جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الايجار

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطلبة:
- أيوب زيدي
- إلهام معروفي
- جمال طرية

إشراف الدكتور:
- محمد بجاق

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة	مؤسسة الإنتساب	الصفة
د/الشريف وكواك	أستاذ محاضر –أ	جامعة الشهيد حمه لخضر –الوادي	رئيس اللجنة
د/ محمد بجاق	أستاذ محاضر –أ	جامعة الشهيد حمه لخضر –الوادي	مشرفاً ومقرراً
د/جلول محده	أستاذ محاضر –أ	جامعة الشهيد حمه لخضر –الوادي	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2021/2020

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

إن بداية الشكر لله وحده سبحانه وتعالى

الذي من علينا بكرمه وتوفيقه ومنحنا الصبر الجميل والقدرة على إتمام هذا العمل .

عرفانا منا بالجميل وقيمة الشكر فمن لم يشكر الناس لم يشكر الله.

وعليه نتقدم بخالص الشكر والامتنان

إلى الأستاذ المشرف محمد بجاق، لمرافقته لنا،

في بحثنا هذا، كمالا ننسى مجهودات الأستاذ حويذق عثمان وجميل عطائه طيلة مدة

الدراسة متمنينا لهما دوام الصحة والعافية وأن يجعلهما الله ذخرا وفيضا .....

الإهـــداء

إلى من آثراني على نفسيهما وكانا لي ملاذا وملجأ في الحياة بعد الله،إلى من علمانيروح التحدي والإصرار في محطات الحياة، إلى سندي وقوتي وقدوتي في الحياة، إلى من علمني مكارم الأخلاق أبي الغالي رحمه الله . إلى رمز الصبر والعطاء وأنارت دربي بالدعاء أمي حفظها الله.

إلى نبض قلبي إخوتي(سعيد، وردة،زهور) .إلى فرشـاتي أبناء أختي (نور الإيمان، محمد عبد الباري،إشراق)إلى رفقتي بالمذكرة (جمال و أيوب).

إلى جميع الأساتـذة الذين جمعنا بهم المشوار الـدراسي .

إلى زملائي جميعا في دربه دراسة الحقوق عامة، ودفعة القانون العقاري خاصة .

إلى أصدقائي في دربه الحياة كلا باسمه.

إلى من كان لهم فضل مساندتي بتسهيل أموري بالعمل لأجل تحقيق الهدف زملائي (ببلدية جامعة).

إلى كل شخص قدم لي يد العون وساعدني من قريب أو بعيد لإتمام هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة .

إلـهـام

الإهـــداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد: الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح، بفضله تعالى مهداة إهداءا خاص جدا إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما، وأدامهما نورا لدربي أينم حللت .

ليقف قلمي هنا برهة ليستقر بين الانظار ويفصح عن خير معينة لي وشمعة مضيئة في مساري هذا الزوجة الكريمة التي ساندتني في الصعاب حفظها الله ورعاها، إلى أزهاري وفلذات كبدي نور الإيمان، محمد عبد الباري و إشراق الذين استمد منهم القوة والإستمرار، وإلى إخوتي وأخواتي وكافة أفراد عائلتي الكريمة دون أن أنسى الزملاء والرفقة الطيبة الذين ساندون وأناروا دروبنا لإنجاز هذا العمل.

وفي الأخير لايسعنا إلا أن ندعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد والتوفيق.

والله ولي التوفيق

جمـــال

الإهـــداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين

وما جزاء الإحسان إلا الإحسان وبهذا أهدي ثمرات هذا العمل المتواضع إلى إلى الوالدين الكريمين أبي رحمه الله وأمي حفظهما الله وأطال في عمرهما ،ثم إلى جميع رفقتي الطيبين الذين استمد منهم القوة والاستمرار، وإلى إخوتي وأخواتي وكافة أفراد عائلتي الكريمة دون أن أنسى رفقة المسار الدراسي دفعة ماستر قانون عقاري

إلى جميع الطاقم الإداري الذي رافقنا طيلة المشوار الدراسي ،إلى جميع الأقارب .

وفي الأخير نسأل الله أن يرزقنا السداد والتوفيق.

أيوب

قائمة المختصرات:

الرمز	المعنى
ج	جـــزء
ص	صفحـــــة
ط	طبعـــــة
ق	قـــــانون
د.ط	دون رقم طبعة
د.ب.ن	دون بلد نشر
مج	المجلد
د.م.ج	ديوان المطبوعات الجامعية
ع	العدد
د.س.ن	دون سنة نشـــر
د.ب.ن	دون بلد نشر

مقدمـــــة

مقدمـــة:

التعريف بالموضوع: يعتبر الوقف من أهم المؤسسات الخيرية والاقتصادية التي عرفتها الإنسانية، باعتبار أحد الصيغ الإنسانية العريقة وهو نظام قديم جدا لكنه كان محصورا في أماكن العبادة ويحظر التصرف في الرقبة وتوجيه المنفعة لجهة معلومة في الحضارات القديمة وقد خصص جزء صغير منه للفقراء والمساكين، وبمجئ الإسلام تطور أصبح الوقف أحد مظاهر الحضارة، حيث عرف نقلة نوعية و ذلك بسبب حث الإسلام على الإنفاق وفعل الخير مصداقا لقوله تعالى ﴿لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شيء فإن الله به عليم ﴾.، فقد تعددت أغراض الوقف وتنوعت أهدافه، وانتقل من الصعيد الديني إلى الصعيد الاجتماعي وأصبح له اهتمام خاص ومكانة سامية تليق به حيث وجدوا له منافذ أخرى لتوسيع مجالاته كافة وب ذلك يتوسع الاستغلال الوقفي إلى مجالات أكبر تحقق الاستغلال العام ولكن وبطرق قانونية وفق ماتنص عليه قوانين استغلال الملك الوقفي وبهذا توسع مفهوم الوقف إلى مجال الاستثمار الذي يرمي إلى التنمية الاقتصادية، فأعطوا ب ذلك الوقف وجها اقتصاديا، وأقاموا للمرة الأولى في تاريخ البشرية مؤسسات اقتصادية طويلة الأمد، تقوم على مبدأ خدمة المجتمع، بشكل هو أشبه مايكون بما يسمى اليوم مؤسسات المجتمع المدني.

ومؤسسة الوقف من المؤسسات التي لعبت دورا فعالا في تاريخ الحضارة الإسلامية كونها هي الممول الرئيسي لكثير من المرافق كالتعليم والرعاية الصحية ومنشات الدفاع والأمن ومؤسسات الفكر والثقافة ولكن تكريس هذا الدور يكون بالاستغلال الأمثل للملك الوقفي لزيادة عائداته، ورغم تراجع دور الوقف إبان حقبة الاستعمار إلا أن الآونة الأخيرة شهدت توجها جادا لتفعيل دور الوقف، رغم أن هذه المحاولات الجادة لإصلاح التشريعات التي تنظمه في بلادنا إلا أن مجاله لم يتعد المساجد ولا يتطلع بدور تنموي، خاصة بالنظر إلى التجارب الرائدة للوقف في الدول العربية والإسلامية في مجال الاستثمار ولتنمية الاقتصادية، كإعمار الوقف بالأردن وإنشاء الصناديق الوقفية بالكويت، والأسهم الوقفية بالسودان ومنح القروض الصغيرة في الهند.

والأملاك الوقفية العقارية العامة هي تلك التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها لجهة معينة، وقد حصر المشرع الجزائري بالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 والمتعلق بالأوقاف في مادته الأولى نطاق تطبيق القانون 10/91 على الأوقاف العامة كما عدل نص المادة 06 منه والمتضمنة أنواع الوقف وخص بالذكر الوقف العام فقط الذي هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان وقف يحدد فيه مصرف معين، ووقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده كما حصر الموقوف عليه في الشخص المعنوي الذي لا يشوبه ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

ولقد جعلت الشريعة الإسلامية نظام الوقف نظام مميزا حين خصته بالعديد من الأحكام الخاصة، وهو ما حذا حدوه التشريع أو القانون إذ نص المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 10/91المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق ل27 أفريل 1991م المتضمن قانون الوقف في المادة 03 منه على أنه "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"

وبما أن الملك الوقفي في الأصل لا يجوز التصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية، إلا أن هذه الفكرة تعتبر مرنة من حيث طرحها، فالوقف باعتباره دائما ومؤبدا قد ترد ضرورات عملية تجعله قابلا للتصرف فيه، حيث انه إذا خرب ولم يرج منه نفع كان من اللازم التصرف فيه تحقيقا لمصلحه الوقف، لذا اقر الفقهاء ما يسمى بالشروط العشرة وهي الشروط الصحيحة المتفق عليها والتي تدخل في أحكام الوقف وتتمثل هذه الشروط في الزيادة والنقصان، الحرمان والإعطاء، الإدخال والإخراج، التبديل والتغيير، الإبدال والاستبدال وهذا الأخير اخذ به المشرع الجزائري في المادة 24 من قانون الأوقاف العامة.

ومن خصائص الوقف أيضا أنه حق عيني تبرعي له شخصية معنوية واستقلال مالي يجوز الانتفاع به وفقا لأحكام القانون، وهو ما جعل المشرع يسن العديد من الأنظمة والتشريعات الخاصة بإدارته وتسييره، وذلك عن طريق وضع سبل وإجراءات خاصة تتناسب مع طبيعة الوقف.

وقد حققت مسألة استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة في الجزائر درجة كبيرة من الاهتمام التشريعي لأننا لانتسى أن الأملاك الوقفية شهدت تدهورا كبيرا في الفترة الاستعمارية نتيجة سياسة السلب والنهب الاستعماري المنتهجة من قبل المستعمر الفرنسي، ليستمر إهمال وتهميش الأملاك الوقفية حتى بعد الاستقلال بسبب غياب الإطار التشريعي المنظم لهذا الصنف من الأملاك. ولسد هذا الفراغ القانوني صدر أول نص قانوني يعني بتنظيم الأملاك الوقفية وهو المرسوم رقم 64-283 المتضمن الأملاك الحبسية العامة حيث تضمن المرسوم رقم 11في احد مواده أنواع الأملاك الحبسية، وحددت الأشخاص الموكل لهم تسييرها كما تضمن أحكام الأوقاف المؤجرة، إلا أن هذا المرسوم لم يجد تطبيق واسع بل كان في حيز جد ضيق ومما زاد من تدهور وضعية الأملاك الوقفية صدور الأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أمم العديد من الأملاك الوقفية وألحقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية، رغم أن هذا القانون قد استثنى الأراضي الوقفية من التأميم.

ثم جاء بعدها القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة الذي وضع الإطار القانوني العام للأملاك الوقفية غير أن هذا القانون لم يبين كيفية استثمار الأملاك الوقفية، حيث اكتفى بتخصيص 8مواد بين فيها تعريف الوقف والشروط المتعلقة بالواقف والموقوف عليه.

ومع تبني الجزائر لنظام اقتصاد السوق تم إصدار دستور سنة 1989 وأضحت الأملاك الوقفية معترفا بها وتتمتع بحماية دستورية، كما تم تصنيفها كملكية مستقلة إلى جانب الملكية الوطنية والملكية الخاصة بموجب المادة 23 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، وتم بمقتضى هذا القانون تعريف الأملاك الوقفية وإلغاء الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، ونص على إمكانية استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة وتسيرها لقانون خاص.

وتطبيقا لذلك الأمر صدر قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف الذي يعد نقلة نوعية في مجال الاهتمام بالأملاك الوقفية وهذا باعتباره أول قانون مستقل وضع المبادئ العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسيرها وحفظها وحمايتها، غير أنه نص على إمكانية استثمار الأملاك الوقفية في مادة واحدة وهي المادة 45 التي وضحت كيفية استغلال الأملاك الوقفية وتم تناول مسألة التأجير.

ويعد قانون 91-10 أول قانون جاء خاص بالأوقاف لأجل توفير الحماية ومحاولته لحفظ وتحسين تسيير هذه الأملاك الوقفية، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها الذي وضح وفصل في أحكام إيجار الأملاك الوقفية إلى أن جاء القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف الذي عكس رغبة المشرع الجزائري في تفعيل الاستثمار الوقفي والارتقاء به، فقد تضمن هذا القانون العديد من الصيغ الإستثمارية، وعلى الرغم من تعدد صيغ الاستغلال للأملاك الوقفية إلا أننا نرى الواقع العملي ركز على صيغ الإيجار كصيغة استثمارية واضحة وموسعة في استغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة، دون غيره من الصيغ الموضحة قانونا في القانون رقم 07- 01 (كعقد الحكر وعقد المزارعة وعقد المساقاة)وهذا لأن هذه الصيغ جاءت غامضة ولم يتم التفصيل فيها بشكل واضح، ولم يتم تفصيل أحكامها.

و بتطور طرق وأساليب تسيير واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية طرأت مستجدات ونظريات للتحايل على أحكام الوقف لجمودها مما أدى بالمشرع إلى إدخال 12 مادة للقانون رقم 10/91 سنة 2001 وذلك من المادة 26 مكرر إلى غاية 26 مكرر 11 باستحداث عقود تستثمر بها الأملاك الوقفية، فضلا عن إيجارها.

ولقد قام المشرع الجزائري بالإضافة إلى ما سبق ذكره، مواصلة اهتمامه بمسألة الاستثمار في الأملاك الوقفية العقارية العامة و ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المتعلق بإيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث تضمن هذا المرسوم جملة من الآليات المتعلقة بإيجار العقار الوقفي الفلاحي وهذا على خلاف الأملاك العقارية الأخرى نظرا للأهمية التي يكتسبها هذا الصنف من الأوقاف فهو يؤدي وظيفة مزدوجة اجتماعية واقتصادية.

- **أهمية الدراسة:** تتمثل أهمية الدراسة في البحث في جميع محطات التي تشمل استغلال واستثمار الأملاك الوقفية بصفة عامة، وصيغة الإيجار بصفة خاصة والإلمام بالنصوص التشريعية والقانونية المنظمة لهذا المجال المتعلق بصيغ استثمار الأملاك الوقفية وكذلك التعرف على المفاهيم المتعلقة ب ذلك وهذا من خلال التفصيل في الإيجار كصيغة أو كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية التي تم النص عليها من قبل المشرع واعتماد

العمل بها لتحقيق التنمية الاقتصادية وتعزيز مكانة استثمار الأملاك الوقفية بعد كل التهميش الذي كان يحيط بها، وبما أن الوقف هو عبارة عن ميدان ديني مفاده التعبد بربح الأجر وللوقف دو جد هام وفعال في شتى الميادين. ولعل كثرة المنازعات والقضايا المعروضة على مستوى الجهات القضائية أكبر دليل على العبث والتهميش الذي طغى على الأملاك الوقفية وسوء استغلالها وبهذا يكون همنا الأكبر هنا هو البحث عن طرق مناسبة لاستغلال الملك الوقفي. وبتطور طرق وأساليب تسيير واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية طرأت مستجدات ونظريات للتحايل على أحكام الوقف لجمودها مما أدى بالمشرع إلى إدخال 12 مادة للقانون رقم 10/91 سنة 2001 وذلك من المادة 26 مكرر إلى غاية 26 مكرر 11 باستحداث عقود تستثمر بها الأملاك الوقفية، فضلا عن إيجارها.

– **أهداف الدراسة:** تتمثل أهداف الدراسة في توضيح الطرق الناجحة في استغلال الأملاك الوقفية وتحسين الأداء في مجالاته الدينية والاجتماعية والاقتصادية، وزيادة على ذلك إبراز عناصره وتميزه ونتائج استثماره على التنمية بمختلف مجالاتها وكذلك توضيح آثاره الايجابية على الفرد والمجتمع.

كما نرى أن كثرة الخوض والبحث في موضوع الوقف بكل حدوده يسهل على الخوض فيما بعد في مواضيع أخرى متعلقة بنفس الموضوع وكذلك إبراز العلاقة بين الوقف والاستثمار وكيفية استثمار المال الوقفي ليصبح عائدا ماليا للدولة الجزائرية والوقوف على الترسانة القانونية والتشريعية التي وضعها ونظمها المشرع الجزائري لإنشاء الهياكل والآليات المسؤولة عن الاستثمار الوقفي وكذلك معرفة كل الصيغة موضوع بحثنا ودورها في تطوير طرق الاستثمار والدعم التنموي لزيادة الطاقة الإنتاجية في جميع القطاعات.

– **أسباب اختيار عنوان الموضوع:** من بين أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار موضوع استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار في التشريع الجزائري ما يلي:

– **أولا: الأسباب الذاتية:** حب التجدد في ميدان البحث العلمي من خلال اختيار موضوع قليل التداول وكما أننا اعتبرناه ذو أهمية شرعية وقانونية معا وبذلك نعزز ونثمن معلوماتنا الدينية التي ترمي لقيم سامية لأن ديننا الحنيف جاء لإرساء مبادئ المحبة

والتعاون بين أفراد المجتمع الواحد وتوضيح أهمية ما جاء به الإسلام من نصوص شرعية وأحاديث تتعلق بالملك الوقفي ومدى علاقته بالجانب القانوني، والحث على تعميم القيم السامية والنبيلة لكلا المجالين الديني والقانوني لأن الواضح أن الكثير من الأشخاص يظن أن الدين بعيد عن القانون لكن الأصل أن القانون منبعه هو الشرع لمن صدق في دراسة الشريعة والقانون معا.

