

جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون الخاص

## إستثمار الوقف ( إستغلال العقارات أنموذجا )

تحت إشراف الأستاذة:

إقروفة زبيدة

من إعداد الطالبين:

■ أوناس رضوان

■ بن يديري منيرة

### أعضاء لجنة المناقشة

تركي فريد أستاذ جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.....رئيسا

إقروفة زبيدة أستاذة جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية..... مشرفا ومقررا

رحمان أمينة أستاذة جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.....ممتحنا

السنة الجامعية : 2024/2023



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُرِيهِمْ آيَاتِهِ  
وَالَّذِي يُخْرِجُ النَّوْمَ  
وَالَّذِي يُخْرِجُ النَّوْمَ  
وَالَّذِي يُخْرِجُ النَّوْمَ

## إهداء

بعد الجهد الطويل الذي وفقنا الله لتحقيق النجاح

أهدي هذا العمل

\*إلى والدي أدامهما الله لي

\* إلى أخواتي حفظهم الله

\*إلى عائلة أوناس و مدور

\*إلى أصدقائي وكل من كان عوناً لي

رضوان

## إهداء

وصلت رحلتي الجامعية إلى نهايتها وها أنا أختتم بحث تخرجي  
بكل همّة ونشاط ما كنت أفعلها لولا فضل الله سبحانه وتعالى  
أهدي ثمرة هذا البحث إلى من شجعتني على المثابرة طوال  
حياتي إلى نور عيني إلى جنتي أمي الغالية وإلى إخوتي  
وصديقاتي وأتقدم بجزيل الشكر للصديق فاتح الذي ساعدني  
مدّ لي يد العون  
وإلى جميع من كان سندا لي في ضعفي وقوتي

منيرة

## شكر وعرفان

نتقدم بالشكر إلى الأستاذة المشرفة إقروفة زبيدة

على المجهودات التي بذلتها معنا لإتمام الدراسة

ونشكر

كل المنظومة الجامعية التي رافقتنا في دربنا

مقدمة

يُعد الوقف مصدر اهتمام المجتمع الإسلامي، ومن أفضل أنواع الصدقة وأنفعها وأكثرها أجراً، وذلك بالاستناد إلى الحديث النبوي، في قوله صلى الله عليه وسلم "إذا مات العبد أنقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له"<sup>1</sup>، من هذا المنطلق انبثقت آلية الوقف، ثم تطور بتطور القوانين الوضعية، في المجتمع الإسلامي والدولة الجزائرية. بعد الاستقلال وبعد نهب أغلب الأملاك الوقفية، تنبعت إلى ضرورة تقنين الوقف ابتداءً من صدور قانون الأسرة 84-11<sup>2</sup>، واعترف بالعقارات الوقفية في قانون التوجيه العقاري 90-25، وهذا بمثابة حماية قانونية لا يحق لأي شخص الاعتداء عليها، ثم صدر قانون الأوقاف 91-10<sup>3</sup>، الذي حدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية، وتسييرها وحفظها وحمايتها، لكن اعتمد فقط على الإيجار في هذا القانون لتنميتها .

بعد ذلك أتى المشرع بتعديلات أدرج فيها آليات أخرى لتنمية وتثمين الأملاك الوقفية، هذا ناتج عن الثروة العقارية الهائلة المتنوعة، التي تضم أراضي فلاحية ومساكن ومحلات تجارية وبساتين وغيرها من الأملاك.

وتتمثل هذه التعديلات في قانون 01-07<sup>4</sup>؛ الذي وضع فيه المشرع آليات جديدة لاستثمار العقارات الوقفية حسب طبيعة كل عقار، بالإضافة إلى تعديل 14-07<sup>5</sup>؛، الذي حدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة بالزراعة، إلا أن تبين للمشرع له أن هذه الطرق التي صاغها لم تكن كافية لإثمار العقارات الوقفية، أتى بمرسوم جديد سنة 2018، بين فيه كيفية استغلال الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>1</sup> ابي الحسين مسلم بن حجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم، دار ابن حزم، القاهرة، 2008، (كتاب الوصية، باب 02: ما يلحق الانسان من الثواب بعد وفاته، الحديث رقم 1631 ) ص 472.

<sup>2</sup> قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984، المتضمن لقانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24 الصادر في 12/06/1984 م، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> قانون 91-10، المؤرخ في في 12 شوال 1411 الموافق 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 الصادر في 08/05/1991م.

<sup>4</sup> قانون 01-07، المؤرخ في 22/05/2001م، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 29 الصادر في 23/05/2001م.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10/02/2014م، المحدد لشروط كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 الصادر في 20/02/2014م.

حيث تكمن الغاية من استغلال العقارات الوقفية؛ في محاولة النهوض بالاستثمار، ومنح فرص للعمل وتسهيل سبلها، خاصة وأن كان متدهورا، لعدم وجود قوانين تشجع على الاستثمار، ثم أفاق المشرع بالفراغ الموجود، ووضع قانون الاستثمار 16-09<sup>1</sup>، لتلبية الحاجيات الاقتصادية، بعد الأزمة التي طرأت ووجب على المشرع إيجاد حلول لتخطيها.

ويمكن تلخيص هذه الأهمية في موضعين منها علمية وأخرى عملية، الأولى تكمن في التحصيل المعرفي، مع جمع أكبر عدد ممكن من المعلومات حول كفاءات استغلال العقارات الوقفية لتسهيل المستثمر من اللجوء إليها، والثانية في الوعاء العقاري الموجود في الجزائر، خاصة وجود أراضي وقفية فلاحية شاسعة لازالت مهملة وجرداء، وعدم لجوء الشباب لعقد هذا النوع من العقود، لذلك يجب العدول والنظر إلى هذا الباب الذي أن يسيطر ولو قليلا على الأزمة المتواجدة. حيث الهدف من الموضوع هو المقارنة بين حالتين استقرأناها في التحليل حيث نميز بين الموضوع الذي يكون بعد مرسوم 2018، الذي فيه إضافة عملية لزيادة نسبة التنمية لهذا النوع من العقارات، وبين قبل صدور المرسوم أين كان فقط الآليات الكلاسيكية، التي لم تكن كافية لاستغلال الأملاك الوقفية.

سبب اختيارنا لهذا الموضوع يكون في جانبين، الأول هو الدافع الذاتي لاهتمامنا بالجانب التبرعي والعقاري، والوقف يعتبر من التبرعات التي تكون غايتها بعيدة المدى. أما الدافع الموضوعي هو البحث عن معرفة كيفية سير العقارات الوقفية، ومعرفة التجديدات التي أضافها المشرع بشأنها، والإجراءات التي يمكن من أجلها تطوير التنمية العقارية في الجزائر، وجلب تقنيات متنوعة للاستثمار.

حيث بعد تحليلنا للموضوع توصلنا إلى الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري

استغلال العقارات الوقفية ؟

<sup>1</sup> قانون 16-09 المؤرخ 03/08/2016م متعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد46، الصادر في 03/08/2016م.

تعددت مناهج الدراسة، حيث أُستعمل المنهج التحليلي، الذي يتمثل في تحليل القوانين وتعديلاته مع المواد القانونية التي تحتويه، وأيضا المنهج الوصفي لبيان حالة وطبيعة الصيغ التي سنّها المشرع في قانونه، مع المنهج التاريخي حيث بيّنا فيه حالة الأملاك الوقفية منذ 1971 إلى غاية 2018، أين تطورت وأصبحت قابلة للاستثمار.

لا يخلو أي بحث علمي من الصعوبات، ومن بين الصعوبات التي واجهتنا هي قلة المراجع، خاصة الكتب التي تخدم الموضوع المحدد، كما أنّ يصعب حصره في دراسة واحدة، إذ حاولنا أن نوفق بين جمع العناصر الأساسية التي تخدمه والربط بينهما، كما أن كنا نرغب في تدعيم دراستنا بإحصائيات أملاك الوقفية في الجزائر ونماذج لعقود الاستغلال.

للإجابة على الإشكالية قمنا بتقسيم الخطة إلى فصلين، الأول بيّنا فيه الإطار القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، أما الثاني تطرقنا إلى الآليات التي أدرجها المشرع لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قبل صدور مرسوم 18-213<sup>1</sup>، وفي خاتمة البحث صنفنا مجموعة من النتائج وبعض الاقتراحات والصعوبات.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، المؤرخ في 09 ذي الحجة 1439هـ الموافق ل 20 غشت سنة 2018 ، يحدد شروط و كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52 الصادر في 2018/08/29م

# الفصل الأول

الإطار القانوني لاستغلال العقارات

الوقفية الموجهة للاستثمار

في هذا الفصل نقوم بدراسة كفاءات استغلال العقارات الوقفية، طبقاً للتجديدات التي وضعها المشرع الجزائري، نتيجة لصياغته قانون الاستثمار في 2016، حيث تراء للمشرع إمكانية الاستفادة من الأملاك الوقفية عن طريق الاستثمار فيها، وهذا بسنّه لمرسوم 18-213، حيث تأخذ العقارات الوقفية نسبة معتبرة في الجزائر، لكن لم تستغل أحسن استغلال، خاصة بعدما أن حُمية بطريقة فعّالة لمنع الاعتداءات فيها، دون أن ننسى الوضعية التاريخية أين انتهكت أغلب الأملاك الوقفية، حتى أن تفتنّ وسن قوانين لاسترجاعها .

لذا نقدم نظرة عامة حول كفاءات استغلال العقارات الوقفية، من أجل تنميتها وتثميرها بإبراز كافة العناصر الضرورية بماهية استغلال العقارات الوقفية (المبحث الأول)، ونبين الحماية القانونية (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول

### ماهية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لتعريف ماهية استغلال العقارات الوقفية يجب علينا التطرق إلى عدة عناصر، هي مفهوم استغلال العقارات الوقفية (المطلب الأول)، ثم أركان استغلالها (المطلب الثاني)، وأخيرا إجراءات عقد استغلال العقارات الوقفية من اجل تتميتها في (المطلب الثالث) .

### المطلب الأول

#### مفهوم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

نتناول هذا العنصر في ثلاثة فروع على التوالي نبدأ بمفهوم استغلال العقارات الوقفية (الفرع الأول)، ثم خصائص هذه العقارات (الفرع الثاني)، ونختمه بالطبيعة القانونية لها (الفرع الثالث) .

### الفرع الأول

#### تعريف استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

حسب المرسوم التنفيذي رقم 18-213؛ المتعلق بتحديد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية، أشار المشرع الجزائري فقط إلى هدفها بعبارة "تهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية"، أما بالنسبة في القانون رقم 91-10، عُرف الوقف كما عرفه في قانون الأسرة في المادة 03 منه .

المشرع لم يقدم تعريفا كاملا لاستغلال العقارات الوقفية، وترك الأمر للفقهاء القانونيين، وانطلاقا من تسميتها نلاحظ؛ فهي من جهة وقف، ومن جهة أخرى عقارات، وكلاهما موجهة للاستثمار، لذلك يتوجب علينا تعريف كل مصطلح .

**أولاً: تعريف الوقف**

يُعرّف الوقف على أنّه حبس الملك للمنفعة، لكن يوجد عدّة تعاريف فقهية وقانونية، وكل حسب منظوره، من هنا نقوم ببيان بعض التعاريف التي تهمننا في دراستنا.

**التعريف اللغوي**

وقع موقعا من كفايته أي أغنى غنا ( وقفت ) الدابة تقف وقفا أي وقفا، وقف أي سكنت ووقفها أن يتعدى ولا يتعدى وقفت الدار وقفا أي حبسا في سبيل الله<sup>1</sup>.

**التعريف الاصطلاحي**

لم يتفق الفقهاء على تعريف واحد للوقف من حيث الاصطلاح الشرعي، وذلك تبعا لاختلافهم في وجهة النظر على الوقف من حيث لزومه وعدمه، و تأييده، و مصير العين الموقوفة وغيرها، لذلك نعرض تعريفات المذاهب الأربعة<sup>2</sup>.

**عند الحنفية :** يعني عند أبي حنيفة؛ حبس العين على حكم الله تعالى، وزاد في فتح القدير على كلام الصنف، أو صرف منفعتها على من أحب ( من البحر الرائق ).  
وقوله : مالك المالك عن أبي حنيفة معناه قبل أن يحكم الحاكم، فإن بعد حكمه يزول ملك الواقف عنده أيضا<sup>3</sup>.

**عرفته المالكية :** الوقف والحبس والتسبيل بمعنى واحد وهي: وقفا وحبسا، لأن أصل المال موقوف على الجهة التي عين لها لا يباع ولا يوهب، وسمي مسبلا لأن منفعة الأصل الموقوف مسبلة لمن وقفت عليه يتصرف فيها كيف شاء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد بن محمد بن علي لبقيومي المقرئ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دون دار النشر، لبنان، 2009، ص256.

<sup>2</sup> نصيرة لوني، < ضوابط التصرف في الملكية الوقفية في القانون الجزائري >، مجلة الدراسات الإسلامية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 21، مارس 2021، جامعة البويرة، ص.ص 31 32.

<sup>3</sup> محمد عاشق إلهي البرني، التسهيل الضروري لمسائل القُدوري ( في فقه الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان بن ثابت الكوفي رفع الله درجته)، الجزء 01، مكتبة الشيخ، المملكة العربية السعودية، 1998، ص 408.

<sup>4</sup> محمد باي بلعالم، إقامة الحجة بالدليل شرح على نظم ابن بادى المختصر خليل، الجزء 04، دار ابن حزم، لبنان، 2008، ص191.

**عرفته الشافعية :** هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود، ويجمع على وقوف وأوقاف<sup>1</sup>.

**أما الخنابلة عرفته :** تحببب الأصل وتسبيل المعرفة، ويصح في كل عين فيها منفعة أو ينتفع بها، سواء كان الوقف على معين أو غير معين<sup>2</sup>.

\* أما من الناحية القانونية عرّف المشرع الجزائري الوقف في عدة مواضع، لكنها لها معنى واحد، مع اختلاف الصيغ حسب القانون الذي يخدمه، منه : تعريفه في المادة 213 من قانون الأسرة :**"الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد و التصديق"**، نستخلص أنه يؤكد خصوصية الحبس وهي تحييد الملكية و تجميدها<sup>3</sup>.

والمادة 03 من القانون 91-10، المتعلق بالوقف **"الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء"**.

**ثانيا : تعريف العقارات الوقفية**

**التعريف اللغوي**

العقار هو اسم أو صفة لاتينية immobilis . غير منقول اخذت به الكلمة المعناه القانوني باللاتينية القروسطية<sup>4</sup>.

**التعريف الاصطلاحي**

عرف المشرع الجزائري العقارات الوقفية في قانون التوجيه العقاري<sup>5</sup> في المادة 31، على أن **"الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالها بمحض إرادته"**، ليجعل التمتع بها دائما،

<sup>1</sup> شمس الدين محمد بن الخطيب الشريبي، معنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المناهج(منهاج الطالبين للإمام أبي زكرياء يحيى بن شرف النووي الشافعي)، الجزء 02، دار المعرفة، لبنان، 1997م، ص 485.

<sup>2</sup> أبي عبد الله عبد الرحمان بن ناصر السعدي، إبهاج المؤمنين (بشرح منهج السالكين وتوضيح الفقه الفقه من الدين)، الجزء 02، دار الوطن للنشر، المملكة العربية السعودية، 2001، ص 128.

<sup>3</sup> الحسن بن شيخ أث ملويا، قانون الأسرة دراسة تفسيرية، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 165 .

<sup>4</sup> جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات، بيروت 1998، ص 1001.

<sup>5</sup> قانون 90-25، المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادر في 1990/11/18م.

جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، أو مسجد، أو مدرسة قرآنية، سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاته أحد الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور نظر إليه كصنف من أصناف الملكية التي يُعترف بها القانون الجزائري .

ويلاحظ أن التعريف حصر الوقف في العقار بينما أموال الوقف متنوعة وهو بهذا الشكل يكاد يخرج الوقف من مقصده وفكرته الأساسية التي تقوم عليها نستنتج من خلال تعدد التعريفات للوقف في القانون الجزائري إلى <sup>1</sup> :

\* أن المشرع الجزائري أكد خاصية تأييد الوقف في التعريفات الثلاثة.

\* خرج عن المذهب المالكي الذي من خاصيته مشروعية الوقف المؤقت .

\* إن الوقف يتمثل في العلاقة التي أقرها الشارع بين الإنسان والمال وجعله مختصاً به، فهو التمكن من الانتفاع.

يلاحظ أن المشرع الجزائري جارى قوانين بعض الدول العربية في حد الوقف، ولم يلتزم تعريف الفقه المالكي الذي لا يشترط التأييد في الوقف.

### ثالثاً: تعريف الاستثمار الوقفي

#### التعريف اللغوي

\* تنمية، مصدر ثروة (زراعية، صناعية) مثل استثمار ملك وقفي.

\* الاستثمار الزراعي، مجموعة العناصر المنقولة و الثابتة المخصصة للاستعمال الزراعي<sup>2</sup>.

جاءت كلمة استثمار من مصدر استثمار يستثمر، وهو للطلب بمعنى طلب الاستثمار، وأصله من الثمر، وله عدة معان منها ما يحمل الشجر وما ينتجه، ويقال ثمر، بفتح الميم، الشجر ثمورا، أي أظهر ثمره، أي نضج<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> صالح ذهب ووثيق بن مولود، <استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (مقاربة قانونية)>، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية العلوم الإسلامية، المجلد 35، العدد 03، جامعة الجزائر 01، ديسمبر 2021، ص216.

<sup>2</sup> العدد 03، جامعة الجزائر 01، ديسمبر 2021، ص216.

<sup>2</sup> جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات، بيروت 1998.

<sup>3</sup> عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص85.

## التعريف الاصطلاحي

نشاط لتمية المال للقيام بالأعمال الضرورية حسب طبيعتها وتخصيصها : كزراعته أو توظيفه<sup>1</sup>.

عرفه المشرع في المادة 02 من القانون 09-16؛ "اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل".

### الفرع الثاني

#### خصائص وطبيعة استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لم يكن المشرع الجزائري واضح في مختلف أحكامه المتعلقة بالأوقاف، حيث يصعب استنتاج الخصائص والطبيعة القانونية لاستغلال العقارات الوقفية، إلا في بعض الدراسات السابقة، التي نحاول فيها بيان الخصائص رغم قلتها، وطبيعتها رغم صعوبة تحديدها.

#### أولا : خصائص استغلال العقارات الوقفية

يتميز الوقف عامة والعقار الوقفي على وجه الخصوص، بخصائص عن باقي العقود، حيث نذكر أهمها كالتالي<sup>2</sup>:

**تمتعه بالشخصية المعنوية :** يتمتع بالشخصية المعنوية وهذا ما يكسبه استقلالا عن ملكية المشاريع المختلفة.

**تتوفر الجزائر على ثروة عقارية هائلة :** حيث تحتل الجزائر المرتبة الثالثة بين الدول الإسلامية، وتشمل هذه الثروة على أراضي فلاحية وأراضي بيضاء ومحلات تجارية ومساكن وبساتين أشجار مثمرة ومحطات بنزين ومطاعم وغيرها.

**اهتمام المشرع على استثمار الأملاك الوقفية :** حيث أدرجها في العديد من القوانين كقانون 91-10، الذي يعتبر القانون الأساسي للأملاك الوقفية، مع تعديلاته مثل قانون 07-01،

<sup>1</sup> جبرار كورنون المرجع السابق، ص 140.

<sup>2</sup> كلثوم بوهنة وفاطمة الزهراء بلال ولمين حاني، >آليات تسيير وحماية الأملاك الوقفية في الجزائر (دراسة حالة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تلمسان) <، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، المجلد 05، العدد 02، جامعة المسيلة، ديسمبر 2021، ص 88.

مع المراسيم الأخرى، كالمرسوم التنفيذي 14-70، و18-213 الخاص باستغلال واستثمار العقارات الوقفية، وغيره من المراسيم والأوامر، التي تهدف إلى تنظيم وتسهيل الاستغلال.

### ثانيا : الطبيعة القانونية لاستغلال العقارات الوقفية

بالرغم من عدم تحديد الطبيعة القانونية لاستغلال العقارات الوقفية، إلا أنها أخذت بعدة كيفيات، غلبت صفة الإيجار عليها، لكنها بقيت نو طبيعة خاصة، حيث يمكن تكييفها على أساس العقد، استنادا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213، من حيث الإجراءات خاصة فيما يخص الصفقات العمومية حسب أصلها، مثلا النظر إلى التزام المستثمر المتمثل في إنجاز مشروع؛ يمكن تكييف العقد هنا أنه يكتسي طبيعة مقابلة لتلك الأشغال، أيضا التزاماته بدفع بدل الإيجار، حيث يكسبه طبيعة عقد مختلط، يجمع بين المؤسسة والإجارة.

والرأي الراجح أن العقد من جنس الإجارة، والمشرع وصفه، وجعله عقد استغلالي يغلب عليه صفة الإيجار<sup>1</sup>.

والجدير بالإشارة أن المشرع استثنى الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي<sup>2</sup>، التي تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70، حيث حصر الأملاك الموجهة للاستثمار من المواد 1، 2 و3، من المرسوم التنفيذي 18-213.

<sup>1</sup> ياسين عميري وجمال بوشنافة، <الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار (دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018)>، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، دون مكان النشر، سبتمبر 2019، ص1484.

<sup>2</sup> محمد عقوني ويوسف ماجري، < استثمار الأملاك الوقفية العقارية والعامة >، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، العدد 01، الجلفة، مارس 2019، ص137.

## المطلب الثاني

## أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

بما أن عقد استغلال العقارات الوقفية عقد إداري كغيره من العقود الأخرى، يتطلب لانعقاده أركان يرتكز عليها كي يرتب آثاره القانونية، والمتمثلة في الأطراف المكونة للعقد، المحل والشكل.

## الفرع الأول

## أطراف العقد

لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية وجود طرفين، متمثلين في السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف أول، والمستثمر كطرف ثاني بحيث يجب انطباق الإيجاب والقبول بينهما، وهذا ما توصلنا له من خلال استقراءنا لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213 بحيث :

## أولا : السلطة المكلفة بالأوقاف

طبقا لما جاء في نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 : " تتم عمليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر"، يفهم من قراءتنا لنص هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في إبرام العقد، بحيث يمكن هيئتين في التدخل لإبرام العقد متمثلة في<sup>1</sup> :

## 1 - وزير الشؤون الدينية والأوقاف

مخولة بمباشرة الإجراءات استنادا لما نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه<sup>2</sup>، والتي نصت على التالي : " تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمار".

<sup>1</sup> أمال بن بريح، <العقد الإداري للاستثمار الوقفي>، دفا تر البحوث العلمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 01، جامعة علي لوني سي البلدية 2، 2021، ص 302 .

<sup>2</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخريه، استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020/2021، ص 24.

## 2 - مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

مخولة بصلاحيات توقيع العقد لمدير، التي أخضعها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-1200<sup>1</sup>، استنادا لما جاء في نص المادة 12 الفقرة 2، من نموذج دفتر شروط لإبرام العقد عن طريق تقديم العروض، في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 التي نصت على أن: "... يتم التوقيع على العقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد". وكذلك المادة 8 فقرة 2 من دفتر شروط إبرام العقد عن طريق التراضي في الملحق الثاني من نفس المرسوم المذكور سابقا<sup>2</sup>.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري أخضع الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف لأحكام المرسوم التنفيذي 89-99 المؤرخ في 27/06/1989<sup>3</sup>، وكذلك مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 2000-200، أيضا لا تتدخل فقط أثناء إبرام عقد الاستغلال بل وتعتبر جهاز لتنفيذ الترخيص الصادر من الوزارة بمختلف مصالحها<sup>4</sup>.

## ثانيا : المستثمر

هو الطرف الثاني من العقد طبقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-21 السالفة الذكر، كما انه حصره في شخصين هما الشخص الطبيعي والشخص المعنوي<sup>5</sup>، حسب ما جاء في نص المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي التي جاء مفادها كالتالي: " يمكن لكل الأشخاص الطبيعية و/أو الأشخاص المعنوية للقانون الجزائري الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها".

