



جامعة ألكي محند اولحاج - البويرة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية  
العقارية العامة في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون الأسرة

إشراف الأستاذ:

حكيم قاسم

إعداد الطالبان:

عبدات حميد

شوداني بوعلام

لجنة المناقشة:

أ. د/ قاسي سي يوسف.....رئيسا

أ. حكيم قاسم.....مشرفا ومقررا

أ. د/ خديجة غازي.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

# كلمة شكر

" أن اشكر لي و لوالديك،"الشكر أولا و أخرا لله عز و جلّ الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع .

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "، ثم الشكر للأستاذة الدكتورة غازي خديجة التي اقترحت علينا الموضوع وفتحت لنا قلبها و وضعت تحت تصرفنا كل أعمالها و مراجعها، فلما الشكر الجزيل.

كما نشكر الأستاذ الفاضل، حكيم قاسم الذي قبل الإشراف علينا و بما أفادنا به و أنارنا طيلة مدة بحثنا.

كما نتشرف بتقديم جزيل الشكر لأعضاء اللجنة المحترمين الذين قبلوا مناقشة مذكرتنا، فلهم منا كل الإحترام و التحية.

و شكر عام إلى كل من ساهم من بعيد أو قريب في تحضير هذه المذكرة.

محمدات حميد

شوداني بوعلام

# إهداء

نهدي هذه المذكرة إلى كل طالب علم و معرفة ، ونخص بالذكر أولئك  
الذين يبحثون في مجال قانون الأوقاف، لعلمهم يجدون بعض غاياتهم فيها  
و ينهلون من معين فوائدها.

## قائمة المختصرات

ق.م: قانون مدني.

ق.أ: قانون الأوقاف.

ق.ت.ع: قانون التوجيه العقاري.

ق.ث.ز: قانون الثورة الزراعية.

ق.ت.ف: قانون التوجيه الفلاحي.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ق.م.ف: قانون المستثمرات الفلاحية.

ق.ع: قانون العقوبات.

ج.ر: الجريدة الرسمية.

ع: العدد.

ط: الطبعة.

د.ط: دون رقم الطبعة.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

ج: الجزء.

مج: المجلد.

مقدمة

## مقدمة:

الوقف نظام متكامل يجمع بين خيري الدنيا والآخرة، فهو ركيزة في صرح الإقتصاد وقرية إلى الله تعالى، دلت على مشروعيتها نصوص عامة من الكتاب والسنة وعمل به الصحابة، وأجمعوا على مشروعيتها<sup>(1)</sup>.

وقد أدرك المشرع الجزائري تلك الأهمية فعمد إلى تنظيم طرق الانتفاع بالوقف، محاولاً انتهاز الأساليب الحديثة في استثماره، على غرار معظم الدول الإسلامية (تركيا، ماليزيا، الأردن، الكويت...)، فأصدر كما معتبرا من النصوص القانونية، تجلى من خلالها حرص المشرع الجزائري من أجل إرساء نظام قانوني للوقف.

فكان أول ظهور لعقد إيجار الوقف العام بموجب المرسوم رقم 64-203<sup>(2)</sup> المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، حيث أنه جمد فور صدوره لنقص في أحكامه.

ثم صدر قانون رقم 91-10<sup>(3)</sup> المتضمن قانون الأوقاف الذي يعتبر أول تشريع ينظم الملكية الوقفية في الجزائر ويعرف الأحكام التي تطبق على إيجار الأملاك الوقفية، دون تفصيل في الأشخاص والهيئات المخولة قانوناً لإبرام عقود الإيجار، كما أحال الأحكام المتعلقة بناظر الأوقاف إلى نص يصدر لاحقاً.

(1) من ذلك قوله تعالى: "لن تتالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون" الآية 92 من سورة آل عمران. وقوله صلى الله عليه وسلم: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث، صدقة جارية، أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له" - رواه مسلم في صحيحه، كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، دار الكتب العلمية، بيروت، ص 14. ومنه حبس عمر بن الخطاب لأرض أصابها بخبير، حيث أوصاه النبي صلى الله عليه وسلم بحبس الأصل و تسبيل الثمرة في حديث ابن عمر، رواه مسلم في صحيحه، نفس المرجع، باب الوقف، ص 254. وكذلك كل من كان قادراً على الوقف من الصحابة إلا قام به.

(2) مرسوم رقم 64-203 مؤرخ في 17/09/1964 يتضمن الأملاك الحبسية العامة، ج ر لسنة 1964، ع 35، مؤرخة في 25/09/1964، ص 546.

(3) قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27/04/1991 يتضمن ق.أ، ج ر لسنة 1991، ع 21، مؤرخة في 08/05/1991، ص 690، معدل و متمم. حيث أنه طبقاً لنص المادة 42 منه، فإن إيجار الأملاك الوقفية يخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني و قانون التوجيه العقاري، و كذلك المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية عندما يكون النص التشريعي يتعارض معها. - مرسوم تشريعي رقم 93/03 مؤرخ في 01/03/1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 1993، ع 14، مؤرخة في 03/03/1993، ملغى.

ويعتبر المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>(1)</sup> الذي صدر عقب ذلك مرجعا أساسيا في تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها.

وبمقتضى التعديلين على القانون 91-10، الأول بموجب القانون رقم 01-07<sup>(2)</sup> الذي بين طرق استثمار الوقف بما يتماشى وطبيعة الوقف وأحكام الشريعة الإسلامية، والثاني بموجب الأمر رقم 02-10<sup>(3)</sup> والذي حصر نطاق تطبيق القانون رقم 91-10 في الأملاك الوقفية العامة وأحال الوقف الخاص على الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

أما المرسوم التنفيذي 14-70<sup>(4)</sup> فقد تكفل بوضع قواعد خاصة في تأجير الوقف الفلاحي و أضاف هيئات في إبرام العقد و بعض القواعد في الصيغ المعتمدة للتأجير.

تلکم كانت أهم النصوص القانونية المعالجة لنظام إيجار الوقف العام إلى جانب القرارات والمذكرات والمناشير الوزارية والقطاعية الصادرة، تفسيرا أو توضيحا أو تنفيذا في هذا الشأن. بالإضافة إلى أحكام القانون المدني والقانون التجاري عندما لا يوجد نص في القانون الخاص بالأوقاف.

وتظهر أهمية الموضوع، من خلال اهتمام المشرع الجزائري بعقد إيجار الوقف العام تحديدا من ترسانة النصوص القانونية التي أصدرها بشأنه. مما يوحي بجدية الموضوع و حدائته و أخرى أن يعنى بالدراسة. و على هذا الأساس فقد أخذ المشرع الجزائري بصيغة

<sup>(1)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مؤرخ في 1998/12/01، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر لسنة 1998، ع 90، مؤرخة في 1998/12/20، ص 15. طبقا لنص المادة 26 من قانون الأوقاف المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و الذي تضمن في مواده من 22 إلى 30 الإجابات عن التساؤلات التي طرحت من قبل حول كيفية إبرام عقد إيجار الملك الوقفي و أطرافه و مدته وأجرته والآثار المترتبة عنه.