ثانيا: الأسباب الموضوعية: يمكننا حصرها في أنه من خلال موضوعنا هذا استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار في أن لنا رغبة في التعمق في مجال تخصصنا والخوض في مجال الأحكام والنصوص التي وضعها المشرع الجزائري لحماية الأملاك الوقفية بعدما كانت نختص بالجانب الشرعي فقط دون القانوني فهنا نرى أن القانون وسع دائرة الاستغلال من خلال تفعيل الآليات الوقفية والصيغ التي نظم بها المشرع الجزائري تسير الأملاك الوقفية.

– **الإشكالية:** مما لاشك فيه أن موضوع الوقف لم يكن له صدى ولم يكن ضمن دائرة الاهتمام خاصة من جراء تعسف وظلم المستعمر لهدف تحطيم مبادئ الشريعة من جهة، وتحطيم التنمية الوطنية من جهة أخرى. وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى خلق منظومة قانونية تشتمل على نصوص قانونين تنظم سير الأملاك الوقفية وتكون مستوحاة من الشريعة لأن طابع الملك الوقفي طابع شرعي محض، والمتتبع لموضوع الاستثمار في الوقف يرى أنه حديث في الميدان القانوني ورغم اجتهاد المشرع الجزائري في خلق صيغ متعددة لتحقيق الغرض المنشود الذي هدفه توسيع الاستغلال وخلق تنمية متعددة نجد أن هناك بعض الصعوبات والإشكاليات وبالتالي فإننا نطرح الإشكالية التالية: **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في اعتبار الإيجار طريق لاستثمار الأملاك الوقفية ؟.**

ويمكننا إدراج التساؤلات الفرعية التالية أيضا:

– ما لمقصود باستثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار؟

– ماهي الإجراءات القانونية؟ والآثار الناتجة عنها ؟وسبل حل المنازعات الناتجة عن هذه الصيغة من الاستغلال في استثمار الأملاك الوقفية ؟

المـنهج المتبـع: ولقد تم اعتماد المنهج الوصفي في هذه الدراسة من خلال بيان مختلف التعريفات ذات صلة بموضوع الدراسة والوقوف على ضوابط استثمار الأملاك الوقفية بصيغة الإيجار ومع شرح وتحليل النصوص القانونية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية.

ابرز الصعوبات التي واجهتنا: من بين أهم الصعوبات التي واجهتنا من خلال بحثنا هذا نذكر ما يلي:

– حداثة الموضوع من حيث كونه لم يتم التطرق إليه كثيرا وبالتالي نقص المراجع التي تتحدث عنه.

– قلة الاجتهادات القضائية في موضوع الوقف بصفة عامة وصيغ الاستثمار فيه بصفة خاصة ضيق الوقت لتوسع في الموضوع أكثر وتأخر تحديد الأستاذ المشرف بالمقارنة مع تاريخ وضعنا لمشروع المذكرة مجملا لنكتشف الأخطاء متأخرين ونعيد العمل مجددا.

تقسيم الدراسة: لكي نقوم بمعالجة هذا الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين أساسيين

الفصل الأول بعنوان: الإطار القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار وقد تطرقنا فيه إلى مبحثين تضمن المبحث الأول مفهوم عقد إيجار الأملاك الوقفية، وأما المبحث الثاني فقد تضمن الإجراءات القانونية في عقد إيجار الأملاك الوقفية.

وتناولنا في الفصل الثاني: آثار عقد إيجار الأملاك الوقفية تطرقنا فيه إلى مبحثين حيث تضمن المبحث الأول حقوق والتزامات المستأجر والمؤجر وخصصنا المبحث الثاني إلى طرق انقضاء أو انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية.

وفي الأخير خاتمة لخصنا فيها ماتم تناوله مرفقة بتوصيات متعددة.

الفصـــــــــل الأول

الإطار القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجـــــار

الفصل الأول:

الإطار القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار

بالنظر للمكانة التي حظي بها الملك الوقفي ورغبة في توسيع وتحسين دائرة استغلاله في الدفع بوتيرة عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي هذا الإطار حاول المشرع الجزائري الاستفادة من هذه الثروة الوقفية وذلك باستثمارها ويقصد بالاستثمار توظيف الأموال بهدف الحصول على الربح والعائد فقد يكون مادي أو غير مادي لذلك يمكن القول بشكل عام أي أن الاستثمار يعني تخصيص بعض الموارد في الوقت الحاضر من أجل الحصول على عوائد في المستقبل، كما يعرف بأنه عملية التضحية بالاستهلاك الحالي للأموال أو أي مورد أخرى بغرض الحصول على إشباع أكبر المستقبل، نتيجة توقع الحصول على عوائد أعلى، وبالتالي فعملية الاستثمار تعني قيام الفرد بعدم استهلاك موارده بشكل كامل بإنفاقها على السلع والخدمات، وفي نفس الوقت قيام هذا الفرد بتوجيه الجزء المدخر من الأموال إلى مجالات التحقق إشباع مالي لكن لكنها تحقق إشباع مستقبلي [1]، ويمكننا أن نقول أن العقار الوقفي العام هو الموجه للاستثمار بأنه اتفاق ومكتوب يبرم بين السلطة الكلفة بالأوقاف والمستثمر، محله عقار وقفي يكون أرضا مبنية أو غير مبنية، يلتزم المستثمر بموجب هذا الاتفاق بإنجاز المشروع الاستثماري خلال آجال محددة مقابل دفع أجرة ويثبت له حق الانتفاع بعائدات الاستغلال، وتطوير طرق وأساليب تسير استثمار وتنمية الأملاك الوقفية. وبما أن الملك الوقفي لايجوز التصرف فيه في مظهره العام ولكن الاستثناء فيه أنه لترد عليه ضروريات عملية تجعله قابلا للتصرف فيه، حيث أنه إذا ما تعرض للتلف أو الضرر كان الواجب التدخل والقيام بالتصرف فيه بالطرق القانونية المشرعة قانون وفقا لقانون الأوقاف، وكذلك أقر الفقهاء ما يسمى بالشروط العشرة وهي الشروط التي تتمثل في الزيادة

[1]– ذبيح سفيان، طاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة، في ضل المرسوم التنفيذي رقم 18–213(شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة مج04، ع 20، 2019– ص1417.

والنقصان، الحرمان والإعطاء، الإدخال والإخراج، التبديل والتغير، الإبدال والاستبدال، وهذا الأخير أخد به المشرع الجزائري في المادة 24من قانون الأوقاف العامة.

وبالنظر لطرق الاستغلال التي شرعها القانون وعن طريق استثمار الملك الوقفي نجد الإيجار الذي سوف نتطرق له بالتفصيل في ما هو قادم من أساسيات الخطة المتبعة في هذا البحث.

المبحث الأول:

مفهوم عقد إيجار الأملاك الوقفية

سوف نتناول في هذا المبحث المفاهيم والتعريفات القانونية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية وأهم العناصر المحددة لهذا العقد الذي أعتبر أنه صيغة من صيغ الاستثمار في الملك الوقفي ومن المعروف قانونا أن عقد الإيجار كان ولا زال من بين أهم التقنيات لاستغلال الأملاك الوقفية، وقد سن المشرع الجزائري هذه التقنية من خلال قانون الأوقاف رقم 10/91 وذلك بموجب المادة 42 منه التي تنص على ما يلي: "**تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة التنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية**"، كما أضاف التعديل المتعلق بقانون الوقف المادة 26 مكرر 8التي نصت على أن عقود إيجار الأملاك الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية تخضع للقانون المدني والتجاري.

وقد أحال قانون الأوقاف على المرسوم 98-381 في إيجار الأملاك الوقفية الذي نجده قد تناول هذا الموضوع في الفصل الثالث منه من المادة 22 إلى المادة 30، من خلال هذه النصوص وغيرها.

المطلب الأول :تعريف عقد إيجار الأملاك الوقفية.

الملاحظ من المشرع الجزائري أنه أحال كل ما يتعلق بعقود الإيجار للأملاك الوقفية إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، ولكي يتسنى لنا ضبط المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بتعريف واضح وجامع لعقد الإيجار في استثمار الأملاك الوقفية قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين من خلال الإلمام بالتعريف الاصطلاحي والتعريف القانوني لعقد إيجار الأملاك الوقفية .

التعريف الفقهي .

سوف نورد هنا التعريف اللغوي والاصطلاحي لعقد إيجار الأملاك الوقفية

أولا: لغـــــة: لإجارة من الفعل أجر ولها عدة معاني، فالأول الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكسير، وعلى قول الخليل فإن الأجر هو جزاء العمل وبالنظر للفعل أجر أجرا، والمفعول مأجور، والأجير :المستأجر والإجارة ما أعطيت من أجر في عمل[1].

أجرة (مؤاجرة)الرجل: أي اتخذه أجيرا، (إيجار)الدار من الشخص :أكراه إياه، الأجر (جمع أجور وأجار، الثواب والمكافأة[2].

وأجر الشيء: أكراه فلانا على كذا: أعطاه أجرا والعامل صاحب العمل: رضي أن يكون أجيرا عنده والله عنده: أثابه، (أجرة): يؤجرا إيجارا. (الإجارة): الأجرة على العمل. عقد تمليك نفع مقصود من العين بعوض[3].

وإيجار مفرد جمعها إيجارات (لغير المصدر :مصدر آجر، شقة للإيجار معروضة للإجارة [4].

ثانيا: المعنى الاصطلاحي للإجارة: لقد كانت الشريعة الإسلامية هي السباقة في الوجود بالمقارنة مع القوانين الوضعية لذلك نظمت عقد الإيجار ضمن الأحكام الخاصة بالمعاملات هذه الأخيرة التي تنظم العلاقات بين الأفراد، وسوف نتناول بالتفصيل تعريف الإجارة عند فقهاء المذاهب الأربعة:

*الإجارة عند الحنفية: يعرف بأنه عقد تمليك ونفع والتمليك هو جنس يشمل بيع العين والمنعة وهي تمليك نفع معلوم بعوض كذلك[5].

---

[1]– أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون، معجم مقاييس اللغة، ج06، د، ط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، د، ب، ن، د، س، ن، ص86.

[2]– أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، مج 01، دار البرهان القاهرة، د، س، ص14.

[3]– المعجم الوجيز، معجم اللغة العربية ط01، د، ب، ن، 2003، ص07.

[4]– أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة م1، عالم الكتب، ط1، مصر، 2008، ص 65.

[5]– محمد آمين الشهير بابن عابدين، رد المختار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار، كتاب الإجارة، ج90، د، ط، دار علم الكتب، الرياض، 2003، ص 04.

*الإجارة عند المالكية: هي عقد معاوضة متعلق بمنفعة أي تمليك لمنفعة العين في نظير ومقابل عوض والمنفعة في إجارة العين تكون نظير العوض الذي يحصل عليه المستأجر. والإجارة عند المالكية مبنية على البيع فكل ما جاز بيعه جازت إجارته .

*الإجارة عند الشافعية: هي كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، وتقدر منفعته بأحد الآمرين بمدة أو بعمل، وتعد الإجارة صنف من البيوع لأنها تمليك لكل واحد منهما من صاحبه.

*الإجارة عند الحنابلة: الإجارة مشتقة من الأجر وهو العوض ومنه يسمى الثواب والأجر، وهي عقد على منفعة مباحة مدة معلومة من عين معينة بعوض معلوم والانتفاع كما عرفت الإجارة عند الحنابلة بأنه بيع على المنافع ولأن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز عقد البيع على الأعيان وجب أن يجوز على عقد الإجارة على المنافع [1].

ومن خلال هذه التعريفات يتضح لنا أن عقد الإجارة هو نوع من أنواع البيوع وهذا لأن البيوع تعد اجارة لكون أن المؤجر يقوم ببيبيع منفعة الشيئ المؤجر إلى المستأجر، وإن ما ذهبت إليه وهبة الزحيلي هو أن عقد الإجارة مثله مثل البيع فقط يختلف عنه كونه عقد مؤقت، ومدام هو عقد معاوضة فهذا يعني أنه يقوم المؤجر بتمليك المنفعة للمستأجر مقابل عوض أو أجرة يدفعها هذا الأخير للمؤجر[2].

المطلب الثاني: عناصر عقد إيجار الأملاك الوقفية

عقد الإيجار كغيره من العقود لا تصح إلا توفرت جميع شروطه وأركانه القانونية والتي تتمثل في الرضى والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه. ونظرا لخصوصية أطراف عقد إيجار الأملاك الوقفية ارتأينا أن ندرس عناصره من خلال التطرق إلى أطرافه ثم كيفية إبرامه ومحله والكتابة وليتم تناول هذه العناصر بالتفصيل في هذا المطلب قمنا بتقسيمه إلى أربعة فروع حيث تضمن الفرع الأول (طرفا العقد)، الفرع الثاني

[1] -الشيخ مرعي بن يوسف الحنبلي مع حاشية الشيخ محمد بن مانع، دليل الطابعلي مذهب الإمام بن حنبل، ط02، منشورات المكتب الإسلامي، د، ب، ن، 1969، ص141.

[2]-وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته النظريات الفقهية والعقود، ج4، دار الفكر، ط2، سوريا، 1985، ص732.

(المدة التي تعد عنصر جوهري)الفرع الثالث (محل العقد الذي يعتبر منفعة الأرض المؤجرة) والفرع الرابع تمثل في (الشكلية باعتبار أن عقد إيجار الأراضي الوقفية عقد شكلي).

الفرع الأول: أطرافـــــــــه.

ليتم عقد الإيجار في الملك الوقفي بين طرفين وهما المؤجر والمستأجر إلا أنه ونظرا لطبيعة الملك الوقفي في حد ذاته باعتبار انه يتمتع بالشخصية المعنوية فعلى المؤجر أن يكون ممثلا له، وعليه ندرس أطراف العقد كما يلي:

***أولا:** صاحب الحق في تأجير الملك الوقفي: أو ما يعرف بالمؤجر حيث نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، ونصت المادة 3من المرسوم رقم200/2000 المؤرخ في 2000/06/26 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والتي تنص على ما يلي: "من صلاحيات الشؤون الدينية إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع المعمول بها وبذلك فإن وزارة الشؤون والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وباعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الملك الوقفي أي أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو الطرف المؤجر في عقد الإيجار وهو صاحب الحق في التأجير[1].

***ثانيا:** صاحب الحق في استئجار الملك الوقفي: (المستأجر) يعتبر المستأجر الطرف الثاني في إيجار الأملاك الوقفية حيث أوضحت المادتين 8/7 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 لشروط الواجب توافرها في الشخص الطبيعي، إضافة إلى الشروط العامة الممثلة خاصة في الأهلية وإلا كان باطلا وهي:

[1]- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.، جريدة رسمية 1978، عدد78.

✓لايجوز للناظر أن يؤجر الوقف لمن لايقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج منعا للتهمة وهذا بحسب قول أبي حنيفة.

✓أن يكون المستأجر ذو جنسية جزائرية.

✓ليس للمتولي أن يؤجر عقارا من عقارات الوقف لنفسه ولا لأحد من أولاده الذين هم من تحت ولايته الشرعية، وإذا شاء ذهب إلى القاضي وهو الذي يؤجر له مايريد فعدم جواز أن يكون المستأجر هو المتولي نفسه مرده

✓أن يكون المستأجر هو المتولي نفسه مرده إلى أن الشخص الواحد لايصح له أن يتولى طرفي العقد الواحد.

✓ويستثنى من هذه القيود حالة الضرورة، كما لو ألمت بالوقف نائبه أو استحق على الوقف دين أو إذا لم يوجد من يستأجر الوقف إلا من بدل المثل التي يعتد بها هي التي تتحقق في حالة وجود راغب في استئجار العين الموقوفة، وإذا لم يرغب إلا بأقل كان هو بدل المثل[1].

وبالنسبة للإيجار في الأرضي الوقفية الفلاحية فإنه يشترط ما يلي "أن يكون المستأجر فلاح، ويتوجب عليه كذلك تقديم شهادة تكوين أو التأهيل في المجال الفلاحي. كما نصت المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه على أنه يتوجب أن يكون الشخص الاعتبار بالمستفيد من الإيجار في الأراضي الوقفية الفلاحية خاضعا للقانون الجزائري، وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة. أما المستأجر في حالة الأرض الوقفية المسترجعة من الدولة، فإن الفلاح هو الذي يكون عضوا في المستثمرة الفلاحية جماعية أو فردية فيكون مستفيدا من حق الانتفاع الدائم في إطار القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية، وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي تم استبداله بحق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.[2]

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998، ص14/09 .

[2]– قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادر في 2010/08/28.

