



جامعة زيان عاشور بالجلفة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

إدارة الأملاك الوقفية وسبل استثمارها في

الجزائر

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

بن مصطفى عيسى

إعداد الطالبة:

براهيمي سميرة

لجنة المناقشة:

رئيسا

الدكتور بورزق أحمد

مشرفا ومقررا

الأستاذ بن مصطفى عيسى

مناقشا

الأستاذ مسلمي بن عبد الله

الموسم الجامعي: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

(وانفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه)

(سورة الحديد:7)

إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما، أمي الغالية ضياء
البيت ومنار الطريق صاحبة القلب الكبير والصدر الحنون، وأبي العزيز سندي في الدنيا
الذي رباني على الأخلاق الفاضلة وعلى حب الوطن.
إلى كل إخوتي التي جمعتنا الحياة في كنف واحد.
وإلى كل من جمعني بهم أسمى عبارات الصداقة.

كلمة شكر

الحمد والشكر لله شكرا يليق بعظمته وجلاله تعالى الذي وفقني لإتمام هذا البحث، والصلاة والسلام على سيدنا محمد - صلى الله عليه وسلم - أعظم خلق الله، قال الله عز وجل: (وقال ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين).

أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي المشرف بن مصطفى عيسى على بذل مجهوده بتوجيهاته ومساعدته لي طوال فترة تحضير هذا البحث.

وإلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على إبداء نصائحهم القيمة.

كما أتقدم بالشكر لكل الأساتذة الذين درسوني من الإبتدائي إلى الماستر.

وإلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد.

مقدمة

الوقف نوع من الصدقات الجارية التي لا ينقطع أجرها حتى بعد موت صاحبها، وقد ازدهر وتطور في الجزائر على مر الزمن وكثرت منافعه، فبمجيء الإسلام اهتم به واعتبره من التبرعات التي تقرب إلى الله عز وجل، وقد استمد مشروعيته من الكتاب والسنة وأعمال الصحابة التابعين قال تعالى: (لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون)⁽¹⁾، وقال تعالى: (وتعاونوا على البر والتقوى)⁽²⁾، وكان للوقف دور مهم في حياة المجتمع الإسلامي، حيث ساهم في ازدهاره وتنميته في نواح مختلفة وكان يرمى شؤونها نظارة للوقف.

ثم جاءت الفترة العثمانية التي تميزت بتكاثر ملحوظ وانتشار واسع للأوقاف في مختلف أنحاء البلاد واستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة، فكان للوقف دور هام في حياة المجتمع حيث كان يوفر مناصب الشغل ويساهم في إصلاح حال الفقراء والمحتاجين وتوفير الخدمة العمومية.

إلا أنه عرف تراجعاً كبيراً خلال عهد الإستعمار الفرنسي لأنها اعتبرته أحد المشاكل الكبيرة التي تعاكس سياستها الإستعمارية، لذلك واجهته بالمصادرة والنهب بشتى الوسائل، فعملت الإدارة الفرنسية جاهدة على إصدار العديد من القرارات والمراسيم وكان أول قرار فرنسي يتعلق بالأوقاف هو القرار الصادر في سبتمبر 1830 الذي يحدد ملكية الدولة، وقد تضمن بنوداً تنص على أن للسلطات العسكرية الفرنسية الحق في الإستحواذ على أملاك الحكام الأتراك السابقين والكراغلة وبعض الحضر، ثم تلاه مرسوم ديسمبر 1830 الذي خول للأوروبيين امتلاك الأوقاف.

وبعد رحيل المستعمر أصدر المشرع الجزائري مجموعة قوانين تنظم الأملاك الوقفية فأصدر أول مرسوم في مجال الأوقاف وهو مرسوم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 والمتضمن الأملاك الحبسية، حيث حاول من خلاله

(1) سورة آل عمران، الآية 92.

(2) سورة المائدة، الآية 2.

تنظيم الوقف، وأيضا قانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة وخصص له ثمانية مواد،
ونص دستور 89 على حماية الأملاك الوقفية كما حافظ على ذلك دستور 96 حيث جاء في المادة 52 منه على
أن (الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها)، كما صنف قانون 25/90
المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 الأملاك الوقفية ضمن الأملاك العقارية، وأحالت المادة
32 منه إلى تنظيم الوقف عن طريق قانون خاص، وفي سنة 1991 صدر بالفعل قانون 10/91 المؤرخ في
1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف الذي ينظم ويحمي الأملاك الوقفية، وقد تم تعديله بموجب القانون
07/01 ثم بالقانون 10/02، وصدرت مراسيم عديدة منها المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في
1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .
والوقف عرفته عدة مواد من القوانين فنجد قانون الأسرة عرفه في المادة 213 بأنه: (حبس المال على التملك لأي
شخص على وجه التأيد والتصديق)، أما قانون التوجيه العقاري عرفه في المادة 31 منه: (الأملاك الوقفية هي
الأملاك التي حبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع بها جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة
عامة سواء كان التمتع بها فوراً أو عند وفاة الموصيين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور)، كذلك قانون
الأوقاف عرفه في المادة 3 بأنه: (الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصديق بالمنفعة على
الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

والوقف له شخصية معنوية واستقلال مالي خاص به وقد يكون عقارا أو منقولا أو منفعة، وحتى يكون نافذا لا بد
أن يتم بعقد موثق ويتم تسجيله لدى مفتشية الضرائب إلا أنه معفى من حقوق التسجيل ويشهر على مستوى
المحافظة العقارية.

وازدهر الوقف على مر الزمن وكثرت منافعه ولم يقف الواقفون عند حبس الأموال والعقارات لبناء المساجد أو
حفر الآبار، بل توسعوا في ذلك إلى بناء المدارس لنشر العلم وتشيد المستشفيات والصيدليات، وتوسع أكثر

ليشمل المجالات الإقتصادية كشق الطرق واستغلال الأراضي الزراعية وبناء مساكن وتأجيرها، لذلك استحدث
المشروع الجزائري عقود لإستثمار الأملاك الوقفية لضمان استمرار نفعه وتحقيق أغراضه الخيرية فالإستثمار هو زيادة
حجم الأموال الموقوفة المستغلة أو الرأسمالية للوقف.

وتكمن أهمية الوقف أنه عمل خيري يقرنا من الله عزوجل لكسب رضاه والفوز بالجنة، وهو يسعى لإعانة
الفقراء والمحتاجين وتحقيق مبدأ التعاون والتكافل بين أفراد المجتمع.

أما عن أهداف هذه الدراسة فهي تتمحور إلى عرض التطور التاريخي لإدارة الأملاك الوقفية في الجزائر وتسييرها
من قبل الهيئة المكلفة بذلك، وعرض مجموعة العقود التي جاء بها المشروع الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية
للتفصيل فيها أكثر والاستفادة منها وإثراء المكتبة القانونية.

ومن أجل هذه الدراسة اعتمدت على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة بعقود الاستثمار
الوقفية، وللإحاطة بموضوع هذه الدراسة نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشروع الجزائري إدارة الأملاك الوقفية، وماهي العقود التي تستثمر بها ؟

للإجابة عن الإشكالية السابقة سنتناول فصلين ، في الفصل الأول نتكلم عن إدارة الأملاك الوقفية والجهات
المكلفة بها في الجزائر، وذلك من خلال مبحثين في المبحث الأول نتطرق لإدارة الأملاك الوقفية في الجزائر، وفي
المبحث الثاني الجهات المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية في الجزائر.

أما في الفصل الثاني سنتناول استثمار الأملاك الوقفية في الجزائر، ففي المبحث الأول نتطرق لاستثمار الأملاك
الوقفية بالإجارة العادية، وفي المبحث الثاني استثمار الأملاك الوقفية في ظل قانون 07/01.

الفصل الأول

إدارة الأملاك الوقفية والجهات

المكلفة بها في الجزائر

يعتبر الوقف مظهر من مظاهر الخير فهو يسعى لمعاونة كل محتاج، وقد وجد منذ عصور قديمة وانتشر وتطور في الجزائر عبر عدة مراحل أولها بظهور الإسلام الذي استمد أحكامه من الشريعة الاسلامية القائمة على العدالة الاجتماعية، ثم الفترة العثمانية التي تكاثرت فيها وانتشر عبر مختلف أنحاء الجزائر، وتليها فترة الإستعمار الفرنسي التي عرف الوقف فيها تدهورا كبيرا بسبب المصادرة والنهب من طرف المستعمر لأنها اعتبرته أحد المشاكل الكبيرة التي تعاكس سياستها الاستعمارية، وأخيرا مرحلة الإستقلال التي نظم فيها المشرع الجزائري الوقف ووضع له هيكل إداري يسيره ويحميه، فهو يشكل ثروة هائلة لا يمكن الإستهانة بها فقد لعب دورا كبيرا على جميع الأصعدة الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية وغيرها وهذا ماستتناوله في هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر.

المبحث الثاني: الجهات المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية في الجزائر.

المبحث الأول: إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر

يعرف الوقف لغة: أنه الحبس والمنع، وقفت الدار وقفاً، حبستها في سبيل الله والجمع أوقاف⁽¹⁾، أما اصطلاحاً:

هو حبس العين التي يمكن الإنتفاع بها مع بقاء أصلها ومنع تصرف الواقف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات

سواء كانت بعوض أو بغير عوض⁽²⁾.

والوقف باب من أبواب البر والخير، كان له دور مهم في حياة المجتمع الاسلامي حيث ساهم في ازدهاره وتنميته،

ولقد تطور في الجزائر مروراً بعدة مراحل التي سأطرق لها من خلال مطلبين:

المطلب الأول: إدارة الأملاك الوقفية قبل الإحتلال الفرنسي

المطلب الثاني: إدارة الأملاك الوقفية أثناء وبعد الإحتلال الفرنسي (الإستقلال)

المطلب الأول: إدارة الأملاك الوقفية قبل الإحتلال الفرنسي

لقد مرت الأملاك الوقفية في مراحلها الأولى بتنظيم إداري مختلف أولها العهد الاسلامي (فرع أول) ثم العهد

العثماني (فرع ثاني).

الفرع الأول: في العهد الاسلامي

شرع الله - عزوجل - الوقف وندب إليه وجعله قرينة من القرب التي يتقرب بها إليه، ولم يكن معروفاً في الجاهلية

وبمجيء الإسلام دعا إليه الرسول - صلى الله عليه وسلم - وحبب فيه براً بالفقراء وعطفاً على المحتاجين، فعن أبي

هريرة - رضي الله عنه - أن الرسول - صلى الله عليه وسلم - قال: (إذا مات الإنسان انقطع عمله إلا من ثلاثة

أشياء: صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له)، وقد وقف رسول الله - صلى الله عليه وسلم - ووقف

(1) احمد فراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديدة، 2003، الإسكندرية، مصر، ص235.

(2) نسيمه شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري (الهبية- الوصية- الوقف)، دار هومة، الجزائر، ص252.

أصحابه المساجد والآبار والحدائق والخيول⁽¹⁾، والقارئ للأحاديث النبوية المتعلقة بالوقف يدرك أن إدارة الوقف تظل بيد الوفاق نفسه، وهذا يعني أننا بصدد النظام الإداري اللامركزي في تلك الحقبة، وهذا ما أكده مارواه نافع عن ابن عمر رضي الله عنهما أن عمر بن الخطاب أصاب أرضاً بخير فأتى النبي - صلى الله عليه وسلم - يستأمره فيها، فقال يارسول الله: إني أصبت أرضاً بخير لم أصب مالا قط أنفس عندي منه فما تأمر به، قال إن شئت حبست أصلها وتصدق بها، قال: فتصدق بها عمر⁽²⁾.

فالوقف لايورث ولايباع ولايوهب، وتسبيل الثمرة لمن وقفت عليهم⁽³⁾، وفي ذلك العهد كانت الأوقاف تدار من قبل الواقفين، أو من يوكل إليهم إدارتها دون تدخل من أي جهة، ولما كثرت الأوقاف بمرور الزمن في الشام ومصر والجزائر وغيرها من البلدان العربية، احتاجت إلى من ينظم شؤون إدارتها، فكان ذلك لهيئات متمثلة في⁽⁴⁾ :

أولاً- ديوان القضاء: كان لديوان القضاء في الإشراف على الوقف دور هام، فقد كان بعض القضاة يتفقد الأملاك الوقفية ويرعى شؤونها بنفسه، وقد ظهرت أهمية القاضي وديوان القضاء في الوقف من كونه أن للقاضي الحق في أن يشرف على إدارة الوقف، وسلطة في الرقابة عليه، ومن سلطته تعيين وعزل القائمين على إدارة المؤسسات الوقفية مثل المساجد فهو يستطيع عزل أي موظف مهما علا مركزه في المسجد إذا كان مهملاً في أداء واجبه، وفي سنة 118 هـ أنشأ ديوان الأحباس وكان صاحبه يقدم تقرير إلى قاضي القضاة بدلا من الوزير، وهذا ماحدث في الدولة الفاطمية في زمن الخليفة المعز، فقد وضعت الأوقاف تحت سلطة قاضي القضاة وأنشأت مؤسسة خاصة سميت باسم بيت مال الأوقاف، أما في عهد المماليك قسمت الأوقاف إلى 3 أقسام وهي

(1) سابق السيد، فقه السنة، دارالريان للتراث، 1990، الجزء الثاني عشر، المجلد الثالث، القاهرة، مصر، ص447/448.

(2) يوسف حسيني وحمزة رغميت، النظام القانوني لإدارة واستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدينة، الجزائر، 2012/2013، ص28.

(3) أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دارالبعث، الطبعة الرابعة، 1981، قسنطينة، الجزائر ص423.

(4) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص28.

الأراضي التي وضعت تحت إشراف إدارة السلطان، يشرف عليها ناظر ولها ديوان خاص، والقسم الثاني أوقاف حكومية التي تحتوي على أراضي داخل المدن ومواردها خاصة بمكة المكرمة والمدينة المنورة، والقسم الثالث الأوقاف الأهلية لكل واحد من هذه الأوقاف ناظره⁽¹⁾.

ثانيا- القاضي: وتمثلت مهامه في الإشراف على الأوقاف ورعاية الوقف الخيري، ومحاسبة المتولين أو النظار، فله أن يثبت شروط الواقف الصحيحة قد جرت رعايتها واتباعها من قبل النظار، والتأكد أن الأموال قد حوفظ عليها، وقد يقوم القاضي بنفسه بمباشرة إدارة الوقف إذا كان لديه وقت إذا لم يكن هناك متولي عليها، وله تعيين ناظر لرعاية شؤون الوقف⁽²⁾.

ثالثا- ديوان المظالم: لقد وضع الفقهاء ومنهم الإمام الماوردي قاضي القضاة في زمانه بأن لديوان المظالم الحق في الإشراف على الأوقاف مهمة رئيسية لصاحب هذا الديوان وعماله، فعليهم التأكد من أن الوقف يخدم الغرض الذي أنشئ من أجله والتدخل في ذلك دون انتظار شكوى من أحد، وعليهم أن يتأكدوا من أن المتولي وعماله يقومون بأداء واجبهم كما اشترطه الواقف عليهم⁽³⁾.

رابعا- النقيب: يقوم بالإشراف يومها على أوقاف الأشراف لكونه ينحدر من سلالة الرسول - صلى الله عليه وسلم- والمحافظة على أعيانها وموجوداتها، وتنمية مصادرها فإذا لم يكن هو الذي يشرف على جباية الموارد فعليه الإشراف على العاملين عليها، وعلى من يقوم بتوزيعها وإنفاقها وإدارتها، وهو الذي يقرر من هو الشخص الذي

(1) عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، 2010، عين مليلة، الجزائر، ص 54/53.

(2) خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، الجزائر، 2011/2012، ص 84/83.

(3) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 57.

يعود نسبه إلى الأشراف أم لا، وله أن يمنع من علاقة له بالسلالة النبوية من التعدي والإعتداء عليها⁽¹⁾.

الفرع الثاني: في العهد العثماني

لقد كان للوقف دور كبير في الفترة العثمانية حيث ساهم في تقديم العون لأبناء السبيل واليتامى والمرابطين والأشراف وغيرهم، وكذلك رعاية المؤسسات الدينية وتكاثر أموال الوقف بشكل متواصل⁽²⁾، واستحوذت على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والإتساع سوى ملكيات الدولة أو الملكيات المشاعة⁽³⁾، ولقد توزعت الأوقاف ذلك العهد على عدة مؤسسات خيرية منها:

أولاً- مؤسسة الحرمين الشريفين: شكلت هذه المؤسسة أغلب الأوقاف الخيرية أو الأهلية نظرا للمكانة الرفيعة التي خص سكان الجزائر البقاع المقدسة بالحجاز، وقد كانت هذه الأوقاف من الكثرة إذ بلغت نسبتها في أواخر العهد العثماني ثلاثة أرباع الأوقاف الموجودة آنذاك، وتقدم هذه المؤسسة الإعانات لأهالي الحرمين الشريفين المقيمين بالجزائر وأبناء السبيل الوافدين عليها من الحجاز، وتتكفل بإرسال حصة من مداخيلها إلى فقراء الحرمين في مطلع كل سنتين عن طريق مبعوث شريف مكة أو أمير ركب الحجاز.

