أن تكون أكثر استقلالية وتخصصا لأنها المعنية باستثمار الاملاك الوقفية حتى لا تندثر<sup>1</sup>.

أ-1-3- لجنة الأوقاف :

أحدثت هذه اللجنة بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك: " تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف لجنة للأوقاف، تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التقنين والتنظيم المعمول بهما تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه، بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحياتها "

بالإضافة إلى إصدار القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 ،المحدد لصلاحيات ومهام لجنة الأوقاف<sup>2</sup> ، تعتبر هذه اللجنة المسؤول الأول عن الاملاك الوقفية على المستوى المركزي و تقوم بممارسة مهامها تحت سلطة الوزير .

<sup>1</sup> - فارس مسدور ، التجربة الجزائرية في ادارة الاوقاف التاريخ والحاضر والمستقبل ، مجلة اوقاف ، ب ع ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة البلدة، 2013، ص 11.

<sup>2</sup> -ق و رقم 29 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن انشاء لجنة الاوقاف وتحديد مهامها و صلاحياتها،وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف.

أ- 2 - على المستوى المحلي :

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لصلاحيات ومهام الأجهزة التي تتولى عملية إدارة الأملاك الوقفية على المستوى المحلي وحماتها وتسييرها المباشر وغير المباشر ،.نتطرق إلى ذلك في النقطتين التاليتين:

أ- 2- 1 - مديرية الشؤون الدينية والأوقاف (جهاز تسيير غير مباشر) :

نظرا لتوسع الملك الوقفي واستحداث أجهزة محلية مكلفة بتسيير الملك الوقفي ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي تعتبر أعلى هيئة على مستوى الولاية مكلفة بإدارة الملك الوقفي، حيث جاء نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر على تأكيد ذلك كما يلي " تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحماتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به "

لهذه المديرية صلاحيات في مجال تسيير وادارة الملك الوقف يتمثل في:

- تنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الأوقاف ومراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس والأملاك الوقفية وإبرام عقود ايجار الاملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به.

أ - 2 - 2 - وكيل الاوقاف:

بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 يعتبر وكيل الأوقاف المكلف بمتابعة أعمال نظارة الملك الوقفي ورقابتها وفقا لأحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القانون الاساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية والأوقاف المعدل والمتمم<sup>1</sup> ، التي حددت مهام وكيل الاوقاف بما يلي :

\* مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها.

\* السهر على صيانة الأملاك الوقفية.

<sup>1</sup> - ج ر، ع 20 ، المؤرخة في 1991/05/01.

\* مسك دفتر الجرد والحسابات.

\* السهر على استثمار الأوقاف.

علما أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 114/98 تنص على أن وكيل الأوقاف يتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها.

### أ-2-3- ناظر الملك الوقفي ( جهاز تسيير مباشر):

طبقا للمادة 33 من قانون الأوقاف 10/91 التي تنص على أنه : " يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كفاءات تحدد عبر التنظيم "، المشرع الجزائري لم يتطرق الى تعريف ناظر الوقف واكتفى بنظارة الوقف الا انه بالرجوع الى نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 والمادة السالفة الذكر، يتضح لنا ان ناظر الوقف هو الشخص المباشر الذي تسند اليه مهمة الرعاية والتسيير المباشر للملك الوقفي ويخضع لرقابة الهيئة المكلفة بالأوقاف التي تعينه ، كما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 318/98 على ان : "يعين الناظر من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بقرار بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المشار لها في المادة 9 من نفس المرسوم" <sup>1</sup> ولتعينه اشترطت المادة 17 من هذا المرسوم أن يكون:

- مسلما : حيث أن هذا الشرط لم تشترطه كل المذاهب الا أن الحنابلة اشترطوا الإسلام حسب الجهة الموقوف عليها <sup>2</sup>. أما قانون الاوقاف الجزائري اشترط الاسلام كشرط عام.

- الجنسية الجزائرية.

- بلوغ سن الرشد.

- سلامة العقل والبدن.

- أن يكون ملتزما بالمأمورات ومتجنباً للمحظورات.

- أن يكون كفوًا قادرا على حسن التصرف

<sup>1</sup> - تنص المادة 9 من م ت 381/98 على "تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحماتها في اطار التشريع و التنظيم المعمول بهما. و تنشأ اللجنة المذكورة اعلاه بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها و مهامها و صلاحياتها ."

<sup>2</sup> - محمد كنانة، المرجع السابق، ص152.



هذه الشروط الواجب توفرها في الناظر قد تثبت بالتحقيق والشهادات المستفيضة من الخبرة .

- مهام ناظر الوقف :

ان مهمة ناظر الملك الوقفي في التشريع الجزائري تختلف تماما عنها في الفقه الاسلامي، لأن الناظر في القانون الجزائري مجرد أجير، فمهمة النظارة منسوبة لوزارة الاوقاف ، بينما الناظر في الفقه الاسلامي له مهمة حفظ الوقف وعمارته وايجاره وزرعه والمخاصمة فيه وتحصيل ذلك من الأعمال<sup>1</sup> .

فمهام وصلاحيات ناظر الوقف التي يباشرها حددتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98

وتتمثل في ما يلي :

- السهر على العين الموقوفة.
- المحافظة على الملك الوقفي، وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات .
- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي، أو الموقوف عليهم.
- دفع الضرر عن الملك الوقفي ، مع التقييد بالتنظيمات المعمول بها و بشروط الواقف .
- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني و ترميمه و اعادة بنائه عند الاقتضاء .
- السهر على حماية الملك الوقفي ، والاراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها و زراعتها طبقا للقانون .
- تحصيل عائدات الملك الوقفي .
- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي ، و حمايته و خدمته المثبتة قانونا.

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 233.

انهاء مهام ناظر الوقف :

تنتهي مهام ناظر الوقف المعين أو المعتمد بنفس الطريقة التي عين بها ، و ذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواف ، اما يقضي بإعفائه من مهامه أو اسقاطه منها ، و ذلك حسب كل حالة على حدى هذا ما سنتطرق له فيما يأتي :

01- حالات الاعفاء :

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على الحالات التي يتم فيها اعفاء ناظر الوقف من مهامه ، بالنظر الى درجة الخطورة حسب الحالات التالية :

- اذا مرض مرضا أفقده القدرة على مباشرة عمله بما فيها الاصابة بمرض عقلي .
- اذا ثبت نقص كفاءته ، و تخلى عن منصبه بمحض ارادته شرط تبليغ سلطته كتابيا برغبته في الاستقالة .
- اذا ثبت أنه تعاطى مسكر أو مخدر أو لعب ميسرا أو رهن الملك الوقفي أو جزء منه أو باع مستغلاته دون اذن من السلطة المكلفة بالأوقاف أو خان الثقة الموضوعة فيه أو أهمل شؤون الوقف .

02- حالات الاسقاط :

تسقط مهمة ناظر الوقف حسب الفقرة الثانية من نص المادة 21 سالفه الذكر في حالتين :

- اذا ثبت أنه يضر بشؤون الملك الوقفي وبمصلحة الموقوف عليهم ، أو تبين أنه يلحق ضررا بمستقبل الملك الوقفي أو موارده ، أو اذا ارتكب جناية أو جنحة .
- اذا قام برهن أو بيع المستغلات دون اذن كتابي ، و في هذه الحالة فان الرهن أو البيع باطلين بقوة القانون، مع تحمل الناظر تبعات تصرفه .

ب - المستثمر:

يعتبر المستثمر الطرف الثاني في عقد استثمار الوقف، حيث يعرف المستثمر لغة بأنه الشخص الذي يعمل على استثمار أمواله في مشروع اقتصادي ليحقق مزيدا من الدخل .

أما المستثمر في القانون هو كل شخص حقيقي أو معنوي يستثمر بناء مقاما في عقار يملكه سواه<sup>1</sup>.

فقبل التطرق للمستثمر كطرف في العقد، لنا أن نتعرف على الاستثمار من الناحية القانونية كون هذا الأخير فكرة ومفهوم اقتصادي، حيث انه بصدر القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، عرف الاستثمار في المادة الاولى والثانية، حيث نصت المادة الاولى على: "يهدف هذا القانون الى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات"

ويقصد بالاستثمار حسب نص المادة الثانية من هذا القانون ما يلي :

1- اقتناء أصول تدرج في اطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الانتاج واعادة التأهيل.

2- المساهمات في رأسمال شركة.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 213/18 المتعلق بشروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أن المادة 05 منه نصت على أن إنجاز المشاريع الاستثمارية يكون بناء على عقد بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر ونصت المادة 06 من نفس المرسوم على أن "يمكن لكل الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها".

فمن المواد القانونية السالفة الذكر يتضح لنا أن المستثمر في مفهوم هذا القانون هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الجزائري مرشح للاستفادة لاستثمار العقارات الوقفية بناء على عقد بينه و بين السلطة المكلفة بالأوقاف .

<sup>1</sup> - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، ط4، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004.

عرف الإستثمار الوقفي بأنه الإنفاق على أصول ثابتة من ممتلكات الوقف لغرض الحصول على عائد مالي على مدى فترات متباعدة ، وهو استثمار يخضع القدرات الفكرية والموارد الطبيعية لزيادة رأس مال الوقف كما عرفته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09/16 السالف الذكر<sup>1</sup>.

ويستخلص من هذه المادة أن الاستثمار هو توسيع واستحداث نشاطات جديدة من أجل توسيع القدرات الفكرية والانتاجية عن طريق أصول المساهمة النقدية أو العينية لزيادة رأس مال الوقف<sup>2</sup> ، وهذا ما يعكس بفوائد من خلال توفير خدمات للمجتمع وفق المقاصد العامة للشريعة الاسلامية وترتيبها لحاجة الأفراد. فأصل الاستثمار هو تكوين رأس المال ، حيث عرفه الاقتصادي ونبأه الجهد الذي يقصد منه الإضافة إلى الأصول الرأسمالية.

بينما عرف الفقه الإستثمار بأنه كلمة تستخدم لنفي شراء أو اقتناء أي أصول يتوقع منها مكاسب في المستقبل " فالاستثمار الوقفي من هذه الجهة يطلق على عملية إستعمال هذه الأصول للحصول على المنفعة المقصودة منه".

فبالرجوع إلى نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 والمادة 14 والمادة 45 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ، يتبين لنا أن الهدف من استثمار الملك الوقفي هو تميمين الأملاك الوقفية والعقارية وتنميتها وفقا لإرادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف والتشريع والتنظيم المعمول بها .