الفرع الثاني: المـــــــدة

تعتبر المدة قانونيا عنصرا جوهريا في عقد إيجار الأملاك الوقفية إذا لا ينعقد إلا إذا اتفق المتعاقدان على تحديدها، وكذلك لايجوز الاتفاق على أن يكون عقد الإيجار مؤبدا ومن خلال المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 نصت على ضرورة تحديد مدة عقد الإيجار وهو ماذهب إليه جمهور الفقهاء الذين يرون أن إجارة الملك الوقفي لاتصح مطلقة، بل يجب تحديدها بمدة معينة[1]. لأن إطلاق الإجارة يتسبب في إضرار المستحقين، وضياع العين المؤجرة وكذا طمع المستأجرين، وكل ذلك متسبب في ضياع المصالح المختلفة[2] وتحدد مدة عقد الإيجار الوقفي حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه، وفقا لنص المادة 27 السالفة الذكر في فقرتها الثانية، لكن المشرع الجزائري لم يضع معايير التفريق بين أنواع الوقف ولا المدة المطبقة على كل نوع، لذلك يتوجب الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية وفقا لما نصت عليه المادة 02من قانون الأوقاف رقم 91-10 والشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي، والقول المعمول عليه فيها ألا تزيد مدة الإجارة على سنة في والحانوت أو النقص في إجارة الأرض[3].

إلا إن النموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في عقود إيجار الأوقاف يعتمد بالنسبة للمحلات التجارية مدة عشرون (20) شهرا، كحد أقصى لايجوز تجاوزها، تفاديا للتعويض الاستحقاقي الذي كان معمولا به في القانون التجاري قبل تعديله بموجب القانون رقم 02/05.وأما الأملاك الوقفية الأخرى، فلا تزيد المدة على 03 سنوات وهو ما أكده تعديل القانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 في نص المادة 468 التي تنص على "لا يجوز لمن يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، وإذا فقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تنخفض المدة إلى ثلاث سنوات"

[1]- محمد عبيد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، الجزء الثاني، مطبعة الإرشاد بغداد، 1977، ص88.

[2]- راغب السرجاني، روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، الطبعة، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الجيزة، (مصر)2010.

[3]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1424.

ويخضع عقد الإيجار الوقفي للتجديد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإن لم يتم التجديد خلال هذه المدة، تطبق أحكام القانون المدني، وفقا للمادة 3/27من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

الفرع الثالث: الـــمحل

ويقصد بالمحل في عقد الإيجار تمكين المستثمر من العين المؤجرة مقابل مبلغ يدفعه المستأجر. وهنا سوف نوضح بين الجزئيات الآتية:

***أولا: الشيء المؤجر:** وقد يكون الشيء المؤجر عبارة عن عقار كالمباني بأنواعها والأراضي البيضاء التي تؤجر لاستغلالها كمخازن مثلا وقد يكون الإيجار واردا على المنقول كالآلات الميكانيكية والأجهزة الوقفية، كما يأخذ المحل في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي طابعا مزدوجا فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين أو الشيء المؤجر تلك العملية القانونية المراد تحقيقها منه، وتتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر مقابل بدل الإيجار أو الأجرة باعتبار إن عقد الإيجار من عقود المدة. [1]

***ثانيا: بدل الإيجار:** وهو المال الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وفي حين تخلف الأجرة أعتبر العقد باطلا، وقد أخضع بدل الإيجار لأحكام المرسوم رقم 98-381 لإجراءات خاصة يحدد عن طريقها وهي المزاد العلني والتراضي، فيتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى إذا تم عقد الإيجار عن طريق المزاد العلني، ويتحدد السعر وفق أسلوبين:

أسلوب القيمة الإيجارية: في هذا الأسلوب يتحدد السعر الأدنى فيه بالقيمة الايجارية والتي تمثل السعر العادي لإيجار عقار مادي قيمة استعمال محددة في ظروف عادية،

[1]- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر 2010ص 46.

وتعتبر هذه القيمة مبدئيا متساوية عندما تكون في نفس الحي بصدد أملاك ذات شروط استغلال متشابهة [1]

أسلوب القيمة التجارية: ويعتمد هذا الأسلوب على القيمة التجارية للملك الوقفي مع العلم أن عملية التحديد تستوجب الآخذ بعين الاعتبار العناصر التقديرية للقيمة من عوامل مادية (الموقع، المساحة، شبكة المياه الصالحة للشرب، شبكة الكهرباء، مواد البناء المستعملة، حداثة البناء أو قدمه...)وعوامل قانونية التي لها تأثيرها على القيمة العقارية للملك الوقفي وهذا تحسبا لوجود ارتفاقات سلبية وايجابية لاسيما من ناحية التعمير، وعوامل اقتصادية متمثلة في الموقع وحالة السوق العقاري المحلي، والنمو الاقتصادي للناحية وكذلك القرب من المدن الكبرى وشبكة الطرقات، ويحدد السعر النهائي بعد إجراء المزايدة، والسعر المرسوم عليه هو ثمن الإيجار المعتمدة.[2]

الفرع الرابع: الشكلـــــية.

إن الحكمة من اشتراط الشكلية هي حماية المستأجر كما أنه من شأنه أن يخدم مصلحة المؤجر والمستأجر، باعتبار أن العقد المكتوب يحفظ للطرفين الشروط التعاقدية بينهما كالاتفاق على المدة والاتفاق على ثمن معين لقاء استغلال العين المؤجرة، كما يضمن العقد المكتوب للطرفين الحق في طلب تعديل ومراجعة بعض الشروط التعاقدية بينهما، وبالتالي إذا تضمن العقد المكتوب ضمانات معينة فإنه يكون بإمكان المؤجر مثلا الاحتجاج بها، ولا يجوز للمستأجر إلا الإثبات بالكتابة.

[1] – لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج –البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2013.، ص60.

[2] – محمد مقران، التقييمات العقارية، محاضرة قدمت للدورة الوطنية لوكلاء الأوقاف المنعقدة بالجزائر من 05إلى 08 نوفمبر 2001، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الجزائر 2001، ص61.، نقلا عن خير الدين مشرنن .ص175.

فعقد الإيجار سواء تعلق بمحلات تجارية أو أراضي أو محلات سكنية فإنه يتم في الشكل الرسمي ويحرره موثق كما يقيد لديه ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق كما أن هذا العقد يسجل طبقا لأحكام التسجيل ويعفى من الرسوم طبقا للمادة 44من قانون الأوقاف. [1]

ويتم كتابة العقد وفقا للأحكام العامة المتعلقة بالكتابة وتتم هذه الكتابة في مرحلتين وهما كما يلي:

أولا: قبل صدور الأمر رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني: كان عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة قبل صدور الأمر 05/07 عقدا رضائيا فلم تكن تشترط فيه الكتابة إلا أنه وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري أصبح عقدا شكليا، حيث نصت المادة 01/21على أنه تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى 2، وتطبيقا لنص المادة السالفة الذكر والتي أحالت على التنظيم فيما يخص هذه الكتابة، صدر المرسوم التنفيذي 69/94 حيث تضمن نموذجا لعقد الإيجار.

ثانيا: بعد صدور الأمر 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني: بعد صدور الأمر 05/07 أصبح عقد الإيجار، عقدا شكليا حيث أن المادة 467 نصت على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ وإلا كان باطلا "يلاحظ من هذا النص أن المشرع أوجب الكتابة في عقد الإيجار.

ويجدر بنا هنا الإشارة إلى بعض العقود الخاصة بعقد الإيجار في الأملاك الوقفية التي تتطلب تسجيلها وشهرها وهي نوعان:

أ-عقد الإيجار لمدة 12 سنة: والذي جاء الحديث عنه في نص المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 "يخضع عقد الإيجار إلى إجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة (12) سنة فما فوق "

[1]- بن مشرنن خير الدين إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، 2012/2011، تخصص قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، ص 182.

[2]- خديجة غازي، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2019، ص93.

وهذا الإجراء تطبيقا لما في جاء في الأمر رقم 75-74 في نص المادة 17 منه المؤرخ في 11975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة، وتأسيس السجل العقاري، أن الانجازات لمدة 12 سنة لايكون لها أي أثر بين الأطراف، ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها.

هنا يمكننا الاستنتاج أن السبب الأصلي أو الأساسي في وجوب شهر هذا النوع من عقود إيجار الأملاك الوقفية إلى أن المدة المحددة ب 12 سنة مدة طويلة يمكن أن تحدث فيها تغيرات بالشيء محل الإيجار(العين المؤجرة) من زيادة أو نقصان وهذا خاصة إذا أراد المالك بيعه أو رهنه لأنه يمنع الحائز له من الانتفاع به طوال مدة الإيجار، وعلى هذا الأساس أوجب المشرع الجزائري شهره من أجل إعلام الغير الذي يريد التعامل بشأنه حول وضعية العقار[2]

ب-عقد الإيجار لمدة 40 سنة: وهذا طبقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه "يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مسترجع معني "وهذا الإجراء خاص بأعضاء المستثمرات الفلاحية بعد إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق الإيجار في إطار إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة والتي هي بحوزة الدولة3.

وهذه العقود تعدها السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ويتم تسجيلها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقات المستثمرات الفلاحية [4].

[1]- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة الرسمية العدد 92، الصادر بتاريخ 1975/11/18.

[2]- جمال بوشناقة، شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، بدون طبعة، الجزائر، 2007، ص99.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المتضمن إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة،

[4]- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون رقم 10-03 دار هومة، طبعة ثانية، الجزائر 2014، ص214..

وهذا ماأقره المشرع الجزائري بنص المادة 31من المرسوم رقم 14-70 إذ تنص على "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناءا على دفتر الشروط المذكورة في المادة 28 الموقع من المستأجر بناءا على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرة الفلاحية مع إشارة لأرض فلاحية وقفية.

إن ما يمكننا ملاحظته هنا من خلال ما تم تناوله أن المشرع الجزائري حاول وضع طرق قانونية لاستغلال أملاك الوقف وهو الأمر الذي دفعه إلى تبني طريق الإيجار حيث يعتبر من أهم العقود التي ترد على أعيان الوقف، وهذا لاعتبارها من أيسر الطرق لتوفير الموارد المالية اللازمة لصيانة الوقف وتغطية نفقاته.

كما أن عقد إيجار الأملاك الوقفية يتوجب أن يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدر النظام القانوني للوقف، ولأحكام وقواعد عقد إيجار العادي في القانون المدني من حيث شروط صحته(عناصره التي يقوم عليها الرضا، المحل، السبب، الشكلية.) إلا أنه في بعض الحالات قد نجد بعض الاستثناءات وهذا لطبيعة الوقف وأهمية الحفاظ عليه وحميته قانونيا.

المطلب الثالث: مجال تطبيق عقد إيجار الأملاك الوقفية.

مما سبق ذكره نلاحظ أن الأملاك الوقفية تعرضت لانتهاكات متعددة وخاصة بعد الحقبة الاستعمارية وسوء التصرف فيها واستغلالها العشوائي وهذا بالرغم من أن الوقف له أحكام خاصة تحكمه لأنه ذو طابع تعبدي وعقائدي شرع لأجل التقرب إلى الله ل ذلك خصصها المشرع الجزائري بنفس الحماية التي رصدها إلى الأملاك العمومية الوطنية، عدم قابليتها للتصرف والحجز والتقادم، لكن للأسف الشديد المشرع الجزائري خرق هذه الحماية وقام بعديد من التصرفات القانونية بل تجاوز حتى الأحكام المتضمنة في المرسوم رقم 283/64، وكل هذا جاء من أجل تحقيق الاستغلال والاستثمار. ولكي نستطيع تحديد مجال تطبيق إيجار الأملاك الوقفية بمختلف مجالاتها يتوجب علينا الرجوع إلى القوانين والمراسيم التي تحكمها، كما لاننسى أن الأملاك الوقفية شقين منها السكني ومنها الفلاحي ونظرا لبعض الغموض في تفصيل أحكام الأملاك الوقفية وقلة المراجع في مجال تطبيق إيجار

الأملاك الوقفية سوف يكون تركيزنا على مجال تطبيق الإيجار في الأراضي الفلاحية حيث تصنف الأملاك الوقفية في عقد الإيجار التي بينتها مختلف النصوص التنظيمية التي لها علاقة بالأملاك الوقفية، ولتوضيح سوف نتناول في هذا المطلب في فرعين حيث يتم تناول الأملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة وفي الفرع الثاني الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.

الفرع الأول: الأملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة.

تميزت الأملاك الوقفية بصفات وأحكام جعلتها ذات طابع قانوني خاص كما سبق التطرق إلى ذلك في عدة مواضع سابقة، والأصل في جميع أملاك الوقف أنها قابلة للتأجير و ذلك لطبيعتها وطبقا لما نصت عليه المادة 22من المرسوم التنفيذي رقم 98-381على أنه "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من قانون الأوقاف سواء كان بناء أو أرضا بيضاء زراعية، أو مشجرة "ولا يستثنى منها إلا ماكانت طبيعته أو وضعيته القانونية تتعارض مع التأجير، أو إذا أشترط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التأجير، ومثال ذلك النقود التي لايمكن إيجارها بل تثميرها بطرق تناسب طبيعتها [1].

وعليه فإن كل أرض وقفية فلاحية معلومة بحصرها، يجوز إيجارها، وتسري عليها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70[2]، لاسيما المادة 02 من المرسوم نفسه.

وبما أن كما سبق الذكر أن الأملاك الوقفية اهتزت مكنتها في مراحل متعددة بسبب الانتهاكات التي تعرضت لها من الخواص والمؤسسات العمومية التي لها بسبب غياب منظومة تشريعية تحميها وتصونها[3].وهذا الانتهاك والاستغلال سواء كان ذلك بالاستحواذ عليها أو ضمها إلى صندوق الثروة الزراعية وتأمينها، وظل الحال على ذلك إلى حين مجئ قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، والذي أقر على إرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها من بينها الأملاك الوقفية، غير أن عملية الاسترجاع وأشكالها منها ماتم

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 98-381، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق .

[3]- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2009، ص 75.

تقنين إجراءاته ومنها مابقي من الناحية العملية يحتاج إلى تنظيم وتقنين دقيق يحافظ على الوقف وطابعه الأبدي، كما يحافظ من جهة أخرى على الحائزين والمالكين حسني النية [1].

الفرع الثاني: الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الإيجار في الأملاك الوقفية يتضح لنا أن عملية التسوية بالنسبة للأملاك الوقفية المسترجعة من قبل الدولة بموجب قانون الثورة الزراعية التي أقرها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، وقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف وكذا القانون 26/95 المعدل والمتمم للقانون 25/90، حيث أقرا كلا منهما باسترجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة إلى ملاكها الأصليين[2].

وقد أجاز المشرع الجزائري إيجار هذه الأراضي الوقفية الفلاحية وفق الشروط، وكيفيات شرعها القانون وبينها في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 خاصة المادة 02 من مواد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم السالف الذكر[3].

[1]- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص164.

[2]- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة .، ط3، 2013، الجزائر، ص 107..

[3]- أنظر المادة 02من المرسوم التنفيذي المتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع السابق .

المبحث الثاني:

الإجراءات القانونية في عقد إيجار الأملاك الوقفية

بالنظر للوظيفة الهامة التي يؤديها عقد الإيجار للأملاك الوقفية على المستوى الاجتماعي والاقتصادي، والتي دفعت بالمشرع الجزائري إلى سن ووضع إجراءات قانونية يحذو حذوها هذا العقد وهي المؤطر والموجه له في أغلب مراحله، وهذا ما سنتطرق له في هذا المبحث الثاني حيث قسم إلى مطلبين يشمل الأول منه الإيجار عن طريق المزاد العلني في حين يتضمن المطلب الثاني الإيجار عن طريق التراضي.

المطلب الأول: الإيجار عن طريق المزاد العلني

من المتعارف عليه أن الهيئة المخولة بالتسيير للأملاك الوقفية هي مديرية الشؤون الدينية، وهي التي تتولى إبرام عقود الإيجار على العين الموقوفة وهذا ما نصت عليه المادة 42 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والتي نصت على ما يلي:

" **تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية** " [1]

وما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت بصفة الشمولية على الأملاك الوقفية سواء كانت بناءا أو أرض عارية أو أراضي زراعية مشجرة، وهي المادة الوحيدة التي تناولت جانب إيجار الملك الوقفي قبل صدور المرسوم التنفيذي98/391 والقرار الوزاري رقم29المؤرخ في 1999/02/21

الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية

تنطلق الإجراءات التمهيدية بالإعلان عن المزاد العلني، وتحديد شروط المشاركة يتم الإعلان عن طريق إعلانات وملصقات تنشر عبر الصحف الوطنية في يوميتين على الأقل، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهارية أخرى، وذلك قبل عشرين يوما على الأقل من

[1]– العميري ياسين، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص38.

تاريخ المزايدات، وينبغي أن تبين السلطة المكلفة بالأوقاف في الإعلان على الخصوص المعلومات التالية: التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها، ومراجع المسح في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأرضي العام، ونظام السقي المطبق والثمن الأدنى المعروض الذي يتم تحديده على أساس 5/4 من إيجار المثل عن طريق الخبرة والمعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة، وفقا لما سبق ذكره أعلاه، وكذا مدة الإيجار وتحديد مكان إجراء المزاد العلني مع تحديد تاريخ إجراء المزايدات أو استقبال العروض، مع تاريخ الإعلان عنها أو فرزها.[1]

إضافة إلى ذلك هناك بعض الشروط التي الشخصية التي تعطي بلاغة قوية من شأنها دعم الشخص المقبل على دخول المزاد العلني، مثل الشروط الشخصية كالجنسية الجزائرية واثبات صفة الفلاح أو الاستفادة من تكوين فلاحي، وهناك شروط مالية والتي تتضمن القدرة على الوفاء بمبلغ الإيجار وهنا يشترط أيضا دفع كفالة الضمان والتي تمثل نسبة 10% من مبلغ القيمة الدين للإيجار وذلك بإرفاق الوصل المسلم بملف المشاركة، ويكون مآل المبلغ المدفوع هو الخصم من ثمن المزايدة في حالة رسو المزاد على المؤجر، في حين يرد المبلغ للذين لم يرسو عليهم المزاد.[2]

ومنه القاعدة العامة في إيجار الأملاك الوقفية طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381/98 هي طريقة المزايدة حتى يعطى الحق لجميع الأفراد في استئجار مثل هذا النوع من الأملاك دون تفضيل طرف على الأخر، وتجرى المزايدة تحت إشراف ناضر الشؤون الدينية باعتباره القائم أو المسؤول الأول على إدارة وتسيير العين الموقوفة، ويشاركه في ذلك مجلس سبيل الخيرات.[3]

ليتم بعد ذلك الشروع في المزاد العلني والذي جعله المشرع يتم وفقا لأسلوبين: إما عن طريق المزايدات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة.

