

جامعة زيان عاشور بالجلفة  
كلية العلوم القانونية و العلوم السياسية  
قسم الحقوق

# عقد إيجار الأملاك العقارية الرقعية العامة

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر  
تخصص قانون عقاري

إعداد الطالبة:

• هجرسي عبة

إشراف الأستاذ:

• أ . د براهيم بن داود

## لجنة المناقشة

- |        |                   |
|--------|-------------------|
| رئيسا  | - بن الصادق أحمد  |
| مقررا  | - بن داود براهيم  |
| مناقشا | - عبد الكريم جمال |

# إهداء

إلى حبيبي و حبيب العالمين محمد بن عبد الله

إلى سبب وجودي و قيام عودي، إلى من سقتني في رحمها بدمها جنينا و جعلت عمرها نسيما لأنفسه لأعيش، إلى من

إذا اجتمع كل شاعر و لغوي على أن يصفونها فلن يجدوا سبيلا لذلك، والتي إذا منحني الله على عمري كل أعمال

النساء فلن يكفيني لمجازاتها عني و لو ليوم فجزاها الله عني كل خير أمين.

إلى روح أبي الذي لم تجمعي به لا الحياة و لا الممات لكن بإذنه تعالى سيجمعنا في جنة الرضوان، إلى جدتي التي منحني

إسمها و صاحبتي بدعائها و لا طالما افتخرت بنجاحي كوني أحمل إسمها و أقدم هذا العمل إلى روحها الطاهر رحمها الله

و تقبل مني و منها، إلى كل عائلتي أخوتي أمني الثانية عائشة، ابتسام ، ريمة ، إلى أخوتي سليمان الذي كان أبا لي وهو

صغير إلى أخوتي صديقي إبراهيم، هشام، رمزي ، حسام ، أحمد.

على عصافير قلبي رنيم، عمر الفاروق ، رتاج ، شرار ، سجي ، عبد الرؤوف ، فاطمة ، اسماعيل ، و إلى أخوتي

و أخواتي الذين لم يجمعني بهم صلة دم أو قرابة لقول علي كرم الله وجهه ، لا تحتاج المودة إلى قرابة و لكن تحتاج القرابة

إلى المودة ، إلى صديقاتي و زملائي قد لا تكفيهم ورقتي هذه لذكر أسماءهم أو وقت هذه المذكرة إلى أن عمري و عقلي

و قلبي يكفيهم و يزد، جمعنا الله دائما في وعلى خير.

إلى كل أعضاء المدرسة التي أعمل بها ابتداءية عبد القادر إلى كل المدراء الذي تعاقبوا على إدارتها أبسط عامل بها.

# شكر و عرفان

من لم يشكر الناس لم يشكر الله

أبدأ بالشكر إلى من بعثني إلى الوجود و كرمني بأن جعلني إنسان ذو عقل يفكر و يتدبر و زادني بأن جعلني من خير أمة

أخرجت للناس أمة خير إنسان محمد صلى الله عليه و سلم

فأشكره على نعمه التي لا تعد و لا تحصى

و الشكر موصول إلى من كانوا سندا لي في هذه الدنيا

أمي التي جعلت حياتها و عمرها دربا أسير عليه لأصل إلى مبتغايا

إلى كل أفراد عائلتي التي كانوا خير سند و معين لي، إلى كل الأهل و الأقارب أصول و فروع إلى كل من له فضل عليا

من قريب أو بعيد ، داخل ميدان العلم و المعرفة أو خارجه أهمهم كل العاملين بالصروح العلمية التي درست بها : ابتدائية

محمد عبد الوهاب، إكمالية أحمد

بن سعد، ثانوية محمد الصديق بن يحيى بالبيرين، و جامعة زيان عاشور ، و شكر خاص إلى عمال مكتبة الحقوق على

رأسهم : الأستاذ محمد هتهات و الأستاذ : سعد زيتوني ، و كذا المكتبة المركزية ممثلة في بخوش و إلى الأساتذة الذين

ساعدوني على اتمام عملي بتوجهاتهم الأستاذ براهيم بن داود الأستاذ سعد يعقوب ، الأستاذ أحمد بن ويس ، بن

مصطفى عيسى ، الأستاذ طعيبة عيسى و كل عمال مكتبة القدس و على رأسهم أخي يحيى بوعمامة إلى عمال مديرية

الشؤون الدينية و الأوقاف و على رأسهم زين قبلة إلى مثلي الأعلى مقدم حصة خواطر الدكتور أحمد الشقيري، إلى

الإمام المنصوري محمد.

شكرا جميعا

مقدمة

لأصل في الملكية تمتع صاحبها بحرية التصرف في أمواله كيفما يشاء باجماع الشرائع و القوانين ، من هنا سعى كل شخص إلى زيادة و تنمية ملكيته قصد الربح و الفائدة المادية، إلا أنه قد يخرج الإنسان عن هذه الغاية إلى غاية أسمى عن طريق التبرع و التصديق فيما آتاه الله تعالى من مال أو نحوه إبتغاء الدار الآخرة لأن ما عند الله خير و أبقي، و خير الصدقات أدومها أي الصدقة الجارية المتمثلة في عقود التبرع و التي يعد أهمها الوقف ، هذا العقد أو الفكرة هي ملمح إنساني عام

وجد أشباه له في النظم القديمة و الشرائع السابقة فعرف نظام حبس الأموال و الأراضي و العقارات على دور العبادة من المعابد و الأديرة و الكنائس ، إلا أن الوقف أو الحبوس وجد طريقه إلى التأصيل و التنظيم في ظل قواعد الشريعة الإسلامية.

إذن فنظام الوقف نظام إسلامي أصيل يستمد من القرآن الكريم إطاره العام<sup>1</sup> حيث يقول الأستاذ بيان لا تخلو سورة أو آية من الحظ على التصديق و الإحسان و بذل المال في سبيل الله هي الأساس الشرعي لفكرة الوقف<sup>2</sup> و يجد أصوله المباشرة في السنة النبوية الشريفة فالأصل في جوازه أن رسول الله صلى الله عليه و سلم أذن للصحابة عمر و عثمان.... الخ و كذلك فعل التابعون على مختلف مراحل العصور الإسلامية و في كافة البلدان المسلمة أو التي دخلها الإسلام بعد ذلك . وحث رسول الله صلى الله عليه و سلم أحاديث كثيرة أهمها إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث : صدقة جارية و علم ينتفع به و ولد صالح يدعول له صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم .

وقوله صلى الله عليه وسلم : من السبعة التي يظلمهم الله يوم لا ظل إلا ظله و قال معلم المعلمين لا ينقص مال من صدقة.

<sup>1</sup>الآيات التي تحث على التصديق الآية 91 و الآية 133 من سورة آل عمران و الآية 177 و الآية 266 من سورة البقرة و الآية 7 من سورة الحديد.  
<sup>2</sup>محمد كمال الدين إمام الوصايا و الأوقاف في الشريعة الإسلامية ، دراسة مقارنة فقهية و شرعية، الناشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 203.

أما تفاصيل أحكام الوقف فقد جاء بها الفقه الإسلامي فستحوز على نصيب وافر من جهدهم، تناولوه بالدراسة و البحث الموضوعي العميق ، حتى خرجوا من ذلك كله بنظام تشريعي متكامل الأركان و الشروط متميز عن غيره من النظم الأخرى.

ووصل الأوقاف إلى أوجها في العصر العثماني و اتسع وعاء الأوقاف و أغراضه و وصلت خصوصته في توفير المنافع و الخدمات و الأعمال الخيرية لدرجة الإبداع الإنساني فكان يصرف على الفرد من ريع الوقف من المهد إلى اللحد<sup>1</sup>، و لم يمس البشر فحسب بل تعدى إلى الحيوانات ليكون على الخيول المسنة و القطط...وكذا الأشياء كالأواني المحسورة و كانت محاولة لوضع تنظيم شامل للوقف من الناحيتين الإدارية و الموضوعية.

و الوقف نظام مميز للتشريع العقاري الإسلامي تعددت تعاريفه نأخذ منها أنه عقد بموجبه يخرج مدعي الحبوس من أملاكه قصد الخير يعلن لصالح شخص إعتباري يعينه في عقد التأسيس بانعقاده يصبح العقار المحبوس غير قابل للتصرف بكل أنواعه<sup>2</sup> من خلال التعريف يتضح أنه يقوم على أربعة أركان

أولا الواقف وهو صاحب المال المراد إيقافه أو ووكيله تشتترط فيه أهلية التصرف و ثانيا الصيغة أي الحجة الشرعية و تتضمن وقفت أو حبست أو تصدقت أو ما يقوم مقامها عرفا في الدلالة على الوقفية و ثالثا المحل و هو العقار أو المال المراد إيقافه، و رابعا الموقوف عليه : أي مصرف الوقف المتمثلة في الجهة التي يؤول إليها ريع وثمر المال الموقوف و لا يشترط قبوله إذا كان غير معين<sup>3</sup> و الأوقاف ذمم مالية مستقلة باعتبارها أموال خاصة تتمتع بالشخصية الاعتبارية.

<sup>1</sup> أي يستفيد من ريع الوقف من مصاريف الأكل و اللباس و التعليم و العمل و الزواج حتى أنه يصل إلى الكفن و القبر و القبر لتفاصيل أكثر أحمد الشنقيري ، حصة خواطر 10 ، قناة MBC الحلقة الثامنة ساعة 16.30، تاريخ 8 رمضان 1435 الموافق 5 جويلية 2014.

<sup>2</sup> عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للجزائر، طبعة 6 سنة 2011 ، ص 33-34.

<sup>3</sup> أحمد أمين حسان ، فتحي عبد الهادي ، موسوعة الأوقاف ، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2003، ص 11-12.

و لينعقد الوقف صحيحا لا بد من توافر شروط معينة فيه مرتبطة بأركانه<sup>1</sup> و الأملاك الوقفية نوعان:

وقف عام وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه و قد يكون محدد الجهة أو غير محدد الجهة.

ووقف خاص وهو ما يحبس الوقف على عقبه من الذكور و الإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول إلى

الجهة التي يعينها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، ثم إلغاء أحكام الوقف بعد تعديل قانون الأوقاف رقم

10-91 المؤرخ في 27-04-1991 بالقانون رقم 10-02 المؤرخ في 14/12/2002.

في الجزائر كان الوقف يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية جاء الاستعمار محاولا طمس كل ما هو

وطني أو ديني ما أدى إلى اندثار الملك الوقفي و ساعده بعد ذلك على سوء حالة الوقف تمديد العمل

بالقوانين الفرنسية الوقفية إما ضمن أملاك الدولة أو الأملاك الشاغرة ، أو ضمن الإحتياطات العقارية و

سادت حالة من الفراغ القانوني إلا بعض الأوامر و المراسيم التي لم تجد لها تطبيق المؤرخ في 09/06/1984

نظم الوقف في الفصل الثالث ( مواد من 213-220 ) لم يكن كافيا ، و بعد صدور دستور 1989 الذي

مكن من إقرار حماية الأملاك الوقفية رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري من خلال المادتين 31 و 32

الذي صنف الأوقاف ضمن الأصناف العقارية و أبرز أهميتها و استقلالية تسييره الإداري و المالي ، وخصوعه

لقانون خاص تمثل في قانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي أقر الحماية و التسيير و

الإدارة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وتلاه بعد 7 سنوات المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في

1/12/1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، ثم جاء قانون

رقم 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 تبين كيفية استعمال و استثمار و تنمية الأملاك الوقفية ، بتبيان

أنواع العقود التي يمكن ابراهما لإستغلال و استثمار و تنمية كل نوع من أنواع العقارات.

<sup>1</sup> لتفصيل أكثر ، أنظر شيخة سمية، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة ، الوصية ، الوقف ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2012 ، ص 282-300.

<sup>2</sup> حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، 2000، ص 30.

التعريف بالموضوع: تهدف هذه الدراسة لإبراز أهمية استثمار الأملاك العقارية الوقفية العامة عن

طريق عقد الإيجار وواقع التجربة الجزائرية في هذا المجال.

أسباب اختيار الموضوع :

1. ميولي الشخصي لموضوع الوقف خاصة بع اطلاعي على دوره في الحضارة الإسلامية

2. كشف أسباب تراجع الأوقاف ومحاولة إيجاد حلول لها

3. الإطلاع على واقع التجربة الجزائرية في تنمية و استثمار الأملاك الوقفية

4. إمتلاك الجزائر ثروة وقفية هائلة باستثمارها تشكل مورد مالي هام

أهمية الموضوع :

يكتسي موضوع الأوقاف و استثمارها خاصة عن طريق الإيجار أهمية بالغة من خلال الدراسات القديمة منها

و الحديثة خاصة مع محاولة المشرع الإهتمام بها و هذا من الجانب القانوني و الدور الإجتماعي التي قامت به

الأوقاف و لا تزال

اهداف الموضوع: الهدف من هذه الدراسة الوصول إلى الإجابة عن إشكاليتي المتمثلة في أن القواعد المنظمة

لعقد الإيجار تشكل قاعدة متينة لتحقيق التنمية.

المنهج المتبع : اعتمدت في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي كونه الملائم للدراسات القانونية و يعد

استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار ظاهرة قانونية خاصة في القانون الجزائري ليتم التفصيل فيها

بالإضافة إلى استعانت بالمنهج التاريخي لوصف القوانين المنظمة للأوقاف و عقد الإيجار خاصة عبر مراحل

زمنية مختلفة .



**الصعوبات :** بذكرها لان تحرب من أي تقصير لكن فعلا كان لبعض الصعوبات الأثر في إعداد هذا البحث منها ظروف صحية و عائلية ومنها التناقضات التي لحظتها خلال دراستي بين الجانب النظري و الواقع و كذا العامل الزمني وضيق الوقت ، كذلك صعوبة أخذ المعلومات الحقيقية من الإدارات المعنية.

**الدراسات السابقة :** بحثنا هذا ما هو إلا حلقة ضمن بحوث سبقت استعنا بها لإثراء بحثنا و الاستعانة بما جاء من معطيات من الضروري استخدامها أهمها كتاب هلال شعوة - الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني - جسور للنشر و التوزيع الجزائر الطبعة الأولى 2010م.

كذلك مذكرة خير الدين بن مشرين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون إدارة محلية جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان 2001-2012.

لدراسة عقد إيجار الملك الوقفي اقترحت الإشكالية التالية :

ما مدى نجاح القواعد القانونية المنظمة لعقد الإيجار الوقفي في جعله آلية للتنمية ؟

وما مدى نجاح التجربة الجزائرية في تحديد حيوية الأملاك الوقفية ؟

يتولد عن هذه الإشكالية طرح التساؤلات التالية :

- كيف يقوم عقد الإيجار العادي؟

- هل عقد الإيجار العادي كاف استثمار الأملاك الوقفية العقارية؟

- هل بروز صيغ و آليات استثمارية للوقف يعين عدم نجاعة و كفاية الإيجار العادي في تثمير الملك

الوقفي؟

- ما طبيعة هذه العقود؟

- هل استطاع الإيجار غير العادي الوصول أو تكملة ما لم يصل إليه الإيجار العادي؟

هذه الأسئلة و أخرى نحاول الإجابة عليها وفق الخطة المقترحة :

تناولت في الفصل الأول الإيجار العادي للأملاك العقارية الوقفية العامة

و المبحث الأول : قيام عقد الإيجار للأملاك العقارية الوقفية

قسمناه إلى مطلبين المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار أما المطلب الثاني : فأركان عقد الإيجار و طرقه أما المبحث الثاني : آثار عقد الإيجار قسمناه إلى مطلبين : المطلب الأول : إلتزامات طرفي عقد الإيجار الأملاك الوقفية .

أما الفصل الثاني : تناولت فيه الإيجار غير العادي للأملاك العقارية الوقفية العامة قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول : إيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة الفلاحية وهذا المبحث قسمناه إلى مطلبين : المطلب الأول : إيجار الأملاك الوقفية القابلة للزراعة المطلب الثاني : إيجار الأملاك العقارية الوقفية البور أما المبحث الثاني : نماذج صور أخرى لعقود إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة وقسمناه بدوره إلى مطلبين المطلب الأول : إيجار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء والمطلب الثاني : إيجار الأملاك الوقفية المعرضة للإندثار و الخ

## الفصل الأول

الإيجار العادي للأملك العقارية الوقفية العامة

### تمهيد :

يعد عقد الإيجار أقدم العقود حيث يحظى بأهمية بالغة من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية، فمن جهة يعد الوسيلة التي بواسطتها يتمكن أفراد الطبقة الضعيفة اقتصاديا إشباع حاجاتهم المختلفة كالسكن ، و من جهة أخرى يعد الإيجار و خصوصا إيجار العقارات أهم وسائل الاستثمار الأموال الناجحة ، لهذه الأهمية فقد أولى المشرع في معظم الدول اهتماما كبيرا بهذا العقد، لتحقيق التوازن بين أطرافه و لضمان الاستقرار الاجتماعي و النمو الاقتصادي في آن واحد ، لذا اعتبرت القوانين المدنية عقد الإيجار من العقود المسماة ، وأفردت له أحكاما قانونية خاصة به إضافة إلى الأحكام العامة و يعد تأجير الملك الوقفي كأسلوب تمييزي له من أهم التصرفات التي يقوم بها الأوقاف لإدارة و تسيير الملك الوقفي ، و يعتبر أول نص في القانون الجزائري ينص هذا النوع من الإيجار هو مادة 42 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل و المتمم بقولها : " تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ، كما تضمن القانون 01-07 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل للقانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف صيغا متنوعة لتثمين الملك الوقفي العقاري عن طريق الإيجار ، ليخصص في الأخير لهذا النوع من الإيجار لخصوصية الأوقاف المرسوم التنفيذي 98381 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك،

ليتبين من خلالها كيفية قيام عقد الإيجار الوقفي و طبيعته و الآثار المترتبة على هذا العقد؟

هذه النقاط ستكون محور بحثي في هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين :

**المبحث الأول : قيام عقد الإيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة**

**المبحث الثاني : أركان عقد الإيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة و طرقه**

### المبحث الأول : قيام عد إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة

لتتحقق الغاية من إيجار الأملاك الوقفية بصفة خاصة و الأملاك بصفة عامة، المتمثل في الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي ، و الذي يتم عن طريق عقود الاستثمار و التنمية ، و التي يعد أهمها عقد الإيجار ، هذا العقد لا يقوم إلا بتوافر أركانه ، وشروطه التي منها ما تعلق بالعين المؤجرة ، ومنها ما تعلق بالأطراف المتعاقدة ، ومنها ما تعلق بالعقد ذاته ، ومن ثم يرتب آثاره التي تعد هي الأخرى بمثابة شروط ، هذا ما سنحاول دراسته و بحثه من خلال هذا المبحث ، وقبل ذلك لا بد من التطرق إلى تعريف هذا النوع من العقود و كذا خصائصه، ومن ثم تمييزه عن غيره من العقود كل ذلك من خلال القواعد العامة بصفة عامة إضافة إلى القوانين المتعلقة بالأوقاف أو حتى بالقانون التجاري.