وما يؤكد ذلك أيضا نص المادة 07 من القانون رقم 07/01 المتعلق بالأوقاف والتي نصت على ما يلي "تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف ، حسب الكيفيات التي حددها القانون والأحكام القانونية غير المخالفة له".

ومنه فان استغلال الأملاك الوقفية وتنميتها لا يكون على حساب إرادة الواقف التي يجب احترامها ، بالإضافة إلى انه يجب أن يراعى في الإستثمار عدم التعامل بالمعاملات المخالفة لمقاصد الشريعة الإسلامية.

<sup>1</sup> - القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، المؤرخ في 2016/08/03، ج ر، 48، المؤرخة في 2016/08/03، ص 18.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق بوضياف ، المرجع السابق ، ص 93 .

وعليه فانه يتم إبرام عقد استثمار الوقف بين المستثمر من جهة وبين السلطة المكلفة بالوقف من جهة أخرى، وهذا ما أقرته المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف والتي تنص على:

" للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في اطار أحكام المادة 8 أعلاه".

حيث يعتبر مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو المحرر للعقود التي تخص الأملاك الوقفية باعتبار أن عقد الوقف من العقود الرسمية كما هو منصوص عليه في المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

وبعدما يوقع العقد من طرف المستثمر و السلطة المكلفة بالوقاف ، يتم تحرير محضر يوقع من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر ، هذا الاخير يعتبر بداية الإنتفاع من العقار الوقفي وحيازته، اضافة إلى إعداد محضر تحديد المعالم (حسب مراجع المسح إن وجدت)<sup>1</sup>.

ألزم المشرع الجزائري ضرورة مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري حيث نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 213/18 على أن عقد استغلال واستثمار العقار الوقفي يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري ، حيث لا يكون لها أي أثر إذا لم تشهر في المحافظة العقارية ، هذا ما جاءت به المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص على ان كل إثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.<sup>2</sup>

هذا ما أكدته المادة 16 من القانون رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،على إحترام إجراءات الشهر، ونصت على أن : " العقود الإدارية وإتفاقات الأطراف ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون له أثر حتى بين الاطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموع البطاقات العقارية".

بمعنى أن كل تصرف من شأنه إنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو انقضاءه لا يكون له أي أثر حتى بين الأطراف إذا لم يشهر بغض النظر عن نوع التصرف أو الجهة التي أصدرته ، فلا وجود له الا من قيده بمصلحة الشهر.

<sup>1</sup> - المادة 12 من دفتر الشروط ، الملحق رقم 02 .

<sup>2</sup> - مجيد خلفوي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1، دار هومة ، الجزائر ، 2007، ص33.

خامسا: مرحلة الإستغلال

بعد استكمال جمع الإجراءات من الإعلان إلى إبرام العقدين بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، تكون بداية الانتفاع منه بموجب محضر يوقع من طرفي العقد ومباشرة بعد التوقيع يعد محضر تحديد المعالم ، هذه الإجراءات تدخل المشروع الاستثماري حيزا لإستغلال بعد الحصول على شهادة مطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط الاستثماري وبعد وفاء المستثمر بكل الالتزامات، حيث بين ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستغلال يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية التي يتواجد بها العقار محل المشروع الإستثماري.

كما يجوز ان يمنح الترخيص وبشكل استثنائي للمشروع في الاستغلال الجزئي اذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري. حيث نصت المادة 2/17 من دفتر الشروط المحدد لشروط وبنود استغلال العقارات الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض على انه "ويمكن بشكل استثنائي، الترخيص بالشروع في الاستغلال جزئيا، اذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري."

المطلب الثاني: كفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار

يتم إستغلال العقار الوقفي وإستثماره عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي وفق إجراءات و شروط حددها دفتر الشروط المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 213/18، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الإستغلال في إطار الإستثمار.

الفرع الأول: الوسائل القانونية لإستغلال و إستثمار العقار الوقفي.

كقاعدة عامة يكون إستثمار العقار الوقفي عن طريق تقديم العروض وإستثناءا يكون بالتراضي.

أولا : عن طريق تقديم عروض:

وفقا للمرسوم التنفيذي يسالف الذكر، فانه يتم الإعلان عن الإستثمار في صحيفتين وطنيتين على الأقل وعن طريق الملتصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق نموذج محدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، أو بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض، فالمشرع لم يحصر الإعلان بوسيلة معينة وترك الأمر لتقدير السلطة المكلفة بالأوقاف، بشرط أن تحقق هذه الوسيلة الهدف من الإعلان، ويتم سحب دفتر الشروط من طرف

المستثمر طبقا لنص المادة 05 من نموذج دفتر الشروط<sup>1</sup> الذي يحدد الشروط المطبقة على إستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق تقديم العروض.

### 1 - فتح وتقديم العروض:

قبل التعرض لكيفية فتح وتقديم العروض لإستغلال العقار الوقفي وإستثماره لا بد أن نعرف تقديم العروض

#### أ - تعريف تقديم العروض:

عرفه المشرع الجزائري في المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ، بأنه: " إجراء يستهدف الحصول على عدة عروض من متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة للمتعهد الذي قدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية ".<sup>2</sup>

نلاحظ أن المشرع ربط العرض بالأفضلية التقنية والمالية وليس بأقلية الأثمان ، وهذا ما يعطي للإدارة حرية أكبر في إختيار المتعاقد الأحسن وعدم تقييدها بالمعيار المالي فقط ، و هو ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 18-213 حيث نصت على ما يلي: " يكون استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في مفهوم هذا المرسوم عن طريق تقديم العروض، تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة او عن طريق التراضي".

ولضمان الشفافية في عملية تقديم العروض أقر قانون الصفقات العمومية<sup>2</sup> جملة من المبادئ أهمها :

#### أ - 1 - مبدأ حرية المنافسة: يقتضي هذا المبدأ فسح المجال إلى جميع الأشخاص الطبيعية

والمعنوية الذين يهمهم أمر تقديم العروض وتتحقق فيهم الشروط القانونية المطلوبة ، مع التزام المصلحة المتعاقدة بالحياد.

<sup>1</sup> - انظر المادة 05 في الملحق رقم 01.

<sup>2</sup> - م ر 15-247، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، المذكورة سابقا.

أ - 2 - مبدأ المساواة: لتكريس مبدأ حرية المنافسة لابد من إقرانه بمبدأ المساواة بين المتنافسين و عدم التمييز بينهم من طرف المصلحة المتعاقدة.

أ - 3 - مبدأ الإشهار: تقدم العروض يخضع لمبدأ الإشهار الذي يعتبر ضمان لوجود مجال حقيقي للمنافسة، كما يعتبر الإشهار وسيلة لضمان الشفافية وبالتالي يعمل على إحترام القانون، فإعلان الإدارة عن رغبتها بالتعاقد شرط ضروري لضمان فرص متساوية للراغبين بالتعاقد.

يتم دراسة العروض المقدمة وتقييمها على مرحلتين الإنتقاء أولي و الإنتقاء النهائي<sup>1</sup>.

إنتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار مع مراعاة إنسجام طبيعة المشروع مع خريطة الإستثمار الولائية.

هذا ما ذكرته المادة 3 من القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار: " تنجز الإستثمارات المذكورة في أحكام هذا القانون في ظل إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة والنشاطات والمهن المقننة وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية".

وإستحدث المرسوم التنفيذي رقم 18-213 لجنة على مستوى مديرية الشؤون الدينية للولاية مهمتها دراسة العروض المقدمة طبقا لنص المادة 14 منه حيث يتأرض اللجنة الولائي أو ممثل عنه وتتكون من:

- المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف.....عضوا
- المدير الولائي للبيئة.....عضوا
- المدير الولائي للثقافة.....عضوا
- المدير الولائي لأملاك الدولة.....عضوا
- المدير الولائي للصناعة و المناجم.....عضوا
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع.....عضوا

كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص قد يساعدها في أشغالها بالنظر لكفاءته .

<sup>1</sup> - المادة 45 من نفس المرسوم .



ويتم الإنتقاء النهائي للمستثمر الذي تم إختياره من قبل اللجنة على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض بشرط أن يكون المشروع منسجم مع خريطة الإستثمار على مستوى الولاية وقد أراد المشرع بهذا أن يكون الإستثمار في الأملاك الوقفية عامل تنمية مرافق لباقي المشاريع القائمة على مستوى الولاية من أجل تحقيق مردودية أفضل تعود بالنفع على المجتمع والدولة ككل.

وتقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة بإستغلال وإستثمار العقارات الوقفية بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الإستثمار المعمول بها وبعد إعداد محضر اللجنة يتم رفع الملف كاملا من طرف الوالي إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل إستكمال الإجراءات المعمول بها.

### ثانيا: عن طريق التراضي

يعتبر التراضي أسلوبا استثنائيا من أساليب ابرام الصفقات العمومية يلجأ اليه في بعض الظروف لتفادي الاجراءات الطويلة و المعقدة التي تمر بها اجراءات تقديم العروض .  
و قبل التطرق الى تفاصيل هذا الاجراء لا بد من تعريفه .

### 1- تعريف التراضي:

عرفته الفقرة الاولى من المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-147 التي تنص " التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الإستشارة وتنظيم هذه الإستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة "

إن الطابع الخاص لأسلوب التراضي يتمثل في تحديد المشرع لمجال أعماله ويحدد للسلطة المكلفة بالأوقاف الحالات التي يجب تحقيقها ليكون لجوؤها للتراضي مشروعاً وبالتالي يكون التراضي جائزا في الحالات التي أقرتها المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي 213/18 حيث تنص المادة 20 انه "يمنح إستغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الإستثمار بعد إستيفاء تنظيم عملتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار".

كما نصت المادة 21 انه "يمكن اللجوء بصفة إستثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع إستثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة

عالية في الجانب الاجتماعي كما يمكن منح الإستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تناسب مع إنجاز مشاريع إستثمارية مصغرة".

فالتراضي إجراء إستثنائي تقوم بموجبه المصلحة المتعاقدة بإختيار المتعاقد معها متحررة من القيود الشكلية والإجرائية، المفروضة على أسلوب طلب العرض بأشكاله المختلفة وهذا ماجعل المشرع يولي عناية بالغة إلى ضبط حالات اللجوء إليه وتقرير قواعد وشروط أعماله والمتمثلة فيما يلي:

أ- يجب إستيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم عروض أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الإستثمار ويعلن عدم جدوى إجراء طلب العروض حسب نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي المنظم للصفقات العمومية.