<sup>(2)</sup> قانون رقم 01-07 مؤرخ في 2001/05/22، يعدل و يتم القانون رقم 91/10، المؤرخ في 1991/04/27، يتضمن قانون الأوقاف، ج ر 2001، ع 29، مؤرخة في 2001/05/23 ص 07.

<sup>(3)</sup> أمر رقم 02/10 مؤرخ في 2002/12/14، يعدل و يتم قانون رقم 91/10 مؤرخ في 1991/04/27 المتضمن ق.أ، ج ر لسنة 2002، ع 83، مؤرخة في 2002/12/15، ص 03.

<sup>(4)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 14/70، مؤرخ في 2014/02/10، يتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر لسنة 2014، ع 09، مؤرخة في 2014/02/20، ص 05.

الإيجار العادي مقتنيا أثر الفقه الإسلامي كوسيلة لاستثمار الأوقاف العامة، من خلال إفراغ صيغته في شكل عقد نموذجي.

وتهدف الدراسة إلى معالجة جملة من المسائل تتمحور حول كيفية نشوء العقد وانتهائه وإبراز القواعد الإستثنائية التي تميزه عن القواعد العامة المتبعة في تنظيم إيجار الوقف العام.

وقد تعددت الأسباب الداعية لاختيار الموضوع، نجتزئ بذكر منها:

- نظرا لأهمية هذا النوع من العقود باعتباره أحد الوسائل للنهوض باقتصاد الأمم، واعتماده من طرف المشرع الجزائري كصيغة وحيدة لاستثمار الوقف العام العقاري.

أما بالنسبة للدراسات السابقة للموضوع، فإننا لم نجد على مستوى كلية الحقوق أي دراسة تناولت بالبحث مسألة النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري، اللهم إلا بعض الأبحاث التي تكاد تعد على أطراف الأصابع لم تشمل كل جوانب موضوع الوقف الأمر الذي يعكس مكانة الوقف في بلادنا.

لذا ارتأينا أن نسهم بإبراز أهمية الوقف من خلال دراسة عقد إيجار الوقف العام في ظل القانون الجزائري.

وإذ اعتمد المشرع صيغة الإيجار لاستثمار الأملاك الوقفية فلا بد أن نعرف القواعد القانونية المنظمة لعقد إيجار الوقف العام، و يكون ذلك بطرح الإشكالية التالية:

**ما هو النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العقارية في القانون الجزائري؟**

وللإجابة عن هذه الإشكالية عمدنا إلى خطة، اقتضت طبيعة البحث أن ينقسم إلى مقدمة، وفصلين، وخاتمة.

إستهلنا بمقدمة فيها بيان بأهمية الموضوع، وأسباب اختياره، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، والإشكالية المطروحة والخطة المعتمدة.

تعرضنا في الفصل الأول لمفهوم عقد إيجار الوقف العام وانعقاده، وهي بداية منطقية لكل دراسة وفيه مبحثان. تضمن المبحث الأول المقصود بعقد إيجار الوقف العام.

بينما تناولنا في المبحث الثاني أركان عقد إيجار الوقف العام و كيفية إبرامه.

أما الفصل الثاني فقد سلطنا فيه الضوء على آثار عقد إيجار الوقف العام كنتيجة حتمية تأتي بعد التعريف والأركان ومعرفة طرق تفعيله ميدانيا، وقد قسم إلى مبحثين. المبحث الأول وضحنا فيه الإلتزامات في عقد إيجار الوقف العام المؤجر. وفي المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى انتهاء عقد إيجار الوقف العام و الإختصاص القضائي بشأن منازعاته.

وأنهينا بحثنا بخاتمة شملت أهم نتائج البحث، و بعض التوصيات والمقترحات.

ولقد اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على مقارنة منهجية تتمثل في المنهج الوصفي الملائم للدراسات القانونية في معظم عناصره إلى جانب المنهج التحليلي من الشريعة والقانون، مع اللجوء أحيانا حينما يستدعي الأمر ذلك إلى المنهج المقارن من أجل المقارنة بين النصوص الخاصة بالأوقاف والقواعد العامة المنظمة لعقد إيجار الوقف العام. وفي بعض الحالات المقارنة بين موقف المشرع الجزائري و موقف الفقه الإسلامي.

ولقد صادفتنا عدة صعوبات، لعل أبرزها تتمثل في جائحة كورونا و الظروف التي أفرزتها مما أعاقت بحثنا كثيرا.

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد إيجار الوقف العام

يعتبر عقد إيجار الوقف من أهم العقود وأكثرها تداولاً بين الناس. اعتمده المشرع الجزائري وسيلة لاستثمار الملك الوقفي و خصّه كباقي نظرائه بنصوص عديدة ودقيقة. لذلك تستوجب دراسته ابتداءً الوقوف على مفهومه وكيفية انعقاده، من خلال تحديد المقصود منه فقها وقانوناً، و النظر في خصائصه و مميزاته التي تجعله ينفرد عن بعض العقود و المفاهيم المشابهة له في المبحث الأول.

و حتى يقوم العقد و يجري تفعيله لابد من معرفة أركانه و طرق إبرامه في إطار القواعد القانونية العامة، و الشروط الخاصة المستمدة من النصوص القانونية المنظمة للأوقاف ضمن المبحث الثاني.

## المبحث الأول

### مفهوم عقد إيجار الوقف العام

لا نجد في كتب الفقه الإسلامي تعريفا لعقد إيجار الوقف العام بهذه العبارة المركبة و إنما نجد تعريفا لكل مصطلح فيه على حدى. أما في القانون نجد تعاريف قليلة و متوزعة بين نصوص القواعد العامة و القواعد الخاصة، هذا ما سنتعرض له في المطلب الأول، أما المطلب الثاني، فسنخصصه لمميزات هذا العقد عن بعض العقود المشابهة له.

### المطلب الأول

#### المقصود بعقد إيجار الوقف العام

حتى يتسنى لنا معرفة المقصود بعقد إيجار الوقف العام، يلزم التعرض لمعناه الدقيق الذي نستشفه من موقف المشرع الجزائري تجاه آراء فقهاء الشريعة الإسلامية في الفرع الأول. ثم إبراز خصائصه التي تستخلص من مضمون التعريف الذي أوردنا بشأنه في الفرع الثاني.