<sup>1</sup> المادة 2/12 من الملحق الأول، مرسوم تنفيذي رقم 2000-200 مؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421 الموافق 26 يوليو 2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47، الصادر في 05/03/2000.

<sup>2</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 89-99 المؤرخ في 27/04/1989 م، المحدد صلاحيات وزير الشؤون الدينية، جريدة رسمية عدد 26 الصادر في 1989م.

<sup>4</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 191.

<sup>5</sup> أمال بن بريح، المرجع السابق، ص 305.

## 1 - الشخص الطبيعي

يشترط فيه توفر الأهلية ببلوغه سن 19 سنة كاملة وغير محجور، عليه كي يجوز له القيام بالتصرفات القانونية<sup>1</sup>، وهذا استنادا لما جاء في نص المادة 40 من القانون المدني، التي نصت على: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) "، مع الأخذ بعين الاعتبار حالة ما إذا كان ذلك الشخص الطبيعي لم يبلغ سن 19 أي في حالة 13، سنة فيكون العقد صحيح لكن قابل للإبطال، وفي سن 18 يكون صحيح بشرط أن لا تتجاوز مدة العقد 3 سنوات حسب ما نصت المادة 468 من القانون المدني .

كذلك استنادا لما جاءت به المادة 83 من الأمر 84-11، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، والتي نصت على ما يلي: " من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به ، وتتوقف على إجازة الولي أ، الوصي فيما إذا كانت مترددة بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء"، كذلك يشترط في الشخص الطبيعي أن يثبت موطنه ومتمتع بكامل حقوقه السياسية والمدنية<sup>2</sup>، إسنادا لنص المادة 6 فقرة 1 من نموذج دفتر شروط؛ إبرام العقد عن طريق تقديم العروض، وكذلك المادة 4 الفقرة 1 من دفتر شروط؛ إبرام العقد عن طريق التراضي الملحقيين بالمرسوم التنفيذي رقم 213/18<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص . ص 25 26 .

<sup>3</sup> المادة 1/6 من الملحق الأول ، والمادة 1/4 من الملحق الثاني، من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

## 2 - الشخص المعنوي

تطبيقاً لما جاء في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 18-213، السالف الذكر نجد أن المشرع الجزائري نص على؛ أن يمكن للمستثمر أن يكون شخص معنوي في العلاقة التعاقدية مع السلطة المكلفة بالأوقاف بحيث اشترط فيه خضوعه للقانون الجزائري إما في قرار إنشاءه، أو عقد تأسيسه .

كذلك تثبت له الأهلية مباشرة عند اكتسابه الشخصية القانونية، كما تكون له أهلية وجوب وأهليه أداء، كما نصت المادة 50 من القانون المدني، أن تكون أهليته في حدود أو في ما أقره القانون له<sup>1</sup>، بحيث نصت على أنه: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما أن منها ملازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون .

\_ أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقرها القانون ."

نفس الشيء كما أشرنا حول الشخص الطبيعي، يجب توفر تثبيت الموطن وتأكيد، وتمتعه بالحقوق المدنية والسياسية كما تم الإشارة إليه سالفاً .

## ثالثاً : محل العقد

بناء على ما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213، فإن المشرع الجزائري حدد عنصرين جوهريين لإظهار محل عقد استغلال العقارات الوقفية، والمتمثلة في العين الوقفية المستغلة والمدة<sup>2</sup>.

## 1 - العين الوقفية المستغلة

قام المشرع الجزائري بتحديد العقارات الموقوفة العامة دون الخاصة، طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، والتي نصت كالتالي: " تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك العقارية المبنية أو الغير المبنية الموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة في قطاعات معمرة أو

<sup>1</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية، المرجع السابق، ص . ص 25 26 .

<sup>2</sup> كاهنة بن قوقة، < عقد استغلال العقارات الوقفية العامة كآلية مستحدثة لاستقطاب الاستثمارات > " دراسة في المرسوم التنفيذي رقم : 18-213 >، معهد الحقوق والعلوم السياسية و مجلة المفكر ، مخبر الدراسات القانونية والاقتصادية ، المجلد 18 ، العدد 01 المركز الجامعي شريف بوشوشة أفلو، 2023، ص 321.

قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما"، كذلك في نص المادة 8 من قانون الأوقاف 91-10، قام بحصر الأملاك الوقفية العامة، بحيث جعلها محل إبرام العقد الاستثمار طبقا لنص المادة 26 مكرر 11، من نفس القانون السالف الذكر، حسب الشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 213/18، كما أنه حدد العقارات الموجهة للاستثمار<sup>1</sup> حسب أحكام هذا المرسوم طبقا لما جاء في نص المادة 7، حيث نصت على التالي: " تتمثل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم فيما يأتي :

\* الأراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،

\* العقارات المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية ،

\* العقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم

بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال مشاريع استثمارية ."

والجدير بالإشارة أنه من اللازم توفر شرطين ضروريين، عند إدماج مرافق المشروع الاستثماري

في العقارات الوقفية العامة وهما :

\* استغلال العقار الوقفي وفقا لإرادة الواقف .

\* ويكون موجه للاستثمار ولا يخالف مقاصد الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>.

## 2 - المدة

حدد المشرع الجزائري مدة استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار حسب المادة 8، من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، والتي جاء مفادها كالتالي : " تستغل العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار كما هو محدد في المادة 04 أعلاه لمدة أدناها خمس عشرة (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، يتم التجديد لفائدة المستثمر أو لذوي الحقوق".

من استقرائنا لنص هذه المادة، نجد أن مدة الاستثمار لا تقل عن 15 سنة كحد أدنى، ولا تزيد عن 30 سنة كحد أقصى، وذلك حسب مردودية المشروع للعديد من الاستثمارات المهمة، والتي لا

<sup>1</sup> أمال بن بريح، المرجع السابق، ص. ص 306 307.

<sup>2</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 212.

تستلزم أو لا تتطلب هذه المدة الطويلة، وبالتالي كان على المشرع ترك تحديد مدة الاستثمار، مرتبط بواقع وطبيعة الأملاك العقارية الوقفية، حتى يوسع وينوع من دائرة استثمارها وتمييزها<sup>1</sup>، استنادا لما جاء في المادتين 9 و 15 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، كما أنه أجاز تجديد العقد بموافقة الأطراف، ويكون كتابيا وقبل انتهاء مدة العقد الأصلي .

### 3 - الأجرة

التمثلة في المقابل الذي يقدمه المستثمر للسلطة المكلفة بالأوقاف مقابل إنجاز، واستغلاله للعين الوقفية، بحيث يدفع المستثمر بدل الاستغلال في مرحلة الاستغلال إيجار سنوي حسب تحديدات أسعار السوق العقارية، ابتداء من تاريخ توقيع العقد، وفي مرحلة الاستغلال يلتزم المستثمر بتسديد الأجرة بالنسبة المئوية، بحيث تتراوح قيمتها بين 1% إلى 8%، وهذه النسبة تحدد على أساس معيارين وهما المردودية الاقتصادية للاستثمار، والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية، منه نشير إلى أن هذه الأجرة تسدد من طرف المستثمر إلى حساب خزينة الأوقاف<sup>2</sup>، طبقا لما جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، والتي نصت على : "يسدد المستثمر المستحقات المالية المتعلقة بالإيجار وبالنسبة المئوية من رقم الأعمال الى حساب خزينة الأوقاف".

<sup>1</sup> محمد عقوني ويوسف ماجري، المرجع السابق، ص 136.

<sup>2</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية، المرجع السابق، ص 28 .

## الفرع الثاني

## شكل العقد

يعتبر عقد استغلال العقارات الوقفية من العقود الشكلية بموجب المرسوم التنفيذي 18-213، وطبقا لنص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، بحيث يلزم إفراغ جميع التصرفات الواردة عن هذا العقد في قالب رسمي، ويخضع لإجراءات التوثيق، التسجيل والشهر العقاري.

## 1 - توثيق العقد

طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، التي نصت التالي : " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ."  
كذلك ما نصت عليه المادة 41 من قانون الأوقاف 91-10، بحيث جاء فيها : " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق ، وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك ، وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ."

## 2 - تسجيل العقد

حسب قانون التسجيل 76-105 بموجب المادة 75-01، الموثق ملزم بتسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل حسب ما جاء في نص المادتين 58 و93 من نفس القانون، فترجع حقوق التسجيل إلى خزينة الدولة<sup>1</sup>.

## 3 - شهر العقار الوقفي المستغل

استنادا لنص المادتين 15 و16 من القانون رقم 75/74<sup>2</sup>، المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وجب شهر العقار الوقفي التي نصت على إلزامية شهر العقود التي تفوق مدتها 12 سنة، وكذلك المادة 41 من قانون الأوقاف السالفة الذكر، ويقصد من هذا الشهر العقاري

<sup>1</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية ، المرجع السابق، ص 29 .

<sup>2</sup> قانون رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذى القعدة الموافق 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 الصادر في 18/11/1975 م.

إعلام الغير بالتصرفات القانونية الواردة على العقار، أما عقد الاستغلال الوقفي متعلق بعملية الشهر العقاري، استناداً لنص المادة 17 من الأمر 74/75 السابق الذكر<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار

لإبرام عقد الاستغلال بين السلطة المكلفة بالأوقاف، والمستثمر الراغب في استغلال العقار الوقفي من أجل إنجاز مشروع استثماري، نص المشرع على مجموعة من الإجراءات التي المرسوم التنفيذي 18-213، وهذا بالاعتماد على صيغتين في إبرام العقد، صيغة تعتبر القاعدة العامة، وأخرى استثناء حسب نص المادة 12 من ذات المرسوم.

### الفرع الأول

#### صيغة تقديم العروض

وضّح المشرع إجراءات تطبيق صيغة تقديم العروض من خلال مختلف نصوص المرسوم، كما أفرد هذه الصيغة دفتر شروط نموذجي، فصل على مختلف أحكامها، ونصت المادة 19 من المرسوم 18-213، على هذا النموذج صراحة وفقاً ما يلي: "يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم (الملحق الأول)" والذي يتضح من إجراءات هذه الصيغة أنها تتراوح ما بين إجراءات أولية يتم من خلالها مباشرتها وأخرى نهائية يتم من خلالها الكشف عن نتائج العروض<sup>2</sup>، حيث القصد منه فتح باب المنافسة بين الأشخاص الطبيعية، والمعنوية الوطنية، والأجنبية لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف، وهذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين والذي يعد أحد أهم الضمانات في مجال إبرام الصفقات العمومية<sup>3</sup>، وتعتبر تقنية مستحدثة تم إحلالها محل المزاد العلني، من هنا نبين كيفية تمام تقديم العروض.

<sup>1</sup> نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية، المرجع السابق، . ص. ص 28 29 30.

<sup>2</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 224 .

<sup>3</sup> كريمة جبدل، <كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية>، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 12، العدد، جامعة يحي فارس المدينة، 01جانفي 2020، ص346.

**أولاً : مراحل تقديم العروض**

تمر صيغة تقديم العروض لإبرام عقد استغلال العقارات الوقفية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 213-18 بمرحلتين : مرحلة الإعلان عن المشروع و سحب دفتر الشروط ، ثم مرحلة إيداع العروض .

يتم الإعلان عن المشروع في صحيفتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، ذلك وفق النموذج المحدد من قبل مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، كما أجاز المشرع الإعلان بكل وسيلة أخرى تحقق الغرض ثم يتم سحب دفتر الشروط من مقر المديرية المعنية بالمشروع مقابل دفع مبلغ يتم تحديد قيمته .

لتأتي بعد ذلك مرحلة الإيداع لدى مقر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف في اليوم المحدد ، مع ضرورة مراعاة طبيعة المشروع الاستثماري ومكوناته ي تحديد أجل إيداع العروض بعد تحضيرها<sup>1</sup> .

**ثانياً : فتح وتقييم العروض**

تتم العملية حسب المادة 13 من المرسوم 213-18، في استحداث على مستوى كل ولاية لجنة تختص بفتح العروض المقدمة وتقييمها من أجل انتقاء أحسنها، التي حددت من طرف المشرع في المادة 14 من ذات المرسوم.

حيث تقوم اللجنة المستحدثة بفتح العروض المقدمة من طرف المستثمرين ثم دراستها وتقييمها على أساس المعايير والقواعد المعمول بهما في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع لخريطة الاستثمار في الولاية، كما تتولي التأكد مما يلي عند الانتقاء الأولي :

- \* إثبات صحة تسجيل العروض في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.
- \* إعداد قائمة المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض.
- \* فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.
- \* إعداد وصف مفصل للوثائق التي يتكون من ها كل عرض.
- \* إعداد محضر فتح العروض.

<sup>1</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. ص 228 و229.

\* تقييم وتحليل العروض تقنيا وماليا، ولا تعدد اللجنة بالعروض غير المطابقة وغير المناسبة<sup>1</sup>.

### ثالثا : انتقاء أفضل العروض

بعد الانتقاء الأولي تقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثالث، الذين تم اختيارهم، وذلك بشكل مكتوب، واستكمال ملفاتهم<sup>2</sup>، الذي يتكون حسب النموذج المنصوص في المادة 07، المحدد للبنود والشروط لاستغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، بعد استكمال تشكيلات العاقد، تقوم اللجنة بتقييمها النهائي، واختيار المستثمر على أساس نتائج دراسة الجدوى لأفضل عرض، ويراعي في ذلك مدى انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية، ثم تختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض، يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة، ويقوم الوزير ببناء على المقترح المرفوع من طرف الوالي، بإصدار قرار يتضمن استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشروع استثماري، حيث يتم في نسختين إحداها إلى المستثمر المعني عن طريق الولي، ليتم بعد ذلك إعداد عقد بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر، ويخضع هذا العقد لشكليات التسجيل والشهر العقاري، مع توقيع محضر بينهما، الأول يتضمن حيازة العقار وبداية الاستثمار، والآخر تحديد معالم العقار حسب مراجع المسح إن وجدت وإلا بحدوده<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد القادر بونوة، «استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213»، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، ماي 2021، جامعة البليلة 02، ص. ص 1201 1202.

<sup>2</sup> الملحق الأول، من المرسوم التنفيذي 18-213.

<sup>3</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. ص 235 236 237.

## الفرع الثاني

## التراضي في إبرام العقد

جعل المشرع هذه الصيغة في أحكام المرسوم التنفيذي 18-213، كآلية استثنائية لإبرام عقد الاستغلال على القاعدة العامة المتمثلة في إجراء تقديم العروض، ولا شك في ذلك هناك حالات توجب اعتماد هذه الصيغة، ونذكر حالتين للجوء إلى هذا الاستثناء؛ حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض، وحالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى الموجهة للشباب .

## أولا : حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض

نص المشرع في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213، على ما يلي: "يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم عروض أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار". وعلى هذا الأساس فإن مناط اعتماد أسلوب التراضي وفقا لهذه الحالة يتحقق عند عدم جدوى منح العقد وفقا لصيغة تقديم العروض، وذلك بتنظيم عملية أولى ثم إجراء محاولة لإبرام عقد الاستغلال عن طريق نفس الصيغة .

إن هذا الأساس الذي يجب أن تستند عليه سلطة الوقف لتقدير حالة عدم الجدوى، بمضمونها المذكور أعلاه هو المعايير و القواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، وبمفهومه البسيط يقتضي توظيف أحد الأصول أو رأسمال قصد الحصول على عائد اقتصادي في المستقبل أو زيادة الطاقة الإنتاجية القائمة ، فإن عدم بلوغ هذا الهدف يدفع للحكم بعد الجدوى المشروع الاستثماري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ياسين لميري وجمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 246 .

## ثانيا : التراضي بمفهوم الصفقة العمومية

عرف المشرع التراضي كآلية لإبرام الصفقة العمومية في المادة 41 من الأمر 15-247<sup>1</sup> على أنه " إجراء تخصيص صفقة متعامل واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي، شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة، إن إجراء التراضي البسيط قاعدة استثنائية لإبرام العقود لا يمكن اعتمادها إلا في الحالات الواردة في المادة 49 من هذا المرسوم"

حيث ذكر المشرع الحالات التي يُعتمد فيها التراضي البسيط على سبيل الحصر وهي:

- \* عندما لا يمكن تنفيذ الخدمات إلا على يد متعامل اقتصادي وحيد.
- \* في حالة الاستعجال الملح المعلل بوجود خطر يهدد استثمارا أو ملكا للملحة المتعاقدة أو الأمن العمومي، ولا يسعه التكيف مع أجل إبرام الصفقات العمومية .
- \* عندما يتعلق الأمر بمشروع ذي أولوية وذي أهمية وطنية يكتسي طابعا استعجالينا.
- \* عندما يتعلق الأمر بترقية الإنتاج، شرط الموافقة المسبقة لمجلس الوزراء إذا كان مبلغ الصفقة يساوي أو يفوق عشرة ملايين دينار، أو موافقة الحكومة إذا كان يقل هذا المبلغ.
- \* عندما يمنح نص تشريعي أو تنظيمي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري حقا حصريا للقيام بمهمة الخدمة العمومية.

أما التراضي بعد الاستشارة فهي ثابتة في حالات خاصة تتمثل في:

- \* عند علق عدم الجدوى للعروض للمرة الثانية.
- \* حالة صفقا الدراسات واللوازم والخدمات الخاصة التي لا تستلزم طبيعتها اللجوء إلى طلب العروض وتحدد خصوصي هذه الصفقات بموضوعها أو ضعف مستوى المنافسة.
- \* حالة صفقات الأشغال التابعة مباشرة للمؤسسات العمومية السيادية للدولة.

<sup>1</sup> المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16/09/2015م، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقييدات المرفق العام، جريدة رسمية عدد 50، الصادر في 20/09/2015م.

\* الصفقات الممنوحة التي كانت محل الفسخ، وكانت طبيعتها لا تتلائم مع أجال طلب عروض جديدة<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### الحماية القانونية للعقارات الوقفية

تكمن الحماية في استغلال الأملاك الوقفية، بعدم التعرض لها، لذلك المشرع وضع حماية تقيه من الاعتداءات الصادر عليه، وفي هذا الصدد فإن الوقف حُمي بطريق فعالة، خاصة بعد صدور قانون الأوقاف 91-10، إذ قبله كانت عدة انتهاكات سواء من الدولة التي أمتت كل الأراضي بعد الثورة الزراعية، أو الأشخاص الذين يساهمون بطرق غير شرعية على استغلال الأملاك الوقفية، مع وضع عقوبات ردية تمنع كل هذه التجاوزات عن استغلال الغير اللائق، دون أن ننسى منح للسلطة المكلفة بالأوقاف سواء كانت مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف أو الوزارة، أن تقاضي كل شخص منتهك لحرمت هذه الأملاك، ومن هنا نبين كيفية استرجاع الأملاك الوقفية العقارية المؤممة (المطلب الأول)، والمنازعات الناشئة عليها (المطلب الثاني)، مع الحماية القانونية المقرر لها (المطلب الثالث).

<sup>1</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. ص 242 243.

## المطلب الأول

### الاسترجاع و ضوابط الاستثمار

استرجاع الأراضي الوقفية من السبل التي لجئ إليها المشرع لحمايتها، بوضع تقنيات رديعة من أجل عدم المساس فيها، وبيان كيفية إجرائها، ولتسهيل عملية الاستثمار، لذلك نقوم بدراسة استرجاع الأملاك العقارية الوقفية ( الفرع الأول )، وضوابط الاستثمار ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول

#### استرجاع الأملاك الوقفية العقارية

تعتبر عملية الاسترجاع من الأهداف الأساسية التي تسعى إليها الهيئة المكلفة بالأوقاف، حيث توجهت إلى عدة إجراءات، بالتالي نوضح الأراضي المعنية بالاسترجاع، والإجراءات المراد إتباعها.

#### أولاً : استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة

قبل اعتراف المشرع بالأملاك الوقفية التي كانت بواده أثناء وضع قانون الأسرة، تعرضت الأراضي الوقفية إلى اعتداءات سواء من طرف الخواص أو المؤسسات العمومية، وذلك راجع إلى أسباب كثيرة، أهمها تأميم أغلب الأراضي الوقفية لصالح صندوق الثورة الزراعية، ذلك تطبيقاً لقانون الثورة الزراعية، الصادر بموجب أمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971<sup>1</sup>، حيث تم أولاً تأميم الأراضي الزراعية الموقوفة وفقاً لخاصة، طبقاً للمادة 37، ثم الأراضي الموقوفة وفقاً عاماً طبقاً للمادة 35 من نفس القانون، لكن هذا الأمر ألغي بموجب الأمر 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والذي اعترف المشرع بالأملاك الوقفية بشكل صريح، والتي تعتبر أول خطوة لحمايتها.

وتعتبر عملية استرجاع الأملاك الوقفية من أصعب وأعقد المهام التي اضطلعت بها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، خاصة بعد صدور القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987<sup>2</sup>،

<sup>1</sup> أمر رقم 71-73، المؤرخ في 20 رمضان 1391هـ الموافق 08 نوفمبر 1971م، يتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 79 الصادر في 1971.

<sup>2</sup> قانون رقم 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408هـ الموافق 06 سبتمبر 1987م، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية<sup>1</sup>.

بعد ذلك بادر المشرع إلى إعداد نص قانوني المعروف بالقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، والذي نص في المادة 38 منه على أن "تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، لذلك نفرق بين :

### 1 - استرجاع الأراضي الوقفية وفقا عاما

\* أراضي الوقف العام تعود إلى المؤسسات التي طبق عليها قانون الثورة الزراعية.  
\* ترك المنشور الوزاري المشترك رقم 011 المؤرخ في 06/01/1992 للمستفيدين الخيار في أراضي الوقف العام بين الحصول على تعويض عيني أو نقدي، أو البقاء في الأمكنة المستغلة، بالشرط أن يُحوّلوا إلى مستأجرين، وتطبق عليهم المادة 42 من قانون الأوقاف، والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتضمن إدارة وتسيير الأملاك الوقفية.  
\* لكن هذا الاقتراح لا يقبل من طرف المستثمرين لأنهم لا يمكن أن يختاروا بتحويل حقهم في الانتفاع الدائم إلى إيجار، حيث نصت المواد 22 وما يليها من المرسوم المذكور أعلاه، أن الإيجار يكون مؤقت، ولا يصلح أن تستأجر العين لمدة غير محدودة، أو ينتهي بموت المستأجر<sup>2</sup>.

### 2 - استرجاع لأراضي الفلاحية الوقفية وفقا خاصا

تعود الأراضي الموقوفة وفقا خاصا والمؤمنة إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرف وهذا ما نصت عليه المادة 38 من قانون الأوقاف، أما المستفيدون فإنهم يعوضون طبقا للمادة 78 من الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري، ويمكنهم الاتفاق مع الموقوف عليه الاستمرار

<sup>1</sup> رابح عابد المالك، < جرد وحماية الأملاك الوقفية واسترجاعها >، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، المجلد 52، العدد 02، جامعة الجزائر 1، جوان 2015، ص 387.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، عقود التبرعات ( الهبة - الوصية - الوقف )، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004. ص 98.

في استغلال الملك الوقفي إلى حين يتم تحويلهم أو تعويضهم نقداً، وهذا في حالة تعذر تحويلهم إلى أراضي أخرى<sup>1</sup>.

### ثانياً : استرجاع الأراضي الوقفية غير الفلاحية

أصدرت مجموعة من القرارات الوزارية المشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، من أجل استرجاع الأراضي الوقفية غير الفلاحية، بإجراء عمليات التعاون مع مختلف المصالح المختصة، بسبب غياب بعض مخططات بعض الأملاك وصعوبة اثباتها واكتشاف معالمها، حيث تتمثل هذه الشراكة مع مكاتب الدراسات المتخصصة في الهندسة المعمارية والخبرة العقارية، وإبرام مذكرة تفاهم وعمل مع مكتب المنار للبحث عن الأوقاف على مستوى كامل التراب الوطني، وإبرام اتفاقية تعاون مع البنك الإسلامي لتمويل مشروع حصر الأملاك الوقفية، بموجب المرسوم الرئاسي 107-01، حيث نصت الاتفاقية على الاهتمام بالبحث عن الأملاك الوقفية الموجودة داخل وخارج الوطن، وإنشاء قاعدة بيانات إلكترونية للأوقاف<sup>2</sup>.