### المطلب الأول : مفهوم عقد إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة

نتطرق في هذا المبحث بصفة عامة و المطلب بصفة خاصة إلى مفهوم عقد الإيجار وفق القواعد العامة و عقد الإيجار الوقفي في ظل هذه القواعد ، أما الأحكام الخاصة بعقد الإيجار الوقفي فسنفصل فيها أكثر خلال المطلب الثاني و كذا الفصل الثاني .

### الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار و خصائصه

عرفت المادة 467 من قانون مدني 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 عقد الإيجار على أنه : " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية بأنه " عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجره " <sup>1</sup>.

وورد في مرشد الجيران تعريف عقد الإيجار على أنه : " تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء بعوض يصلح أجره " أخذ بهذا التعريف المشرع الأردني من خلال المادة 658 من القانون المدني الأردني

<sup>1</sup> هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد إيجار في القانون المدني ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر، طبعة 1431 01 هـ - 2010 ، ص 12.

<sup>1</sup>، إذا ما قارنا بين تعريف المشرع الجزائري لعقد الإيجار و تعريف الشريعة الإسلامية ، نجد أن الشريعة الإسلامية يجعل التزام المؤجر التزاما سلبيا، حيث يكلف هذا الأخير بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة فحسب، أما القانون المدني تعريفه جعله التزاما إيجابيا فلا يقتصر على تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة ليمتد إلى صيانة العين وضمان الانتفاع الهادئ و الكامل طيلة مدة الإيجار<sup>2</sup>، إضافة إلى باقي الالتزامات التي نتطرق إليها في المبحث الثاني.

من خلال تعريف عقد الإيجار نستخلص جملة من الخصائص يشرك فيها عقد الإيجار خاصة الوقفي مع غيره من العقود إلا أنه له خصائص أخرى خاصة بعقد الإيجار الوقفي تميزه عن غيره من العقود التي نتطرق إليها من خلال بحثنا هذا :

**أولا : عقد الإيجار عقد شكلي :** تنص المادة 467 مكرر قانون مدني على أنه: " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا " يتضح أن المشرع عند تعديله للقانون المدني جعل من الكتابة ركن لانعقاد عقد الإيجار ، ولم يشترط الرسمية عند تحرير عقود الإيجار<sup>3</sup> إلا أنه لنفاد عقد الإيجار في مواجهة الغير إذا كان واردا على عقار و زادت مدته عن 12 سنة فإن المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري تشترط شهرها و بالتالي فإن الأمر ذاته بالنسبة للملك الوقفي العقاري.

**ثانيا : عقد ملزم لجانين :** لأنه يولد التزامات متقابلة على طرفيه .

**ثالثا : عقد معاوضة :** كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه.

**رابعا : من العقود الزمنية :** من العقود المستمرة لأن المدة في هذا العقد تعتبر من العناصر الجوهرية على أساسها تحدد التزامات الطرفين ، فمدة الإيجار تحدد مقدار منفعة المستأجر و بالتالي تحدد الأجرة التي يلتزم بدفعها.

### الفرع الثاني : تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

<sup>1</sup> د . علي هادي العبيدي ، العقود المسماة ، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، طبعة 08 1436 هـ - 2015 م ، ص 23.

<sup>2</sup> د. هلال شعوة ، نفس المرجع ، ص 12-13.

<sup>3</sup> لتفاصيل أكثر أنظر علي هادي العبيدي المرجع السابق ص 205 ، كذلك أنظر هلال شعوة المرجع السابق، ص 13.

أولاً : الإيجار و العارية: العارية كالإيجار ترد على منفعة شيء ، و لكنها تختلف عنه من حيث أنها من عقود التبرع التي لا يوجد مقابل للانتفاع بالشيء<sup>1</sup>.

ثانياً : الإيجار و العمل : عقد العمل يلتزم فيه أحد طرفيه بأن يقوم بعمل لمصلحة الآخر تحت إشرافه و إدارته لقاء أجر، الاختلاف واضح فهنا الشخص يعد هو محل اعتبار ، أما الإيجار منفعة العين المؤجرة هي محل اعتباره.

ثالثاً: الإيجار و البيع: عقد الإيجار يرد على منفعة العين المؤجرة انتفاع مؤقت، أما عقد البيع يرد على الملكية ، يقتضي خروج المال من ذمة البائع، و دخوله في ذمة المشتري ، و البيع ليس للزمن اعتبار في تحديد التزامات طرفيه كالإيجار.

رابعاً : الإيجار و البيع بالإيجار ( الإجارة المنتهية بالتمليك ) : يدفع فيه الثمن على أقساط لمدة معينة، بانتهائها و صف العقد بأنه بيع ، بعكس الإيجار مهما طالت المدة لا ينتهي إلى التملك.

خامساً : الإيجار و المقابلة : المقابلة من العقود الواردة على العمل و ليس المنفعة<sup>2</sup>.

كل هذه العقود على الرغم من اختلافها إلا أنها في بعض الحالات يصعب تمييزها عن عقد الإيجار.

### المطلب الثاني : أركان عقد الإيجار و طرقه

لتحقيق الغاية من الإيجار بالنسبة لطرفيه ، لا بد من توفر أركانه و أساليب لتنفيذه و نفاذه.

### الفرع الأول : أركان عقد الإيجار

حتى ينعقد الإيجار صحيحاً ، و ينتج آثاره القانونية بالنسبة للطرفين ، وحتى بالنسبة للغير ، لا بد من توفر أركانه كغيره من العقود وهي الرضا، المحل ، السبب وفق النصوص الجديدة أصبحت الشكلية ركناً للانعقاد يضاف لأركانه الثلاث السابقة .

<sup>1</sup> هادي العبيدي ، المرجع السابق ، ص 206-209.

<sup>2</sup> هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 14-25.

أولاً : التراضي : يجب توافر رضا طرفي العقد، بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما ، و أن تتطابق هاتين الإرادتين حول المسائل الأساسية لعقد الإيجار المتمثلة في ماهية العقد ، العين المنتفع بها ، بدل الإيجار و المدة ، كما يجب أن تكون إرادة المؤجر و المستأجر حرة غير مشوبة بأي عيب من عيوب الرضا.

يخضع عقد الإيجار إلى القواعد العامة المتعلقة بنظرية الالتزام لضبط مسائله، إلا أنه يختص بمسائل أخرى مهمة تميزه ، خاصة عقد الإيجار الوقفي ندرسها كالتالي<sup>1</sup> :

1- الحق في الإيجار : نجد في القواعد العامة يحق الإيجار للمالك ، ولمن له الحق في الانتفاع على شيء معين ، بالإضافة إلى إمكان أن يعقد صاحب الحق في الإدارة إيجاراً وفق ما رسمه له القانون من حدود ، وهذا ما يهمننا أي من له الولاية على الوقف<sup>2</sup> ، في الوقف تثبت لمن له القدرة على وضع يده على الوقف وإدارة شؤونه من استغلال وعمارة وصرف ريع إلى المستحقين وهو المصطلح على تسميته بناظر الوقف ، حيث تنص المادة 33 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم على : " يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف حسب

2- **كيفية تحديد عن طريق التنظيم** : وقد تم تحديد شروط تعيين الناظر ومهامه و عزله من خلال المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك من خلال مواد من 16 إلى 21.

3- **صاحب حق الإستئجار** : لكل شخص بإمكانه تنفيذ الإلتزامات التي يربتها عقد الإيجار ، في القانون المدني لا يقبل الإستئجار من نائب على مال حسب مادة 77 منه إلا بإجازة الأصيل أو العرف التجاري<sup>3</sup> ، إلا أن في

<sup>1</sup> هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 27.

<sup>2</sup> أحمد فراج حسين ، احكام الوصاية و الأوقاف في الشريعة الاسلامية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2003 ، ص 276.

<sup>3</sup> أ.هلال شعوة، المرجع السابق ، ص 44-47.



الحالات الأخرى تشترط الأهلية لمباشرته و المحددة ببلوغ سن الرشد أي 19 سنة كاملة كون الإستئجار من التصرفات الدائرة بين النفع و الضرر.

**ثانيا : المحل :** المحل في عقد الإيجار ذو طبيعة مزدوجة ، يمثل للمؤجر منفعة العين المؤجرة ، أما المستأجر فيمثل له الأجرة التي يدفعها مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة التي تحدد من خلال المدة ، حيث تمثل المدة و المنفعة و الأجرة عناصر عقد الإيجار التي لا يكون صحيحا مرتبا لآثاره إلا بتوفرها كما سنرى :

أما في الأملاك الوقفية فمحل الإيجار يتمثل في تمكين المستأجر من العين المؤجرة التي قد تكون مباني بأنواعها و الأراضي البيضاء التي تؤجر لإستغلالها هذا بالنسبة للعقارات التي يستثنى منها المساجد و مكان العبادة أو الصلاة فلا يجوز تأجيرها حتى و لو كانت بحاجة إلى عمارة و لا توجد في حيازة المتولي غلة لتعميرها<sup>1</sup>.

يجب أن تتوفر في العين المؤجرة شروط نصت عليها القواعد العامة تتشكل فيها هياكل العقود :

- وجود العين المؤجرة أو إمكانية وجودها و ذلك وقت العقد وإن لم توجد أثناء ذلك لكن وجودها محقق مستقبلا و إلا عد العقد باطلا.

- أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين بما ينفي الجهالة عنه حسب المادة 216 قانون أسرة ، و التعيين يكون إما بالذات حسب المادة 165 قانون مدني أو معين بنوع يجب فرزه حسب المادة 166 قانون مدني.

- أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل فيه : طبقا للمادة 11 فقرة 02 قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف و المادة 93 قانون مدني<sup>2</sup>.

ولا يكتمل المحل إلا بتواجد عناصره المتمثلة في مايلي :

<sup>1</sup> فريدة منصوري ، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2013-2014 ، ص 14.

<sup>2</sup> تنص المادة 216 قانون 11/84 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم على أنه : " يجب أن يكون المال المحبس مملوكا للواقف، معينا ، خاليا من النزاع ، و لو كان مشاعا " .

1- الأجرة ( بدل الإيجار ) : باعتبار عقد الإيجار من عقود المعاوضة ، فهي تقابل انتفاع المؤجر بالعين المؤجرة في

القواعد العامة ، من دونها يبطل العقد.

في الشريعة الإسلامية غياب الأجرة تعد هبة، و الأصل أن الأجرة يكون للمتعاقدين حرية لتحديدها لكن هذا لا يتوافق مع طبيعة الأملاك الوقفية ، فبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 381/98 السالف الذكر خاصة المادتين 22 و 23 يتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى إذا تم عقد الإيجار عن طريق المزاد العلني و ذلك لوقف أسلوبين :

1- أسلوب القيمة الإيجارية : تمثل السعر الأدنى للقيمة الإيجارية المتمثلة في السعر العادي لإيجار عقار ما

ذي قيمة لاستعمال محدد في ظروف عادية .

2- أسلوب القيمة التجارية : يعتمد على القيمة التجارية للملك الوقفي و معامل رأس المال قصد استخراج

مبلغ الإيجار ، و يستنتج رأس المال بواسطة دراسة و تحليل السوق العقارية المحلية ، التي لها نفس الخصائص.

على أنه هذه العملية تستوجب مراعاة العناصر التقديرية للقيمة، من عوامل مادية ( الموقع ، المساحة ، شبكة المياه الصالحة للشرب ، شبكة الكهرباء ) وعوامل قانونية لما لها من تأثير على قيمة الملك العقاري نظرا لاحتمال ارتفاعات سلبية و ايجابية ، خاصة فيما يخص التعمير ، وعوامل اقتصادية كالموقع و حالة السوق العقاري المحلي، و النمو الاقتصادي للناحية، و كذلك مدى القرب من المدن الكبرى و شبكة الطرق. ويحدد السعر النهائي بعد إجراء المزايدة ، و السعر المرسوم عليه هو ثمن الإيجار المعتمد.

أما الاستثناء فورد في المادة 24 من المرسوم 381/98 السالف الذكر على أنه يمكن تأجير الأملاك الوقفية عند الضرورة بأربع أخماس ( 5/4 ) إيجار المثل شرط أن يكون مثقل بدين أو عزف عن استئجاره ، على أنه متى أتاحت الفرصة و سقطت هذه الشروط يرجع إلى الحالة الطبيعية لتأجيره بعقد جديد .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> فريدة منصور ، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة زيان عاشور

بالجلفة، 2013-2014 ، ص 14.

يدفع بدل الإيجار عن طريق حوالة بريدية مع بداية كل شهر في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية عن طريق امر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف<sup>1</sup>.

و إذا أجر الوقف بالتراضي ، يحدد الثمن بالتراضي وفقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381<sup>2</sup>/98 و ذلك بين ناظر الوقف ( الهيئة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مدير الشؤون الدينية و الأوقاف ) و المستأجر، و يخضع

لرقابة السلطة المركزية ممثلة في الوزير ( بترخيص منه ) ولجنة الأوقاف ( باستطلاع رأيها ) على أنه لا يجوز تأجير الوقف بثمن يقل عن أجرة المثل، و تخضع الأجرة لنفس شروط العين المؤجرة من حيث مشروعيتها و تعيينها... الخ، كما أن الأجرة لا تكون دائما نقدا ، فقد تكون حصة من محصول أو جزء معين من ثمر، مثلما نجدها في عقد المزارعة و عقد المساقاة مادة 26 مكرر 1 من قانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم لقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف و كذلك مادة 467 قانون مدني جزائري.

2-المدة : تعد عنصرا جوهريا في تحديد المنفعة من جهة و تحديد بدل الإيجار من جهة أخرى، و اتفقت أحكام كل من القانون المدني و أحكام المرسوم التنفيذي 381<sup>3</sup>/98 على ضرورة تحديد المدة، و أن لا تزيد عن ثلاثة سنوات ، و إن زادت تخفض إلى 3 سنوات لذا يستوجب تحديدها، يتم تحديدها أثناء إبرام العقد<sup>4</sup>.

ثالثا: السبب: حتى لانقع في تكرار ممل فالسبب واضح من خلال عملية الإيجار كون الطرف المستأجر غايته الإنتفاع بالعين المؤجرة، وفي المقابل حصول المؤجر على بدل الإيجار و استثمار الأملاك بصفة عامة و الوقفية بصفة خاصة دون التخلي على أصل الملكية و تحقيق صفة التأيد.

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير، فرع قانون إدارة محلية ،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2011-2012 ، ص 175-177.

<sup>2</sup> تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك على أنه يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي.

<sup>3</sup> كما تنص المادة 27 فقرة 1-2 من نفس المرسوم لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة و تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه.

<sup>4</sup> نعود إلى التفصيل أكثر في المدة من خلال المبحث الثاني من هذا الفصل.

رابعا : الشكلية : من خلال المادة 324 مكرر1 قانون مدني جزائري أصبحت الشكلية ركنا لقيام عقد الإيجار، و بالنسبة للأملاك الوقفية نجد أن المشرع من خلال المادة 41 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل و المتمم نص على أن الواقف يجب عليه أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق ، لوجوب الرسمية في العقار و الحقوق العينية و أكدت ذلك المادة 191 و المادة 217 قانون أسرة<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق نلاحظ ان المشرع لم ينص صراحة على كتابة عقد الايجار الوقفي بالرغم من اهميته، لكن يمكن استخلاص ذلك من نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 381/98 من خلال "عبارة إعادة تحرير"<sup>2</sup>.

-عمليا: نجد أن كل ما تعلق بوقف العقارات يتم في شكل رسمي

### الفرع الثاني : طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة

حول المشرع الجزائري مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف صلاحية إدارة و تسيير الملك الوقفي، و يعد الإيجار أهم أعمال هذه الإدارة ، حيث يرى الفقهاء القانون أن أحسن أسلوب لإدارة المال هو الإيجار ،فمن خلال المرسوم التنفيذي 381/98 يبين لنا المشرع أسلوبين لكيفية إيجار الملك الوقفي من خلال استقراء المادتان 22 و 25 يكون الإيجار إما عن طريق المزاد العلني الذي يمثل القاعدة العامة و إما عن طريق التراضي الذي يمثل الاستثناء.

### أولا : إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة عن طريق المزاد

جعله المشرع قاعدة عامة طبقا لنص المادة 22 من المرسوم 381/98 السالف الذكر على أنه : " يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف

<sup>1</sup> تنص المادة 217 قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 على أنه " يثبت الوقف بما يثبت به الوصية طبقا للمادة 191 من هذا القانون ".حيث تنص المادة 191 من هذا القانون على " تثبت الوصية : 1- بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، و في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم، و يؤشر به على هامش أصل الملكية ".

- يتضح من المادتين أن الشكلية ركن في عقد الوقف و منه في عقد إيجاره .

<sup>2</sup> تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 381/98 على أنه : " إذا توفي المؤجر و كان من الموقوف عليهم ، يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى انقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة مضمونه".

سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل، و عن طريق الخبرة بعد المعاينة و استطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة".

يجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية ، و بمشاركة سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف طبقاً لأحكام المادة 23 من المرسوم 381/98 ، و يعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل (20) يوماً من تاريخ إجرائه.

وتتم مراجعة طبيعة الأملاك الوقفية المؤجرة وحالتها عن تحديد السعر بالسعر المثل ، مما يجعل سعر الإيجار معرض لأن يقل عن سعر المثل خاصة إذا كان مثقل بدين أو لم تسجل رغبة في استئجاره عن أجراء المزاد ، إلا بقية اقل من إيجار المثل ، واشتراط المشرع من خلال المادة 24 من المرسوم المذكور أعلاه على أن لا تقل الأجرة عن أربعة أخماس (4/5) إيجار المثل ، مع وجوب الرجوع إلى إيجار المثل حتى توفرت الفرصة لذلك .