### الفرع الأول

#### تعريف عقد إيجار الوقف العام

إن تعريف الإجارة من الناحية الإصطلاحية يتضمن التعريف القانوني و الفقهي<sup>(1)</sup>.

أ- **التعريف القانوني:** أوردت المادة 467 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني التعريف الآتي لعقد الإيجار: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع

(1) الإجارة في اللغة: اسم للأجرة، وهي ما يعطى في مقابل العمل، يقال أجره إجارة، إذا أعطاه أجره، ويقال أيضا: أجر وأجر إجاراً ولجارة، بمعنى المصدر، والإيجار في اللغة: مصدر أجر، يقال: أجر إجاراً ومؤجرة، جاء في الأساس: أجرني داره واستأجرتها؛ - لسان العرب، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، دار البرهان، القاهرة، د.س.ن.

بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم...<sup>(1)</sup>. وهذا مفهوم عام يشمل جميع أنواع الإيجارات بما في ذلك عقد إيجار الوقف.

ويتضح من هذا التعريف أن المشرع اتبع نهجا معاصرا في التعريف مع تجنبه استعمال لفظ (تمليك) مخالفا بذلك الفقه الإسلامي.

وقد تضمنت المادة الأساسية لعقد الإيجار والتمثلة في:

- أطراف العقد و هما المؤجر و المستأجر،
- محل عقد الإيجار و الذي يتضمن: الشيء المؤجر، الأجرة و مدة الإيجار،
- الإلتزامات الجوهرية الواقعة على المؤجر و المستأجر،

وقد جاءت المادة بعبارات عامة دون تحديد واضح لهذه العناصر.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يورد تعريفا لعقد إيجار الوقف العام سوى في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، عرف فيه عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث نصت المادة 04 منه على ما يلي: " يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة.

الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تتميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص " أرض وقفية فلاحية ".

من خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري أفرد الأراضي الفلاحية الوقفية بتعريف خاص دون باقي أصناف الأعيان الوقفية.

(1) ويقابل هذا النص المادة 558 من القانون المدني المصري و المادة 1709 من القانون الفرنسي. كما يرى بعض الفقهاء أن هذا التعريف ناقص لأنه لم يحدد عناصر عقد الإيجار تحديدا واضحا.

وانطلاقاً من تعريف المشرع وبعض تعاريف فقهاء القانون يمكن أن نعرف عقد إيجار الوقف العام على أنه<sup>(1)</sup>:

عقد مكتوب يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها ممثلاً للمؤجر و بين المستأجر، محله عقار وقفي قد يكون معداً للسكن أو التجارة أو الفلاحة، من أجل الانتفاع به مدة معينة مقابل بدل الإيجار يدفع في الوقت المتفق عليه لصالح السلطة المكلفة بالأوقاف.

#### ب - المعنى الفقهي: عند المذاهب الأربعة<sup>(2)</sup>

من خلال التعريفات التي أوردها فقهاء المذاهب الأربعة بشأن الإيجار، نجد أنها تتفق على أن عقد الإجارة هو:

- نوع من أنواع البيوع: ذلك أن الإجارة تعني أن يقوم المؤجر ببيع منفعة الشيء المؤجر إلى المستأجر.

- ربط فقهاء المذاهب الأربعة حكم جواز الإجارة بجواز البيع، فكل ما جاز بيعه جازت إجارته.

(1) تعريف محمد الزحيلي: "أن يؤجر ناظر الوقف العين الموقوفة و يملك منافعتها لشخص ما (هو المستأجر) مدة معلومة لقاء عوض معلوم ليعود به على الموقوف عليهم و يوزعه عليهم حسب شرط الواقف". - محمد الزحيلي، الاستثمار المعاصر للوقف، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2000، ص 10.

(2) الإجارة عند الحنفية: الإجارة هي تملك نفع و التملك جنس يشمل بيع العين و المنفعة و هي تملك نفع معلوم بعوض كذلك.

الإجارة عند الملكية: هي عقد معاوضة متعلق بمنفعة أي تملك لمنفعة العين في نظير و مقابل عوض و المنفعة في إجارة العين تكون نظير العوض الذي يحصل عليه المستأجر.

الإجارة عند الشافعية: الإجارة هي كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، و تقدر منفعته بأحد الأمرين بمدة أو عمل، و الإجارة صنف من البيوع لأنها تملك لكل واحد منهما من صاحبه.

الإجارة عند الحنابلة: الإجارة مشتقة من الأجر و هو العوض و منه يسمى الثواب أجراً، و هي عقد على منفعة مباحة مدة معلومة من عين معينة بعوض معلوم و الانتفاع. - غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2018-2019.

- عقد الإجارة من عقود المعاوضة: حيث يقوم المؤجر بتملك المنفعة للمستأجر مقابل عوض يدفعه هذا الأخير للمؤجر.

وبالرجوع إلى أحكام عقد إجارة الوقف يتبين أن كل المذاهب تتفق على ضرورة تأقيت عقد إجارة الوقف، ووضع مدة قصوى له.

## الفرع الثاني

### خصائص عقد إيجار الوقف العام

تجتمع في عقد إيجار الوقف العام جملة من الخصائص نوردتها حسب الآتي:

#### أولاً: أنه من العقود المسماة:

على غرار التشريعات المقارنة فقد سماه المشرع الجزائري واعتبره من العقود الواردة على المنفعة، إذ نص عليه في الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بشيء، في المواد 467 و ما بعدها من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني. و كذا في القانون الخاص بالأوقاف منه المرسوم رقم 14-70 و نموذج عقد الإيجار المعد من طرف لجنة الأوقاف.

كما أن هناك نصوصا خاصة بإيجار الوقف العام وردت منذ الاستقلال وتوالت بعد ذلك لتنظم هذا العقد وتؤكد على تسميته على غرار المرسوم 283/64 والمرسوم التنفيذي 381/98... وغيرها من النصوص.

ثانياً: أنه عقد مؤقت: يعد عقد الإيجار من عقود المدة، إذ الزمن عنصر جوهري فيه، ولا يمكن فصله عن عنصر المنفعة أو عنصر الأجرة. واعتباره من العقود الزمنية المستمرة التنفيذ يؤثر في أحكام عقد الإيجار<sup>(1)</sup>..

(1) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، د.ط، رمضان و أولاده للطباعة و التجليد، مصر، 1997-1998، ص6.

- كما يترتب على كون عقد الإيجار عقد زمني جملة من النتائج يمكن حصرها فيما يأتي:

يبرم عقد الإيجار الوارد على العين الموقوفة لمدة محددة لمبررات تجد أساسها في أحكام العامة الواردة في القانون المدني والقانون التجاري و في قانون الخاص بالأوقاف.