وأما عن التنظيم الإداري لهذه المؤسسة فيتمثل في مجلس إداري مكون أربعة أشخاص، وقد يتسع لأكثر من ذلك، يرأسه وكيل يعينه الباشا، ويمتد تنظيم هذه المؤسسة إلى المدن الجزائرية الأخرى حيث كان لها وكلاء بها، وقد عكس هذا الإمتداد المرونة التنظيمية المميزة لهيكله هذه المؤسسة والإرتباط بالمجال المحلي المعتمد أساسا على اللامركزية في الإدارة والتسيير⁽⁴⁾.

(1) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 84/85.

(2) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 28/29.

(3) عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، 2000، الجزائر، ص 92.

(4) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 87.

ثانيا- مؤسسة أوقاف سبل الخيرات: تعود نشأة سبل الخيرات إلى فترة متقدمة من أواخر القرن 16 ميلادي،

وتدعمت مكانتها في الفترة الأخيرة من الحكم التركي حتى أصبحت تحتل المرتبة الثانية بعد مؤسسة الحرمين

الشريفيين من حيث وفرة مداخلها وكثرة أوقافها، وذلك يعود أساسا إلى غنى الطائفة التركية وجماعة الكراغلة التي

كانت توقف أملاكها لفائدة المساجد الحنفية نظرا لإنتسابها إلى المذهب الحنفي، وكان عدد هذه المساجد الحنفية

التي تكفلت مؤسسة سبل الخيرات بالإشراف عليها ورعايتها يبلغ ثمانية مساجد أهمها الجامع الجديد.

هذا وقد كانت مؤسسة سبل الخيرات تتكفل بالإضافة إلى المساجد بكبار الموظفين مثل: المفتي الحنفي الذي

يخصص له دخل سنوي لا يقل عن 150 جنيها، بالإضافة إلى نفقات الفقراء الذين يتلقون الصدقات كل يوم

خميس وفي بعض الأحيان كانت هذه الصدقات تحمل إلى مستحقيها في منازلهم عندما يتعذر حضورهم لتسلمها،

والملاحظة المهمة في هذا النوع هي أن المداخل التي كانت تعود إلى مؤسسة سبل الخيرات تأتي مباشرة من كراء

واستغلال الأملاك الموقوفة لفائدتها⁽¹⁾.

ثالثا- مؤسسة أوقاف الجامع الأعظم: تحتل هذه المؤسسة المرتبة الثانية بعد أوقاف مؤسسة الحرمين من حيث

مردودها وكثرة عددها، وهذا يعود بالأساس إلى الدور الذي لعبه الجامع الأعظم في الحياة الثقافية والدينية، فبلغت

أوقاف الجامع الأعظم ما يناهز 550 وقفا شملت المنازل والبساتين والضيعات وغيرها، أما إدارة هذه المؤسسة فكان

يتولاها 13 وكيلاً تحت إشراف المفتي المالكي مباشرة، يشرفون في أداء مهامهم الإدارية وفق مبدأ التخصيص،

فوجد وكيل للمؤذنين، ووكيل رئيسي له مهمة الرقابة العامة⁽²⁾.

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 33/32.

(2) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 87/88.

رابعاً- مؤسسة أوقاف بيت المال: تعتبر مؤسسة بيت المال من التقاليد العريقة للإدارة الإسلامية بالجزائر التي تدعمت في العهد العثماني وأصبحت تتولى إعانة أبناء السبيل واليتامى والفقراء والأسرى وتتصرف في الغنائم التي تعود للدولة، كما تهتم بشؤون الخراج وتحرص شراء العتاد، وتشرف على إقامة المرافق العامة، كما كانت تهتم بالأموال الشاغرة التي ليس لها ورثة فتضعها تحت تصرف الخزينة العامة، وكذلك تتولى تصفية التركات وتحافظ على ثروات الغائبين وأموالهم، كما كانت تقوم ببعض الأعمال الخيرية مثل دفن الموتى من الفقراء وأبناء السبيل ومنح الصدقات للمحتاجين، وكان يشرف على هذه المؤسسة الخيرية موظف سام يعرف ببيت المالجي يساعده قاض وموثقان بالإضافة إلى بعض العلماء، أما مصدر أموال هذه المؤسسة فيعود أساساً إلى حصة بيت المال من التركات والأموال الشاغرة⁽¹⁾.

خامساً- مؤسسة أوقاف أهل الأندلس: ظهرت هذه الأوقاف بفحص مدينة الجزائر مع توافد عدد كبير من مهاجري عرب الأندلس وامتلاكهم الأراضي الزراعية بها، وقد كان أغنياء الجالية الأندلسية يوقفون الأملاك على إخوانهم اللاجئين الفارين من جحيم الأندلس، حتى بلغت مؤسستها حسب بعض الإحصائيات 60 مؤسسة وقفية وكانت لها أوقاف مشتركة مع مؤسسة الحرمين أو مؤسسة الجامع الأعظم بالعاصمة، أما إدارتها فأسندت لموظف خاص، يعرف بوكيل الأندلس.

وبالإضافة إلى هذه المؤسسات الوقفية، وجدت مؤسسات أخرى لا تقل أهمية عنها نذكر منها مؤسسة أوقاف الأشراف والزوايا والأولياء التي خصص لها الحكام بعض الأوقاف لرعايتها، والتي كان يعين لها وكيل وقفي، وأيضا مؤسسة أوقاف الجند والثكنات والمرافق العامة، حيث خصصت أوقافها للإنفاق على المعوزين من الجند، وصيانة

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 35/34.

بعض الثكنات والحصون وعدد من المرافق العامة الأخرى، وقد خصص لكل هذه المرافق وكيل خاص يرمى أوقافها⁽¹⁾.

الهيئات الإدارية المنظمة للأوقاف في الجزائر أواخر العهد العثماني: وهي مقسمة إلى ثلاث هيئات:

أ/ المجلس العلمي: يعتبر في العهد العثماني كجهاز تشريعي وهيئة رقابية لحالة الأملاك الوقفية والإدارة الوقفية،

على الرغم من أن العديد من موظفي الأوقاف كانوا يخضعون مباشرة للسلطة الحاكمة بعد تعيينهم بأمر من

الباشا، أو بقرار منه بعد تركيتهم من قبل أعضاء الديوان وكبار الموظفين، ذلك أن التصرف في شؤون الأوقاف

واتخاذ الإجراءات العلمية المتعلقة بما كان يعود للمجلس العلمي⁽²⁾.

ب/ الشيخ الناظر (الوكيل العام): يأتي الشيخ الناظر في قمة هرم السلطة في المؤسسة الوقفية، ويتم تعيينه غالبا

من قبل الداى شخصيا في الجزائر العاصمة، ويعين من قبل الباى في باقي المقاطعات، ويستمد سلطته مباشرة من

الديوان، وهو ملزم بتطبيق قرارات المجلس العلمي، كما يرجع إلى توجيهات المفتي أو القاضي في إدارة شؤون الوقف

وإجراء معاملاته، فهو مكلف بالإشراف على أوجه الإنفاق وحفظ مصادر الأوقاف ومراقبة دفاتر الحسابات

الخاصة بالمؤسسة التي تقع تحت رعايته مباشرة، ويقوم بجمع مداخيل الأحباس من الوكلاء لتقديمها لبيت المال بعد

تسجيلها في دفاتر خاصة⁽³⁾.

(1) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 89.

(2) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص 30.

(3) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 90.

ج/ الوكلاء(النظار): يأتي الوكلاء أو النظار الذين تعينهم السلطة المتمثلة في الباشا، أو السلطة القضائية المتمثلة في المفتي في الدرجة الثانية من حيث السلم الإداري لموظفي الأوقاف والوكيل مشرف مباشرة على الوقف، فهو مكلف بتطبيق وتحقيق شروط الواقفين، ومسؤول عن تنمية الوقف واستغلاله في أوجه صرفه، وهو أيضا مكلف بجمع المحاصيل وقبض المداخيل الوقفية وصرف المرتبات، وصيانة المال المحبس، وتقديم حسابات مفصلة عن ذلك للشيخ الناظر كل ستة أشهر، مع ضبط الحسابات السنوية وتسجيلها في الدفاتر الرسمية⁽¹⁾.

(1) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص30.

المطلب الثاني: إدارة الأملاك الوقفية أثناء الإحتلال الفرنسي وبعده

لما كثرت الأملاك الوقفية في العهدين الإسلامي والعثماني واستحوذت على مساحات شاسعة شملت كامل أنحاء الوطن ونظمت بهيكل إداري متين، جاء المستعمر الفرنسي وعمل على مصادرتها، وبرحيله من الجزائر تم سن عدة قوانين تنظم إدارة الأملاك الوقفية هذا ما سنراه في فرعين:

الفرع الأول: إدارة الأملاك الوقفية أثناء الإحتلال الفرنسي

الفرع الثاني: إدارة الأملاك الوقفية بعد الإحتلال الفرنسي (الإستقلال)

الفرع الأول: إدارة الأملاك الوقفية أثناء الإحتلال الفرنسي

إن كثرة الأوقاف في الجزائر أصبح يشكل حجرة عثرة أمام سياسة التوسع الإستعماري في الجزائر، ولهذا الأسباب أكد العديد من الفرنسيون أن الوقف بالجزائر يشكل أحد العوائق التي حالت دون تطور الإستعمار الفرنسي وتوسعه، والذي كان يقوم على أحد الدعائم الأساسية وهي فرسة الأراضي الجزائرية⁽¹⁾، وعملت على تقليص مساحتها وإبطال الأحكام المتعلقة بها لفائدة المستوطنين الأوربيين، إذ تم تصفية الأراضي الموقوفة بفعل سلسلة من المراسيم والقوانين نذكر منها⁽²⁾:

أولا- المرسوم الصادر بتاريخ 1830/12/07: حيث كان يهدف إلى وضع الأوقاف العامة تحت رقابة المدير

العام لمصلحة الأملاك الوقفية، وتنفيذا لهذا المرسوم أحدث مخطط عام تقدم به المدير العام للأملاك الدولة، لتنظيم الأوقاف بوضعها تحت إشراف الإدارة الفرنسية، وتم تطويره ليتحول إلى تقرير مفصل حول المؤسسات الوقفية، فوضعت الأوقاف تحت سلطة المقتصد المدني الفرنسي الذي أصبح يتصرف بكل بحرية في 2000 وقف موزعة على 200 مؤسسة وقفية.

(1) خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه، طبعة ثانية، 2006، الجزائر، ص13.

(2) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص93.

ثانيا- القرار المؤرخ في 1844/10/01: الذي ألغى صفة المناعة في الوقف وأصبح يخضع لأحكام

المعاملات المتعلقة بالأموال العقارية ، وهو ماسمح للمعمرين الاوروبيين بالإستيلاء على كثير من أراضي الوقف.

ثالثا- المرسوم المؤرخ في 1858/10/30: الذي وسع من الصلاحيات المنصوص عليها في القرار السابق،

والذي سمح - حتى لليهود- بإمتلاك الأوقاف ، والتي أصبحت تخضع لأحكام الملكية العقارية المطبقة في فرنسا.

رابعا- قانون 1873/07/26 (مشروع ورائي): والذي كان يهدف إلى فرنسة الأراضي الجزائرية، فعمل على

إخضاع تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والإنتقال التعاقدى للممتلكات والحقوق العقارية مهما كان

أصحابها تخضع للقانون الفرنسي⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إدارة الأملاك الوقفية بعد الإحتلال الفرنسي (الإستقلال)

لقد طمس المستعمر الفرنسي كل معالم الأوقاف في الجزائر، لذا عمل المشرع الجزائري غداة الإستقلال إلى التفكير

في تنظيمها وضبط التشريعات اللازمة لتسييرها وفق نظام قانوني وإداري يستجيب لطبيعة هذه الممتلكات

ويتجاوب مع الأهداف التي أنشأت من أجلها، فوضعت مجموعة من القوانين بغية ضمان السير الحسن لعمل

إدارة الأوقاف في الجزائر، ويمكن تقسيم التطور التشريعي للأملاك الوقفية إلى مرحلتين:

المرحلة الأولى: منذ الإستقلال إلى غاية 1991

أصدر المشرع في هذه المرحلة عدة قوانين ومراسيم وهي:

أولا- المرسوم رقم 283/64: المؤرخ بتاريخ 1964/09/17 والمتضمن الأملاك الحبسية ويحتوي على 11

مادة وضعت بغرض تنظيم الأملاك الوقفية، بحيث حافظ على الوقف بنوعيه العام والخاص، فقد جاء نص المادة

01 منه : (تنقسم الأملاك الوقفية إلى قسمين الأحباس العمومية والأحباس الخاصة)، كما عرف في المادتين 02

(1) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص92.

و3 الأملاك الوقفية وأضفت المادة 04 أن الوقف لا بد أن يكون في جميع الأحوال متماشيا مع مصلحة الدولة

والأفراد والنظام العام، وأسند هذا المرسوم مهمة لتسيير الأوقاف العامة إلى وزير الأوقاف، والملاحظ على هذا

المرسوم أنه لم يتطرق إلى تبيان الشخصية المعنوية للوقف ولم يوضع تسمية الهيئة المكلفة بتسييره⁽¹⁾.

ثانيا- الأمر رقم 73/71: المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، أدمج هذا الأمر الأراضي

الزراعية أو المعدة للزراعة الموقوفة ضمن صندوق الثورة الزراعية، وتم الإستيلاء على حجم هائل من الأوقاف

العمومية، وهو ما صعب عملية الإسترجاع لها فيما بعد، وإثباتها واكتشاف معالمها إذ أنه عمل على تكريس الملكية

الجماعية حسب النهج الإشتراكي، تحت شعار " الأرض لمن يخدمها "⁽²⁾.

ثالثا- الأمر رقم 26/77: المتضمن الإحتياطات العقارية للبلديات، وقد ساهم في ضم العديد من الأملاك

الوقفية إلى الإحتياطات العقارية، وتم إنشاء بعض المؤسسات عليها⁽³⁾.

رابعا- قانون رقم 01/81: المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، وقد ساهم في تقليص البنائيات ذات الإستعمال

السكني أو الحرفي أو التجاري التابعة للأوقاف العامة لأنه لم يستثن الأملاك الوقفية من البيع⁽⁴⁾.

خامسا- قانون 11/84: المتضمن قانون الأسرة، حيث تكلم عن الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع

الخاص بالتبرعات من المادة 213 إلى المادة 220، لكن هذا القانون تناول الوقف بصفة عامة⁽⁵⁾.

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 62.

(2) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 103.

(3) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 63.

(4) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص 34.

(5) انظر قانون الأسرة 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، الجريدة الرسمية، العدد 24، سنة 1984، الجزائر.

سادسا- قانون 25/90: المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري وخصص هذا القانون مادتين للوقف هما المادة 31 و المادة 32 حيث تنص هذه الأخيرة على أن: (يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص)، أما المادة 31 فتتضمن على أن:(الأملاك الوقفية هي أملاك عقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أم عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور).

حيث أكد هذا القانون على ضرورة إصدار قانون خاص يتكفل بتسيير الأملاك الوقفية وتنظيمها وهذا ماتم فعلا. من خلال ماسبق ذكره يتضح أن المشرع الجزائري قد اتخذ موقفا سلبيا في تشريعه للوقف في المرحلة ولهذا وصفت بالمرحلة السلبية بالنسبة للأملاك الوقفية.

المرحلة الثانية: منذ 1991

لقد جاء تنظيم الدولة الجزائرية لنظام الوقف عقب الإستقلال بشكل متواتر، غير أنه عرف مؤخرا صحوة تشريعية وقفزة نوعية في هذا المجال منذ صدور قانون الأوقاف 10/91.

أولا- قانون 10/91: المتضمن قانون الأوقاف، وفيه حاول المشرع الجزائري الإهتمام أكثر بنظام الوقف طبقا لمقتضيات الإقتصاد الوطني والضرورة الإجتماعية محاولة فيه لدفع عملية التنمية الإقتصادية، والحد أو التقليل من ظاهرة الفقر والحرمان التي عرفها المجتمع الجزائري في تلك المرحلة⁽¹⁾، وقد تضمن 50 مادة مقسمة الى 7 فصول.

ثانيا- المرسوم التنفيذي 381/98: الذي يحدد إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك⁽³⁾

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 64/63.

(3) انظر المرسوم التنفيذي 381/98، المؤرخ في 1998/12/01، الجريدة الرسمية، العدد 90، سنة 1998، الجزائر.

وقد جاء بموجب المادة 26 من 10/91 التي نصت على: (تحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك عن طريق التنظيم).

ثالثا- المرسوم 336/2000: المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، حيث كان يهدف إلى شرح الأسس القانونية التي يتم بمقتضاها إعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

رابعا- قانون 07/01: المتضمن تعديل القانون 11/90 حدد هذا القانون الشخص المؤهل لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

خامسا- قانون 10/02: المعدل والمتمم لقانون 10/91، وقد تضمن 7 مواد وأشار بأنه ينظم الوقف العام دون الخاص⁽¹⁾.

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 66/65.

المبحث الثاني: الجهات المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية في الجزائر

إن الأملاك الوقفية تحتاج الى يد ترعاها وتحافظ عليها وتحميها، لذلك نظم لها المشرع الجزائري هيكل إداري خاص بما على المستوى المركزي الذي سنتناوله كمطلب أول وعلى المستوى المحلي كمطلب ثاني.