- يحتوي دفتر الشروط على بيانات العقار الوقفي المؤجر ( المساحة ، طبيعة ، الحدود ، مدة الإيجار ، الأطراف ، السعر ( إضافة إلى الشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر<sup>1</sup>

### ثانياً : إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة عن طريق التراضي

يشكل استثناء على القاعدة العامة ، أقره المشرع من خلال نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 السالف

الذكر ، حصر المشرع من خلالها إمكانية تأجير الملك الوقفي عن طريق التراضي في وجهتين : الأولى

لفائدة نشر العام وتشجيع البحث فيه ، والثانية سبل الخيرات ، هذه الأخير حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي

82/91 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد مجال سبل الخيرات ب :

- الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها

- ترشد أداء الزكاة جمعاً و صرفاً

<sup>1</sup> خير الدين فنطازي، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف ، دار زهران للنشر والتوزيع ،الأردن ، طبعة 01 1434 هـ - 2013 ميلادي الجزء

- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تسيير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين

محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها<sup>1</sup>

\* هذا النوع من الإيجار يتسم بسمو هدفه كونه مرتبط بمرضاه الله تعالى من خلال التكافل والتضامن عن طريق وجهته المذكورتا أعلاه ولا تتم هذه العملية إلا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكور في المادة (09) من المرسوم المذكور أعلاه .

\* يمثل الهيئة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولائي عند إبرام عقود الإيجار مدير الشؤون الدينية والأوقاف كطرف مؤجر

هذه الصلاحيات التي منحها إياها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/200

ويكون إبرام هذه العقود طبقا لنص المادتين 324 و 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم ، وحسب النموذج

المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

إلا انه في الواقع فإن وزارة الشؤون الدينية تعتمد نموذجا خاصا<sup>2</sup> يفرع فيه عقد الإيجار الوقفي المعد من قبل لجنة

الأوقاف المركزية ، تطبيقا لنص المادة 4 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف المحدد لمهامها

وصلاحياتها . وينبغي أن يحدد في عقد الإيجار المدة وإلا كان لاغيا ، فلا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محدد طبقا

لأحكام المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 السالف الذكر ، وتختلف المدة باختلاف طبيعة ونوع الملك الوقفي<sup>3</sup>

ويحدد عقد الإيجار الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته ، وإلا فتطبق أحكام رقم 75-58 المؤرخ في 1975-2609

المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم : 10/05 المؤرخ في 20-07-2005، وذلك منعا للمحاباة

في تأجير هذه الأملاك .

<sup>1</sup> - بن مشربين خير الدين، المرجع السابق، ص

<sup>2</sup> أنظر الملاحق

<sup>3</sup> خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 193 - 194

أما إذا كان الإيجار منصبا على محل تجاري ، فقد أحال المشروع المتعاقدان على القانون التجاري في ذلك<sup>1</sup> وحدد مجال تطبيق أحكامه في بعض العقارات الوقفية وهي :

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

- الأراضي البيضاء التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات قد شيدت بموافقة الجهة الوصية للوقف

- العمارات أو المحلات الرئيسية أو الملحقة الضرورية اللازمة لمواصلة نشاط الأموال الموقوفة ، شرط أن لا يكون لهذه الإيجار تأثير على الأملاك الوقفية<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> عالج المشرع الجزائري إيجار المحلات التجارية من خلال المواد 169 إلى 214 من القانون التجاري

<sup>2</sup> فريدة منصوري، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2013-2014، ص 14-15

المبحث الثاني : آثار عقد العقاري الإجارة العادية للملك الوقفي .

بموجب المادة 26<sup>1</sup> من قانون الأوقاف 10/91/ تمت إحالة تنظيم الإدارة إلى نص خاص تجسد من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 381/98 التي من ضمن أحكامه كيفية تسيير

وإيجار الأملاك الوقفية ، أما بشأن ما لم يتطرق إليه هذا المرسوم فتطبق الأحكام العامة في القانون المدني المرتبط بأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، مع مراعاة أحكام .

الشريعة الإسلامية كون الوقف وجد تنظيمه وتأصيله في ظلها ، لذلك في ظل هذا سنتناول في الطلب الأول الآثار المرتبة عن قيام عقد إيجار الملك الوقفي المتمثلة في التزامات طرفي العقد وفي الطلب الثاني نتناول حالات انتهاء هذا العقد

المطلب الأول : التزامات طرفي عقد إيجار للملك الوقفي

بعد استيفاء عقد الإيجار شرائط صحته يترتب هذا العقد جملة من الآثار مجموعة الالتزامات المترتبة بذمة الطرفين باعتبار الإيجار من العقود الملزمة لجانبين ، فإن آثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر يجب عليها الوفاء بها وتنفيذ ما أشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه

- وتتفق مع حسن النية ، وقد عبر الفقهاء المسلمون عن ذلك بقولهم أن حكم الإيجار الصحيحة هو ثبوت الملك في الأجرة للمؤجر " <sup>2</sup>

الفرع الأول : التزامات ناظر الوقف

- طبقا لنص المادة 5 من ق 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف ، وكذا المادة 49 من قانون المدني المعدل والمتمم فان للوقف شخصية معنوية ، يمثلها ناظر الملك الوقفي ، لذا تقع عليه التزامات ما يلاحظ عليها أنها لا تختلف كثيرا عما هو

<sup>1</sup> نص المادة 26 من قانون الأوقاف 10/91 على أنه : تحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفية تذلل عن طريق التنظيم "

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي المرجع السابق ص 267



محدد في القانون المدني في الفصل الأول من الباب الثامن المتعلق بعقد الإيجار ، لا فيلتزم ناظر الوقف بكل الالتزامات الواجبة على المؤجر بما يتناسب مع طبيعته ونظامه .

في الحقيقة أن مؤجر الملك الوقفي يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، ويتفرع عن هذا الالتزام الرئيسي التزام بتسليم الملك الوقفي المؤجر وملحقاته إلى المستأجر كما يلتزم بصيانتهم وكذا عدم التعويض

أولاً - تسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها : يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة ذاتها الذي تم الاتفاق عليها ، ولا يجوز تسليم شيء آخر<sup>1</sup> ، وإن كان أفضل ، إلا إذا وافق المستأجر ، كما يلتزم بتسليمه توابع العين المؤجرة ، أي ملحقاتها ، وهي كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجر ، طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف

وقصد المتعاقدين ، ويتم تحديد هذه الملحقات بالاتفاق بين المتعاقدين ، من أمثله الملحقات : لو كانت العين المؤجرة منزلاً فإن من ملحقاته الحديقة المستودعة وأجهزة الماء والكهرباء والمفاتيح.... الخ ،

وإذا كانت شقة في بناء مؤلف من عدة طبقات فإن من ملحقاتها الأجزاء المعدة للاستعمال المشتركة كالباب الرئيس والسلم والسطح وغير ذلك ، كما يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بالمقدار المتفق عليه دون نقص أو زيادة<sup>2</sup>

وهو ما نصت عليه المادة 8 من نموذج عقد الإيجار العادي للملك الوقفي على هذا الالتزام ، فيسلم هذا الملك إلى المستأجر وقت العقد ، ولا يكون المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم تنفيذاً كاملاً إلا إذا اسلم المستأجر الملحقات التي قد يشتمل عليها ، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من نموذج إيجار المحل التجاري ولا يمكن حصر جميع ما يعتبر ملحقاتاً بالشيء نظراً لتنوع واختلاف الملك الوقفي المؤجر وكذا اتفاق طرفي العقد .

ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحررا محضراً بتسليم أو بيانا وصفياً يتضمن أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته و مشتملاته ، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي حيث تنص عليه المادة 05

<sup>1</sup> تنص المادة 94 من القانون المدني على انه: " إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته ، وجب أن يكون معيناً بنوعية ، ومقداره وإلا كان العقد باطلاً . "

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي ، المرجع السابق ، ص268-269

من "...محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبت لحالته عند التسليم والاستلام ..<sup>1</sup> ، ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر . ويكمن دور هذا المحضر أو البيان الوصفي ، في وصفه لحاله الملك الوقفي المؤجر وجود وحصر ما يحتويه ، كما انه أنه يعيد بالنسبة للمؤجر دليلا مكتوبا على انه نفذ التزامه بالتسليم ، وتمكنه من الوقوف على حالة الملك المؤجر عند الرد وما إذا كان على نفس الحالة أو اعتراه تغيير ، وهو الأمر الذي دفع السلطة المكلفة بالأوقاف إلى تضمين نموذج عقد إيجار الملك الوقفي شرطا الكفالة بحث يدفع المستأجر مبلغا محدد عند التوقيع على العقد مقابل وصل مخرصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر بالوثيقة المحرر المثبت للحالة عند التسليم والاستلام طبقا مادة 11 نموذج عقد إيجار فالمستأجر يلتزم بتقديم هذه الكفالة عند انعقاد الوقف ، ويخضع تقديرها بالتراضي بين طرفي العقد ، وتحدد قيمتها حسب طبيعة الوقف ونوعه وقيمه<sup>2</sup> وعند إنهاء عقد الإيجار يرد له مبلغ الكفالة بعد خصم مصاريف ترميم الملك الوقفي بعد المغادرة وتعويض ما نقص من ملحقاته . والتزام المؤجر بتسليم الملك الوقفي ينتهي بالتوقيع على محضر التسليم من قبل المستأجر ، وتركه يتمتع به طبقا لنص المادة 5 من نموذج عقد إيجار الوقف<sup>3</sup> وتخضع كيفية التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته الملك المؤجر بما فيه الملك الوقفي المؤجر إلى نفس الأحكام التي تسري على البيع حسب المادة 478 من القانون المدني ، إلا أن بالرجوع إلى نص المادة 367 من القانون المدني نجد أنها لا تشترط التسليم المادي للملك المؤجر في حين تشترط كل من المادة 5 و 8 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي التسليم المادي . برغم من أن المشروع قد آحال موضوع تسليم العين المؤجرة لأحكام عقد البيع ، فإننا لا نجد في هذه الأخير نصوصا تحكم هذه المسائل لذلك فلا بد من الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم زمان ومكان الوفاء للالتزام وكذا أنفقاته .

<sup>1</sup> يتفق مضمون نص المادة 05 من نموذج عقد الإيجار الوقفي ومضمون مادة 476 فقرة 2 من القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص على " تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار ..."

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 183

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرين، نفس المرجع، ص 182

أما بالنسبة لجزء إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة ، فإذا كان عدم تسليم المؤجر للعين المؤجرة ، يرجع إلى كلاهما قبل انعقاد العقد الإيجار باطلا مطلقا لعدم وجود المحل ، أما إذا كان الهلاك جزئيا ، بطل العقد بالنسبة للجزء الهالك فقط ، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الجزء الهالك ، فإن العقد يكون باطلا كله وهو ما نصت عليه المادة 104 من القانون المدني<sup>1</sup>

**ثانيا - تعهد العين المؤجرة بالصيانة :** يعد عقد الإيجار من العقود المستمر التنفيذ ، فالإنتقاع بالعين المؤجرة لا يتم دفعه دفعة واحدة ، ولبقاء المنفعة المعقود عليها ، يلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ليجعلها صالحة لتحقيق المنفعة المقصودة ، كما أن الصيانة تعد حقا من حقوق المؤجر على المستأجر لأن الأعمال تحفظ ملكه ، وتحول بين المستأجر وبين طلب فسخ عقد ، تتجسد الصيانة في عمليات الترميم ، وقد ألزم المشرع المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية ، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر حيث نصت المادة 479 من القانون المدني على أنه "" يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على حالة التي كانت عليها وقت التسليم . ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر . ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص ، وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه ، يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب عليه وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة نلاحظ أن المشروع لم يبين الترميمات التي على المؤجر على سبيل الحرص وتكسل واضح بل ذكر بعض الأمثلة فقط ، إلا أن الفقه حاول إعطاء تفصيل أكثر دقة حول تلك الترميمات التي يلزم بها المؤجر وتلك التي لا يلزم القيام بها وقسمها إلى ثلاثة أقسام :

**1- ترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة :** وهي ترميمات عاجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف ،

ومن أمثلتها إصلاح الجدران المشققة تلك المهتدة بالسقوط ، وإصلاح الأسقف لتدعيم الأعمدة

<sup>1</sup> لتفصيل أكثر راجع هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 100-106

الأساسية التي تحملها ، وهي عادة الترميمات الضرورية التي يقوم بها المالك حفاظا على ملكه وصونه من الهلاك وهذه الترميمات لا يلزم بها المؤجر إذا لم تكن لازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو لا يهدده خطر جراء عدم القيام بها .

2- ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة : وهي تلك الترميمات التي ينجم عنها نقص انتفاع المستأجر بالعين تبعا لحجمها ، وهي تلك التي ذكر المشرع بعضها في الفقرة الثالثة من المادة 479 السالفة الذكر

3- الترميمات التأجيرية : هي تلك الترميمات أو الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها العين المؤجرة نتيجة استعمالها استعمالا عاديا ، لبساطتها جرى العرف على أن يتحملها المستأجر إلا أنها تكون على المؤجر و ذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر لأنه ملزم بأن يسلمها في حالة صالحة للانتفاع كإصلاح أقفال الأبواب و زجاج النوافذ ، و طلاء الجدران في هذه المرحلة بين الترميمات التأجيرية وغيرها إذ يتولى المؤجر القيام بها جميعا .<sup>1</sup>

والأمر نفسه بالنسبة لناظر الملك الوقفي ، الذي يتعهد أن يبقى الملك الوقفي صالحا للانتفاع ، فيتكفل بالقيام بكل الترميمات الضرورية اللازمة ، حيث تعتبر من ضمن المهام التي أسندتها إليه مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف باعتباره السلطة المكلفة بالأوقاف محليا برعاية الأملاك الوقفية كونه يقوم بالتسيير المباشر للملك الوقفي تحت رقابة وكيل الأوقاف ، فيلتزم بالمحافظة على المال الموقوف وملاحقته وتوابعه ، وصيانته وترميمه مع ردع كل عمل من شأنه أن يضر به لكي يظل صالحا للانتفاع به وفقا لإرادة الواقف المعتبرة شرعا و قانونا ، و مهمة الصيانة تطرق إليها المرسوم التنفيذي 381/98 من خلال المادتين 7 و 13 منه .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 185

<sup>2</sup> تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك

أ- التسيير المباشر للملك الوقفي ، ب- رعايته ، ج- عمارته ، د- استغلاله ، هـ - حفظه ، و حمايته . كما تنص المادة 13 من نفس المرسوم في فقرتها الخامسة على مهمته الصيانة بنصها " السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه ، عند الاقتضاء ."

ومن أجل استمرار غاية الانتفاع بالملك الوقفي المؤجر ، كان التزام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كطرف متعاقد مؤجر لا يتوقف عند تسليم العين المؤجر للمستأجر في حالة تصلح معها لاستعمالها والانتفاع بها وفق ما أعدت له و إنما عليه الالتزام بصيانتها طيلة مدة عقد الإيجار كي يبقى صالح لهذا الانتفاع بالقيام بالترميمات الضرورية ، إلا أن المادة 4 من نموذج عقد الإيجار الوقفي أعفت المؤجر من بعض أعمال الترميم و الصيانة و جعلها على عاتق المستأجر ، وهي تلك المتعلقة بالترميمات و الإصلاحات الداخلية ، كما جعلت هذه المادة الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين المؤجر و المستأجر ، إذ نصت على أنه " اتفق الطرفان ... على ما يلي : " يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات و الإصلاحات الداخلية ، و تكون الإصلاحات و الترميمات مناصفة بين الطرفين . " ويترتب كجزاءات على إخلال المؤجر بالتزامه هذا إمكانية طلب المستأجر فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض و ذلك بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي<sup>1</sup> فالمستأجر له أن يختار بين هذه الإجراءات وفق ما يتماشى مع مصلحته .

**ثالثا : الالتزام بضمان التعويض** هو أحد الالتزامات المؤدية إلى انتفاع المستأجر بالعين انتفاعا هادئا ، والمؤجر يلتزم بعدم تعرضه شخصا للمستأجر وهو التزام بالامتناع عن العمل ، ويلتزم كذلك بعدم تعرض الغير للمستأجر وهو التزام بعمل فالتعرض الذي يضمنه المؤجر من نوعين أولهما هو التعرض الشخصي بنوعه المادي والقانوني والثاني هو تعرض الغير<sup>2</sup> ويقصد بالتعويض إتيان المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حياة المستأجر للملك الوقفي وانتفاعه به انتفاعا كاملا وهادئا ، ويستوي أن يؤدي هذا التعويض إلى نزع الملك المؤجر كليا أو جزئيا من تحت يد المستأجر، أو يؤدي إلى انتقاص انتفاعه منه .

<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 480 من القانون المدني على أن : " في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي ، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض . " نلاحظ أن نموذج عقد الإيجار الوقفي لم يتضمن هذه الإجراءات .

<sup>2</sup> سميرة عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار ، منشأة المعارف الإسكندرية، طبعة 1997-، 1998 ص 165

نصت على هذا الالتزام في المادة 8 من النموذج الخاص بإيجار الملك الوقفي و هو نفس الالتزام الذي نصت عله المادة 483 من القانون المدني المعدل والمتمم بنصها على أنه: "على المؤجر يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع . ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه ، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانون صادر عن مستأجر آخر أو إي شخص تلقى الحق عن المؤجر " <sup>1</sup> .

إذا فالمؤجر يضمن المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا ، وإلا يسأل عن كل ما يعيق السير الحسن لهذا الانتفاع .

وعلى الرغم من خضوع هذا الالتزام للأحكام العامة من القانون المدني إلا أن الجهة المؤجرة للوقف لا يتضمن العيوب الخفية ، كون أن الملك الوقفي الأصل فيه أن يؤجر عن طريق المزاد العلني ، وقبول المستأجر يشمل العيوب الخفية و الظاهرة فيسقط هذا الضمان الواجب على المؤجر توفيره وكون القف يتمتع بالشخصية المعنوية وفقا

لأحكام المادة 5 من قانون الأوقاف 10/91 فهو مستقلا لا يتبع ملك أي شخص طبيعيا كان أو معنويا ، ما جعل المستأجر ملتزم اتجاه الوقف بمجموعة من الالتزامات طبقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 381/98 سابق الذكر بنصها يعتبر المستأجر مدينا للملك الوقفي وفقا لأحكام المادة (5) من القانون 10/91

وبالنسبة للسلطة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولائي ممثله مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تعتبر ممثلة للملك الوقفي في عقد الإيجار ، تعمل على احترام إدارة الواقف وتنفيذها خاصة طريقه استثمار وتنمية الملك الوقفي عن طريق الإيجار العادي الوارد في العقد .