ومن أمثلة أعمال الظروف الطارئة نذكر جائحة كورونا التي احتاج الناس فيها لإستصدار رأي بشأنها من لدن فقهاء الدين حول الأجرة في عقد إيجار العقار.

**ثالثاً: أنه عقد معاوضة:** لأن كل متعاقد يأخذ مقابلاً لما يعطي، فالوقف باعتباره مؤجراً يتلقى عوضاً يسمى الأجرة، لقاء انتفاع المستأجر بالعين الموقوفة<sup>(1)</sup>. وهو من العقود المحددة، إذ كل متعاقد يعرف لحظة انعقاد العقد ما يأخذ وما يعطي.

ويترتب عن هذا بعض النتائج نذكر منها<sup>(2)</sup>:

- أن مسؤولية المستأجر أشد من المسؤولية التي يمكن أن تترتب في عقود التبرع كمسؤولية المستعير مثلاً ،

- أن الغلط في الشخص في عقد الإيجار باعتباره عقد معاوضة لا يؤثر فيه إلا إذا كان الشخص المتعاقد معه محل اعتبار .

ورغم خصوصية الملك الوقفي فقد حاول المشرع توفير الحماية المتوازنة لطرفي العقد.

**رابعاً: أنه عقد ملزم لجانبين:** إذ يترتب بمجرد انعقاده التزامات متبادلة على عاتق المتعاقدين. فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، و غيرها من الإلتزامات، و في المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة و غيرها من الإلتزامات الأخرى.

- أن الفسخ في عقد الإيجار لا ينسحب أثره إلى الماضي،

- أن وقف تنفيذ عقد الإيجار باعتباره من عقود المدة يترتب عليه النقص في كفه و زوال جزء منه،

- إن الإلتزامات في هذا العقد متقابلة في الوجود و في التنفيذ،

- في عقد الإيجار يعتبر الإعدار ليس ضرورياً إذا تأخر الملتزم عن تنفيذ إلتزامه الزمني،

- بقدر امتداده عبر الزمن قد تتغير الظروف و من ثم أعمال نظرية الظروف الطارئة، ففي عقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي العام يمكن تعديل الأجرة مثلاً لتساوي أجر المثل كلما تغير سعر السوق. - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، مج 01 مرجع سابق، ص 180.

<sup>(1)</sup> علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع و الإيجار و قانون المستأجرين، د.ط، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2010، ص 205.

<sup>(2)</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، مج 02، ج 06، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 175.

وتطبق أحكام القواعد العامة في حالتي بطلان و فسخ العقد، المادة 123 و 119 من القانون المدني<sup>(1)</sup>. و إذا تم فسخ عقد إيجار الوقف العام لا يكون بأثر رجعي، و هذا خروجاً عن الأحكام العامة للفسخ الواردة في القانون المدني<sup>(2)</sup>.

**خامساً: عقد لا يرد إلا على الأشياء غير القابلة للإستهلاك:** يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار، فإن ذلك يجعل الأشياء القابلة للزوال والإستهلاك لا تصلح أن تكون محلاً له كالمأكولات والنقود<sup>(3)</sup>. وبالنسبة لعقد الإيجار الوارد على الوقف العام فإنه يرد على العقارات سواء كانت أرض فضاء أو عقارات مبنية، وهي أشياء غير قابلة للإستهلاك.

**سادساً: من عقود الإدارة:** يعد الإيجار من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، ومن ثم فإن الأهلية اللازمة لإبرامه هي الأهلية المطلوبة لأعمال الإدارة لا تلك المطلوبة لأعمال التصرف<sup>(4)</sup>.

إن الخصائص التي ذكرناها لعقد إيجار الوقف العام ليست على سبيل الحصر بل على سبيل المثال، حيث أنه يعتبر أيضاً عقد الإيجار الوقفي شكلياً، باعتبار الشكلية ركن من أركان هذا العقد، إضافة لبعض الخصائص الأخرى.

## المطلب الثاني

(1) حيث تنص المادة 123 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا كانت الإلتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين أن يتمتع عن تنفيذ إلتزامه، إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ ما التزم به". و تنص المادة 119 من ق. م على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. أمر 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن ق.م، ج ر 1975، ع 78، مؤرخة في 1975/09/30، معدل و متمم.

(2) تنص المادة 122 من الأمر 58/75 المتضمن ق.م على أنه: "إذا فسخ العقد، أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد...".

(3) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط 01، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

(4) يرى بعض الفقهاء أن عقد الإيجار يقتصر على إنشاء إلتزامات شخصية كأصل عام: ذلك أن عقد الإيجار لا ينشئ حقا عينيا للمستأجر على العين المؤجرة كحق المنتفع مثلا، و يترتب على ذلك اعتبار عقد الإيجار من أعمال الإدارة كقاعدة عامة لا من أعمال التصرف، ذلك أنه يشكل أبرز صورة لأعمال الإدارة، في حين يشكل عقد البيع أبرز صورة التصرف، سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 6، و عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، مج 02، ج 06، مرجع سابق، ص 5.

## تميز عقد إيجار الوقف العام عن بعض المفاهيم المشابهة له

توجد كثير من العقود والمفاهيم التي تحمل معانٍ تتشابه إلى حد بعيد مع عقد إيجار الوقف العام، مما يؤدي إلى إلتباس الأمر في بعض الحالات التي تشتبك فيها سمات الإجارة وسمات عقد آخر، مما يستدعي تدخل القاضي لتبين حقيقة العقد، وتكييفه التكييف القانوني السليم، غير أننا سنقتصر بذكر بعضها فقط سواء التي وردت في القانون المدني أو في قانون الأوقاف.

### الفرع الأول

#### تميز عقد إيجار الوقف العام عن بعض المفاهيم الواردة في الأمر 58/75

أولاً: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن عقد الإيجار: لا بد أن نشير في البداية أنه عند عدم وجود نص قانوني خاص تسري الأحكام العامة الواردة على قانون عقد الإيجار على عقد إيجار الملك الوقفي<sup>(1)</sup>. فعلى الرغم من التشابه بين العقدين إلا أنه توجد بينهما عدة فروق، أبرزها:

فمن حيث أطراف العقد وبالرجوع إلى نص المادة 467 من الأمر 58/75 نجد أن المؤجر غير معروف، قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً. لكن في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي العام، المؤجر دائماً معروف وهو الوقف باعتباره شخصاً معنوياً عن طريق ممثله القانوني وهو المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف إذا كان محل عقد إيجار الوقفي معداً للسكن أو التجارة، ويكون إلى جانب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان العقار معداً للفلاحة، وفي هذه الحالة يجب أن يكون المستأجر شخصاً طبيعياً متمتعاً بصفة فلاح، طبقاً لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر.