### 1 - إجراءات الاسترجاع

حددت المادة 81 من قانون التوجيه العقاري 90-25، المعدل بموجب الأمر 95-26 الإجراءات التي يتم على أساسها عملية استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة، وذلك بإتباع ما يلي<sup>3</sup> :

\* تطبيقاً للمادة 40 من قانون الأوقاف 91-10، يجب على الهيئة المكلفة بالأوقاف أو الجهة الموقوفة عليها محل المالك الأصلي الذي يقدم طلب استرجاع الملك المؤمم، وأنها معفية من الآجال المنصوص عليها في المادة 81 من قانون التوجيه العقاري، حيث أنها مقدرة بـ12 شهراً من تاريخ نشر الأمر 95-26 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري .

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص. ص 98 99 .

<sup>2</sup> أحمد بلي ونذير شوقي، <جرد الأملاك الوقفية العقارية كضمان لتفعيل استثمارها في الجزائر بين الواقع والمأمول>، مجلة الدراسات القانونية، مخبر: العلوم والبيئة والتشريعات البيئية، المجلد 09، العدد 01، جامعة المدية، جانفي 2023، ص883.

<sup>3</sup> محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، (دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية)، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص86.

\* يكون الطلب بتكوين ملف الذي يكون بالوثائق المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 119-96 من المادة 02 منه، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر 25-90.

\* بعدها تقوم اللجنة بدراسة الملف، تصدر الأمر إما بالقبول أو بالرفض مع التعليل، وقراراتها قابلة للطعن حسب المادة 82 من قانون التوجيه العقاري.

\* حسب قرار الاسترجاع يتم بقرار من اللجنة ويتم إمضاءه من طرف الوالي، يمكن أن تكون عملية الاسترجاع كلية أو جزئية حسب طبيعة العقار المؤمم .

## 2 - التعويض

عند ضياع الأملاك الوقفية أو استحالة استرجاعها، لابد من اللجوء إلى إجراءين هما؛ إما تعويض العين الموقوفة تعويض عيني بعملية الاستبدال، أو التعويض النقدي، حسب ما نصت عليه 38 فقرة 02 من قانون الأوقاف بالنسبة لاستحالة استرجاع الملك الوقفي؛ " ما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه"، وأخذ أيضا بأرجح الآراء الفقهية وهذا ما لخصه في المادة 24 من القانون 10-91 .

المشرع الجزائري لم يرد في تقنينه حكم الاستبدال أو تعويض المسجد، لكن بالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية نجد أنها؛ لا يجوز استبدالها أو تعويضها نقدا مهما خرب البناء، ويعتبر الرأي المأخوذ بين جمهور الفقهاء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> محمد كنانة، المرجع السابق، ص. ص 91 92.

## الفرع الثاني

## ضوابط استثمار الأملاك الوقفية المسترجعة

تعددت الدراسات حول الضوابط الخاصة لاستثمار الأملاك الوقفية، هناك من توسع فيها لتشمل الواقف الموقوف والسلطة المكلفة بالأوقاف، في الجهة الأخرى هناك من ضيقها، ذلك نقوم بعرض أهم الضوابط التي من أجلها تحقق الاستثمار.

## أولاً : الضوابط الشرعية والقانونية لاستثمار الأملاك الوقفية

- \* قام المشرع بالاعتماد على الشريعة الإسلامية، لإعداد ضوابط الاستثمار الخاصة للأملاك الوقفية، حيث أن يكون مجال الاستثمار مشروعاً، لا يتعارض القران الكريم أو السنة، أو الاجتهادات الفقهية<sup>1</sup>.
- \* ترتيب المشروعات الاستثمارية: يجب الالتزام ب ثلاث مراتب وهي : الضروريات، الحاجيات والتحسينات.
- \* المحافظة على الأملاك بتحقيق التوازن بين الأطراف الاستثمارية، حيث لا يجب الدخول في مخاطرة تؤدي إلى الهلاك، مع اتخاذ التدابير اللازمة.
- \* اختيار المشروعات الاستثمارية التي تعود بالأرباح، وتحقق عائداً اقتصادياً.
- \* استبدال صيغة الاستثمار حسب مصلحة الوقف، ودراسة جدوى كل مشروع<sup>2</sup>.
- \* تنوع المشروعات والشركات التي تستثمر فيها الأملاك الوقفية، حسب طبيعة كل حالة، لتوسيع مجال التنمية.
- \* توجيه المشروعات الإقليمية البيئية المحيطة بالمؤسسة الوقفية، حيث لا يجوز توجيهها إلى الدول الأجنبية والوطن الإسلامي في حاجة إليها.

<sup>1</sup> وسيلة عون وحياة عبید، الطرق المعاصرة لاستثمار الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص معاملات مالية معاصرة، معهد العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة خمه لخضر، الوادي، 2015-2016، ص25.

<sup>2</sup> أحمد مبارك سالم، الوقف ودوره في حفظ الاستثمار للأجيال القادمة، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2022، ص99.

\* توثيق العملية الاستثمارية في عقود تفاديا للنزاعات<sup>1</sup>، هذا ما نصت عليه المادة 12 الملحق الأول من المرسوم 18-213 "إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري"

### ثانيا : الضوابط الاقتصادية لاستثمار الأملاك الوقفية

لاستثمار الأملاك الوقفية؛ يجب أن يكون ضوابط اقتصادية تساعد على تحقيق الغاية المرجوة من الاستثمار، إذ على الأطراف مراعاتها، عليه نبين أهمها في النقاط التالية<sup>2</sup> :

\* اختيار النشاط الاستثماري المناسب : على المستثمر اختيار النشاط الذي يحقق له قدر من الربح، و الحصول نسبة كبيرة من العائدات الاستثمارية، لزيادة غلة الاستثمار

\* حسن استغلال الموارد الاستثمارية : يتبين في ممارسة النشاطات الاستثمارية بكل حرية، مع حسن التسيير دون تبذير أو تبديد.

\* تحقيق التنمية الاقتصادية.

\* الاعتماد على طرق ووسائل حديثة للاستثمار.

\* الأخذ بمبدأ الحيطة : من خصائص الوقف هو التأيد، حيث يعد مبررا أساسيا في عملية استثمار الأملاك الوقفية، يجعلها تتم بمبدأ الحيطة والحذر، حيث يعتبر الاستثمار مجال يقوم على المخاطرة، وهذا لا يعني الامتناع، لكن لابد من اتخاذ الإجراءات اللازمة للتقليل من المخاطر، ذلك بالاعتماد على الدراسات من أهل الاختصاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نوال مزارى، <الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213>، مجلة مالك بن نبي لمبحوث والدراسات، المجلد 03، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 30 جوان 2021، ص 38.

<sup>2</sup> أحمد بلي ونذير شوقي، المرجع السابق، ص 887.

<sup>3</sup> إنتصار مجوح، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص. ص 185 186.

## المطلب الثاني

## المنازعات العقارية الوقفية

تعتبر المنازعات الوقفية من المواضيع المعقدة، فنظرا لصعوبة موضوعها، ولما تعرضت له الأملاك الوقفية من تجاوزات أدت إلى فقدان الكثير منها، وذلك يجب المحافظة على هذه العقارات الوقفية من خلال القضاء، وفي هذا نبين أهم الجوانب التي تتعلق بالمنازعات .

## الفرع الأول

## دعوى الوقف

الدعوى القضائية تفرض وجود عنصرين هامين هما السبب والمحل، حيث يعتبر المحل هو النتيجة المراد الوصول إليها من خلال رفع الدعوى، أما السبب هو أساس الحق المطالب به، وهي سلطة قانونية لصاحب الحق للجوء إلى القضاء لحماية حقه<sup>1</sup> .

## أولا : أسباب المنازعات الوقفية

إن أسباب المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية كثيرة، حيث لا يمكن حصرها بسبب المستجدات التي فيه، لكن يمكننا حصر الأسباب في أربعة أنواع هي: المنازعات التي يثور حدوثها بسبب الواقف أو بسبب المال، أو بسبب إدارة الوقف واستثماره وتوزيع ريعه، أو بسبب الموقوف عليهم، أو الغير . عليه ارتأينا أن نوضح بعض المشاكل التي أثارها بعض القوانين والمراسيم، والأسباب الأخرى فيما يلي<sup>2</sup>:

\* المشكلة التي أثارها القانون رقم 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، حيث أصبح بعض المواطنين يسعون إلى الحصول على العقار بكل الطرق حتى ولو كان مسجدا أو عقارا موقوفا على مسجد أو زاوية لأنه قد استثنى المباني العمومية وملحقاتها من عملية التنازل، إلا أن هذا

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص 227 .

<sup>2</sup> فاطمة الزهرة و صبرينة منار، <الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية ومجال الاختصاص فيها>، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 01، العدد 01، جامعة تيارت، جوان 2019، ص 224.

القانون لم يحترم مما أدى إلى تجاوزات مست الأوقاف، كما مست المباني التابعة للهيئات العمومية، وهذا التصرف قد أضر بملحقات الأملاك العمومية عموما وبالأوقاف خاصة .

\* المرسوم التنفيذي رقم 83-325 المتضمن قواعد عقد الشهرة الذي أضر بأملاك الوقف كثيرا بسبب عدم إمكان معرفة الوزارة المكلفة بالقطاع بكل عقود الشهرة المتعلقة بالأراضي الوقفية مخصصة لبناء المساجد أو المدارس القرآنية أو الزوايا .

\* طريقة اكتساب الملكية عن طريق ما يسمى بمشاريع القسمة الودية المعدة من طرف الخبراء العقاريين شريطة المصادقة عليها في المحكمة، وهو عبارة عن التزام شخصي فيما بين المتعاقدين ولا يحتج به لدى الغير، لكونه غير قابل للشهر ولا ينقل الملكية العقارية وهذا النوع من العقود ألحق أضرار كبيرة بالأوقاف .

\* عدم احترام نص المادة 34 من القانون 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، التي استنتت فيها الأملاك الوقفية عن الضم و التأميم، مما أثار منازعات في استرجاعها .

### ثانيا : موضوع المنازعات الوقفية

إن موضوع الدعوى هو الحق المراد حمايته، فكل دعوى لا بد أن يكون لها موضوع، هذا الأخير قد يعتدي عليه من قبل، مما يدفع بصاحب الحق باللجوء إلى القضاء من أجل استعادة هذا الحق بالطرق القانونية، فلا يتصور قيام دعوى من غير موضوع.

وعلى هذا الأساس يمكن تحديد موضوع المنازعة المتعلقة بالأملاك الوقفية على النحو التالي:  
المنازعات المتعلقة بمحل الوقف، وأخرى تتعلق ببيع الوقف، ومنازعات تتعلق بطريقة إدارة وتسيير الوقف وأسلوب استثماره<sup>1</sup>.

### 1 - المنازعات التي تتعلق بمحل الوقف

إن محل الوقف قد يكون عقارا أو منقولا أو منفعة، وفقا للفقرة التاسعة من المادة 08 من قانون الأوقاف، والعقار محل الوقف إما أرضا أو بنايات، وهي بطبيعتها هذه تثير أطماع الطامعين، فيقومون بالاعتداء عليها ماديا أو يستعملون حيلة لأخذها وذلك باستعمال شتى الطرق. وحماية لها

<sup>1</sup> مالية سعيدي، إدارة الوقف والمنازعات التي يثيرها على ضوء النصوص التشريعية والاجتهادات القضائية ، مذكرة التخرج

لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008/2005، ص. ص 33 34 .

سنّ المشرع وسائل وطرق لحمايتها وخول لناظر الأوقاف بصفته الممثل القانوني لها الدفاع عنها باللجوء إلى القضاء ضد المعتدي للمطالبة بإزالة الاعتداء والتعويض أو المطالبة بإلغاء التصرف القانوني الغير المشروع، وقد تكون الدعوى المرفوعة لحماية المال الوقفي دعوى الحيازة أو دعوى الملكية، ففي كل الحالات فإنّ موضوع المنازعة يرمي إلى حماية الأملاك الوقفية<sup>1</sup>.

## 2 - المنازعات التي تتعلق ببيع الوقف

يقصد ببيع الوقف هو المنتج الذي يدره العقار أو المنقول محل الوقف، فيحصله الناظر ويوزعه على الموقوف عليهم أو الجهات الموقوف عليها، وفقا لشروط الواقف المعتمدة شرعا، وفي بعض الأحيان قد يتخاذل أو ينسى الناظر ويحجم عن تحصيل ريع الوقف أو توزيعه على مستحقيه، أو قد يرفض منحه كليا أو جزئيا للمستحقين بدعوى ادخاره لإعمار العين الموقوفة، وترميمها وإصلاحها، أو يخطئ في توزيعه وفقا لشروط الواقف فيمنح الإناث مثل الذكور، أو يوزعه للذكر مثل حظ الأنثيين، أو يرفض منح البنات المتزوجات ما يعتقدن أنه من حقهن في المال الوقفي.

ففي مثل هذه الحالات إذا لم يتفق المستحقون وديا مع الناظر، فإنه من حقهم اللجوء إلى القضاء بدعوى موضوعها : المطالبة بإلزام الناظر بتوزيع الريع طبقا لشروط الواقف المعتمدة شرعا، وفي الأوقاف العامة قد يصرف الناظر ريع الوقف على الجهة التي حددها الواقف في عقد وقفه دون مقتضى أو مبرر شرعي ويرفض إعادة ريع الوقف إلى الجهة الموقوف عليها، فإنه من حق هذه الأخيرة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلزامه بذلك<sup>2</sup>.

## 3 - المنازعات التي تتعلق بإدارة الوقف و أسلوب استثماره

المنازعة في هذا الجانب في الحالات التي يعزل فيها الناظر بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف بالإعفاء أو بالإسقاط في الأوقاف العامة، وكذلك في الحالات التي يطلب فيها الموقوف عليهم تنحية الناظر واستخلافه في الأوقاف الخاصة.

<sup>1</sup> حوة بن دقمان، منازعات الوقف، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017/2018، ص 27.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 28.

ففي الحالة الأولى عزل الناظر المعين لتسيير وإدارة واستثمار الأملاك الوقفية العامة إذا تبين أنه عزل بغير حق، يقدم تظلماً ولأثماً إلى الوزير الذي عينه، ويلتمس منه التراجع عن قرار العزل، وفي حالة رفض الوزير أو سكوته و لم يرد عليه خلال ثلاثة أشهر كما هو محدد في المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية<sup>1</sup>، فإنه يحق للناظر المعزول رفع دعوى أمام القضاء المختص محلياً ونوعياً للمطالبة بإلغاء قرار العزل، فيكون موضوع الدعوى يتعلق بإلغاء قرار العزل الذي صدر بمناسبة إدارة وتسيير واستثمار الأملاك الوقفية العامة.

في الحالة الثانية طلب الموقوف عليهم من القضاء تحية الناظر واستخلافه بغيره لكونه لم يحسن إدارة الأملاك الوقفية الخاصة أو تسييرها أو استثمارها.

أما في الحالة الثالثة التي قد يدير المال الموقوف أكثر من ناظر (النظار) فيختلفون فيما بينهم بخصوص اتخاذ القرار في مسألة معينة، تخص إدارة وتسيير واستثمار الأملاك الوقفية الخاص فيلجأ أحدهم أو أغلبهم إلى القضاء، لتحديد من هو الناظر الذي له سلطة اتخاذ القرار، أو تحديد القرار الأسلم الذي يراعى فيه حكم الوقف ومصحة الموقوف عليهم وغرض الواقف<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### مجال الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية

يتنوع الاختصاص القضائي في دعوى الوقف نظراً للخصوصية الفريدة التي جعلت منه نظاماً مرناً، فالوقف إما يكون من قبيل الأموال العقارية أو المنقولة، كما قد يتجسد في مفهوم المنفعة، فإن الاختصاص القضائي يدل على ولاية الجهة القضائية للنظر في الدعوى والفصل في الموضوع المعروض، ومن هذا القبيل تميز بين الاختصاص النوعي والمحلي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق 25 فبراير 2008م، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 2008/04/23، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> مالية سعدي، المرجع السابق، ص 29 .

<sup>3</sup> الهمال الشيخ والشريف بحماوي، < ضابط الاختصاص في منازعات استثمار الأوقاف >، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07 ، العدد 02 ، جامعة أحمد دراية أدرار، ديسمبر 2022، ص736.

## أولا : الاختصاص النوعي

إن الاختصاص النوعي يعرف جانبيين من حيث تقسيم الاختصاص بين الجهات القضائية وبحسب أنواع القضايا المختلفة فيما بين الجهات القضائية.

فالجانب الأول يتعلق بتقسيم الاختصاص فيما بين الجهات القضائية وهي: المحاكم المجالس القضائية، المحكمة العليا، الغرف الإدارية المحلية والجهوية، مجلس الدولة، وهذا من حيث تسلسلها كدرجة أولى، أو جهة استئناف كدرجة ثانية، أو جهة نقض كجهة مراقبة لاحقة للأحكام والقرارات القضائية بشأن تطبيق القانون.

أما الجانب الثاني ويتعلق بتقسيم الاختصاص بأنواع مختلفة من القضايا فيما بين الهيئات القضائية الموجودة على مستوى الدرجة الواحدة من أقسام المحاكم، والغرف بالمجالس القضائية بالمحكمة العليا، ومجلس الدولة، فعلى مستوى الدرجة الأولى بالقسم المدني أو القسم العقاري أو قسم شؤون الأسرة، حسب طبيعة المنازعة، وعلى مستوى المجلس باعتباره الدرجة الثانية من درجات التقاضي، والمحكمة العليا باعتبارها محكمة نقض، يختص بالفصل فيها الغرفة المدنية أو الغرفة العقارية أو غرفة شؤون الأسرة.

فالمنازعة الوقفية المطروحة على القضاء تتنوع وتتنوع ما بين المنازعة العادية والمنازعة الإدارية، وعليه يتم تحديد الاختصاص القضائي حسب نوع القضايا المطروحة كما يلي<sup>1</sup>:

## 1 - المنازعات التي يؤول اختصاصها القضاء العادي

إن منازعات الوقف العادية هي التي تقوم بين أطراف عاديين، ويعود الاختصاص فيها على مستوى الدرجة الأولى إما للقسم المدني باعتباره الولاية العامة للقضاء، أو أمام قسم شؤون الأسرة باعتبار الوقف موضوع من المواضيع التي تناولها قانون الأسرة، أو أمام القسم العقاري إذا كان محل النزاع عقارا موقوفا.

<sup>1</sup> مالية سعيدي، المرجع السابق، ص 37.

وهذه الأقسام تفصل في دعاوى الوقف بأحكام ابتدائية قابلة للاستئناف أمام الجهة القضائية المقابلة لها في المجلس القضائي كدرجة ثانية، وهي قابلة للنقض أمام المحكمة العليا أين تختص بالفصل فيها الغرفة المدنية أو الغرفة العقارية أو غرفة شؤون الأسرة<sup>1</sup>.

وللاشارة هنا أن العمل القضائي لا يراعي هذا الاختصاص، فهناك أحكام وقرارات صادرة عن القسم المدني، أو العقاري، أو شؤون الأسرة بالمحاكم الابتدائية، وبالعقارية المدنية، والعقارية وشؤون الأسرة بالمجالس القضائية و المحكمة العليا<sup>2</sup>.

وبصدور قانون المالية سنة 2003، أصبحت الدعاوى تُرفض من أحد هذه الأقسام ليس لعدم الاختصاص، وإنما لعدم دفع الرسوم فيما يخص الوقف الخاص، لأن المنازعات المتعلقة بالوقف العام معفاة من الرسوم، طبقا لأحكام المادة 44 من القانون 91-10 " تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال الخير والبر "

## 2 - المنازعات التي يؤول اختصاصها القضاء الإداري

إن المنازعة الإدارية هي كل منازعة يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية) تخضع في تكييف اختصاصها لأحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية بحكم المعيار العضوي إلا ما استثني بأحكام المادة 07 مكرر، وعليه ترفع منازعات الوقف الإدارية أمام الغرفة الإدارية المختصة، طبقا لما هو معمول به، والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

أما فيما يخص الفصل في الطعون في القرارات الصادر عن الولاية والطعون الخاصة بتفسير ومدى شرعيتها فإن الاختصاص يؤول للمجالس القضائية الجهوية الخمسة؛ أما الطعون بالبطلان ضد القرارات الصادر عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وعن المؤسسات العمومية الإدارية والطعون الخاصة بتفسيرها ومدى مشروعيتها، و المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والرامية لطلب التعويض فيعود الاختصاص للمجالس

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010، ص235 .

<sup>2</sup> لهزيل عبد الهادي، المرجع السابق، ص156

القضائية، أما الدعاوى التي يكون فيها وزير الشؤون الدينية والأوقاف طرفا فيحدد الاختصاص كما يلي<sup>1</sup> :

إذا ظهر الوزير بمظهر السلطة والسيادة أي يعمل باسم ولحساب الدولة، وبالتالي يعد شخصا من أشخاص القانون العام فترفع الدعوى أمام مجلس الدولة باعتباره سلطة مركزية حسب ما نصت عليه المادة 231 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

### ثانيا : الاختصاص المحلي

إن المنازعات القضائية المتعلقة بالأموال الوقفية من اختصاص القضاء العادي، وينعقد حسب طبيعة المنازعات، فإذا كانت المنازعة تتعلق بالعقار الوقفي، فإن الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها هي القسم العقاري الموجود بالمحكمة التي يقع عقار الوقف بدائرة اختصاصها، ذلك كما بينت نص المادة 48 من قانون :90- 10، على أن : " تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف النظر في المنازعات المتعلقة بالأموال الوقفية".

ويتعين الرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص المحلي للمحاكم، والمجالس القضائية المنصوص عليها في المواد 08 إلى 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ أن المادة 48 لم تفرق ما إذا كان المحل عقارا أو منقول أو منفعة، حيث الدعاوى المتعلقة بالعقارات الموقوفة أو الأشغال المتعلقة بها أو بإيجارها، فإنها ترفع أمام محكمة العقار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص236 .

<sup>2</sup> محمد الأخضر لعروسي، المنازعات الناشئة عن الأملاك الوقفية دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الشريعة والقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2012/2013، ص67.

## المطلب الثالث

## طرق الحماية القانونية

جعل المشرع جملة من القوانين التي سنها لحماية الأملاك الوقفية، بعد الأزمة التي تعرض لها بمختلف الاعتداءات، لذلك نقدم بإيجاز نوعية هذه الحماية، نتحدث في دراستنا عن كيف وضع أساليب الحماية في القانون المدني، الذي يعد شريعة القوانين، وقانون الأوقاف 91-10، مع بيان الجزاءات المقررة في قانون العقوبات.

## الفرع الأول

## الحماية المدنية للعقارات الوقفية

وللأهمية البالغة التي تحظى بها الأملاك الوقفية، خصّص المشرع الجزائري مجموعة من الآليات القانونية تهدف لحمايتها من الأخطار التي تعثرها عن طريق قواعد قانونية علاجية، تتمثل في حمايتها مدنيا، وفقا لقواعد القانون المدني المنظمة للتصرفات القانونية الملزمة، وطبقا لأحكام قانون الأوقاف.

## أولا : حماية الملك الوقفي وفقا لأحكام القانون المدني

مما لا شك فيه أن التقنين المدني هو أصل القوانين التي تؤكد على حماية الملكية بوجه عام، والملكية العقارية على وجه الخصوص من خلال نص المواد 674 إلى 689 منه، وتتمثل صور الحماية المدنية للملك الوقفي بمقتضى القواعد العامة في العناصر الآتية :

## 1 - عدم قابلية الملك الوقفي لاكتسابه بالتقادم

التقادم من بين الطرق لاكتساب الملكية، مهما كانت طبيعته القانونية، وهذا ما أشارت عليه المادة 827 من القانون المدني، فإن كل شخص حاز على عقار أو منقول استمرت حيازته 15 سنة دون انقطاع أصبحت ملكا له<sup>1</sup>، لكن نستنتج أن في المادة 04 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك

<sup>1</sup> الهادي سليمي وصالح بوغراة، <الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري>، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2018، ص 765.