ب- عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع إستثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى لأمالك الوقفية.

ج- إذا كانت المشاريع الإستثمارية ذات طابع وطني.

د- إذا كانت مشاريع إستثمارية تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

هـ- إذا كانت مشاريع إستثمارية لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية على عقارات وقفية تناسب مع إنجاز مشاريع إستثمارية مصغرة.

وفي الواقع فإن الطريقة المستعملة في استثمار الاملاك العقارية الوقفية هي طريقة التراضي ويرجع هذا أن أغلب الأملاك العقارية الوقفية مسجلة بطريقة عرفية مثل الاملاك العقارية لعرش ما من العروش، لا يمكن إستثمارها عن طريق تقديم العروض بل يكون عن طريق التراضي، وهذا لتسهيل عملية الإستثمار. اضافتا الى ان معظم الاوقاف متواجدة في عمق الاحياء السكنية مما يصعب استثمارها بطريق غير التراضي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دفتر شروط إستغلال العقارات الوقفية.

حدد نموذج دفتر الشروط المنظم للبنود والشروط المطبقة على إستغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، سواء عن طريق تقديم العروض أو عن طريق التراضي، أن المشروع الإستثماري يمول من

<sup>1</sup> - بن زيطة محمود، وكيل الاوقاف بمديرية الشؤون الدينية و الاوقاف بغرداية، مقابلة بتاريخ 2019/04/08.

قبل مستثمر أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته و إستغلالها لإستغلال الأمثل والمحافظة عليه وهذا حسب نص المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 213/18 حيث يوجه العقار الوقفي موضوع دفتر الشروط هذا لإنجاز مشروع إستثماري يمول من قبل مستثمر أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري من أجل ضمان تنميته أو إستغلاله الإستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

كما يجب على المستثمر أن يحترم تخصيص العقار الوقفي وإستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط<sup>1</sup>.

ويكون المشروع مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة ولأحكام الشريعة الاسلامية كما يجب ألا يخل المشروع الإستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين<sup>2</sup>.

كما تضمن دفتر الشروط المحدد للبنود و الشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض و عن طريق التراضي التزامات على المستثمر من جهة ، وعلى السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة اخرى .

## 1- الإلتزامات المترتبة عن عقود الإستغلال والإستثمار:

### أ- إلتزامات المستثمر:

حسب المادة 15 من نموذج دفتر الشروط يدفع المستثمر خلال مرحلة إنجاز المشروع بدل إيجار سنوي إبتداء من تاريخ التوقيع على العقد ويتم تحديد قيمة الإيجار حسب مقتضيات السوق العقارية ،وبعدد دخول المشروع مرحلة الإستغلال يدفع المستثمر نسبة مئوية من رقم الأعمال. تتراوح النسبة بين 1% إلى 8 % على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

<sup>1</sup> - المادة 2 من نموذج دفتر الشروط، الملحق السابق

<sup>2</sup> - المادة 3 من نموذج دفتر الشروط، الملحق السابق.

وجاءت المادة 16 من نفس المرسوم ملزمة المستثمر في حالة البناء، بالشروع مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء والتي تطرقنا لها سابقاً<sup>1</sup>، كما يلتزم بإحترام الجدول الزمني التعاقدية بالإيجاز وفي حالة وجود قوة القاهرة حالة دون التقيد بآجال الإنجاز، تمدد آجال إنجاز المشروع بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالتزامات مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية كتابيا في مدة لا تتجاوز 8 أيام.

وبعد دراسة المبررات المقدمة يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات تحديد هذه المدة حسب طبيعة وأهمية المشروع ويكون ذلك بموجب ملحق للعقد ولسد الذرائع التي قد يتحجج بها المستثمر عند عدم إحترام آجال الإنجاز وإستبعاد المشرع صعوبات التمويل حيث يرى أنه لا يمكن إعتبرها سببا قاهرا حال دون التقيد بآجال إنجاز المشروع الإستثماري.

وعند إنقضاء الأجل الإضافي دون تكملة المشروع يتم إعدار المستثمر تحت طائلة فسخ العقد دون إمكانية المطالبة بالتعويض، ولم ينص المشرع على أن الإعدار يكون عن طريق محضر قضائي ويصح الإعدار بأي وسيلة تحقق الغرض منه<sup>2</sup>.

كما يلتزم المستثمر بعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها منفردا إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالوقف، وإلا أصبح مخرلا بالتزاماته التعاقدية، ويلتزم المستثمر بدفع جميع المستحقات المالية وفق ماجاء في الاتفاق المحدد في العقد، كما يتحمل كل المصاريف والرسوم والأعباء الملحقة الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الإستثمار، فضلا عن هذا يلتزم المستثمر بتأمين الإستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به<sup>3</sup>.

بعد إتمام عملية إنجاز يتولى المستثمر ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانتته، ويبقى للمستثمر بعد إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف الحق في إنشاء مؤسسة خاصة خبيرة في مجال التسيير والإدارة، مهمتها ضمان حسن إستغلال الملك الوقفي والحفاظة عليه بعد الإنجاز مع مراعاة طبيعة الوقف والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وما جاء في بنود العقد المبرم، وفي هذه الحالة يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف حسب المادة 26 من نموذج دفتر الشروط.

<sup>1</sup> - خير الدين بن مشرزن، رخصة البناء، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> - محمد عقوي ويوسف ماجري، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup> - المادة 20 من م ت رقم 213/18، السالف الذكر.

وطبقا لنص المادة 20 من نموذج دفتر الشروط المحدد لكيفية إستغلال مشاريع إستثمارية عن طريق تقديم عروض يلتزم المستثمر بتسليم المشروع عند نهاية مدة عقد الإستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف في حالة لم يبدى رغبته في التجديد وفق الإجراءات القانونية المعمول بها.

ويترتب على عدم إحترام المستثمر للإلتزامات المنصوص عليها أعلاه وأحكام العقد المبرم فسخ العقد من جانب واحد وهي السلطة المكلفة بالأوقاف ويكون ذلك على مسؤولية وعاتق المستثمر وتتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتاليين في فترة شهر واحد يتم تبليغها بواسطة محضر قضائي وأعطى للمستثمر مدة شهر ليستدرك الأمر ويسري ابتداء من الإعدار الثاني وإلا تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد طبقا لنص المادة 22 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على إستغلال العقارات الوقفية العامة المواجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق تقديم العروض .

#### ب- إلتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بالتسليم الفوري للعقار الوقفي للمستثمر بعد إستيفاء الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي<sup>1</sup> وإمضاء العقد.

كما يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف ان تقدم يد العون للمستثمر في الإجراءات الإدارية التي تمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية تطبيقا للمادة 18 من نموذج دفتر الشروط تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف في إطار مرافقة المستثمر ما يأتي:

- التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد.

- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

ويعتبر هذا الحكم من أهم المزايا التي تشجع المستثمر وتسهل عليه الكثير من الإجراءات التي قد تكون عقبة تحول دون إستكمال مشروعه بسبب البيروقراطية التي يعاني منها غالبا المتعاملين الإقتصاديين والمستثمرين.

<sup>1</sup> - م ت رقم 18-213، السالف الذكر.

وتطبيقا لنص المادة 25 من المرسوم 213/18 السالف الذكر فان السلطة المكلفة بالأوقاف لها ان تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الإستغلال في إطار الإستثمار ، والبنائة المشيدة عليها، وذلك للتأكد من مطابقة الأنشطة لدفتر الشروط الذي نص عليه المشرع في هذا المرسوم .

ونصت المادة 27 من النموذج دفتر الشروط إنه في حالة الوفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الإستغلال، قبل إنقضاء مدة العقد تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق عن طريق المحضر القضائي من أجل تحديد موقفهم خلال ستين يوما الموالية للتبليغ ويكون للورثة الخيار بين الحالات الآتية:

**الحالة الأولى:** قرار الورثة بمواصلة الإنجاز أو الإستغلال العقار الوقفي شريطة الإلتزام بضمان تنفيذ الأحكام الموجودة في عقد الإستغلال و بانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية ويعتبر قرار مواصلة إنجاز المشروع الإستثماري من أعمال الإدارة.

والغرض من إدارة المال الشائع هو الإنتفاع و إقتسام ثماره بين الشركاء والمشرع لم يشترط أجماع الشركاء وإشتراط موافقة الأغلبية تحسب على أساس قيمة الأنصبه حسب نص المادة 716 من القانون المدني<sup>1</sup> وللأغلبية أن تختار مديرا وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقيين عد وكيلا عنهم.

**الحالة الثانية:** قرار الورثة بفسخ العقد في حالة رفضهم مواصلة إنجاز المشروع وفسخ العقد يتم بناء على خيرة 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 إقتطاع نسبة 10%.

**الحالة الثالثة:** حالة عدم إبداء أي رغبة من قبل الورثة في مدة ستين يوما يتم فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف دون تعويض الورثة وذوي الحقوق.

### الفرع الثالث: الرقابة على العقار الوقفي الموجه للإستثمار

هي رقابة إدارية حكومية تتسم بالتراكم العمودي في السلطات وهو معروف في إدارة القطاع العام في دول العالم الثالث مما يؤدي إلى وجود عدة مستويات تنظيمية متراكمة متدرجة حسب الإختصاص تبدأ بالمستوى

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم، السالف الذكر.

الوطني وتنتهي بالمستوى المحلي وتخضع إلى أساليب التفتيش والرقابة السلطوية المطبقة على فروع الحكومة الأخرى مما يفرض نوعا ما من الإنضباط الإداري والرقابة المستمرة فتعددت بذلك جهات الإدارة.

إن هذا النموذج كنظام إداري أكثر قدرة على معالجة المسائل المتعلقة بتنمية الوقف وتطويره برؤية أوسع من الرؤية الفردية حيث أن الوزارة هنا هي الجهة المسؤولة عن مهام التخطيط والتنظيم والتوجيه و انطلاقا من هذا التأصيل الفقهي لقيام الإدارة نستنتج إدارة الوقف انتقلت من الإدارة الفردية (إدارة الناظر - إلى الإدارة الجماعية - الوزارة)<sup>1</sup>.