(1) راجع المادة 40 من ق.أ، المشار إليه سابقاً.

ومن حيث طريقة إبرام العقد، يبرم عقد الإيجار الوارء في القانون المدني كقاعدة عامة بالتراضي، أما الإيجار الوقفي فإن القاعدة العامة في إبرامه هي المزد العلفي و الإستثناء بالتراضي<sup>(1)</sup>.

ومن حيث الأجرة، يعتبر بدل الإيجار ركنا في كلا العقدين، غير أن الإختلاف يكمن في أن عقد الإيجار الوقفي لا ينعقد إلا بأجرة المثل كأصل عام<sup>(2)</sup>.

واستثناء يمكن أن يبرم بسعر يقدر بأربعة أخماس من أجرة المثل في حالات معينة أقرتها المادة 24 من المرسوم التنفيذي 381/98 المشار إليه سابقا إذا تعلق الأمر بمحل وقفي عام معد للسكن أو التجارة، أما إذا كان محل العقد أرضا فلاحية فإن الأجرة يمكن أن تكون أقل من أجرة المثل إذا أبرم العقد عن طريق التراضي، وتحدد في هذه الحالة عن طريق السلطة المكلفة بالأوقاف وفقا لمقتضيات السوق العقارية. أما عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني فيتم فيه الاتفاق على قيمة الأجر.

ومن حيث مدة عقد الإيجار، يبرم لأجل أقصاه 03 سنوات قابلة للتجديد إذا كان محل العقد سكنا ولمدة 20 شهرا إذا كان محلا تجاريا<sup>(3)</sup>. وقد يعقد لمدة تحدد حسب طبيعة الاستغلال إذا كان الوقف أرضا مخصصة للفلاحة وهذا حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14. لكن المشرع وضع حدا أقصى لعقد إيجار الوقف العام وهو 40 سنة قابلة للتجديد إذا تعلق الأمر بأراضي وقفية مخصصة للفلاحة مسترجعة من الدولة<sup>(4)</sup>.

(1) تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 381/98 على أنه: "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون

10/91..... عن طريق المزد"، أما المادة 25 من نفس المرسوم فقد نصت على أنه: "يمكن تأجير الملك الوقفي

بالتراضي....."، كما نجد المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة أقرت نفس القاعدة العامة في إيجار الأوقاف أي أنه يبرم عن طريق المزد العلفي، في حين نجد المادة 20 من نفس المرسوم نصت على التراضي كاستثناء لإبرام هذا الأخير.

(2) طالع المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 و المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14.

(3) انظر ملحق رقم 01 المتضمن نموذج عقد إيجار الوقف المعد من طرف لجنة الأوقاف.

(4) الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة: هي تلك الأراضي الوقفية التي تم تأمينها بموجب الأمر 73/71 المتضمن ق.ت.ز، ضمت إلى أراضي صندوق الثورة الزراعية ، و تم إعادة توزيعها على الفلاحين في إطار تطبيق القانون رقم 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ،ج.ر 1987، ع 50، مؤرخة في 1987/12/09، ص 1916. ليتم الإقرار بمبدأ استرجاعها بموجب المادة 38 من القانون 10/91 المتعلق ب.ق.أ، و المادة 78 من القانون 25/90 المتعلق ب.ق.ت.ع.

لا يمكن أن يكون عقد الإيجار لمدة مؤبدة سواء كان إيجاراً وقفياً أو عادياً خاضعاً لأحكام القانون المدني، حيث يجب تأقيتهما. غير أن الإختلاف يكمن في أن عقد الإيجار الوقفي

### ثانياً: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن عقد البيع:

عقد البيع، بموجب المادة 351 ق.م، هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي.

ويظهر الفرق الأساسي بينهما في كون أن البيع ينقل ملكية الشيء إلى المشتري، بينما يقتصر الإيجار على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء. ويقترب الإيجار من البيع إذا وقع العقد على ثمرات الشيء أو محصولاته. ويرى الفقه أن العقد، من حيث المبدأ، إذا وقع على الثمرات يكون إيجاراً، لأن الثمرات دورية تتجدد بلا انتقاص، أما إذا وقع على المحصولات فيعد بيعاً، لأن المنتجات غير دورية وتتناقص حتى تنفد. وفي جميع الأحوال العبرة في مثل هذه الحالات لبيان ما إذا كان العقد بيعاً أم إيجاراً هي نية المتعاقدين التي يمكن أن تستخلص من ظروف التعامل. كما يقترب الإيجار من البيع في حالة الإيجار الساتر للبيع (إخفاء البيع بالتقسيت تحت ستار عقد الإيجار فيسمى البيع إيجاراً)، الذي يتوقف فيه نقل الملكية على دفع القسط الأخير. وقد عدت المادة 398 ق م هذا العقد بيعاً لا إيجاراً.

ثالثاً: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن عقد البيع بالإيجار: (1) إن بدأنا من التعريف التشريعي لعقد البيع بالإيجار فسنورد المادة الأولى من الأمر 105/01 المعدل و المتمم التي تنص على ما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب" (2).

وعلى هذا الأساس يمكن أن نميز الفرق بين العقدين كالآتي :

(1) رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص 28.

- و هلال شعوة، مرجع سابق، ص 20

(2) مرسوم تنفيذي رقم 105/01 مؤرخ في 2001/04/23، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج.ر لسنة 2001، ع 25، مؤرخة في 2001/04/29، ص 18.

فمن حيث طبيعة العقد، يعتبر عقد البيع الإيجاري ناقل للملكية، في حين عقد الإيجار الوقفي لا ينقل ملكية الشيء المؤجر لأن طبيعته تقتضي ذلك، و من جهة أخرى طبيعة العين الموقوفة غير القابلة للتملك. و من حيث الأجرة، فهي تعتبر في عقد البيع الإيجاري جزء من ثمن الشيء المبيع، في حين أن الأجرة في عقد الإيجار الوقفي هي مقابل يدفعه المستأجر لقاء تلقيه للمنفعة. أما من حيث المحل، كأصل عام يجوز أن يكون محل عقد البيع الإيجاري، كل عين صالحة للتعامل فيها، لكن لا يجوز أن يكون محله الوقف العام لتعارض أحكامه مع أحكام الوقف و الحكمة من تشريعه.

#### رابعاً: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن حق الانتفاع الوارد في القانون المدني:

بالرجوع إلى أحكام المواد 844 إلى 854 من القانون المدني، نجد بأن المشرع لم يورد تعريفاً له و ترك ذلك للفقهاء، هذا الأخير الذي اعتبر بأنه حق مؤقت يمنح لشخص معين على عين مملوكة للغير، يخوله استعمالها واستغلالها والتصرف في منفعتها طوال مدة الإنتفاع طبقاً لما يقضي به سبب إنشائه، وينتهي حق الإنتفاع حتماً بموت المنتفع<sup>(1)</sup>.