الوطنية<sup>1</sup>، والمادة 689 من القانون المدني، أن الأملاك العامة غير قابلة للتقادم، وتطبيقاً للقاعدة العامة أن كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم<sup>2</sup>.

## 2 - عدم جواز إخضاع الوقف لأحكام الشفعة وقواعد الرهن

لم يرد المشرع صراحة على عدم جواز الشفعة في القانون المدني، إذ نصّ عليها في المواد 794 وما بعدها، حيث تكون إلا في عقد البيع الوارد على عقار، في حين أن الوقف عقد تبرع كما عُرف في المادة 04 من قانون الأوقاف.

وعليه لا يجوز الأخذ بالشفعة إذا كان العقار قد بيع ليجعل فيه محل العبادة أو يلحق به، لتمييزه عن باقي الأشخاص الطبيعية والاعتبارية الأخرى.

ولا يمكن أيضاً أن يكون العقار الوقفي محلاً للرهن سواء الرسمي أو الحيازي، حيث لا يجوز للملك الوقفي أن يكون ضماناً للدين<sup>3</sup>.

## 3 - عدم خضوع الملك الوقفي للحجز

حسب ما نصت عليه المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن "...لا

يجوز الحجز على الأموال التالية :

- الأموال الموقوفة وفقاً عاماً أو خاصاً، ما عدا الثمار والإيرادات ..."

وعليه من المتعارف عليه قانوناً أن عملية الحجز لا تكون إلا على أموال المدين لاستقاء قيمة الدين، أما بالنسبة لأموال الوقف لا يمكن الحجز عليه، لكونه يحمل شخصية معنوية، جعلته نظام قائم بذاته، تصرف منفعته للمصالح العام<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م، جريدة رسمية عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990م.

<sup>2</sup> الجبالي دلالي، محاضرات في قانون الأوقاف، مطبوعة دروس أقيمت على طلبه الماستر، المستوى الثاني، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2016-2017، ص 75.

<sup>3</sup> عماد قارة ولحسن جفافة، الحماية القانونية للأملاك الوقفية في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021/2020، ص 25.

<sup>4</sup> عماد قارة ولحسن جفافة، المرجع نفسه، ص 26.

## 4 \_ عدم قابلية الوقف النزح والتخصيص

يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة؛ حرمان مالك العقار من ملكه جبرا عنه للمنفعة العامة، وهذا الإجراء لا يطبق على الملكية العقارية الوقفية لأنه يطبق فقط على الملكية الخاصة. أما التخصيص ورد فقط حالة واحدة في المادة 24 من قانون الأوقاف، هي حالة توسيع طريق عام، إذ أن طبيعة الملك تتغير من طابع الوقف العام الى طابع الملك العام، من غير هذه الحالة لا يمكن إخراج الملك الوقفي عن طبيعته بسبب المنفعة العامة<sup>1</sup>.

## ثانيا : حماية الملك الوقفي وفقا لأحكام قانون الأوقاف الجزائري

قبل الاعتراف بالأحكام الوقفية في قانون التوجيه العقاري لم يشر المشرع إلى الحماية في المرسوم الرئاسي رقم 64-283 المتعلق بنظام الأملاك الحسبية<sup>2</sup>، غير أنه تدارك الأمر بمقتضى قانون الأوقاف 91-10، باعتباره أول نص تشريعي عالج الوقف بصفة تفصيلية مستقلة ، إذ حدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها، كما أوجد له قواعد قانونية تضي عليه خاصية التحصين يجعله يتمتع بالشخصية المعنوية، وعدم قابليته للتصرف فيه، وعدم خضوعه لإجراء نزع الملكية<sup>3</sup>.

## 1 \_ الشخصية المعنوية للملك الوقفي

يتمتع الملك الوقفي وفقا للتشريع الجزائري بالشخصية الاعتبارية مند إنشائه، وذلك حسب ما جاءت به المادة 05 من قانون الأوقاف والتي تنص على أن: " الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

<sup>1</sup> محمد كنانة، المرجع السابق، ص121.

<sup>2</sup> مرسوم رقم 64-283، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1384هـ الموافق 1964/09/17 م، جريدة رسمية عدد 35 الصادر في 1964/09/20م.

<sup>3</sup> وسيلة مناصري، <الحماية المدنية للملك الوقفي في التشريع الجزائري >، مجلة النبراس للدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 04، جامعة يحي فارس، المدينة، أبريل 2023، ص124.

وبالتالي فالمشعر الجزائري أخرج العين الموقوفة من ملك الواقف ولم ينقلها إلى ملكية، الموقوف عليهم، بل اعتبر الوقف مؤسسة، أو بالأحرى مالا يتمتع بالشخصية المعنوية<sup>1</sup>.

## 2\_ عدم جواز التصرف في الملك الوقفي

نصت المادة 23 من القانون رقم 91-10 على أنه "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها" لهذا لا يمكن أن يكون الوقف محل لأي تصرف ناقل للملكية، لأن حق الموقوف عليه هو حق انتفاع لاحق للملكية، كما أن حق الملكية ينقضي بالنسبة للواقف وفقا لنص المادتين 17 و18 من نفس القانون .

## 3\_ عدم خضوع الملك الوقفي لإجراء نزع الملكية

الأصل أن المشعر الجزائري قد خص الملك الوقفي بحماية قانونية تجعله غير خاضع لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، إلا أن هناك استثناءات محددة على سبيل الحصر بموجب نص المادة 24 من قانون 91-10، على عدم جواز تعويض العين الموقوفة أو استبدالها بملك آخر إلا في الحالات التالية:

- \* حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.
- \* حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه .
- \* حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية .

\* حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع فقط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> وسيلة مناصري، المرجع السابق، ص125 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص. ص125 126.

## الفرع الثاني

## الحماية الجزائية للعقارات الوقفية

وضع المشرع حماية جزائية لردع الاعتداءات التي تقوم على الأملاك الوقفية، حيث نبين عن كيفية دمجها في قانون الأوقاف، والعقوبات التي سنها على كل جريمة مرتكبة.

## أولا : الحماية الجزائية للأملاك الوقفية المقررة في قانون الأوقاف

من أجل المحافظة على الأملاك الوقفية ضد أي إخفاء أو استغلال بطريقة مستترة أو تدليسية نصت المادة 36 من قانون الأوقاف على أنه: "يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائقه أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

نلاحظ أن المادة نصت على أفعال مجرمة قد تتركب على الأملاك الوقفية، لكنها أحالتنا لقانون العقوبات، فيما يخص العقوبات المقررة عن كل اعتداء<sup>1</sup>.

## ثانيا : الحماية الجزائية المقررة للأملاك الوقفية في قانون العقوبات

بالرجوع إلى قانون العقوبات<sup>2</sup>، نجد أن النصوص المتعلقة بالجرائم على العقار، يصلح تطبيقها على العقارات الموقوفة، حيث نجد أن المادة 386 منه متعلقة بجنحة التعدي على الملكية العقارية، أما المادتين 406 و407 المتعلقةتت بجنحة التخريب العمدي للعقارات، وبغض النظر عن صنفه وبالنتيجة يكفي لقيام الجريمة بكافة أركانها أن يتم الاعتداء على عقار<sup>3</sup>.

حيث تنص المادة 386 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 د ج إلى 100.000 د ج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة،

<sup>1</sup> عبد الغاني بوجوراف، <الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري>، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 03، جامعة عباس لغرور خنشلة، سبتمبر 2020، ص 496.

<sup>2</sup> أمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر 1386هـ، الموافق 8 يونيو 1966م، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية عدد 49، الصادر في 1966/06/11 م، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 103.

فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 د ج إلى 100.000 د ج".

فهذه المادة تصلح لتطبيق على الأملاك العقارية الوقفية، وذلك بحمايتها من كل اعتداء قد يحدث من شخص محاولاً تغيير ملكيتها بطرق التدليس ليصبح هو مالکها، فيعاقب بعقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة مالية من 20.000 د ج إلى 100.000 د ج.

أما المادة 406 من قانون العقوبات تنص على أنه: "كل من خرب أو هدم عمداً مبانٍ أو جسوراً أو سدوداً أو خزانات أو طرقاً أو منشآت موانئ أو منشآت صناعية، وهو يعلم أنها مملوكة للغير... يعاقب بالسجن المؤقت من خمسة إلى عشر سنوات وبغرامة من 500.000 د ج إلى 1000.000 د ج...".

حيث تصلح للتطبيق على الأملاك العقارية الوقفية مثل المباني أو الطرق، حيث تحميها من كل هدم أو تخريب، وتعاقب على ذلك بالسجن المؤقت من خمسة إلى عشر سنوات، وبغرامة من 500.000 د ج إلى 1000.000 د ج.

وتضيف المادة 396 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة كل من وضع النار عمداً في الأموال الآتية إذا لم تكن مملوكة له:

\* مبانٍ أو مساكن أو غرف أو خيم أو أكشاك و لو متنقلة أو بواخر أو سفن أو مخازن أو ورش إذا كانت غير مسكونة أو مستعملة للسكن ،

\* غابات أو حقول مزروعة أشجاراً أو مقاطع أشجار أو أخشاب ...."

وتصلح المادة 396 من قانون العقوبات للتطبيق على الأملاك العقارية الوقفية مثل المباني أو المساكن أو الورش أو البساتين والمزارع، حيث تحميها من كل أفعال الحرق بوضع النار فيها بصفة عمدية، وتعاقب على ذلك بالسجن المؤقت من عشرة إلى عشرين سنة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عبد الغاني بوجوراف، المرجع السابق، ص 497.

## الفصل الثاني

آليات استغلال العقارات الوقفية  
الموجهة للاستثمار قبل مرسوم

2018

تتمينا للأهمية والأدوار المختلفة التي تلعبها العقارات الوقفية، عملت مختلف التشريعات العربية وكذا المشرع الجزائري على تنظيم آليات لاستثمارها، كما جعلتها إحدى الدعائم الخيرية والأعمال الاقتصادية، التي ساهمت في تحقيق تطور في عدة مجالات كبناء المساجد والمدارس والمستشفيات وغيره من المشاريع، باعتبار أن الأرباح المالية للإيجار تعتبر من بين أهم المكاسب للوقف .

من بين الطرق الفعالة والمستعملة قديما وحديثا لاستثمار العقارات الوقفية الإيجار، على غرار التشريعات العربية الأخرى، عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني، على أنه: "عقد يَمَكِّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، بحيث أسقط هذا التعريف على إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كانت أم مبنية، على الإيجار الخاص والعام في القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 01-07، الذي حدد فيه الطرق المتخذة لاستغلال الأملاك الوقفية حسب نوعها، كما قام بتحديد الشروط والكيفيات لإيجار الأراضي الفلاحية في المرسوم التنفيذي 14-70، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 381-98 بالنسبة لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات تسييرها، فهل أصاب المشرع الجزائري في تنظيمه لطرق استغلال العقارات الوقفية عن طريق الإيجار؟، وعليه قسمنا فصلنا إلى مبحثين، بحيث خصصنا آليات استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية (المبحث الأول)، ودراسة آليات استغلال العقارات الوقفية المبنية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

## طرق استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، على أنها: "الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله". من خلال هذا التعريف، نجد أن الجزائر تتميز بثروة عقارية متنوعة وهائلة من أراضي فلاحية وأراضي، بيضاء تم استرجاعها من طرف الدولة فأصبحت أراضي تابعة للوقف، إذ قام المشرع الجزائري باستغلالها لتكون بمثابة منبرج اقتصادي واجتماعي فعال، فبعد إلغاء قانون الثورة الزراعية، وصدور القانون رقم 10-91 المتضمن الأوقاف، اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، لكن لم يكن واضحاً في وضع أحكام استغلال هذا النوع من الأوقاف، حتى صدر تعديل هذا القانون بقانون 07-01 المعدل والمتمم، الذي خص فيه أحكام جديدة وأكثر وضوح، بحيث حدد طرق استغلالها عن طريق عقود المزارعة والمساقاة، وكذلك بين إمكانية استصلاح الأراضي الفلاحية البور بعقد الحكر، كما أجاز تأجيرها وحدد الشروط والكيفيات، في المرسوم التنفيذي رقم 70-14، ولدراسة الجوانب الخاصة بهذا النوع من الاستغلال قسمنا مبحثنا إلى ثلاث مطالب، بحيث نتطرق إلى مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الأول)، عقود الإيجار الخاصة لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الثاني)، والآثار القانونية المترتبة عن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

من بين وسائل استثمار الوقف التي اعتمدها والتشريعات العربية والمشرع الجزائري، إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بهدف المحافظة عليه وتحقيق مصالحه<sup>1</sup>، والتي نص عليها في المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 01-07 على أنه: "يمكن تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية من طرف الهيئة المختصة بالأوقاف"، فالمشرع الجزائري لم يضع تعريف مباشر، لكن وبعد التعاريف اللغوية والفقهية والقانونية للمصطلحات المكونة له، والتي أشرنا لها في الفصل الأول، كذلك مع الإسقاط على الأحكام العامة القانون المدني، والقانون التجاري، وأحكام الشريعة الإسلامية، نستطيع التوصل إلى ضبط تعريف راجح وشامل لمفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية (الفرع الأول)، كما أننا سنتطرق إلى تبيان أركانه (الفرع الثاني)، وطرق إبرام العقود الخاصة به (الفرع الثالث)

### الفرع الأول

#### تعريف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لكي نعرف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، يجب تعريف المصطلحات المكونة لها والمتمثلة في: الإيجار، الأراضي الوقفية والأراضي الفلاحية .

#### أولا : تعريف المصطلحات المكونة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

##### 1\_ تعريف الإيجار:

**التعريف اللغوي :** الأجرة الكراء والجمع أجر مثل غرفة وغرف وربما جمعت أجرات بضم الجيم وجمعه أجور مثل فلس وفلوس وأعطيته إجارته بكسر الهمزة أي أجرته وبعضهم يقول أجارته بضم الهمزة لأنها هي العمالة فتضمها كما تضمها<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> عزي ابتسام أمينة، سهام عيشون، إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أسرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلبي محند أولحاج البويرة ، 2019، ص 3.

<sup>2</sup> أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المرجع السابق، ص 9.

**التعريف الاصطلاحي :** عقد على منفعة مقصود معلومة قابلة للبدل وللإباحة بعوض

معلوم<sup>1</sup>.

**التعريف القانوني :** عرفه المشرع الجزائري في الفقرة 1 من المادة 467 من القانون المدني، على أنه: "عقد يمتن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

## 2\_ تعريف الأراضي الفلاحية

هي تلك الأراضي التي تستخدم لزراعة المحاصيل، أو رعي الحيوانات الأليفة<sup>2</sup>، لكونه عقار مستقر في حيز ثابت، أو مال عقاري فلاحي استنادا لنص المادة 4 من قانون التوجيه العقاري رقم 25-90.

### ثانيا : تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

من خلال تطرقنا إلى تعريف المصطلحات المكونة له، يمكننا أن نعرف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية<sup>3</sup>، استنادا لنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 14-70، المتضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بحيث نصت على: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة"، منه يمكن تعريف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، على أنها عقد يتم بموجبه إيجار الأرض الوقفية الفلاحية لمدة محددة، ببدل إيجار معلوم مقابل انتفاع المستأجر بالعين الوقفية حسب الشروط اللازمة<sup>4</sup>.

ومنه فإنه يمكن تعريف الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بأنها تلك الأراضي التي تم حبسها عن التملك على وجه التأييد للتصدق بمنفعتها، كونها أراضي ذات إنتاج فلاحي، متى تم

<sup>1</sup> شمس الدين محمد بن الخطيب الشريبي، المرجع السابق، ص 427.

<sup>2</sup> محمد امين سرار وهواري صافة، استغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023/2022 ص14.

<sup>3</sup> العياشي سراتي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة الطبعة الأولى ابن النديم للنشر والتوزيع، وهران، 2022، ص 171.

<sup>4</sup> عزي ابتسام أمينة، عيشون سهام، المرجع السابق، ص 9.

استغلالها وفقا لما يحدده القانون<sup>1</sup>، منه فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هو؛ عقد يتم بموجبه اتفاق بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف (المؤجر)، والمستأجر، يتم فيه استئجار الأرض الفلاحية للانتفاع بها مقابل بدل إيجار لمدة معينة.

### الفرع الثاني

#### أركان عقد الإيجار للأراضي الوقفية الفلاحية

لهذا العقد أركان مؤسسة له، ويرتكز عليها كغيره من العقود والمتمثلة في:

#### أولا : الأطراف

##### 1\_ المؤجر

تمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف الخاص بالولاية، محل الأرض الفلاحية الوقفية استنادا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200، كذلك نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي المتضمن الشروط والكيفيات الخاصة بالأراضي الفلاحية 14-70.

##### 2\_ المستأجر

في نص المادتين 8 و9 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فإنه يمكن أن يكون المستأجر شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، بحيث أن الشخص الطبيعي يشترط عليه الجنسية الجزائرية، وكذلك إثبات صفة الفلاح أو شهادة تأهيل فلاح، والشخص المعنوي يشترط خضوعه للقانون الجزائري وممارسته لمهنة الفلاحة<sup>2</sup>.

#### ثانيا : المحل

المحل في الإيجار الفلاحي للمؤجر : هو منفعة الأرض المؤجرة (العين المؤجرة)، الأجرة (بدل الإيجار) والمدة .

<sup>1</sup> محمد امين سرار وهواري صافة، المرجع السابق، ص 15 .

<sup>2</sup> أحمد لمين منيجلي، <تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري>، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09 الجزائر، جامعة أم البواقي، جوان 2018 ، ص53.

**1\_ بدل الإيجار**

هو المقابل الذي يدفعه المستأجر بدل الإيجار للصندوق المركزي للأموال الوقفية، ويبقى تحديد قيمة بدل الإيجار حسب كيفية إبرام العقد، وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 14-70 التي نصت على أنه: "يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجاريه لحساب الصندوق المركزي للأوقاف"، وبالنسبة لما يدفعه سنوياً<sup>1</sup> يحدده القانون 03-10 في المادة 27، التي نصت على أنه: "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي التي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون 03-10 المحددة في قانون المالية".

**2\_ المدة**

حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-70، التي نصت على أنه: "تأجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة، تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي". منه فإن المشرع الجزائري، لم يحدد المدة المعينة لتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية، وترك ذلك حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي، فتختلف المدة حسب طبيعة الأرض أو العقد، والجدير بالذكر فإن مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، تحدد لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد<sup>2</sup>.

**ثالثاً : السبب والشكلية**

**1\_ السبب :** وهو الهدف من إبرام العقد، بحيث يجب أن يكون مشروع، وغير مخالف

للآداب العامة.

<sup>1</sup>دعاء كواشي، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup>أحمد لمين منجلي، المرجع السابق، ص 54.

## 2\_ الشكلية

بما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقد شكلي، أوجب القانون إفراغه في قالب رسمي، تحت حكم البطلان حسب ما جاءت به النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي 14-70، بحيث يحررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره موظفا عاما<sup>1</sup>.

## الفرع الثالث

## كيفية إبرام عقود الإيجار الفلاحي

نظم المشرع الجزائري صيغتين لإبرام هذا العقد، والمتمثلة في المزاد العلني كقاعدة أصلية والتراضي كقاعدة استثنائية، إذ كان هناك مبرر للجوء إليها، وهذا استنادا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

## أولا : المزاد العلني

وضع المشرع الجزائري طريقة المزاد العلني كقاعدة عامة، لإبرام عقود الإيجار الوقفي الفلاحي، استنادا لنص المادة 14 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، حيث تقوم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتنظيم إجراءات، لتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، وكذا دفتر الشروط النموذجي أين حدد بنود وشروط إيجار تلك الأراضي، ويكون تحديد القيمة الدنيا لقيمة الإيجار وفقا للأسعار المتداولة في السوق العقارية، حسب ما جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، وكذلك يجب وصف وتعيين مفصل للقطعة الأرضية محل العقد من حيث نوعها، وحدودها وكل ما يتعلق بها، وبعد نجاح المزاد يبرم عقد الإيجار، يرفق بدفتر الشروط النموذجي محدد للالتزامات المؤجر والمستأجر، يتم المزاد العلني قبل 20 يوم قبل إجراءه، طبقا لما جاء من نفس المرسوم في المادة 17، والإجراءات اللازمة<sup>2</sup>، للمزايدة متمثلة في الإجراءات التمهيدية والنهائية بحيث :

<sup>1</sup> محمد امين سرار وهواري صافة، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> حميد عبدات وبوعلام شوداني، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون خاص، جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة، 2020/2019، ص. ص 36 37 38.

## 1\_ الإجراءات التمهيدية

أول خطوة لانطلاق الإجراءات الأولية للمزاد؛ هو الإعلان المزاد عن طريق الإعلانات والملصقات الإخبارية وكذلك نشرها، عبر الصحف الوطنية قبل تاريخ المزايدة بعشرين يوم على الأقل، ويتم تحديد شروط المشاركة<sup>1</sup>، يشترط تبيان النقاط التالية في الإعلان والمتمثلة في: تعيين مفصل للأرض الوقفية في ما يخص مساحتها، حدودها ومراجع المسح، وتعيين نظام السقي المطبق، والتمن الأدنى المقدم على أساس قياس إيجار المثل عن طريق الخبير، مع المعاينة والمناقشة مع المصالح المختصة، كذلك تحديد مدة الإيجار، مكان وزمان إجراء المزاد، واستقبال العروض وأيضا تاريخ الإعلان والفرز، أما عن الشروط الخاصة بالمشاركة متمثلة في؛ شروط شخصية وأخرى مالية، بحيث أن الشروط الشخصية متمثلة في امتلاك الجنسية الجزائرية، وإثبات صفة الفلاح من حيث الأصل والاستفادة، أما من الشروط المالية متمثلة في القدرة المالية على الوفاء ودفع كفالة الضمان تقدر ب10%، من القيمة الدنيا للإيجار لدى حساب الأوقاف، مع إثباته بالوصل في ملف المشاركة، وكذلك الخضوع للضوابط التنظيمية في هذا الأمر<sup>2</sup>، وبعد هذا يتم الشروع في المزاد، والذي أكدته المشرع بأسلوبين؛ وهما المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة، بحيث أنّ المزايدة الشفوية نص عليها المشرع الجزائري في الفقرة 1 من المادة 3، من دفتر الشروط المحددة لبنود و شروط عقد الإيجار عن طريق المزاد العلني، والتعهدات المختومة، نص عليها في الفقرة 2 من المادة 3، من دفتر الشروط المحدد لبنود الإيجار عن طريق المزاد العلني<sup>3</sup>.

## 2\_ الإجراءات النهائية

حيث يتم فيها تسوية الاحتجاجات، على مستوى مكتب المزاد بالنسبة للمزايدات الشفوية، ولجنة فتح الأظرف بالنسبة للتعهدات المختومة بنفس التشكيلة، ويلزم بحضور جلسة فتح العروض إلا في حالة وجود مانع ناتج عن قوة قاهرة، ليتم أخيرا تحرير محضر المزاد، وإرجاع مبلغ الكفالة

<sup>1</sup> ياسين لعميري وجمال بوشناقفة ، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص. ص 39 40 .

<sup>3</sup> منير أوجانة، تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022، ص. ص 34 35.

إلى الشخص الراسي عليه المزداد، وتحمله ضمان قانوني، بحيث يأخذ الراسي القطعة الأرضية التي اكتسبها بالمزداد، بالحالة التي هي عليها دون ان يطلب أي ضمان، أو تخفيض لمبلغ الإيجار مهما كان الأمر، فيبرم العقد مباشرة<sup>1</sup>.

### ثانيا: التراضي

خص المشرع الجزائري طريقة التراضي كقاعدة استثنائية، لإبرام عقود الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وهي طريقة تطبق في حالة فشل طريقة المزداد العلني، وكذا يمكن لوزير الشؤون الدينية والأوقاف، بمنح ترخيص للأراضي الفلاحية الوقفية بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية والمستدامة .