ووزعت مهام الإدارة الوقفية على أجهزة تقوم بالتسيير غير المباشر للملك الوقفي ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مكلفة بإدارة الأوقاف وكأعلى هيئة في الولاية تسهر على إدارة الأملاك الوقفية وتمتع بشخصية المعنوية يختار ناظر شؤون الوقف أعضاء مجالسها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد وهو يرأسها ويمثلها أمام القضاء بالإضافة إلى وكيل الأوقاف المراقب المباشر لعمل ناظر الملك الوقفي وتحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

### 1- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

تتولى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مهام إدارة الأملاك الوقفية في إطار التسيير المحلي حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 381/98 على أنه (تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به)، وبخصوص صلاحيات هذه المديرية في مجال تسيير وإدارة الملك الوقفي فهي تقوم بمراقبة الاملاك الوقفية وما يرد عليها من مشاريع استثمارية من خلال المهام الموكلة لها و المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 381/98<sup>2</sup>.

حيث ان مهمة الرقابة التي تتولاها الاجهزة المحلية لإدارة الاملاك الوقفي ممثلة في ناظر الاوقاف و وكيل الاوقاف كلا حسب تخصصه، وستتطرق الى كلا منهما فيما يلي :

<sup>1</sup> - عبد الهادي لهزبل، آليات حماية الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الوادي، 2015/2014، ص37

<sup>2</sup> - مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف كجهاز محلي لإدارة الاملاك الوقفية ثم التطرق له في المذكرة نفسها، انظر ( ابرام عقد الاستثمار ).

## 1- دور ناظر الاوقاف في مجال الرقابة:

يعتبر ناظر الأملاك الوقفية الشخص غير الإداري غير تابع مباشرة لإدارة الشؤون الدينية الذي يتولى مباشرة رعاية وتسيير الملك الوقفي بصفة مباشرة<sup>1</sup> وناظر الوقف بمثابة الجهاز الإداري لأموال الوقف، إذ تناط به مهمة تسيير الوقف ويتحمل مسؤوليته فردا كان أو جماعة أو مؤسسة أو وزارة أو نحو ذلك وغياب وضعف هذا الجهاز يعرقل فاعلية الوقف وإستمراره ودوامه وأن هذه السلطة المخولة له تمكنه من حفظ الأعيان الوقفية وإدارة شؤونها وإستغلالها وعمارتها وصرف غلاتها إلى مستحقيها<sup>2</sup>.

ويتجسد دور ناظر الملك الوقفي في مراقبة الاوقاف واستثمارها من خلال المهام الموكلة له و المحددة في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و قد تم التطرق اليها سابقا.

للإشارة فإن هناك تداخل في الصلاحيات بين المهام الموكلة لوكيل الأوقاف وتلك الموكلة لناظر الوقف خاصة ما تعلق بالصيانة والمراقبة على الملك الوقفي وأيضا تحصيل العائدات وأن ناظر الملك الوقفي أقرب إلى الأملاك الوقفية من وكيل الأوقاف علما أنه يقع تحت رقابته لكن الصلاحيات والمهام الموكلة له تفوق عمليا تلك الموكلة لوكيل الأوقاف.

إن قرار تعيين ناظر الوقف الصادر من طرف وزير الشؤون الدينية و الاوقاف حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98 سالف الذكر، هو دليل على أهمية دور ناظر الاوقاف ، الا أن هذا الدور لم يفعل عمليا خاصة لدى المالكية ، بينما لدى الاباضية فان له دور عملي و فعلي ، حيث أن تعيينه يتم عرفيا .

ان دور السلطة المكلفة بالأوقاف في الرقابة المحدد في المادة 25 من ملحق دفتر شروط المذكورة في المرسوم التنفيذي 213/18 سالف الذكر و الممثلة في مدير الشؤون الدينية و الاوقاف بمساعدة وكيل الأوقاف على المستوى المحلي.

<sup>1</sup> - لم يستعمل المشرع الجزائري مصطلح التسيير المباشر إلا عند ذكر ناظر الوقف كشخص طبيعي مسير مباشر للملك الوقفي وذلك تأكيد منه على دور هذا الأخير في إدارة الوقف وفقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98.

<sup>2</sup> - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 234.



المشروع الجزائري أغفل بعض النقاط كعدم إعطاء الحرية الكافية لمن وكلت إليه مهمة حماية الملك الوقفي (وكيل الأوقاف - ناظر الأوقاف)، لما يتناسب مع الرسالة التي شرعت من أجلها الأوقاف، وتبقى مهمة الرقابة على عاتق القضاء.

خاتمة

من خلال ما سبق ندرك ان للوقف دور تعبدي، فهو صدقة جارية، يكسب بها الانسان ثواب كونه ينشا من ارادة الانسان دون اجبار او اكراه، ويعتبر الوقف احد اساليب التكافل الاجتماعي الذي يمكن معه النهوض في مواجهة التحديات التنموية التي يواجهها المجتمع الاسلامي عامة والجزائر خاصة.

والجزائر باعتبارها دولة إسلامية استلهمت مبادئ الوقف من الشريعة الإسلامية الغراء، فقد شهد الوقف في الجزائر إزدهارا في كل مناحي الحياة أيام حكم العثماني لكن ما لبث أن وقعت له العديد من الإنتكاسات عقب أن وطئت أقدام المستعمر الفرنسي الجزائر وما تبع ذلك من ممارسات شرعية أصيب عندها بالتصدع والإندثار وتحلّي ذلك من خلال القوانين والمراسيم الجائرة، التي ادت الى احداث عدة تغيرات بالوقف اضافتا الى العمل جاهدا على إزالة هذا الصنف من الأملاك، وبسبب قانون الثورة الزراعية الذي أمم ما تبقى من الأوقاف.

وبعد الإستقلال عانى الوقف من فراغ قانوني، رغم ذلك فان السلطات الجزائرية قد تأخرت في المبادرة لإسترجاع الأملاك الموقوفة بدليل أنها لم تقر مبدأ الإسترجاع إلا منذ سنة 1990 بموجب القانون 25/90 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري وما يزال البحث عن هذه الأملاك في بداياته، الذي اعاد بعث الملكية عموما والملكية الوقفية بصفة خاصة، ومحاوله من المشرع انقراض ما يمكن انقاضه اصدر قانون 10/91 المضمن قانون الاوقاف الذي يعد النواة الاولى لقانون الاوقاف في الجزائر، المتضمن مفهومه وطبيعته، اضافتا الى بيان اركانه وطرق اثباته كونه عقدا، لم يكتفي المشرع بذلك حيث عمد الى ضرورة تنميتها واستثمارها من اجل انقاضها ورفعها من الركود ذلك بإيجاد عقود استثماري تمثلت في عقد الايجار الذي يعد من اهم الصيغ واقدمها واكثرها عملية، كما اوجد عقود استثمارية اخرى تضمنها القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الاوقاف 10/91، فمن اجل استثمار الاراضي الفلاحية جاء بعقد المزارعة وعقد المساقاة وعقد الحكر لاستصلاح الاراضي البور، اما بالنسبة للأملاك الوقفية القابلة للبناء فقد استغلها بعقد المرصد، اضافة الى عقد الترميم و التعمير من اجل اصلاحها واستغلالها واعادتها من جديد، رغم كل هذه الصيغ لم ترفع الوقف من ركوده ولم تساهم في تنميته فقد بقيت معظم العقود حبيسة النصوص حيث ان التعامل بعقد الايجار هو الغالب.

هذا ما ادى بالمشرع الى ايجاد اليات مستحدثة من خلال اصدار المرسوم التنفيذي 213/18 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الاملاك العقارية الوقفية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، سواء كانت هذه العقارات مبنية او غير مبنية متواجدة في مناطق عامرة او قابلة للتعمير، مستثنيا العقارات ذات الطابع الفلاحي

والمنظمة بالمرسوم 70/14، ويمنح الاستغلال عن طريق صيغتي تقديم العروض او التراضي وبموجب عقد موقع من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر مع اقرار جملة من الشروط و الاجراءات اهمها ان يكون العقار وقف عام.

يعتبر الوقف رافدا من روافد تحقيق التنمية، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية التي تمر بها الجزائر، لكن يبقى الدور الذي يلعبه الوقف في خضم هذا التحول دون المستوى المرجو منه، مما يستدعي ضرورة الاهتمام به لإعادة دوره الاجتماعي و الاقتصادي لتحقيق ما هو مطلوب منه، ومن خلال هذه الدراسة توصلنا الى جملة من النتائج تتمثل في:

- الوقف تسقط فيه ملكية الواقف دون أن تنتقل إلى ذمة الموقوف عليه على حكم الله وبالتالي للوقف شخصية معنوي مستقلة عن شخصية مستحقيه وشخصية الواقف.
- عدم التفصيل في عقود الوقف واحالتها الى القانون المدني و احكام الشريعة الاسلامية
- حصر دور الوقف في استثمار الملك الوقفي عن طريق الايجار، و بالرجوع الى المرسوم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نجد ان هذا العقد اخضع لنفس احكام عقد ايجار المحلات الوقفية.
- ابرام عقود الايجار من طرف مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف يتم عن طريق التراضي في اغلب الاحيان وفي القليل ما يبرم عقد الايجاري عن طريق المزاد رغم الشفافية التي تشهد له.
- دور ناظر الملك الوقفي الغير مفعّل على ارض الواقع في كامل التراب الوطني والذي بقى نص في قانون ائقّل عاتق وكيّل الاوقاف، حيث ان مهامه تباشر مناصفتا بين المدير المحلي للشؤون الدينية ووكيل الوقاف .
- استغلال واستثمار العقارات الوقفية جعلها المشرع عن طريق عقود إدارية تتم وفق صيغتين عن طريق تقديم عروض واستثناء عن طريق التراضي.

## ➤ الاقتراحات والتوصيات:

- 1/ تحديد مدة الاستثمار مرتبط بواقع وطبيعة الأملاك العقارية الوقفية.
- 2/ ضرورة السعي لحصر الأوقاف وتكثيف الجهود لاسترجاع الأملاك الوقفية.
- 3/ تحديد المشرع للأحكام المنظمة للتعاقد عن طريق التراضي حتى تقضي شفافية أكبر الإجراءات المتبعة.
- 4/ استغلال الإعلام الهادف في توعية الجمهور وتعريفه بدور الوقف وقيمته التعبديّة و الاجتماعيّة.
- 5/ القيام بأبحاث معمقة لوضع آليات حديثة ووسائل قانونية لإدارة واستثمار الوقف في ظل احترام إرادة الواقف.
- 6/ تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على الإهتمام بإقامة مؤسسات ومشاريع وقفية.
- 7/ ضرورة إحداث برامج لترشيد وتوعية الواقفين وإقناعهم حول ما في الوقف من منفعة للمجتمع والإقتصاد الوطني حتى لا تكون شروطهم الوقفية عائقاً أمام تنمية وإستثمار موارد الوقف في الجزائر.
- 8/ إعطاء تحفيزات لإستثمار الأوقاف المتواجدة في الهضاب العليا وجنوب الوطن لتشجيع المستثمرين والمتعاملين للمساهمة في استغلال وتنميتها.
- 9/ إقامة جهد مشترك بين البنوك الإسلامية والسلطة المكلفة بالوقف من خلال ضمان تمويل هذه الأخيرة بالوسائل المتعارف عليها شرعاً بهدف تطوير ملكيات الوقف.
- 10/ تسليط عقوبة على كل من تسول له نفسه العبث بالأملاك الوقفية.