المطلب الأول: على المستوى المركزي

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالأملاك الوقفية وذلك بتوزيع المهام على عدة أجهزة مركزية تسييره وتصونه ليلقى دائما في خدمة المجتمع وسيتم تفصيل هذه الأجهزة في فرعين كالتالي:

الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

الفرع الثاني: لجنة الأوقاف

الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لقد عرفت الجزائر بعد الإستقلال هيئة وزارية مكلفة بالأوقاف وهي وزارة الأوقاف، والتي سميت فيما بعد وزارة التعليم الأصلي والشؤون الدينية، وهي تسمى حاليا بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف⁽¹⁾، التي يترأسها وزير يعينه رئيس الجمهورية وتعتبر الهيئة العليا لتسيير الأوقاف في الجزائر على المستوى الوطني بالتنسيق مع أجهزة أخرى⁽²⁾ وتتكون من الأجهزة التالية:

أولاً- الأمانة العامة: ويشرف عليها أمين عام يساعد مديران للدراسات ويلحق به مكتب البريد والاتصال.

ثانياً- الديوان: تحت رئاسة رئيس الديوان، يساعد خمسة أعضاء مكلفين بالدراسات والتخليص و أربعة أعضاء

(1) مالك بن حدة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر، 2010/2007، ص30.

(2) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص71.

ملحقين بالديوان⁽¹⁾.

ثالثا- المفتشية العامة: يحدد تنظيمها وعملها بموجب المرسوم التنفيذي 371/2000 المؤرخ في

2000/11/18 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، وهي

تختص في مجال الوقف بمشاريع إستغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية عن ذلك، بالإضافة إلى

تفتيش الهياكل والمؤسسات العمومية التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ومراقبتها وتقديم أنشطتها الإدارية

والمالية والبيداغوجية والدينية⁽²⁾.

رابعا- مديرية الاوقاف والزكاة والحج والعمرة: أنشئت هذه المديرية بموجب المرسوم التنفيذي 427/05⁽³⁾

المؤرخ في 2005/11/07 المعدل للمرسوم التنفيذي 146/2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة

الشؤون الدينية والأوقاف، وتم تكليفها بالمهام التالية⁽⁴⁾:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها وإحصائها.

- إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.

- متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.

- تحسين التسيير المالي والتشجيع على الوقف.

- إعداد برامج التحسين والتشجيع على الوقف.

(1) تسعديت آيت علالة، إدارة الأملاك الوقفية والمنازعات المترتبة عنها في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2013/2014، ص 02.

(2) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص 41/40.

(3) المرسوم التنفيذي 427/05 المؤرخ في 2005/11/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 146/2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 73، سنة 2005، الجزائر.

(4) خير الدين بن مشرطن، مرجع سابق، ص 116.

- ضمان امانة لجنة الأملاك الوقفية.

وتتضمن مديريتين فرعيتين لهما علاقة بالوقف وهما:

01/ المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها

تم استحداثها بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 427/05 السابق الذكر، وتتولى المهام التالية:

- البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها.

- مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة.

- جرد الأملاك الوقفية ووضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.

- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية.

وتتضمن هذه المديرية الفرعية وفقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/01/2001

المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف المكاتب التالية:

- مكتب البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها.

- مكتب الدراسات التقنية والتعاون.

- مكتب المنازعات⁽¹⁾.

02/ المديرية الفرعية لإستثمار الأملاك الوقفية: حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 427/05

فمهامها كالاتي:

- إعداد الدراسات المتعلقة بإستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.

- متابعة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية ومراقبتها.

- متابعة تحصيل الإيجار، وصيانة الأملاك الوقفية.

(1) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص117/118.

- إعداد الصفقات والإتفاقيات المتعلقة بإستثمار الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.

- وضع آليات إعلامية واستثمارية لمشاريع الملك الوقفي.

وحسب المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/01/2001 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية

بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، فإن هذه المديرية الفرعية تضم ثلاث مكاتب هي:

- مكتب استثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.

- مكتب صيانة الأملاك الوقفية.

- مكتب تسيير الموارد البشرية ونفقات الأملاك الوقفية.

ولقد جاء التنظيم الإداري الذي أحدثه المرسوم التنفيذي 427/05 للإدارة الوقفية استجابة للتغيرات والتوجهات

الجديدة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف والمتمثلة في تكثيف البحث عن الأملاك الوقفية الموجودة واستثمارها وصيانتها.

الفرع الثاني: لجنة الأوقاف

أحدثت هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999، تطبيقا للمادة 09 من المرسوم

التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات

ذلك ، والتي تنص على: (تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف، تتولى إدارة الأملاك الوقفية

وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول به، تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه، بقرار من الوزير

المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحياتها)⁽¹⁾.

(1) عيشة جلبان، النظام القانوني للولاية على الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2013/2014، ص48.

وتتشكل هذه اللجنة من:

- مدير الأوقاف رئيساً.
- المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية كاتباً للجنة.
- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع عضواً.
- مدير الإرشاد والشعائر الدينية عضواً.
- مدير الثقافة الإسلامية عضواً.
- مدير أملاك الدولة عضواً.
- ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري عضواً.
- ممثل عن وزارة العدل وممثل المجلس الإسلامي الأعلى عضواً.

وأضاف القرار الصادر في 2000/11/11 المكمل للقرار الصادر في 1999/01/21 ثلاث أعضاء والممثلون:

- ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضواً.
 - ممثل عن وزارة الأشغال العمومية عضواً.
 - ممثل عن وزارة السكن والعمران عضواً⁽¹⁾.
- ما يلاحظ على هذه التشكيلة أنها تضم عناصر لهم علاقة مباشرة بالوقف كالرئيس وكاتب اللجنة في حين أن هناك عناصر ليس لهم علاقة مباشرة بالوقف ، فكيف لهؤلاء دراسة قضايا متعلقة بالأوقاف على مستوى هذه اللجنة.

وتتولى هذه اللجنة المهام التالية:

(1) تسعديت آيت علالة، مرجع سابق، ص6.

- التداول في جميع القضايا المعروضة عليها والمتعلقة بشؤون إدارة الأوقاف واستثمارها وحمايتها.
 - دراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة والخاصة عند الإقتضاء طبقاً لما نصت عليه المواد 3 و4 و5 و6 من المرسوم التنفيذي 381/98 السابق الذكر، مع إعداد محاضر لكل حالة.
 - الإشراف على إعداد دليل عمارة نظارة الملك الوقفي أو اعتماد اقتراحاته والوثائق اللازمة لذلك.
 - دراسة حالة تعيين نظار الأملاك الوقفية أو اعتمادهم واستخلافهم عند الاقتضاء وحقوق كل واحد حسب المواد من 16 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 381/98 بموجب وثائق تعدها اللجنة.
 - دراسة حالات إنهاء مهام نظار الأملاك الوقفية واعتمادهم وثائق لكل حالة على ضوء أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي 381/98.
 - دراسة واعتماد الوثائق المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية سواء عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي أو بأقل من إيجار المثل.
 - الإشراف على إعداد دفتر نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية.
- يمكن لهذه اللجنة أن تشكل عند الضرورة لجان مؤقتة تكلف بفحص ودراسة حالات خاصة وتحل هذه اللجان بمجرد إنتهاء مهامها، تجتمع هذه اللجنة في دورة عادية مرة واحدة كل شهرين على الأقل باستدعاء من رئيسها الذي يعد جدول أعمال اللجنة، ويعرضه على الوزير للموافقة عليه، ويبلغ للأعضاء قبل إنعقاد الدورة بأسبوع على الأقل، ويمكن أن تجتمع اللجنة في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور أغلبية أعضائها، وتدون مداولاتها في سجل خاص ومرقم يؤشر عليه ويوقع عليه أعضاء اللجنة الحاضرون، ويصادق الوزير على المداولات خلال الأسبوع الموالي لتاريخ الإجتماع، وبعد المصادقة تصبح هذه المداولات ملزمة لجميع القائمين على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية⁽¹⁾.

(1) عيشة جليبان، مرجع سابق، ص50/51.

المطلب الثاني: على المستوى المحلي

يتولى إدارة الأملاك الوقفية على المستوى المحلي مسير مباشر المتمثل في ناظر الوقف سنتطرق له في فرع أول وجهات مسيرة غير مباشرة وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ووكيل الأوقاف ومؤسسة المسجد فرع ثاني.

الفرع الأول: المسير المحلي المباشر

المتمثل في ناظر الوقف وهو الشخص الذي تستند إليه مهمة الرعاية والتسيير المباشر للملك الوقفي طبقا للمادة

12 من المرسوم التنفيذي 381/98 ، وهو الذي يتولى إدارة الأملاك الوقفية حسب المادة 33 من قانون

الأوقاف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 ، ولقد أعطت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 381/98 السابق

الذكر، مفهوما عاما للنظارة على الملك الوقفي بحيث لخصتها في العناصر التالية: التسيير المباشر للملك الوقفي،

رعايته، عمارته، استغلاله، حفظه، حمايته، ويعرف ناظر الوقف باسم المتولي أو القيم⁽¹⁾.

أولا- شروط تعيين ناظر الوقف: يصح للواقف شرط الولاية والنظر لنفسه أو للموقوف عليه أو لأي شخص

آخر، فإن لم يشترط النظر لأحد فالنظر للقاضي حسب رأي المالكية⁽²⁾، والمشعر الجزائري أقر بأحقية الواقف

بالولاية على الوقف ورتب الأشخاص الذين تصح ولايتهم في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 381/98

وهم: - الواقف أو من نص عليه عقد الوقف.

- الموقوف عليه، أو من يختارونه، إذا كانوا معينين محصورين راشدين.

- ولي الموقوف عليهم، إذا كانوا معينين محصورين غير راشدين.

- من لم يطلب النظارة لنفسه، من أهل الخير والصلاح، إذا كان الموقوف عليه غير معين، أو معين غير محصور

وغير راشد ولا ولي له.

(1) خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية " الوقف "، زهران للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2013، الجزء الأول، عمان، الأردن، ص168.

(2) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، 1985، الجزء الثامن، دمشق، سوريا، ص231.

وجاء في نص المادة 34 من قانون الأوقاف 10/91: (يحدد نص تنظيمي لاحق شروط تعيين الناظر وحقوقه وحدود تصرفاته)، فناظر الوقف يعين بقرار من وزير الشؤون الدينية، بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، كما يعتمد أيضا كناظر على الأوقاف الخاصة عند الإقتضاء إستنادا إلى عقد الوقف، أو إلى إقتراح ناظر الشؤون الدينية وذلك من بين الأشخاص الذين سبق ذكرهم في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 381/98⁽¹⁾، ويجوز تعدد النظار إذا اقتضت المصلحة⁽²⁾، لكن من خلال الحوادث المتكررة والتجارب الطويلة دلت على أن تعدد النظار الذين يشتركون معا في الإدارة سبب الضرر بمصالح الوقف، ولهذا جعل الأصل ألا يقام على الوقف أكثر من ناظر واحد⁽³⁾، وقد حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 381/98 الشروط الواجب توافرها في الناظر وهي :

(أن يكون مسلما، جزائري الجنسية، بالغ سن الرشد، سليم العقل والبدن، عادلا امينا، ذا كفاءة وقدرة على حسن التصرف، وتثبت هذه الشروط بالتحقيق والشهادة المستفيضة والخبرة).

وسن الرشد الذي ذكرته المادة السابقة هو ببلوغ 19 سنة كاملة طبقا للمادة 40 من القانون المدني.

ثانيا- مهام ناظر الوقف:

ذكرت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ، مجموعة من المهام على سبيل الذكر لا الحصر وهي:

- السهر على العين الموقوفة، ويكون بذلك وكيفا على الموقوف عليهم، وضامنا لكل تقصير.

- المحافظة على الملك الوقفي وملاحقته، وتوابعه من عقارات ومنقولات.

- القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي، أو الموقوف عليهم.

- دفع الضرر عن الملك الوقفي، مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.

(1) خير الدين فنتازي، مرجع سابق، ص170/169 .

(2) وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص232.

(3) محمد كمال الدين امام، الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، 2002، الإسكندرية، مصر، ص318.

- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الإقتضاء.

- تحصيل عائدات الملك الوقفي.

- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف، بعد خصم نفقات المحافظة على الملك

الوقفي وحمايته وخدمته المثبتة قانونا.

وله مهام أخرى منها:

- مهمة البحث عن الأملاك الوقفية التي خلفها الواقف وجردها والسعي في توثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول

به، كما تدخل في صلب مهامه رعاية الملك الوقفي وعمارته⁽¹⁾.

ثالثا- حقوق ناظر الوقف: وفقا للمواد 18 و19 و20 من المرسوم التنفيذي 381/98 فإن لناظر الوقف الحق

في مقابل شهري أو سنوي يقدر من ريع الملك الوقفي الذي يسيره، وقد يحدد هذا المقابل في عقد الوقف، فإن لم

يحدد فيه، حدده وزير الشؤون الدينية بعد استشارة لجنة الأوقاف، كما له حق التغطية والإستفادة من التأمين

والضمان الإجتماعي.

رابعا- محاسبة الناظر على إيراد الوقف: على ناظر الوقف أن يقدم حسابا سنويا إلى إدارة الأوقاف عن

إيرادات الوقف ومصارفه خلال السنة⁽²⁾، والأصل في محاسبة الناظر على فرض حسن النية وتغليب الثقة على

الشك، لأنه أمين على أموال الوقف⁽³⁾، فإذا كان عدلا معروفا بالأمانة يجوز له تقديم حسابا إجماليا إذا تعذر عليه

تقديم بيان تفصيلي عن المصروفات والنفقات، وإذا كان هناك احتجاج من جهة مستفيدة ضد إدعائه فيصدق

(1) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 177/176.

(2) عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، 2010، عین مليلة، الجزائر، ص94.

(3) محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، 2005، القاهرة، مصر، ص360/346.

قوله بيمينه ويعتبر بريء من الضمان⁽¹⁾.

خامسا- إنهاء مهام ناظر الوقف: لقد نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 381/98 على إنهاء مهام ناظر

الوقف إما بالإعفاء أو بالإسقاط:

01/ حالات الإعفاء: يعفى ناظر الوقف من مهامه وتبطل تصرفاته:

- إذا مرض مرضا أفقده القدرة على مباشرة العمل أو أفقده قدرته العقلية.

- إذا ثبت نقص كفاءته أو تخلى عن منصبه بمحض إرادته شريطة إبلاغ السلطة السلمية كتابيا برغبته في

الإستقالة.

- إذا ثبت أنه تعاطى أي مسكر أو مخدر أو لعب الميسر أو رهن الملك الوقفي دون إذن من السلطة المكلفة

بالأوقاف أو الموقوف عليهم، أو ادعى ملكية خاصة في جزء من الملك الوقفي أو خان الثقة الموضوعة فيه أو أهمل

شؤون الوقف.

02/ حالات الإسقاط: تسقط مهمة ناظر الملك الوقفي:

- إذا ثبت أنه يضر بشؤون الملك الوقفي وبمصلحة الموقوف عليهم، وبمستقبل الملك الوقفي أو موارده أو يرتكب

جناية أو جنحة.

- في حالة رهن أو بيع المستغلات دون إذن كتابي، ويتحمل الناظر تبعات تصرفه.

وتثبت الحالتان السابقتان بواسطة التحقيق والمعاينة الميدانية والشهادة والخبرة والإقرار تحت إشراف لجنة الأوقاف.

الفرع الثاني: الجهات المسيرة المحلية غير المباشرة

أولا- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف: جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 381/98 أنه: (تسهر نظارة

الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها، والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم

(1) عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مرجع سابق، ص95.

المعمول به)، فحسب هذه المادة توجد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في كل ولاية وتسهر على تسيير الأملاك

الوقفية وحمايتها، وقد كانت تسمى نظارة الشؤون الدينية في ظل المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في

1991/03/23 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها، ثم تغير إسمها إلى

مديرية الشؤون الدينية في إطار المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية

والأوقاف في الولاية وعملها، وتتولى هذه المديرية جملة من المهام نذكر منها:

- تنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية والأوقاف ودفعها.

- السهر على إعادة دور المسجد كمركز إشعاع ديني وتربوي وثقافي و إجتماعي.

- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية.

- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها.

- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المساجد.

- إعداد الخريطة المسجدية للولاية.

- إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول به⁽¹⁾.

وتتكون من ثلاث مصالح حسب ماجاء في المادتين 4 و5 من المرسوم التنفيذي 200/2000⁽²⁾ وهذه المصالح

هي:

- مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة.

- مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية.

- مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف: وهي أهم مصلحة تتضمنها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

(1) عيشة جلبان، مرجع سابق، ص53.

(2) المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 47، سنة 2000، الجزائر.

بالنسبة للأمولاك الوقفية⁽¹⁾.

ثانيا- وكيل الأوقاف: يمارس وكيل الأوقاف مهامه تحت إشراف مدير الشؤون الدينية وهذا طبقا للمادة 11 من

المرسوم التنفيذي 381/98 التي تنص على: (يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر

الشؤون الدينية موقع الملك الوقفي ويتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها وفقا لأحكام المادة 25 من

المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 1991/04/27)، ويضطلع بعدة مهام ذكرتها المادة 25 من

المرسوم التنفيذي 114/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع

الشؤون الدينية والأوقاف⁽²⁾ وهي:

- مراقبة الأملاك الوقفية ومتابعتها.

- السهر على صيانة الأملاك الوقفية.

- مسك دفاتر الجرد والحسابات.

- السهر على استثمار المال الموقوف.

- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية.

- مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها.