من خلال هذا التعريف يتضح بأن كل من المنتفع والمستأجر ينتفع بشيء لا يملكه ولمدة محددة. ويختلف عقد الإيجار عن حق الإنتفاع بأمرعدة، أهمها:

حق المنتفع حق عيني أما حق المستأجر فهو حق شخصي، ويسقط حق المنتفع حتماً بوفاة صاحبه ولا ينتقل إلى الورثة حسب نص المادة 852 ق.م، أما حق المستأجر كأصل عام لا ينتقل إلى الورثة، غير أن هناك استثناء ورد في المادة 469 مكرر 2 من ق.م، حيث ينتقل العقد إلى الورثة إلى أن تنتهي مدته ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك. كما نجد المادتين 29 و 30 من المرسوم 381/98 قد أقرتا بوجود فسخ العقد الأول عند وفاة أحد طرفي عقد

(1) محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، الدار الجامعية للطباعة، مصر، 2007، ص 313.

الإيجار وإعادة تحرير العقد لصالح الورثة (موت المستأجر) أو يحرر لصالح المستأجر الأصلي (موت المؤجر الموقوف عليه)<sup>(1)</sup>.

ومصدر حق المنتفع هو أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية باستثناء الميراث طبقاً لنص المادة 844 من ق. م<sup>(2)</sup>، أما مصدر حق المستأجر فهو دائماً العقد الذي يربطه مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

كما لا يشترط أن يكون حق المنتفع بعوض، أما حق المستأجر فيشترط أن يكون بعوض، هذا ما أكدته المادة 467 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

## الفرع الثاني

تمييز عقد إيجار الوقف العام عن بعض المفاهيم المشابهة له الواردة في

### قانون الأوقاف والفقهاء الإسلامي

أولاً: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن العقود الواردة في القانون 07/01 :

- تمييزه عن عقد المزارعة و المساقاة: نص المشرع على عقد المزارعة والمساقاة بموجب المادة 26 مكرر 1 من الأمر 07/01 فقرة أولى و ثانية على التوالي، كصيغتين لنتمير الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث جاء فيهما ما يلي: "المزارعة عقد يتم بموجبه إعطاء الأرض للمزارع من أجل استغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد.

**عقد المساقاة:** ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> تنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 السالف الذكر على مايلي: "يفسخ عقد الإيجار قانوناً إذا توفي المستأجر، و يعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولى مع مراعاة مضمونه"، وتنص المادة 30 من نفس المرسوم على مايلي: "إذا توفي المؤجر و كان من الموقوف عليهم ، يعاد تحرير العقد وجوباً للمستأجر الأصلي حتى انقضاء العقد الأول مع مراعاة مضمونه".

<sup>(2)</sup> حيث تنص المادة 844 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه: "يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد و الشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون...".

بناء على ما تقدم يتضح أنه بالرغم من اعتبار العقدين إيجارا إلا أن هناك بعض الفروق الجوهرية بينهما و بين عقد الإيجار محل الدراسة و تتمثل فيما يلي:

- أ- من حيث الأجرة<sup>(2)</sup>: تكون الأجرة في عقد المزارعة و المساقاة عينا أي جزء من المحصول أو الثمر، في حين تكون في عقد الإيجار الوارد على الوقف العام مبلغا من النقود.
- ب- من حيث محل العقد: يرد عقد المزارعة على الأرض الصالحة للزراعة فقط وعقد المساقاة على الأرض الفلاحية المشجرة. بينما يرد عقد الإيجار على الأرض الفلاحية الفضاء، كما يرد على أراضي المستثمرات الفلاحية إذا كانت الأرض الفلاحية الموقوفة المسترجعة، كما يرد على المباني المعدة للسكن والمحلات التجارية.

## 2- تمييزه عن عقد الحكر:

لقد جاء تعريف عقد الحكر في المادة 26 مكرر 02 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف بأنه: "عقد يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس مدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة و قت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء أو الغراس و توريثه خلال مدة العقد".

وتظهر الاختلافات بين العقدين على النحو التالي :

- أ- فمن حيث مدة العقد، فإن عقد الحكر من العقود طويلة المدى، أما المدة في عقد الإيجار الوقفي فتختلف مدته حسب طبيعة العين المؤجرة، فهي لا تتعدى ثلاث سنوات بالنسبة

(1) غازي خديجة، عقود استثمار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، البلدة، 2012، ص ص 32،33،60.

(2) عمليا تكون الأجرة جزء من النقود يدفع لصالح الصندوق المركزي للأوقاف.

للمحلات المعدة للسكن، وعشرون شهرا بالنسبة للمحلات المعدة للتجارة، وأربعون سنة بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية<sup>(1)</sup>.

ب- و محل عقد بخلاف الإيجار الوقفي لا يرد إلا على الأراضي العاطلة أو البناءات الخربة التي تكون بحاجة إلى إصلاح كبير يستوجب وقتا وسيولة نقدية كافية.

وأجرة الحكر نوعان حسب نص المادة 26 مكرر 2 من ق.أ: أجرة معجلة تدفع مقدما أثناء إبرام العقد و قيمتها تقارب قيمة العقار الموقوف. وأجرة سنوية يتم تحديدها في العقد. بينما هي أجرة واحدة في عقد الإيجار، تدفع شهريا إذا كان الوقف محلا أو سكنا وتدفع سنويا إذا كان الوقف أرضا مخصصة للفلاحية. كما أن حق الحكر قابل للنقل عن طريق البيع والشراء، وأنه يورث بوفاة المحتكر، بينما لا يمكن بيع وشراء عقد الإيجار الوقفي، لكنه ينتقل إلى الورثة بناء على طلبهم ضمن الآجال المحددة قانونا.

**ثانيا: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن الإجارة الواردة في الفقه الاسلامي:**

هي مشاركة لا يقصد بها الإستمرار، بل تنتهي بامتلاك الوقف كامل المشروع و خروج الجهة الشريكة الممولة نهائيا من المشروع بعد استرجاع رأس مالها المدفوع في المشروع والأرباح المرضية لها.

هذه الصيغة التي هي نوع من الإجارة تسمى أيضا بـ " المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك"، أقرتها العديد من الهيئات يتقدمها مجمع الفقه الإسلامي، إلا أن المشرع الجزائري لم يقرها لمخالفتها لأحكام الوقف لا سيما المادة 25 من القانون 10/91 المتضمن ق.أ. فالمشرع لم يعطي للمحتكر حق ملكية على المنشآت أو الغراس الذي ينشؤه، بل أعطاه حق انتفاع فقط بالبناء أو الغراس وتوريثه خلال مدة العقد حسب نص المادة 26 مكرر 2 من قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون 10/91.