وفي الأخير نتمنى أننا ألمنا بقدر الإمكان بكل جزئيات هذا البحث، برغم من الصعوبات التي واجهتنا في جمع المعلومات وهذا لحدّثة هذا المرسوم وعدم وجود دراسات سابقة عليه، ونسأل الله العليّ القدير ان وفقنا في هذا البحث الذي كان هدفه إحياء وسيلة فعالة لتنمية المجتمعات الإسلامية من كل الجوانب الحياة الاجتماعية والثقافية والإقتصادية.

الملاحق

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
97	الجريدة الرسمية رقم 52 المتضمنة المرسوم التنفيذي 213/18	01
100	نموذج دفتر الشروط الخاص بصيغة تقديم العروض	02
105	نموذج دفتر الشروط الخاص بصيغة التراضي	03
110	نموذج عقد الايجار	04
115	دفتر شروط خاص بإيجار مسكن عن طريق عقد الايجار	05

- وبمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-242 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1438 الموافق 15 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 17-243 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1438 الموافق 17 غشت سنة 2017 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421 الموافق 28 يونيو سنة 2000 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو سنة 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،

**يرسم ما يأتي :**

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

**المادة الأولى :** تطبقا لأحكام المادة 26 مكرر 11 وطبقا لأحكام المادة 45 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق

**مرسوم تنفيذي رقم 18-213 مؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.**

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الشؤون الدينية والأوقاف،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 4-99 و143 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المتّم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،



**المادة 8 :** تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 4 أعلاه، لمدة أديانها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد، على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري.

يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي حقوقه.

**المادة 9 :** يتم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار مقابل تسديد ما يأتي :

- **خلال مرحلة الإنجاز :** يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقا لمقتضيات السوق العقارية،

- **خلال مرحلة الاستغلال :** تسديد نسبة مائوية من رقم الأعمال، تتراوح هذه النسبة بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

**المادة 10 :** يسدد المستثمر المستحقات المالية المتعلقة بالإيجار وبالنسبة المائوية من رقم الأعمال إلى حساب خزينة الأوقاف.

### الفصل الثالث

#### كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

**المادة 11 :** تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

**المادة 12 :** يكون استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في مفهوم هذا المرسوم، عن طريق تقديم عروض، تفتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة، أو عن طريق التراضي.

**المادة 13 :** تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

وبهذه الصفة، تتولى ما يأتي :

- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار،

- دراسة العروض المقدمة وتقييمها، على مرحلتين: الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي،

بالأوقاف، المعدل والمتمّم والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

**المادة 2 :** 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.

**المادة 3 :** تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم، الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه.

**المادة 4 :** تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، في مفهوم هذا المرسوم، إلى ضمان ترمين هذه الأملاك وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف وللتشريع والتنظيم المعمول بهما.

### الفصل الثاني

#### شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

**المادة 5 :** تتم عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.

**المادة 6 :** يمكن كل الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري، الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها.

**المادة 7 :** تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، في مفهوم هذا المرسوم، فيما يأتي :

- الأراضي غير المبنية، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،

- العقارات المبنية، الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية،

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

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

وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات وقفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة.

**المادة 22 :** يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم (الملحق الثاني).

**المادة 23 :** يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

**المادة 24 :** تجسّد عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في كل من الصيغتين المذكورتين أعلاه، بواسطة إعداد عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

**المادة 25 :** تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الاستغلال.

**المادة 26 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرّر بالجزائر في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018.

**أحمد أويحيى**

- انتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية.

**المادة 14 :** تتكون اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله، من :

- المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، عضواً،
- المدير الولائي للصناعة والمناجم، عضواً،
- المدير الولائي للأملاك 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.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها، بالنظر لكفاءاته.

**المادة 15 :** تتولى المصالح الولائية لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.

**المادة 16 :** تحدد كفاءات سير اللجنة وعملها بموجب قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف.

**المادة 17 :** يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

**المادة 18 :** يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، بناء على اقتراح الوالي المختص إقليمياً، بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

**المادة 19 :** يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم (الملحق الأول).

**المادة 20 :** يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار، بعد استيفاء تنظيم عمليات متتاليتين عن طريق تقديم العروض، أثبتتا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار.

**المادة 21 :** يمكن اللجوء، بصفة استثنائية، إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد

## الملحق رقم 02

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

تطبيقاً لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 213-18 المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يحدد دفتر الشروط هذا، البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.

**المادة الأولى:** يوجه العقار الوقفي، موضوع دفتر الشروط هذا، لإنجاز مشروع استثماري يُموّل من قبل مستثمر و/ أو عدة مستثمرين عموميين أو خواتم خاضعين للقانون

**أولا - الملف الخاص بالمستثمر :**

- 1 - تعهد، وفق النموذج المرفق،
- 2 - وصل سحب دفتر الشروط،
- 3 - نسخة من بطاقة الهوية،
- 4 - دفتر الشروط موقَّع ومؤشر عليه من طرف المستثمر،
- 5 - نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي،
- 6 - نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط.

**ثانيا - الملف الخاص بالمشروع الاستثماري :**

- 1 - بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي،
  - 2 - التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)،
  - 3 - تقديم قائمة بالإمكانيات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع،
  - 4 - مدة إنجاز المشروع المقترحة وجدول زمني يُبيِّن مدة الدراسات المختلفة ومراسل الإنجاز.
- يُطلب، حسب الحالة، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.
- المادة 7 :** 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 مرقَّم 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.
- لا تعقد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة.

الجزائري، من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

**المادة 2 :** يجب على المستثمر احترام تخصيص

العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا.

**المادة 3 :** يجب أن يكون المشروع الاستثماري

مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية.

يجب ألا يخلّ، بأي حال من الأحوال، المشروع الاستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

**المادة 4 :** يتم الإعلان عن الاستثمار في صحيفتين (2)

وطنيتين، على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض.

**المادة 5 :** يتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية

الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....، الكائن مقرها ب..... وذلك بعد تسديد مبلغ..... (..... دج) بناء على أمر بالدفع، لدى حساب الأوقاف " إيرادات " تحت رقم..... المفتوح لدى بنك ... (..) الكائن بعنوان.....

يُفتح باب المنافسة من أجل تقديم أحسن عرض عن طريق تقديم تعهدات مختومة تحمل عبارة "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي.....الموجه لإنجاز مشروع استثماري..... لا يفتح".

يتم إيداع العروض يوم.....قبل الساعة 12:00 سا منتصف النهار، كآخر أجل، لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....، ويراعى عند تحديد آجال تحضير العروض خصوصية المشروع الاستثماري ومكوناته.

يترتب على إيداع العرض قانونا، قبول المتعهد كل البنود والأعباء والشروط المذكورة في دفتر الشروط هذا.

**المادة 6 :** يُشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي،

عام أو خاص، يرغب في الاستثمار، أن يُثبت موطنه أكيدا ويتمتع بحقوقه المدنية.

يحتوي الملف المودع على الوثائق الآتية :

للسؤالون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم (حسب مراجع المسح إن وجدت).

**المادة 13 :** تعود ملكية العقار الوقفي المخصص لإنجاز مشروع استثماري إلى الوقف العام بموجب

.....  
 شهر بتاريخ ..... حجم ..... رقم .....

يتمثل العقار الوقفي، موضوع الاستثمار، في  
 ..... يقع ببليدية .....  
 ولاية..... (العنوان) .....

تقدر مساحته الإجمالية ب.....  
 مجموعة ملكية : ..... قسم : ..... يحده من :

الشمال : .....

الجنوب : .....

الشرق : .....

الغرب : .....

يتم تخصيص العقار الوقفي في إطار دفتر الشروط هذا، لاستقبال المشروع الاستثماري المتمثل في

يرفق بدفتر الشروط هذا، الملف التقني المتضمن على الخصوص المخططات من أجل الاطلاع عليها من قبل المترشحين، ويُفتح مجال الزيارة للموقع، عند الاقتضاء).

**المادة 14 :** يبرم عقد الاستثمار لمدة أديها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة، قابلة للتجديد، على أساس المرودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، (تحدد مدة العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته).

ويتم تجديد العقد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبّر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد.

يمكن، بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده، لا سيما الأحكام المالية منها، تحقيقا لمصلحة الوقف.

**المادة 15 :** يدفع المستثمر ما يأتي :

- خلال مرحلة الإنجاز : بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقاً لمقتضيات السوق العقارية .

- بعد دخول المشروع الاستثماري مرحلة الاستغلال : نسبة مائوية من رقم الأعمال. وتراوح هذه

**المادة 8 :** على إثر الانتقاء الأولي، تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة (3) الأوائل الذين تم انتقاؤهم، كتابيا، لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة أدناه، والتي تطلب حسب الحالة :

1 - نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة،

2 - كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول،

3 - نسخة من رقم التعريف الجبائي،

4 - الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود،

5 - تصريح يُبيّن 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.

تطلب اللجنة تقديم دراسة الجدوى التقنية الاقتصادية في أجل يُضبط حسب طبيعة المشروع الاستثماري من طرفها.

**المادة 9 :** يتم الانتقاء النهائي للمستثمر الذي تم اختياره من قبل اللجنة ، على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض.

ويتم مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية.

**المادة 10 :** يحرر محضر تقييم العروض بعد التوقيع عليه من قبل رئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف لاستكمال الإجراءات المعمول بها.

**المادة 11 :** يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين. وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي.

**المادة 12 :** بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعدّه إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

يتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد.

وتُجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي

- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن،

- الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار.

**المادة 20 :** 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.

**المادة 21 :** يعد المستثمر مخلصاً بالتزاماته التعاقدية، إذا أقدم على ما يأتي :

- عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لاسيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها،

- التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول،

- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد،

- إهمال المشروع، جزئياً أو كلياً،

- سوء تسيير الاستثمار.