ووكيل الأوقاف موظف إداري أشارت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 114/91 السابق الذكر على شروط توظيفه

وهي كما يلي:

01/ على أساس المسابقة: من بين الحاصلين على شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية الحافظين ماتييسر من

القرآن الكريم، ومارسوا بنجاح تكويننا متخصصا يحدد برنامجه ومدته قرار وزاري للشؤون الدينية.

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 80.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 114/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 20، سنة 1991، الجزائر.

02/ على أساس الإختبار: من بين الحاصلين على شهادة الليسانس في العلوم الإسلامية أو شهادة معادلة لها

الحافظين ماتيسر من القرآن الكريم، المثبتين أقدمية ثلاث سنوات في القطاع العام، ومن بين الأئمة والأساتذة

المرسمين المثبتين أقدمية ثلاث سنوات المسجلين في قائمة التأهيل في حدود 20 بالمائة من المناصب المفتوحة.

03/ عن طريق التأهيل المهني: من بين موظفي قطاع الشؤون الدينية المرتبين في الصنف 15 على الأقل

والمثبتين أقدمية قدرها خمس سنوات والمسجلين في قائمة التأهيل⁽¹⁾.

ثالثا- مؤسسة المسجد: أحدثت هذه المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي 82/91 المؤرخ في 1991/03/23

وهي مؤسسة إسلامية محدثة في كل ولاية تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي وغايتها النفع العام، وليس

لهذه المؤسسة نشاط تجاري ولها عدة مهام في مجال النشاط العلمي والثقافي ومجال التعليم القرآني والمسجدي ومجال

بناء وتجهيز المساجد والمدارس القرآنية وفي مجال سبل الخيرات.

أما مهامها في مجال الأوقاف هي:

- العناية ببناء المساجد والمدارس القرآنية والمساهمة في تجهيزها وصيانتها.

- الحفاظ على المساجد وحماية أملاكها.

- تنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمارها⁽²⁾.

رابعا- الحساب الولائي للأموال الوقفية: كانت هذه المهمة موكلة لمكتب مؤسسة المسجد المنشأ بموجب

المرسوم التنفيذي 82/91 المؤرخ في 1991/03/23، أما حاليا فأصبح الحساب الولائي للأموال الوقفية تابعا

للصندوق المركزي، حيث تم إعتماد بنك خاص في الولاية⁽³⁾.

(1) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص140.

(2) مالك بن حدة، مرجع سابق، ص33.

(3) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص80.

خلاصة الفصل الأول:

إن الوقف نظام قديم يعود للعهد الإسلامي، فقد شرعه الله - عزوجل - للتقرب منه، والتصدق على الفقراء والمحتاجين، وقد وقف الرسول - صلى الله عليه وسلم - وأصحابه المساجد والآبار وغيرها، واستمر في التوسع إلى غاية الفترة العثمانية التي انتشر فيها عبر كامل أنحاء الوطن، ومع دخول المستعمر الفرنسي للجزائر، أصدر العديد من القوانين والمراسيم التي عملت على تقليص مساحات الوقف، لأنها اعتبرت عائقا أمام سياستها الإستعمارية، وبعد نيل الجزائر حريتها، وضع المشرع مجموعة قوانين تنظم إدارة الوقف وكان أول قانون هو مرسوم 283/64، وقد خص الوقف بميكل إداري يسيره على المستوى المركزي والمحلي وذلك لحمايته ورعايته ليتمكن من تحقيق أغراضه الخيرية.

الفصل الثاني

إستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر

المقصود باستثمار الأملاك الوقفية زيادة حجم الأموال الموقوفة المستغلة أو الرأسمالية للوقف، فالمشرع الجزائري حاول استثمار الأملاك الوقفية بمختلف عقود الإستثمار التي من أكثرها شيوعا عقد الإيجار، حيث تم تنظيمه من خلال المرسوم التنفيذي 381/98 في المواد من 22 إلى 30 منه، وهناك عقود أخرى إستحدثها بإصدار قانون 07/01 المؤرخ في 2002/05/22 المعدل والمتمم للقانون 10/91 من خلال المادة 26 التي تضمنت أنه يمكن إستثمار الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي أو تمويل وطني أو خارجي، والعقود التي أوجدها المشرع تتنوع حسب نوع الملك الوقفي إن كان فلاحيا أو خاص بالبناء أو غير ذلك، وسأحاول تبيان ذلك في هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: إستثمار الأملاك الوقفية بالإجارة العادية

المبحث الثاني: إستثمار الأملاك الوقفية في ظل القانون 07/01

المبحث الأول: استثمار الأملاك الوقفية بالإجارة العادية

الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم⁽¹⁾

فعقد الإيجار يعتبر من أهم العقود لإستثمار الأملاك الوقفية حيث تم تنظيمه من خلال المرسوم التنفيذي

381/98 الذي نص على إجراءات إبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية، وكيفية انعقاده، والآثار المترتبة عنه

وستنطبق لهذا في مطلبين:

المطلب الأول: أركان الإجارة العادية للأملاك الوقفية

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الإجارة العادية للأملاك الوقفية

المطلب الأول: أركان الإجارة العادية للأملاك الوقفية

يخضع عقد إيجار الأملاك الوقفية لنفس القواعد التي يخضع لها الإيجار العادي، لكنه يستقل عنه في بعض القواعد

الخاصة من حيث أطراف عقد الإيجار التي سنها كرفع أول، ومن حيث إنعقاده كرفع ثاني وذلك لرعاية الوقف

والمحافظة عليه.

الفرع الأول: طرفي عقد إيجار الأملاك الوقفية

أولاً- مؤجر الأملاك الوقفية: في القواعد العامة يثبت الحق في الإيجار لمالك الشئ، كما يثبت لمن له حق إنتفاع

على شئ معين، بالإضافة إلى إمكان أن يعقد صاحب الحق في الإدارة إيجارا وفق مرسومه له القانون من حدود،

ويمكن أن يصدر عن غيرهم⁽²⁾، أما تأجير الوقف فناظر الوقف هو الذي يتولاه بإعتباره المسير المباشر للملك

الوقفي طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 381/98 وقد فصلنا في ناظر الوقف في الفصل الأول، فهو وحده

(1) رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، 2003، الإسكندرية، مصر، ص 15.

(2) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2010، الجزائر، ص 32/31.

صاحب الولاية في التأجير ولا يثبت هذا الحق للموقوف عليه وهو المستحق لريع الوقف ولو انحصر فيه الإستحقاق، ولكن يجوز للموقوف عليه أن يتولى التأجير بإذن من الواقف أو الناظر أو القاضي، والإيجار الصادر من الناظر يظل ساريا حتى ولو مات أو عزل⁽¹⁾، ولا يستلم الناظر الأجرة من المستأجر مباشرة إذ يقوم هذا الأخير بإيداعها في حساب خاص بالأموال الوقفية على مستوى كل ولاية مقابل وصلا عن تسديد بدل الإيجار وبهذا تبرأ ذمة المستأجر⁽²⁾، وبالرجوع إلى نموذج عقد إيجار الوقف المعد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 2000/06/26 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والتي تنص على مايلي: (من صلاحيات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.....إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في حدود التي يمنحها التشريع التنظيم المعمول بهما....).

فإننا نجد أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، أي أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو الطرف المؤجر في عقد إيجار الملك الوقفي⁽³⁾

ثانيا- مستأجر الأملاك الوقفية: يجوز إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد مع الناظر وبذلك يكون المستأجر المستحق مدينا للوقف بالأجرة ودائنا له بمقدار استحقاقه⁽⁴⁾، ويجب أن يكون المستأجر أهلا لمباشرة تصرفاته ببلوغه سن 19 سنة كاملة وفق مانص عليه القانون المدني، أما إذا كان ناقص الأهلية فلا يصح استتجاره ويكون

(1) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، 1998، الإسكندرية، مصر، ص 474.

(2) ياسين وازة وأحمد هواجي، طرق إستغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، 2008، الجزائر، ص 10.

(3) فريدة منصوري، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2014/2013، ص 07.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " الإيجار والعارية "، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، سنة 1998، الجزء السادس، المجلد الثاني، بيروت، لبنان، ص 1413.

قابلا للإبطال لمصلحته، إلا إذا أجازة الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل وحينها يكون تصرفه صحيحا⁽¹⁾، ولا يجوز لناظر الوقف أن يكون مستأجر للوقف ولو بأجر المثل، لأنه لو جاز ذلك لكان مؤجرا ومستأجرا في نفس الوقت وهو ما يثير الشبهة⁽²⁾، وقد قيدت أحكام الشريعة الإسلامية ناظر الوقف بقيود في عملية الإيجار وهي:

- ليس للمتولي أن يؤجر عقار من عقارات الوقف لنفسه ولا لأحد من أولاده الذين هم تحت ولايته الشرعية، وإذا شاء ذهب للقاضي وهو الذي يؤجر له ما يريد، فعدم جواز أن يكون المستأجر هو المتولي نفسه مرده إلى أن الشخص الواحد لا يصح له أن يتولى طرفي العقد الواحد.

- لا يجوز لناظر أن يؤجر الوقف لمن لا تقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج منعا للتهمة.

- لا يؤجر الوقف لأجنبي بأقل من أجر مثله (بدل المثل) ولو كان الناظر المؤجر هو المستحق الوحيد للأجرة (الغلة) كلها، فالناظر قد يموت ويتضرر الوقف بموته وغيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجره المثل، وخاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة إلى العمارة، بإستثناء حالة الضرورة إذا لم يوجد من يستأجره إلا بأقل من بدل المثل⁽³⁾ وتجدر الإشارة إلى أن شروط الواقف التي يعبر عنها في كتاب وقفه تعتبر بمثابة قانون ينظم شؤون الوقف، والعمل به واجب، وحتى تكون هذه الشروط معتبرة ومنتجة لابد أنتصدر عن الواقف عند إنشاء الوقف مع مراعاة عدم مخالفتها لأحكام الشريعة الإسلامية تطبيقا لأحكام المادتين 05 و14 من قانون الأوقاف 10/91 وهو ما تؤكدته المادة 45 من نفس القانون، وعليه فإن إرادة الواقف محل إعتبار مادامت لا تمس بالطابع التأبيدي للوقف أو مصلحة الموقوف عليه ولا تضر بمصلحة الوقف⁽⁴⁾.

(1) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 47.

(2) سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 475.

(3) فريدة منصور، مرجع سابق، ص 08/07.

(4) ياسين وازة وأحمد هواجي، مرجع سابق، ص 12.

الفرع الثاني: إنعقاد إيجار الأملاك الوقفية

أولاً- طرق إنعقاد إيجار الأملاك الوقفية: يتم بطريقتين هما:

01/ عن طريق المزاد العلني: يخضع الإيجار كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني وهذا من خلال المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98، سواء كان هذا الملك بناء أو أرض زراعية أو مشجرة، مع تحديد السعر الأدنى بإيجار المثل عن طريق الخبرة والمعائنة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى التي يؤول إليها الإختصاص في ذلك⁽¹⁾، ويعتبر هذا السعر بمثابة السعر الإفتتاحي للمزاد، ويفتح المزاد في التاريخ والمكان المحدد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية وبمشاركة مجلس سبل الخيرات، ويفوز بالإيجار المستأجر الذي يقترح أكبر أجر ممكن، ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى كالإذاعات المحلية، واللوحات الإشهارية وكل الطرق الأخرى المتاحة، وذلك خلال 20 يوما قبل إجرائه يتضمن تاريخ غلق عملية استقبال الطلبات⁽²⁾ وينعقد الإيجار عن طريق المزادة على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، حيث يتم فيه التعيين الدقيق للعين الموقوفة محل الإيجار (المساحة، الطبيعة، الحدود، مدة الإيجار، الأطراف، السعر، الشروط التي تفرض على المستأجر.....)⁽³⁾.

02/ عن طريق التراضي: يخضع الإيجار إستثناء على القاعدة العامة عن طريق التراضي التي أقرها المشرع الجزائري

تطبيقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 وذلك في حالات معينة وهي:

- لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه، وسبل الخيرات ويتم هذا بعد ترخيص من وزارة الشؤون الدينية بعد

(1) جهيبة ربحي الهام، الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2014/2013، ص 67.

(2) موسى سالمي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، 2003، ص 95.

(3) فريدة منصوري، مرجع سابق، ص 09.

استطلاع رأي لجنة الأوقاف.

- وكذلك يمكن أن يؤجر الوقف بالتراضي من طرف مالك حق الحكر، فهو يملك الإيجار بموجب حقه العيني وكذلك صاحب حق المرصد إذا اتفق على ذلك مسبقاً⁽¹⁾.

ولقد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 82/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إحداث مؤسسة

المسجد بعض مجالات سبل الخيرات وهي:

- الحفاظ على حرمة المسجد وحماية أملاكه.

- ترشيد أداة الزكاة، جمعها و صرفها.

- المساهمة في حل المشاكل الاجتماعية مثل: تيسير الزواج والشباب ورعاية اليتامى.

- محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها.

وهناك حالة أخرى فرضتها وضعية الأملاك في الجزائر والمنصوص عليها بموجب المادة 25 من قانون الأوقاف والتي

تنص على: (كل تغيير يحدث بناء أو غرس، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك

التغيير، وتسوى الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف)⁽²⁾.

ثانياً- المدة في عقد إيجار الأملاك الوقفية: هي ركن في عقد الإيجار يترتب على عدم الإتفاق حولها عدم

إنعقاده⁽³⁾، فهي عنصر جوهري في عقد إيجار الأملاك الوقفية و المشرع الجزائري لم يضع الحد الأقصى لمدة الإيجار

الوقفى⁽⁴⁾، أما فقهاء الشريعة فقالوا للواقف له أن يؤجر الوقف لأي مدة شاء حال حياته، على أنه ينبغي مراعاة

(1) موسى سالمى ، مرجع سابق، ص 96.

(2) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 10.

(3) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 62.

(4) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 11.

ارادته بعد وفاته والتي ضمنها في عقد الوقف، ولا يجوز تأجير الوقف لمدة أقل أو أكثر اعتبارا لشرط الواقف، إلا إذا وجدت مصلحة للوقف تقتضي مجاوزة هذه المدة ودونها، أما إذا لم يعين الواقف مدة معينة فقد قرر الفقهاء ألا تزيد المدة على سنة إذا كان الوقف دارا للسكن، وعلى ثلاث سنوات في الأرض الزراعية، إلا إذا اقتضت المصلحة الزيادة في ذلك على أن القاضي يملك إجارة الوقف لمدة أطول عند الإضطرار، فإذا أجر الناظر الوقف لمدة أكثر من المدة المقررة لا يبطل الإيجار وإنما تنقص المدة إلى الحد المسموح⁽¹⁾، والمشرع الجزائري ذهب إلى أنه لا يمكن تأجير الأملاك الوقفية لمدة غير محددة، كما أن تقدير المدة يخضع إلى طبيعة المال الوقفي المراد تأجيره حيث نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 : (لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة)، وتنص نفس المادة في فقرتها الثانية على أنه: (تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه)، وبالتالي لا يكون عقد الإيجار مفتوحا وغير محدد ولا بد أن يكون لمدة زمنية محددة يتم الإتفاق عليها أثناء إبرام العقد⁽²⁾، وبالرجوع إلى النموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في عقود إيجار الأوقاف، يعتمد بالنسبة للمحلات التجارية مدة 20 شهرا كحد أقصى لا يجوز تجاوزها، تفاديا للتعويض الإستحقاقي الذي كان معمولا به في القانون التجاري قبل تعديله بموجب القانون رقم 02/05 ، أما بالنسبة لتأجير الأملاك الوقفية الأخرى فلا تزيد المدة ثلاث سنوات وهو ما أكدته تعديل القانون المدني رقم 05/07 بنصها: (لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات، مالم يوجد نص تنظيمي يقضي بخلاف ذلك)، ويخضع عقد الإيجار الوقفي للتجديد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإن لم يتم التجديد خلال هذه المدة تطبق

(1) موسى سالمى، مرجع سابق، ص 101.

(2) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 11.

أحكام القانون المدني وفقا للمادة 3/27 من المرسوم التنفيذي 381/98⁽¹⁾.

ثالثا- الأجرة في عقد إيجار الأملاك الوقفية: هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على

المنفعة، سواء أكان عينا أو دينا أو منفعة⁽²⁾، والأجرة ضرورية لتمييز الإيجار عن عقود التبرع، من شروطها أن تكون

موجودة ومعينة تعيينا نافيا للجهالة بالإضافة أن تكون مشروعة لامستحيلة ولا مخالفة للنظام العام والآداب العامة،

كما يجب أن تكون جدية وحقيقية⁽³⁾، والأصل أن تكون للمتعاقدين حرية الإتفاق على الأجرة طبقا للقواعد

العامة، ولكن نظرا لطبيعة الوقف فقد أخضع قانون الأوقاف تحديد الأجرة لإجراءات معينة تتم وفقها، بحيث

يختلف تحديد الأجرة باختلاف طريقة إبرام عقد الإيجار الذي يتم إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي،

فإذا انعقد الإيجار الوقفي عن طريق المزاد العلني طبقا لنص المادتين 22 و 23 من المرسوم التنفيذي 381/98

فإنه يتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى عن طريق الخبرة وبعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة

أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة ويتحدد السعر الأدنى وفق أسلوبين⁽⁴⁾:

أ/ أسلوب القيمة الإيجارية: ففي هذا الأسلوب يتحدد السعر الأدنى بالقيمة الإيجارية، والتي هي القيمة

المتوسطة التي تمثل السعر العادي لإيجار عقار ما ذي قيمة إستعمال محددة في ظروف عادية، وتعتبر هذه القيمة

مبدئيا متساوية عندما نكون في نفس الحي بصدد أملاك ذات شروط استغلال متشابهة⁽⁵⁾.