---

[1]– أنظر المادة 04، 05، 06، من دفتر الشروط المتعلق بالمرسوم 70/14.

[2]– خالد رامول، المرجع السابق، ص 127.

[3]– جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص39.

فبالنسبة للأولى يتم الإعلان من قبل الموظف الذي يشرف على المزاد وعلى الثمن الأدنى الذي ينبغي تقديمه في كل عرض، إذ ينبغي ألا يقل عن (2000 دج) ألفين دينار إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار(000 500دج)

وبخمسة ألاف دينار (5000دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار(000 500دج) ولا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها.

وإذا لم تجر أية مزايدة يؤخر منح الإيجار ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى، وإذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في أن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.[1]

إن المزاد الشفوي يضمن ارتفاعا أكيدا للأسعار بفضل الحيوية والنشاط الذي يخلقهما جو المزايدة، غير أنه مشروط في المقابل حضور كافة المشاركين ضف إلى ذلك أن المزايدة الشفوية تكون عن طريق الزيادة في الثمن علنا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام وبحضور الراغبين إلى مكان المزايدة ولابد من إبعاد مكتب المزايدات عن الجمهور الحاضر، وينبغي على المكلف إن يحتل مكانا مرتفعا ومقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤية الجميع ثم يعلن عن افتتاح الجلسة ويليها فورا دفتر الشروط الخاص.

أما بالنسبة للطريقة الثانية وهي طريقة التعهدات المختومة حيث جاء في الفقرة ب من المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية ما يلي: " يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات الكفالة المذكورة."

[1]– محمد الأمين بلقاسم، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2004، ص36.

ويمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية فيأخر موعد يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم وصلا بذلك، وإذا كان عن طريق البريد يجب أن يكون في رسالة موصى عليها لامع إشعار بالاستلام زفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما عبارة من أجل إيجار. .....الجزء رقم. .....المزاد المؤرخ في. .....ويترتب على تقديم العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغاءه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع.[1]

لقد تعدد الحديث عن مكتب المزاد إذ هو عبارة عن مكتب مستحدث لفتح الأظرفة بموجب الفقرة ج من نص المادة03 المذكورة سابقا حيث يعمل هذا المكتب على قبول العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه، وفي حالة تساوي العروض يدعون إلى انتقاء فائز منهم بتعهدات جديدة أو عن طريق القرعة إذا انعدمت العروض.

وبين الأسلوب الأول والثاني تختلف طرق الإيجار بالمزاد العلني، في حين يعتبر كلا منهما منح لعرضين على سبيل الإختيار للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، مع جعل مصلحة الوقف باعتبارها مصلحة فضلى تعد ضابطا لهذه السلطة وهذا الاختيار.

الفرع الثاني: الإجراءات النهائية

أول إجراء هو الفصل في المزاد وتسوية الاحتجاجات إن وجدت، وتختلف الهيئة الفاصلة حسب أسلوب المزاد فتسمى مكتب المزاد بالنسبة للمزايدات الشفوية، في حين تسمى لجنة فتح الأظرفة بالنسبة للتعهدات المختومة.[2]

يجب على المتعهدين حضور جلسة فتح العروض شخصيا إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة فيمكن حينها إنابة الغير بوكالة خاصة، وذلك إذا تم المزاد وفقا لأسلوب

[1] –بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص40.

[2] –المرجع نفسه، الصفحة.نفسها.

التعهدات المختومة، لتقوم الهيئة بقبول العرض أو اختيار أحسنه، وهناك فعل إلزامي قانوني للجنة بقبول العرض الوحيد أو الاختيار الأنسب لصالح الوقف في حالة تعدد العروض.

وإذا تساوت العروض يتم استدعاء المتنافسين قصد انتقاء الفائز منهم، بعد تقديم تعهد جديد اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد عن طريق القرعة.[1]

تطرح لدينا هنا إشكالية جوهرية وهي الإلزام القانوني للجنة فتح الأظرفة وذلك بقبول العرض الوحيد حتى وإن كان غير ملائم أو أقل من أجرة المثل وهذا ما يتنافى مع مبدأ المصلحة الفضلى للوقف بل حري بها إلغاء عملية المزاد لعدم جدوى العرض وتنظيم عملية جديدة.

يتم في النهاية تحرير محضر المزاد العلني وذلك في نفس جلسة إجراء المزايدات الشفوية، أو فتح الأظرفة ويتم التوقيع عليه من قبل كافة أعضاء مكتب المزاد أو أعضاء اللجنة حسب الحالة مع توقيع الراسي عليه المزاد أو من يمثله.

لقد حددت المواد9 و10من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 الحالات التي يخضع لها الراسي عليه المزاد أو بصيغة أخرى المتعاقد المستأجر حيث يلزم أن يكون عارفا ومطلعا على الشيء المستأجر معرفة شاملة وكاملة ووافية، مهما كان نوعها منذ بداية المزاد إلى غاية رسوه عليه.

المطلب الثاني: الإيجار عن طريق التراضي

من الأصول التي يرتكز عليها عقد الإيجار أنه عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين ويعتبر كذلك عقد معاوضة، وهي العناصر الثلاثة التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون

[1]– جمال بوشناقة، المرجع نفسه، ص41.

المدني بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم."[1]

ويمكن اللجوء إلى الإيجار عن طريق التراضي حيث نص المرسوم 381/98 على أنه يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخير ذات الطابع الإسلامي، وذلك بترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ومن هنا يمكننا تقسيم هذا المطلب عبر فرعين يشمل الأول حالة فشل الإيجار بالمزاد العلني في حين يشمل الثاني حالة تشجيع الاستثمارات.

ولقد حددت المواد من 20 إلى 23 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 بعض الشروط الخاصة بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية والتي يمكن تعميمها أو تعديلها إلى الأملاك الوقفية الأخرى.

الفرع الأول: حالة فشل الإيجار بالمزاد العلني

نظرا لأهمية الوقف على المستوى الوطني أو الداخلي أو حتى المستوي الخارجي، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى استحداث وتحديد طرق جديدة لاستثمار الأموال الوقفية، والعمل على تنميتها وتشجيع العمليات المتعلقة بالاستثمار الوقفي، وعلى وجه الخصوص العقار واستغلاله استغلالا عقلانيا، باعتباره امتداد لسيادة الدولة الجزائرية، للمساهمة في تمويل اقتصادها وإنعاش نشاطها وحركتها التجارية الوطنية والدولية، وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.[2]

وتأخذ حالة فشل الإيجار بالمزاد العلني إتباعا ونهجا لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي كمثال واضح ونموذج يقاس عليه في إيجار باقي الأوقاف وذلك بعد نص المشرع الجزائري على ما يلي: " تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى"

[1]– القانون المدني، المرجع نفسه، صفحة 467.

[2]– استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن المهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2019، ص71.

لما قرن المشرع حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني بعدم الجدوى ومعنى هذه الأخيرة يتحقق عند تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار، لا يتسم عرض الإيجار فيهما بالجدية ويكون كذلك عند عدم بلوغ العرض المقدم الحد القانوني الأدنى للمشاركة في المزاد، فإن المقصود من المادة أعلاه أسلوب الإيجار عن طريق المزايدات الشفوية، ذلك أن المشرع وعند تنظيمه لهذه الأخيرة بين ما ينصب في معنى عدم الجدوى وفقا لما ذكر عندما قرر أن المزاد لا يتم إلا إذا قدم عرض واحد على الأقل وفقا للحد الأدنى المطلوب، وفي حالة عدم ذلك يتم تأجيل منح الإيجار إلى جلسة لاحقة تتم فيها عملية ثانية للمزايدة، وبمفهوم المخالفة يستبعد أسلوب التعهدات المختومة من نطاق ومعنى حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني، ذلك أن المشرع وعند تنظيمه لأسلوب التعهدات المختومة لم يبين ما ينصب في معنى عدم الجدوى، وكأننا بالمشرع لا تصور حالة عدم جدية عرض الإيجار المرسل أو المودع لدى المديرية، ذلك أن الحد الأدنى الذي يجب ألا يقل عنه عرض الإيجار ليكون جديا، مشترطا في كلا أسلوبي الإيجار عن طريق المزاد العلني، إذ يتم بيانه منذ الوهلة الأولى عند الإعلان عن الإيجار، ولما كان كذلك يستوجب على المشرع الجزائري مراجعة هذه النقطة.[1]

ومن خلال هذا التحليل نجد أن المشرع حاول إدراج ميكانيزمات تؤطر عملية الإيجار الوقفي مع دفاتر شروط خاصة بها لمنح نجاعة أكثر للتوجه والنهوض بالملك الوقفي.

الفرع الثاني: حالة تشجيع الاستثمارات

تعتبر مؤسسة الوقف من أبرز الهياكل التي لعبت دورا هاما وفعالا في تاريخ الحضارة الإسلامية، كونها الممول الرئيسي لكثير من المرافق كالتعليم والرعاية الصحية ومؤسسات الفكر والثقافة وغيرها، ولكن تكريس هذا الدور على أرض الواقع يكون بالاستغلال الأمثل للملك الوقفي لزيادة عائداته، والقصد هنا من استثمار الوقف هو تحقيق أكبر عائدات أو تأمين أعلى ريع من الأصل، وذلك بالبحث عن أفضل الطرق المشروعة التي تؤمن ذلك، وهو ما يحمل معنى التنمية وتثمير المواد المتوافرة والسعي الدائب لزيادتها.

[1]– حاو شين ابتسام، مفهوم التنمية المستدامة وأبعادها، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول قانون الاستثمار والتنمية المستدامة، كلية الحقوق بجامعة سوق أهراس، يومي 27و28نوفمبر 2012، ص3.

ولقد حدد المشرع الجزائري تطبيقا لنص المادة 20 من قانون الأوقاف طرقا لاستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية.

وهنا يقودنا الحديث بإسهاب عن حالة تشجيع الاستثمارات وإضافة ربطها واتصالها بجملة غاية في الفعالية والمثالية وهي التنمية المستدامة، حيث تعتبر أهم مصطلح أضيف لأبيات الفكر التنموي الحديث.[1] ولهذا المصطلح عدة مفاهيم اقتصادية واجتماعية وثقافية. ..الخ.، حسب طبيعة المنظار الذي يعتمد عليه.

ولقد عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة في نص المادة 4 فقرة 4 من القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 كما يلي: " يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية."[2]

بناءا على هذه الشروحات نجد أن هناك علاقة وطيدة بين مفهوم التنمية المستدامة والاستثمارات الوقفية وخاصة الفلاحية منها، فالمشرع الجزائري لما أجاز تأجيرها بالتراضي بهدف تشجيع الاستثمارات الفلاحية فهي لا تخرج عن مسعى المحافظة على حقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلية لتكون مستديمة دون الخروج على مبدأ المحافظة عليها وتطويرها لتكون منتجة، وبالتالي فالعناية بالملك الوقفي لا تنحصر في التشجيع على الوقف فحسب، بل لا بد من أن تتجه صوب إيجاد سلطة إدارية تسهر على تشجيع الاستثمار فيه وكذا تنميته من اجل تأدية الغاية المرجوة منه، وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى مواكبة هذا التحول ووضع سلسلة من النصوص القانونية، وذلك بغية ضمان السير الحسن لهذه الإدارة وفق توزيع مقنن لمهامها، غير أن إشراف الدولة ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على استمرارية رسالة الوقف في خدمة المجتمع الجزائري متوقف على تطوير النظام الإداري المسير للأوقاف الذي يجب عليه أن يأخذ على عاتقه استيعاب كل الإمكانات وامتصاص

[1]– دكتور جمال بوشناقة، مرجع السابق، ص47.

[2]– القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المادة 04، الفقرة 4. الجريدة الرسمية، العدد رقم43.

السلبيات، والعمل على حشد الطاقات خاصة في ظل التحولات الاقتصادية التي أفرزتها الوقائع القانونية الأخيرة للدولة.[1]

ومن خلال هذا الإسهاب نعرج كذلك على إبراز الأساليب الاستثمارية الوقفية الحديثة ووقف الأسهم، والصكوك البريدية ووقف الحقوق المعنوية، وكذلك الصناديق الوقفية كلها ميكانيزمات حديثة لا تغير من طبيعة الوقف وإنما تعد دافع للخروج من حالة الركود ودفع وتشجيع الاستثمارات في الأموال الوقفية.[2]

[1]– يعقوب بن ساحة، الوقف على ضوء التحولات الاقتصادية للدولة، مجلة القانون والأعمال، جامعة غرداية، الجزائر الفقرة 02.

[2]– المرجع نفسه، الفقرة 05.

الفصل الثانـــــي

الآثار القانونية لعقد إيجار الأملاك الوقفية

إن توسع الأوقاف وانتشارها دعا إلى التفكير في تنظيمها؛ فتم وضعها للإدارة للابتعاد عن الفوضى في تسيير شؤونها، ولحمايتها من الاعتداء عليها. وهذا الدور الذي ينبغي أن يناط إلى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ولا تتعداه كما هو معمول به في بلادنا؛ أي أن تشرف على الوقف وتسهر على حسن تنظيمه تحقيقا للمصلحة، وتتابع وتراقب وتحاسب حتى تتجنب التهمة بالاستيلاء على أوقاف المسلمين بغير حق ولا خلاف أن إجراءات وضوابط استثمار الوقف إنما وضعت لمصلحة الوقف ومن وقف عليهم، ومن ثم كان إهمالها وعدم إعمالها صورة من صور الاستيلاء على الوقف، وتفصيل ذلك فيما يأتي عند انعقاد عقد إيجار الأملاك الوقفية، تنبثق عنه حقوق والتزامات على طرفيه، مثله مثل عقد الإيجار العادي الذي يحكمه القانون المدني، زيادة عن ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 بما يتناسب مع طبيعة العقد وكذلك نموذج عقد الإيجار الوقفي المعتمد من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، فإنه بمجرد أن يكتمل أركان عقد الإيجار والمصادقة على شروطه يصبح المستأجر مدينا للملك الوقفي باعتبار هذا الأخير ليس ملك للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، وإنما يتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي المستأجر ملزم باحترام إرادة الوقف والعمل على تنفيذها، وهو التزام يقع على عاتقه مدة حياته، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الأول كما ينتهي عقد إيجار الأملاك الوقفية بعدة طرق منها ما ينتهي بانتهاء المدة القانونية أو قبل انتهائها أو لأسباب أخرى، وكما لايخفى علينا أن الآثار القانونية والمعاملات الناتجة عن عقد إيجار الأملاك الوقفية قد تسبب بعض الإشكاليات والمخالفات المجرمة من الناحية الشرعية والقانونية وهذا لطبيعة التي يتميز بها الملك الوقفي وفي هذا يتوجب علينا أيضا التطرق إلى الجهات القضائية الخاصة بالفصل في منازعات إيجار الأملاك الوقفية وهنا سوف نتطرق إلى ثلاث فروع حيث تضمن الفرع الأول (الاختصاص النوعي) وفي الفرع الثاني(الاختصاص المحلي) والفرع الثالث سوف نبين فيه (أوجه التباين في الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

المبحث الأول:

حقوق والتزامات المستأجر والمؤجر:

يعد من إجراءات التصرف في الوقف بإجارته مثلا أن يعلن عنه للعموم في مدة محترمة، ويعرض للمزاد العلني، ويحدد له يوم يحضره الجميع من أجل حصول نوع من التنافس بين من يرغب فيه في تحديد الثمن؛ فمن قدم أعلى قدر نال حظ استثماره. هذا هو الأصل في ذلك من أجل الاحتياط للوقف، والخروج عن العهدة بين من يتولى شؤون الوقف وبين الله تعالى. وإن تفويت الوقف دون إتباع هذه الإجراءات يفتح الطريق للاستيلاء عليه، فيجب توقيفه وفسخه، لأن ما كان حقا للعموم أن يتنافسوا فيه لا يسمح بأن يمضى سرا ليستأثر به أحد لنفسه أو ذويه، وتلك صورة من صور الاستيلاء على الوقف وطريق لإتلافه لأن "ذهاب بعض أموال الوقف بمنزلة تلف العين الموقوفة"، كما لايخفى علينا إن تأجير الأملاك الوقفية هو من الصور المهمة في استثمارها ويكون بعقد لفائدة المستأجر شخصا طبيعيا كان أو معنويا، فتنتج عنه حقوقا تدعم مركزه القانوني، وتحمله التزامات تثقل ذمته يكون مطالبا بأدائها اتجاه السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، وهذه الأخيرة بما أن لديها حقوق محمولة عن التزامات المستأجر المنبثقة من العقد فعليها التزامات أيضا هي المنوطة بالوفاء بها، تطبيقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، ولما كان كذلك يستوجب بحث هذه الحقوق والالتزامات لطرفي عقد إيجار الملك الوقفي في فرعين على التوالي.