<sup>1</sup> - فالتعرض الشخصي : هو إيداع المؤجر حقا على العين المؤجرة بما يتعارض مع المستأجر في الانتفاع بها فيحول دون الانتفاع أو نقص الانتفاع كإيداعه ملكيتها هذا التعرض قانون ، ا وان يستند إلى حق يدعيه على العين المؤجرة هذا تعرض مادي ، لتحقيق التعرض الشخصي يجب ان يصدر من المؤجر أو احد أتباعها وان لا يسند المؤجر في تعرضه لحق مشروع تم الاتفاق عليه ويجب أن يكون وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار

- أما التعرض الصادر من الغير : الغير هنا كل أجنبي عن عقد الإيجار الوقفي يدعي حقا عليه ، ويقتصر على التعرض القانون وعلى المستأجر إحضار المؤجر به وإلا تحمل تبعات عدم قيامه بذلك ومثال ذلك إيداع حق الرهن الرسم على هذا الملك الوقفي

### الفرع الثاني : التزامات المستأجر :

باعتبار أن العقد الإيجار من عقود الملزمة لجانبين ، فمثلما يرتب على المؤجر التزامات لإنتفاع المستأجر ، يرتب كذلك على هذا الأخير التزامات مقابل هذا الانتفاع ، منها التزامات عامة وأساسية رتبها المشرع في نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار ، وهي الإلزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والامتناع عن إحداث تغييرات فيها ، والالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ، والالتزام بدفع الأجرة ، والالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ، كما بإمكان طرف العقد إضافة التزامات أخرى طبقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين سمىها التزامات خاصة لا يمكن حرصها مثل الالتزامات الخاصة يعقد الأملاك الوقفية لطبيعة وخصوصية الوقف .<sup>1</sup>

**أولاً - الالتزامات العامة :** نصت عليها المادة 7<sup>2</sup> من النموذج عقد الإيجار الملك الوقفي المعتمد من قبل الوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، وكما سبق الذكر أن الالتزامات العامة ما هي إلا التزامات القانونية الأساسية الواردة ضمن النصوص القانون المدني مع مراعات خصوصية الوقف ، نحاول التطرق إليها بشي من التفصيل بين الأحكام القانون المدني وأحكام الوقف

---

<sup>1</sup>تنص المادة 7 من نموذج عقد الإيجار الملك الوقفي على انه " ... شغل الأماكن طبقاً للفرض المتفق عليه في العقد ، وبعد إجراء أي تحول على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الكتابية المسببة والصريحة من المؤجر ، وعدم إحداث تغيير في طبيعة الملك الوقفي ، سواء بالزيادة أو النقصان إلا الموافقة الكتابية من المؤجر .

<sup>2</sup>تنص المادة 7 من نموذج عقد الإيجار الملك الوقفي على انه " ... شغل الأماكن طبقاً للفرض المتفق عليه في العقد ، وبعد إجراء أي تحول على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الكتابية المسببة والصريحة من المؤجر ، وعدم إحداث تغيير في طبيعة الملك الوقفي ، سواء بالزيادة أو النقصان إلا الموافقة الكتابية من المؤجر .

- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه .

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو أجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها ، وكذا الأشغال الأزمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على حالها

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتكيبات المنتفع بها ...

1- الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والامتناع إحداث تغييرات فيها : تنص المادة 491 من القانون

المدني على انه " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق وحب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له " .

من خلال هذا النص وكذا المادة 7 من نموذج عقد الإيجار الملك الوقفي يتضح أن المشروع ألزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق الغرض المتفق عليه في العقد كأن يذكر أنها ستؤجر للسكن أو لتحفيظ القرآن أو مكتبة أو أي تجارة أو حرفة حتى انه يجوز لهما التفصيل أكثر في نوع النشاط كتجارة الألبسة فلا يجوز على المستأجر أن يجد عنها وإلا مخلا بإلزامه ، يتضح من خلال هذا أن المستأجر لا يملك الحرية لاستعمال العين المؤجر كيفما يشاء ، إلا أن العرف يجيز للمستأجر الذي يمارس حرفة أتجارة معينة أن يضيف إليها حرفة أو تجارة أخرى على أن يكون قريب من الاستعمال الأول أو مكمل له ، إما إذا لم يشتمل العقد على الغرض من الإيجار ، فإن المستأجر يلتزم باستعمالها فيما أعدت له .

وطبيعة العين هي التي تدل على الوجه الذي يجب أن تستعمل فيه، وان لم تدل الطبيعة على ذلك ، فيمكن استعمالها لعدة أغراض كالسكن أو ممارسة تجارة أو حرفة أو مهنة حرة كالمحاماة ... الخ .

ويمتد هذا الالتزام إلى التزام عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال .

خاصة إذا كان هذا الترك يسبب ضرر به أو بالمؤجر ، غير انه إذا أورد اتفاق مفاده إن المستأجر يستطيع إن يترك العين دون استعمال ، أو لعدم استعماله له مبرر ، لمرض أصابه أو لقوة قاهرة ، أو إذا كانت طبيعة العين ذاتها تبرر تركها لفترات زمنية معينة فلا التزام ولا مسؤولية عليه إما إذا اخل المستأجر بهذا فالمأجور أن يطالبه بتنفيذ التزامه تنفيذ أعينيا وله أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بسبب إخلال وتعود السلطة التنفيذية للقاضي في تقدير أهمية الإخلال، وله أن يمنحه مهلة للمستأجر لتنفيذ التزامه وفقا لنص المادة 119 قانون مدني وله أن يطالب بالتعويض إذا وجد ما يبرره .

أما التزام المستأجر بالامتناع عن أحداث تغييرات في الملك الوقفي المؤجر التي يحظر عليه القيام بها هي التغييرات المادية دون المعنوية التي تطرقنا إليها في التزامات التأجيرية ، أما التغييرات المادية فتتمثل في كل ما يلحق بكيان أو جسم هذا



الملك أو احد ملحقاته . كفتح نوافذ أو أبواب جديدة أو إزالة ما كان موجودا منها كإقتلاع أشجار أو قيامه بإعادة

ترتيب الغرفة أو الملاحقة ترتيبا جديدا، فيحول دون الانتفاع بالوقف وفق ما هو مقرر في عقد الوقف

ولا تعد أعمال الصيانة تغييرا التي يلتزم بها المستأجر ، كما أجاز المشروع لهذا الأخير بأحداث تغيير مهمة كوضع معدات

و الأجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والهاتف وربطها بشروط<sup>1</sup> هي :

- أن لا يهدد وضع هذه الأجهزة سلامة العقار .

- أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمولة بها .

- أن يقوم المستأجر يرد ما يكون قد أنفقه المؤجر في سبيل تركيب المعدات .

ولمخافة هذين الالتزامين يجب حصول المستأجر على موافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر ، وهي السلطة المكلفة بالأوقاف

، وإلا فسخ العقد نتيجة لعدم تنفيذ لازم طبقا لنص المادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي المعتمد من طرف وزارة

الشؤون الدينية والأوقاف .

يجب إضافة عبارة " ماعدا حالة نص الوقفي على هذا التغيير في عقد وقفه إلى نص المادة 7 من النموذج المتعمد من قبل

الوزارة المعنية في عقد الإيجار الوقفي حتى لا يكون اشتراط التغيير في الوقف في العقد يخالف احد اشتراطات الواقف التي

تنظم عملياته إدارة الوقف<sup>2</sup> -2- التزام المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المؤجر و مسؤوليته عن تلفها أو هلاكها :

يجب على المستأجر المحافظة على الملك الوقفي محافظة الرجل العادي على ماله وهو ما تضمنه الفقرة الأولى من المادة

495 من القانون المدني ، ولمميزات وخصوصيات الوقف ، فيلتزم بالمحافظة على الملك الوقفي المؤجر مثل اعتنائه بملكه ،

فيستعمله استعمالا صحيحا لا يؤدي إلى الإضرار به أو بملحقاته ، ولا يطلب منه أن يكون شديد الحرص ، وإما به كان

<sup>1</sup> - لتفاصيل أكثر أنظر هلال شعوة ، ص146-175

<sup>2</sup> خير الدين بن مشريف، المرجع السابق، ص 191

متهاونا فعليه أن يرفع من عنايته إلى درجة الرجل العادي ، فالتزامه هو بذل عناية لا تحقيق نتيجة ، فلا يسأل إذا تلفت العين المؤجرة أو هلكت حتى بذل العناية المطلوبة .

وتقع على عاتق المستأجر الترميمات التأجيرية البسيطة و المعتادة فقط بالرجوع الى نص المادة 13 من نموذج عقد الإيجار من عقد الإيجار ، ما يوحي انه شرط فاسخ ضمن الالتزامات الضرورية التي تقع على عاتق المستأجر لاستمرار عليه تكمير الوقف بعقد الإيجار العادي .

وفي هذا الاطار يكون المستأجر سؤلا عن إي تلف أو هلاك يصيب العين المؤجرة كونها تحت حيازته ولا يتحمل المستأجر من هذه المسؤولية إلا إذا اثبت أن مصدرها سبب أجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خط الغير ، إذا يقع عليه عبء إثبات ذلك ، كما عليه إن يخطر المؤجر بما يستوجب تدخله ، وعليه أن يثبت انه قد بذل العناية الواجبة في سبيل ذلك ، وليتحمل المستأجر المسؤولية على المؤجر أن يثبت انه قد ادخل بالتزامه وهذا الإخلال هو الذي رتب الهلاك والتلف .

3- الالتزام بدفع الأجر ورد الملك الوقفي للمؤجر : عرف الدكتور رمضان أبو السعود الأجر على أنها احد عناصر المحل وهي المال الذي يلتزم بدفع المستأجر مقابل انتفاعه بشيء المؤجر<sup>1</sup> تناولنا في ما سبق الأجر كأحد عناصر المحل ضمن أركان عقد الإيجار ، وفق للأحكام القانونية المدني وكذا المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية ، وبعد الأجرة أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر ، فيلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار أو الأجرة في الوعد المتفق عليه وفق الثمن المحدد وكل تاخيرة يتجاوز الشهر يعرض صاحبه لغرامة مالية تقدر بـ 10 / من قيمة الإيجار<sup>2</sup> كما على المستأجر إذا ما انتهى عقد الإيجار التزم برد كل ما تسلمه بمقتضى العقد وفق نص

<sup>1</sup> لتفصيل أكثر انظر رمضان ابو السعود ، الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، 1996 ص 243 وما يليها

<sup>2</sup> خير الدين قنطاري، المرجع السابق، ص 194

المادة 503 قانون مدني ، فيلتزم برد العين المؤجرة وملحقاتها ، وهي النتيجة الطبيعية كون الانتفاع بالعين المؤجرة محددة المدة ، وعليه تسليمها بالذات ، فلا يجوز له أن يرد شيئاً آخر غيرها ولو كان أفضل منها<sup>1</sup> ويلزم بردها دون نقصان وأي نقصان يخصم من مبلغ الكفالة لترميم ونفس الحكم يسرى على ملحقات العين المؤجرة ، ويتم الرد بالكيفية نفسها التي تم بها التسليم ، وعليه أن يردها على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويكون وفقاً لمخضر التسليم ، والرد يكون دون ملاحظة أو إبطاء<sup>2</sup> وتوجد التزامات عامة أخرى كالتزام المستأجر باحترام القوانين والأدب العامة في الأمن وحسن الجيران والنظافة<sup>3</sup> ومتما بلغت النفايات حداً تلحق الضرر بالعين المؤجرة أو تشكل استعمالاً غير عادلة أصبح التنظيف وإزالة هذه النفايات التزاماً على المستأجر حيث تنص المادة 695 فقرة 2 قانون المدني الأردني " يقع على عهدة المستأجر خلال مدة الإيجار تنظيف المأجور وإزالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات وسائر ما يقتضي العرف بأنه مكلف به<sup>4</sup> .

### الفرع الثاني : الالتزامات الخاصة

كما سبق الذكر فغن خصوصية الملك القفي جعلت المشرع يخصص في إطار تشميده عن طريق الإيجار العادي بجملة من الالتزامات التي ذكرت في نموذج عقد الإيجار الوقفي مادة 7 سابقة الذكر تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي .

أولاً- ضرورة تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة: كالظرف الطبيعية المفاجئة .

ثانياً- الالتزام بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته وان لم يتم بذلك اعتبر أن العقد أنتها لانتهاء مدته المتفق عليها في العقد ،<sup>1</sup> وبالتالي عليه إخلاء الملك المؤجر وفقاً لنص مادة 27 فقرة 3 من المرسوم 381/98.

<sup>1</sup> هلال شعودة، المرجع السابق، ص 188

<sup>2</sup> لتفصيل أكثر انظر هلال شعوة، المرجع السابق، ص 188 - 195

<sup>3</sup> خير الدين قنطاري، المرجع نفسه، ص 195

<sup>4</sup> علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 314

ثالثا : التزام المستأجر بجميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي المؤجر بإنشاء دفع الضرائب والرسوم : كون أن الأملاك الوقفية معفاة من الرسوم والضرائب وفقا لما نصت عليه المادة 44 من 1991 المتعلق بالاقواقف والمادة 55 من

قانون التسجيل الجزائري ، لأن غايتها القربى ومرضاة الله تعالى من خلال الأعمال البر والخير

رابعا - إلتزام المستأجر بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء والفاتورة استهلاكها

خامسا - الإلتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير : يقصد بالقاعدة التجارية المحل التجاري ، حسب المادة 78 من

القانون التجاري الجزائري<sup>2</sup> بعناصره المادية ( المعدات ، البضائع .. )

والمعنوية ( العملاء ، الشهرة ، عنوان المحل .... ) هذا الإلتزام مهما طالت مدة عقد الإيجار الوقفي يبقى ، فلا تنتقل هذه

القاعدة التجارية إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من المؤجر ، الذي هو السلطة المكلفة بالأوقاف أي مديرية الشؤون

الدينية والأوقاف حفاظا على مستقبل الملك الوقفي ، الذي تمكن قيمته الاستثمارية كمحل تجاري في الحفاظ على تلك

القاعدة التجارية ، وعدم الحصول على هذه الموافقة بعرض هذا هذا التصرف للفسخ طبقا لنص المادة 10 من ونموذج

عقد الإيجار الوقفي .

سادسا : التزام المستأجر بعدم الالتجاء إلى الإيجار إلى الباطن أو التنازل عنه : إدراج هذا الإلتزام وحرص الوزارة

الوصية على عدم اللجوء لمثل هذا العقود يكرس حرصها على المحافظة على الملك الوقفي المؤجرة وخصوصيتها ، في ما

يخص الإيجار من الباطن يجعل ناظر الوقف المؤجر أجنبيا عن علاقة التي تربط المستأجر الأصلي بي المستأجر الفرعي أما

التنازل عن عقد الإيجار الملك الوقفي فلم تتطرق الوزارة الوصية إليه في نموذج عقد الإيجار الوقفي<sup>3</sup>

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص

<sup>2</sup> تنص المادة 780 من القانون التجاري على أنه " تعد جزءا من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة النشاط التجاري . ويشمل المحل التجاري إلزاما عملاء وشهرته .

كما يشتمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستعمال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق ص 157

### المطلب الثاني : انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية

الإيجار عقد من عقود المدة لذلك ينقضي بإنقضاء مدته ، وهو كغيره من العقود يزول لنفس الأسباب التي تزول بها العقود الأخرى كالفسخ وهلاك العين ..... وهي أسباب عامة ، كما توجد أسباب خاصة ينتهي بها حتى قبل انتهاء مدته كموت المستأجر وللعذر الطارئ بصفة عامة .

### الفرع الأول : انتهاء عقد الإيجار لإنهاء مدته

### الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته

انقضاء المدة هو السبب المألوف و الرئيسي لانتهاء عقد الإيجار ولأي عقد آخر ، وهو ما تتوافق فيه أحكام الشريعة الإسلامية مع أحكام القانون المدني ، حيث تنص المادة 469 مكرر 1 فقرة 1 من القانون المدني " تنتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليه دون حاجة إلى تنبيه بإخلاء ". كما تنص المادة 468 من نفس القانون " لا يجوز لمن لا يملك الحق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد الإيجار مدته تزيد على ثلاث(3) سنوات وهو ما

تأكدته كل من المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381 /98 السالفة الذكر والمادة الثانية من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي ، وان زادت تفحص 3 أما المحلات التجارية حددت 20 شهرا ، يتضح أن تحديد مدة الإيجار العقد تعد ركنا أساسيا في الإيجار الوقفي ، فلا يجوز تأجيله لمدة طويلة<sup>1</sup> وإن وجدت رغبة في تجديد الإيجار من قبل

المستأجر يجب أن تكون خلال الثلاثة أشهر الأخرى من مدته وان لم يتم ذلك تطبق القواعد العامة<sup>2</sup> ويمكنك مراجعة الشروط عقد الإيجار عند تجديده خاصة المدة وبدل الإيجار وفقا لما نصت عله المادة 28 من المرسوم التنفيذي 381/98 .

<sup>1</sup> تحديد المدة وتجديدها وكيفية ذلك قرارها فقهاء الشريعة الإسلامية قبل تقنينه في التشريع الوضعي وقد اخذ بذلك المشرع الجزائري تطرقا إليها في المطلب السابق

<sup>2</sup> نصت على ذلك المادة 27 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بنصها " تجد عقد الإيجار خلال أشهر الثلاثة الأخيرة من مدة ، وان لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر رقم 58 /75 .. "

إلى جانب الانتهاء الطبيعي للإيجار التمثل في انقطاع المدة إلا أنه توجد أسباب أخرى كثيرة ومختلفة ، منها ما هو مرتبط بطرفي العقد ، ومنها ما هو متعلق بالعين المؤجرة نفسها ، ومنها ما يتوافق مع طبيعته الوقف ومنها ما لا ينطبق عليها، هذه الأسباب، لاحتها نصوص القانون المدني وهي :

**أولا - الفسخ الاتفاقي :** أو ما يصطلح عله الشر الفاسخ تنص عليه المادة 120<sup>1</sup> قانون مدني على انه " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشرط المتفق عليه وبدون حاجة إلى حكم قضائي...".

من هنا يتضح أنه إخلال أو عدم قيام احد طرفي العقد بالتزامه يؤدي إلى انتهاء هذا العقد ، وذلك باتفاقها على ذلك ، وهو نفس الشيء بالنسبة لعقد إيجار الملك الوقفي خاصة المستأجر الأمر أكثر صرامة لأنه يلتزم بالتزامات خاصة لخصوصية الوقف .

**ثانيا هلاك العين المؤجرة :** تنص المادة 481 قانون مدني على انه " إذا أهلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون . إذا كان الهلاك العين المؤجرة جزئيا ، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من اجله ، أو نقص هذا الاستعمال نقصا معبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر ، يجوز لهذا الأخير ، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة ، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار " .

إذا هلاك العين المؤجرة يجعل عقد الإيجار ينتهي بشكل تلقائي وبقوة القانون ، لطرفي العقد التمسك به ، كان تكون العين آيلة سقوط أو فيضان جعل ارض زراعية غير صالحة مدة الإيجار .

فإذا كان سبب الهلاك يعود للمستأجر ، يرجع عليه ليعوض الوقف الهلاك بوقف آخر ، بعد استيفاء التعويض الناجم عن هلاك الوقف كليا ، فيكون الوقف الجديد مواصلة للوقف الهلاك بنفس شروط<sup>1</sup> أما إذا كان الهلاك جزئيا تسبب بخلل

<sup>1</sup> تنص المادة 119 قانون مدني على انه " في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزام جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض إذا اقتضى الحال ذلك " .

في المنفعة أو النقص في الاستعمال ولم يقيم المؤجر بالتزامه بترميم وصيانة جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار يكون له الخيار في ذلك بقدر النقصان المنفعة .

**ثالثا الفسخ :** وليس مثل الفسخ إلا تفاعلي ، لا ينص عليه في العقد ، وإنما بمجرد إخلال احد طرفي العقد بالتزامه اتجاه الطرف الآخر فسخ عقد الإيجار ، شرط أن يكون هذا الأخير قد قام بكل التزاماته اتجاه الطرف المقصر ، وأن يكون قد أعذر لتنفيذ التزاماته .

**رابعا - البطلان :** بطلان عقد الإيجار لتخلف أحد أركانه الثلاثة : التراضي المحل السبب فيبطل أهلية أو السبب غير مشروع كمخالفته للنظام العام والآداب العامة شرط أن يكون التمسك بالبطلان خلال الفترة المحددة قانونيا ولا سقط هذا الحق ، إضافة بطلانه لغياب الشكلية<sup>2</sup> التي استحدثت بموجب الأمر 05 07 المتضمن القانون المدني وكذا المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والتي تجب في كل عقار سواء كان عقار عادي أو عقار وقفي .

**خامسا - فقد المؤجر ملكية العين المؤجرة :** كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالنسبة للملك الوقفي الناظر لا يملك العين المؤجرة وإنما حق إدارتها فقط لكن لخصوصية كونه نظام قائم بذاته يتمتع بالشخصية المعنوية ويتمتع بحماية فلا يجوز لا بيعه ولا رهنه ولا حجزه .... حيث ينص المادة 23 من قانون الأوقاف 10/91 لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به ، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو التنازل أو غيرها توجد حالات تنفرد فيها إدارة الملك الوقفي بفسخ العقد نصت عليها المادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي بنصها " يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد لأحد

<sup>1</sup> كما نعلم أن عدم قابلية الملك الوقفي للتصرف إلا ان في حالة هلاك العين المؤجرة الوقفية بسبب أجنبي يوجد استثناء نصت عليه المادة 24 من قانون الأوقاف 1491 بنصها " لا يجوز ان تعوض عين موقوفة ...الى في الحالات الآتية :

- حالة تعرضها للضبايع او الاندثار .

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان أصلها ...

- تثبيت هذه الحالات بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة " .

<sup>2</sup> عدل المشرع النصوص المنظمة لعقد الإيجار وكان مم سنه وجوب أن يعقد والخبرة كتابة ويكون ثابت التاريخ ، وإلا باطلا . جعل المشرع تخلف الكتابة يؤدي الى البطلان

الأسباب التالية .... عند ضرورة القصوى وخدمته المصلحة العامة .... " هذه الحالات من فسخ لا يشاركها فيها المستأجر ، ما يجعل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تظهر بمظهر امتيازات السلطة العامة ، فتطبق على غير العادة أحكام القانون الإداري ( الفسخ من جانب واحد هذا التزاوج في تطبيق أحكام القواعد العامة والخاصة على عقد إيجار الملاك الوقفية ، فتارة تطبق أحكام القانون المدني وتارة آخرة نجد أحكام القانون العام ما يبرر تمييز وأهمية هذا العقد في عملية الاستثمار<sup>1</sup>

سادسا ذكرت المادة 13 من نموذج الخاص بعد إيجار محل تجاري وقفي على حالات ينتهي بها هذا العقد تتمثل فيمايلي :

- تأخر المستأجر في دفع الإيجار شهرين متتاليين

- تسجيل تذييب في تسديد أجرة الكراء وعدم احترام مواعيدها

- عدم احترام المستأجر لشروط الأمن والنظافة وحسن الجوار وكذا أحكام الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : انتهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب خاصة

تتمثل هذه الأسباب فيما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط و كفاءات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها ، وتعد المادة 29 من هذا المرسوم نص خاص يميز عقد الإيجار الوقفي وانتهائه على خصوص على غيره من العقود حيث تنص على انه " يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه

يتضح أن عقد الإيجار الوقفي يفسخ تلقائيا قبل إنهاء مدة الإيجار وبدون أي إجراء من الورثة بمجرد وفاء المتأخر .

أما انتقال الإيجار إلى الورثة لإتمام المدة لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد لصالحهم مع مراعاة مضمون العقد الأولي

وهذا يختلف هذا عن ما جاء في القواعد العامة في القانون المدني سواء قبل التعديل أو بعده<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لتفصيل أكثر أنظر بن مشرين، المرجع السابق، ص 203

<sup>2</sup> أنظر الملاحق



### الخلاصة :

- خلاصة دراسة عقد الإيجار العادي كأسلوب لاستثمار العقارية الوقفية بين الطرفين الأول ناظر الوقف المسير المباشر للأملاك الوقفية أما الطرف الثاني وهو المستأجر يشترط فيه تمتعه بالأهلية .
- تم التعرف على هذا النوع من العقود بصفة عامة من خلال القواعد العامة وبصفة خاصة من خلال القوانين الخاصة بالأوقاف من خلالها ميزنا خصائصه عن غيره من العقود وكذا الأركان التي تقوم عليها بتخلفها يبطل العقد الرسمي
- المحل السبب بالإضافة إلى التشكيلة ونفس الشيء بالنسبة لعناصر التي لا بد توفيرها المتمثلة في العين المؤجرة المدة الأجرة.
- لنصل إلى التعرف إلى الآثار المترتبة على قيام العقد صحيحا المتمثلة في الالتزامات كرفي هذا العقد وكيفية انتهائه لأسباب عامة يشترك فيها مع باقي العقود وأسباب خاصة تقتصر عليه لخصوصيته .
- وما توصلنا إليه من خلال هذا الفصل أن الإيجار العادي للأملاك الوقفية كان غير كافي لإحياء وتنمية هذا النظام والقائم بذاته لذلك نجد أن المشرع استحدث صيغ و آليات تمثلت في جملة من العقود الايجارية لتنمية الأملاك الوقفية وما يسمى بالإيجار الغير العادي أو الخاص للأملاك الوقفية .

<sup>1</sup> لتفاصيل أكثر أنظر خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 204

## الفصل الثاني

الإيجار غير العادي للاملاك العقارية الوقفية العامة

### تمهيد :

في حقيقة الأمر إن الصيغ التثميرية للوقف ليست وليدة اليوم بل شغلت فقهاء الشريعة الاسلامية عند بحثهم موضوع تسمير الملك الوقفي خارج الإيجار العادي فاهتمامهم بهذا الموضوع كان منذ القدم، و حاولوا إيجاد صيغ لا تزال صالحة الاستعمال إلى يومنا هذا، وإن تغيرت في بعض صورها و أشكالها ، إذ أن المصلحة الشرعية تقتضي المحافظة على مال الوقف و زيادة نمائه، حتى يستمر في تأدية المقاصد الاجتماعية و الاقتصادية المنوطة به، فالعقار الوقفي إذا خرب مثلا ولم يجد من يستأجره إيجار عادي هلك و ذهبت منفعتة ، لذا وضعوا طرقا خاصة من شأنها ضمان استقرار تقديم الملك الوقفي منافعه إلى المستفيدين وفقا لمقاصد الواقف الواردة في عقد وقفه، فأوجدوا عقودا مختلفة ووضعوا لها ضوابط شرعية تحكم التعامل بها، و قد أخذ بهذه العقود المشرع الجزائري إلى جانب الإيجار العادي من جهة لتدعيمه و إتمامه و من جهة أخرى كون هذه العقود أصبحت تشكل مكسبا إقتصاديا لتنمية الأملاك الوقفية ، وظهر ذلك من خلال استحداثها بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، و قد تنوعت هذه العقود بتنوع طبيعة الأوقاف فمنها ما يرد على الأوقاف الفلاحية و منها ما يرد الأملاك الوقفية المبنية و القابلة للبناء و منها ما يرد على الأملاك المبنية المعرضة للإندثار و الخراب<sup>1</sup> ، وهذا ما سنحاول تفصيله من خلال المبحثين التاليين :

**المبحث الأول : إيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة الفلاحية**

**المبحث الثاني : صور أخرى لإيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة**

<sup>1</sup> تنص المادة 49 من نفس القانون على أنه : " تعد أرضا غير مستثمرة ... كل قطعة أرض فلاحية تثبت أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين على الأقل " .

## المبحث الاول : إيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة الفلاحية

يشكل الأراضي الفلاحية في الجزائر ثروة معتبرة ، نظرا لشساعة المساحة ، حاول المشرع حمايتها ، من أهم أنواع الحماية التي حظيت بها ما تضمنته المادتين 48<sup>1</sup> و 49 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ ي 1990/11/18 من أحكام، المتمثلة في عدم استعمالها و استغلالها و تركها مهملة مما قد يلحق بها ضررا، حيث وصف المشرع هذا التصرف بأنه تعسف في استعمال الحق ، وهذا الوصف يشمل الأملاك الوقفية الفلاحية ، حيث يعد من المهام و التزامات ناظر الوقف باعتباره المسؤول المباشر لإستغلال وتنمية الملك الوقفي، حتى لا ينتهي بها إلى الهلاك استحدث المشرع عقود لاستثمارها بموجب قانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل و المتمم لقانون 10/91 المتعلق بالاقواف ، فكان عقد المزارعة و عقد المسافة عقود إيجار للأملاك القابلة للزراعة ، أما بالنسبة للأراضي البور فعالج المشكل بإيجارها عن طريق الحكر ، و هذا ما سنفصل فيه من خلال هذا المبحث

## المطلب الأول : إيجار الأملاك الوقفية القابلة للزراعة

حدد المشرع من خلال قانون 01-07 المذكور نوعين من عقود الاستغلال و استثمار الأملاك الوقفية القابلة للزراعة عن طريق الإيجار و ذلك ما نصت عليه المادة 26 مكرر 1 يتمثلان في عقد المزارعة.

## الفرع الأول : عقد المزارعة

نتعرف على هذا العقد من حيث تعريفه شروطه و خصائصه و أركانه و آثاره

## أولا : تعريف عقد المزارعة

<sup>1</sup> تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري المذكور أعلاه على مايلي : ' يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفا نظرا إلى الأهمية الإقتصادية و الوظيفة المنوطة بهذه الأراضي....'

-تنص المادة 49 من نفس القانون على أنه : " تعد أرضا غير مستثمرة... كل قطعة أرض فلاحية تثبت أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحيين على الأقل " .

أصلها مأخوذ من المعاملة على الأرض ببعض الناتج الذي يخرج منها وهي مفاعلة من الزرع، و الناتج هنا قد يكون النصف أو الثلث أو أكثر أو أدنى حسب ما يتفقان عليه<sup>1</sup>.

فالمزراعة إذا نوع من إيجار الأرض الزراعية تكون الأجرة فيه حصة من محصول الأرض، و هذا ما نصت المادة 619 من القانون المدني المصري بنصها : " يجوز أن تعطى الأرض الزراعية و الأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر مقابل اخذ المؤجر جزءا معيناً من المحصول"<sup>2</sup>.

في حين عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 السالف الذكر على أنها عقد " يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد "

أما الفقه فقد اختلفوا : فهي عند الحنفية غير جائزة بل فاسدة، ولم يجزها الشافعي إلا عند الحاجة استنادا إلى أن الرسول صلى الله عليه و سلم نص عن المخابرة للغرر في الأجر المراد أما الجمهور و غيرهم من المالكية و الحنابلة و الظاهرية و أبو يوسف فأجازوها بناء على معاملة النبي صلى الله عليه وسلم مع أهل خيبر من خلال حديث ابن عمر رضي الله عنه قال : " عامل النبي صلى الله عليه و سلم خيبر بشرط ما يخرج من تمر أو زرع<sup>3</sup> ) الحديث يدل على مشروعيتها لأنها بعيدة عن الظلم في المعاملة.

ويرى السنهوري بأنها إيجار ، و الأجر فيه ذات خصوصية تمثل نسبة معينة من المحصول، و المؤجر يساهم في الربح و في الخسارة كما يساهم الشريك في الشركة كما تشبه عقد الشركة في أن شخصية المستأجر ذات اعتبار جوهري فتبطل للغلط

<sup>1</sup> منصورى فريدة ، المرجع السابق ، ص 31.

<sup>2</sup> د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار منشأة المعارف الإسكندرية ، طبعة 1997 – 1998 ، ص 520.

<sup>3</sup> أ. خالد رامول ، الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع بالجزائر ، طبعة 02، 2006 – صنف 5/166 ، ص 133.

فيه، و لا يجوز التنازل عنها، و تنتهي بموت المستأجر ، إلا أن المزارعة تتميز بالحصة لا بالأرباح و تعد نية المتعاقدين تعتبر بمثابة السبب<sup>1</sup>

### ثانيا : خصائص و شروط عقد المزارعة

نجد تداخل بين الخصائص و الشروط فهذه النقاط تمثلهما معا :

- 1-المزارعة إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الارض بين ناظر الوقف بالنسبة للأوقاف ممثلا لإدارة الأوقاف و المستأجر من تتوفر فيه الأهلية الكاملة.
- 2-الأجر في المزارعة عبارة عن حصة معينة من المحصول فلو اشترط أحدهما مقدارا معلوما لم يصح.
- 3-يسري على عقد المزارعة ما يسري على الإيجار الأراضي الزراعية .
- 4-لا يشترط في عقد المزارعة في المؤجر أن يكون مالكا للرقبة بل يكفي ملكية الإنتفاع أو الحيازة، و هذا ما تتوفر في الأراضي الوقفية بل بشكل خصوصية .
- 5-المزارع محل اعتبار يجب عليه ان يواجه العمل و يباشره بنفسه ، فلا يمكنه التنازل عنه لغيره، و من هنا يشترط في المستأجر أو المزارع احتراف مهنة المزارعة.
- 6-يشترط ان تنتج ارض المزارعة مما يزرع من المحاصيل الدورية او مما يغرس فيه الشجر<sup>2</sup>
- 7- يشترط المؤجر في حصل الزرع ، و إن لم يحصل اشتراكا في الحرمان ، فلا يختص أحدهما بمحصول دون الآخر وهو الأقرب إلى العدل<sup>3</sup>.

### ثالثا : أركان عقد المزارعة

<sup>1</sup> د.عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الإيجار و العارية ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت طبعة الثالثة 1998 المجلد الثاني ، ص 1336.

<sup>2</sup> أ.خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 134.

<sup>3</sup> خير الدين فنتازي ، المرجع السابق ، ص 205.

يسري على عقد المزارعة من أحكام ما يسري على عقد الإيجار العادي للأراضي الزراعية

1- التراضي: كسائر العقود تنعقد المزارعة بإيجاب وقبول من المتعاقدين ، فلا بد من أن تتوفر فيهما الأهلية

و رضاهما، على أن يكون هذا الأخير خاليا من عيوب الرضا كالتدليس أو الغلط وإلا كانت المزارعة قابلة للإبطال.

2- السبب: يجب أن يكون السبب مشروعاً، فلا يجوز مثلاً زراعة المخدرات بها

3- المحل : عادة يكون المحل كما هو متعارف عليه أرضاً زراعية تتحكم فيه العناصر التالية:

أ - العين المؤجرة : ترد المزارعة على أرض زراعية، تنتج محصولاً زراعياً دورياً ، فلا ترد على غير ذلك ، كالمزارعة على المناجم أو على المحاجر.

ب- المدة : إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت دورة زراعية سنوية، وهذا ما نصت عليه المادة 621 من القانون المدني

المصري ، إلا أن المادة 35 من قانون الإصلاح الزراعي تنص على أنه : " لا يجوز أن تقل مدة الإيجار الأرض على

ثلاثة سنوات " فالحد الأدنى هو ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية، و الاستثناء مزارعة القصب ، حيث تأخذ

أكثر من سنة، لذا أجبر المستأجر أن يأجرها سنتين و أربعة أشهر و هي المدة التي يؤخذ فيها محصولان من القصب، إلا

أن المشرع الجزائري لم يحدد المدى ما يعني ذلك الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية أو العرف الفلاحي

ج- الأجرة : توزع الغل بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف، و إن لم يوجد إتفاق أو عرف كان لكل

منهما النصف على أن لا تزيد عنه ، و ذلك بعد خصم كل المصروفات<sup>1</sup>.

4- الشكلية : يجب أن يكون عقد إيجارها ثابتاً بالكتابة، بما أنه يسري على عقد المزارعة القواعد العامة ، فبالرجوع

إلى المادة 467 مكرر نجدتها توجب كتابة عقد الإيجار طبقاً لنموذج عقد الإيجار ، و يجب أن يتم من خلاله تبيان

الأرض المتعاقد عليها من حيث ( مساحتها ، حدودها .. الخ و كذا تحديد جنس البذر و قيمته بحسب العقد<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 1369-1373.

<sup>2</sup> فريدة منصور ، المرجع السابق ، ص 34.

### رابعا - آثار عقد المزارعة

يتضمن إلتزامات الطرفين ثم أسباب إنتهاء هذا النوع من العقود.

#### 1- إلتزامات الطرفين :

- يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة و ملحقاتها و تشمل الملحقات الأدوات الزراعية و المواشي التي توجد على الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر، أما بالنسبة لكيفية التسليم و زمان و مكان و جزاء عدم التسليم فتطبق نفس الأحكام التي طبقت على احكام الإيجار العادي و التي تناولناها في الفصل الأول.
- تعهد المؤجر الأرض المؤجرة بالصيانة : حيث يقوم بالإصلاحات غير التأخيرية المتفق عليها أو التي عينها العرف، لتمكين المزارع من الإنتفاع بالأرض و استغلالها على الوجه المرضي.
- أما بالنسبة لإلتزامات المستأجر فيلتزم بزراعة الأرض المؤجرة و تحمل مصروفات الزراعة بمفرده و التي من ضمنها عملية تسميد الارض ما لم يتفق على اقتسامها.
- و يلتزم ببذل العناية بالزراعة و الزرع ما يبذله من عناية في شؤون نفسه و العناية بالمحافظة على الأرض ذاتها عناية الرجل العادي.
- إلا أنه توجد إلتزامات مشتركة يتحملها الطرفين مناصفة كمقاومة الآفات و الحشرات باليد أو بالمبيدات ، جمع و تجهيز المحصول .
- توزيع الغلة: يتحمل كل نفقاته وحدة أما الإلتزامات المشتركة فتحصم الغلة ليقسم ما تبقى حسب الاتفاق<sup>1</sup>.