(1) سعاد لعمارة، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أكلي محند أولحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، البويرة، الجزائر، 2013، ص 62.

(2) علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2015، ص 238.

(3) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 54/55.

(4) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 60.

(5) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 175.

ب/ أسلوب القيمة التجارية: الذي يعتمد على القيمة التجارية للملك الوقفي ومعامل رأس المال قصد استخراج

مبلغ الإيجار، مع الإشارة إلى أن رأس المال يستنتج بواسطة دراسة وتحليل السوق العقارية المحلية، وهو معدل

القسمة بين القيم التجارية والقيم الإيجارية للأموال العقارية التي لها نفس الخصائص ويحدد السعر النهائي بعد

إجراء المزايدة، فالسعر المرسوم عليه هو الثمن الرسمي للإيجار⁽¹⁾، وطبقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي

381/98 أنه يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس (5/4) إيجار المثل، إذا كان مثقلا بدين أو لم

تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل ويرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك، ويجدد عندها عقد

الإيجار، أما إذا انعقد الإيجار الوقفي بالتراضي مباشرة، وفقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98

فتحدد الأجرة بالتراضي بين ناظر الوقف والمستأجر، بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية

واستطلاع رأي لجنة الأوقاف، ولا يجوز للناظر تأجيره بأقل من أجر المثل، وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في

الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير، إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار ولا يعتد بما يطرأ على أجر المثل بعد ذلك

من نقص أو زيادة⁽²⁾.

رابعا- المحل في عقد إيجار الأملاك الوقفية: يقصد بالمحل في عقد إيجار الأملاك الوقفية تمكين المستثمر من

العين المؤجرة، وقد يكون الشيء المؤجر عبارة عن مباني بأنواعها والأراضي البيضاء التي تؤجر لإستغلالها وقد يكون

الإيجار وارد على منقول كالأجهزة الوقفية، ولا يكون جائزا تأجير المسجد حتى لو كان بحاجة إلى عمارة ولا توجد

في حياة المتولي غلة لتعميره، إذ لا يلبق تأجير مكان العبادة أو الصلاة، ولقد حدد المشرع الجزائر مجال تطبيق

أحكام القانون التجاري على بعض العقارات وهي:

(1) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 61/60.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1421.

- العمارات والمحلات التي يشتغل فيها محل تجاري يباشر فيها نشاط تجاري، وكذلك المحلات والعمارات الملحقة باستغلال محل تجاري.

- الأراضي البيضاء التي شيّدت عليها قبل أو بعد الإيجار، بنايات قد شيّدت بموافقة الجهة الوصية للوقف.

- العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة والضرورية اللازمة لمواصلة نشاط الأموال الموقوفة، شرط أن لا يكون لهذا الإيجار أي تأثير على الأملاك الوقفية أما المحلات السكنية فيطبق عليها أحكام القانون المدني⁽¹⁾.

خامسا- الشكلية في عقد إيجار الأملاك الوقفية: لم ينص المشرع الجزائري صراحة على مسألة كتابة عقد إيجار

الوقف لكن بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 381/98 في المادة 30 منه التي تنص على: (إذا توفى المؤجر وكان

من الموقوف عليهم، يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى انقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة

مضمونه)، وعليه من خلال عبارة " إعادة تحرير العقد " يتبين أن المشرع يقصد بذلك إعادة تحرير العقد المكتوب،

وبالتالي كان عليه أن ينص صراحة على كتابة عقد الإيجار الوقفي بشكل رسمي وهذا لأهميته، ولكن عمليا نجد أن

عقد إيجار الوقف سواء تعلق بمحلات تجارية أو أراضي أو محلات سكنية فإنه يتم في الشكل الرسمي يحرره موثق

كما يقيد لديه ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق، كما أن هذا العقد يسجل طبقا لأحكام التسجيل ويعفى من

الرسوم طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف 10/91، ويصبح هذا العقد ملزما للطرفين وهما مدير الشؤون الدينية

من جهة والمستأجر فور التوقيع عليه من جهة ثانية، كما يحرر في ثلاث نسخ تسلم واحدة للمستأجر⁽²⁾.

(1) فريدة منصوري، مرجع سابق، ص 15/14.

(2) فريدة منصوري، مرجع سابق، ص 16/15.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الإجارة العادية للأموال الوقفية

يرتب عقد إيجار الأملاك الوقفية عند إنعقاده إلتزامات تقع على طرفي العقد سنتطرق لها كفرع أول، كما أنه محدد بمدة زمنية معينة متفق عليها في العقد كغيره من عقود الإيجار الأخرى ينتهي بإنتهائها أو قبل إنتهائها سنها كفرع ثاني.

الفرع الأول: إلتزامات طرفي عقد إيجار الأملاك الوقفية

أولاً- إلتزامات المؤجر: يرتب عقد إيجار الأملاك الوقفية على عاتق ناظر الوقف إلتزامات تقع على المؤجر عادة تتمثل في:

01- تسليم المؤجر للمستأجر الملك الوقفي وملحقاته: إن أول إلتزامات المؤجر تجاه المستأجر هو تسليمه

العين المؤجرة⁽¹⁾، حيث يلتزم المؤجر بتسليم الوقف المؤجر وملحقاته التابعة له وقت العقد إلى المستأجر⁽²⁾، ويجزأ

محضراً بالتسليم يتضمن أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته ومشمولاته ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر⁽³⁾

ويلتزم المستأجر بتقديم مبلغ من المال مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة إيداع كفالة وذلك ضماناً لمحتويات الملك

المؤجر ويكون أداة لإثبات حالته عند التسليم، فالمستأجر يلتزم بتقديم كفالة عند إنعقاد إيجار الوقف ويخضع

لتقدير الكفالة للتراضي بين طرفي العقد، وتحدد قيمتها حسب طبيعة الوقف ونوعه وقيمه، وعند إنتهاء عقد

الإيجار أو إنتهائه يرد له مبلغ الكفالة بعد خصم مصاريف ترميم الملك الوقفي بعد المغادرة أو تعويض مانقص من

ملحقاته⁽⁴⁾.

02- تعهد الناظر أن يبقى الملك الوقفي المؤجر صالحاً للإنتفاع: بإعتبار أن ناظر الوقف

(1) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 91.

(2) موسى سالمي، مرجع سابق، ص 103.

(3) فريدة منصور، مرجع سابق، ص 18.

(4) موسى سالمي، مرجع سابق، ص 103.

مثلا للوقف، فإنه يقع عليه إلتزام ضمان صلاحية العين المؤجرة وجعلها قابلة للإنتفاع منها⁽¹⁾، ويقع هذا الواجب على الناظر تلقائيا فيجب عليه تعهد العين الموقوفة والمؤجرة بالصيانة، ويكون مسؤولا على ذلك أمام الموقوف عليهم باعتبارهم ناظرا وأمام المستأجر باعتباره ممثلا للوقف، فهو ثابت في حقه قبل الإيجار ويستمر بعده ويكون إلتزاما تجاه العين الموقوفة، ويترتب على الإخلال به جزاء تأديبيا، أما بعد الإيجار فهو إلتزام تجاه المستأجر لا العين الموقوفة، فيترتب على الإخلال بذلك حق المستأجر في طلب الفسخ أو انقاص الثمن، على أنه يملك الحق في طلب ترخيص من المحكمة للقيام بالصيانة إذا كان ضروريا، والمشرع الجزائري أعفى ناظر الوقف من القيام ببعض الترميمات وجعلها على عاتق المستأجر والمتعلقة بإيصال الكهرباء والماء والغاز وغيرها⁽²⁾.

03- الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة: يلتزم الوقف ممثلا في ناظره،

بالإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة، طبقا لنص المادة 08 من نموذج عقد إيجار الوقف الموافق لما جاء في المادة 483 قانون مدني ويشمل هذا الإلتزام نوعين من الضمان: ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية وفقا للقواعد العامة، فيضمن التعرض سواء كان شخصيا أو كان قانونيا صادرا عن الغير، وكذلك جميع العيوب الخفية التي تحول دون الإنتفاع بالعين أو تنقص من هذا الإنتفاع، وتخضع هذه الأحكام للقواعد العامة، إلا أن جهة الوقف لاتضمن العيوب الخفية، وذلك لأن الوقف عادة مايؤجر عن طريق المزااد العلني، وقبول المستأجر يشمل عيوب الوقف سواء كانت ظاهرة أو خفية فيسقط هذا الضمان على المؤجر في الوقف⁽³⁾.

ثانيا- إلتزامات المستأجر:

01- الإلتزامات العامة:

(1) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 19.

(2) موسى سالمى، مرجع سابق، ص 104.

(3) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 65/64.

أ/ إلتزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له: فهذا الإلتزام واجب على المستأجر وقد ينص عليه في عقد الإيجار مباشرة أو يكون ضمنيا فإذا حدد في عقد الإيجار طريقة استعماله فإن المستأجر يلتزم بذلك، فإذا لم يبين في العقد طريقة لإستعماله فإن ذلك يستفاد من القرائن المحيطة والتي تدل عليه والقربنة في عقد إيجار الأوقاف قد تكون عقد الوقف والذي ينص عادة على طريقة الإنتفاع بالوقف، فإذا لم ينص عقد الوقف عليه فيستفاد من الإستعمال السابق، ويصبح هذا الإلتزام على عاتق المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال خاصة إذا كان يسبب ضررا للعين المؤجرة⁽¹⁾.

ب/ الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة: يقع على عاتق المستأجر الإعتناء بالعين المؤجرة، والمحافظة عليها محافظة الرجل العادي، فالمستأجر ملزم بالقيام بالترميمات البسيطة لإبقاء العين المؤجرة صالحة للإستعمال، وهي ما اصطح على تسميته بالترميمات التأجيرية تمييزا لها عن الترميمات الضرورية⁽²⁾.

ج/ عدم جواز إحداث تغييرات في العين الموقوفة: يقع على عاتق المستأجر للعين الموقوفة إلتزام بعدم التغيير فيها والذي يعتبر تصرفا في الملك الوقفي منعه المشرع الجزائري، والمقصود بالتغييرات التي تمس عين الوقف هدم حائط أو بناء دار أو تقسيم الوقف إن كان مخالفا لما كان عليه، مما يحول الإنتفاع بالوقف المقرر في عقد الوقف أو يعدم هذا الإنتفاع، ولا يعد تغييرا في الوقف إذا أحدث المستأجر في العين ما تحتاج إليه من تحسينات النافعة كالإضاءة والمياه، وهذا يدخل ضمن إلتزامه بالصيانة العادية للعين الموقوفة والمؤجرة له⁽³⁾.

وإذا حدث وقام المستأجر بإحداث تغييرات على العين فإنها تكون مكتسبة لعين الوقف تطبيقا لنص المادة 25

(1) موسى سالمي، مرجع سابق، ص 106.

(2) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 66.

(3) موسى سالمي، مرجع سابق، ص 107.

من قانون الأوقاف، وكل عمل يخص الترميم والتحسين يستوجب طلب إلى وكيل الأوقاف المختص اقليمياً⁽¹⁾

د/ الإلتزام بدفع الأجرة ورد العين الأجرة: المستأجر بمقتضى عقد الإيجار الوقفي مدين للملك الوقفي طبقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 381/98، فيلتزم بدفع الأجرة المعينة وفي الميعاد المحدد في عقد الإيجار، وذلك عن طريق حوالة بريدية إلى حساب الأوقاف المفتوح لهذا الغرض مقابل وصل الدفع الذي يسلم له، والذي عليه استظهاره لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، التي بدورها تسلم وصلاً عن دفع قيمة الإيجار⁽²⁾، وعند انتهاء عقد الإيجار يلزم برد العين المؤجرة ويكون ذلك وفقاً لمحضر الجرد الذي استلم وفقه العين الموقوفة والمؤجرة، فيلزم بتسليم العين الموقوفة وملحقاتها كما تسلمها، فإذا تسبب في أي نقص فإنه يخصم من مبلغ الكفالة المقدم من قبل المستأجر في بداية العقد⁽³⁾.

02- الإلتزامات الخاصة: لقد رتب المشرع الجزائري إلتزامات خاصة تقع على عاتق المستأجر وذلك وفق

النموذج الخاص بعقد إيجار الملك الوقفي من أهمها:

- ضرورة تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة كالظروف الطبيعية المفاجئة.
- الإلتزام بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء وفواتير استهلاكها.
- الإلتزام بضرورة الحصول على إذن مكتوب من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف في كل تغيير على العين محل الإيجار.
- إلتزام المستأجر بجميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي باستثناء دفع الضرائب والرسوم طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف.

(1) ياسين وازة وأحمد هواجي، مرجع سابق، ص 22.

(2) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 66.

(3) ياسين وازة وأحمد هواجي، مرجع سابق، ص 22.

- إلتزام المستأجر بعدم الإلتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو التنازل عنه⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إنتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية

01- إنتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية بإنتهاء المدة: ينتهي عقد إيجار الوقف بإنتهاء مدته وفقا للأحكام

العامة وأحكام الشريعة الإسلامية، حيث يلتزم الطرفان بتحديد مدة العقد باعتبارها ركنا أساسيا في عقد إيجار الوقف، فلا يجوز أن يؤجر الوقف لمدة طويلة لذلك حدد الفقهاء المدة حسب نوع الوقف فإذا كانت دارا فلا تؤجر لأكثر من سنة أو كانت أرضا زراعية فيجوز تأجيرها لمدة ثلاث سنوات، والمشرع الجزائري حددها بثلاث سنوات إلا في المحلات التجارية فجعلها عشرون شهرا، وينتهي عقد الإيجار بإنتهاء المدة المحددة في العقد، إلا أنه قد تمتد المدة نتيجة لأسباب خاصة، ويجدد عقد الإيجار الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، فعلى المستأجر أن يدلي برغبته في إعادة تأجير الوقف خلال هذه المدة مع إمكانية مراجعة شروط عقد الإيجار وخاصة قيمة الأجرة ومدة العقد، وإذا لم يجدد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة فإنه يرجع إلى الأحكام العامة في القانون المدني⁽²⁾.

02- إنتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية قبل إنتهاء المدة:

أ/ للأسباب العامة: ينتهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته بسبب الهلاك الكلي للعين المؤجرة أو بسبب فسخ العقد، فهلاك العين المؤجرة كلياً ينتج عنه إنفساخ الإيجار بقوة القانون، أما إذا كان الهلاك جزئياً ولم يكن بفعل المستأجر ولم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب - حسب الحالة- إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد، كما ينتهي عقد إيجار الوقف عن طريق الفسخ

(1) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 24.

(2) موسى سالمى، مرجع سابق، ص 110.

لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته اتجاه الطرف الآخر⁽¹⁾.

ب/ طبقاً للمرسوم التنفيذي 381/98: نصت المادة 29 منه على مايلي: (يفسخ عقد الإيجار قانوناً إذا توفي

المستأجر ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه).

من خلال هذه المادة اعتبرت وفاة المستأجر يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار قانوناً ودون حاجة إلى أي إجراء من قبل

ورثته الشرعيين، لكن انتقال الإيجار إلى ورثته في المدة المتبقية من العقد الأولي لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد

لصالحهم بالنسبة لتلك المدة المتبقية مع مراعاة مضمون العقد الأولي⁽²⁾.

(1) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 69.

(2) فريدة منصور، مرجع سابق، ص 26.

المبحث الثاني: استثمار الأملاك الوقفية في ظل قانون 07/01

لقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 10/91 مجموعة عقود

لإستثمار الأملاك الوقفية التي سأفصل فيها من خلال ثلاث مطالب:

المطلب الأول: استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية

المطلب الثاني: استثمار الأملاك الوقفية الخاصة بالبناء

المطلب الثالث: استثمار الاملاك عن طريق تنميتها

المطلب الأول: استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية:

لقد حدد المشرع الجزائري طرق استغلال واستثمار وتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية لدافعين اساسيين هما:

- العدد الهائل من الأراضي الزراعية والمشجرة الموقوفة بهذه الصفة.

- كون ان استغلال هذا النوع من الأراضي هو امتداد للأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذه

الأراضي مثلها مثل الأراضي الفلاحية والتي اعتبر عدم استثمارها يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق تطبيقا

للمادتين 48 و 49 من قانون التوجيه العقاري وتطبيقا لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01⁽¹⁾ فإن

الأراضي الفلاحية تستثمر عن طريق عقد المزارعة (فرع أول) أو عن طريق عقد المساقاة (فرع ثاني) أو عن

طريق عقد الحكر (فرع ثالث).

(1) خالد رمول، مرجع سابق، ص 132/133 .

الفرع الأول : عقد المزارعة

أولاً- مفهوم عقد المزارعة: المزارعة في أصل اللغة مفاعلة، وهي مصدر مشتق من زرع، أي طرح البذر وأصل الزرع التنمية⁽¹⁾.