المطلب الأول: التزامات المستأجـــــر:

إن جملة الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر جراء انتفاعه بالعين المؤجرة تخضع في كل الأحوال للأحكام العامة لعقد الإيجار، نموذج عقد الإيجار الوقفي الصادر عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وإذا كان الحق الجوهري الذي يمنحه العقد للمستأجر، يتمثل في حق الانتفاع بأرض الوقف الفلاحية، فان الحقوق الأخرى الخاصة المتلاحقة، ترتبط وثاقة بأرض الوقف المؤجرة، وبمدة العقد، لتتمثل في حق البناء على أرض الوقف الفلاحية المؤجرة، وحق فسخ العقد فضلا على الحق في تجديده

وهناك قسمين من الالتزامات الأولى التزامات عامة والثانية خاصة بعقد الوقف، فإن إيجار الوقف يرتب التزامات على طرفي العقد وهما الوقف ممثلا في الناظر باعتباره

شخصية معنوية طبقا لنص المادة 5 من قانون الأوقاف العامة [1]، والمادة 49 من قانون المدني المعدل والمتمم، وهذه الالتزامات لا تختلف كثيرا عما هو محدد في القانون المدني، فيقع على المؤجر (الناظر) ممثلا في كل الالتزامات الواقعة عليه بما يتناسب مع طبيعة ونظام الوقف، ويقع على عاتق المستأجر التزامات العادية الواردة في القانون المدني والتزامات أخرى خصه بها المشرع في نموذج عقد الوقف المعتمد من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.[2] وعليه يلتزم المستأجر بجملة من الالتزامات أبرزها: لا يجوز التصرف فيها بأي شكل من الأشكال (هبة، تنازل، بيع) بصفة كلية أو جزئية، شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد ويتعهد بعدم إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الصريحة من المؤجر، وذلك بتقديم طلب إلى وكيل الأوقاف لأجل إجراء هذه التحويلات، السماح بتنفيذ أشغال المشتركة أو الإجراءات الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها والأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالها، والتكفل بالصيانة في المواعيد المتفق عليها.

الفـــــــرع الأول: الالتزامـــــــــات العامة.

يلتزم مستأجر الوقف بالالتزامات العامة وهو ما نصت عليه المادة 05 من نموذج عقد الإيجار المعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية حيث يلتزم المستأجر بعدة التزامات وهذا تطبيقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي381/98 فالمستأجر ملزم باحترام إرادة الواقف والعمل على تنفيذها[3]. وسوف نتاول هذه الالتزامات كما يلي:

***يلتزم المستأجر باستعمال العين الموقوفة المؤجرة وفق ما أعدت له والحفاظ عليها:**

يجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد أو وفق لما أعدت له فإذا حدد في عقد الإيجار طريقة استعمالها في نشاط معين، دون غيره، فإن المستأجر يلتزم بذلك، ولا يحق له أن يستعملها في غير ما جعلت له، وإذا لم يحدد غرض الاستعمال في العقد فوجب عليه استعمالها فيما أعدت له ويستدل على ذلك إما من طبيعة

[1] – قانون91–10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21،1991،المعدل والمتمم بقانون رقم 01–07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق ل22 مـــايو 2001،جريدة رسمية عدد 29،2001.

الملك الوقفي بحد ذاته، أو من القرائن المحيطة التي تدل على غرض الاستعمال، أو الاستعمال المعتاد أو السابق للعين الموقوفة.إضافة إلى ذلك يلتزم المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال خاصة إذا كان هذا الترك يسبب ضررا للعين المؤجرة.[1]

*** الامتناع عن إحداث أي تغيرات في العين المؤجرة.**

يجب على المستأجر الامتناع عن إحداث تغيرات تكون مخالفة لما هو منصوص عليه قانونيا،

وبهذا يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين الموقوفة باستعمالها استعمالا صحيحا لا يؤدي إلى الإضرار بها وبالتالي يقع عليه واجب القيام بالإصلاحات البسيطة والمعتادة وهي التي تمكن من استعمال الشيء المؤجر استعمالا لائقا.وهذا مايذخل ضمن إلتزامه بالصيانة العادية للمحل المؤجر. ([2] وإذا حدث وقام المستأجر بإحداث تغييرات على العين فإنها تكون مكتسبة لعين الوقف تطبيقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف العامة، وكل عمل يخص الترميم والتحسين يستوجب طلب إلى وكيل الأوقاف المختص إقليميا[3])

***الالتزام بالمحافظة على العين المؤجـــــــــــرة.**

يقع على عاتق المستأجر الاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها محافظة الرجل العادي فالمستأجر ملزم بالقيام بالترميمات البسيطة، وهي التي لا يعد تغيير في الوقف إذا احدثها المستأجر في العين ويمكننا حصرها في التحسينات النافعة كالإضاءة والمياه، وهذا كله يذخل ضمن التزامه بالصيانة العادية للعين الموقوفة والمؤجرة له. وهذا ماصطلح عليه بالترميمات التأجيرية.

*** الالتزام بدفع الأجرة والأعباء الإيجازية.**

يجب على المستأجر لزوما، دفع مبلغ نقدي كأجرة، المعينة في عقد إيجار الأوقاف في مواعيدها المتفق عليها، مقابل حصوله على العين المؤجرة جراء الانتفاع بها فيدفع هذا المبلغ عن طريق حوالة بريدية، إلى رقم الحساب البنكي الولائي، ويقدم إثبات بذلك

---

[1]– صيغ استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص18.

[2]– لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر،، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2013، ص63.

[3]– المادة 25 من قانون الأوقاف، 91–10، مرجع السابق .

إلى وكيل الأوقاف المختص وقد نص المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقا، وذلك قبل البدء في الاستغلال. لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث يسدد المستأجر بدل الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف يلتزم المستأجر كذلك بدفع الأعباء الإيجازية والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة[1].

الفرع الثانـــــــي: الالتزامات الخاصة بعقد إيجار الوقف.

هناك التزامات تترتب على عاتق مستأجر الوقف **نتيجة للعقد الذي أبرمه مع مؤجر** وهي حسب ماأشارت إليه المادة 44من القانون 91-10 التي تعفي المالك الوقفي العام من رسم التسجيل والضرائب والرسوم لكونها عملا من أعمال البر والخير.

* يلتزم المستأجر بتسديد تكاليف استغلال الملك الوقفي من كهرباء وغاز وماء وغيرهما وذلك عكس الإيجار العادي، إذ تقع تكاليف الفواتير على عاتق المؤجر إلا إذا وجد اتفاق مسبق يقضي بغير ذلك، وهذا حسب ماأشارت إليه المادة 22من المرسوم التنفيذي 98-381[2].

* مستأجر ملزم عموما بإحترام القوانين والآداب العامة في النظافة والأمن وحسن الجوار، وعند مخالفة ذلك، يفسخ العقد بقوة القانون.

* وقد نصت الغرفة التجارية لمجلس قضاء باتنة بعد النقض والإحالة، أنه يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف كذلك فسخ عقد إيجار الملك الوقفي ورفض تجديده، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك كرفض تجديد عقد إيجار المرش ليشمل توسيع الصلاة.

* الالتزام بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال المدة المحددة وهنا يلتزم المستأجر في حال أراد تجديد عقد الإيجار الوقفي، بأن يقدم طلب التجديد إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، خلال الثلاث أشهر الأخيرة من مدته، طبقا لنص المادة 27 من

[1]- المادة 11من المرسوم التنفيذي 70/14.

[2]- المادة 22من المرسوم التنفيذي 98-381.

المرسوم التنفيذي رقم 381/98 وإذا لم يتم ذلك، ينتهي الإيجار الوقفي بانتهاء المدة المتفق عليها، فيكون على المستأجر إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيحه[1].

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المؤجر(السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في ناظر الملك الوقفي).

إن للسلطة المكلف بالأوقاف حقوق والتزامات، بعد انعقاد عقد الإيجار واستيفائه جميع الشروط والأركان، إذ أنها تتمتع بالشخصية المعنوية، لما نصت عليه المادة 49 من القانون المدني، والمادة 04 من قانون الأوقاف، حيث أن حقوق الطرف المؤجر في هذا العقد، هي التزامات منوطة بالمؤجر وكذلك العكس بالنسبة لالتزامات المؤجر هي حقوق مكرسة للمستأجر، وتكمن الغاية الرئيسية من معاملة الإيجار هذه، هو الالتزام الذي يقع على عاتق المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة، وكذلك من ضمن الالتزامات أيضا، صيانة العين المؤجرة وتسليمها إلى المستأجر، والالتزام بضمان التعرض للمستأجر، والالتزام بضمان العيوب الخفية للعين، "وهي التزامات عامة مصدرها أحكام الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني ولا تخص عقد الإيجار الملك الوقفي، إلا إذا أضفينا عليها ما جاء به المرسوم التنفيذي 381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك وأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، إضافة إلى النموذج المتعلق بإيجار الأملاك الوقفية المستحدث بموجب القرار رقم 29 الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها "[1]

الفرع الأول: حقوق ناظر الملك الوقفي:

يتمتع ناظر الملك الوقفي بحقوق منحها له الشرع والقانون، وبالاستناد إلى ماجاء في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في

*** الحق في الأجرة:**

لقد نص المشرع الجزائري على استحقاق الناظر للأجرة المالية بموجب المادتين 18و19 من المرسوم التنفيذي 381/98، فنصت المادة 18 على: " لناظر الملك الوقفي

[1]– المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381.

الحق في مقابل شهري أو سنوي يقدر ويحدد من ريع الملك الوقفي الذي يسيره إبتداء من تاريخ تعيينه أو اعتماده، وعند الاقتضاء منح هذا المقابل من غير موارد الملك الوقفي الذي يتولى نظارته"[1]، ونصت المادة 19 على" يحدد المقابل الشهري أو السنوي المذكور في المادة 18 أعاله حسب ما هو منصوص عليه في عقد الوقف وإذا لم ينص عليه في المادة 9 أعلاه ."[2]

حيث أن الفقهاء اتفقوا على أن يكون من غلة الوقف إذا اشترط الواقف للناظر أجرا أو من قبل القاضي أو الحاكم، لكنهم اختلفوا في مصدر أجرة الناظر إذا لم يشترط الواقف أجره، جمهور الفقهاء يرون أن للناظر أخذ ما يستحقه من أجر من ريع الوقف إن لم يشترط الواقف، لأن الناظر يتولى إدارة الوقف والقيام بأعماله فهو بمنزلة الأجير في الوقف فيأخذ أجره من غلة الوقف، وذهب المالكية إلى أنه لم يجعل الواقف للناظر شيئا كانت أجرته من بيت المال، لا من ريع الوقف وأساس هذا الرأي باعتبارهم إدارة شؤون الوقف ورعاية مصالحه من أعمال البر والخير.

في حين أن المشرع الجزائري طبقا للمادة 19 من مرسوم 381/98 اعتبر أنه في حالة عدم النص في عقد الوقف على هذا المقابل يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بعد استشارة لجنة الأوقاف وأن هذا المقابل قد يكون من غير موارد الملك الوقفي المتولي على نظارته كما يراه المشرع الجزائري، تطبيقا لما جاء عن المالكية بأن القائم بالنظارة كغيره من العاملين يستحق أجره من خزنتها لا من غلة الوقف، حفاظ على استمرار أداء الوقف كمؤسسة قائمة ومشاركة في تنمية المجتمع.

*** الحق في التأمين (الضمان الاجتماعي):**

بالرجوع للأحكام الخاصة بتنظيم الأجور والضمان الاجتماعي، نجد جانب هاما من تدخل الدولة في تنظيم علاقات العمل في مختلف التشريعات العملية، إذ أن التعويضات التي تقدمها صناديق الضمان الاجتماعي سواء العينية أو النقدية تغطي مجمل المخاطر والأعباء الاجتماعية والمهنية للعمل وتحافظ على تجديد قوة العمل، والمشرع الجزائري يعمل

[1]– المادة رقم 18من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المرجع السابق.

[2]– المادة 19، المرجع نفسه.

على توفير حماية اجتماعية من خلال نص المادة 20 من مرسوم 381/98 التي تنص على أنه: " يخضع عمل ناظر الملك الوقفي لالتزامات التأمين والضمان الاجتماعي حسب التنظيمات المعمول بها"[1]بهدف تحقيق الحماية الاجتماعية والاقتصادية، وجعله حافزا معنويا ينعكس على الجانب المادي لتحسن الأداء العملي.

الفرع الثاني: التزامات ناظر الملك الوقفي:

يترتب على عقد إيجار الأملاك الوقفية التزاما على عاتق ناظر الوقف وهي تسليم المستأجر الملك الوقفي وملحقاته، كما يجب أن يتعهد أن يبقى الملك الوقفي صالحا للانتفاع به، وأن يمتنع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة فقد

أسندت له عدة التزامات طبقا لنص المادة 33 من قانون الأوقاف التي تنص على: " يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم"[2]. كذلك أشارت المادة 12من مرسوم تنفيذي 98-381 على التزامات ناظر الوقف التي نصت على: "تسند رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي في إطار قانون رقم 10/91 لذا فقد لخصت أبرز التزامات ناظر الوقف في النقاط التالية:

***: تسليم المستأجر للعين المؤجرة وملحقاتها:**

ويعنى بتسليم العين المؤجرة، أن يلتزم المؤجر (ناضر الوقف) بجعل العين الموقوفة المؤجرة تحت حيازة المستأجر، بوضع اليد عليها للانتفاع بها دون أي عائق وتحت تصرفه حيث لا ينتهي هذا التسليم، إلا إذا سلم للمستأجر ملحقات ومشتملات العين المؤجرة إن وجدت، والتي تتحدد حسب طبيعة العين أو باتفاق طرفي العقد، ولقد نصت على هذا الالتزام المادة 4 من نموذج عقد الإيجار الأوقاف، ويتم التسليم بتحرير محضر جرد كل ما في الملك الوقفي من مساحة الأرض أو البناء وعدد الشقق وأوصافها وكل الملحقات المرتبطة به...، ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر الذي يعتبر دليل مادي على عملية التسليم متطرقا إلى الحالة التي تكون عليها العين وقت التسليم.

[1]– المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المرجع السابق.

[2]– المادة 33 من قانون الاوقاف الجزائري، المرجع السابق.

*** صيانة العين الموقوفة المؤجرة (بأن يجعلها صالحة للانتفاع بها):**

يلتزم ويقع على عاتق ناظر الوقف أيضا وبصفته الممثل الرئيسي لشخص الوقف والمسؤول المباشر على الملك الوقفي بالمحافظة عليه وصيانته وترميمه، لكي يكون صالحا للانتفاع به، حيث يقع هذا الواجب على الناظر تلقائيا، فيجب عليه تعهد العين الموقوفة والمؤجرة بالصيانة ويكون مسؤولا على ذلك باعتباره ممثلا للوقف[2] فهو ثابت في حقه قبل الإيجار وسيعمر بعده كما في الأول، ويكون التزاما تجاه العين الموقوفة ويترتب على الإخلال به جزاءا تأديبيا، أما بعد الإيجار فهو التزام تجاه المستأجر لا تجاه العين الموقوفة، فيترتب على الإخلال بذلك حق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الثمن، على أنه يملك الحق في طلب ترخيص من المحكمة للقيام بالصيانة إذا كانت ضرورية.

ويترتب على هذا الالتزام أن يلتزم الناظر باعتباره ممثلا لشخص الوقف بالقيام بالترميمات الضرورية إلا أن المشرع أعفى الوقف ممثلا في ناظره من القيام ببعض الترميمات وجعلها على عاتق المستأجر والمتعلقة بإيصال الكهرباء والماء والغاز وكذلك فاتورة المياه ولو وجد اتفاق يخالف ذلك.

***الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة:**

نصت على ذلك المادة الرابعة في فقرتها الثانية من نموذج عقد إيجار الأوقاف[1] وهو نفس نص المادة 483 من القانون المدني، فيلزم الوقف ممثلا في ناظره بالامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة، وهذا الالتزام يقع على عاتق المؤجر ضمانا للعيوب الخفية وضمان التعرض وفقا للقواعد العامة فيضمن هنا التعرض، سواء كان شخصيا أو كان قانونيا صادر عن الغير، وكذلك جميع العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص من هذا الانتفاع، حيث تخضع هذه الأحكام للقواعد العامة في القانون المدني.

[1]– أنظر المادة 04 من نموذج عقد إيجار الأملاك الوقفية .

المبحث الثاني:

طرق انتهاء عقد الإيجار والجهات القضائية المختصة بالفصل فيه

إن إيجار الوقف كما تقدم تحكمه الأحكام العامة في القانون المدني مع مراعاة الأحكام المذكورة في القانون الخاص بالأملاك الوقفية وخاصة المرسوم التنفيذي 98-381 المتعلق بكيفية تسير الأوقاف، فهو قانون خاص يطبق على إيجار الوقف باستثناء المحلات السكنية والتجارية والتي تخضع لأحكام القانون المدني والتجاري تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 8من قانون الأوقاف العامة [1]، أما فيما لم يذكره ويطبق عليه أحكام الشريعة الإسلامية باعتبار الوقف نظاما إسلاميا.