#### 1\_ حالة فشل المزداد العلني

نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، على أنه: "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من وزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزداد العلني أثبتتا عدم الجدوى"، من خلال تحليل نص المادة، يفهم منها بأن؛ بعد فشل المزداد العلني مهما كان السبب يسارع مدير الشؤون الدينية والأوقاف، إلى طلب ترخيص للوزير المكلف بالأوقاف، لكي يرخص له بتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بطريقة التراضي<sup>2</sup>، ويشترط أن يحدد قيمة بدل الإيجار من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، استنادا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي أعلاه، بحيث نصت على انه: "تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وفق مقتضيات السوق العقارية".

#### 2\_ حالة تشجيع الاستثمارات الفلاحية الموجهة للشباب

نصت عليها المادة 21 من نفس المرسوم، على أنه: "مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه، يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع المستثمرات الفلاحية المنتجة المستدامة" فبعد الحصول على الترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، والقيام بالإجراءات

<sup>1</sup> ياسين لعميري وجمال بوشنافة، المرجع السابق، ص. ص 42 43.

<sup>2</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق، ص. ص 162 163.

اللازمة ثم وجود الإمكانيات المادية، التقنية والمهنية للمستثمر، الذي يريد استأجار الأرض الفلاحية الوقفية، لكن المشرع الجزائري لم يفصل في موضوع المستثمرة الفلاحية، ولم يحدد شروط خاصة بها، بل اكتفى بما جاء في المرسوم التنفيذي 98-381، الذي بدوره أحالها إلى المرسوم 14-70، واعتمد نفس الشروط والكيفيات<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### عقود الإيجار الخاصة لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية

بعد الاستقلال تعرضت الأملاك الوقفية للاستيلاء، والنهب والخراب، مما جعل السلطة المكلفة بالأوقاف إلى حمايتها عن طريق استغلالها، ولذلك سن المشرع الجزائري العديد من الصيغ، والأساليب الاستثمارية في مجال النشاط الاقتصادي، وذلك من خلال العقود المتنوعة التي أقرها الفقه الإسلامي والقانون<sup>2</sup>، ونظرا للطبيعة الخاصة لهذه الأراضي الوقفية الفلاحية، باعتبارها أملاك لا يجوز التعدي عليها، حدد المشرع في المادة 26 مكرر من قانون الأوقاف 01-07، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-10، طرقا خاصة لاستثمار هذا النوع من العقارات الوقفية<sup>3</sup>، وذلك عن طريق إيجارها بعقود لاستثمارها، كعقود المزارعة والمساقاة للأراضي الزراعية والمشجرة (الفرع الأول)، أما عقد الحكر بالنسبة لتنمية الأراضي الفلاحية البور (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> العياشي سراتي ، المرجع السابق، ص. ص 163 164.

<sup>2</sup> فضيل لحرش، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، محاضرة في الوقف: ضوابطه الشرعية وتطوره التاريخي بالجزائر، جامعة الجلفة، ص 138 ص 139 .

<sup>3</sup> خالد رمول، الاطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ( دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية)، الطبعة 3، دارهومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013 ، ص. ص 130 131 .

## الفرع الأول

## إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الزراعية والمشجرة

حدد المشرع الجزائري العقود الخاصة باستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، وفقا لما جاء في نص المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف، و14-70 المعدل والمتمم، وهما عقدي المزارعة والمساقاة<sup>1</sup>.

## أولاً: عقد المزارعة

بحيث نصت عليها المادة 26 مكرر 1 في الفقرة الأولى، ومن القانون 01-07 المتضمن قانون الأوقاف، على أنه: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود التالية.....\_ عقد المزارعة".

## 1\_ تعريف عقد المزارعة

## التعريف الاصطلاحي

يراد بها إعطاء الأرض لمن يزرعها، فيكون له نصيب من المحصول حسب الاتفاق<sup>2</sup>، رغم وجود تعريفات كثيرة لعقد المزارعة، إلا أن المقصود نفسه.

## ج \_ التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري عقد المزارعة في الفقرة الأولى، من المادة أعلاه بأنه "إعطاء الأرض للمزارع لاستغلاله مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"، ولم يضع لها أحكاما، أو نصوصا تنفيذية بل ترك ذلك لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>3</sup>، وهذا في نص المادة الثانية من القانون 91-10، والتي نصت على الآتي: "على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه"، والجدير بالذكر أن عقد المزارعة يشبه عقد

<sup>1</sup> يوسف ماجري ومحمد بكار، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد 03، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، ماي 2020، ص 202.

<sup>2</sup> السيد سابق، المرجع السابق، ص 198.

<sup>3</sup> محمد كنازة، المرجع السابق، ص 170.

الشركة، وهدفه التنمية والانتفاع عن طريق الزرع والاستتبات<sup>1</sup>، ويشبه عقد الإيجار، بحيث المزارع يمكنه الانتفاع بالأرض المملوكة لغيره بالمقابل، ومن خلال هذا التقارب يمكن الإشارة إلى أن عقد المزارعة يتسم بخصائص، حيث يعتبر عقد إيجار عن طريق المزارعة في استغلال تلك الأرض ويتسم بشخصية ذات اعتبار خاص في عقدها، كذلك الأجرة فيها عبارة عن حصة معينة من المحصول<sup>2</sup>.

## 2 \_ أركان عقد المزارعة

لعقد المزارعة أركان وشروط كغيره من العقود، والمتمثلة في الأطراف<sup>3</sup>، المحل والسبب، وهذا ما نصت عليه المادة 9 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم.

### أ\_ الأطراف

بما أن المزارعة عقد رضائي، فحتمًا يقوم على الإيجاب والقبول بين ناظر الوقف والمزارع، ولا يشترط إفراغه في قالب رسمي، حسب ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، بل يشترط إفراغه في عقد نموذجي الذي نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 19-03-1994، وتسجيله في مصلحة الضرائب<sup>4</sup>، والأطراف متمثلة في المتعاقدين وهما :

### \_ ناظر الوقف

لم يعرف المشرع الجزائري ناظر الوقف، بل حدد صلاحياته في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381، المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ومنه فإن ناظر الوقف<sup>5</sup>؛ هو المكلف بإدارة الملك الوقفي، كما حددت شروط تعيينه في نص المادة 17 من نفس المرسوم السالف الذكر، ويتم تعيينه بقرار صادر من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف،

<sup>1</sup> محمد كنازة، المرجع السابق، ص 170.

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

<sup>3</sup> بن رقية بن يوسف، > الأحكام الخاصة بالأراضي الفلاحية الوقفية <، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016، ص 38.

<sup>4</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق ص 98.

<sup>5</sup> الطاهر مسلم، > عقد المزارعة لتنمية واستثمار الأراضي الزراعية الوقفية في الجزائر <، مجلة المعيار، المجلد 26، العدد 07، جامعة مصطفى استنبولي، معسكر، 2022، ص 781.

باقتراح من المدير حسب الإجراءات اللازمة<sup>1</sup>، أمّا عن أسباب انتهاء مهامه إعفائه من مدير مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، أو لسبب فقدانه القدرة على أداء مهامه كمرضه، أو بناء على طلبه أو ارتكابه لضرر يصيب الملك الوقفي وغيرها من الأسباب، ودوره محدد في المواد 7 و8 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

### \_ المستثمر (المزارع)

وهو الطرف الثاني من العقد ويشترط فيه؛ الأهلية الكاملة طبقا للقواعد العامة، حسب القانون المدني الجزائري في جزئه المنظم لأحكام العقد، وكذلك أن يتولى زراعة الأرض بنفسه، أو تحت إشرافه، ولا يجوز أن يتنازل عن حقه في زراعتها<sup>2</sup>، إضافة إلى شرط احتراف مهنة الزراعة، لكي يكتسب صفة الفلاح، الذي عرفه المشرع الجزائري، من خلال المادة 7 من المرسوم التنفيذي 96-63 المؤرخ في 27-01-1996<sup>3</sup> بأنه: "يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم، كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية، كما هي معرفة أعلاه وتتوفر فيه الشروط التالية: أن يكون مالك أراض أو مربى الماشية يتولى بنفسه وتحت مسؤوليته إدارة مهام التسيير ومراقبتها ومتابعتها \_

أن يكون حائزا عقد إيجار أو الانتفاع مصرحا بكونه نقدا أو عينا".

<sup>1</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق، ص. 98 99 .

<sup>2</sup> يوسف ماجري ومجد بكار، المرجع السابق، ص 208 .

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-96، المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الجريدة الرسمية العدد 7 الصادر في 28/02/1996م.

**ب\_ المحل**

متمثلة في البذر، الأجرة، المدة والأرض بحيث:

البذر هو الشيء المزروع، ولا يشمل فقط البذر بل يشمل القصب، القطن والأعواد، والأرض فهي العين الموقوفة، إذ يجب أن تكون أرضا صالحة للزراعة<sup>1</sup>، أما الأجرة؛ متمثلة في جزء من الزرع والمحصول وليس نقدا، والمشرع الجزائري لم يحدد نصيب كل طرف، وهذا ما قد يؤدي إلى تعسف طرف على طرف آخر، فيجب إعادة النظر في هذا الأمر، وأما المدة فرغم وجوب تحديدها في عقد المزارعة، إلا أنّ المشرع الجزائري لم يحددها، فيكون تحديدها بمدة الدورة الزراعية، وهي سنة حسب ما تم الاتفاق عليه<sup>2</sup>.

**ج\_ السبب :** يجب أن يكون السبب مشروعاً ولا يخالف لنظام والآداب العامة<sup>3</sup>.

**د\_ الشكلية**

بالرغم من أن المشرع الجزائري لم يلزم بالكتابة في عقد المزارعة، وبما أن عقد المزارعة متمثلة في إيجار الأرض الزراعية الوقفية<sup>4</sup>، أي يعتبر عقار إذن وحسب المادة 467 من قانون المدني الجزائري، التي نصت على انه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا، أي أن محل عقد المزارعة هي؛ الأرض الفلاحية الوقفية<sup>5</sup>، لذلك وجب كتابته، وهذا طبقا لما جاء في ملحق المرسوم 14-70.

<sup>1</sup> يوسف ماجري ومحمد بكار، المرجع السابق، ص 208.

<sup>2</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>3</sup> نفيسة بوهالي، فاطمة ذلك، آليات استثمار العقار الوقفي في ظل المرسوم التنفيذي 18-213، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية 2018-2019، ص 54.

<sup>4</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق ص 102.

<sup>5</sup> أحمد بن أوزينة، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، عمار تليجي الأغواط 2014-2015، ص 68.

**ثانيا: عقد المساقاة**

من أجل استغلال واستثمار الأراضي الوقفية المشجرة، أدرج المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 1 في فقرتها الثالثة من القانون 07-01 المنضم لقانون الأوقاف المعدل والمتمم، وهذا نظرا للعدد الهائل من هذه الأراضي وكذلك أهميتها الاقتصادية والاجتماعية<sup>1</sup>.

**1\_ تعريف عقد المساقاة****التعريف الاصطلاحي**

في اصطلاح الفقهاء دفع الأشجار المثمرة إى عامل يعمل قيها على الثلث أو الربع مثلاً<sup>2</sup>.

**التعريف القانوني**

عرفه المشرع الجزائري في الفقرة الثالثة، من نص المادة 26 مكرر 1 من القانون 01-07 المعدل والمتمم المتعلق بالأوقاف، كالتالي: "ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"، والشروط اللازمة في هذا العقد، إلى جانب الشروط العامة المنصوص عليها في القانون المدني، بحيث يكون الشجر معلوما وقت إبرام العقد، وببذل العامل عناية الرجل العادي في أرضه، وأن يكون نصيب العامل محدد بالنصاب، وأي ضريبة أو خراج على الأرض، فهي تعود على الوقف العام، وليس على العامل، لأن الضريبة متعلقة بالأصل وهي الأرض الموقوفة<sup>3</sup>.

**2\_ أركان عقد المساقاة :**

المشرع الجزائري لم يحدد الأركان، كما فعل في عقد المزارعة في قانون الأوقاف، ولكن بالرجوع إلى المادة 26 مكرر 1 الفقرة 3، في تعريفه لعقد المساقاة، نستنتج أنه له أركان مثل أي عقد آخر.

<sup>1</sup> خميسة عمير، عقد الإيجار الوارد على العقار الموقوف في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018-2019 ص 48.

<sup>2</sup> محمد عاشق إلهي البرني، المرجع السابق، ص 321.

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

**أ\_ الأطراف**

متمثلين في ناظر الوقف والمستثمر أي العامل، فكما اشرنا إليه سابقا في أركان المزارعة فإن الأطراف يجب أن يتمتعوا بالأهلية الكاملة، وكذلك تطابق الإيجاب والقبول حسب ما نصت عليه القواعد العامة.

**ب\_ السبب والمحل**

السبب يجب أن يكون معلوم ومشروع، وهو شرط لأي عقد من العقود. أمّا المحل متمثل في الشجر أو الأرض المشجرة الموقوفة، يشترط فيه تبيان نوع الشجر والثم، وتحديد صفة العمل، وغالبا ما يكون حسب العرف، أو حسب الاتفاق بين الطرفين<sup>1</sup>،

**ج\_ المدة**

المشعر الجزائري لم يوضح مدة عقد المساقاة، عكس التشريعات الأخرى، فأحالتها لأحكام القانون المدني الجزائري، في نص المادة 468 مكرر: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث ( 3 ) ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

**د\_ الشكلية :** وجبت الكتابة في عقد المساقاة مثل عقد المزارعة، وهذا ما أشرنا إليه في شكلية عقد المزارعة أعلاه.

**الفرع الثاني****إيجار الأراضي الوقفية البور بعقد الحكر**

الأراضي البور هي؛ تلك الأراضي المعطلة الغير صالحة للزراعة، وتحتاج أموال باهظة لإعادة إعمالها، وإصلاحها، لكي تصبح صالحة للزراعة والفلاحة، لذا أوجد المشعر الجزائري أسلوب؛ لاستغلال واستثمار هذا النوع من الأراضي، والمتمثلة في عقد الحكر التي نص عليهما في قانون الأوقاف 01-07 المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup> الماندوناس رحمة، المرجع السابق، ص 82.

**أولاً : مفهوم عقد الحكر****1\_ تعريف عقد الحكر :**

**التعريف اللغوي :** ( احتكر) زيد الطعام إذا حبسه إرادة الغلاء والاسم الحكرة مثل الفرقة من الافتراق والحكر بفتحيتين وإسكان الكاف لغة بمعناه ( حككت ) الشيء حكا من باب قتل قشرته والحكة بالكسر داء يكون بالجسد<sup>1</sup> .

**التعريف الاصطلاحي**

حق عيني على مال ثابت مادي ( ريفي عادة وليس بالضرورة ) يولد من إيجار حكري متميز بمدته الطويلة، وبالعائدة البخسة (المسماة - عائدة حكرية ) وبالحق في التفرغ والرهن<sup>2</sup>.

**التعريف القانوني**

عرفه المشرع في المادة 26 مكرر2 من القانون 01-07 المعدل والمتمم، والتي نصت على التالي: " يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و-أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد ، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس و توريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة المادة 25 من القانون 91-10"، ويفهم من هذه المادة أن الحكر، هو عبارة عن حق عيني يخول للمحكر حق الانتفاع بالأرض الموقوفة بالبناء، أو الغرس أو كلاهما، وذلك مقابل أجره معينة حسب الاتفاق، وأيضا تكون رقبة الأرض لجهة الوقف، أمّا الانتفاع للمحكر، فالحكر متفرع عن الملكية<sup>3</sup>، كما أنّ لعقد الحكر خصائص يتميز بها، فيعتبر مالا عقاريا، لأنه لا يرد إلا على أرض موقوفة، ولا ينتهي بوفاة المحكر عكس حق الانتفاع، كما أنه ينعقد على أساس التراضي بين

<sup>1</sup> أحمد بن محمد بن علي لبيغومي المقرئ، المرجع السابق، ص56.

<sup>2</sup> جيرار كورنو، المرجع السابق، ص 709.

<sup>3</sup> خالد رمول، المرجع السابق، ص 138.

الواقف والمحتكر، كما أنه حق عيني، وأيضا حق الانتفاع يعود للمحتكر، أمّا رقبة الأرض تعود على الواقف<sup>1</sup>.

### ثانيا : أركان عقد الحكر

بما أنّ أركان عقد الحكر مشتركة مع العقود الأخرى، كالرضا، المحل والسبب، نميز ركني المدة والأجرة إذ أنهما يختلفان عن العقود الأخرى.

#### 1\_ الرضا

ويكون بالتراضي بين الواقف والمحتكر، فالواقف هو ناظر الوقف كما أشرنا له سابقا، أما المحتكر فهو المستثمر، بحيث لم يقيدته المشرع بشرط صفة الفلاح أو المزارع، منه فيمكن لأي شخص يكون مؤهل للتعاقد والاستثمار، أن يكون مناسبا وأهلا للتعاقد<sup>2</sup>.

#### 2\_ المحل

تمثلة في الأرض الوقفية العاطلة المقدمة من طرف ناظر الوقف للانتفاع مقابل اجرة من المستثمر، بحيث أن الأرض الوقفية العاطلة لها شروط وهي أن تكون الأرض غير صالحة وعاطلة وأن تكون الأرض وقفية<sup>3</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 26 فقرة 02 على " يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر"

#### 3\_ السبب والمدة

السبب مثل ما أشرنا إليه مسبقا في دراستنا للعقود السابقة، أي وجبت مشروعيتها، أما عن المدة، فالمشرع الجزائري لم يحددها، لكن في المادة 26 مكرر 2 أشار إلى أنها تكون لمدة معينة<sup>4</sup>، لكن ونظرا لطبيعة عقد الحكر، يلزمها مدة طويلة لإصلاح الأرض الموقوفة العاطلة، وقياسا بمدة

<sup>1</sup> ويزة لحراني ورحمة الماندنوس، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> أحمد بن أوزينة، المرجع السابق، ص 75.

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012، ص 224.

<sup>4</sup> خميسة عمير، المرجع السابق، ص 51.

عقد الامتياز الممنوح، تكون المدة 40 سنة قابلة للتجديد<sup>1</sup>، طبقا لما جاء في المنشور الوزاري المشترك 1839 المؤرخ في 2010/12/14.

#### 4\_الأجرة في عقد الحكر

ألزم المشرع الجزائري المحتكر بدفع إيجار سنوي المتفق عليه في العقد، مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس، ولم يحدد الإيجار كما فعل في الإيجار العادي، التي أكدتها المادة 2 من المرسوم التنفيذي 98-381، بأن قيمة الإيجار العادي للأوقاف تحدد بأجرة المثل، ولم ينص على تجديد أجرة الحكر، لكن وبالعودة إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وحسب نصت المادة 2 من القانون 91-10، فإن الأجرة في الحكر تخضع للتغيرات والتطورات المحتملة اقتصاديا واجتماعيا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 144.

<sup>2</sup>سامية بن قوية، النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية، محاضرات في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 327.

### المطلب الثالث

#### الآثار القانونية المترتبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تترتب على عاتق المؤجر والمستأجر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، مجموعة من الحقوق والالتزامات، أيضا تتنوع أسباب انقضائه مثل سائر العقود الأخرى، بحيث سنشير إليها كالتالي، الالتزامات كلا من المؤجر والمستأجر في (الفرع الأول)، أسباب انقضائه في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

#### التزامات الواردة على أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

##### أولا : التزامات المؤجر

لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في المرسوم التنفيذي 14-70، إلا أنه إستنبطها من الأحكام العامة المعمول بها، والمراسيم الملحقة بهذا المرسوم<sup>1</sup> ومنه :

##### 1\_ التزام المؤجر بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية وملحقاتها

يتم التسليم وفقا للأحكام العامة، في المادة 476 من القانون المدني، وكذلك بعد المزااد العلني مباشرة بتحرير محضر شامل بين المؤجر والمستأجر.

##### 2\_ الالتزام بأعمال الصيانة الكبرى

إذ نصت عليها المادة 03 من دفتر الشروط، بحيث جعل الصيانة العادية على عاتق المستأجر، والصيانة الكبرى على عاتق المؤجر.

##### 3\_ التزام المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالأرض الفلاحية

وهذا ما نصه في المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-07، مع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للفلاحة والسلطة المكلفة بالأوقاف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أحمد لمين منيجلي، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> عزي ابتسام أمينة وعيشون سهام، المرجع السابق، ص. ص 47 48 .

**ثانيا : التزامات المستأجر****1\_ الالتزام بدفع بدل الإيجار والأعباء التجارية**

على المستأجر دفع بدل الإيجار، وكذلك المصاريف الإيجارية، حسب ما هو متفق عليه في العقد وفقا للتوقيت المحدد، وينجر عن الإخلال بهذا الالتزام، قيام ناظر الوقف بالمطالبة بالتنفيذ العيني، أو الفسخ مع التعويض اللازم<sup>1</sup>.

**2\_ الالتزام بعدم تغيير الوجهة الفلاحية**

وجب على المستأجر احترام الطابع الفلاحي للأرض، والعمل فيها حسب ما هو متفق عليه في العقد مثلها مثل لواحقها .

**3\_ الالتزام برد العين المؤجرة متى لزم الأمر**

في الأصل المستأجر ملزم برد العين المؤجرة متى انتهت المدة المحددة في العقد.

**4\_ التزامه باستغلال العين استغلالا شخصيا ومباشرا**

قام المشرع الجزائري باشتراط صفة الفلاح، في مثل هذه العقود قصد مباشرته شخصيا للاستغلال، ولتفادي الإيجار من الباطن، إلا من أجل حماية الأراضي الوقفية وتحقيق مصلحتها<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني****أسباب انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية**

متمثلة في أسباب خاصة، وأخرى عامة كما استحدث المشرع سبب عائلي:

**أولا : الأسباب الخاصة**

**1\_ انقضاءه بانتهاء مدته وهي القاعدة العامة لانقضاء أي عقد كان .**

**2\_ انقضاءه بالفسخ**

إما بالفسخ الإتفاقي طبقا لنص المادة 15 فقرة 01 من دفتر الشروط المرفق للمرسوم التنفيذي 14-70، أو بالفسخ القضائي وفقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر والمادة 15 من دفتر الشروط لإيجار الأراضي الفلاحية عن طريق المزاد العلني،

<sup>1</sup> العياشي سراتي، المرجع السابق، ص 180.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 181.

أيضا يفسخ العقد بإرادة المستأجر<sup>1</sup>، استنادا لما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

### 3\_ انقضاءه بوفاة المستأجر

يتم استكمال ما تبقى من مدة العقد مع الورثة، رغم عدم تطرق المشرع لحالة الوفاة في المرسوم التنفيذي رقم 14-70، إلا أنه اعتمد على القواعد العامة<sup>2</sup>، الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

### 4\_ انقضاءه بسبب مهني

وتكون بطلب فسخ عقد الإيجار من طرف المستأجر، لأسباب مهنية تمنعه من مواصلة استغلال تلك الأرض الوقفية الفلاحية<sup>3</sup>.

#### ثانيا : الأسباب العامة

### 1\_ انقضاءه بهلاك العين المؤجرة

حيث نصت عليها المادة 481 من القانون المدني، إذا كان الهلاك كلي يفسخ بقوة القانون، أما إذا كان الهلاك جزئيا، يشترط فيه وصوله إلى تعذر الانتفاع بالعين، حسب الغرض المرغوب فيه، فيكون هنا المستأجر أمام اختيار الفسخ، أو بإنقاص بدل الإيجار<sup>4</sup>.

### 2\_ انقضاءه ببطلان العقد

ذلك بتخلف أحد أركان العقد، ويبطل قبل انتهاء مدته، أو عند استعماله لسبب يخالف الآداب والأحكام العامة، فيبطل لسبب غير مشروع، وكذلك عند تخلف شروط الأهلية لأحد الطرفين.

<sup>1</sup>دعاء كواشي، المرجع السابق ص. 58 59.

<sup>2</sup>العايشي سراتي، المرجع السابق، ص 183.

<sup>3</sup>منير أوجانة، المرجع السابق، ص 55.

<sup>4</sup>خميسة عمير، المرجع السابق، ص 43.

## ثالثا: الأسباب العائلية

من بين أسباب انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، أسباب عائلية للمستأجر بحيث زيادة أفراد العائلة، إذ لم تعد تلبي احتياجاتهم، مما يجعل المستأجر يطلب بإنهاء العقد<sup>1</sup>، وهذا ما استحدثه المشرع في 2007 في تعديل القانون المدني الجزائري، في المادة 469 مكرر 1 التي نصت على: " غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين".