أما اصطلاحاً عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار العادي من حيث تمكين المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، وأيضا يشبه الشركة من حيث أنها تنشئ مساهمة في إنتاج المحصول المالك بأرضه وبين المزارع بعمله، فالمزارعة بذلك عقد إيجار يقع على أرض زراعية، سواء كانت أرضا عراء أو مغروسة بالأشجار، وتتميز عن الإيجار العادي للأراضي الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض كالنصف أو الثلث⁽²⁾ وقد استدل فقهاء الشريعة الإسلامية على مشروعية المزارعة من السنة وذلك من خلال حديث ابن عمر- رضي الله عنه- قال: (عامل النبي صلى الله عليه خبير بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع)⁽³⁾، ولقد عرفت التشريعات الوضعية المزارعة، أنه عقد بموجبه يرصد المالك أرضه الزراعية أو أرضه المغروسة بالأشجار إلى شخص آخر يزرعها أو يستثمرها في مقابل ذلك يأخذ جزءا معيناً من المحصول الذي تنتجه⁽⁴⁾، والمشرع الجزائري عرف عقد المزارعة في المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 التي تنص على مايلي: (عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد)، ومنه نستنتج الخصائص التالية:

- أنها إيجار عن طريق المشاركة في إستغلال الأرض.

(1) عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، الجزائر، 2004/2003، ص 179.

(2) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 206.

(3) فريدة منصوري، مرجع سابق، ص 32.

(4) خالد رمول، مرجع سابق، ص 134.

- لشخصية المزارع اعتبارا خاصا في عقدها.

- أن الأجرة فيها عبارة عن حصة معينة من المحصول⁽¹⁾.

ثانيا- أركان وشروط عقد المزارعة: لقد حدد فقهاء الشريعة أركان وشروط لعقد المزارعة وهي كما يلي:

01/ المتعاقدان: ويشترط فيهما الأهلية الكاملة.

02/ المنفعة أو العمل: ويشترط فيه كما يلي:

- بيان الأرض المتعاقد عليها (مساحتها، حدودها...).

- تحديد جنس البذر المراد زرعه.

- مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو قيمته بحسب العقد.

- أن تكون المنفعة مشروعة.

- مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.

03/ الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد المزارعة⁽²⁾.

أما الشروط فعقد المزارعة يقع على أرض زراعية عراء أو مغروسة بالأشجار تكون تنتج محصولا زراعيا دوريا⁽³⁾، فلا

ترد المزارعة على المناجم ولا المحاجر، وتطبيقا للقواعد العامة يجب أن يكون السبب مشروعاً وغير مخالف للأداب

العامة والنظام العام، وحسب المادة 09 من قانون 07/01 أن الطرف المؤجر في عقد المزارعة هو مديرية الشؤون

الدينية والأوقاف، أما الطرف الثاني في العقد فيشترط فيه بالإضافة إلى الأهلية، شروط إحتراف مهنة الزراعة

(1) خالد رمول، مرجع سابق، ص 134.

(2) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 206/205.

(3) خالد رمول، مرجع سابق، ص 135.

باعتبار شخصية المزارع محل اعتبار في هذا النوع من العقود ويجب على المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه، ولا يجوز له أن يتنازل الى غيره عن حقه في زراعتها⁽¹⁾، والأجرة في المزارعة هي نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض⁽²⁾، أما المدة في عقد المزارعة فان المشرع الجزائري لم يتعرض لها لذلك يتحتم علينا الرجوع إلى أحكام المدة التي حددها فقهاء الشريعة الإسلامية، وباعتبار أن الملك الوقفي المؤجر هو أرض فلاحية ينتج محصولا دوريا، كان من اللازم الأخذ بمدة العرف الفلاحي كأن تعقد لموسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض (خصبة، خصبة جدا...)، ويرجع في تحديد مدة عقد المزارعة إلى الوقف، فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقد وقفه، وقد يكون هذا هو السبب الذي جعل المشرع الجزائري في القانون 07/01 يترك الباب مفتوحا فيما يخص المدة⁽³⁾، وبخصوص الشكلية المطلوبة في عقد المزارعة فطبقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 اشترط في المادة 467 مكرر وجوب كتابة عقد الإيجار طبقا لنموذج عقد الإيجار⁽⁴⁾.

ثالثا- انتهاء عقد المزارعة: ينتهي عقد المزارعة بانتهاء المدة المتفق عليها ما بين المؤجر والمزارع وهي كقاعدة عامة⁽⁵⁾، وقد ينتهي بموت المستأجر، ويقوم مقام الموت أن يصبح المستأجر عاجزا عن الزراعة لسبب آخر كشيخوخة أو مرض أو سفر أو حبس⁽⁶⁾، كما أنه طبقا للمادة 26 مكرر 3 من القانون 07/01 ينتهي عقد

(1) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 34.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهورى، مرجع سابق، ص 1365.

(3) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 207.

(4) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 35.

(5) خالد رمول، مرجع سابق، ص 135.

(6) سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 526.

المزارعة بإدماج الأراضي الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية وهذا طبقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: عقد المساقاة

أولاً- مفهوم عقد المساقاة: المساقاة في أصل اللغة مفاعلة أي مشاركة وهي مشتقة من السقي نقول سقى ماشيته أو أرضه أو كلاهما، أي جعل لهما ماء⁽¹⁾.

أما اصطلاحاً هي اتفاق بين طرفين، أحدهما صاحب المال أي الذي يمتلك الشجر أو النخل، والطرف الآخر هو العامل الذي يقوم بسقيها ورعايتها ويأخذ أجراً معلوماً من الغلة فهي نوع من أنواع استغلال البساتين الموقوفة، التي ضعف نتاجها لسبب إهمال نخيلها أو أشجارها أو كرومها، وبالتالي يتم تسليمها إلى مساق يقوم بسقيها والعناية بأشجارها، مقابل حصة شائعة من ثمراتها يستوفونها في وقت جنيها⁽²⁾.

أما المشرع الجزائري فقد عرف عقد المساقاة في المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 التي تنص على: (عقد المساقاة يقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره)، والمساقاة شرعاً جائزة والأصل في جوازها عمل الرسول صلى الله عليه وسلم وعمل خلفائه الراشدين من بعده، فقد أخرج البخاري عن ابن عمر رضي الله عنهما أن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منه، أي ما يخرج أرضهم من زرع وثمر، ولقد سار على منواله أبو بكر وعمر وعثمان وعلي رضي الله عنهم⁽³⁾.

ثانياً- أركان وشروط عقد المساقاة: لعقد المساقاة أركان وشروط نوجزها كما يلي:

01/ المتعاقدان: وهما الناظر والعامل الذي كلف باصلاح الشجر، ويشترط فيه الأهلية الكاملة والكفاءة.

(1) عبد القادر بن عزوز، مرجع سابق، ص 161.

(2) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 202.

(3) خالد رمول، مرجع سابق، ص 136.

02/ المنفعة أو العمل (المحل): ويشترط فيه بيان محل العمل، أي نوع الشجر أو الزرع المراد سقيه بالإضافة

الى تحديد صفة العمل، ويحمل غالبا على عرف البلد أو يحدد عند التعاقد.

03/ الأجرة: وهي تحديد نصيب العامل ويكون معلوما وهو جزء من الغلة.

04/ الصيغة: وهي اللفظ الدال على المساقاة مثل: "عاملت" و "ساقيت"، أو بما يدل عليه العرف من صيغ

على المساقاة⁽¹⁾.

05/ المشروط للعامل: ويشترط فيه أن يكون معلوما بالنسبة كلنصف والثلث لا بالتقدير، وأن يكون مشاعا

فلا يصح أن يكون من شجر معين أو نخلات بعينها⁽²⁾، فلقد دعا الفقهاء الى تثمير الوقف بعقد المساقاة، على

اعتبار أن هذا النوع من التثمير له أهمية بالغة تعود على الأوقاف الزراعية، اذ يعتبر استثمارا للأموال الثابتة، بالجمع

بين المنشآت الثابتة، وهي الأرض والأموال المتداولة المستعملة في المساقاة مضافا اليها العمل⁽³⁾.

ومن الشروط الأساسية لعقد المساقاة، فانه يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه، أي أنه يقوم

بكل مايلزم لإصلاح النخل أو الشجر تقيدا بما جرى به العرف في المساقاة، كما أنه اذا كان على الأرض التي هي

محل للمساقاة خراج أو ضريبة فهي على المالك دون العامل بإعتبار أن كل من الخراج أو الضريبة مرتبطة بالأصل

وهو الأرض سواء كانت مغروسة أو غير مغروسة⁽⁴⁾، كما اشترط المالكية المدة فقالوا أنها تصح على سنتين

معلوماتين⁽⁵⁾.

(1) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص 66.

(2) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 38.

(3) يوسف حسيني وحمزة رغميت، مرجع سابق، ص 66.

(4) خالد رمول، مرجع سابق، ص 137.

(5) خير الدين بن مشررن، مرجع سابق، ص 209.

ثالثاً- إنقضاء عقد المساقاة: إن أسباب إنقضاء المساقاة هي نفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة⁽¹⁾

وتنتهي بوجود أسباب طارئة تكون الدافعة إلى إنهاؤها أو فسخ العقد المبرم ما بين صاحب الأرض والعامل، وإذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدأ عملية البذر، أو هرب العامل قبل بذر الثمرة، فلرب الأرض حق الفسخ غير أنه إذا هرب بعد بذر الثمر، تتم المساقاة من طرف عامل آخر مقابل أجره تخصم من نصيب العامل الهارب، أما إذا مات العامل بعد البذر فلورثته أن يبنوه في المساقاة وإن اتفق الطرفان على الفسخ فسخت المساقاة⁽²⁾.

الفرع الثالث: عقد الحكر

أولاً- مفهوم عقد الحكر: الحكر لغة بكسر الحاء وسكون الكاف ويطلق على العقار المحبوس وجمعه أحكار⁽³⁾.

أما اصطلاحاً هو عقد إيجار يعطي للمحتكر حق البقاء والقرار على الأرض المحكرة مادام يدفع أجره المثل، فهو حق عيني يخول صاحبه الانتفاع بأرض موقوفة عن طريق البناء عليها أو الغراس أو لأي غرض آخر، وذلك مقابل أجره معينة⁽⁴⁾.

والمشروع الجزائري عرف عقد الحكر في المادة 26 مكرر² من القانون 07/01 والتي تنص على: (يمكن أن تستثمر، عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء، أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار

(1) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 209.

(2) خالد رمول، مرجع سابق، ص 137.

(3) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 127.

(4) أحمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي، موسوعة الأوقاف، منشأة المعارف، 2003، الجزء الثالث، الاسكندرية، مصر، ص 398.

سنوي يحدد في العقد، مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91....).

فالحكر صيغة ابتكرها الفقهاء للاستغناء بما عن بيع الوقف أو استبداله وهو أن يبيع المتولي حق استئجار الأرض الموقوفة بأجرة زهيدة متفق عليها في العقد وهي تدفع دوريا، وحق الإستئجار هذا يباع بمبلغ كبير يقارب القيمة السوقية للأرض يدفع دفعة واحدة⁽¹⁾.

ثانيا- شروط عقد الحكر:

- أن تكون الأرض المحكرة أرضا موقوفة.
- أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة تدعو الى التحكير، كأن تكون الأرض في حاجة الى إصلاح.
- أن يكون عقد الحكر لمدة معينة، والمشرع الجزائري لم يحدد هذه المدة.
- يجب أن يكون ايجاب وقبول بين المتعاقدين، لكن مادام أنه حق عيني يترتب على العين ولمدة طويلة فانه من الضروري اشتراط الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر حتى يكون له حجة في مواجهة الغير طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 و المادة 793 قانون مدني⁽²⁾.

- لا بد من تحديد أجرة الحكر في العقد ذاته، بحيث تنص المادة 26 مكرر من القانون رقم 07/01 على أنه: (ضرورة التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد، مقابل حقه في الإنتفاع)، وهذه الأجرة تحدد بأجرة المثل وقت التحكير، وتزيد هذه الأجرة أو تنقص بزيادة أو نقصان أجرة المثل دائما⁽³⁾.

ثالثا- التزامات عقد الحكر: يترتب عقد الحكر في ذمة المحتكر التزامات تقع على عاتقه، فله حق الحكر على

(1) منذر قحف، الوقف الإسلامي " تطوره، إدارته، تنميته "، دار الفكر، الطبعة الثانية، 2002، دمشق، سوريا، ص 247.

(2) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 42.

(3) خير الدين فنتازي، مرجع سابق، ص 207/206.

الأرض المحكر، وله كذلك ملكية مايجدته على هذه الأرض من بناء أو غرس ويلتزم بالوفاء بالأجرة ومن الإلتزامات التي تقع على عاتقه أنه ملزم يجعل الأرض صالحة للإستغلال، ويبدل عناية الرجل العادي في المحافظة عليها ورد كل تعدي يصدر من الغير عليها، للمحتكر أن يتصرف في حقه وينقل هذا الحق بالميراث أو بأي تصرف آخر وهذا ماأقره صراحة المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر2 من قانون 07/01 (...).وتوريثه خلال مدة العقد)، لكنه ربط ذلك بضرورة مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف (كل تغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير....)(¹).

رابعاً- إنقضاء عقد الحكر: ينقضي عقد الحكر بانقضاء الأجل، وقد ينتهي قبل انقضاء الأجل ويكون إما

لأسباب خاصة بالحكر، وإما لأسباب ترجع للقواعد العامة.

01/ الأسباب الخاصة بالحكر:

- موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس.
- زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة.
- صدور قرار إداري بانتهاء الحكر القائم على وقف خيري.

02/ الأسباب التي ترجع الى القواعد العامة:

- إتحاد الذمة.
- هلاك الأرض المحتكرة أو نزع ملكيتها.
- عدم الاستعمال (²).

(1) خالد رمول، مرجع سابق، ص 140.

(2) أحمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي، مرجع سابق، ص 399.

المطلب الثاني: استثمار الأملاك الوقفية الخاصة بالبناء

لقد أوجد المشرع الجزائري عقود لاستثمار الأملاك الوقفية الخاصة بالبناء وهذا لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله، حيث أنه يدخل في مصاف الأراضي الموقوفة المبنية كل أرض موقوفة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتقات تجهيزها وأنشطتها حتى ولو كانت غير مزودة بالمرافق، كما أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال العقارات الوقفية المبنية المعرضة للانحلال والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة⁽¹⁾، وهذا مااستطرق له من خلال فرعين:

الفرع الأول: استثمار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء

الفرع الثاني: استثمار الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للانحلال والخراب

الفرع الأول: استثمار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء

أولاً- عقد المرصد:

01/ مفهوم عقد المرصد: إن عقد المرصد هو عقد من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، وهو دين ثابت لمستأجر العقار الوقفي المأذون له من قبل المتولي بالإتفاق على العمارة الضرورية لذلك العقار، وذلك لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها ، والرجوع على الوقف بما أنفقته من ماله بعد ثبوته في وجه الناظر شرط أن تكون العمارة ضرورية للوقف⁽²⁾.

أما القانون الجزائري فقد حدد مفهوما لعقد المرصد، وهذا من خلال مايقوم به الناظر في استثمار الوقف عن طريق البناء على أرض الوقف وذلك ليكون ماينفقه من البناء والتشييد دينا على الوقف ويستوفي من أجرة الوقف بالتقسيط، وهذا ماذهبت اليه المادة 26 مكرر5 من قانون 07/01 أنه يمكن أن تستغل أو تستثمر الأرض

(1) خالد رمول ، مرجع سابق، ص 142/145.

(2) موسى سالمى، مرجع سابق، ص 123/124.

الموقوفة بعقد المرصد، فالمشرع الجزائري جاء بذكر عقد المرصد على سبيل المثال كطريقة من طرق استثمار أموال الوقف وترك باقي الإجراءات الى القواعد العامة في إبرام العقود بصفة عامة، ومدلول المرصد الى قواعد الفقه الإسلامي الذي يعد المرجع لقانون الوقف والمصدر التفسيري للقانون الجزائري فيما يتعلق بالأوقاف، هذا العقد معمول به في العديد من الدول العربية الإسلامية وقد لاقت نجاحا كبيرا⁽¹⁾.

02/ شروط عقد المرصد: وتتمثل في شرطان هما:

- أ- **عدم وجود غلة يعمر بها الوقف:** يتم اللجوء الى عقد المرصد عندما تكون الأرض خربة لاتوجد غلة لإصلاحها، فإذا وجدت غلة كافية من الوقف، فلا يمكن تأجيله بطريق المرصد، ويثبت ذلك بعد الخبرة والمعايينة من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف بأن هذه العمارة ضرورية لهذا العقار.
- ب- **إذا لم يوجد مستأجر للوقف بأجرة معجلة:** فإذا وجد مستأجر للوقف بأجرة معجلة لتعميره، أغنى ذلك عن اللجوء الى عقد المرصد، أما إذا ثبت عدم امكانية استئجاره، فإن متولي الوقف يلجأ الى القاضي طالبا منه الإذن للمستأجر بالعمارة، فيحقق القاضي في الأمر، وإن ثبت له قول المتولي أذن بإيجار العقار على الوجه المذكور وأجاز للمستأجر أن ينفق بدل الإيجار على عمارة الوقف، على أن يكون ما أنفقه دينا مرصدا على الوقف وعلى رقبة العقار الموقوف⁽²⁾.

03/ **آثار عقد المرصد:** يرتب عقد المرصد آثارا متعددة، فيقع على عاتق صاحب المرصد إلتزامات ويترتب له حقوق على الوقف.

أ- إلتزامات المرصد له: وتتمثل في:

(1) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 132.

(2) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 79.