وعقد إيجار الأوقاف كما تقدم محدد المدة فهو ينتهي بانتهاء مدته وك ذلك الأسباب العامة في القانون المدني خصه بها قانون الأوقاف، وفي حالة إثارة نزاع بشأن هذا العقد فإن الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية هو نصيب كل جهة قضائية أي (جهاز القضاء بمختلف هياكله ودرجاته)من هذه المنازعات عند طرحها على القضاء سواء نوعيا أو محليا فالاختصاص القضائي بصفة عامة من حيث طبيعة المنازعات التي تعرض على القضاء بمختلف هياكله ليكون مختصا فيها قضائيا التي تدخل في ولاية القضاء وما يخرج عن ولايته وهو مايسمى بالاختصاص الولائي، ومن حيث نوع القضايا التي تنظر فيها كل درجة من درجات التقاضي، وما تنقسم إليه الدرجة الواحدة من تشكيلا تختص بأنواع مختلفة من القضايا وهو مايسمى بالاختصاص النوعي ومن حيث ماتختص به الجهة القضائية الواحدة من مجموع القضايا بالنظر إلى مكان وجودها وهذا مايسمى بالاختصاص الإقليمي أو المحلي والحديث في موضوع المنازعة القضائية المتعلقة بالأملاك الوقفية يثير جدلا كبيرا في الجهة القضائية التي ترفع أمامها المنازعة (الغرفة أو القسم المختص بالفصل في هذه المنازعة[2] وهو اهتمامنا في هذا المبحث فبعد التطرق إلى طرق انتهاء أو انقضاء عقد إيجار الأملاك الوقفية سوف نخوض في الجهات القضائية التي تكون محل الفصل في منازعات عقد إيجار الأملاك الوقفية ولهذا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى

[1]- أنظر المادة 26 مكررمن قانون الأوقاف 91-10، المرجع السابق .

[2]- المادة 26 مكرر 8 من قانون رقم 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10.

مطلبين حيث تم تناول طرق انقضاء عقد الإيجار في المطلب الأول وقمنا ك ذلك بتقسيمه إلى ثلاث فروع حيث تضمن الفرع الأول (انتهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة والفرع الثاني (انتهاء عقد الإيجار عن طريق الأسباب العامة) وفي الفرع الثالث(انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية طبقا للمرسوم[1] التنفيذي رقم 98-381).وفي المطلب الثاني تم تناول الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات عقد إيجار الأملاك الوقفية مقسمة في ثلاث فروع ك ذلك حيث تضمن الفرع الأول (الاختصاص النوعي) وفي الفرع الثاني (الاختصاص المحلي) وفي الفرع الثالث (أوجه التباين في الاختصاص بين القضاء الإداري والعادي)

المطلب الأول: طرق انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية.

يعتبر عقد الإيجار من عقود المدة التي تتميز بدورا مهما في انعقادها وانتهائها، فينتهي عقد الإيجار الوقفي بانتهاء مدة محددة في العقد ويعد هذا السبب الرئيسي لانتهاء العقد، وبما أن عقد الإيجار الوقفي تحكمه الأحكام العامة في القانون المدني والقانون التجاري وأحكام الشريعة الإسلامية.

كما يحكمه المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي نظم أحكام إيجار الوقف، فإن عقد الإيجار الوقفي قد ينتهي قبل انتهاء مدته القانونية المخصصة له لعدة أسباب وقد تم تفصيلها في فروع هذا المطلب الفرع الأول (انتهاء عقد إيجار الوقف بانقضاء مدتـــه)ويعد هذا السبب الرئيسي لانتهاء العقد، وفي الفرع الثاني تناولنا انتهاء عقد إيجار الوقف قبل انتهاء مدته (وهذا طبقا لسببين وهما عن طريق الأسباب العامة وإما طبقا للمرسوم التنفيذي 98-381.

الفرع الأول: انتهاء عقد إيجار الوقف بانقضاء المدة القانونية.

[1]- المادة 26 مكرر 8 من قانون رقم 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10.

من المعروف قانونيا أن عقد الإيجار في الأملاك الوقفية ينتهي بانتهاء المدة القانونية كغيره من العقود المنصوص عليها في القانون المدني و ذلك حسب الفقرة الأولى من المادة 469 مكرر من القانون المدني التي تنص على "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء "1.وكما نضيف أيضا بالرجوع إلى المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، حيث يتم تحديد المدة حسب طبيعة الوقف ونوعه وقد حددها المشرع الجزائري في نموذج عقد الإيجار المعتمد في الأملاك الوقفية بثلاث سنوات في غير المحلات التجارية جعلها 20شهرا 2.

ووفقا لنص المادة 3/27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، يمكن تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، بناءا على طلب يقدمه المستأجر إلى الهيئة المؤجرة ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، مع إمكانية مراجعة شروط العقد، لاسيما الأجرة ومدة العقد وفقا للمادة 28 من نفس المرسوم. وفي حالة عدم تجديد العقد فإنه يتم الرجوع إلى القواعد العامة، التي تقضي بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته، وبالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية وما أقره الفقه الإسلامي فإن عقد إيجار الوقف ينتهي بانتهاء المدة المحددة فيه، لأن الثابت إلى غاية ينتهي بانتهاء الغاية3.

الفرع الثاني: انتهاء عقد إيجار الوقف قبل انتهاء مدته القانونية

الأصل في عقد الإيجار الوقفي ينتهي بانتهاء مدته القانونية إلا أنه قد ينتهي قبل انقضائها ويكون ذلك إما لأسباب عامة تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار، وإما أسباب خاصة نفصلها كما يلي:

أولا: الأسباب العامة: من بين هذه الأسباب فقد ملكية العين المؤجرة، فالعين المؤجرة إذا فقد المؤجر ملكيتها بالبيع أو الهبة أو المقايضة فإنه يؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار في حق هذا الشخص ويكون للمستأجر إذا لم يقم المؤجر أو لم يستطع القيام بالترميمات

[1]- بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف الجزائري، المرجع السابق، ص184/183.

[2]- المادة 05 من نموذج عقد إيجار الأملاك الوقفية .

[3]- محمد عبيد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص116.

الضرورية وغيرها أن يطلب الفسخ ويكون سببا لانتهاء عقد الإيجار إلا أن هذا التصور لا يمكن في إيجار الأوقاف وخاصة أن الوقف لا يخضع للتصرفات التمليكية، فلا يجوز بيعه ولا هبته ولا رهنه أو التنازل عليه على أن استبدال العين ببيعها وشراء أخرى لا يمكن التصور معه هذه الحالة لأن الملك الوقفي إذا كان قابلا للإيجار فإنه لا يمكن أن يكون محلا للاستبدال.

إلا أنه قد نجد تطبيقات لذلك كحالة بطلان عقد الوقف مما يؤدي إلى زوال صفة الوقف على العين، كما يعتبر هلاك العين سببا لانقضاء عقد الإيجار فإذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا انفسخ العقد بقوة القانون دون حاجة إلى حكم طبقا لنص المادة 481 من القانون المدني.

وأما إذا كان الهلاك هلاكا جزئيا يسبب خللا في المنفعة بحيث تصبح، العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال الذي أعدت له من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا، ولم يكن بفعل المستأجر، ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب حسب الحالة إما نقص بدل الإيجار، أو فسخ العقد [1].

وعدم قيام أحد المتعاقدين بالتزاماته يؤدي إلى انتهاء إيجار الوقف فيجوز فسخ الإيجار بعدم وفاء أحد المتعاقدين بما التزم به، خاصة إذا لم يدفع المستأجر بدل الإيجار.

ثانيا: انتهائــه طبقا للمرسوم التنفيذي 98-381

إن المشرع ذهب إلى اعتبار أن موت المستأجر يؤدي إلى انقضاء عقد إيجار الوقف، فينتهي بذلك عقد الإيجار الوقفي قانونا وفقا لما ذكرته المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 على عكس الأحكام العامة والتي لاينتهي بها عقد الإيجار بموت المستأجر. ووفاة المستأجر في عقد الإيجار الوقفي يؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار وجوبا مهما كان نوعه ويكون ذلك بقوة القانون ودون الحاجة للرجوع إلى القضاء والفسخ يكون من قبل وكيل

[1]– سعاد لعمارة، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج البرويرة، السنة الجامعية، 2013/2012، ص69.

الأوقاف باعتباره السلطة المكلفة بتحضير عقود الأوقاف ويترتب على فسخ الإيجار نتيجة وفاة المستأجر انتهاء الإيجار مع المستأجر المتوفى بشروطه وأطرافه وإعادة تحرير عقد إيجار السكن الوقفي لصالح الورثة وجوبا ما لم يتنازلوا على ذلك، وهدا قبل صدور القانون 01 \07 لأن إيجار السكن الوقفي بعد صدور هذا الأخير يستوجب تطبيق أحكام المادة 469 مكرر2 من القانون المدني.

إضافة إلى نص المادة 30من المرسوم التنفيذي 98-381 التي لايتصور في الوقف العام لأن الموقوف عليهم لايملكون حق تأجير الملك الوقفي ومن يملك حق ذلك هم السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها، أما الوقف الخاص قد يكون متوليه أحد الموقوف عليهم وهو يملك بصفته متوليا تأجير الملك الوقفي[1].

المطلب الثانـــي: الجهات القضائية المختصة في منازعات عقد إيجار الأملاك الوقفية

إن الأملاك الوقفية تعتبر أملاك محمية قانونيا وذلك لما تكتسيه من أهمية دينية وتنموية وبالنظر لنص المادة 52 من الدستور وهي غير قابلة للتصرف وغير قابلة للحجز وغير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب تطبيقا لنص المادة 03من القانون رقم 07/02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ولكن قد تطرح دعوى على القضاء للاسترداد أو المطالبة بالملك الوقفي، أو المطالبة بحقوق الإيجار أو دعوى طرد من السكن الوقفي أو إلغاء عقد الشهرة الواقع على ملك وقفي أو إلغاء أو إبطال أي تصرف على أصل الملك الوقفي.

والاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية هو نصيب كل جهة من الجهات القضائية (جهاز القضاء بمختلف درجاته وهياكله) من هذه المنازعات عند طرحها على القضاء سواء كانت نوعية، أو محلية.

[1]– بومعيزةزينة، راهن محمد، صيغ استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجيلاني بونعامة خميس مليانة، السنة الجامعية 2019/2018، ص23.

فالاختصاص القضائي بصفة عامة من حيث طبيعة المنازعات التي تعرض على القضاء بمختلف هياكله ليكون مختصا فيها والقضايا التي تدخل في ولاية القضاء وما يخرج عن ولايته وهو مايسمى بالاختصاص الولائي ومن حيث نوع القضايا التي تنظر فيها كل درجة من درجات التقاضي، وما تنقسم إليه الدرجة الواحدة من تشكيلات تختص بأنواع مختلفة من القضايا وهو مايسمى بالاختصاص النوعي، ومن حيث ماتختص به الجهة القضائية الواحدة من مجموع القضايا بالنظر إلى مكان وجودها وهذا مايسمى بالاختصاص الإقليمي أو المحلي، فالحديث عن موضوع المنازعة القضائية المتعلقة بالأملاك الوقفية يثير إشكالية الجهة القضائية التي ترفع أمامها المنازعة والغرفة المخصصة أو القسم المخصص قضائيا لذلك.

وبالتالي للخوض في مضمون هذا المطلب قمنا بتقسيمه إلى فرعين حيت سوف نتناول في الفرع الأول (الاختصاص النوعي) وفي الفرع الثاني (الاختصاص المحلي) وفي الفرع الثالث تطرقنا إلى أوجه تباين في الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

الفرع الأول: الاختصاص النوعـي

إن الاختصاص النوعي للجهة القضائية في نظر منازعات الوقف لايتحدد إلا بمعرفة طبيعة هذه الأملاك وتسيرها وكذلك استثمارها وطبيعتها. [1]

فالوقف كما رأينا يتمتع بالشخصية المعنوية وهذا طبقا لنص المادة49من القانون 05-10 المعدل للقانون المدني، فهو إذن مستقل عن أشخاص الواقف أو الموقوف عليه في المادة07 من قانون الإجراءات المدنية وهي المادة التي لاتجد تطبيقا لها في الكثير من النزاعات، ووجود مدير الشؤون الدينية أو ناظر الوقف في النزاع لايكفي لتقرير عدم اختصاص جهات القضاء العادي فعلى القاضي فهم النزاع بدقة وطرح أهم الأسئلة لإعطاء التكيف الصحيح للنزاع ولموقع كل واحد من الأطراف [2].

[1]– حططاش أحمد، النظام القانوني للوقف، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصص، بن عكنون، 2004/2005.

[2]– ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية دار هومة، طبعة 2003، ص 1561.

وبالرغم من أن المادة 07 مكرر من قانون الإجراءات المدنية أخضعت للنظر في منازعات الإيجار بصفة عامة مهما كان تكيف النزاع ولقد قبل مجلس الدولة دعوى اعتراض الغير الخارج عن الخصومة المقامة من طرف ناظر الوقف ضد القرار الصادر عن نفس المجلس بين بلدية شلغوم العيد الممثلة في شخص رئيسها والموقوف عليهم 1، الذي قام بإلزام البلدية بتعويض الفريق ((بوخ.ع)مبلغ 41272800 دج عن إدماج الأرض الموقوفة في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية مستندا إلى المادة 38من قانون 91-10 أما الاختصاص داخل الجهة القضائية الواحدة هو مجرد تقسم إداري ولا يرقى إلى درجة الاختصاص النوعي باعتبار أن المحكمة صاحبة الولاية العامة طبقا لنص المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية. وهذا كمثال حي عما سبق ذكره،

ولكن تجدر بنا الإشارة هنا إلى أنه من الأحسن أن يختص كل قسم بالمسألة الخاصة به كاختصاص قسم شؤون الأسرة في عقد الوقف في حد ذاته، والقسم العقاري فيما يتعلق بالعقار، والقسم المدني فيما يتعلق بأحكام عقد الإيجار لإعطاء النوعية في صدور الأحكام وإبقاء المصاريف القضائية للخزينة العامة بحسب نوع القضية وعلى الصعيد التطبيقي فالاختصاص النوعي مزال غير محسوم وهذا ما نستخلصه من خلال أحكام وقرارات المحكمة ففي بعض القضايا المتعلقة بالملك الوقفي نجد الملف رقم 95794قرار بتاريخ 1992/12/20 الذي كان موضوعه إيجار سكن وقفي وانعقد الاختصاص للغرفة الإدارية في حين نجد قرار ثاني من المحكمة العليا الغرفة المدنية لملف رقم 11918 قرار بتاريخ 1998/03/22 وزير الشؤون الدينية وطرف ثاني وانعقد فيه الاختصاص للقاضي المدني. والأصح أن يكون القاضي العادي هو المختص كون الوقف العام له شخصية معنوية وذمة مالية مستقلة والتي لا تدخلفي التعداد الوارد في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، ولعل الحكمة من إسناد الاختصاص في المنازعات الإيجارية بما فيها الإيجارات الفلاحية التي تكلم عنها قانون التوجيه العقاري تكمن في معيار القانون الواجب التطبيق، لأن جل هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص، هذا ما أكدته الغرفة الإدارية لمجلس القضاء بقسنطينة على اختصاص المحاكم العادية بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية تدخل

[1]– الملف رقم 016765، قرار مؤرخ في 2004/07/12.، مجلة مجلس الدولة، العدد 2005/07 ص 146/145.

ضمن الاختصاص الانفرادي للمحاكم العادية وأنه يتعين والحالة هذه إعلان عدم الاختصاص[1].

الفرع الثاني: الاختصاص المحـــلي

باعتبار أن المنازعات القضائية المتعلقة بالأملاك الوقفية من اختصاص القضاء العادي فهذا الأخير ينعقد له الاختصاص تبعا لطبيعة المنازعات، فإذا كانت المنازعة تتعلق بالعقار محل الوقف فإن الجهة القضائية المتخصصة بالفصل فيها هي القسم العقاري الموجود بالمحكمة التي يقع عقار الوقف بدائرة اختصاصها، وذلك طبقا لنص المادة 48من قانون الوقف 10/91.، غير أن الملاحظ على هذه المادة لم تفرق بين ماذا كان الوقف منقولا أو عقارا أو منفعة وهي طبيعة الملك الوقفي، وعليه يتعين الرجوع إلى المواد (11/10/09/8)من قانون الإجراءات المدنية 2، فإذا كان موضوع المنازعة يتعلق بعقار موقوف آل الاختصاص لمحكمة وجود هذا المنقول وإن كان النزاع متعلقا بعدم دفع الأجرة فإن الاختصاص يؤول أيضا لمحكمة مقر تواجد العقار المؤجر طبقا للفقرة الثانية من المادة الثامنة من قانون الإجراءات المدنية، وبالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص المحلي للمحاكم والمجالس القضائية المنصوص عليها في المواد من 37إلى 40من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وتبعا لما تقضي به هذه المواد أنه إذا كان محل الوقف عقار فإن الدعاوي المتعلقة بالعقارات الموقوفة أو الأشغال المتعلقة بهذه العقارات أو الدعاوي المتعلقة بإيجارها فإنها ترفع أمام محكمة موقع العقار، أما إذا كان محل الوقف منقولا فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها تواجد هذا المنقول، والتحدي هذا حسب نص المادة 48 من القانون 10/91 المذكورة مسبقا، وتجدر هنا الملاحظة أنه بالرجوع إلى القواعد العامة وبالتحديد المادة 37من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أعطت الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وك ذلك بالنسبة للقضايا

[1]– حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2005، ص225..