#### 2- انتهاء المزارعة :

كقاعدة عامة ينتهي عقد المزارعة كغيره من العقود بانتهاء مدته كسبب طبيعي و رئيسي.  
كما ينتهي بأسباب زوال العقد الأخرى كالبطلان و الإنحلال و انفساخه لهلاك الأرض.. الخ

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق ، ص 524.



إلا أنه توجد أسباب خاصة بإيجار الملك الوقفي عامة و بعقد المزارعة خاصة و المتمثلة في موت المستأجر كسبب رئيسي يقاس عليه عجزه عن المزارعة أو لشيخوخة أو لسفر أو لتجنيد... الخ<sup>1</sup>.

قد يفسخ العقد من قبل إدارة الأوقاف لحاجة إلى الأرض المؤجرة لزراعتها بتمويل ذاتي<sup>2</sup> وذلك إما لتفادي هلاكها و تلفها كون أن المستأجر لم يحسن زراعتها أو لعدم تمكين المستأجر من الإنتفاع بها بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته التعاقدية<sup>3</sup>.

ويمكن أن ينتهي عقد المزارعة بادماج الأراضي الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية و هذا ما نصت عليه 26 مكرر 3 من القانون رقم 01-07 .. تنص على : " يمكن إدماج الأراضي الفلاحية الوقفية المجاورة للتجمعات السكنية ضمن الأراضي العمرانية .." طبقاً لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني : عقد المساقاة

#### أولاً : تعريف المساقاة

المساقاة في اللغة : مشتقة من السقي ، وهي استعمال شخصي في نخيل أو كروم أو غيرها لإصلاحها على سهم معلوم من غلتها، سمى اللغويون و الفقهاء عقد خدمة الشجر مساقاة مع أنه يشتمل على غير السقي كتنقية الشجر و تلقيمه والقيام عليه لان السقي أهم اعماله خصوصاً إذا كان بالدلاء من بئر عميق، فإن السقي يكون شاقاً كل المشقة فلا تكاد الأعمال الأخرى تذكر بجانبه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> منصورى فريده ، المرجع السابق ، ص 36.

<sup>2</sup> يقصد بالتمويل الذاتي : أي الذي يصدر أو ينبع من ذات المؤسسة الوقفية ، أنظر : خير الدين فنطازي ، المرجع السابق ، ص 197

<sup>3</sup> خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 135.

<sup>4</sup> عبد الرحمان الجزيري، الفقه على المذاهب الاربعه ، المعاملات ، دار التقوى للطبع و النشر و التوزيع، الجزء الثاني و الثالث ، المجلد الثاني ، ص 19-20.

أما معنى المساقاة اصطلاحاً: فهو عقد على خدمة الشجر و نخل وزرع و نحو ذلك بشروط مخصوصة مفصلة في المذاهب<sup>1</sup>.

و المساقاة بين طرفين : أحدهما صاحب المال و يسمى رب الشجر أو النخل و الطرف الآخر يسمى بالساقى يقوم بسقيها ورعايتها ، يأخذ أجراً معلوماً من الغلة ، جاء هذا النوع لاستغلال البساتين الموقوفة ، التي ضعف نتاجها بسبب إهمال شجرها<sup>2</sup>.

إذا المساقاة هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه لمن يقوم بسقيه مع سائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر مقابل جزء معلوم من ثمره يستوفيهما في وقت جنيها<sup>3</sup>.

ظهرت موجة من الاختلافات حول جوازها، نأخذ ما استقر عليه جمهور الفقهاء الذي أجازوه و أباحوا هذا العقد ، الأصل في ذلك أن الرسول صلى الله عليه و سلم كان آخر فعل له إلى أن مات ، كان إعطاء الأرض بنصف ما يخرج منها من الزرع و من الثمر و من الشجر لمن يقوم على رعايتها و سقيها وأسسوا إجازتهم خاصة على معاملة الرسول عليه أزكى الصلاة و أتم تسليم أهل خيبر ، فعن ابن عمر رضي الله عنه عن رسول الله صلى الله عليه وسلم : " أنه دفع إلى يهود خيبر نخل خيبر و أرضها، على أن يعملوها من أموالهم و لرسول الله شطر ثمرها).

أما المشرع الجزائري فقد عرفها من خلال المادة 26 مكرر 1 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف السالف الذكر على أنها " عقد المساقاة : يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء من ثمره " وهو التعريف الأقرب لاحكام

<sup>1</sup> فصل الأئمة الأربعة و اختلف من حيث تعريف و شروط و أركان المساقاة حسب نوع الزرع لتفاصيل أكثر أنظر عبد الرحمان الحزيري ، نفس المرجع ، ص 20-28.

<sup>2</sup> خير الدين فنطازي للمرجع السابق ، ص 202.

<sup>3</sup> خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 136.

الشريعة الإسلامية في المقابل نجد أن القانون اللبناني جعل من هذا العقد عقد إيجار أكثر منه عقد مساقاة حين فرض على الساقى دفع البدل السنوي<sup>1</sup>.

### ثانيا : أركان وشروط عقد المساقاة

لم ينص المشرع الجزائري على شروط و اركان عقد المساقاة لذلك يمكن الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية لتبيان ذلك، لذا نتطرق للأركان ثم للشروط برغم من تداخلهما أحيانا.

#### 1-أركان عقد المساقاة :

أ- المتعاقدان : يجب أن تتوفر لديهما الأهلية الكاملة و الرضى و الإيجاب و القبول و ينوب الولى عن الصبي المميز و السفهيه.

ب- العمل و المنفعة : يشترط فيه :

بيان محل العمل أي نوع الشجر أو الزرع المراد سقيه فلا وجود للمساقاة على شيء مجهول أو محتمل مسبقا.

ج- أجرة العامل: يشترط أن تكون معلومة بنسبة كالنصف و الثلث و ليس بالتقدير و أن يكون مشاعا أي لا يعين بالذات كشجر او نخل معين.

د- الصيغة : أي اللفظ الدال على المساقاة مثل " ساقين " ، " عاملين " .

هـ- المدة : اشترطها المالكية على أنها تصلح على سنتين معلومتين<sup>2</sup>.

#### 2-شروط عقد المساقاة

أ- أن يبذل العامل عناية الرجل العادي في الأرض التي يتعهدا بالسقي .

ب- إلتزام العامل بما يلتزم لإصلاح النخل أو الشجر وفقا لما جرى العرف به في المساقاة.

<sup>1</sup> خير الدين فنطازي ، المرجع السابق ، ص 202-203.

<sup>2</sup> فريدة منصورى ، المرجع السابق، ص 37-38.

ت- نصاب الزكاة يدفع مناصفة بين الطرفين لأنها متعلقة بالثمار أما بالنسبة للضريبة فلا ضريبة على

الاملاك الوقفية بما أننا بصدد دراستها نصت عليه المادة 44 قانون الأوقاف 10/91.

ث- إن عجز العامل عن العمل له أن ينيب غيره، و له الثمرة المستحقة بالعقد.

ج- إن مات العامل فلورثته أن ينيبوا غيره من طرفهم ، و إن اتفق الطرفان على الفسخ فسخ العقد<sup>1</sup>.

### إنهاء عقد المساقاة

ينتهي عقد المساقاة لنفس الأسباب التي ينتهي بها عقد المزارعة المنصوص عليها في القواعد العامة ، إلا أنه يوجد

إختلاف بينهما إذا انتهت مدة العقد قبل نضج المحصول، في عقد المساقاة يحق للساقي ( العامل ) في أن يقوم على

الأشجار حتى ان تستوي الثمرة دون أن يدفع أجره حصته من الثمر.

كما يحق للمؤجر فسخ العقد إذا توفي العامل بسبب عجز أو هرب لكن قبل عملية البذر، أما إذا مات أو هرب بعد

البذر ، فبالنسبة للموت فللورثة أن ينيبوا غيره من طرفهم أما إذا هرب، فتتم المساقاة من طرف عامل آخر مقابل أجره

تقتطع من نصيب العامل الأول أو الفار<sup>2</sup>.

### الفرق بين عقد المزارعة و عقد المساقاة

المدة في عقد المزارعة جوهرية و تنتهي بانتهاء الموسم الزراعي أما في عقد المساقاة فالمدة غير جوهرية بنضوج ثمار الأشجار

و النخيل.

- عقد المزارعة قبل إلقاء البذر غير لازم أما عقد المساقاة لازم عند غير الحنفية.

- محل المساقاة الشجر و النخل أما عقد المزارعة المحل الأرض و الزرع .

<sup>1</sup> خير الدين فنطازي ، المرجع السابق ، ص 204.

<sup>2</sup> فريدة منصور ، نفس المرجع ن ص 39.

### المطلب الثاني : إيجار الأملاك العقارية الوقفية البور

عادة تنتهي الأملاك الوقفية لأن تصبح غير صالحة للزراعة، فيطلق عليها مصطلح الأراضي البور ، و ذلك بسبب عدم استغلالها وإهمالها، فلا تستطيع إدارة الوقف التابعة لها إصلاحها كونها تتطلب أموال باهضة ، ومن المؤكد يعزف عن إستئجارها، و حتى لا تنقطع عنها صفة التأييد، ظهر هذا النوع من العقود كطريق أو أسلوب لمعالجة هذا المشكل ، و هذا العقد يخص الأملاك الوقفية وحدها و المسمى بعقد الحكر.

### الفرع الأول : مفهوم عقد الحكر

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف هذا العقد بمختلف جهاته ثم شروط قيامه لنصل إلى أركانه.

#### أولا : تعريف عقد الحكر

لغة : الحكر أصله من المنع يطلق على العقار المحبوس و جمعه أحكار و بفتحها كل ما احتكر<sup>1</sup>

أما اصطلاح الفقهاء فيطلق على ثلاثة معان :

1- العقار المحتكر نفسه فيقال : " هذا حكر فلان "

2- الإجارة الطويلة على العقار

3- الاجرة المقررة على عقار محبوس من الإجارة الطويلة<sup>2</sup>

والحكر حق عيني متفرع عن حق الملكية، يكون فيه الانتفاع للمحتكر أما رتبة الأرض المحتكرة تبقى لجهة الوقف.

و لا يرد هذا العقد إلا عن عقار و على أرض موقوفة تطول مدة الانتفاع بها يستمد أحكامه من أحكام الشريعة

الإسلامية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضياف إدارة أموال الوقف و سبيل استثمارها في الفقه الإسلامي و القانون ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر طبعة 2010 ، ص 127.

<sup>2</sup> عبد الرزاق بوضياف ، المرجع نفسه، ص 127.

<sup>3</sup> خالد رامول ، المرجع السابق، ص 142.

والحكر يقصد به منح المستأجر إجارة طويلة تمكنه من إقامة البناء أو غرس الأشجار على أرض وقفية معطلة، يكون المحكر مؤجرا و المحتكر مستأجرا ، هذا الأخير يضمن إلى انتفاعه بالأرض خاليا من المنافسين لمدة الحكر، و قد اتفق الفقهاء أن البناء و الغراس ملك للمستأجر ، له أن يبيعه أو يهبه، أو يوصى به ، كما أنه يورث عنه و يمكن في الحكر معرفة ما سيكون على الأرض من بناء عند انتهائه من خلال وصف البناء وصيانتته و كذا تأمينه في العقد خلال مدة الإجارة<sup>1</sup> لجأ إلى هذا العقد الإسلامي كحل للأراضي العاطلة التي لا يستطيع الناظر

القيام عليها بوجه حسن، و قد أجازته جماعة من العلماء المالكية مهم القاضي ابن باديس و الناظر اللقاني و الأجهوري و أتباعه بتأجيله مدة طويلة لمن يعمره يدفع نظيرتها حكرا ( مبلغا ) يدفع للمستحقين ما يصلح عليه ( خلوا )<sup>2</sup> على أن يكون إصلاحها من كرائها وقد افتن ابن باديس بكرائها السنين الكثيرة، وقال العدوي أي أكثر من أربعين عاما<sup>3</sup> في حين أن الحنفية لم يجيزوا الإجارة الطويلة في الأوقاف و أرض اليتيم و أرض بيت المال و لو بعقود مترادفة كون أن طول المدة يؤدي إلى إبطال الوقف وذلك عند عدم الحاجة، أما إذا دعت الضرورة إلى حاجة إعمار الوقف بتعجيل أجرة سنين مقبلة يجوز ذلك لوجود الضرر المتحقق.

جاء في الفتاوي البرازية بعقد الناظر عقودا مترادفة إذا دعت الحاجة و يكون العقد الأول لازما، و ماعداه مضاف إلى المستقبل و التي بدورها - الإجارة المضافة - تكون لازمة<sup>4</sup>.

كما أجازته مطلقا الحنابلة و معظم الشافعية إلا أنهما لم يتطرقوا إلى مسألة طول المدة في إجارة الوقف، لأنهم تركوا ذلك لأحكام الإجارة<sup>1</sup> أما المشرع الجزائري فقد أخذ بهذا النوع من عقود الإيجار مؤخرا من خلال قانون 07/01 المعدل و

<sup>1</sup> د. منذر قحف، سندات الإجارة و الأعيان المؤجرة، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الاسلامي للبحوث و التدريب السعودية بحث رقم 28 ط 2 1420-2000م، ص 51.

<sup>2</sup> عبد الرزاق بوضياف، نفس السابق، ص 120.

<sup>3</sup> عبد الرزاق بوضياف، المرجع نفسه، ص 120

<sup>4</sup> د. وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي و أدلته، دار الفكر، الجزء 08، ص 233 . 234.

المتمم لقانون 10/91 المتعلق بالآوقاف فقد عرفته المادة 26 مكرر<sup>2</sup> في فقرتها الأولى بنصها : " يمكن تشمر عند الإقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجه جزء من الأرض العاطلة للبناء و / أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و / أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادت 26 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالآوقاف.

ويمكن أن يأخذ الحكر صورة سندات الإجارة و هي أن يحكر ناظر الوقف، الأرض إلى وسيط مالي ، نحو مصرف إسلامي ، أو شركة تاجير إسلامية . فيقوم الوسيط بالبناء و التأجير ، تم يصدر سندات إجارة أعيان بملكية البناء وحده، دون الأرض ، يبيعها للأفراد المستثمرين ، و تمثل هذه السندات ملكية البناء المؤجر وهي ملكية آيلة إلى الإنتهاء عند أجل الحكر لانتقال ملكية البناء إلى الوقف بعقد الحكر ، بصفته جزء من أجرة السنة الأخيرة ، هذه السندات ذات عائد إيجار لمدة محدودة دون أن يكون للعين المؤجرة قيمة متبقية يملكها صاحب السند<sup>2</sup>.

### ثانيا: شروط عقد الحكر

لقيام عقد الحكر يجب أن :

- 1- أن تكون الأرض وقفا وعاطل عن استثمارها من جهة الوقف
- 2- أن تدعوا المصلحة لذلك كوجود عوائق طبيعية أو صعوبات مالية كالمלוحة الزائدة
- 3- ضرورة تحديد المدة الحر حددها القانون المصري ب 66 سنة و القانون السوداني ب 99 سنة على أن لا يؤدي طول المدة إلى إهمال الأرض المحتكرة و ضياعها و إنخفاض القيمة التأجيرية.
- 4- ثمن الإيجار يقابل قيمة الأرض العاطلة ، إضافة إلى دفع المحتكر إيجار سنوي أو شهري تحدد بأجرة المثل وهي قابلة للزيادة أو النقصان ما يعرف في الشريعة .

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضيف ، المرجع السابق ، ص 120.

<sup>2</sup> د. منذر قحف ، المرجع السابق ، ص 52.

5- تسجيل عقد الحكر ضروري حيث ينبغي أن يوثق في سجل الأملاك الوقفية باعتباره حقا عينيا.

تحدد هذه الشروط و تتوقف على طبيعة الحكر الذي يعد حق عيني يخول للمنتفع الإنتفاع بالأرض الموقوفة و الذي لا ينتهي بموت المحتكر بل هو مرتبط بانقضاء المدة أي أنه يورث.

ثالثا : أركان عقد الحكر :

يشارك عقد الحكر مع بقية العقود من حيث نفس الأركان

عليها القواعد العامة إلا أن عقد الحكر يختلف عن الإيجار العادي من حيث طبيعته و أغراضه فهو نظام قائم بذاته لذا يوجد إختلاف فيما يخص أركانه.

1- التراضي : ينعقد عقد الحكر بموجب التراضي ما بين الواقف و المحتكر ، و تشتط بعض التشريعات

العربية لإنشائها كالتشريع المصري وجود إذن من المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها الارض كلها أو الجزء الكبير منها.

2- الشكلية : كباقي العقود يشترط فيه التوثيق أو الرسمية و الشهر العقاري.

3- السبب : يجب أن يكون مشروع خاصة بالنسبة للمحتكر سواء كان بناء و / أو غرس

4- المحل : يخضع للقواعد العامة إلا أن عقد الحكر يرد فقط على الأملاك الوقفية دون غيرها و ذلك عند

الإقتضاء و تتمثل عناصره في :

أ- المدة : كما ذكرنا سابقا ان عقد الحكر من العقود طويلة الأمد إلا أن الشريعة الإسلامية ، لم تحدها إلا ان

بعض التشريعات العربية حددتها كالقانون المصري 66 سنة و السوداني 99 سنة ، اما المشرع الجزائري لم يحدد

الحد الأقصى لهذه المدة و تشتط فقط أن تكون معينة.<sup>1</sup>

كان على المشرع الجزائري أن يحددها و ذلك لمصلحة الوقف لأن التأييد يتناقض مع مقتضيات الوقف و طول المدة

و تركها دون تحدد يشكل خطورة على الوقف.