- **إلتزام المستأجر بالبناء فوق الأرض الموقوفة:** يلتزم المستأجر للوقف عن طريق عقد المرصد بعمارة أعيان

الوقف المخربة، ويكون مأنفقه على عمارة الوقف دينا في ذمته ويلتزم الناظر بتسديده، فإذا كانت دار إلتزم بترميمها وإذا كانت أرضا إلتزم باصلاحها إذا كانت فلاحية، وإن كانت مخصصة للبناء يلزم بالبناء فيها، والمشرع الجزائري ألزم المستأجر للوقف بطريق المرصد أن يقوم بالبناء فوق الأرض المستأجرة، على ألا يكون البناء عليها مضرا بالوقف أو منقصا من قيمتها تحقيقا لمصلحة الوقف، وألا يكون محل استغلاله للبناء مخالفا للنظام العام والآداب العامة بالمفهوم الشرعي، فان كان كذلك أبطل العقد أصلا.

- **إلتزام المستأجر بدفع الأجرة:** يلتزم صاحب حق المرصد باعطاء ناظر الوقف أجرة يستنزل بعضها من أصل الدين، ويدفع البعض الآخر للناظر، فإذا لم يختَر أن يستنزل الدين في الأجرة المستحقة عليه، جاز له أن يطالب الناظر بدفع الدين الذي عليه من غلة الوقف بعد استغلاله⁽¹⁾.

ب- حقوق صاحب المرصد: للمستأجر حق استغلال إيرادات البناء بموجب نص المادة 26 مكرر 5 من القانون 07/01، ويتبع في استغلال البناء طبيعته، على أن يخالف في ذلك النظام العام والآداب العامة، فان كان منزلا استطاع المستأجر أن يسكنه، ويدوم استغلال البناء المقام الى حين استيفاء الدين المرصود على الأرض الموقوفة.

كما له الحق في التنازل عن حقه في استغلال إيرادات البناء، فلا يقع التنازل على البناء المقام على أرض الوقف لأنه مملوك للوقف، بل يقع على مارصده المرصد له للوقف، ويكون ذلك باذن المتولي، وأقر المشرع الجزائري ذلك في المادة 26 مكرر 5 من القانون 07/01 وأضاف شرط وجود اتفاق مسبق، وعدم تجاوز مدة التنازل مدة استهلاك قيمة الإستثمار، ويترتب على هذا التنازل انتقال حقوق المرصد له في استغلال الملك الوقفي الى المتنازل

(1) موسى سالمي، مرجع سابق، ص 128/127.

له، ويتحمل إلتزاماته في حدود عقد المرصد مع مراعاة مدة استهلاك الاستثمار، كما ينتقل حق المرصد الى الورثة عند وفاة صاحب حق المرصد قبل استيفائه لقيمة الاستثمار، وينقضي عقد المرصد باستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة استثماره على عين الوقف، كما ينتهي بالطرق العامة لإنهاء العقود⁽¹⁾.

ثانيا- عقد المقاولة: لقد أقر المشرع الجزائري امكانية ابرام عقود المقاولة من خلال الفقرة 1 من المادة 26 مكرر من القانون 07/01، بحيث اعتمد في ضبط لهذا العقد على الأحكام المقررة في القانون المدني الجزائري، في الشأن لاسيما المادة 549 وما بعدها منه، من حيث الثمن والالتزامات المتقابلة سواء التزامات المقاول أو التزامات الموقوف عليهم، وكذا انقضاء عقد المقاولة وما يترتب عليه من حقوق والتزامات متقابلة، ولقد وافقت المادة 26 مكرر6 السالفة الذكر، على التعريف الذي جاءت به المادة 549 من القانون المدني والتي عرفت المقاولة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا، مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر، ويكون الثمن حاضرا كليا أو مجزءا حسب الاتفاق المبرم بينهما، وإذا اختلفا في الثمن أو أغفل تحديد الأجر في العقد، وجب الرجوع في تحديده الى قيمة العمل ونفقات المقاول طبقا لنص المادة 562 قانون مدني⁽²⁾.

المقاولة هي إتفاق بين طرفين، يتعهد أحدهما بأن يقوم للأخر بعمل معين بأجر محدود في مدة معينة، ويمكن القول أن عقد المقاولة هو عقد رضائي لا يشترط لتمام انعقاده شكل معين، كما أنه عقد ملزم للجانبين، فضلا عن كونه من عقود المعاوضة⁽³⁾.

وينقضي عقد المقاولة بموت المقاول، وفي هذه الحالة تلتزم الجهة القائمة على الوقف أن تدفع قيمة الأشغال المنجزة والمبالغ التي أنفقت على تنفيذ مالم يتم، وأيضا يجوز للسلطة القائمة على الوقف التحلل من عقد المقاولة في أي

(1) سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 80.

(2) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 211/212.

(3) عبد الفتاح الشهاوي قدرى، عقد المقاولة، منشأة المعارف، 2002، الاسكندرية، مصر، ص 8/7.

وقت قبل إتمام المشروع على أن يتم التعويض للمقاول عن جميع ماأنفقه من مصاريف⁽¹⁾.

ثالثا- عقد المقايضة: هي نوع من أنواع عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من المتعاقدين على مقابل

مايقدمه تطبيقا لنص المادة 58 من القانون المدني التي تنص على مايلي: (العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد

من الطرفين إعطاء أو فعل شئ ما)، وتطبيقا للفقرة الثانية من المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01، يمكن أن

تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية، بعقد المقايضة حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من

الأرض، لكن في كل الأحوال لا بد من مراعاة في هذا الاستبدال مصلحة كل من الواقف والموقوف عليه وذلك في

إطار أحكام الشريعة الإسلامية⁽²⁾.

وقد ذكر المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون 10/91 الحالات التي يجوز فيها الإستبدال والتعويض وهي:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان اصلاحه.

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ماتسمح به الشريعة.

- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء اتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل

منه⁽³⁾.

ويكون اثبات هذه الحالات بواسطة قرار تصدره السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة⁽⁴⁾.

(1) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 49.

(2) خالد رمول، مرجع سابق، ص 143.

(3) فريدة منصورى، مرجع سابق، ص 50.

(4) خير الدين فنطازى، مرجع سابق، ص 214.

الفرع الثاني: استثمار الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للانحدار والخراب

لقد أقر المشرع الجزائري امكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضة للانحدار والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة، وذلك باحدى الطريقتين إما بموجب عقد الترميم أو عقد التعمير طبقا لما جاء في نص المادة 26 مكرر 7 من قانون 07/01 التي تنص على: (يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والانحدار بعقد الترميم أو التعمير).

أولاً- عقد الترميم: يقصد به إعادة بناء وتصليح البناءات التي في طريقها للخراب والانحدار وهذه العملية لا تحتاج الى رخص صريحة من السلطات المحلية باعتبارها متعلقة ببنية موجودة من قبل، غير أنه وتطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير فان الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات، فانها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية المختصة بمنحها والمختصة اقليميا أين موقع تواجد العقار، وإن كان عقد الترميم كقاعدة عامة لا يحتاج إلى شهادة أو رخصة إجبارية مثل شهادة التعمير، رخصة البناء، التجزئة، القسمة، المطابقة، الهدم وتسليم ذلك.

وبالرجوع الى نص المادة 26 مكرر 7 السابقة الذكر يتضح أن نفقات الترميم تكون على المستأجر على أن يعود بها فيما بعد على المؤجر لخصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا⁽¹⁾.

ثانياً- عقد التعمير: يسري على عقد التعمير في مجال الأوقاف مايسري على عقد الترميم، بحيث يسمح للمنتفع بالقيام بما يحتاجه الوقف من ترميم وصيانة، والإنفاق على هذه العمليات، مقابل خصم المبلغ المدفوع من مبلغ الإيجار مستقبلا.

غير أن القانون 07/01 لم يحدد مفهوم التعمير بل ترك المصطلح على عمومته، غير أنه وبالرجوع إلى القانون رقم

(1) خالد رمول، مرجع سابق، ص 146/145.

29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجده ينص على شهادة التعمير من خلال المادة

51 منه: (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير أن تعين

حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة).

وقد شاع مصطلح التعمير أو العمارة، مستخدما في المجال الاقتصادي، ومع ذلك كما يقول الدكتور شوقي أحمد

دنيا: إن لفظ العمارة أو التعمير يحمل مضمون التنمية الاقتصادية وقد يزيد عنها فهو نحوض في مختلف مجالات

الحياة الإنسانية، وإن تناول بصفة أولية جوانب التنمية الاقتصادية للملك الوقفي بمعناها المتعارف عليه في علم

الاقتصاد، والذي لا يخرج في خطوطه العريضة أو العامة عن تنظيم عمليات الاستثمار المختلفة⁽¹⁾.

ثالثا- الآثار المترتبة عن عقد الترميم والتعمير:

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ يقارب قيمة الترميم والتعمير من أجل إصلاح الملك الوقفي إلا أن تحديد هذا المبلغ

يتوقف على استطلاع رأي الخبير العقاري، وهذا بحسب درجة تخرب الملك الوقفي كما أنه وفقا لنص المادة 26

مكرر 7 ملزم بدفع الأجرة، لكن المشرع الجزائري لم يحدد مبلغ الإيجار سنويا أو شهريا، كما للمستأجر حق

استغلال الملك الوقفي الذي رمه⁽²⁾.

وينتهي عقد الترميم والتعمير بانتهاء مدة استهلاك قيمة الإصلاح، وقد ينتهي بتسديد الدين الذي على الوقف

من قبل الناظر⁽³⁾.

(1) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 216/217.

(2) جهيدة ربحي الهام، مرجع سابق، ص 67.

(3) موسى سالم، مرجع سابق، ص 134.

المطلب الثالث: استثمار الأملاك الوقفية عن طريق تنميتها

يمكن تنمية الأملاك الوقفية عن طريق تحويل الأموال المجمعة الى استثمارات منتجة، وذلك باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة⁽¹⁾، والمتمثلة في القرض الحسن (فرع أول)، وعقد الودائع ذات المنافع الوقفية (فرع ثاني)، وعقد المضاربة الوقفية (فرع ثالث)

الفرع الأول: القرض الحسن

هو اقتراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه، من أجل إعادة ترميم أو إصلاح مايمكن إصلاحه من الأوقاف كالعمارات والمباني وما شابه ذلك⁽²⁾، وهذا ماأقره صراحة المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 10 من القانون 07/01، غير أن مايلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد بالتدقيق المقصود بالقرض الحسن، وماهي صيغته وشروط منحه ومدته، وهذا مايتترك السلطة المكلفة بالأوقاف أن تتعسف وتستعمل طرق المحاباة في منحه، وهذا نظرا لغياب المعايير القانونية لمنح هذا النوع من القروض⁽³⁾.

والمشرع الوقفي أضاف للقرض كلمة " الحسن " ويقصد به القرض الذي لايتضمن فوائد ربوية لأن فكرة الربوية تحرمها الشريعة الإسلامية، والقرض مشروع من الكتاب والسنة والاجماع، فمن الكتاب نجد أنه ورد لفظ القرض في عدة مواضع من آيات القرآن الكريم منها قوله تعالى: (من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا فيضاعف له أضعافا كثيرة)، ومن السنة روى عن أبي رافع عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: (استلف رسول الله صلى الله عليه وسلم بكرا، فجاءته إبل من إبل الصدقة، قال أبو رافع، فأمرني رسول الله صلى الله عليه وسلم أن أقضي الرجل

(1) خالد رمول، مرجع سابق، ص 147.

(2) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 136.

(3) خالد رمول، مرجع سابق، ص 147.

بكره، فقلت: لم أجد في الإبل إلا جملا رباعيا، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: أعطه إياه فإن خيار الناس أحسنهم قضاء). كما أجمع المسلمون على جواز القرض⁽¹⁾.

الفرع الثاني: عقد الودائع ذات المنافع الوقفية

الوديعة هي كل ما يودع أي يترك من مال وغيره لدى من يحفظه ليرده إلى مودعه متى طلبه، وتعتبر الوديعة من جنس الأمانات، فعقد الوديعة لا يوجد فيه نقل ملكية الشيء المودع الى المودع عنده، ذلك أن المودع يبقى مالكا للشيء الذي أودعه، كما أنه يسترد فيما بعد بذاته، ولقد حاول المشرع الوقفي جلب المنفعة للأوقاف وللمؤسسات الوقفية من خلال توظيف المؤسسة الوقفية لهذه الودائع و الإلتفاع منها، وهو ماجاءت به المادة 26 مكرر¹⁰، بحيث نصت على أن: (الودائع ذات المنافع الوقفية هي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع مالمديها من أوقاف)⁽²⁾.

والمادة 590 قانون مدني عرفت الوديعة أنها: (عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عينا)

الفرع الثالث: المضاربة الوقفية

هي نوع من صيغ الإستثمار يتم بموجبها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، لكن يشترط قانون الأوقاف الجزائري أن يكون هذا التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية⁽³⁾. ولقد أكد المشرع الجزائري على إمكانية تنمية الأملاك الوقفية بموجب عقد المضاربة الوقفي، حيث نص قانون

(1) منصورى فريده ، مرجع سابق، ص 54.

(2) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 220.

(3) خالد رمول، مرجع سابق، ص 147.

07/01 من خلال المادة 26 مكرر 10 منه على أنه: (المضاربة الوقفية هي التي يتم فيها استعمال بعض ريع

الوقف في العمل المصرفي والتجاري، من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون

10/91) ، غير أن هذا التعديل أغفل مفهوم المضاربة وأحكامها وشروطها.

وللمضاربة شروط تتمثل في:

1- العاقدان: وهما السلطة المكلفة بالأوقاف ورب العمل وهو أحد المؤسسات المصرفية أو التجارية والتي سوف

تستثمر المال مضاربة، وقد اشترط القانون فيهما الأهلية⁽¹⁾.

02- الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد المضاربة⁽²⁾.

03- رأس المال: يشترط في رأس المال أن يكون معلوما لأن جهالة رأس المال تؤدي بالضرورة الى جهالة الربح،

كما يتطلب أن يكون رأس المال عينا حاضرة، فلا تصح المضاربة على دين ولا مال غائب، وأن يسلم إلى العامل

ليتمكن من العمل فيه.

04- الربح: أن يكون الربح معلوم القدر وهذا يتماشى والوقف لأن المعقود عليه - مال الوقف - هو الربح

وجهالة المعقود عليه توجب فساد العقد⁽³⁾، وأن يكون جزءا شائعا كالنصف أو الثلث أو بالنسب وماشبه ذلك،

وأن يكون الربح مختصا بالمتعاقدين دون غيرهما⁽⁴⁾.

(1) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 222.

(2) فريدة منصور، مرجع سابق، ص 57.

(3) عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 139.

(4) خير الدين فنطازي، مرجع سابق، ص 226.

خلاصة الفصل الثاني:

إن المشرع الجزائري أوجد مجموعة عقود لإستثمار الأملاك الوقفية من خلال القانون 07/01 المعدل لقانون الأوقاف 10/91، ففي الأراضي الفلاحية تستثمر عن طريق عقد المزارعة والمساقاة وعقد الحكر، أما في الأراضي الخاصة بالبناء تستثمر عن طريق عقد المرصد وعقد المقاوله وعقد المقايضة، بالإضافة إلى عقد الترميم والتعمير، كما يمكن أن تستثمر الأملاك الوقفية عن طريق تنميتها من خلال القرض الحسن وعقد الودائع ذات المنافع الوقفية وعقد المضاربة.

خاتمة

الحمد لله الذي الذي بنعمته تتم الصالحات:

من خلال دراستنا لموضوع إدارة الأملاك الوقفية وسبل استثمارها في الجزائر، يتضح لنا أن للوقف تاريخ عريق ابتداءً بالعهد الإسلامي الذي لعب فيه دوراً حيويًا على جميع الأصعدة الدينية والإقتصادية والإجتماعية والثقافية فقد دعا إليه الرسول - صلى الله عليه وسلم - وحبب فيه لمعاونة الفقراء والمحتاجين، وقد وقف الرسول - صلى الله عليه وسلم - ووقف أصحابه المساجد والآبار والخيل وغير ذلك، ثم العهد العثماني الذي تميز بتكاثر ملحوظ فقد توزعت الأوقاف عبر عدة مؤسسات خيرية هدفها فعل الخير ومعاونة كل محتاج ونشر العلم وتحقيق مبدأ التعاون والتضامن بين أفراد المجتمع، إلا أنه بدخول المستعمر الفرنسي عمل على تدمير الأملاك الوقفية فضاعت الكثير منها وانتهكت لأنها كانت عائقًا أمام سياستها الإستعمارية، وبعد رحيل المستعمر أي في فترة الإستقلال كان هناك فراغ قانوني كبير، حيث عمد المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة قوانين تتكلم عن الوقف كان أولها صدور المرسوم 283/64 ثم قانون الأسرة 11/84 المعدل بقانون 02/05 ثم قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي مهد الطريق لصدور قانون خاص بالأوقاف 10/91 الذي ينظم الأملاك الوقفية، ثم تلاه صدور عدة قوانين ومراسيم وبدأ الإهتمام بكيفية تطوير الأملاك الوقفية وكيفية استثمارها، فقد أوجد المشرع الجزائري مجموعة عقود تستثمر بها، منها عقد الإيجار الذي يعتبر من أهم الأساليب وأكثرها شيوعًا لاستثمار الوقف، وعقود أحدثها بموجب القانون 07/01 منها ماهو متعلق بالفلاحة كعقد المزارعة والمساقاة وعقد الحكر، ومنها ماهو خاص بالبناء كعقد المقاوله وعقد الترميم والتعمير، وأيضا عقود مستثمرة عن طريق تنميتها، والمتعمق لهذه العقود التي تم التعرض لها يجد تشابه من حيث الصياغة فهي مستمدة من عقد الإيجار الوقفي، كما أنها تكاد منعدمة من الناحية الميدانية ماعدا عقد الإيجار الوقفي ، أيضا يوجد فراغ قانوني بالنسبة للعقود المستحدثة بموجب القانون 07/01 فالمشرع الجزائري اقتصر على تعريفها فقط، وبالنسبة للمحلات السكنية نلاحظ أنه يحكمها القانون

المدني أما المحلات التجارية يحكمها القانون التجاري.