[2]– حططاش أحمد، المرجع السابق، ص144.

المستعجلة المتعلقة بالأملاك الوقفية فتنظر أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان المشكل أو التدبير المطلوب اتخاذه[1].

الفرع الثالث: أوجه التباين بين الاختصاص الإداري والعادي

إن المنازعة الإدارية هي كل منازعة يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية)تخضع في تكيف اختصاصها لأحكام المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحكم المعيار العضوي وذلك ماستثنى بنص خاص.

وعليه ترفع منازعات الوقف الإدارية أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا لما هو معمول به، والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة، أما الدعاوي التي يكون فيها وزير الشؤون الدينية والأوقاف طرفا فيها يحدد الاختصاص كما يلي:

*إذا ظهر الوزير بمظهر السلطة والسيادة أي أنه يعمل باسم ولحساب الدولة، وبالتالي يعد شخصا من أشخاص القانون العام فترفع الدعوى أمام مجلس الدولة باعتباره سلطة مركزية وذلك طبقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

*إذا افترضنا أن وزير الشؤون الدينية والأوقاف هو الناظر العام للأملاك الوقفية وفوض بعض اختصاصه لمديري الأوقاف أو نوابه على المستوى المركزي أو للمديرين الولائيين للشؤون الدينية والأوقاف ووكيل الأوقاف على المستوى المحلي أو إلى ناظر الأملاك الوقفية، لأنه يجوز للناظر أن يوظف عمالا لتسير واستثمار الأملاك الوقفية، وذلك ليس بصفته وزيرا يمثل الدولة وإنما ناظر يمثل الأملاك الوقفية مادامت هذه الأخيرة ليست أملاك للدولة وميزانية تسيرها مستقلة عن ميزانية الدولة، فالوزير يمثل الوقف وبالتبعية تكون المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية من اختصاص القضاء العادي، ولا تدخل في اختصاص القضاء الإداري نوعيا فإذا تصرف وزير الأوقاف كأن يبرم عقدا يتعلق بإدارة أو تسير واستثمار الأملاك الوقفية يعتبر قد تصرف بصفته ممثلا للأوقاف وتخضع المنازعة فيه للقضاء المدني.

[1]– عيساوي طارق (الاختصاص القضائي في نظر الدعاوي الوقفية).مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة محمد الشريف مسا عدية سوق أهراس، جوان 2020، ص 46.

لكن نظرا لخصوصية الوقف الخاص باعتباره مال خاص بالموقوف عليهم أو الجهات الموقوف عليها فإن النزاع يعود إلى القضاء العادي ولا يكون للقضاء الإداري صلاحية الفصل في المنازعات المتعلقة بشأنه.

الخاتمة

الخاتمـــة:

من خلال ما سبق ذكره نستطيع القول أن النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري لابد للغاية من إيجار الأملاك الوقفية العقارية هو الحصول على موارد مالية تسمح للأوقاف بالنمو والتطور حتى تؤدي عملها المنوط إليها، ولهذا اعتبرنا أن استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار هو عملية تثمن قيمة استغلال الأملاك الوقفية، بل يمكن اعتبارها المنفذ الأصلح على غرار الصيغ الأخرى التي تم استحداثها في استثمار الأملاك الوقفية .

ونظرا لهذه الأهمية التي تتميز بها الأملاك الوقفية نجد أن من الناحية التشريعية تدخل المشرع بعدة قوانين ومراسيم تبنت تنظيم وسيرورة الأملاك الوقفية وكيفية التصرف فيها بطرق تتوافق وخاصية المال الوقفي لأن الأصل في الملك الوقفي هو عدم التصرف فيه إلا لأعمال الخير .

وبما أن الأصل من الاستثمار في الملك الوقفي تحقيق التنمية كما سبق الذكر فإن التنظيمات التشريعية نصت على قوانين أولت الوقف مكانة والأمر هنا يتعلق بالقانون 91-10 الذي عالج موضوع الوقف بصفة عامة، إلا أنه فيما يتعلق بأحكام إيجار السكنات الوقفية فقد أحالها المشرع على القواعد العامة في القانون المدني أما المحلات التجارية فقد أخضعها للقانون التجاري ماعدا ما استثني بنص قانوني خاص كالمرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك كما تم تفصيله في موضوعنا

حيث خص إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مؤخرا بصدور مرسوم تنفيذي خاص الممثل في المرسوم رقم 70/14 وذلك لضمان التسيير الحسن لها، حيث حدد من خلاله أحكاما خاصة لعقد الإيجار الفلاحي بما يتماشى والأحكام القانونية للوقف في طبيعة العين المؤجرة، وإبراز إجراءات عقد الإيجار الفلاحي وشروطه بالتوفيق بين أحكام الإيجار العامة، والنصوص المتعلقة بالأراضي الفلاحية، مما يسهل على المسيرين لهذه الأملاك معرفة أحكام إبرام هذا النوع من العقود دون اللجوء إلى القواعد العامة للإيجار .وقد أدرج المشرع الجزائري نماذجا لعقود الإيجارات الفلاحية الوقفية مع دفاتر الشروط الخاصة بالنسبة للإيجار

بالمزاد العلني، كذلك بالنسبة للإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو عقد الإيجار بالمزاد العلني، وكذلك بالنسبة للإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز بعد ثبوت أن المستثمرة محل الانتفاع هي ملكية وقفية، وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يدرج في الملاحق المدرجة مع المرسوم 70/14 نموذج عقد إيجار الأملاك الوقفية بصفة عامة، وهو من أكثر وسائل نجاحه في استثمار هذه الأملاك وذلك لتنمية موارد الوقف من جهة ولإضفاء نوع من الحماية من جهة.

على هذا الأساس حاول المشرع الجزائري تدارك النقائص والغموض الذي جاء في صيغ استثمار الأملاك الوقفية، من خلال انتهاجه لتوجه جديد يتلاءم وطبيعة العقار الوقفي بمختلف مجالاته المخصص لها، وذلك بعدم إخضاعه للقواعد العامة في إيجار الأملاك الوقفية، وهو ما تم تكريسه بإصدار المرسوم التنفيذي 18-213 المتضمن شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي حمل في طياته أحكام تفصيلية أرست لأول مرة شروط وكيفيات جديدة مخالفة لما كان سابقا .ومع ذلك قد نجد بعض النقائص التي قد تتعارض والنظام القانوني للوقف.

نجد كذلك تناقض بين النصوص حيث نجد ما تضمنته المادة العاشرة من قانون الأوقاف التي تشترط على الواقف ألا يكون محجورا عليه لسفه أو دين "فمانع الدين مانع لم يتضمنه لا القانون المدني ولا قانون الأسرة، إذ منح قانون الأوقاف للدائنين حق طلب إبطال الوقف في حالة صدوره في مرض الموت وكانت ديونهم تستغرق جميع أملاك المريض طبقا للمادة 32 منه، مقابل ذلك خول القانون المدني لهؤلاء الدائنين في حالة قيام المدين بتصرفات تضر بالضمان سواء كانت التصرفات عن طريق التبرع أو المعاوضات خول وكفل لهم حق الطعن فيه بصور مختلفة من الدعاوي.

وفي الأخير يمكننا أن نخلص إلى بعض الوصايا والمقترحات .

***أهم التوصيات والمقترحات :**

– ضرورة العمل على استصدار جملة من النصوص القانونية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية يتضمن جميع المسائل الأساسية منها والتفصيلية، لتجنب التضارب والاختلاف الفقهي لتسهيل مهمة القاضي في هذا المجال .

– على المشرع أن يبين الأحكام التشريعية والتنظيمية التي أحال إليها تنظيم الوقف الخاص بموجب تعديل 2002.

– إلغاء المادة 04 من قانون الأوقاف بما يتماشى والمواد الأخرى من نفس القانون مع تعديل المادة 03 على الشكل التالي "الوقف عقد يتم بموجبه حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة حينما نصت على السلطة المكلفة بالأوقاف هي الجهة المؤهلة لقبول الأوقاف مع المادتين 15و16

– إلغاء المادة 06 من المرسوم 381/98، ونقل محتواها إلى المادة 08 من قانون 10/91بعد تعديلها حيث أن المادة 06 من المرسوم 381/98.تعدد أصناف أخرى من الأملاك الوقفية العامة المنصوص عليها في المادة 08 من قانون الأوقاف 10/91والأجدر أن ينص عليها هذا الأخير ومن جانبنا يمكننا إرجاع هذا الأمر إلى النقل العشوائي لنص المادتين 02و03 من المرسوم التنفيذي 64–283 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، حيث نقل المشرع الجزائري المادة 02 ليضع محتواها في المادة 06 من المرسوم 381/98 بالرغم من أن كلتا المادتين 02و03 تتعلقان بالأوقاف العامة .

– يتوجب الصرامة القانونية وذلك بتسليط عقوبات على كل من تسول له نفسه العبث بالأملاك الوقفية.

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

المصادر:

أولا : المعاجم

1.إبن منظور، لسان العرب، دار المعارف، الجزء التاسع، بيروت، لبنان

2.أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون، معجم مقاييس اللغة، ج06،د،ط،دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، د، ب، ن، د، س، ن.

3.أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة م1،عالم الكتب، ط1، مصر،2008

4.جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، معجم لسان العرب، مجلد الرابع، دار المصادر، بيروت، لبنان، 1990.

ثانيا: النصوص القانونية

***القوانين:**

1.قانون رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395،موافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم لقانون 07-05 مؤرخ في 19 مايو 2007.

2.قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990،المتضمن التوجيه العقاري، جريدة الرسمية، العدد 49، 1990.

3.قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة، الجريدة الرسمية العدد 46،الصادر في 2010/08/28.

4.قانون91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21،1991،المعدل والمتمم بقانون رقم 01-07 مؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق ل22 مايو 2001،جريدة رسمية عدد 29،2001.

***الأوامر:**

1.الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2.الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة الرسمية، رقم 92،الصادرة في 1975/12/18.

3.الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، متعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادر بتاريخ 22أوت 2001،المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 مؤرخ في 15 جويلية 2006،جريدة رسمية عدد 47،الصادر في 2006.

***المراسيم التنفيذية:**

1.مرسوم تنفيذي 98-381، المؤرخ في 1998/12/1، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية العدد 1998،90.

2.مرسوم تنفيذي 2000-200 مؤرخ في 26 يوليو 2000،المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية العدد2000،17.

3.مرسوم تنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 2014/02/10،المتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة الرسمية لسنة 2014،العدد 09،المؤرخ في 2014/02/20.

4.مرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 2018/08/20 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية العدد 52، مؤرخة في 2018/08/29.

المراجع :

أولا:الكتب:

1.بوشنافة جمال أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري (دراسة على ضوء آخر مستجدات القانونية) الجزائر، دار الخلدونية، 2019.

2.جمال بوشناقة، شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ب ط، الجزائر 2007. –راغب السرجاني، روائع الأوقاف في الحضارة الإسلامية، الطبعة، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الجيزة، (مصر)2010.

3.جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، دار طليطلة، الطبعة الأولى، 2011.

4.خالد رمول، الإطار القانوني التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، طبعة الثالثة، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.

5.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.

6.عمر حمدي باشا، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر والتوزيع، ط2،الجزائر، 2009.

7.عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009

8.لمعيري ياسين، آليات نزع الملكية للمنعة العامة، أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محتد أولحاج البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، مطبوعة مقدمة لطلبة ثانية ماستر، تخصص قانون إداري، السداسي الأول، السنة الجامعية 2020،2021.

9.محمد عبيد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، الجزء الثاني، مطبعة الإرشاد بغداد، 1977.

10. محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عي مليلة، الجزائر، 2006.

11. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2010.

12. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، ج4،دار الفكر، ط2،سوريا، 1985.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية .

أ-الأطروحات

1.أحمد بن عبد العزيز الصقيه: استثمار الوقف ، دراسة فقهية تطبقية، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، في الحقوق، كلية الشريعة قسم الفقه جامعة الإمام محمد بن مسعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، 2007-2008

2.عبد القادربن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلم الاسلامية، تخصص الفقه وأصوله، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر،2003-2004

3.غازي خديجة، النظام القانوني لإجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2019

4.غربي علي، النظام القانوني للأموال الموقوفة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عمار ثلجيي الاغواط 2018

ب-المـــذكــرات :

***مذكرات الماجستير:**

1.غازي خديجة، النظام القانوني لإجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2019

***مذكرات الماستر:**

1.بومعيزة زينة، راهن محمد، صيغ استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجيلاني بونعامة خميس مليانة، السنة الجامعية 2019/2018،

2.ذبيح سفيان، طاهر يعقر، استثمار العقارات الوقفية العامة، في ضل المرسوم التنفيذي رقم 18-213(شروط وكيفيات إبرام عقود الاستثمار)مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة مج04،ع 2019،20-ص 1417.

3.ذهب الصغير، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016-2017.

4.رحمة زعمار، استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق 2018-2019

5.شوداني بوعلام، عبدات حميد، النظام القانوني لإجار الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري، مدكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون الأسرة، جامعة أكلي محند أو لحاج، البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2020-2019

6.محمد أمين بن عبد المالك، بن عيسى كاوني، إجار العقار الوقفي، مذكر لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أحوال الشخصية، جامعة الجيلاني بونعامة، خميس مليانة كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق2017- 2018

7.وسام زوالي، سلسبيل قارة، استثمار العقار الوقفي العام الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، 2020/2019.

الملاحق

الملحق رقم (01):

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية:غرداية

عقد الإيجار

بيـــن

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية غـارداية
المسماة فيما يأتي" المؤجر"

الرقم

التاريخ:

الطـــرف الأول

يمثلها :
بصفتـه :. مدير الشؤون الدينية والأوقاف
و
السيد(ة) :
المولود(ة) في :1969/08/29بـ :مليكة ولاية : غـارداية
الساكن بـ :الثنية المخزن بلدية: غـارداية
بصفته : مستأجر لمحـل تجاري
المسمى فيما يأتي "المستأجر"

الطـــرف الثـاني

الطابع

المادة01 يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الموقع من الطرفين ، الملك الوقفي الآتي بيانـه :

التعيين : محل تجـاري
الكائن(ة) : حي سيدي اعباز
بلدية :. بنـــورة ولاية : غارداية
والمتكون (ة)من : محـل بالطابق الارضي
المساحة الإجمالية : 45م2
المساحة المبنيـة : 45م2

المـــادة02 مـدة العقد.

تحدد مدة العقد كما يلي :

-. عشرون شهرا ابتداء من تاريخ : 2013/11/01 إلى غاية : 2015/06/30

المادة 03 :ثمـــن الإيـجـــار :

حـدد ثمن الإيجـار بـ: ثلاثـــة آلاف دينـار جزائري

(3.000.00دج).

ويدفع في نهـايـة.. كل شهر .إلى حساب الأوقاف المفتوح بـاسم

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية : غارداية .تحت رقم :200.006.449.52

بفرع البنك الوطنـي الجزائري الكائن بـ : بلديـة بنـورة

يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهايـة تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده

الطابع

المـادة04: الأعبـــــاء

أتفق الطرفان –دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد ، وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75المؤرخ في 20رمضان 1395هـ الموافق لـ26سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني – على ما يلي :

يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية ، وتكون الإصلاحات والترميـمـات الخارجية منـاصفـة بين الطـرفيـن .

المـادة 05: الضمـــانـات .

يدفع المستأجر مبلغا قدره : ////

عند التوقيع على العقد مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع " كفالة " يسلمه له المؤجر ، وذلك على محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام.

ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم ، وإصلاح الوقف عند المغادرة .

المـــادة 06: يخصص الملك الوقفي المـؤجـر.: نشاط تجاري

ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعـة الإسلاميـة.

الطابع

التـــزامـــات
المتعـاقديـن

المـادة07 : التزامـات المستـــأجـر.

يلتزم المستأجر بمـايـلي :

1- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات

2 -دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.

3 - السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالها . التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينفع بها

4- إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993و المتعلق بالنشاط العقاري ، وذلك دون أعذار ولا أخطار مسبق من المؤجر .

5- يعفى المستأجر من دفع الضرائب والرسوم عن العقار، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون رقم 10/91المؤرخ في 27 أفريل1991، المتعلق بالأوقاف ويلتزم بالأعباء الأخرى.

6- تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإن لم يتحقق ذلك، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه .

7 - عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من "المؤجر" .

8- تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة .

9-عدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه.

10- عدم إحداث تغير على طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان، إلا بعد الموافقة الكتابية من " المؤجر".

11 - احترام القوانين، والآداب العامة، وحسن الجوار.