## المبحث الثاني

## آليات استغلال العقارات الوقفية المبنية

إلى جانب الأراضي الوقفية الفلاحية، نظم المشرع الجزائري آليات لتفعيل استثمار العقارات الوقفية المبنية، والتي حدد الطرق الخاصة بتأجيرها في قانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، ، كذلك نظم الأحكام الخاصة بها في المرسوم التنفيذي رقم 98-381، أين حدد فيها الشروط والكيفيات لاستغلال هذا النوع من العقار الوقفي، لكنه لم يكن واضحا ولم يفصل في هذا الموضوع، فاعتمد على الأحكام العامة للقانون المدني، والتجاري وكذا أحكام الشريعة الإسلامية .

يعتبر عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية، من بين أساليب الاستثمار الوقفي التي كان يعتمد عليها قديما، إلى يومنا هذا، نظرا للأهمية التي يلعبها العقد في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وخاصة أن فقهاء القانون دائما ما يشيرون إلى أن أحسن وأفضل أسلوب لإدارة المال هو الإيجار، بحيث أنه يحافظ على الديمومة وتحقيق أهداف الوقف، لذا قامت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتنظيم مجموعة من الإجراءات والتعليمات تحدد فيها كيفية إيجار الملك الوقفي، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 42 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، ولدراسة هذا النوع من الاستغلال قسمنا مبحثنا إلى ثلاث مطالب، بحيث تطرقنا إلى مفهوم إيجار العقارات الوقفية المبنية (المطلب الأول)، طرق إيجار العقارات الوقفية المبنية (المطلب الثاني)، والآثار القانونية المترتبة عن إيجار العقارات الوقفية المبنية (المطلب الثالث).

<sup>1</sup> دعاء كواشي، المرجع السابق، ص. ص 60 61.

## المطلب الأول

### مفهوم عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية

إيجار العقارات الوقفية هي أحد الطرق التي وضعها القانون، لاستثمار واستغلال الوقف، لذا قامت الهيئة المختصة بإبرام عقد إيجار الملك الوقفي مع الغير لصالح الموقوف عليه، مما يجعل هذه الطريقة آلية قانونية مستحدثة ومثالية<sup>1</sup>، لذلك قسمنا مطلبنا إلى فرعين، بحيث نبين تعريف إيجار العقارات الوقفية المبنية (الفرع الأول)، وأركان عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية (الفرع الثاني)، كصفات إبرام عقود إيجار العقارات الوقفية المبنية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف عقد الإيجار العقارات الوقفية المبنية

بعدما أن تطرقنا إلى توضيح مختلف التعريفات المكونة لعقد إيجار العقارات الوقفية، حيث نقوم في هذا الفرع إلى تعريف عقد الإيجار للعقارات الوقفية المبنية وفق قانون الأوقاف.

#### التعريف القانوني عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية

حسب ما نصت عليه المادة 42 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، كالتالي: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"<sup>2</sup>، الملاحظ من استقراءنا لهذه المادة أن المشرع الجزائري أجاز إيجار أي نوع من أنواع العقار الوقفي أرضا وقفية كانت أو بناء، كما أحال هذا النوع من العقود إلى أحكام القانون المدني والتجاري، وكذا قيدها بالشريعة الإسلامية، لذا اكتفى بهذه الإحالة ولم يحدد تعريف بإيجار الملك الوقفي، لكنه ركز على تحديد شروط هذا العقد<sup>3</sup> في المرسوم التنفيذي 98-381. ومن خلال مختلف التعريفات الشائعة سواء من طرف الفقهاء، أو من التعاريف القانونية والتشريعية نتوصل إلى التعريف الراجح والشامل لعقد إيجار العقارات الوقفية المبنية، بحيث أنه

<sup>1</sup> هشام تزير، الوقف وآليات تفعيله في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017، ص 38.

<sup>2</sup> محمد كنانة، المرجع السابق، ص 159.

<sup>3</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 127.

عقد مكتوب بين المؤجر المتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف، والمستأجر محله عقار وقفي مهما كان نوعه وذلك بهدف الانتفاع به، لمدة محددة مقابل بدل إيجار لصالح السلطة الكلفة بالأوقاف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### أركان عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية

ويقصد بالأركان تلك لعناصر التي يركز عليها العقد، والمتمثلة في الأطراف المحل، المدة والشكلية .

**1\_الأطراف :** متمثلة في المؤجر وهو من طرف الوقف والمستأجر .

#### 2\_ المحل

يقصد بالمحل في عقد الإيجار، تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل بدل يدفعه للمؤجر، وكذلك يعتبر المحل في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي، طابعا مزدوجا، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين، أو الشيء المؤجر، وبالنسبة للمستأجر الأجرة التي يدفعها نظير انتفاعه بالشيء المؤجر، خلال مدة زمنية معينة<sup>2</sup>، حيث نميز فيه.

#### أ\_ العين المؤجرة الموقوفة

استنادا لنص المادة 11 من القانون 91-10 المعدل والمتمم، ألزم المشرع شروط يجب توافرها في العين المؤجرة، وهي أن يكون المحل محددًا وموجودًا، أيضا أن يكون مشروعًا لا يخالف الآداب والقواعد العامة، ويكون بالإمكان تقديره بالمال، وجب أن يكون العين الأصلي عقارا وليس منقولاً<sup>3</sup>، وقد يكون الشيء المؤجر عقار كالمباني بأنواعها، التي تؤجر لاستغلالها، أو بمعنى آخر المؤجر تلك العملية القانونية المراد تحقيقه منه.

<sup>1</sup> خالد رمول، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> ذهب صغير، المرجع السابق، ص 10.

<sup>3</sup> حميد عبدات بوعلام شوداني، المرجع السابق، ص 26.

**ب\_ بدل الإيجار**

هو المال الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وحكم تخلفها بطلان عقد الإيجار، وبدل الإيجار أخضعه المرسوم 98-381، لإجراءات خاصة يحدد عن طريقها وهي المزداد العلني أو التراضي، والتي سنتناولها في دراستنا في المطلب الموالي<sup>1</sup>.

**ج\_ المدة**

حسب ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381، على أنه: " لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير معينة"، فكما بالنسبة لمدة تأجير الملك العادي، يجب أن يحدد بمدة معينة، وهكذا اعتمدته وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، في النموذج المخصص لعقد الإيجار الوقفي، في مادته الثانية من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، كما تحدد المدة حسب نوع العقار الوقفي وفقا لما جاء في الأحكام العامة والشريعة<sup>2</sup>.

**د\_ الشكلية**

عقد الإيجار سواء تعلق بمحلات تجارية أو الأراضي، أو محلات سكنية فانه، يتم في الشكل الرسمي، ويحرره موثق كما يقيد لديه، ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق، كما أن هذا العقد يسجل طبقا لأحكام التسجيل، ويعفى من الرسوم المستحقة كما أشرنا له سالفًا .

**الفرع الثالث****كيفية إبرام عقد الإيجار العقارات الوقفية المبنية**

مثل ما هو الحال بالنسبة لكيفية إبرام عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، اتخذ المشرع الجزائري نفس الكيفية بالنسبة لإيجار العقارات المبنية، والمتمثلة في طريقة المزداد العلني، والتراضي حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 91-381 المذكور سالفًا.

**أولاً: المزداد العلني**

طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فيكون هذا المزداد وفقا للشروط والإجراءات المحددة في دفتر الشروط النموذجي، الذي أقره وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي

<sup>1</sup> أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup> حميد عبادات وبوعلام شوداني، المرجع السابق، ص 27.

كان مشرفا على العملية بمشاركة مجلس سبل الخيرات استنادا لنص المادة 8 و 12 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-82<sup>1</sup>، المؤرخ في 1991/05/23 متضمن إحداث مؤسسة المسجد، هدفها تحقيق الشفافية، والحصول على عائد أكبر من البديل إيجار، في التأجير لكسب ربح أعلى وتحقيق مصلحة الوقف<sup>2</sup>.

### ثانيا: التراضي

يعتبر التراضي استثناء على القاعدة العامة كما أشرنا له سابقا، بحيث نص عليها المشرع الجزائري في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98، وتكون في حالتين هما لصالح نشر العلم، وتشجيع البحث العلمي، ومن أجل سبل الخيرات، وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 91-82، يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، وذلك بوجود ترخيص من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بعد مشاوره لجنة الأوقاف، وتبقى الإجراءات والشروط الخاصة بالتراضي بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية، نفسها مقارنة بالأراضي الوقفية الفلاحية، والملاحظ أن المشرع الجزائري في القانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، قد أحال في تنظيمه لعقود الإيجار الخاصة بالمحلات التجارية الوقفية، والمعدة للسكن لأحكام القانون المدني والشريعة الإسلامية<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني

#### عقود الإيجار الخاصة باستغلال العقارات الوقفية المبنية

تطرق المشرع الجزائري إلى كيفية استغلال العقارات الوقفية المبنية، استنادا لما جاء في نص المادة 26 مكرر 3 من القانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، فالملاحظ أن الأرض المبنية غالبا ما ينتهي بها الأمر إلى أن تكون مبنية أو قابلة للبناء، أيضا مباني خربة ومعرضة للاندثار، لدرجة تسببها في تعطيل الأهداف المرغوبة، فأفردها المشرع بعقود إيجار تتماشى مع طبيعة العقار

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-82، المؤرخ في 1991/03/23م، يتضمن إحداث مؤسسة مسجد، جريدة رسمية عدد 16 الصادر في 1991/04/10م.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 72.

<sup>3</sup> صافية بوجمعة، النظام القانوني لأحكام الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2014، ص. ص 66 67.

الوقفي المبني، والمتمثلة في عقود المرصد والمقاولة والمقايضة بالنسبة للعقارات المبنية والقابلة للبناء، وعقدي التأميم والتعمير بالنسبة للعقارات المعرضة للاندثار، حسب ما جاء في قانون الأوقاف 01-07، وخصها بشروط وكيفيات لإدارتها وتسييرها، حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 381-98، مع مراعاة الأحكام العامة وما جاء في الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

### الفرع الأول

#### عقود الإيجار الخاصة بالعقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء

حددها المشرع الجزائري في قانون الأوقاف 01-07 المعدل والمتمم، والمتمثلة في عقد

المرصد، المقاولة والمقايضة.

#### أولاً: عقد المرصد

نصت عليه المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07، على عقود الإيجار الخاصة، بأنه: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه."

#### 1\_ تعريف عقد المرصد

##### التعريف اللغوي

لقوله عز وجل ( واقعدوا لهم كل مرصد )، والمرصد كالمرصدا أي المرصاد المكان الذي يترصد أو يرصد فيه العدو، كلمة مرصد يراد بها إعداد دين على الأراضي الوقفية، وتكون مرصودة لسداد الدين ما دام قائماً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سلوى منصر، الصيغ التعاقدية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2020-2021، ص 70.

<sup>2</sup> مريم ميموني وأية نويزي، المرجع السابق، ص 53.

## التعريف الاصطلاحي

عرفه الفقهاء عقد المرصد بأنه؛ اتفاق بين إدارة الوقف والمستأجر، لغرض تصليح الأرض وعمارته وتكون نفقاتها ديناً مرصداً على الوقف<sup>1</sup>.

## التعريف القانوني

استناداً لنص المادة المذكورة أعلاه، فالمشرع الجزائري عرف عقد المرصد على أنه؛ عقد يتم بين إرادة الوقف والمستأجر، للقيام بإصلاح الأرض وبنائها، بحيث تعود النفقات تلك الأرض على الوقف<sup>2</sup>، حصر عقد المرصد في العقارات القابلة للبناء، بحيث عندما يُؤدّن لصاحب المرصد بالبناء من قبل ناظر الوقف، يُأجر له الملك الوقفي بأجرة قليلة مقابل هذا الدين الثابت، فالملاحظ أن استغلال البناء تساوي المدة المعينة في عقد المرصد، بحيث يكون زمن الاستهلاك كافي بالنسبة لقيمة البناء الذي أنجزه المستأجر في حالة رغبة الناظر في إخراج المستأجر من الأرض، وجب عليه أن يدفع له كل المبلغ الذي صرفه<sup>3</sup>، منه فإن عقد المرصد كدين على الأرض الموقوفة التي استثمارها المستأجر بماله، وذلك بعد إذن من ناظر الوقف في عمارة الوقف، بحيث يسمح للمستأجر بالبناء على الأرض الموقوفة مقابل استغلال إيرادات البناء، ويشترط في عقد المرصد أن يكون المحل هو البناء، أي أن الأراضي الموقوفة صالحة للبناء، وأن يكون مبلغ الدين صرف في عمارة وبناء تلك الأرض، وكذلك يجب ثبوت أن قيمة الإصلاحات تساوي النفقات<sup>4</sup>.

## 2\_ الآثار القانونية المترتبة عن عقد المرصد

تمثلة في التزامات صاحب حق المرصد، وهي أن المستأجر ملزم بالبناء فوق الأرض الموقوفة بعمارة العين الموقوفة، ويعتبر ما أنفقه ديناً على عاتق الوقف، يجب تسديده وملزم بدفع الأجرة المتفق عليها في العقد، أما حقوقه متمثلة في استغلال إيرادات البناء، إلى غاية تسديد قيمة

<sup>1</sup> ذهب الصغير، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرّن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 211.

<sup>3</sup> مريم ميموني وآية نويزي، عقد المرصد، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة غرداية، 2022-2023، ص 54.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص. ص 55 56.

الدين المرصود على الوقف، كذلك التنازل عن حقه في استغلال الإيرادات، والتنازل يكون باتفاق مسبق، وانتقال عقد المرصد للورثة قبل استيفاء قيمة الاستثمار<sup>1</sup>، وفي ما يخص انتهاء عقد المرصد، فأسبابه تتمثل في وفاء صاحب حق المرصد، وانتهاء المدة المحددة له، أو عند هلاك العين الموقوفة أو عند فسخ العقد.

### ثانيا : عقد المقاولة

#### تعريف عقد المقاولة

**التعريف اللغوي :** اسم مؤنث من الفعل *entreprendre*، أنظر: المقاول *entrepreneur*<sup>2</sup>.

**التعريف الاصطلاحي :** اسم شامل معطي اليوم للعقد، يلتزم بمقتضاه شخص ( مقاول ) تجاه شخص آخر ( زبون )، إتمام عمل مستقل أو صناعته، ويفترق عن عقد العمل في أنه لا يجعل المقاول تابعا لمن يطلب العمل المستقل في تنفيذ العمل المتفق عليه<sup>3</sup>.

#### التعريف القانوني

نص في المادة 26 مكرر 6 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، كما أخضعه إلى أحكام المواد من 549 إلى 570 من القانون المدني فيما يتعلق بالالتزامات، الثمن والمسؤولية والانقضاء<sup>4</sup>، بحيث جاء في نص المادة 549 عرف عقد المقاولة بأنه "عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر"، وأما عن المادة 562 من نفس القانون فقد نصت على أنه " إذ لم يحدد الأجر وجب الرجوع في تحديده الى قيمة العمل ونفقات المقاول".

<sup>1</sup> مقداد مصباحي وعادل بوعمران، <الآليات القانونية لتأهيل العقارات الوقفية الخيرية>، مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد 01، جامعة العربي التبسي تبسة- وجامعة محمد الشريف مساعدي سوق اهراس، نوفمبر 2021، ص. ص 220 .221

<sup>2</sup> جيرار كورنو، المرجع السابق، ص 1565.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 1565 .

<sup>4</sup> خالد مول، المرجع السابق، ص 143.

من خلال هذه التعاريف نصل إلى أن عقد المقاولة، عبارة عن اتفاق بين المقاول ورب العمل، على أن يقوم بتنفيذ المشروع على الأرض الوقفية حسب رغبة المديرية، بحيث تقوم هذه الأخيرة بتسديد التكاليف، واستلام العمل، وأيضا من العقود المسماة، منه نلاحظ أن المشرع الجزائري قام بتعريف المقاولة، وفقا للقواعد العامة من القانون المدني الجزائري، واعتمد عليها في وضع إستراتيجية لتنمية الممتلكات العقارية الوقفية واستغلالها فأصبحت طريقة من طرق استثمار العقار الوقفي، ومن خصائصه أنه عقد ملزم لجانبيين، رضائي وعقد معاوضة، استنادا لما جاء في المواد 549 من القانون المدني<sup>1</sup>.

## 2\_ أركان عقد المقاولة

تشمل الرضا بين طرفي العقد، المتمثلين في ناظر الوقف بصفته المؤجر، والعامل أي المستأجر، والمحل والسبب، بحيث يكون المحل هو؛ العقار الوقفي محل الاستثمار، وأما عن السبب فيجب أن يكون مشروعاً، ولا يخالف القانون والآداب العامة، وهذا ينطبق على أي عقد آخر، وأما عن الشكل فيجب أن يكون في قالب رسمي محرر من طرف موثق، ويجب تسجيله عند مفتشية الضرائب، وهذا طبقاً لنص المادة 41 من قانون الأوقاف، وشهره لدى المحافظة العقارية ونسخ نسخة للسلطة المكلفة بالأوقاف<sup>2</sup>.

## 3\_ آثار عقد المقاولة

متمثلة في التزامات المقاول، رب العمل وأسباب انتهاء عقد المقاولة بحيث :

### أ\_ التزامات المقاول ورب العمل

بحيث تتمثل التزامات المقاول بالعمل محل المقاولة المتفق عليه حسب العقد، والتزامه بتسليم العمل المنجز حسب الإجراءات القانونية اللازمة، كذلك التزامه بالضمان بعد التسليم فيه، يضمن خلو العمل المنجز من العيوب، حسب الشروط والاتفاق بين الطرفين، أما التزامات رب العمل هي؛ دفع بدل العمل للمقاول دون زيادة ولا نقصان، والتزامه بتمكين المقاول بإنجاز العمل، وتسليم العمل المنجز الذي سلمه المقاول بعد إنجازه، كما أنه يوجد التزامات ناشئة عن عقد

<sup>1</sup> محمد كنازة، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> نفيسة بوهالي وفاطمة ذلك، المرجع السابق، ص. ص 60 61.

المقاوله من الباطن، حسب ما جاءت في نص المادة 564 من القانون المدني الجزائري، إذ أنه يجوز ذلك بشرطين أساسيين، بحيث أن لا يتضمن عقد المقاوله الوارد على الملك الوقفي شرطاً يمنع المقاوله من الباطن، وأن لا تكون طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به المقاول نفسه، وأيضاً تحمل تبعه الهلاك حسب ما جاء في نص المادة 568 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### ب\_ انتهاء عقد المقاوله

ينتهي عقد المقاوله بأسباب خاصة، كما ينتهي أيضاً بأسباب عامة حسب القواعد العامة، بحيث أن الأسباب الخاصة، تكون طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 566 و570 من القانون المدني المعدل والمتمم، بحيث ينتهي عقد المقاوله بإنجاز العمل المتفق عليه بشكل طبيعي، حسب ما نصت عليه المادة 567 من الأمر المذكور أعلاه، كذلك بانسحاب رب العمل من العقد بإرادته المنفردة، بحيث نصت عليه المادة 566 من نفس القانون، التي خولت لرب العمل قدرته على الانسحاب من العقد قبل انتهاء العمل المتفق عليه، وذلك مقابل تعويض للمقاول حسب الخسارة والضرر، أيضاً بموت المقاول الذي يؤدي إلى انفساخ العقد بقوة القانون، دون طلب الفسخ استناداً لنص المادة 569 من القانون المدني، كما يمكن انتقال العقد للورثة في حالة تحقق الشروط اللازمة، والضمان لحسن التنفيذ طبقاً لنص المادة 569 من القانون المذكور سالفاً، أما انقضاءه بأسباب عامة؛ حسب القواعد العامة التي جاءت في القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، ينتهي بسبب الفسخ بالتراضي بين الأطراف حسب ما جاء في المادة 120 مدني، وذلك باتفاق بين الطرفين دون اللجوء إلى القضاء، أو انتهائه بالفسخ عن طريق التقاضي، حسب ما جاء في المادة 119 من نفس القانون، وذلك عند عدم التزام أحد الطرفين بما جاء في العقد، فيحق للطرف الآخر طلب الفسخ، واعدراه وطلب التعويض أو التنفيذ العيني، أيضاً بسبب استحالة تنفيذه طبقاً لنص المادة 121، بحيث ينقضي باستحالة تنفيذه مع انقضاء كل الالتزامات بقوة القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أ محمد بن أوزينة، المرجع السابق، ص. ص 83 85.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص. ص 85 86.

**ثالثا: عقد المقايضة**

الأصل أنه لا يجوز التصرف في الأملاك الوقفية، والاستثناء أنه يجوز استبداله بعين وقفية أخرى كما فعل المشرع الجزائري مثله مثل التشريعات الأخرى.

**1\_تعريف عقد المقايضة**

**التعريف اللغوي :** من قايض بادل، من اللاتينية الشعبية *exambiare*، أنظر الصرف <sup>1</sup>.échange.

**التعريف الاصطلاحي :** عقد يعطي فيه كل من الفريقين شيئا مقابل شيء آخر<sup>2</sup>.

**التعريف القانوني**

بحيث عرف المشرع الجزائري تعريفه في نص المادة 26 مكرر 6 الفقرة الثانية من القانون 01-07، والذي جاء فيها التالي: "عقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991".

\* أما في نص المادة 413 من القانون المدني، عرفته كالتالي: "عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود "

والملاحظ أن في المشرع الجزائري قيد المقايضة في قانون الأوقاف على العقار الوقفي فقط، أما في القانون المدني يشمل المنقولات والعقارات<sup>3</sup>، وتهدف المقايضة إلى تبادل عقار وقفي، بعقار آخر مثله أو أحسن منه، هدفه تحقيق مصلحة الوقف وتنمية أملاكه .

**2\_أركان عقد المقايضة**

في قانون الأوقاف متمثلة في الرضا بين الطرفين؛ وهما الوقف والموقوف عليه الطرف الآخر، بحيث تتوفر شروط الرضا لتحقيق الركن.

<sup>1</sup> جيرار كورنو، المرجع السابق، ص 1569.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 1569.

<sup>3</sup> أمال فتتى، إنتقال الملكية العقارية عن طريق المبادلة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020/2021 ، ص 36.

**المحل :** وهو العقار الوقفي محل الإيجار .

**السبب :** يجب أن يكون مشروعاً ولا يخالف الآداب والأحكام العامة.

### الشكلية

هي ضرورية لكون محل العقد يعتبر إيجاراً، يجب وضعه في قالب رسمي بتحرير عقد من طرف الموثق، ثم تسجيله لدى الجهة المختصة<sup>1</sup>، طبقاً لما جاء في نص المادة 41 من القانون 91-10، ثم يتم شهرها لدى المحافظة العقارية، طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ثم إحالة النسخ إلى مديرية الأوقاف<sup>2</sup>.

### 3\_ أحكام عقد المقايضة على العقار الوقفي

الحالات التي يجوز فيها الاستبدال<sup>3</sup> حددها في المادة 24 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، بحيث نصت على التالي :

" لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات التالية :

\* حالة تعرضه للضياع أو الاندثار .

\* حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه .

\* حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به

### الشريعة الإسلامية

\* حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف و انتفاء إتيانه بنفع قط ، شريطة تعويضه

بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه .

\* تثبت الحالات المبنية أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة . "

<sup>1</sup> نفيسة بوهالي وفاطمة ذلك، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> أ محمد بن أوزينة، المرجع السابق، ص 94.

<sup>3</sup> ماهر بديار، <استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجاً)>، كلية الحقوق، مجلة صوت القانون، المجلد 07 ، العدد 01، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، 2020 ، ص 267.

وبعد التطبيق العلمي، تبين أن استبدال الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، يتم في أغلب الأحيان مقابل ثمن نقدي، حسب ما جاء في القانون رقم 91-11<sup>1</sup>، المتضمن لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة."

### الفرع الثاني

#### العقود الخاصة باستغلال العقارات الوقفية المبنية المعرضة للانحدار

اهتم المشرع الجزائري بالعقارات الوقفية القديمة، المعرضة للخراب والانحدار قصد إصلاحها<sup>2</sup>، والتي أشار إليها في نص المادة 26 مكرر 7 من قانون الأوقاف 01-07، والتي حدد فيها أساليب خاصة لاستثمار هذا النوع من العقار، والمتمثلة في عقد الترميم والتعمير.