ومن خلال ماسبق يمكنني إقتراح بعض الحلول هي:

- وضع ضوابط قانونية خاصة بإدارة الأملاك الوقفية.
 - تشجيع أفراد المجتمع على استثمار الأملاك الوقفية بمختلف عقودها.
 - إصدار مجموعة قوانين تنظم وتحمي عقود استثمار الأملاك الوقفية.
 - الأخذ بطرق الإستثمار الحديثة.
 - الحفاظ على الأملاك الوقفية وذلك بنشر الثقافة الوقفية ودورها في مختلف ميادين الحياة.
- وأخيرا أتمنى أن يفيد بحثي هذا كل من يهتم بموضوع الوقف ولو بجزء بسيط، والحمد لله على كل شيء.

الملاحق

عقد إيجار محل تجاري وقفي رقم :.....

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بـجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك ، خاصة المواد (22-29) .

أبرم هذا العقد بين —————

1/ الطرف الأول المؤجر:

وزير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلاً بالسيد.....بصفته: مدير الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية الجلفة الكائن مقره بحي 5 جويلية بلدية الجلفة المؤجر من جهة.

2/ الطرف الثاني المستأجر:

السيد :..... بتاريخ : في الجلفة بصفته المستأجر، الساكن : ... بلدية الجلفة من جهة أخرى

————— **التعيين** —————

محل تجاري وقفي الكائن بـ: بحي 05 جويلية بجوار مسجد الرحمان بلدية : الجلفة، ولاية : الجلفة المساحة الإجمالية : 18.84م2، المتكون من غرفة واحدة ، و طبيعة النشاط : بيع الالبسة ، بعد معاينة المحل الجاري تأجيره أقر الطرفان بأنه استوفى جميع لوازمه وأنه خال من أي خلل وصالح للاستغلال.

————— **مدة و قيمة الإيجار** —————

المادة 01: حددت مدة هذا العقد بـ: ثلاث سنوات ابتداء من 2014/03/01 إلى 2017/02/28 غير قابلة للتجديد مع مراعاة أحكام المادتين 27، 28 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وتسييرها وكيفيات ذلك .

المادة 02:

- يدفع المستأجر مع بداية كل شهر مبلغا قدره بالحروف تسعة آلاف وخمسمائة دينار جزائري (بالأرقام) : 20.000.00 دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية الجلفة لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: 15/0200005908 عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

- دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته : 22.561.31 دج وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) سلم له من طرف المؤجر ضمانا للمحافظة على المحل وحسن استعماله.

- **(المادة 03:** يتصف إيجار الملك الوقفي مهما كان نوعه بأنه حق انتفاع لا تملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه .

————— **الأعباء و التزامات الطرفين** —————

المادة 04: يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير استهلاكها .

المادة 05: يقع على عاتق المستأجر تأمين المحل التجاري الوقفي قبل استلامه، ضد لأخطار والكوارث المتوقعة.

المادة 06: تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

-الصفحة الغائية-

المادة 07: يجب على المستأجر عدم إحداث أي تغيير في طبيعة المحل التجاري الوقفي بالزيادة أو النقصان، إلا بعد الموافقة المسبقة من المؤجر و يترتب على المستأجر أثناء استغلاله للمحل القيام بالإصلاحات الضرورية للأضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض مع مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08: يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نشاط العقار أو تغيير النشاط التجاري المصرح به دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 09: يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأماكن المؤجرة والتأكد من حسن استعمال المحل للغرض المتفق عليه .

المادة 10: يمكن تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة (03) الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم خاصة المواد 173، 174، منه

المادة 11: لا يحق للمستأجر أن يسترد مبلغ الضمان بعد انتهاء مدة الإيجار، إلا بعد معاينة المحل المؤجر، وفي حالة ثبوت إلحاقه ضررا بالمحل يخصم من قيمة الضمان .

المادة 12: يلتزم المؤجر بما يلي:

- تسليم الملك المؤجر و ملحقاته المسماة في هذا العقد .
- تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بصورة كاملة، دون انقطاع و دون مانع يعوق الانتفاع بها بصورة هادئة خلال مدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار .

———— فسخ عقد الإيجار ————

المادة 13: يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية :

- تأخر المستأجر عن دفع إيجار شهرين (02) شهرين متتاليين .
- تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء و عدم احترام مواعيدها .
- عدم احترام المستأجر لشروط الأمن و النظافة و الآداب العامة و حسن الجوار و كذا أحكام الشريعة الإسلامية .
- في حالة إهمال الملك و عدم المحافظة عليه محافظة الرجل العادي .
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
- الإخلال بالالتزامات والأعباء المذكورة أعلاه .

المادة 14: كل استغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف .

المادة 15: يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار و يشعر الإدارة الوصية برسالة تبلغ عن طريق المحضر القضائي ، أو البريد المضمن و يقع عليه تسديد إيجار مدة انتظار الرد على ألا تتعدى هذه المدة الشهرين دون المطالبة بمبلغ الضمان .

المادة 16: في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، عدم المطالبة بأي تعويض .

- الصفحة الثالثة -

أحكام عامة

المادة 17: كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، وفي حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 18: يقيد عقد الإيجار لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 19: يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 20: يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر بالجلفة في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الاسم و اللقب

- المولود ب:..... في:الجلفة

- رقم رخصة السياقة :.....

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:الجلفة ولاية:الجلفة.

توقيع الطرف الأول (المؤجر):

السيد/.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

لولاية الجلفة

- الصفحة الرابعة -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (مضافة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
 - بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
 - بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
 - بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
 - بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
 - بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
 - بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
 - بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
 - بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
 - بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
 - بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحة التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفايات إصدارها وتسليمها .
 - بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشير مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- الصفحة الأولى-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (المرصد) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الانشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشير مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر ب: دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الدراسة والاتجاز التي قام بتسديدها السيد / بعد رسو المزاد عليه.
- الصفحة الأولى-

1/ الطرف الأول المؤجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها.....
يمثلها :.....
بصفته:..... من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):.....
المولود (ة) بتاريخ :..... في :.....
بصفته (ها) :.....
الساكن (ة):..... من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بيضاء كائنة ب:..... بلدية:..... دائرة:..... ولاية..... مساحتها:..... م2
عليها بناية تتمثل في :..... مساحتها .. :..... م2

تتكون من..... (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة
رسمية) مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة
المسح (CC6) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير
ممسوح

الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الدراسة والانجاز مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه

حددت مدة عقد المرصد ب:..... سنة..... شهر..... يوم
إبتداء من/...../..... م
وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف..... (بالأرقام) :..... دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية..... لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:..... عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :..... (قيمة الإيجار الشهري $\times 03$) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الارض البيضاء موضوع عقد المرصد على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك بينما البناية المشيدة على هذه الارض البيضاء يحق للمستأجر التنازل له عنها من قبل المؤجر خلال مدة العقد فقط.

-الصفحة الثانية -

الأعباء و إلتزامات الطرفين

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد قوائير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية وما انجز عليها موضوع المرصد حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية أو فيما أنجز عليها، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للموجد .، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وما انجز عليها، ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

- يجب على المستأجر دفع قيمة الأيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.

- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الاملاك الوقفية.

- يتحمل المستأجر أعباء كل الرسوم و المصاريف التي يمكن ان تخضع لها المنشآت على الارض الوقفية طيلة مدة العقد

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض وما انجز عليها ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء وما أنجز عليها ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

فسخ عقد الإيجار

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .

- التأخر عن دفع قيمة الأيجار السنوي لمدة(تحديد المدة)

- ملاحظة إهمال الارض الوقفية أو ما انجز عليها وعدم الحفاظ عليهما.

- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

- الصفحة الثالثة-

المادة 13 :

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل
بالتراضي
في مراحله الأولى ، وفي حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على
الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد المرصد لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم
طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في
ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

(المستأجر):

- الاسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:
- رقم بطاقة التعريف: ..
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

السيد/.....
مدير الشؤون الدينية و الأوق
لولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الحكر) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحة التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفايات إصدارها وتسليمها .
- الصفحة الأولى-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (الترميم) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهينة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهينة التعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزارد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزارد على السيد : المذيل توقيع على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

بناء على وصل الدفع رقم :.....المؤرخ في :.....المتضمن قيمة مالية تقدر
ب:.....دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الترميم التي قام بتسديدها السيد
/..... بعد رسو المزاد عليه.
- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____
1/ الطرف الأول الموجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته : من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة) : من جهة أخرى
_____ التعيين _____

ملك وقفى مرمم يتمثل في : كائن ب :
.....
بلدية:

دائرة..... ولاية.....
مساحته الاجمالية:.....م2 المبنية :.....م2.

يتكون من :
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة
رسمية) مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة
المسح (CC6) .المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

_____ مدة العقد _____

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الترميم مع قيمة الايجار السنوي
المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قيل رسو المزاد عليه
حددت مدة عقد الترميم ب: سنة شهر يوم..... إبتداء
من إلى غاية/...../..... م وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف
..... (بالأرقام) : دج في حساب الأوقاف المفتوح
باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني
الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له
المصالح المكلفة بالأوقاف ، يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :
(قيمة الإيجار الشهري $\times 03$) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة)
يسلمه له الموجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:
يتصف العقار المتمثل في الملك الوقفي المرمم موضوع عقد الترميم على أنه
ملك وقفى مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف
فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو
الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام
المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام
المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة
الأملك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

_____ الأعباء و إلتزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .
المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الملك الوقفي المرمم ، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .
- الصفحة الثانية-

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي المرمم، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر .، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الملك الوقفي المرمم .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المرمم و بحراسته و حمايته و الدفاع عنه أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار - يجب على المستأجر دفع قيمة الأيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية.

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للملك الوقفي المرمم ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

تمكين المستأجر من إستغلال الملك الوقفي المرمم ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب.....%

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الترميم في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الأيجار السنوي لمدة.....(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الملك الوقفي المرمم وعدم الحفاظ عليه.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

_____ أحكام عامة _____

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي
في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على
الجهات القضائية المختصة.
المادة 15:
يقيد عقد الترميم لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.
الصفحة الثالثة-

المادة 16:
يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم
طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:
يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في
ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

السيد/

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....

- المولود بـ:.....في:.....

- رقم بطاقة التعريف:

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:.....ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

قائمة المراجع

أولاً: القرآن الكريم برواية ورش.

ثانياً: الكتب

- 1- أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار البعث، الطبعة الرابعة، 1981، قسنطينة، الجزائر.
- 2- أحمد أمين حسان وفتح عبد الهادي، موسوعة الأوقاف، منشأة المعارف، دون طبعة، 2003، الجزء الثالث، الاسكندرية، مصر.
- 3- أحمد فراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون طبعة، 2003، الاسكندرية، مصر.
- 4- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، الجزائر.
- 5- خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية " الوقف " ، زهران للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2013، الجزء الأول، عمان، الاردن.
- 6- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، 2003، الاسكندرية، مصر.
- 7- سابق السيد، فقه السنة، دار الريان للتراث، دون طبعة، 1990، الجزء الثاني عشر، المجلد الثالث، القاهرة، مصر.
- 8- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، دون طبعة، 1998، الاسكندرية، مصر.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " الإيجار والعارية "، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، 1998، الجزء السادس، المجلد الثاني، بيروت، لبنان.
- 10- عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، دون طبعة، 2010، عين مليلية، الجزائر.
- 11- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، دون طبعة، 2010، عين مليلة، الجزائر.

- 12- عبد الفتاح الشهاوي قدري، عقد المقاوله، منشأة المعارف، دون طبعة، 2002، الاسكندرية، مصر.
- 13- علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون طبعة، 2015.
- 14- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، دون طبعة، 2000، الجزائر.
- 15- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، دون طبعة، 2005، القاهرة، مصر.
- 16- محمد كمال الدين امام، الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، دون طبعة، 2002، الاسكندرية، مصر.
- 17- منذر قحف، الوقف الإسلامي " تطوره، إدارته، تنميته" ، دار الفكر، الطبعة الثانية، 2002، دمشق، سوريا.
- 18- نسيمه شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري " الهبة، الوصية، الوقف" ، دار هومة، دون طبعة، دون تاريخ، الجزائر.
- 19- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2010، الجزائر.
- 20- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، 1985، الجزء الثامن، دمشق، سوريا.

ثانيا: المذكرات والرسائل الجامعية

- 1- تسعديت آيت علالة ، إدارة الأملاك الوقفية والمنازعات المترتبة عنها في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2013/2014.
- 2- جهيدة ربحي الهام ، الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2013/2014.
- 3- خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، الجزائر، 2011/2012.

- 4- سعاد لعامرة، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة أكلي محند أولحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، البويرة، الجزائر، 2013.
- 5- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، الجزائر، 2004/2003.
- 6- عيشة جلبان، النظام القانوني للولاية على الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2014/2013.
- 7- فريدة منصوري، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، الجزائر، 2014/2013.
- 8- مالك بن حدة، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، الجزائر، 2010/2007.
- 9- موسى سالمي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، الجزائر، 2013.
- 10- ياسين وازة وأحمد هواجي، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، الجزائر، 2008/2005.
- 11- يوسف حسيني وحمزة رغميت، النظام القانوني لإدارة واستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدية، الجزائر، 2013/2012.

ثالثا: النصوص القانونية

1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ 13/05/2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، سنة 2007، الجزائر.

2- القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، سنة 1984، الجزائر.

- 3- القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22، الجريدة الرسمية، العدد 29، سنة 2001، الجزائر.
- 4- المرسوم التنفيذي 114/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 20، سنة 1991، الجزائر.
- 5- المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، سنة 1998، الجزائر.
- 6- المرسوم التنفيذي 200/2000، المؤرخ في 2000/07/26، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 47، سنة 2000، الجزائر.
- 7- المرسوم التنفيذي 427/05 المؤرخ في 2005/11/07، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 146/2000 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 73، سنة 2005، الجزائر.

فهرس الموضوعات

مقدمة	أ - ج
الفصل الأول: إدارة الأملاك الوقفية والجهات المكلفة بها في الجزائر	1
المبحث الأول: إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر	2
المطلب الأول: إدارة الأملاك الوقفية قبل الإحتلال	2
الفرع الأول: في العهد الإسلامي	2
الفرع الثاني: في العهد العثماني	5
المطلب الثاني: إدارة الأملاك الوقفية أثناء الإحتلال الفرنسي وبعده	10
الفرع الأول: إدارة الأملاك الوقفية أثناء الإحتلال الفرنسي	10
الفرع الثاني: إدارة الأملاك الوقفية بعد الإحتلال الفرنسي (الإستقلال)	11
المبحث الثاني: الجهات المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية في الجزائر	15
المطلب الأول: على المستوى المركزي	15
الفرع الأول: وزارة الشؤون الدينية	15
الفرع الثاني: لجنة الأوقاف	18
المطلب الثاني: على المستوى المحلي	21
الفرع الأول: المسير المحلي المباشر	21
الفرع الثاني: الجهات المسيرة المحلية غير المباشرة	24
الفصل الثاني: استثمار الأملاك الوقفية في الجزائر	30
المبحث الأول: استثمار الأملاك الوقفية بالإجارة العادية	31

31.....	المطلب الأول: أركان الإجارة العادية للأمولاك الوقفية.....
31.....	الفرع الأول: طرفي عقد إيجار الأملاك الوقفية.....
34.....	الفرع الثاني: إنعقاد إيجار الأملاك الوقفية.....
40.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الإجارة العادية للأمولاك الوقفية.....
40.....	الفرع الأول: إلتزامات طرفي عقد إيجار الأملاك الوقفية.....
44.....	الفرع الثاني: إنتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية.....
46.....	المبحث الثاني: استثمار الأملاك الوقفية في ظل قانون 07/01
46.....	المطلب الأول: استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية.....
47.....	الفرع الأول: عقد المزارعة.....
50.....	الفرع الثاني: عقد المساقاة.....
52.....	الفرع الثالث: عقد الحكر.....
55.....	المطلب الثاني: استثمار الأملاك الوقفية الخاصة بالبناء.....
55.....	الفرع الأول: استثمار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء.....
60.....	الفرع الثاني: استثمار الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للإندثار والخراب.....
62.....	المطلب الثالث: استثمار الأملاك الوقفية عن طريق تنميتها.....
62.....	الفرع الأول: القرض الحسن.....
63.....	الفرع الثاني: عقد الودائع ذات المنافع الوقفية.....
63.....	الفرع الثالث: عقد المضاربة الوقفية.....
67.....	خاتمة

70.....	الملاحق
85.....	قائمة المراجع
90.....	فهرس الموضوعات