**المادة 22 :** يُفسخ العقد من جانب واحد - السلطة المكلفة بالأوقاف - وعلى مسؤولية وعاتق المستثمر، إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات المنصوص عليها أعلاه وأحكام العقد المبرم.

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إذارين متتالين بفترة شهر واحد (1) يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي.

وبعد انقضاء أجل شهر (1)، يسري ابتداء من الإذار الثاني، تباشّر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد.

**المادة 23 :** بعد استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يُلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة.

النسبة بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.

يسد المستثمر المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف " إيرادات " تحت رقم..... المفتوح لدى البنك ... (..) الكائن بعنوان .....

**المادة 16 :** يلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالمشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء. كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدية لإنجاز المحدد ب.....

تمدد أجل 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.

ولا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل 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 (1) إلى ثلاث (3) سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته، بموجب ملحق للعقد.

وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع، يتم إذار المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

**المادة 17 :** يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويُثبت 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.

**المادة 18 :** تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف، في إطار مراقبة المستثمر، ما يأتي :

- التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد،

- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

**المادة 19 :** يحق للمستثمر :

- الانتفاع بعائدات الاستغلال،

**تعهد ( عن طريق تقديم عروض )**

أنا الممضي أسفله.....  
 المولود في ..... ب : .....  
 الساكن ب.....  
 بلدية : ..... ولاية : .....  
 بطاقة التعريف الوطنية رقم : .....  
 صادرة عن : ..... في : .....  
 أصرح بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بالإعلان عن  
 منح العقار الوقفي بغرض إنجاز المشروع الاستثماري،  
 وأقبل كل الأحكام الواردة فيه.

أتعهد بأنني أتمتع بكامل حقوقي المدنية، ولم أتعرض  
 لمنع حقوقي المدنية وغير مفلس، كما ألتزم بالأحكام الواردة  
 في دفتر الشروط في حالة ما إذا كان عرضي هو الأفضل،  
 وأن أدفع مسبقا المقابل السنوي لاستغلال العقار  
 الوقفي الكائن ب: .....  
 بلدية : ..... ولاية : .....  
 البالغة مساحته الإجمالية ..... م<sup>2</sup>.

كما أدفع كل المستحقات الأخرى الواردة في دفتر  
 الشروط هذا، وتكاليف الدراسة والبناء وفقا للمخططات  
 والتصاميم المعتمدة لدى المصلحة المكلفة بالأوقاف، إلى  
 غاية الحصول على شهادة المطابقة والدخول في الاستغلال.  
 حرر ب..... في .....

**المادة 24 :** ينتفع 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 بالوقف.

**المادة 25 :** بغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة  
 الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يحق  
 للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار  
 الوقفي، محل الاستغلال في إطار الاستثمار، والبنائية  
 المشيدة عليها، في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام  
 ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا والعقد المبرم.

**المادة 26 :** بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر  
 على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته.

كما يمكن المستثمر، بعد 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.

وفي هذه الحالة، يبقى المستثمر هو الطرف الملتمزم  
 أمام السلطة المكلفة بالأوقاف.

**المادة 27 :** في 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 الستين (60) يوما  
 الموالية للتبليغ، فيما يأتي :

- 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  
 ستين (60) يوما، 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%.

**قرئ وصادق عليه**

**إمضاء المستثمر**

## الملحق رقم 03

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

تطبيقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، يحدد دفتر الشروط هذا البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

**المادة الأولى :** يوجه العقار الوقفي، موضوع دفتر

الشروط هذا، لإنجاز مشاريع استثمارية يتم تمويلها عن طريق



مستثمر و/أو عدة مستثمرين عموميين أو خواص خاضعين للقانون الجزائري، من أجل ضمان تنميته واستغلاله الاستغلال الأمثل والمحافظة عليه.

**المادة 2 :** يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا.

**المادة 3 :** يجب أن يكون المشروع الاستثماري مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة، وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الشريعة الإسلامية.

ويجب ألا يُخلَّ، بأي حال من الأحوال، المشروع الاستثماري بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.

**المادة 4 :** يُشترط على كل شخص طبيعي أو معنوي مرشح للاستفادة من المنح عن طريق التراضي، أن يثبت موطنًا أكيدا ويسرا على الوفاء ماليا ويتمتع بحقوقه المدنية.

• يتعين على المستثمر تقديم ملف يتكون من الوثائق الآتية :

- 1 - تعهد، وفق النموذج المرفق،
- 2 - وصل سحب دفتر الشروط،
- 3 - نسخة من بطاقة الهوية،
- 4 - دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر،
- 5 - نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي،
- 6 - نسخة من السجل التجاري أو الاعتماد أو شهادة تعليم أو تكوين تؤهله لممارسة النشاط،
- 7 - نسخة من حصائل وجداول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث (3) الأخيرة، حسب الحالة،
- 8 - كشف الضرائب وصحيفة السوابق القضائية سارية المفعول، حسب الحالة،
- 9 - نسخة من رقم التعريف الجبائي، حسب الحالة،
- 10 - الوثيقة المتعلقة بالتفويض لإبرام عقود، حسب الحالة،
- 11 - تصريح يبين مؤهلات المستثمر في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية، مرفقا بالوثائق الثبوتية (شهادات حسن الإنجاز... إلخ)، حسب الحالة.

يمكن طلب أي وثيقة أخرى تودع في الملف.

تستثنى 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.

• يتعين على المترشح تقديم دراسة جدوى تقنية اقتصادية، يثبت فيها مردودية المشروع وأهميته للأوقاف.

تتضمن هذه الدراسة على الخصوص، ما يأتي :

- 1 - بطاقة تقنية تتضمن وصف المشروع المزمع إنجازه ومحتوياته وتصميمه الأولي،
  - 2 - التكلفة التقديرية للمشروع ومخطط التمويل (الهندسة المالية للمشروع)،
  - 3 - تقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لإنجاز المشروع،
  - 4 - تحديد مدة إنجاز المشروع وجدول زمني يبين مدة الدراسات المختلفة ومراحل الإنجاز.
- يطلب، حسب الحالة، التقرير الموضح للأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية الثقافية الوقفية المحمية.

**المادة 5 :** تقوم اللجنة الولائية لفتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بدراسة الملف الخاص بالمستثمر على أساس معايير الاستثمار المعمول بها.

**المادة 6 :** بعد إعداد محضر اللجنة، يتم رفع الملف كاملا إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل استكمال الإجراءات المعمول بها.

**المادة 7 :** يمنح الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري عن طريق التراضي، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين.

تبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي.

**المادة 8 :** بعد الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري، يتم إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، تعدّه إدارة الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية.

ويتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد.

وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي

لدى البنك ..... (.....) الكائن بعنوان .....

**المادة 12 :** يلتزم المستثمر، في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثماري مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء. كما يلتزم باحترام الجدول الزمني التعاقدى للإنجاز المحدد ب.....

تمدد آجال إنجاز المشروع الاستثماري إذا طرأ سبب قاهر حال دون التقيد بها، وذلك بنفس المدة التي تعذر فيها الوفاء بالالتزامات.

ويتعين، حينئذ، مع إعلام الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية، كتابيا، في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام.

ولا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.

وإذا لم يتمكن المستثمر من إتمام المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في العقد، وبعد دراسة المبررات المقدمة، يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف منحه أجلا إضافيا يتراوح بين سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات، حسب طبيعة المشروع وأهميته، بموجب ملحق للعقد.

وعند انقضاء الأجل الإضافي دون إتمام المشروع الاستثماري، يتم إعداز المستثمر، تحت طائلة فسخ عقد الاستثمار، دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

**المادة 13 :** يدخل المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بعد الحصول على شهادة المطابقة والتراخيص اللازمة لممارسة النشاط ووفاء المستثمر بكل التزاماته، ويثبت ذلك بموجب محضر الدخول في مرحلة الاستثمار يعده مدير الشؤون الدينية والأوقاف.

ويمكن، بشكل استثنائي، الترخيص بالشروع في الاستغلال جزئيا إذا لم تؤثر عملية بناء المرافق المتبقية غير المنجزة على المشروع الاستثماري.

**المادة 14 :** تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف، في إطار مرافقة المستثمر، ما يأتي :

- التسليم الفوري للعقار الوقفي بعد إمضاء العقد،  
- تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية.

**المادة 15 :** يحق للمستثمر :

- الانتفاع بعائدات الاستغلال،  
- استغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن،  
- الاستفادة من تجديد عقد الاستغلال.

لشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد، والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم (حسب مراجع المسح إن وجدت).

**المادة 9 :** تعود ملكية العقار الوقفي المخصص لإنجاز مشروع استثماري إلى الوقف العام بموجب .....  
..... شهر بتاريخ .....  
..... رقم .....

يتمثل العقار الوقفي موضوع الاستثمار في .....  
..... يقع ببلدية .....  
ولاية ..... (العنوان) .....،  
تقدر مساحته الإجمالية ب.....، مجموعة ملكية : ..... قسم : ..... يحده من :

- الشمال : .....

- الجنوب : .....

- الشرق : .....

- الغرب : .....

يتم تخصيص العقار الوقفي في إطار دفتر الشروط هذا، لاستقبال المشروع الاستثماري المتمثل في .....

**المادة 10 :** 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 ( تحدد مدة العقد حسب حجم الاستثمار وأهميته).

ويتم تجديد العقد ضمنيا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد.

يمكن، بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده، لا سيما الأحكام المالية منها تحقيقا لمصلحة الوقف.

**المادة 11 :** يدفع المستثمر ما يأتي :

- خلال مرحلة الإنجاز : بدل إيجار سنوي، ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة الإيجار وفقاً لمقتضيات السوق العقارية .

- بعد 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.

يسدد المستثمر المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف " إيرادات " تحت رقم..... المفتوح

**المادة 20 :** ينتفع 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 بالوقف.

**المادة 21 :** بغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال، في إطار الاستثمار والبنائية المشيدة عليها، في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط هذا والعقد المبرم.

**المادة 22 :** بعد إتمام عملية الإنجاز، يتولى المستثمر على عاتقه، ضمان تسيير وإدارة المشروع وصيانته.

كما يمكن المستثمر، بعد 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 وبتود العقد المبرم.

وفي هذه الحالة، يبقى المستثمر هو الطرف الملتزم أمام السلطة المكلفة بالأوقاف.

**المادة 23 :** في 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 الستين (60) يوما الموالية للتبليغ، في :

- إما مواصلة الإنجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمنان 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 ستين (60) يوما، 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%.