<sup>(1)</sup> أنظر الملحق رقم 02 المتضمن نموذج عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية الموجودة بحوزة السلطة المكلفة بالأوقاف، و المتضمن أيضا نموذج عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة، ص .

وأوجه الخلاف بين العقدين تكمن في أن المشاركة المتناقصة هي عقد شراكة من نوع خاص، حيث يشارك الممول برأس المال و الجهة المكلفة بالأوقاف تساهم بالأرض الوقفية، أما في عقد الإيجار يكون بتقديم العين الموقوفة للانتفاع بها لقاء أجر معلوم. كما أن الممول في عقد المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك مالك للبناء الذي يشيده فوق الأرض الموقوفة، في حين المستأجر ليس مالكا بل منتفعا من العقار الموقوف. كما أن السلطة المكلفة بالأوقاف تدفع من حصتها في الأرباح من المشروع إلى أن تمتلك المشروع ذاته فينتهي عقد المشاركة، أما في عقد الإيجار فإن العقد ينتهي لأسباب معينة و لا يلتزم الوقف بدفع أي مقابل<sup>(1)</sup>.

## المبحث الثاني

### إنعقاد عقد إيجار الوقف العام

يتم دراسة هذا المبحث من خلال دراسة أركان عقد الإيجار في مطلب أول ثم معرفة كيفية إبرامه في مطلب ثاني. مع إبراز خصوصية هذا العقد مقارنة بالقواعد العامة المتبعة في باقي العقود الأخرى.

### المطلب الأول

#### أركان عقد إيجار الوقف العام

<sup>(1)</sup>غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة، مرجع سابق، ص 57.

ينعقد إيجار الوقف العام بتوافر أركانه الأربعة المتمثلة في ركن الرضا (الفرع الأول) وركن المحل (الفرع الثاني) وركن الشكل (الفرع الثالث)، إضافة إلى ركن السبب الذي ليس له ما يميزه في هذا العقد كون أحكامه لاتخرج عن القواعد العامة، لذا لم تشملته دراستنا.

وللتذكير فإن السبب يعرف في العقود بأنه العنصر المعنوي أي الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه. والسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر هو استغلال الشيء المؤجر أما بالنسبة للمؤجر فهو الاستفادة من سعر الإيجار.

## الفرع الأول

### الرضا

الرضا في عقد الإيجار هو توافق إرادتي المؤجر والمستأجر. وتشكل هاتان الإرادتان الإيجاب والقبول. كما يجب أن يكون الرضا سليماً كي ينعقد العقد صحيحاً. أما إذا كان الرضا معيباً فينعقد الإيجار، ولكنه يكون معيباً ومن ثم قابلاً للإبطال لمصلحة المتعاقد الذي شاب إرادته عيب من عيوب الإرادة وهي الغلط والتدليس والإكراه والإستغلال. وسنتناول في هذا الفرع من له أحقية تأجير الملك الوقفي و من له أحقية إستجاره كطرفين في عقد الإيجار على النحو التالي:

### أولاً: من له الحق في إيجار الوقف العام:

إن الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، ويتولاها متولي الوقف أو الناظر أو القيم ليمثل الوقف العام باعتباره شخصاً معنوياً<sup>(1)</sup>. ومن ثم يكفي أن تتوافر في المؤجر أهلية الإدارة حتى يكون إيجاره صحيحاً. ويكون ذلك وفق ما حددته أحكام القواعد العامة وشروط القواعد الخاصة إن وجدت.

(1) الوقف العام شخص معنوي فإنه يتمتع بأهلية الأداء فله أهلية كاملة للتعاقد لا يمارسها بنفسه بل يكون له نائب قانوني يمثله ويعبر عن إرادته. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط 09، د.م.ج، الجزائر، 2007، ص 246. و العياشي الصادق فداد، مسائل في فقه الوقف، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية، دورة دور الوقف في مكافحة الفقر، نواكشوط، من 16 إلى 21 مارس 2008، جدة، ص 14.

وقد أقر نص المادة 49 من ق.م. ونص المادة 05 من ق.أ بأن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية، وعليه فالمؤجر للأموال الوقفية العامة هو من يمثل هذا الشخص الاعتباري العام. وقد خول المشرع عدة أشخاص طبيعيين مهمة تمثيل الوقف العام والقيام بإدارة شؤونه وتأجيره.

فبالرجوع إلى النصوص القانونية في هذا الشأن، نجد أن المادة 10 من المرسوم 381/98 أوكلت مهمة تسيير الأوقاف إلى المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف دون تحديد ولا تفصيل، حيث جاء فيها: "تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية و حمايتها...". كما نصت المادة 09 على لجنة الأوقاف، و أكدت المادة 10 على اختصاص السلطة المكلفة بالأوقاف. أما المادتان 11 و 12 فقد نصتا على التوالي على وكيل الأوقاف و ناظر الأوقاف و إختصاصهما.

### ثانيا: من له الحق في استئجار الوقف العام:

تطبق على أهلية المستأجر في عقد إيجار الوقف العام الأحكام العامة للقانون المدني إلى جانب بعض الأحكام الخاصة الواردة في النصوص القانونية المتعلقة بالأوقاف.

### أ - الأحكام العامة المتعلقة بأهلية المستأجر:

يجوز لكل شخص كامل الأهلية أن يستأجر العقار الموقوف وفقا لأحكام القواعد العامة وهذا هو موقف المشرع الجزائري، كون عقد الإيجار من عقود التصرفات الدائرة بين النفع والضرر<sup>(1)</sup>.

(1) إذا كان المستأجر كامل الأهلية أي بالغا لسن الرشد و هو 19 سنة طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني، وكانت أهليته خالية من عيوب الرضا و المتمثلة في الغلط، التدليس، الإكراه و الإستغلال، فإن العقد يكون صحيحا. أما إذا كان المستأجر صبيا مميزا أي ناقص الأهلية، و هو من بلغ سن التمييز 13 سنة و لم يبلغ سن الرشد 19 سنة ومن في حكم الصبي المميز أي السفه و ذي الغفلة فإن العقد يكون قابلا للإبطال لمصلحة الصبي، إلا بإجازة الولي أو الوصي، حيث تنص المادة 83 من الأمر 11/84 المتضمن قانون الأسرة على ما يلي: "من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد طبقا

ثانيا: الأحكام الخاصة بأهلية مستأجر الوقف العام: يختلف تطبيق هذه الأحكام حسب نوع محل عقد إيجار الوقف العام.