#### أولاً: المقصود بعقد الترميم والتعمير

##### 1\_تعريف عقد الترميم

هو إعادة بناء البنايات المخربة والمعرضة للانحدار قصد تصليحها، وذلك برخصة صريحة من الهيئة المختصة المحلية، والمختصة إقليمياً أين يتواجد العقار، بحيث أن نفقات الترميم تكون على المستأجر، وبالتالي يعود بها على المؤجر، لخصمها من مبلغ الإيجار، مثل ما هو موضح في نص المادة المذكورة أعلاه، والجدير بالذكر أن عقد الترميم في الأصل لا يحتاج إلى رخصة إجبارية كعقد التعمير<sup>3</sup>.

##### 2\_تعريف عقد التعمير

نصت المادة 51 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير وأن

<sup>1</sup> قانون 91-11، المؤرخ في 27/04/1997، يحدد القواعد المتعلقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في 08/05/1991م

<sup>2</sup> ندير حميداني، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 76.

<sup>3</sup> خالد رمول، المرجع السابق، ص. ص 145 146.

تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة"، من خلال تحليلنا لهذه المادة نستنتج أنه لا تسلم شهادة التعمير إلا على الأراضي غير المبنية<sup>1</sup>.

حسب منظور المشرع الجزائري، ومن خلال المادة 26 مكرر7، فإنه يسري على عقد التعمير ما يسري على عقد الترميم، فالمستأجر هنا له الحق في الانتفاع، وبالصيانة والبناء، والاتفاق على خصم نفقات التعمير، من مبلغ الإيجار ف المستقبل<sup>2</sup>.

هذا النوع من الإيجار خاص، إذ يطبق على العقارات المبنية المعرضة للخراب، والتي تحتاج للإصلاح، كما يترتب عن هذا العقد حق شخصي، وحق الدائنية فقط للمستأجر في ذمة الوقف، ولا تتغير أجرته، ولا يترتب له حق عيني لا على الأرض ولا على البناء، بل يعود على الملك الوقفي<sup>3</sup>.

### ثانيا: كيفية ترتيب عقد الترميم والتعمير على الملك الوقفي

ذلك وفقا لشروط المبدئية المتمثلة في وجود عقار مبني معرض للخراب والاندثار، إذ يجب إصلاحه وترميمه لكي يكون صالحا للإبرام، ويكون إيجاره إيجارا عادي يتميز عنه بمدة طويلة، وكذلك التأكد من عدم وجود مال خاص بهذا الوقف يؤمن به العمارة، وتجدر الإشارة إلى أنه تثبت حالة الوقف المعرض للخراب والاندثار، بمحضر المعاينة الذي تعينه لجنة شؤون الدينية والأوقاف وكيل الأوقاف، كذلك المصالح المختصة، كإدارة أملاك الدولة ومديرية البناء والتعمير، والمؤجر هو مدير الشؤون الدينية والأوقاف كطرف العقد، بحيث هو من ينظم قواعده ومصالحه، حسب ما نصت به المادة 3 من المرسوم التنفيذي 200-2000، حيث أن نفقات الترميم والتعمير التي كانت، على المستأجر تقديمه كبديل إيجار للمؤجر طيلة مدة الإيجار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> رفيقة بسكري، < تفعيل آليات الاستثمار الوقفي في الجزائر بين النصوص القانونية والممارسات الميدانية >، مجلة الشرعية والإقتصاد، المجلد 08، العدد 15، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، جوان 2019، ص 300.

<sup>2</sup> خالد رمول، المرجع السابق، ص 146.

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 217.

<sup>4</sup> نفيسة بوهالي، فاطمة ذلك، المرجع السابق 59.

ثالثا : الآثار القانونية المترتبة عن عقد الترميم والتعمير

### 1\_ الالتزامات والحقوق في عقد الترميم والتعمير

حسب ما نص عليه المشرع الجزائري، فإن عقد الترميم و التعمير لا يترتب التزامات للمؤجر، بل يترتب التزامات على عاتق المستأجر فقط .

#### أ\_ التزامات المستأجر

التزام المستأجر بدفع مبلغ يقارب قيمة الترميم والتعمير، بحيث يصلح به المبنى الوقفي المعرض للخراب، والقيمة تقاس حسب درجة الخراب من طرف خبير عقاري، والتزامه بدفع قيمة المبلغ، إلى ناظر الوقف المكلف بالإصلاح، كذلك ملزم بدفع بدل الإيجار شهريا، مع خصم تكاليف الترميم والتعمير، التي قدمها كذلك يلتزم بأن تكون الأجرة ثابتة ولا تتغير، وإخضاع تسليم الأجرة إلى الأحكام الخاصة بالإيجار العادي للوقف .

#### ب\_ الحقوق

الالتزامات التي تكون على عاتق المستأجر ترتب حقوق أيضا، حيث أن حق المستأجر في استغلال العين المؤجرة التي قام بإصلاحها، كذلك هو حق شخصي للمستأجر على العين الموقوفة ولا يجوز التنازل عنه ولا توريثه .

### 2\_ انتهاء عقدي الترميم والتعمير

يكون سبب انتهاء عقدي الترميم والتعمير انتهاء مدة استهلاك قيمتهما، كذلك ينتهي بتسديد الدين المترتب عن الملك الوقفي<sup>1</sup>.

#### المطلب الثالث

#### الآثار القانونية المترتبة عن عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية

بالإحالة إلى القواعد العامة للقانون المدني الجزائري، نجد جملة من الالتزامات المترتبة من عقد الإيجار الوقفي المبنى على عاتق المؤجر والمستأجر، كذلك تتعدد أسباب انقضاءه، حيث نذكر

<sup>1</sup>حميداني ندير، المرجع السابق، ص. ص 78 79.

باختصار، التزامات أطراف العقد (الفرع الأول)، وانتهاء عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### التزامات أطراف العقد

##### أولاً: المستأجر

ملزم بدفع بدل الإيجار، واستعمال العين المؤجرة استعمال مناسب والمحافظة عليها، أيضاً عدم التنازل على العين المؤجرة، وعدم استئجارها من الباطن، وإثبات دفعه لبدل الإيجار، والتكاليف الأخرى ورد العين المؤجرة عند انتهاء المدة المحددة للعقد، مع الأسباب المتمثلة في الفسخ والبطلان وبسبب هلاك العين المؤجرة التي تطرقنا إليها في المبحث الأول .

##### ثانياً: المؤجر

حسب ما تطرقنا له سابقاً في الآثار القانونية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، كذلك المؤجر ممثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، نستنتج أن التزامات مؤجر الوقف المبنى نفس التزامات مؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية المشار سابقاً<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر الصفحة 69 .

## الفرع الثاني

### انتهاء عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية

ينقضي عقد إيجار العقارات المبنية لأسباب عامة وفقا للقواعد العامة وكذلك حسب قانون الأوقاف

#### أولا: انقضاء العقد بانتهاء مدته

حسب ما جاء في نص المادة 469 من القانون المدني المعدل والمتمم: "ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع"، من خلال تحليلنا لهذه المادة، فإن العقد ينتهي عند انتهاء مدته كقاعدة عامة، وفقا للأحكام العامة والشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

#### ثانيا: انقضاء العقد لأسباب عامة

انتهاء العقد بتخلف دفع بدل الإيجار أي عدم الالتزام بدفع مقابل الإيجار، وبسبب تخلف عن الآداب العامة والشروط المؤسسة للعقد، بمعنى مخالفة القانون، وكذلك بسبب إهمال العين الموقوفة وعدم استغلالها<sup>2</sup>.

#### ثالثا: انقضاء العقد حسب قانون الأوقاف

إن انقضاء عقد إيجار العقارات المبنية، ينقضي حسب قانون الأوقاف، وهذا إعمالا لما جاءت به المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381-98، والتي تنص على: "يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه" عكس ما جاء في الأحكام العامة للقانون المدني وكانت غايته تفادي دخول إدارة الأوقاف العامة في إجراءات العقد الجديد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> خميسة عمير، المرجع السابق، ص 42 .

<sup>2</sup> خولة غريسي، سلمى بلعي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2017-2016، ص 37.

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرن، الآليات القانونية المعتمدة في عمليتي الإنماء والمحافظة على الأوقاف في الجزائر والمغرب (الإيجار، الاستبدال، البناء) دراسة مقارنة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائري، 2022، ص 137.

الخاتمة

من خلال دراستنا لاستغلال العقارات الوقفية، تبين أن للجزائر ثروة هائلة من أراضي وقفية ومباني، ومحلات ومساكن، وأن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية كان يهدف إلى تطوير وتفعيل العقار الوقفي، نظرا للحاجة الاقتصادية، فالوقف يلعب دورا هاما في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية، والاجتماعية وتحقيق التنمية المستدامة.

نظم المشرع الجزائري عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد للشروط والكيفيات أين حدد أركانه بين السلطة المكلفة بالأوقاف، والمستثمر أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين، وذلك بتطبيق إجراءات إبرام العقد الإداري، والمتمثلة في تقديم العروض كأصل، والتراضي كاستثناء، كما تطرقنا إلى كيفية استرجاع العقارات الوقفية وأشرنا إلى المنازعات المتعلقة بها وطرق حمايتها.

قبل هذا كان المشرع الجزائري يعتمد على عقد الإيجار لاستثمار العقارات الوقفية وهذا طبقا للمادة 42 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ثم بين العقود الخاصة بنوع وطبيعة العقار بحيث خصص عقود المزارعة، المساقاة والحكر بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية التي أشرنا إلى تعريفها وأركانها والتي حددت شروط وكيفيات إجارتها بالمرسوم التنفيذي رقم 14/70 المعدل والمتمم، وعقود المرصد، المقاوله والمقايضة للعقارات المبنية أيضا عقود الترميم والتعمير بالنسبة للعقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب التي بينا تعريفها وآثارها القانونية وحددت شروط وكيفيات لإجارتها بالمرسوم التنفيذي رقم 98-381، و انطلاقا من أهم النقاط التي أشرنا لها في موضوعنا هذا توصلنا إلا مجموعة من النتائج، وهي كالآتي .

- يعتبر عقد استغلال العقارات الوقفية الذي استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، طريقة إيجابية وأكثر فعالية في مجال الاستثمار الوقفي في الجزائر.
- تحديد المدة لعقد الاستغلال في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والتي تتراوح بين 15 سنة إلا 30 سنة كحد أقصى، إذ أن قبله لم يكن هناك تحديد للمدة في مختلف الصيغ التي وضعها المشرع.

- \_منح المرسوم التنفيذي رقم 18-213 فرصة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين للاستثمار عن طريق صيغة تقديم العروض والتراضي، كما أنه قدم فرص للشباب المؤهلين للاستثمار في العقارات الوقفية.
- توفير الحماية القانونية للعقارات الوقفية من التدليس، الاختلاس والانتزاع بعد استرجاعها من طرف الدولة ليتيح للمستثمرين استغلالها بأريحية وسهولة وأمان، كذلك تبيان الحقوق والواجبات الخاصة بأطراف العقد.
- تأميم أغلب الأراضي الوقفية بعد قانون الثورة الزراعية، وهذا ما أوجب المشرع الجزائري سن قوانين أهمها قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، هدفها استرجاع الأملاك الوقفية المنهوبة، كما وضع طرق مختلفة لحمايتها مع تحديد عقوبات لكل من حاول الاعتداء بها.
- قلة مواد التجريم الواردة مقارنة بحجم الانتهاك والتعدي سواء من طرف أشخاص القانون الخاص أو العام.
- تتجلى دعاوي الوقف في حماية الأملاك الوقفية واسترجاعها تطبيقا لما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يمكن أن ترفع الدعوى أمام محكمة القضاء العادي بغض النظر عن أقسامه أو المحكمة الإدارية.
- إن الصيغة المعتمدة في استثمار العقارات الوقفية في القانون الجزائري هو عقد الإيجار باعتباره الأنسب من الناحية القانونية.
- عدم استقرار النظام القانوني للوقف، إذ اعتمد على الإحالة من نص إلى آخر وهذا ما أثر سلبا على صيغة الإيجار، مع منح المشرع الجزائري الأهلية الكاملة لمدير الشؤون الدينية والأوقاف من أجل إبرام عقود إيجار.
- غموض ونقص في مختلف المواد القانونية المتعلقة بالأوقاف، وتجاهل هذا الموضوع يهدد العقارات الوقفية بالضياح والاندثار، ولهذا جاء القانون رقم 07-01 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 بأساليب حديثة لاستثمار الوقف هدفها استغلال وتنمية العقار الوقفي لتفعيل الاقتصاد الوطني، وإتمام النقص القائم.

- اعتمد المشرع الجزائري في استغلال العقارات الوقفية ذات الطابع الفلاحي على عقد الإيجار طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، كما نظم شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية المبنية في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يعتمد على مرحلة الإنجاز والاستغلال.
  - حدد صيغة المزاد العلني كأصل، والتراضي كاستثناء لإبرام عقود الإيجار للعقارات الوقفية سواء العقارات ذات الطابع الفلاحي أو الطابع العمراني وحدد شروطها وكيفياتها.
- وأن المشرع الجزائري وُقِّع أثناء سنّه للقوانين، حيث طُوِّر فيها بالتدريج عن طريق استرجاعها وحمايتها ومن ثم وضع آليات لاستغلال الأملاك الوقفية، إلى غاية الاستثمار فيها بمرسوم 18-213، وهذا المجهود القانوني يعود إيجابا بالنسبة للأملاك الوقفية خاصة والحفاظ فيها وتنميتها، وعلى الدولة والمجتمع عموما، لأنها تساهم في سيرورة النشاط الاقتصادي.
- ومنها نقترح :

\* على الدولة العمل على تسهيل منح العقارات الوقفية وتشجيع المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين على استغلالها، حيث أن هناك العديد من الأملاك التي لم تستغل بعد، والأخرى لازالت في يد الخواص يتصرفون فيها بطريقة غير قانونية.

\* إنشاء منصة رقمية خاصة لنشر البيانات الخاصة للأملاك الوقفية؛ وهذا لأجل الإعلانات المتعلقة بمنح التراخيص الاستغلال، واللجوء إليها بسهولة من طرف المستثمرين وضمان الشفافية بينهم.

\* منح الأولوية للشباب للاستفادة من الاستغلال بالتراضي لفائدة الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية لإنجاز مشاريع استثمارية.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

فرع ولاية: بجاية

عقد إيجار عقار وقفي ذي طابع تجاري  
رقم العقد: 2023/...

تم إبرام هذا العقد بين:

**01- الطرف الأول: المؤجر**

- الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، الكائن مقره ب: حي أعمريو مدينة بجاية

- ممثلا من طرف السيد: .....

بصفته: مكلفا بتسيير وإدارة و تأطير نشاطات الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة على مستوى ولاية بجاية

من جهة

**02- الطرف الثاني: المستاجر**

- السيد (ة): ..... المولود (ة) بتاريخ: .....

- والمقيم (ة) ب: ..... بجاية ، بلدية: بجاية ، ولاية: بجاية

- بصفتها مستأجرة

- بصفته وكيل عن: ...../..... بموجب وكالة رقم: ...../..... المؤرخة في: .....

صادرة عن: ...../.....

- بصفته ممثل عن: ...../..... بموجب القانون الأساسي ل: .....

المحرر لدى: ...../..... الكائن مكتبه ب: ...../..... بتاريخ: .....

من جهة أخرى

الفصل الأول

**1- التعيين:**

**المادة الأولى:** يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الملك الوقفي الآتي بيانه:

نوع الملك: ..... رقم الجرد: ..... الكائن ب: الطابق الأرضي .....

بلدية: بجاية ولاية: بجاية المتكون من: غرفتين ( .. غرف )

المساحة الإجمالي: ..... م<sup>2</sup> المساحة المبنية: ..... م<sup>2</sup>

يستغل الملك الوقفي في: .....

**٢- قيمة الإيجار:**

**المادة 02:** - حددت قيمة الإيجار ب: ..... دج وبالحروف: ثلاثون ألف دينار جزائري.

يدفع ابتداء من اليوم الخامس إلى اليوم العاشر من كل شهر في الحساب الولائي للديوان الوطني للأوقاف والزكاة ( إيرادات )

الرقم: 001003560200024997/37 المفتوح بالبنك الوطني الجزائري وكالة رقم: 356 الكائنة ب: حي طوبال مدينة بجاية .

**المادة 03:** ترفع قيمة الإيجار بنسبة 10 عند تجديد كل عقد ودون الحاجة إلى التفاوض من جديد .

**المادة 2 :** أ - حددت قيمة إيجار ب أربعة آلاف دينار جزائري سنويا (4000.00 دج)

ب - قيمة التسبيق ب.....

(..... / ..... دج )

ج - قيمة الضمان ب : .....

(..... / ..... دج )

يدفع الإيجار مع بداية كل سنة إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية بجاية تحت رقم : (00100.356.0200.024.997.37) بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بحي طوبال مدينة بجاية، وكل تأخير يتجاوز الشهر يعرض صاحبه لغرامة مالية ب 10 % من قيمة الإيجار .

**المادة 3 :** يحدد عقد الإيجار ، لمدة : سنتين (02)، تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه .

**المادة 4 :** يكون الإيجار قابلا للزيادة تماشيا وأسعار السوق ، نهاية كل سنة ويتم بناء على قرار وزارة الشؤون الدينية وتوجه في ذلك رسالة مضمونة للمستأجر بفسخ العقد بصفة تلقائية ويؤجر الأرض عن طريق المزاد العلني .  
تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه.

## الفصل الثاني

### الشروط العامة

**المادة 5 :** يتصف إيجار الملك الوقي على أنه للإنتفاع ولا يمكن أن يغدو للإملاك ، لا يمكن للمستأجر لا بيعه ولا التنازل عليه ولا رهنه ولا إيجاره من الباطن ولا التصرف فيه بأي شكل من الأشكال ولا التغيير في طبيعته كليا أو جزئيا ولو بصفة مؤقتة ، مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون الأوقاف .

**المادة 6 :** يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض بزيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية لوزارة الشؤون الدينية بموجب وصل مسجل .

**المادة 7 :** يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الصغيرة الناتجة عن استغلاله للأرض وبكل الأعمال المترتبة عن أي خلل كان المستأجر سببا فيه.

**المادة 8 :** يلتزم المستأجر باحترام القوانين والأداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة وفي حالة مخالفتها يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تعويض وتقع عليه المسؤولية المدنية لعمل الأرض عما يحدث من حوادث وما يسبب من أضرار .

**المادة 9 :** يقع على المستأجر تسديد تكاليف إيبال الماء والكهرباء ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها .

**المادة 10 :** لا يمكن للمستأجر أن يسترد مبلغ التسبيق إذا قرر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء فترته .

**المادة 11 :** يحق للمستأجر أن يطلب إلغاء عقد الإيجار ويشعر الوزارة بطلبه برسالة تبلغ عن طريق محضر قضائي، ويقع عليه تسديد كراء فترة انتظار الرد على أن لاتتعدى هذه الفترة الشهرين .

**المادة 15:-** يحتفظ المؤجر بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن قرار المستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء فترته، دون الالتزام بالإخطار المنصوص عليه في المادة 18 أدناه ، وعلى هذا الأخير إرجاع مفاتيح المحل إلى الديوان الوطني للأوقاف والزكاة أو الجهة التي تمثله.

### **03 . فسخ العقد :**

**المادة 16:-** يحتفظ المؤجر بحق فسخ العقد للأسباب التالية:

- \* إخلال المستأجر بأحد الالتزامات الواردة في العقد، لاسيما المواد 6،7،8،10 المذكورة أعلاه
- \* عدم التزام المستأجر بدفع مستحقات الإيجار في الآجال المحددة (تأخر 6 أشهر متتالية).
- \* إهمال الملك الوقفي وعدم صيانتها والمحافظة عليه.
- \* عند الضرورة القسوى وخدمة المصلحة العامة.

**المادة 17:في** حالة وفاة المستأجر يفسخ العقد بقوة القانون، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998.

**المادة 18:** يحق للمستأجر المبادرة بطلب فسخ عقد الإيجار، ويلتزم في هذه الحالة بإخطار المؤجر في أجل شهرين (2) قبل موعد الفسخ ، برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

**المادة 19:-** كل خلاف قد يحدث حول أحكام هذا العقد يسعى الطرفين إلى حله بالتراضي في المراحل الأولى، وفي حالة عدم التوصل إلى حل ودي يحال على الجهات المختصة.

**المادة 20:** يلتزم الطرفان باحترام بنود هذا العقد، وكل تصرف مناف لمواده يعتبر لاغ.

**المادة 21:** يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور إمضائه .

**المادة 22:** - يحرر هذا العقد على نسختين من طرف المؤجر وتسلم نسخة منه للمستأجر.

**إمضاء الطرف الثاني (المستأجر)**

**إمضاء الطرف الأول (المؤجر)**  
الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

الإسم واللقب: .....

رقم بطاقة الهوية: .....

الصادرة عن: .....

بتاريخ: .....

## الملحق 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة  
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف  
لولاية بجاية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف  
عقد إيجار رقم: 11/م.ش.د.ا/2014

### عقد إيجار أرض فلاحية وقفية

طبقا للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق 27 أبريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف لا سيما المادة 42 منه .  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 23 ذي القعدة عام 1409 هـ الموافق ل 27 جوان سنة 1989م ، المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية لا سيما مادة 6 فقرة 5 منه .  
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419هـ الموافق ل 01 ديسمبر سنة 1998 ، المحدد لشروط ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

أبرم هذا العقد بين

الطرف الأول المؤجر :

وزارة الشؤون الدينية ، الكائن مقرها ب4 نهج تيمقاد حيدرة ، الجزائر  
يمثلها : مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية بجاية من جهة .  
بصفته : مؤجر من جهة

و

الطرف الثاني المستأجر :

السيد / ~~الشيخ~~  
المولود بتاريخ : ~~20/09/1999~~ ب أقبو ولاية بجاية من جهة .  
بصفته : مستأجر .  
والساكن ب : قرية أزغار ، بلدية أقبو ولاية بجاية

### الفصل الأول

محل وقيمة الإيجار

المادة 01 :

يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني ، طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد .  
قطعة أرض فلاحية وقفية الكائنة ب قرية أزغار

بلدية : أقبو دائرة أقبو ولاية : بجاية  
يحدّها شرقا : طريق ريفي  
غربا : ملكية خاصة  
شمالا : ملكية خاصة  
جنوبا : واد الحي  
مساحتها : 01 هكتار

**المادة 2 :** أ - حددت قيمة إيجار ب أربعة آلاف دينار جزائري سنويا (4000.00 دج)

ب - قيمة التسبيق ب.....

(..... / ..... دج )

ج - قيمة الضمان ب : .....

(..... / ..... دج )

يدفع الإيجار مع بداية كل سنة إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية بجاية تحت رقم : (00100.356.0200.024.997.37) بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بحي طوبال مدينة بجاية، وكل تأخير يتجاوز الشهر يعرض صاحبه لغرامة مالية ب 10 % من قيمة الإيجار .

**المادة 3 :** يحدد عقد الإيجار ، لمدة : سنتين (02)، تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه .

**المادة 4 :** يكون الإيجار قابلا للزيادة تماشيا وأسعار السوق ، نهاية كل سنة ويتم بناء على قرار وزارة الشؤون الدينية وتوجه في ذلك رسالة مضمونة للمستأجر بفسخ العقد بصفة تلقائية ويؤجر الأرض عن طريق المزاد العلني .  
تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه.

## الفصل الثاني

### الشروط العامة

**المادة 5 :** يتصف إيجار الملك الوقي على أنه للإنتفاع ولا يمكن أن يغدو للإملاك ، لا يمكن للمستأجر لا بيعه ولا التنازل عليه ولا رهنه ولا إيجاره من الباطن ولا التصرف فيه بأي شكل من الأشكال ولا التغيير في طبيعته كليا أو جزئيا ولو بصفة مؤقتة ، مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون الأوقاف .