**قرئ وصادق عليه**

**إمضاء المستثمر**

**المادة 16 :** 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 الاستثمار عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف، إذا لم يبد رغبتة في التجديد.

**المادة 17 :** يعدّ المستثمر مخلا بالتزاماته التعاقدية، إذا أقدم على ما يأتي :

- عدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال، لا سيما منها عدم إنجاز المشروع في المدة المتفق عليها،

- التأخر في انطلاق الأشغال ذات الصلة بإنجاز المشروع، دون مبرر مقبول،

- التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة في العقد،

- إهمال المشروع، جزئيا أو كليا،

- سوء تسيير الاستثمار.

**المادة 18 :** يفسخ العقد من جانب واحد - السلطة المكلفة بالأوقاف - وعلى مسؤولية وعاتق المستثمر، إذا لم يحترم هذا الأخير الالتزامات المنصوص عليها أعلاه وأحكام العقد المبرم.

تتم مباشرة إجراءات الفسخ بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد (1)، يتم تبليغهما بواسطة محضر قضائي.

بعد انقضاء أجل شهر (1) يسري ابتداء من الإعدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات فسخ العقد.

**المادة 19 :** بعد استنفاد الطرق الودية في حل النزاع بين المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف، يلجأ إلى المحكمة الإدارية المختصة.

**تعهد (المنح عن طريق التراضي)**

أنا الممضي أسفله.....  
المولود في ..... ب: .....  
الساكن ب: .....  
بلدية: ..... ولاية: .....  
بطاقة التعريف الوطنية رقم: .....  
صادرة عن: .....  
في: ..... أصرح  
بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بمنح العقار الوقفي  
بغرض إنجاز المشروع الاستثماري عن طريق التراضي،  
وأقبل كل الأحكام الواردة فيه.

أتعهد بأنني أتمتع بكامل حقوقي المدنية، ولم أتعرض  
لمنع حقوقي المدنية وغير مفلس، كما ألتزم بإنجاز  
مشروع استثماري وقفي وأن أدفع مسبقا المقابل السنوي  
لاستغلال العقار الوقفي الكائن ب: .....  
بلدية: .....  
ولاية: ..... البالغة مساحته  
الإجمالية ..... م<sup>2</sup>.  
كما أدفع كل المستحقات الأخرى الواردة في دفتر  
الشروط هذا، وتكاليف الدراسة والبناء وفقا للمخططات  
والتصاميم المعتمدة لدى المصلحة المكلفة بالأوقاف إلى  
غاية الحصول على شهادة المطابقة والدخول في الاستغلال.  
حرر ب: ..... في .....  
.....

الملحق رقم: 0

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية: غرداية

عقد الإيجار

بين

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية غرداية  
المسماة فيما يأتي "المؤجر"

الرقم

التاريخ:

الطرف الأول

يمثلها : الأمير عبد القادر الحاج محمد  
بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف  
و

السيد(ة) : ////////////////

المولد(ة) في : //////////////// ب.ب : /// ولاية : غرداية

الساكن ب : //////////////// بلدية: ////////////////

بصفته : مستأجر مسكن

المسمى فيما يأتي "المستأجر"

الطرف الثاني

المادة 01: يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص  
عليها في هذا العقد الموقع من الطرفين ، الملك الوقفي  
الآتي بيانه :

التعيين :مسكن

الكائن(ة) : ////////////////

بلدية :. //////////////// ولاية : غرداية

والمتكون (ة) من : ////////////////

المساحة الإجمالية : 140 م2

المساحة المبنية : 140 م2

المادة 02 مدة العقد.

تحدد مدة العقد كما يلي :

- عشرون شهرا ابتداء من تاريخ : 2014/12/01 إلى غاية : 2016/07/31

المادة 03 : ثمن الإيجار :

حدد ثمن الإيجار ب: ثلاثة آلاف دينار جزائري ( 3.000.00 دج).

ويدفع في نهاية.. كل شهر .إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية : غرداية .تحت رقم : ////////////////

الطابع

بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـ : بلدية بنورة  
يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده

الطابع

#### المادة 04: الأعباء

أنتفق الطرفان -دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد ، وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني - على ما يلي :  
يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية ، وتكون الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين .

#### المادة 05: الضمانات .

يدفع المستأجر مبلغا قدره : ستة آلاف دينار جزائري ( 6.000 دج)  
عند التوقيع على العقد ، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع " كفالة " يسلمه له المؤجر ، وذلك على محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام.  
ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم ، وإصلاح الوقف عند المغادرة .

#### المادة 06: يخصص الملك الوقفي المؤجر .: للسكن

ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

#### التزامات

#### المتعاقدين

#### المادة 07: التزامات المستأجر.

يلتزم المستأجر بما يلي :

- 1- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، وعدم إجراء أي تحويل على المحلات
- 2- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.
- 3 - السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها .  
التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينفع بها
- 4- إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، وذلك دون أعذار ولا أخطار مسبق من المؤجر .
- 5- يعفى المستأجر من دفع الضرائب والرسوم عن العقار، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف ويلتزم بالأعباء الأخرى.
- 6- تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإن لم يتحقق ذلك، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه .
- 7 - عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار  
إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من "المؤجر" .
- 8- تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة .
- 9 - عدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه.
- 10- عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان، إلا بعد

الطابع

الموافقة الكتابية من " المؤجر".

- 11 - احترام القوانين، والآداب العامة، وحسن الجوار.
  - 12- تسديد تكاليف إيصال الكهرباء ، والماء ، الغاز ، وفاتورات استهلاكها.
- المادة 08 : التزامات المؤجر
- يلتزم المؤجر بما يلي :
- 01- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة .
  - 02-الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجر تمتعا إرتياحيا
- المادة 09 : يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون الجاري به العمل في هذا المجال.

#### فسخ العقد

- المادة 10: يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد لأحد الأسباب التالية:
- 1 - عدم دفع قيمة الإيجار، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك .
  - 2- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.
  - 3- عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.
  - 4- تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى وأحكام المادة 05 أعلاه .
  - 5- إهمال الملك الوقفي وعدم صيانتته والمحافظة عليه بما يوجب الرجوع العادي.
  - 6- عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة .
  - 7- في حالة وفاة المستأجر ، يفسخ العقد بقوة القانون ، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.
- المادة 11 : للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي . ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.
- المادة 12: عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل المصالح المسيرة للأوقاف .

الطابع

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

الملحق رقم: 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لـ.....

رقم التسجيل : .....

## دفتر الشروط

خاص بإيجار مسكن عن طريق عقد إيجار  
مسكن كائن بـ:..... بلدية :.....  
لمدة :.....سنة(.....)

السعر الافتتاحي للإيجار السنوي:.....دج  
كفالة المشاركة :..... % من السعر الافتتاحي  
كفالة الضمان :..... % من السعر الافتتاحي



## المادة الأولى: الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تنظيم وتحديد شروط وكيفيات إيجار واستغلال الملك الوقفي المتمثل فيما يلي :

تعيين الملك الوقفي	المكان والعنوان	محتويات الملك م 2	السعر الافتتاحي (دج (سنويا)	ملاحظات
مسكن				

## المادة الثانية: صيغة الإستثمار

يتم الايجار عن طرق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض .

## المادة الثالثة:المزايدة العلنية :

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية، يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية ..... ) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك .....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب) /التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد، إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :  
- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من السعر الافتتاحي للايجار السنوي .  
- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.  
- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).  
وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم : .....على الساعة .....(يوم العمل الموالي ) وذلك ب ..... (تحديد مكان الفرز)  
ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .  
-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .  
-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .  
ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية )، رئيسا.
- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).
- مدير التنظيم و الشؤون العامة
- مدير مصالح أملاك الدولة
- محضر قضائي .

\* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، مع إثبات الحضور بالتوقيع.

لا يبيت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الافتتاحية .  
وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدّم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .  
و يحضر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد .  
ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي على الوثائق التالية :  
- طلب المشاركة يحتوي على الاسم و القب و العنوان .  
- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض .  
- كشف الضرائب .

- صك مؤثر عليه من طرف البنك الضامن باسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .  
- شهادة إثبات الإقامة .  
- شهادة السوابق العدلية .

## د/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة ..... % إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المزارعة) و مغادرة المسكن الوقفي ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .  
هـ/ الوكالة :

- يجب على أي شخص يتقدم نانبا عن غيره أن يثبت ما يأتي :  
- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل .

- قدرة الموكل (بكسر الكاف) على الوفاء ماليا .

و / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه .

ي / في الاحتجاجات :

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزادات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن .

ن / التوقيع على المحضر :

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة 04: مدة عقد الايجار

يبرم عقد الايجار لمدة : ثلاث سنوات (03) ، غير قابلة للتجديد .

- الصفحة الثانية-

المادة 05 : التعيين

عقار وقفي معد للسكن الكائن بـ : .....

بلدية : ....., ولاية : .....

يحده شمالا : ....., جنوبا : .....

شرقا : ....., غربا : .....

المساحة الإجمالية : ..... م<sup>2</sup> ، المساحة المبنية : ..... م<sup>2</sup>

المتكون من ..... غرف و (دورة مياه) و (الحمام) و (المطبخ)

المادة 06: حقوق المتعامل المتعاقد .

- الإستغلال الحر الارتياعي للمسكن الوقفي المعروضة للايجار الموضوعة تحت تصرفه لغرض السكن فقط ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف طبقا للمادة :18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .

- يفترض في المتعامل المتعاقد أنه زار المسكن الوقفي المعروض للايجار و يعرف تمام المعرفة قوامه و حالته و ذلك تحت مسؤوليته

- المبادرة في فسخ العقد لاي سبب شخصي أو عائلي ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر الامصلحة المتعاقدة بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام .

المادة 07: التزامات المتعامل المتعاقد

يجب على المتعامل المتعاقد مايلي :

يمنع على المتعامل المتعاقد إحداث أي تغيير في طبيعة المسكن الوقفي زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة . ويتربط عليه أثناء الاستغلال القيام بالاصلاحات الضرورية للاضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .

- يلتزم المتعامل المتعاقد باحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها

- لا يمكن للمتعامل المتعاقد أن يؤجر فرعا لهذا المسكن أو لجزء منه، وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد دون أية إجراءات قضائية .

- تامين المسكن الوقفي ضد الاخطار المتوقعة .

- إخلاء المسكن الوقفي وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الاجل المتفق عليه في العقد، دون إعدار ولا اخطار مسبق من المؤجر .

المادة 08 : حقوق المصلحة المتعاقدة .