<sup>1</sup>سالمي موسى ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، فرع العقود و المسؤولية جامعة الجزائر ص 118-



ب- الأجرة : بما أنه يعد من عقود المعاوضة ، فغاية إدارة الوقف إستثماره للإستفادة منه عن طريق ثمن الإيجار الذي يدفعه المحتكر و الذي يقابل قيمة الأرض ، وكذا الأجرة السنوية أو الشهرية التي اشترطت الشريعة الإسلامية أن لا تقل عن أجر المثل، وهي قابلة للزيادة و النقصان متأثرة بالتقلبات الإقتصادية و المتغيرات الإجتماعية<sup>1</sup>.  
إلا أن المشرع الجزائري لم ينص على أجرة المثل و لا حتى على تجديد الأجرة تقابله بترتب حق للمستأجر يتمثل في حق الإنتفاع بالأرض بجميع وجوه الإنتفاع شرط ان يفيد الوقف.

### الفرع الثاني : آثار عقد الحكر

#### أولا : الحقوق و الإلتزامات

يرتب عقد الحكر حقوق و الترتامات على الطرفين حيث تشكل حقوق الطرف الأول الإلتزامات لطرف الثاني و العكس صحيح إلا أن عقد الحكر ذو طبيعة خاصة نجد أن آثاره تخص المحتكر أكثر خاصة من ناحية الإلتزامات كون الطرف الثاني المؤجر أو المحكر المتمثل في إدارة الأوقاف غير ملزم إلا بتسليم الأرض المحتكرة للمحتكر دون المشاركة في أي ترميمات أو إصلاحات لذلك سوف نتطرق فقط إلى الآثار من جهة المحتكر من حقوق و إلتزامات

#### 1- حقوق المحتكر :

يحول عقد المحتكر حقا عينيا يتمثل في حق الإنتفاع بالأرض بجميع وجوه الإنتفاع كتعمير الأرض أو إصلاحها و بناء أو غرس هذا الحق قابل للإنتقال إلى الورثة و التنازل و الحجز خلال دعاوى حق الحكر ، دعاوى حق القرار و دعاوى الحياة أي له الحق في التصرف فيما غرسه أو بناه إلا أن هذا الحق لا يكرس الملكية كون المشرع الجزائري من خلال المادة 25 من قانون 0/91 المتعلق بالأوقاف قيد هذا الحق حتى أنه لم يفصل ما غرس أو ما تم بناءه عن الأرض المحتكرة

<sup>1</sup> سالمي موسى ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، فرع العقود و المسؤولية جامعة الجزائر ص 118-120.

حيث تنص على أنه كل تغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة و يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التعبير ..)

### 2- إلتزامات المحتكر :

على المحتكر مقابل إنتفاعه أن يدفع للسلطة المكلفة بالأوقاف أجرة الحكر ، قد تكون شهرية أو سنوية و التي تعتبر زهيدة أو رمزية ، وتكون مؤجلة ، فإذا تأخر المحتكر في دفعها إلتزم بدفعها مع التعويض ، على أنه لا يفوق التأخر ثلاث سنوات ، هذه المدة تعد تخفيف للمحتكر لكثرة إلتزاماته و ثقلها و إن فاقت يفسخ العقد بالإضافة إلى المبلغ السنوي المساوي لقيمة الأرض وهو الأهم لانه يشكل سيولة نقدية دون التصرف بالبيع في الوقف المحتكر.

كما يلتزم المحتكر بإستصلاح الأرض ، يمثل هذا الإلتزام جوهر العقد، و ذلك باتخاذ كل مايلزم من وسائل لتحقيق ذلك مع مراعاة طبيعة الأرض و غرضها التي أعدت من أجله<sup>1</sup>.

### ثانيا : إنتهاء عقد الحكر

ينهي الحكر بانتهاء مدته وهي الطريق الطبيعي لانتهائه باعتباره من العقود الزمنية ، كما ينتهي بأسباب التي عاجلتها قواعد العامة كهلاك العين المحتكرة او الفسخ.....الخ.

كما توجد أسباب خاصة ينتهي بها عقد الحكر تتمثل في :

- موت المحتكر قبل بدأ البناء او الغرس إلا أن المشرع المصري من خلال المادة 1008 قانون مدني نص على

إمكانية بقاء الحكر على أن يكون بطلب من جميع الورثة<sup>2</sup>.

- إتحاد الذمة المالية إذا تملك الوقف حق الحكر بإحدى طرق نقل الملكية أي أن يصبح المحكر و المحتكر شخص

واحد.

<sup>1</sup> سالمى موسى ، المرجع السابق ، ص 122.

<sup>2</sup> فريدة منصورى ، المرجع السابق ، ص 43-44.

- صدور قرار إداري بإنهاء الحكر الخيري على الوقف الخيري<sup>1</sup>.
  - زوال صفة الوقف كحالة الوقف المؤقت إلا أن المشرع لا يأخذ بهذا السبب لتأييد الوقف.
- من خلال دراسة عقد الحكر يظهر أنه له وجهان الوجه الأول إيجابي المتمثل في كونه مورد مالي هام من خلال عائدات الإيجار دون اللجوء إلى بيعه ، هذه الأموال تستغل لإصلاح و إعمار أوقاف مماثلة له، لكن هذا يمثل في نفس الوقف الوجه السلبي من جهة أخرى، يعتبر هذا التصرف إلى جانب طول المدة يعتبر تنازل أو تضحية بهذا العقار لصالح آخر<sup>2</sup> إلى جانب دور الإنتهازيين من النظار في مثل هذه الحالات.

<sup>1</sup> ربحي إلهام جهيدة ، المرجع السابق ، ص 64.

<sup>2</sup> فريدة منصورى ، المرجع السابق ، ص 44.

### المبحث الثاني : نماذج صور أخرى لعقود إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة

إضافة إلى العقود السابقة الذكر والتي تعتبر أهم و أكثر العقود انتشارا استحدثت المشرع بموجب القانون 07/01 السابق الذكر صوراً أخرى لعقود الإيجار الأملاك الوقفية منها ما هو مرتبط بالأراضي الخاصة بالبناء ، ومنها الأملاك الوقفية المعرضة للخراب والاندثار.

### المطلب الأول : إيجار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء

عرف قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 من خلال المادتين 20 و 21 الأراضي القابلة للبناء أو التعمير<sup>1</sup> و الاستثمار هذه الأملاك على أحسن وجه استحدثت المشرع عقد المرصد و عقد المقاوله و كذا عقد المقايضة بموجب قانون 07/01 نتطرق إليها كتابي :

### الفرع الأول : عقد المرصد

#### أولا تعريف عقد المرصد

يعد عقد المرصد من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف التي لم يجد غلة يعمر بها و لم يمكن تأجيره إيجارا عاديا و تعرفه المادة 709 من مرشد الحيوان بأن " المرصد هو دين مستقر على جهة الوقف للمستأجر الذي عمر من ماله عمارته الضرورية في مستغل من مستغلات الوقف بإذن الناظر عند عدم مال حاصل في الوقف وعدم من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميده بها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 20 من قانون التوجيه العقاري المذكور أعلاه " الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و انشطتها، و لو كانت هذه القطعة أرض غير مزودة بكل المواقف، أ وغير مبنية ، أو مساحات خضراء ، أو حدائق أو تجمع بنايات .

- كما تنص المادة 21 من نفس القانون علأن الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> مادة 709 من مرشد الحيوان، أنظر السنهوري : المرجع السابق، ص 1437.

إذا هو عقد يلتزم بموجبه صاحب حق المرصد بعد الإذن له، في عمارة الوقف من قبل الناظر و السلطة المكلفة بذلك، ثم يرجع إلى الوقف بما أنفقه فيكون دينا ثابتا للمستأجر على الوقف<sup>1</sup>.

أكد المشرع الجزائري على أن المنتفع هنا له مجرد استغلال إيرادات البناء الذي أقامه بمال استثمار منه، مقابل أجرة سنوية يدفعها لجهة الوقف بصورة دولية و منتظمة<sup>2</sup> حيث تنص المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01 السابق الذكر على أنه : " يمكن أن تستغل و تستمر و تنتهي الأملاك الوقفية بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه المستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء...".

نلاحظ أن المشرع من خلال نص هذه المادة حصر الأراضي التي يتم رصدها في الأراضي البيضاء القابلة للبناء.

ثانيا : شروطه: لم ينص المشرع الجزائري على شروط و إجراءات ليرتب عقد المرصد على الوقف ما يعني الرجوع إلى

أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث يشترط الفقه الإسلامي حتى يترتب عقد المرصد على الوقف ما يلي:

أ- إذا لم يوجد مال حاصل من الوقف: أي أن الأرض الوقفية أصبحت خرابا لا يرجى منها إيراد أو إنتاج

كما أنه لا يوجد مال وقفي لإصلاحها أو تعميمها هذا يعني أنه إن وجد المال الوقفي لتعميرها فلا يمكن قبول المرصد و

إن عقد أصبح العقد باطل و يثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة و المعاينة .

ب- عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة: أي أنه عزف عن استئجاره إيجارا عاديات أو إيجارا بأجرة

معجلة دائما بالرجوع إلى الخبرة.

ثالثا: آثار عقد المرصد:

عقد المرصد مثله مثل باقي العقود يترتب حقوقا و التزامات حتى انتهائه:

1- حقوق و التزامات المرصد له :

<sup>1</sup> سالمي موسى ، المرجع السابق ، ص 124.

<sup>2</sup> خير الدين قنطازي ، ص 211.

التزامات المرصد له:

تتمثل في التزامين : هو البناء فوق الأرض الموقوفة و دفع الأجرة

- البناء فوق الأرض الموقوفة : أي يقوم بأعمارها على أن تكون النفقات دين يلتزم الناظر بتسديده له .
- يلتزم أن يكون هذا البناء أو الإعمار لا يحدث ضررا بالوقف مهما كان بسيطا بل يجب أن يكون في مصلحة الوقف و أن لا يكون مخالف للنظام العام والآداب العامة.
- إلتزام المرصد له بدفع الأجرة: هذه الأجرة يقدمها المرصد له إلى الناظر يستقطع أو يستنزل جزء منها من أصل الدين اما الجزء الآخر يدفع للناظر.

ب - **حقوق المرصد له:** تتمثل في استغلال إيرادات البناء و انتقاله للورثة، أو التنازل عن هذا الحق.

- **حق المرصد له في استغلال إيرادات البناء :** منح المشرع للمرصد له الحق في استغلال إيرادات البناء، ويختلف الإستغلال بحسب نوع البناء و طبيعته على أن يراعي في ذلك مصلحة الوقف وهذا الاستغلال يستمر يستحق و تسدد له قيمة الدين المرصود على الوقف كما يمكنه أن يأجره بإذن مسبق من الناظر

- **حق صاحب المرصد في التنازل عنه:** كما منح المشرع المرصد له الحق في التنازل بإذن مسبق عن استغلال

- إيرادات البناء المرصد المدة المتبقية لاستحقاق و تسديد قيمة الدين على أن لا يشمل التنازل البناء ذاته كون يلحق بخصوصية الوقف المادة 25 من قانون الأوقاف هذا التنازل تجعل المتنازل له يتمتع بحقوق المرصد له الأول و يلتزم بالتزاماته كما أن يمكن أن ينتقل المرصد إلى الورثة بعد وفاة صاحب المرصد وهذا طبيعي فطول مدة عقد المرصد قد يموت خلالها قبل استيفاء قيمة الدين فينتقل هذا الحق إلى ورثته و يكون مشاعا.

2- **إنهاء المرصد:** ينتهي المرصد بانتهاء قيمة الاستثمار ، كما ينتهي بدفع قيمة الدين للمرصد من قبل الناظر

كما ينتهي بالأسباب العامة لإنهاء العقود بالفسخ و الهلاك.....الخ.

الفرع الثاني: عقد المقاولة

أولا تعريف عقد المقاولة

نصت عليه المادة 26 مكرر6 فقرة 1 قانون 07/01 " يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمى الأملاك الوقفية حسب ما يلي :

بعقد المقاولة : سواء كان الثمن حاضرا كليا أو مجزء في إطار احكام المادة 549 و بعدها من الأمر 58/75

المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني ....."

إذا تطبق على عقد المقاولة في الملك الوقفي أحكام القانون المدني من حيث الثمن و التزامات طرفي العقد أي

المقاول من جهة أخرى و كذا أسباب إنقضاءه و حتى لا ندخل في تكرار سوف نتطرق إليه باختصار و على العموم

دون تفاصيل

-تعرفه المادة 549 قانون مدني على أن : " المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي

عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

ثانيا: شروط و خصائص و أركان عقد المقاولة : نذكرها باختصار أنه :

-عقد يرد على عمل

-من العقود الرضائية

-الشكلية فيه غير لازمة مادة 561 قانون مدني

-الأجر أو الثمن عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الإتفاق خلاف ذلك وإذا اختلفا في الثمن أو اغفل

تحديد الأجر في العقد، وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل و نفقات المقاول طبقا لنص المادة 562.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>خير الدين قنطازي ، المرجع السابق،ص 212.

- إذا سار المفاوض على وجه معين أو مناف للعقد يندره الناظر و يمهله مهلة للرجوع إلى الوجه الصحيح إذا انقضت دون عدوله، يمكن للناظر مسح العقد أو أن يعهد إلى مفاوض آخر بإنجاز العمل على نفقة المفاوض الأول<sup>1</sup> نصت على ذلك المادة 553.

### ثالثاً: إنتهاء عقد المفاوضة:

- ينقضي عقد المفاوضة بموت المفاوض و لا يجوز لجهة الوقف فسخ العقد في غير الحالات التي تطبق فيها و تعوض قيمة ما تم من أعمال و نفقات التنفيذ بقدر النفع العائد من هذه الأعمال.
- عجز المفاوض عن تنفيذ إلتزامات و إتمام الأشغال لسبب أجنبي.
- و يحق لإدارة الوقف باعتبارها طرف في عقد المفاوضة أن تتحلل من العقد و توقف التنفيذ في أي وقت مقابل أن يعرض المفاوض عن جميع نفقاته في المشروع و حتى ما كان يستطيع كسبه لو أنه اتم العمل.
- إذا عقد المفاوضة عقد تتفق مؤسسة الوقف مع جهة ممولة لإنجاز مشروع إستثماري على أرض تخصصها ما يجعل هذا العقد أسلوب يضيف الأوقاف بإنشاء مشاريع دون أن يخسر الوقف المتعاقد عليه.

### الفرع الثالث: عقد المقايضة

#### أولاً : تعريف عقد المقايضة

يعد عقد المقايضة من عقود المعاوضة ، يأخذ كل طرف فيه مقابل ما يقدمه، وقد عرفته المادة 26 مكرر 6 فقرة 2<sup>2</sup> بنصها : "يمكن أن تستغل و تستثمر و تنمي الأملاك الوقفية حسب ما يأتي :

بعقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف و يعد هذا العقد من أقدم العقود على الإطلاق.

<sup>1</sup> خير الدين قنطازي ، المرجع السابق،ص 212.

<sup>2</sup> المادة 26 مكرر 6 فقرة 1 من قانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون رقم 10-91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 29 بتاريخ 23 ماي 2001.



ثانيا : شروط عقد المقايضة

نرى أن المادة 24<sup>1</sup> من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف تعدد الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى هذا العقد بالنسبة للأملاك الوقفية، إلى جانب الخبرة و المعاينة و التي تعد شروط إذا هذه المادة لا تجيز تفويض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات التالية:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار
  - حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه
  - حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية
  - حالة إنعدام المنفعة في العقار الموقوف و انتفاء إتيانه بمنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه
- تثبت هذه الحالات عن طريق الخبرة و المعاينة من قبل السلطات المكلفة بالأوقاف.
- أصبح هذا العقد يشكل خطرا على الأملاك الوقفية بسبب موت الضمائر و كثرة الإنتهازيين من النظر ما جعل فقهاء الشريعة الإسلامية تختلف آرائهم في الاستبدال ما بين مضيق و واسع ومانع و لم يجيزوه إلا في حالات إستثنائية.
- نأخذ أهم الصور البشعة للإستيلاء على الوقف
- بعد ما كان هذا العقد أحد العناصر الأساسية في فقه الوقف و يشكل سيمة من سيمات المرونة للوقف أدى هذا الإستيلاء إلى تخريب الأوقاف و تعطيل الشعائر و إرادة الإحسان لدى الناس أهم هذه الصور :
- تبديد النظائر لأموال البدل و عدم بدل منها و طمع المتولين على الوقف لأموال البدل.
  - إستيلاء الدولة على أعيان الوقف بعد استبدالها و جرى ذلك في أكثر من بلدية في الجزائر في إطار الإحتياجات العقارية ، و ذلك بضم بعض العقارات الوقفية وإستبدالها بعقارات أخرى بموجب قانون التوجيه العقاري
  - إستبدال الوقف الجيد بأخر أدنى منه جودة و أقل ريعا و ما ينتج عنه من نتائج سلبية على الوقف.

<sup>1</sup> موسى بودهان ، النظام القانوني للأملاك الوقفية دار الهدى للطباعة و النشر بالجزائر ، طبعة 2011 ، ص 15.

## المطلب الثاني : إيجار الأملاك الوقفية المعرضة للإندثار و الخراب

لاستدراك ما يمكن إنقاذه و من أجل إحياء الأوقاف المعرضة للإندثار و الخراب استحدث بموجب القانون 07/01 السابق ذكره ومن خلال المادة 25 مكرر 7 عقدين لاستغلالها هما عقد الترميم وعقد التعمير .

### الفرع الأول : عقد الترميم

#### أولا :تعريف عقد الترميم

تنص المادة 26 مكرر 7 : " يمكن أن تستغل وتستثمر و تنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب و الإندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا ".  
نلاحظ أن هذه المادة لم تعرف عقد الترميم إلا أن المادة 3 من قانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عرفت هنا العقد على أنه " عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي ..."<sup>1</sup>

يتضح أن يتم من خلال هذا العقد إعادة ما تهدم من البناء القديم و تصليحه وفق عمليات البناء و الإصلاح فهو يحتاج إلى أموال و تكاليف قد تفوق قدرة إيرادات الوقف، ما دفع المشرع إلى السماح للأفراد الذين يرغبون بالانتفاع من البناء الوقفي السكني أو التجاري وفق عملية التأجير ،شكل بدل الإيجار في هذه الحالة ما يقوم به المستأجر من إنفاق على عمليات الترميم التي يحتاجها البناء الوقفي ، مقابل خصم ما أنفقه من مبلغ الإيجار مستقبلا.

لا تحتاج هذه العملية إلى رخصة صريحة من السلطات المحلية، كون البناء قائم إلا في حالة واحدة يطلب فيها هذه الرخصة ، وهي الترميمات الكبرى لواجهات المحلات والسكنات تطلب من طرف السلطة المحلية تطلب من طرف السلطة المحلية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 - 02 - 2011 المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 سنة 2011.

<sup>2</sup> خير الدين قنطازي ، المرجع السابق ، ص 216/215.