12- تسديد تكاليف إيصال الكهرباء ، والماء ، الغاز ، وفاتورات استهلاكها.

المـادة 08 : التـزامـات المـؤجـــر

يلتزم المؤجر بما يلـي :

01- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة .

02-الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجر تمتعا إرتياحيا

المـــادة 09 : يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون الجاري به العمـل فـي هـذا المـجـال.

فـسـخ الـعقـــد

المـادة 10: يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد لأحد الأسباب التالية:

1 – عدم دفع قيمة الإيجار، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمـــة عـن ذلـك .

2– عدم دفـع الأعبـاء الـواجبة على المستأجر.

3– عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة فـي العقد.

4– تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى وأحكام المادة 05أعلاه .

5– إهمال الملك الوقفي وعدم صيانته والمحافظة عليه محافظة الرجل العادي.

6– عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة .

7– في حالة وفاة المستأجر ، يفسخ العقد بقوة القانون ، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29من المرسوم التنفيذي رقم98/381 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

المـادة 11 : للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي . ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.

المـادة 12: عملا بأحكام المادة 21من المرسوم التشريعي رقم 93– 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل المصالح المسيرة للأوقاف .

تـوقـيـع المؤجـــر

تـــوقـيـع المستأجر

الملحق رقم (02):

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة
المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية

التاريخ: 16 أفريل 2007
الرقم: /م.أ.ز.ح.ع/07

مذكرة رقم : 01

الأوقاف للتنمية

إلى السادة
مديري الشؤون الدينية والأوقاف للولايات

الموضوع : التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية

- القانون رقم :07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف
- المرسوم التنفيذي رقم :51/03 المؤرخ في01 فبراير 2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم
- القرار الوزاري المشترك رقم :31 المؤرخ في 02 مارس 1999 المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأوقاف.
- التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي .
- التعليمة الوزارية رقم 143 المؤرخة في 03 أوت 2003 ، المتعلق بتسيير الأملاك الوقفية .

وعملا على ضبط وتحسين تسيير الأملاك الوقفية ، فإننا نعلمكم أن عملية التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية لا يتم إلا بين الأصول والفروع فقط ، عدا هذا فإنها غير مقبولة ، وعليكم العمل على استرجاع هذا الملك و إعادة تأجيره عن طريق المزاد العلني .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
ولاية غرداية
البريد الصادر
تاريخ الوصول 14 ماي 2007
رقم التسجيل 516

[redacted]

الملحق رقم (03):

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري
وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
و الصيد البحري
الديوان الوطني للأراضي الفلاحية
ولاية ..... تيبازة
رقم التسجيل ديوا ب.....

وزارة الشؤون الدينية
و الاوقاف
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
ولاية ..... تيبازة
رقم التسجيل م ش د ا.....

دفتر شروط ايجار الأراضي الوقفية المخصصة
للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

ترقيم المستثمرة

1/4

المادة 2

حقوق المستأجر

للمستأجر الحق في :

- الإستغلال الحر للأراضي الوقفية و الأملاك السطحية الممنوحة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،

- القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي ، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في المجال ، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف،

- تجديد الإيجار، بطلب منه ، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهائه،

- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،

- الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة احكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستأجر

زيادة على الإلتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحي ، يجب على المستأجر أن يكون مطلعاً اطلاعاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و كذا السطحية المستفيد منها، و عليه، يتعهد بما يأتي:

- إدارة مباشرة و شخصية للمستثمر،
- الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة و العمل على إثمارها،
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
- الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية،
- الا يستعمل مباني إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
- عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
- التصريح بكل الاتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
- دفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول أجال الدفع،
- سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار،
- إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة

المكلفة بالأوقاف

دون الاخلال بالمراقبات الاخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع احكام التنظيم المعمول به و كذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستأجر، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و / أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الإيجار و سريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الإيجـــار الذي يمنـح بعنوان المرســوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 و المذكـــور أعـلاه، بـ.....

يســـري مفعـــول التأجيـــر ابتـــداء من تاريـــخ شهـــر العقـــد بالمحافظـــة العقاريـــة.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

المادة 6

قوام الأملاك المستأجرة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح: .....
- المسقى منه :.....
- قوائم الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:.....
.....
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار:.....
.....

الملحق رقم (04):

دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت في حوزة الدولة للانتفاع بها

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء و شروط إيجار الأراضي الوقفية الوقفية المخصصة للفلاحة و الأملاك السطحية المسترجعة التي كانت في حوزة الدولة للانتفاع بها.

المستأجر

لقب و اسم وتاريخ ميلاد و انتساب و عنوان المستأجر المستغل و كذا صفته كممثل للورثة، عند الإقتضاء .....

.....من جهة

و

- الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لولاية ..... ممثلاً في شخص مديره بولاية.....

السيد .....

- وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلاً في شخص مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

بولاية ..... السيد .....

من جهة أخرى

الملحق رقم (05):

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

لولايـة :عيـــن الدفلـى

عقـــد الإيجـــار رقم : ☐

بـــيـــن

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولايـــة :.....عين الدفلى.....

المسماة فيما يأتي....." المؤجـــــــر "..... الطرف الأول

يمثلهـــــا :..... الحـــاج فقيـــر .....

بصفتـــه :..... .....مديـــر الشـــؤون الدينيـــة والاوقـاف.....

السيد(ة):.....

المولود(ة) في:...../...../..... بـــ:..... ولاية:.....عين الدفلى... .....

والساكن بـــ.....

بصفتـــه :.....

المسمى فيما يأتي ....."المستأجـــر" ..... الطرف الثاني

المادة 01: يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الموقع من الطرفين ، الملك الوقفي الآتي بيانه :

التعيـــيـــن:..... .....

الكائن(ة)بـــ..... بلـــديـــة:..... ....

والمتكون من :..... ....

المساحة الإجمالية:.....م^2 .

المساحة المبنيـة :.....م .

المادة 02: مـــــدة العقـــــد .
تحدد مدة العقد كمايلي:
-إثنا عشر (12)شهرا، إبتداء من تاريـــخ :..... /...../2019 إلى غاية :.../..... /2019
المادة 03: ثمـن الإيجـــار.
حدد ثمن الإيجار بـــ(بالحروف):.....**ألف و ثمان مائة دنيار جزائري** .....
.....(بالأرقام)(.....1800.00.....دج).
ويدفع في نهايـــــــة **كل شهـــر** إلى حســـــاب الأوقـــــــاف المفتـــــــوح بإسم مديرية
الشؤون الدينية والأوقـــاف لولايـــة: **عين الدفلى** تحت رقـــــم:**2680200005353/28**
بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـــ**عين الدفلى وكالة رقم 00268**
يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده.
المادة 04: الأعبـــــاء.
إتفق الطرفان- دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد،وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام1395هـ الموافق لـــ 26سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون المدني على مايلي:
يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية ،وتكون الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين.
المادة 05:الضمـانـات
يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف):.....لا شيء ...(بالأرقام)(.....لا شيء.....دج).
عند التوقيع على العقد،مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر ،وذلك ضمانا على محتويات الملك المؤجر المبنية الوثيقة المحررة المثبتة حالته عند التسليم و الإستلام.
ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر الغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم ، وإصلاح الملك الوقفي عند المغادرة.
المادة06:يخصص الملك الوقفي المؤجر **للسكن** ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

فســـــخ العقـــــد.

المادة 10:يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد لأحد الأسباب التالية

1-عدم دفع **شهرين متتابعين**من الإيجار ،مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

2-عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.

3-عدم تنفذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.

4-تصرف المستأجر في الملك بما يتنافى وأحكام المادة 05 أعلاه .

5-إهمال الملك الوقفي و عدم صيانة و المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.

6-عند الضرورة القصوى و خدمة المصلحة العامة.

7-في حالة وفاة المستأجر ، يفسخ العقد بقوة القانون،ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأول مراعاة مضمونه ،طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي ر ق 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك.

المادة 11:للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي. و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة 12:عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المسيرة للأوقاف.

حـــــرر بعين الدفلى في:.....

توقيـــع المستأجـــــر　　توقيـــع المؤجـــــر

الملحق رقم (06):

الملحق رقم 02: عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة.

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة

وزارة الشؤون الدينيـــــة و الأوقـــاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية .....

رقم: .....من سجل العقود لسنة.....

التاريخ: .....

عقـد إيجـــار الأراضـــي الوقفيـــة المخصصـــة للفلاحـــة المستـــرجعـــة التي كانت بحوزة الدولـة

- بناءاً على العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في ..... الصادر عن مديرية املاك الدولة لولاية ..... و المشهر بالمحافظة العقارية ..... حجم ..... رقم ..... و المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم ..... المسماة مزرعة ..... سابقاً الواقعة ببلدية .....

- بناءاً على دفتر الشروط المؤرخ في ..... الممضي من طرف المستأجر.

و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية .....

تصرح تعيين المستفيد من الإيجار

يمنح ..... لفائدة المستأجر السيد:..... ابن .....

و ..... المولود في .....بـ..... ولاية .....، الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... عن دائرة ..... و الساكن بـ .....

يمنح الاستغلال في الشيوع بنسبة ..... بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية رقم ..... المسماة مزرعة .....، بلدية ..... على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المدينة.

تعيين الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الإيجار

*** قطعة الأرض:**

قطعة الأرض مساحتها ..... حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد و التي تقع ببلدية .....، ولاية ..... تشكل:

مجموعة ملكية رقم ..... قسم ..... تقدر مساحتها بـ ..... حسب مخطط المسح المؤرخ في ..... تحت رقم .....

* الاملاك السطحيه:

تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد و المصرح بها من طرف المستأجر، المصادق عليها ببلدية ..... بتاريخ .....

أصل الملكية

ان الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية محل التأجير ملك وقفي بموجب عقد الملكية .....

الاستعمال

يمنح هذا الفيجار مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستأجر إلى صندوق الأوقاف.

يتم التأجير لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد.

الشروط و التكاليف

- يعتبر المستأجر عارفا تمام المعرفة بالبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال بأي بند من بنوده يؤدي حتماً إلى الفسخ،

- ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأرض محل الإيجار إلا إذا تنزع ببعضها أو اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتيب المستثمرة الفلاحية الأهلية الكاملة للاشتراك و المقاضاة و التعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ .....

هذا العقد يلغي و يحل العقد الاداري رقم ..... المؤرخ في ..... الصادر عن مديرية املاك الدولة لولاية ..... و المشهر بالمحافظة العقارية .....

مجلد ..... رقم .....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده و تسجيله و اشهاره العقاري طبقا للمادة 44 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991 و المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم.

الفهـــــرس

الفهــرس:

العنـــــــــوان	الصفحة
شكر وتقدير	
الإهـــــــــــداء	
مقدمـــــــــــة	أ
الفصل الأول: الإطار القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار	
المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأملاك الوقفية	11
المطلب الأول :تعريف عقد إيجار الأملاك الوقفية	11
التعريف الفقهي	11
المطلب الثاني: عناصر عقد إيجار الأملاك الوقفية	13
الفرع الأول: أطرافه	14
الفرع الثاني: المـــــدة	16
الفرع الثالث: المـــــحل	17
الفرع الرابع :الشكلـــــية	18
المطلب الثالث :مجال تطبيق عد إيجار الأملاك الوقفية	21
الفرع الأول :الأملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة	22
الفرع الثاني :الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة	23
المبحث الثـاني :الإجراءات القانونية في عقد إيجار الأملاك الوقفية	24
المطلب الأول :الإيجار عن طريق المزاد العلني	24
الفرع الأول :الإجراءات التمهيدية	24
الفرع الثاني :الإجراءات النهائية	27
المطلب الثاني :الإيجار عن طريق التراضي	28
الفرع الأول :حالة فشل الإيجار بالمزاد العلني	29
الفرع الثاني: حالة تشجيع الاستثمارات	30

الفصل الثاني: الآثار القانونية لعقد إيجار الأملاك الوقفية	
المبحث الأول: التزامات حقوق المستأجر والمؤجر	35
المطلب الأول: التزامات المستأجر	35
الفرع الأول: الالتزامات العامة	36
الفرع الثاني: الالتزامات الخاصة	38
المطلب الثاني: حقوق والتزامات المؤجر	39
الفرع الأول: حقوقه	39
الفرع الثاني: التزاماته	41
المبحث الثاني: طرق انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية والجهات القضائية المختصة بالفصل فيه	43
المطلب الأول: طرق انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية	44
الفرع الأول: انتهائه بانقضاء المدة القانونية	45
الفرع الثاني: انتهائه قبل انقضاء المدة القانونية	45
المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل فيه	47
الفرع الأول: الاختصاص النوعي	48
الفرع الثاني: الاختصاص المحـــلي	50
الفرع الثالث: أوجه التباين في الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي	51
الخاتمة	54
قائمة المصادر والمراجع	58
الملاحـــق	65
فهرس الموضوعات	80

الملخص:

يعتبر الوقف من أهم المؤسسات الخيرية والاقتصادية التي عرفتها الإنسانية، باعتبار أحد الصيغ الإنسانية العريقة وهو نظام قديم جدا لكنه كان محصورا في أماكن العبادة ويحظر التصرف في الرقبة وتوجيه المنفعة لجهة معلومة في الحضارات القديمة وقد خصص جزء صغير منه للفقراء والمساكين، وبمجئ الإسلام تطور أصبح الوقف أحد مظاهر الحضارة، حيث عرف نقلة نوعية و ذلك بسبب حث الإسلام على الإنفاق وفعل الخير مصداقا لقوله تعالى ﴿لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شيء فإن الله به عليم ﴾.، فقد تعددت أغراض الوقف وتنوعت أهدافه، وانتقل من الصعيد الديني إلى الصعيد الاجتماعي وأصبح له اهتمام خاص ومكانة سامية تليق به حيث وجدوا له منافذ أخرى لتوسيع مجالاته كافة وب ذلك يتوسع الاستغلال الوقفي إلى مجالات أكبر تحقق الاستغلال العام ولكن وبطرق قانونية وفق ما تنص عليه قوانين استغلال الملك الوقفي وبهذا توسع مفهوم الوقف إلى مجال الاستثمار الذي يرمي إلى التنمية الاقتصادية، فأعطوا ب ذلك الوقف وجها اقتصاديا، وأقاموا للمرة الأولى في تاريخ البشرية مؤسسات اقتصادية طويلة الأمد، تقوم على مبدأ خدمة المجتمع، بشكل هو أشبه ما يكون بما يسمى اليوم مؤسسات المجتمع المدني

ومن خلال ما سبق ذكره نستطيع القول أن النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري لابد للغاية من إيجار الأملاك الوقفية العقارية هو الحصول على موارد مالية تسمح للأوقاف بالنمو والتطور حتى تؤدي عملها المنوط إليها، ولهذا اعتبرنا أن استثمار الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار هو عملية تثمن قيمة استغلال الأملاك الوقفية، بل يمكن اعتبارها المنفذ الأصلح على غرار الصيغ الأخرى التي تم استحداثها في استثمار الأملاك الوقفية .

ونظرا لهذه الأهمية التي تتميز بها الأملاك الوقفية نجد أن من الناحية التشريعية تدخل المشرع بعدة قوانين ومراسيم تبنت تنظيم وسيرورة الأملاك الوقفية وكيفية التصرف فيها بطرق تتوافق وخاصية المال الوقفي لأن الأصل في الملك الوقفي هو عدم التصرف فيه إلا لأعمال الخير.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار/ الأملاك الوقفية/ الايجار/ المؤسسات الخيرية

Abstract:

The endowment is considered one of the most important charitable and economic institutions known to humanity, considering it is one of the ancient human formulas, and it is a very old system, but it was confined to places of worship and it was forbidden to dispose of the neck and direct the benefit to a known destination in ancient civilizations, and a small part of it was allocated to the poor and needy, and with the advent of Islam, the endowment became developed. One of the manifestations of civilization, where he knew a qualitative leap due to Islam's urging to spend and do good, in accordance with the Almighty's saying ¯ You will not attain righteousness until you spend from what you love and whatever you spend, God is All-Knowing of it. To the social level, it has a special interest and a lofty position worthy of it, as they found other outlets for it to expand all its fields. Thus, the endowment exploitation expands to larger areas that achieve general exploitation, but through legal methods, according to the laws of the exploitation of the endowment property, and thus the concept of the endowment expanded to the field of investment that aims To economic development, they gave this endowment an economic face, and for the first time in human history they established long-term economic institutions, based on the principle of community service, in a form that is more like We are what are called today civil society institutions.

Through the foregoing, we can say that the legal system of the public endowment in the Algerian legislation is absolutely necessary to rent endowment properties in order to obtain financial resources that allow endowments to grow and develop in order to perform their work entrusted to them, and for this we considered that investing endowment properties through rent is a process that values the value of the endowment. Exploitation of endowment properties, but it can be considered the most suitable outlet, similar to other formulas that have been developed in the investment of endowment properties.

In view of this importance of endowment properties, we find that from the legislative point of view, the legislator enters into several laws and decrees that adopted the organization and process of endowment properties and how to dispose of them in ways that correspond to the characteristic of endowment money, because the origin of the endowment property is not to dispose of it except for charitable deeds.

key words : Investment / endowment properties / rent / charitable institutions