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الايجار في الحالات التالية :

أ - الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه .

ب - التأخر عن دفع الايجار لمدة ثلاثة أشهر (03) .

ج - ملاحظة إهمال المسكن الوقفي وعدم صيانتة وعدم الحفاظ عليها محافظة الرجل العادي .

د - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة المسكن الوقفي تعرضه إلى بعض الأضرار أن تخصم قيمتها من الضمان

الصفحة الثالثة-

المادة 09 : التزامات المصلحة المتعاقدة

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الايجار مع المتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزداد.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم المسكن الوقفي وملحقاته المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزداد وتمكينه من الاستغلال بصورة ارتياحية.

المادة 15 : وفاة المتعامل المتعاقد ( المستثمر ) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

المادة 16: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة، بعد استنفاد الطرق الودية .

المصادقة

حرر ب:.....في:.....  
امضاء المتعامل المتعاقد

- الصفحة الرابعة-

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصادر

▪ القرآن الكريم

▪ الأحاديث الشريفة

ثانيا : القواميس المعاجم

1- بن منظور، لسان العرب، المجلد 4، دار صادر، بيروت، بدون سنة طبع .

2- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط ، الطبعة 4 ، مكتبة الشروق الدولية ، مصر، 2004 .

ثالثا : المراجع

1- امام محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، بدون سنة نشر.

2- خالد رامول ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، الطبعة 3 ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 .

3- خير الدين بن مشرّن ، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير وضبط الملك العقاري الوقفي، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2014 .

4- خير الدين موسى فطازي ، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف ، الجزء 1، الطبعة 1، دار زهران للنشر و التوزيع ، الأردن، 2012 .

5- زهدي يكن ، أحكام الوقف ، الطبعة 1 ، المكتبة العصرية ، بيروت ، بدون سنة نشر .

6- سلطان بن محمد بن زهران الحراصي ، مباحث في النظارة على الوقف ، بدون طبعة ، الناشر وزارة الاوقاف و الشؤون الدينية ، سلطنة عمان ، 2012 .

7- سليم هاني منصور، الوقف ودوره في التنمية الاجتماعية، الطبعة 1 ، دار البشائر الاسلامية، بيروت، لبنان، 2009 .

8- شهوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، جسر للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2010 .

9- شيخ نسيمه، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، بدون طبعة ، دارهومة للطباعة ، الجزائر، 2012 .

- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على حق الانتفاع ، المجلد 6 ، الجزء 2، المنشورات الحقوقية ، بيروت ، 2000 .
- 11- عبد الرزاق بن عمار بوضياف ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الاسلامي و التشريع ، بدون طبعة ، دار الهدى، الجزائر، 2010 .
- 12- عبد الرزاق بوضياف ، ادارة أموال الوقف و سبل استثمارها، بدون طبعة، دار الهدى ، عين مليلة، 2010
- 13- عبد الفتاح صلاح، نظام الوقف في التطبيق المعاصر، الطبعة 1، مكتبة فهد الوطنية، جدة، 2003.
- 14- عبد المنعم صبحي ، نظام الوقف في الإسلام وأثره في الدعوة الى الله ، بدون طبعة ، دار الجامعة الجديدة ، طنطا ، 2008 .
- 15- عكرمة سعيد صبري ، الوقف الاسلامي بين النظرية و التطبيق ، الطبعة 1 ، دار النفائس للنشر والتوزيع ، الاردن، بدون سنة طبع .
- 16- علاء الدين ابي بكر بن مسعود الكساني، بدائع الضائع في ترتيب الشرائع ، الجزء 6 ، دار الكتب العلمية بيروت، بدون سنة نشر.
- 17- عمر حمدي باشا ، عقود التبرعات، الهبة- الوصية-الوقف ، بدون طبعة ، دار هومة ، الجزائر، 2014.
- 18- عيسى بن محمد بوراس ، توثيق الوقف العقاري في الفقه الاسلامي و القانون الجزائري ، الطبعة 1، نشر جمعية التراث ، القرارة غرداية ، 2012 .
- 19- الحسين بن شيخ آت ملويا، قانون الاسرة - نصا و شرحا- بدون طبعة ، دار الهدى، الجزائر، 2014 .
- 20- محمد حبار ، نظرية بطلان التصرف القانوني في القانون المدني الجزائري و في الفقه الاسلامي .
- 21- محمد كنانة ، الوقف العام في التشريع الجزائري، بدون طبعة ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2006 .
- 22- منذر قحف ، الوقف الاسلامي تطوره ادارته و تنميته ، الطبعة 2 ، دار الفكر ، سوريا ، 2006 .
- 23- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، بدون طبعة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 .
- 24- وهبة السحيلي ، الفقه الاسلامي وأدلته ، الجزء 8، دار الفكر، سوريا، 1989 .
- 25- يوسف القرضاوي، نظام الوقف في الفقه الاسلامي في ضوء النصوص والمقاصد الشرعية، الطبعة 1، دار المقاصد، 2015.

رابعا : النصوص القانونية و التنظيمية :

- القوانين:

1-القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ،الجريدة الرسمية 1984،العدد 52 المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ،الجريدة الرسمية 2005 ،العدد 15.

2-القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 1990 العدد 49 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية 1995 العدد 55.

3-القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية 1990 العدد 52.

4-القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف الجريدة الرسمية 1991، العدد 21.

5-القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001، الجريدة الرسمية 2001 العدد 29.

3- الأوامر و المراسيم:

1-الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية 1975، العدد 78 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية 2005، العدد 44، والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية 2007، العدد 31.

2-الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية 1971 العدد 97 الملغى بالقانون 25/90 المؤرخ في 13/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 1990 العدد 49 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية 1995 العدد 55.

3-الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في الجريدة الرسمية 1975، العدد 92.

4-المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية 1993، عدد 14 ،الملغى بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2017 ،الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية 2011، العدد 14.

5-المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، الجريدة الرسمية 1991، العدد 16.

- 6-المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة أملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية 1998، العدد 90.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/06/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح شؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية 2000، العدد 47.
- 8-المرسوم 70/14 المؤرخ في 10/02/2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخ في 20/02/2014.
- 9-المرسوم التنفيذي 213/18 المؤرخ في 29/08/2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 52 .

- القرارات الوزارية :

- 1-القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999، الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الاوقاف، المتضمن انشاء لجنة الاوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها .

خامسا : الرسائل العلمية و المذكرات :

1. احمد قاصي، الوقف ودوره في التنمية البشرية - دراسة حالة الجزائر- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم التسيير تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2007/2008 .
2. خديجة غازي، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، السنة الجامعية 2011/2012 .
3. خير الدين بن مشرنن ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الادارة المحلية ، جامعة تلمسان ، السنة الجامعية 2011/2012 .
4. صورية زردوم ،النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2009/2010 .
5. محمد بن أوزينة،استثمار الاعيان الوقفية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر حقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة غرداية،2014/2015 .
6. خديجة بن معطي ،النظام القانوني للأموال الوقفية في القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق ، المركز الجامعي غرداية ، جامعة الاغواط ، 2014/2015.



7. ملوك أحمد ، استثمار العقار الوقفي العام في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة خميس مليانة ، 2015 .

سادسا : المجالات القانونية:

1. عقوبي محمد وماجري يوسف، استغلال الاملاك الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة الجلفة، العدد الاول، امارس 2019.

2. منال بن محمد. حلمي، صفقات التراضي في الجزائر، أسلوب ابرام خاص بضوابط قانونية غامضة. مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 13، جوان 2015.

3. فارس مسدور، التجربة الجزائرية في ادارة الاوقاف الماضي، الحاضر، المستقبل، مقال مقدم للنشر في مجلة اوقاف، 2013.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

الصفحة

الموضوع

شكر وعرهان

الإهداء

قائمة المختصرات

ملخص

المقدمة

أ- و

## الفصل الأول: الإطار النظري لنظام الوقف

8	المبحث الأول: مفهوم الوقف
8	المطلب الأول : تعريف الوقف وطبيعته لقانونية
8	الفرع الأول: التعريف اللغوي والفقهي للوقف
11	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للوقف
13	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للوقف
14	المطلب الثاني: أركان الوقف وخصائصه
14	الفرع الأول: الأركان التي يقوم عليها الوقف
23	الفرع الثاني: الخصائص التي يتميز بها الوقف
29	المبحث الثاني: تقسيمات الوقف وتمييزه عن عقود التبرعات المشابهة
29	المطلب الأول: تقسيمات الوقف
30	الفرع الأول: تقسيمات الوقف باعتبار الواقف والموقوف
31	الفرع الثاني : تقسيم الوقف باعتبار الموقوف عليه والصيغة
35	المطلب الثاني: تمييز الوقف عن عقود التبرعات المشابهة
35	الفرع الأول: تمييز الوقف عن الوصية
37	الفرع الثاني: تمييز الوقف عن الهبة

## الفصل الثاني: آليات واجراءات استغلال واستثمار العقار الوقفي

40	المبحث الاول: طرق استثمار العقارات الوقفية .....
40	المطلب الاول: استثمار العقار الوقفي عن طريق الايجار .....
40	الفرع الاول: ابرام عقد الايجار .....
45	الفرع الثاني: الأجرة وأحقية الايجار .....
47	الفرع الثالث: آثار عقد الايجار و انتهائه .....
52	المطلب الثاني: استثمار العقارات الوقفية حسب طبيعتها .....
52	الفرع الأول: استغلال واستثمار الأراضي الزراعية و الاراضي العاطلة .....
56	الفرع الثاني: استغلال واستثمار الأراضي الوقفية القابلة للبناء .....
58	الفرع الثالث: استغلال واستثمار الاملاك الوقفية المبنية المعرضة للحراب و الاندثار .....
62	المبحث الثاني: اجراءات وكيفيات استغلال واستثمار العقارات الوقفية حسب مرسوم 213/18
62	المطلب الاول: شروط و اجراءات استغلال العقارات الوقفية .....
62	الفرع الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية .....
66	الفرع الثاني : إجراءات استغلال العقارات الوقفية .....
79	المطلب الثاني: كيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار .....
79	الفرع الأول: الوسائل القانونية لإستغلال وإستثمار العقار الوقفي .....
83	الفرع الثاني: دفتر شروط إستغلال العقارات الوقفية .....
87	الفرع الثالث: الرقابة على العقار الوقفي الموجه للإستثمار .....
91	الخاتمة .....
95	الملاحق .....
117	قائمة المصادر المراجع .....
123	فهرس المحتويات .....