ثانيا : شروط عقد الترميم :

- 1- محل هذا العقد العقارات المبنية المعرضة للخراب و الإندثار.
- 2- أن يكون الوقف أيلا للإندثار يثبت ذلك بالخبرة و المعاينة
- 3- ينعقد بطلب من ناظر الوقف لما خوله القانون من مهام و التزامات أهمها صيانة الملك الوقفي و ترميمه.
- 4- إنعدام القدرة المالية للسلطة المكلفة بالأوقاف لترميم الوقف المراد ترميمه.

ثالثا: آثار عقد الترميم

### 1-الالتزامات و الحقوق :

يرتب هذا العقد حقوق و التزامات خاصة على المستأجر تتمثل في مايلي :

-دفع قيمة الترميم: يدفعها المستأجر إلى ناظر الوقف لإصلاح الوقف الخراب أو الآيل للإندثار الذي يعين بحسب طبيعة كل عقار و درجة خرابه و اندثاره ويكون ذلك باتفاق و تراضي الطرفين ، و ذلك بعد استطلاع رأي خبير عقاري

-إلتزام المستأجر بدفع الأجرة: و تكون الأجرة شهريا و ثابتة على ان تخصم منها قيمة الترميم الذي قدمه

المستأجر ، و تخضع هذه الأجرة للأحكام الخاصة بالإيجار العادي للوقف<sup>1</sup>.

2- حقوق المستأجر: تتمثل في استغلال العين التي تم إصلاحها مما دفعه ما يرتب حق شخصي على العين

الواقف و يكون الاستغلال حسب طبيعة الوقف و نوعه كالتجارة أو السكن مثلا.

إلا أنه لا يجوز التنازل عنه إلى الورثة، و لا يمكنهم إلا المطالبة بتسديد الديون التي على الوقف لمورثهم فيجدد العقد وجوبا

لصالحهم طيلة من استهلاك قيمة التعمير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سالمي موسى ، المرجع السابق ، ص 133.

<sup>2</sup> لتفصيل أكثر أنظر المبحث الثاني من الفصل الاول.

### 2 إنتهاء عقد الترميم:

ينتهي عقد الترميم إما بانتهاء مدة استهلاك قيمة التعمير، أو بتسديد الدين الذي على الوقف من قبل الناظر<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : عقد التعمير

وهو الطريق أو الأسلوب الثاني لإصلاح ما خرب من بناء وقفي و قد نص عليه المشرع الجزائري من خلال المادة 26

مكرر 7 السالفة الذكر و يسوي على عقد التعمير من أحكام ما يسري على عقد الترميم حيث يقوم المستأجر بالإنفاق

و القيام بعمليات التعمير و الصيانة للملك الوقفي لينتفع به المستأجر بالإنفاق و القيم بعمليات التعمير و الصيانة

للملك الوقفي لينتفع به مقابل خصم المبلغ المدفوع في التعمير من مبلغ الإيجار مستقبلا<sup>2</sup> و يشتركان ، عقد الترميم في

نفس الشروط و الآثار إلا ان عقد التعمير حسب المادة 51 من قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في

1990/11/1 تتطلب للإعمار إستصدار رخصة تمثل في شهادة التعمير حيث تنص لكل شخص طبيعي أو

معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير أن تعين حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض

المعينة<sup>3</sup>.

ويرى الدكتور شوقي أحمد دنيا : ( إن لفظ العمارة أو التعمير يحمل مضمون التنمية الإقتصادية ، وقد يزيد عنها فهو

نحوض في مختلف مجالات الحياة الانسانية ، و إن تناول بصفة أولية جوانب التنمية الإقتصادية للملك الوقفي بمعناها

المتعارف عليه في علم الإقتصاد ، و الذي لا يخرج في خطوطه العريضة أو العامة من تنظيم عمليات الاستثمار المختلفة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سالمي موسى ، نفس المرجع ، ص 134.

<sup>2</sup> خير الدين قنطازي ، المرجع السابق، ص 216.

<sup>3</sup> قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

<sup>4</sup> خيرالدين قنطازي، المرجع نفسه ، ص 216-217.

لا يمنح عقد الترميم و التعمير صاحبه أي حق على ما قام به من ترميم و تعميم ، إلا حقا شخصيا ، أي حق الدائنية

فيمكنه المطالبة بما صرفه في إصلاح الوقف، فإذا فسخ العقد يلتزم الناظر بأن يدفع مبلغا مساويا لما زاد في ثمن العقار

الموقوف التي قام بإصلاحها كما يجعل عقد الترميم أو التعمير على عاتق المستأجر إلتزامات يجب الإلتزام بما هي:

**الالتزام بدفع قيمة الترميم و التعمير :** يلتزم المستأجر بدفع مبلغ يساوي قيمة الترميم أو التعمير : يلتزم المستأجر بدفع

مبلغ يساوي قيمة الترميم أو التعمير أو ما يقاربه و ذلك من أجل إصلاح العين الموقوفة التي يشترط فيها أن تكون خرابا

أو في طريق الإندثار ، و تحدد هذه القيمة بالتراضي بعد الاستطلاع بعد استطلاع رأي خبير عقاري و يلتزم المستأجر

بدفع ذلك المبلغ إلى الناظر الذي يقوم بإصلاح الوقف العام من ذلك المبلغ.

إلتزام المستأجر بدفع الأجرة: وهو التزام منطقي باعتبار العقد، عقد إيجار فيلزم بدفع مبلغ الإيجار و يكون إيجارا شهريا

كما في الحكر، على أن يخصم منه قيمة الترميم التعمير الذي قدمه المستأجر أي أن يقبض قيمة ما قدمه مقدما، كما أن

الأجرة تكون في هذا النوع من العقود ثابتة لا تتغير عكس الحكر.

و ينتهي عقد الترميم و التعمير بانتهاء مدة استغلال الإصلاح و قد ينتهي بتسديد الدين الذي على الوقف العام من

قبل الناظر<sup>1</sup>.

**ملاحظة:** توجد عقود اخرى لاستثمار الأملاك الوقفية لكنها ليست إيجار لعقارات ووقفية إنما هي أموال نقدية تفرضها

الجهات الوقفية للمحتاجين يعيدوه في أجل معين مثل القرض الحسن و على العكس هناك يتم إيداع مبالغ من الأموال

لدى السلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء صاحبها وهو ما يسمى بالودائع ذات المنافع الوقفية .

أما النوع الثالث فهو المضاربة الوقفية، وهي نوع من صيغ الإستثمار يتم بموجبها إستعمال بعض ريع الوقف في التعامل

المصرفي و التجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ، لكن يشترط قانون الأوقاف الجزائري أن يكون هذا التعامل وفقا

لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>1</sup> هذا النوع الأخير قد يكون من خلال التعامل التجاري و ما يتعلق بالإيجار.

<sup>1</sup> تقار عبد الكريم ، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر و طرق تنميتها جامعة بومرداس الجزائر ، ص 28.29.

### الخلاصة :

من خلال هذا الفصل حاولت دراسة العقود التي لستحدثها المشرع من خلال قانون 01-07 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف 91-10 ، إستحداث هذه العقود يدخل ضمن سياسة الإنفتاح على كل المستويات التي تحاول الجزائر ، إنتهاجها خاصة انها مست كل أنواع الأملاك الوقفية باختلاف طبيعتها و وضعيتها ، لذلك تطرقت في المبحث الأول إلى إيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة الفلاحية بأنواعها القابلة للزراعة بعقدي المزارعة و المساقاة و كذا الأراضي البور عن طريق عقد الحكر في حين تناولت في المبحث الثاني صور أخرى لإيجار الأملاك الوقفية منها ما هو مرتبط بالأراضي المبنية أو القابلة للبناء عن طريق عقد المرصد و عقد المقاوله و عقد المفايضة ، لأتطرق في الأخير إلى إيجار الأملاك الوقفية المبنية للخراب و الإندثار.

<sup>1</sup> خالد رامول ، المرجع السابق ، ص 147.



### الخاتمة :

يمثل الوقف أهمية خاصة في المجتمع و آثاره خرج عن دائرة البر و الإحسان على الأهل و غيرهم لتتجلى أهميته الكبرى في دوره في تأسيس دور العلم و انفاقه على طلابها و القائمين عليها إلى جانب الدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية لكثير من البلدان لذلك عاش هذا النظام المشروع أكثر من أربعة عشر قرنا من الزمان كان خلالها مصدرا للخير و منبعا غزيرا يفيض بالبركة على جهات البر المختلفة إلا ان التجاوزات من قبل العابثين و الانتهازيين أثرت على الأملاك الوقفية في كثير من البلدان الاسلامية وصلت لدرجة أنه أحد البلدان العربية خلال 3 سنوات فقط تعرضت الاملاك الوقفية بما لمليون حالة تعدي، و الجزائر عانت من مثل هذه التجاوزات لذلك نجد ان المشرع حاول من خلال جملة من القوانين إلى تنظيم الأملاك الوقفية و إعادة تنميتها و استثمارها سواء عن طريق الإيجار العادي للمحلات السكنية و التجارية و الذي تناولناه في الفصل الأول من خلال التعرف على كيفية قيام هذا العقد من اركان و شروط و طرق و عن الآثار المترتبة عن قيام هذا العقد بالنسبة لطرفيه و اسباب انتهائه كل هذا أحاله المشرع إلى القواعد العامة المتضمن في القانون المدني و كذا لنصوص القانون التجاري فيما يخص المحلات التجارية

وتعد قفزة نوعية و تجربة حديثة بتبيان وت بني المشرع من خلال قانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 جاء بصيغ و أساليب لاستثمار و تنمية الأملاك الوقفية ضمن عقود متنوعة و الذي عاجلته في الفصل الثاني خلال دراستنا لموضوع استثمار الوقف عن طريق الايجار العادي و غير العادي توصلت إلى النتائج اهمها :

يخضع الإيجار العادي للاملاك الوقفية للقواعد العامة بالنسبة للمحلات السكنية و إلى القانون التجاري بالنسبة للمحلات التجارية

حدثة الإدارة الجزائرية للوقف من جهة و حداثة التجربة الجزائرية في استثمار الاملاك الوقفية عن طريق الايجار غير العادي ما يعني الافتقار الى الخبرة من جهة اخرى كذلك عدم ملائمة القوانين للمتغيرات الواقعية فلم تجد لها تطبيقا فعليا الافتقار لقاعدة قانونية متينة

لا وجود لمنصب ناظر الوقف على المستوى الولائي و الاعتماد الكلي على وكيل الاوقاف

بعد دراستنا لموضوع استثمار الاملاك الوقفية عن طريق عقد الايجار توصلنا الى جملة من التوصيات :

- 1- ضرورة توفر الكم اللازم من الكوادر و الاعوان المؤهلة للعمل على تسيير و تنمية الاملاك و ذلك باقامة دورات تكوينية و أيام دراسية على الدوام و تشجيع الدراسات و الابحاث المتعلقة بالاوقاف و ابراز اهميته و الاطلاع على المستجبات لمواكبتها و منه الاستفادة من تجارب مماثلة في البلدان الشقيقة كالتجربة الكويتية
- 2- تكثيف عمليات البحث عن الأملاك الوقفية باعتماد وسائل حديثة و متطورة كوسائل الاتصال و التنسيق مع إدارات أخرى لها علاقة لتسهيل العملية لحصر الأملاك الوقفية و تسجيلها في فهرس باعتماد بطاقات وطنية لتسهيل العملية لحصر الاملاك الوقفية و تسجيلها في فهرس باعتماد بطاقات وطنية لكل وقف و بالتالي يسهل عمليات من بينها الايجار و يحل القضايا و المنازعات العالقة و المتكررة



- 3- توعية و تحسيس المواطنين بأهمية الوقف في حياة المسلمين و الحث عليه و على إيجابه و التشجيع على الاستثمار فيه و دعم الدولة ماديا و محاولة التعريف في المؤسسات التعليمية من غير الجامعات و كذلك عبر الإعلام الهادف بكل أنواعه أن لا تكون مثل هذه المبادرات متكررة و مستمرة
- 4- قد لا تستطيع الدولة تطهير ضمائر الانتهازيين لبعض مسيري الوقف إلا أنها تستطيع تقويمهم عن طريق الرقابة المحكمة و المستمرة من جهة و بتحفيزهم ماديا للتسيير الجيد من جهة أخرى وبالتالي عدم أي ثغرة للتلاعب و التجاوزات التي تعرض الأملاك الوقفية للنهب و الإهمال.
- 5- إيجاد قاعدة قانونية متينة محكمة و مفصلة و تواكب المتغيرات الواقعية فتجد لها تطبيقا في أرض الواقع و تشكل عملي و فعال
- 6- إنشاء صندوق جهوي للاوقاف للخروج نوعا ما من جلباب المركزية.

قائمة المراجع

## قائمة المصادر و المراجع

-القران الكريم

- (1) احمد فراج حسين ،احكام الوصايا و الاوقاف في الشريعة الاسلامية ، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية  
2003
- (2) احمد امين حسان ،فتحى عبد الهادي ، موسوعة الاوقاف تشريعات قضاء 'افتاء'،فتاوى الاوقاف،من 1890 حتى  
1997 الناشر منشأة المعارف الاسكندرية جلال حزبي و شركاه 2003
- (3) حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية طبعة منقحة و مزيدة في ضوء التعديلات و اخر الاحكام ،دار هومة  
للطباعة و النشر الجزائر 2000.
- (4) خير الدين قنطازي عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية الوقف ، دار زهران للنشر و التوزيع الاردن 2013 الجزء  
الاول .
- (5) رامول خالد ، الاطار القانوني و التنظيمي للاملاك الوقفية في الجزائر ، الجزائر ، دار هومة ، طبعة ثانية ،2006
- (6) سمير عبد السيد تناغو ، عقد الايجار ، توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية طبعة 1997-1998
- (7) شيخ نسمية احكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري للهبة ، الوصية ،الوقف، دار هومة للطباعة و  
النشر و التوزيع 2012
- (8) عبد الرحمان الجزيري الفقه على المذاهب الاربعة ، المعاملان ، دار التقوى للنشر و الطباعة و التوزيع الجزء الثاني و  
الثالث المجلد الثالث
- (9) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الايجار و  
العارية منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت 1998 الطبعة الثالثة المجلد الثاني
- (10) عبد الرزاق بوضياف ادارة اموال الوقف و سبل استثمارها دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2010

11) علي بن طمين ، القوانين و المراسيم الرئاسية و القرارات الوزارية المشتركة و القرارات التي اصدرتها وزارة الشؤون

الدينية و الاوقاف من اول يناير 1997 الى ماي 2003، وزارة الشؤون الدينية 2003

12) علي هادي العبيدي ، العقود المسماة ، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين دار الثقافة للنشر و التوزيع

الأردن طبعة ثامنة 1436-2015م

13) عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة، الجزائر ، الطبعة السادسة 2011 .

14) منذر قحف سندتات الاجارة و الاعيان المؤجرة ،البنك الاسلامي للتنمية ، المعهد الاسلامي للبحوث و التدريب

السعودية بحث رقم 28 طبعة 2000/2م

15) موسى بودهان ، النظام القانوني للاملاك الوقفية ، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع بالجزائر طبعة 2011

16) هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، جسر للنشر و التوزيع الجزائر ، الطبعة الاولى

2010-1431

17) وهبة زحيلي ، الفقه الاسلامي و ادلته ، دار الفكر دمشق الطبعة الثانية 1405هـ-1989م

2/ الرسائل و المذكرات :

1) تقارع عبد الكريم ، تسيير الاملاك الوقفية في الجزائر و طرق تنميتها بجامعة بومرداس

2) خير الدين بن مشرين ، ادارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير فرع قانون ادارة محلية جامعة ابي بكر

بلقايد تلمسان 2011-2012

3) ربحي الهام جهيدة الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع قانون عقاري كلية

الحقوق و العلوم السياسية جامعة زيان عاشور 2013-2014

4) فريدة منصوري ، عقود استثمار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر فرع قانون عقاري كلية

الحقوق و العلوم السياسية جامعة زيان عاشور بالجلفة 2013-2014

(5) سالمى موسى ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق فارغ العقود والمسؤولية جامعة الجزائر

(6) مفتاح دليوح ، محاضرات في مقياس قانون الأوقاف فرع قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة زيان عاشور 2015/2014

#### 4/ القوانين و المراسيم :

(1) القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية النص الكامل للقانون و تعديلاته الى غاية 13 ماي 2007 مدعم

بالاجتهاد القضائي منشورات بيروت طبعة جديدة و مصححة و منقحة 2010/2009

(4) القانون العقاري في ضوء الممارسة القضائية ، مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال العقاري قانون

90-50 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 متضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بالامر 95-26 المؤرخ

في 25 سبتمبر 1995 .

قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،

الجريدة الرسمية العدد 14 سنة 2011

الْفَهْرِس

الصفحة	فهرس المحتويات
أ/هـ	المقدمة
	<b>الفصل I: الإيجار العادي للأملاك العقارية الوقفية العامة</b>
	تمهيد
	المبحث الأول: قيام عقد الإيجار للأملاك العقارية الوقفية العامة
	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار للأملاك العقارية الوقفية العامة
	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار و خصائصه
	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
	المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار وطرقه
	الفرع الأول: أركان عقد الإيجار
	الفرع الثاني: طرق عقد الإيجار
	<b>المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار العادي للملك الوقفي</b>
	المطلب الأول: التزامات طرفي عقد الإيجار
	الفرع الأول: التزامات ناظر الوقف
	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
	المطلب الثاني: انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية
	الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة
	الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة
	خلاصة
	<b>الفصل II: الإيجار غير العادي للأملاك العقارية الوقفية العامة</b>
	تمهيد
	المبحث الأول: إيجار الأملاك العقارية الوقفية الفلاحية
	المطلب الأول: إيجار الأملاك العقارية الوقفية القابلة للزراعة
	الفرع الأول: عقد المزارعة
	الفرع الثاني: عقد المساقاة
	المطلب الثاني: إيجار الأملاك العقارية الوقفية البور

	الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر
	الفرع الثاني: آثار عقد الحكر
	المبحث الثاني: نماذج ( صور ) أخرى لعقود إيجار الأملاك العقارية الوقفية العامة
	المطلب الأول: إيجار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء
	الفرع الأول: عقد المرصد
	الفرع الثاني: عقد المقاوله
	الفرع الثالث: عقد المقايضة
	المطلب الثاني: إيجار الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار و الخراب
	الفرع الأول: عقد الترميم
	الفرع الثاني: عقد التعمير
	خلاصة
	خاتمة
	الملاحق
	قائمة المصادر و الملاحق
	الفهرس