**المادة 6 :** يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض بزيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية لوزارة الشؤون الدينية بموجب وصل مسجل .

**المادة 7 :** يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الصغيرة الناتجة عن استغلاله للأرض وبكل الأعمال المترتبة عن أي خلل كان المستأجر سببا فيه.

**المادة 8 :** يلتزم المستأجر باحترام القوانين والأداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة وفي حالة مخالفتها يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تعويض وتقع عليه المسؤولية المدنية لعمل الأرض عما يحدث من حوادث وما يسبب من أضرار .

**المادة 9 :** يقع على المستأجر تسديد تكاليف إيبال الماء والكهرباء ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها .

**المادة 10 :** لا يمكن للمستأجر أن يسترد مبلغ التسبيق إذا قرر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء فترته .

**المادة 11 :** يحق للمستأجر أن يطلب إلغاء عقد الإيجار ويشعر الوزارة بطلبه برسالة تبلغ عن طريق محضر قضائي، ويقع عليه تسديد كراء فترة انتظار الرد على أن لاتتعدى هذه الفترة الشهرين .



# قائمة المصادر والمراجع

I. الكتب

1. أبو الحسين مسلم بن حجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم، دار ابن حزم، القاهرة، 2008.
2. أبو عبد الله عبد الرحمان بن ناصر السعدي، إبهاج المؤمنين (بشرح منهج السالكين وتوضيح الفقه الفقه من الدين)، الجزء 02، دار الوطن للنشر، المملكة العربية السعودية، 2001.
3. أحمد بن محمد بن علي الفيومي، المصباح المنير، مؤسسة المختار، القاهرة، 2008.
4. أحمد بن محمد بن علي لبفيومي المقرئ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دون دار النشر، لبنان، 2009.
5. أحمد مبارك سالم، الوقف ودوره في حفظ الاستثمار للأجيال القادمة، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2022.
6. السيد سابق، فقه السنة، الطبعة 21، الجزء 03، دار الفتح، القاهرة، 2009م.
7. العياشي سراتي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة، الطبعة الأولى ابن النديم للنشر والتوزيع، وهران، 2022.
8. جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات، بيروت 1998.
9. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة - الوصية - الوقف)، دار هومة، الجزائر، 2004.
10. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر (دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية)، الطبعة 3، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.

11. خير الدين بن مشرّن، الآليات القانونية المعتمدة في عمليتي الإنماء والمحافظة على الأوقاف في الجزائر والمغرب ( الإيجار - الاستبدال - البناء ) دراسة مقارنة الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022.
  12. شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، معنى المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المناهج ( منهاج الطالبين للإمام أبي زكرياء يحي بن شرف النووي الشافعي)، الجزء 02، دار المعرفة، لبنان، 1997م.
  13. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، عين مليلة الجزائر 2010.
  14. لحسن بن شيخ أث ملويا، قانون الأسرة دراسة تفسيرية، دار الهدى، الجزائر، 2014.
  15. محمد باي بلعالم، إقامة الحجة بالدليل شرح على نظم ابن بادي المختصر خليل، الجزء 04، دار ابن حزم، لبنان، 2008.
  16. محمد عاشق إلهي البرني، التسهيل الضروري لمسائل القدوري ( في فقه الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان بن ثابت الكوفي رفع الله درجته)، الجزء 01، مكتبة الشيخ، المملكة العربية السعودية، 1998، ص 408.
  17. محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، ( دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات القضائية )، بيط، دار الهدى، الجزائر، 2006 .
  18. ياسين لعميري وجمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
- II. الأطروحات والمذكرات الجامعية
- أ - الأطروحات
1. إنتصار موج ، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016.

ب - الماجيستير

2. محمد الأخضر لعروسي، المنازعات الناشئة عن الأملاك الوقفية دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، تخصص الشريعة والقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص 67.
3. خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجيستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

ج - الماستر

1. أمال فتني، إنتقال الملكية العقارية عن طريق المبادلة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020.
2. أحمد بن أوزينة، استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة غرداية ، عمار ثليجي الأغواط 2014-2015.
3. حميد عبدات وبوعلام شوداني، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأسرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلبي محند اولحاج ، بويرة ، 2019-2020
4. حوة بن دقمان ، منازعات الوقف،مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018/2017.
5. خميسة عمير، عقد الايجار الوارد على العقار الموقوف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي تبسة الجزائر 2018-2019.

6. خولة غريسي، سلمى بلعي، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016-2017.
7. دعاء كواشي، الأراضي الفلاحية الوقفية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، دون مكان النشر، 2022-2023، ص 22.
8. ذهب الصغير، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي 2016-2017.
9. رحمة الماندوناس ويزة الحراني، الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 11/07/2018.
10. سلوى منصر، الصيغ التعاقدية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2020/2021.
11. صافية بوجمعة، النظام القانوني لأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013/2014.
12. عزي ابتسام أمينة وسهام عيشون، إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أسرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة ، 2019.
13. عماد قارة ولحسن جفاقله، الحماية القانونية للأملاك الوقفية في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2021 .

14. مالية سعيدي، إدارة الوقف و المنازعات التي يثيرها على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهادات القضائية ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008/2005.
15. محمد امين سرار وهواري صافا، استغلال الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون ، تيارت، 2023/2022.
16. مريم ميموني وأية نويزي، عقد المرصد ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023-2022.
17. منير أوجانة، تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022.
18. ندير حميداني، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015-2014.
19. نعيمة سيد وجمال الدين وشريف سخرية، استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021/2020.
20. نفيسة بوهالي ، ذلك فاطمة ،آليات استثمار العقار الوقفي في ظل المرسوم التنفيذي 18-213 ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون معمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة غرداية 2019-2018.
21. نفيسة بوهالي وفاطمة ذلك، آليات استثمار العقار الوقفي في ظل المرسوم التنفيذي 18-213 ، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة غرداية 2019-2018.

22. هشام تزيير، الوقف وآليات تفعيله في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.
23. هشام جديلي وعاطف قرفي، الضوابط القانونية لاستغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 213-18، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي 2018-2019.
24. وسيلة عون و حياة عبيد، الطرق المعاصرة لاستثمار الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص معاملات مالية معاصرة، معهد العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة خمه لخضر، الوادي، 2015-2016.
25. ويزة الحراني ورحمة الماندوناس، الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

### III. المقالات

1. أحمد بلي ونذير شوقي، <جرد الأملاك الوقفية العقارية كضمان لتفعيل استثمارها في الجزائر بين الواقع والمأمول>، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 09، العدد 01، جامعة الحاج موسى أق خموك لتتمنغاست، جانفي 2023، ص. ص 867 891.
2. أحمد لمين منيجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09، جامعة أم البواقي، جوان 2018، ص. ص 51 66.
3. أمال بن بريح، <العقد الإداري للاستثمار الوقفي>، دفاثر البحوث العلمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 10، جامعة علي لونيبي البلدية 02، 2021، ص. ص 300 325.
4. الهادي سليمي وصالح بوغرارة، <الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري>، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2018، ص. ص 758 769.

5. الهمال الشيخ والشريف بحماوي، > ضابط الاختصاص في منازعات استثمار الأوقاف<، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 07 ، العدد 02 ، جامعة أحمد دراية أدرار، ديسمبر 2022، ص. ص 729 740.
6. بن رقية بن يوسف، >الأحكام الخاصة بالأراضي الفلاحية الوقفية <، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 04، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016، ص. ص 35 40.
7. رايح عابد المالك ، > جرد وحماية الأملاك الوقفية واسترجاعها< ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، المجلد 52 ، العدد 02 ، الجزائر 1 ، جوان 2015، ص. ص 383 390.
8. رفيقة بسكري، > تفعيل آليات الاستثمار الوقفي في الجزائر بين النصوص القانونية والممارسات الميدانية <، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 08، العدد 15، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، جوان 2021، ص. ص 286 308.
9. صالح ذهب ووثيق بن مولود، >استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ( مقارنة قانونية)<، حوليات جامعة الجزائر 1، كلية العلوم الإسلامية، المجلد 35، العدد 03، جامعة الجزائر، ديسمبر 2021، ص. ص 212 227.
10. الطاهر مسلم، >عقد المزارعة لتنمية واستثمار الأراضي الزراعية الوقفية في الجزائر<، مجلة المعيار، المجلد 26، العدد 07، جامعة مصطفى استنبولي معسكر، 2022، ص. ص 768 791.
11. عبد القادر بونوة ، >استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213<، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، جامعة البليدة 02، ماي 2021، ص. ص 1191 1209.
12. عبدالغاني بوجوراف، >الحماية الجزائية للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري<، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 03، جامعة عباس لغرور خنشلة، سبتمبر 2020، ص. ص 488 502.

13. فاطمة الزهرة وصبرينة منار، <الدعاوى الرامية لحماية الأملاك الوقفية ومجال الاختصاص فيها>، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 01، العدد 01، جامعة تيارت، جوان 2019، ص. ص 219 240.
14. كاهنة بن قوقة، < عقد استغلال العقارات الوقفية العامة كآلية مستحدثة لاستقطاب الاستثمارات " دراسة في المرسوم التنفيذي رقم : 18-213 >، معهد الحقوق والعلوم السياسية و مجلة المفكر، مخبر الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 18، العدد 01، المركز الجامعي شريف بوشوشة أفلو، 2023، ص. ص 317 332.
15. كريمة جيدل، <كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية>، دفا تر السبالسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 12، العدد 01، جامعة يحي فارس المدية، جانفي 2020، ص. ص 344 356.
16. كلثوم بوهنة وفاطمة الزهراء بلال ولمين حاني، <آليات تسيير وحماية الأملاك الوقفية في الجزائر، دراسة حالة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تلمسان >، مجلة التنمية والاقتصاد التطبيقي، المجلد 05، العدد 02، جامعة المسيلة، ديسمبر 2021، ص. ص 80 97.
17. ماهر بديار، <استغلال وتنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، عقد المقايضة نموذجا >، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، المجلد 70، العدد 10، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، 2020، ص. ص 257 280.
18. محمد عقوني ويوسف ماجري، < استثمار الأملاك الوقفية العقارية والعامة >، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، العدد 01، الجلفة، مارس 2019، ص. ص 130 147.
19. مقداد مصباحي وعادل بو عمران، < الآليات القانونية لتأهيل العقارات الوقفية الخربة >، مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد 01، دون مكان النشر، نوفمبر 2021، ص. ص 211 230.

20. نصيرة لوني، > ضوابط التصرف في الملكية الوقفية العامة في القانون الجزائري>، مجلة الدراسات الإسلامية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد 21، جامعة البويرة، مارس 2021، ص. ص 25 50.
21. نوال مزابي، >الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر مع قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213<، مجلة مالك بن نبي لمبحوث والدراسات، المجلد03، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 30 جوان 2021، ص. ص 33 48.
22. وسيلة مناصري، >الحماية المدنية للملك الوقفي في التشريع الجزائري >، مجلة النبراس للدراسات القانونية ، المجلد 06 ، العدد 04 ، جامعة يحي فارس، المدينة، أبريل 2023، ص. ص 123 133.
23. ياسين لعميري وجمال بوشنافة، >الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار (دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة2018)>، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، جامعة حمّه لخضر الوادي، سبتمبر 2019، ص. ص 1484 1513.
24. يوسف ماجري ومحمد بكار، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد03، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، ماي2020 ، ص. ص 201 224.

#### IV. الملتقيات

- ليلي بعشاش ومحمد الأمين حمدادو، عقد الإيجار الوقفي كآلية لاستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر، الجوانب القانونية للوقف الإسلامي ، جامعة الأمير عبد القادر قسنطينة، كلية العلوم الإسلامية الشريعة والاقتصاد ، ملتقى دولي ( الوقف الإسلامي أداة تمويل وتنمية) ، 16 و17 أبريل 2019 .

٧. النصوص القانونية

أ - النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر 1386هـ، الموافق 8 يونيو 1966م، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية عدد 49، الصادر في 11/06/1966 م، المعدل والمتمم.
2. أمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ الموافق 26 سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادر في 30/09/1975م المعدل والمتمم.
3. أمر رقم 75-74، المؤرخ في 8 ذي القعدة الموافق 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 الصادر في 18/11/1975.
4. قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق 09 يونيو 1984، المتضمن لقانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24 الصادر في 12/06/1984 م، المعدل والمتمم.
5. قانون رقم 87-19، المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 06 سبتمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية.
6. قانون 90-25، المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادر في 18/11/1990م.
7. قانون 91-10، المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27/04/1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 الصادر في 08/05/1991م.
8. قانون 91-11، المؤرخ في 27/04/1997، يحدد القواعد المتعلقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في 08/05/1991م.
9. قانون 01-07، المؤرخ في 22/05/2001م، المعدل و المتمم لقانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 29 الصادر في 23/05/2001م.

10. قانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 2008/04/23.

11. قانون 09-16 المؤرخ 2016/08/03م متعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، الصادر في 2016/08/03م.

**ب- النصوص التنظيمية**

**ب-1 المراسيم الرئاسية**

1. مرسوم رقم 64-283، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1384 الموافق 1964/09/17م، جريدة رسمية عدد 35 الصادر في 1964/09/20م.

2. أمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 79 الصادر في 1971م.

3. مرسوم رقم 15-247، المؤرخ في 2015/09/16، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، جريدة رسمية عدد 50، الصادر في 2015/09/20م.

**ب-2 المراسيم التنفيذية**

1. المرسوم التنفيذي رقم 63-96، المتضمن تعريف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الجريدة الرسمية عدد 7 الصادر في 1996/02/28م.

2. مرسوم تنفيذي رقم 89-99 المؤرخ في 1989/04/27م، المحدد صلاحيات وزير الشؤون الدينية، جريدة رسمية عدد 26 الصادر في 1989م.

3. مرسوم تنفيذي رقم 91-82، المؤرخ في 1991/03/23م، يتضمن إحداث مؤسسة مسجد، جريدة رسمية عدد 16 الصادر في 1991/04/10م.

4. مرسوم تنفيذي رقم 96-63، المؤرخ في 1996/01/27، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، جريدة رسمية عدد 07 الصادر في 1996/01/08م.

5. مرسوم تنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/11/1998م، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90 الصادر في 02/12/1998م.
6. مرسوم تنفيذي رقم 2000-200 مؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421 الموافق 26 يوليو 2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47 الصادر في 05/03/2000م.
7. مرسوم تنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10/02/2014م، المحدد لشروط كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 الصادر في 20/02/2014م.
8. مرسوم التنفيذي رقم 18-213، المؤرخ في 09 ذي الحجة 1439هـ الموافق ل 20 غشت سنة 2018، يحدد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52 الصادر في 29/08/2018م.

## VI. الوثائق

### محاضرات

1. الجيلالي دلالي، محاضرات في قانون الأوقاف، مطبوعة دروس أقيت على طلبية الماستر، المستوى الثاني، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2016-2017.
2. سامية بن قوية، النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية، محاضرات في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1.
3. فضيل لحرش، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، محاضرة في الوقف : ضوابطه الشرعية وتطوره التاريخي بالجزائر، جامعة الجلفة، دون سنة النشر.

# الفهرس

|    |   |
|----|---|
| 4  | إهداء   |
| 6  | شكر و عرفان   |
| 7  | مقدمة   |
| 10 | الفصل الأول : الإطار القانوني لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار |
| 11 | المبحث الأول: ماهية استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار            |
| 11 | المطلب الأول : مفهوم استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار           |
| 11 | الفرع الأول : تعريف استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار            |
| 12 | أولا :تعريف الوقف   |
| 13 | ثانيا : تعريف العقارات الوقفية  |
| 14 | ثالثا: تعريف الاستثمار الوقفي   |
| 15 | الفرع الثاني : خصائص وطبيعة استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار    |
| 15 | أولا : خصائص استغلال العقارات الوقفية                                     |
| 16 | ثانيا : الطبيعة القانونية لاستغلال العقارات الوقفية                       |
| 17 | المطلب الثاني : أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار      |
| 17 | الفرع الأول : أطراف العقد   |
| 17 | أولا : السلطة المكلفة بالأوقاف  |
| 18 | ثانيا : المستثمر  |
| 20 | ثالثا : محل العقد   |
| 23 | الفرع الثاني : شكل العقد  |
| 24 | المطلب الثالث : إجراءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار        |
| 24 | الفرع الأول : صيغة تقديم العروض   |
| 25 | أولا : مراحل تقديم العروض   |

- 25 ..... ثانيا : فتح وتقييم العروض
- 26 ..... ثالثا : انتقاء أفضل العروض
- 27 ..... الفرع الثاني : التراضي في إبرام العقد
- 27 ..... أولا : حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض
- 28 ..... ثانيا : التراضي بمفهوم الصفقة العمومية
- 29 ..... المبحث الثاني الحماية : القانونية للعقارات الوقفية
- 30 ..... المطلب الأول : الاسترجاع و ضوابط الاستثمار
- 30 ..... الفرع الأول : استرجاع الأملاك الوقفية العقارية
- 30 ..... أولا : استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية المؤممة
- 32 ..... ثانيا : استرجاع الأراضي الوقفية غير الفلاحية
- 34 ..... الفرع الثاني : ضوابط استثمار الأملاك الوقفية المسترجعة
- 34 ..... أولا : الضوابط الشرعية والقانونية لاستثمار الأملاك الوقفية
- 34 ..... ثانيا : الضوابط الاقتصادية لاستثمار الأملاك الوقفية
- 36 ..... المطلب الثاني : المنازعات العقارية الوقفية
- 36 ..... الفرع الأول : دعوى الوقف
- 36 ..... أولا : أسباب المنازعات الوقفية
- 37 ..... ثانيا : موضوع المنازعات الوقفية
- 39 ..... الفرع الثاني : مجال الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية
- 40 ..... أولا : الاختصاص النوعي
- 42 ..... ثانيا : الاختصاص المحلي
- 43 ..... المطلب الثالث : طرق الحماية القانونية
- 43 ..... الفرع الأول : الحماية المدنية للعقارات الوقفية
- 43 ..... أولا : حماية الملك الوقفي وفقا لأحكام القانون المدني
- 45 ..... ثانيا : حماية الملك الوقفي وفقا لأحكام قانون الأوقاف الجزائري

- 47 ..... الفرع الثاني : الحماية الجزائرية للعقارات الوقفية
- 47 ..... أولا : الحماية الجزائرية للأملاك الوقفية المقررة في قانون الأوقاف
- 47 ..... ثانيا : الحماية الجزائرية المقررة للأملاك الوقفية في قانون العقوبات
- 49 .... الفصل الثاني : آليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قبل مرسوم 2018
- 50 .... الفصل الثاني : آليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قبل مرسوم 2018
- 51 ..... المبحث الأول : طرق استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية
- 52 ..... المطلب الأول : مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
- 52 ..... الفرع الأول : تعريف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
- 52 ..... أولا : تعريف المصطلحات المكونة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
- 53 ..... ثانيا : تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
- 54 ..... الفرع الثاني : أركان عقد الإيجار للأراضي الوقفية الفلاحية
- 54 ..... أولا : الأطراف
- 54 ..... ثانيا : المحل
- 55 ..... ثالثا : السبب والشكلية
- 56 ..... 2\_ الشكلية
- 56 ..... الفرع الثالث : كفيات إبرام عقود الإيجار الفلاحي
- 56 ..... أولا : المزاد العلني
- 58 ..... ثانيا : التراضي
- 59 ..... المطلب الثاني : عقود الإيجار الخاصة لاستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية
- 60 ..... الفرع الأول : إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الزراعية والمشجرة
- 60 ..... أولا : عقد المزارعة
- 64 ..... ثانيا : عقد المساقاة
- 65 ..... الفرع الثاني : إيجار الأراضي الوقفية البور بعقد الحكر
- 66 ..... أولا : مفهوم عقد الحكر

- ثانيا : أركان عقد الحكر ..... 67
- المطلب الثالث : الآثار القانونية المترتبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ..... 69
- الفرع الأول : التزامات الواردة على أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ..... 69
- أولا : التزامات المؤجر ..... 69
- ثانيا : التزامات المستأجر ..... 70
- الفرع الثاني : أسباب انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ..... 70
- أولا : الأسباب الخاصة ..... 70
- ثانيا : الأسباب العامة ..... 71
- ثالثا: الأسباب العائلية ..... 72
- المبحث الثاني : آليات استغلال العقارات الوقفية المبنية ..... 72
- المطلب الأول : مفهوم عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية ..... 73
- الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار العقارات الوقفية المبنية ..... 73
- التعريف القانوني عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية ..... 73
- الفرع الثاني : أركان عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية ..... 74
- الفرع الثالث : كيفية إبرام عقد الإيجار العقارات الوقفية المبنية ..... 75
- أولا:المزاد العلني..... 76
- ثانيا: التراضي ..... 76
- المطلب الثاني : عقود الإيجار الخاصة باستغلال العقارات الوقفية المبنية ..... 77
- الفرع الأول : عقود الإيجار الخاصة بالعقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء ..... 77
- أولا: عقد المرصد ..... 77
- ثانيا : عقد المقاوله ..... 79
- ثالثا: عقد المقايضة ..... 82
- 2\_ أركان عقد المقايضة..... 83
- الفرع الثاني : العقود الخاصة باستغلال العقارات الوقفية المبنية المعرضة للاندثار ..... 84

|     |   |
|-----|---|
| 84  | أولاً: المقصود بعقد الترميم والتعمير .....  |
| 85  | ثانياً: كيفية ترتيب عقد الترميم والتعمير على الملك الوقفي .....                       |
| 86  | ثالثاً : الآثار القانونية المترتبة عن عقد الترميم والتعمير .....                      |
| 87  | المطلب الثالث : الآثار القانونية المترتبة عن عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية ..... |
| 87  | الفرع الأول : التزامات أطراف العقد .....  |
| 87  | أولاً: المستأجر .....   |
| 87  | ثانياً: المؤجر .....  |
| 88  | الفرع الثاني : انتهاء عقد إيجار العقارات الوقفية المبنية .....                        |
| 88  | أولاً :انقضاء العقد بانتهاء مدته .....  |
| 88  | ثانياً: انقضاء العقد لأسباب عامة .....  |
| 88  | ثالثاً: انقضاء العقد حسب قانون الأوقاف .....  |
| 89  | الخاتمة .....   |
| 92  | الملاحق .....   |
| 98  | قائمة المصادر والمراجع .....  |
| 111 | قائمة المحتويات .....   |

يُعتبر موضوع استثمار العقارات الوقفية من بين المواضيع التي شغلت الدولة، حيث سنّ المشرع الجزائري العديد من القوانين لتنظيمها وحمايتها، ابتداءً من المرسوم رقم 64-283، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، ويعتبر أول تغيير في قانون الأوقاف 91-10، الذي بين فيه القواعد العامة التي تركز عليها هذه الأملاك، حيث أبان في تعديله الأول للصيغ المعتمد عليها لاستغلال الأملاك الوقفية، وفي تعديل 2014 بموجب المرسوم التنفيذي 14-70، وأضاف المشرع كيفية وشروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، إلا أنه في مرسوم 18-213، أدرج تقنية الاستثمار للعقارات الوقفية، هدفه تطوير هذه الأملاك بصيغة جديدة، بدلاً من الآليات الكلاسيكية، وعليه دراستنا تكون حول هذه التشريعات المرتبطة بموضوع استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار.

---

## Résumé

Le Législateur algérien a édicté de nombreuses lois pour les réglementer et les protéger, à commencer par le Décret n ° 64-283, qui inclut le système des biens publics de garde, et il est considéré comme la première modification de la loi des Dotations 91-10, dans laquelle il a exposé les règles générales sur lesquelles ces biens sont basés, où il a indiqué dans son premier amendement aux formules invoquées pour l'exploitation des biens de dotation, et dans la modification de 2014 par le décret exécutif 14-70, le législateur a cependant ajouté, dans le Décret n ° 18-213, il a inclus la technique d'investissement pour l'immobilier Waqf, son objectif est de développer ces propriétés dans un nouveau format, au lieu de mécanismes Par conséquent, notre étude portera sur ces législations liées au thème de l'exploitation des Biens Immobiliers de dotation destinés à l'investissement.