1- إذا كان المحل معدا للسكن: تطبق على أهلية المستأجر القواعد العامة المبينة سلفا دون صعوبات تذكر.

2- إذا كان محل عقد إيجار الوقف العام أرضا فلاحية: دون الإخلال بأحكام أهلية الإستئجار العامة الواجب توافرها، فقد أوجبت المادتان 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة جملة من الشروط لا بد من توافرها في المستأجر نستعرضها في ما يلي:

- أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا: سواء كان خاصا أو عاما.

- أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية: و ذلك طبقا لنص المادة 09 من المرسوم 70/14 التي أوجبت أن يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري.

وهو شرط أقصى الإستثمار الأجنبي، لا فائدة من ورائه طالما أن المستأجر لا يمتلك العين المؤجرة.

- أن يتمتع بصفة فلاح: حيث أوجبت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 70/14 إثبات هذه الصفة، دون النص على طريقة الإثبات. لكن المادة 19 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة

---

للمادة 40 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له أو باطلة إذا كانت ضارة به و تتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع و الضرر، و في حالة النزاع يرفع الأمر إلى القاضي".

أما بالنسبة للوصي غير المميز (عديم الأهلية) و هو الذي لم يبلغ سن التمييز أي من كان سنه أقل من 13 سنة و من في حكمه بسبب العته و الجنون، يكون عقد الإيجار الذي يبرمه باطلا بطلانا مطلقا و هذا ما أكدته المادة 42 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

أما بالنسبة للوصي المرشد و هو حسب نص المادة 468 من القانون المدني من بلغ سن 18 سنة و أذن له في إدارة أمواله فإن عقد الإيجار الذي يبرمه يكون صحيحا شرط أن لا يتجاوز 3 سنوات. فإن تجاوز العقد تلك المدة لا يبطل العقد و إنما تخفض المدة إلى مدة 3 سنوات.

الفلاحة والصيد البحري بتاريخ 1996/05/25<sup>(1)</sup>، تكفلت بذلك حيث يكون الإثبات عن طريق تقديم بطاقة مهنية والتي يتحصل عليها من الغرفة الفلاحية الولائية المختصة إقليميا، وفي حالة تعذر إثبات صفة فلاح يمكن للمترشح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي حسب نفس المادة 07 .

- التمتع بكامل الحقوق المدنية: و ذلك طبقا لنص المادة 07 من المرسوم السالف الذكر .

### 3- إذا كان محل عقد إيجار الوقف العام محلا معدا للتجارة:

لا يوجد نص قانوني منظم للأوقاف يشترط وجوب تمتع مستأجر المحل التجاري الوقفي بصفة التاجر، أما من الناحية العملية فإن المترشح لإستئجار المحل التجاري الوقفي عن طريق المزاد العلني، ملزم بإثبات صفته كتاجر بتقديم مستخرج من السجل التجاري المسلم من طرف المركز الوطني للسجل التجاري. أما بالنسبة لعقود إيجارالوقف العام المبرمة منذ وقت طويل فإن المستأجرين غير ملزمين بإثبات صفتهم كتجار أمام السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### المحل

إن تحديد محل العقد يكون بحسب طبيعة العقد وبحسب نية المتعاقدين المنصرفة لإحداث أثر قانوني معين. ومن ثم فإن المحل في عقد إيجار الوقف العام يتكون من ثلاث وحدات مرتبطة لا يمكن الفصل بينها، وتتمثل في العين الموقوفة المؤجرة (العنصر الأول) والمدة (العنصر الثاني) والأجرة (العنصر الثالث).

(1) قرار وزاري صادر عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري، مؤرخ في 1996/05/25، يحدد كيفية تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر 1996، ع 77، مؤرخة في 1996/12/11، ص 19، معدل ومتمم.

(2) غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 76.

## 1- العين المؤجرة الموقوفة:

بموجب نص المادة 11 من القانون 10/91 السالف الذكر، فقد وضع المشرع شروطا لمحل الوقف نسردها في ما يلي:

- أ- أن يكون المحل معلوما ومحددا: من ذلك وجوب تحديد مواصفات العقار الموقوف تحديدا دقيقا لأنه من الأشياء القيمة. أما ما عادا ذلك فيحدد بذكر نوعه و عدده و ما شابه.
- ب- أن يكون مشروعا متقوما بمال: خلافا لما ليس مشروعا كوقف معصرة للخمر أو لا يمكن تقويمه بمال كالهواء مثلا. ويمكن تقسيم العقار الوقفي موضوع الإيجار في القانون الجزائري إلى:

العقارات الموقوفة المعدة للسكن، والمحلات الموقوفة المعدة للتجارة والأراضي الفلاحية، وهذه الأخيرة على نوعين:

- أراضي وقفية مخصصة للفلاحة: تحوزها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وتلجأ إلى تأجيرها.
- المستثمرات الفلاحية الموقوفة المسترجعة من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والتي كانت بحوزة الدولة<sup>(1)</sup>.

ويتضح مما سبق أن المشرع الجزائري أخذ برأي جمهور الفقهاء، حيث كل ما صح الإنتفاع به جاز وقفه، والذي سنبينه أدناه.

فموقف فقهاء المذاهب الأربعة حول العين التي تصح أن تكون وقفا هي كالاتي:

يرى الحنفية أنه يجب أن يكون محل الوقف عقارا، فلا يجوز وقف المنقول منفردا، بل يوقف تابعا للعقار.

و يرى المالكية و الشافعية والحنابلة أن كل عين يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها صح وقفها، فالضابط عند جمهور الفقهاء أن يكون الشيء الموقوف غير قابل للإستهلاك، أي يكون قابلا للإنتفاع مع عدم هلاكه بسبب هذا الإنتفاع<sup>(2)</sup>.

(1) تقسيم في إطار تطبيق قانون التوجيه العقاري و المادة 38 من قانون الأوقاف.

(2) شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، ج 06، مرجع سابق، ص 260. - طالع أيضا، شهاب الدين أحمد الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر للطباعة و النشر، بيروت، د.س.ن، ص 260.

و الراجح من القولين هو رأي الجمهور، لأن محل الوقف لا يمكن حصره في العقار أو في المنقول التابع للعقار، فالمنقول يؤدي أيضا غرض الوقف القائم على المنفعة الدائمة لصالح الموقوف عليهم، إذ نجد بعض المنقولات المتداولة تفوق قيمتها المالية قيمة العقارات كالأسهم و الأصول التجارية على سبيل المثال.

## 2- مدة عقد إيجار الوقف العام:

لقد نصت المادة 27 من المرسوم 381/98 المتعلق بتسيير وإدارة الأملاك الوقفية على أنه: " لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه"، وهذا تأكيدا للأحكام الواردة في نص المادة 467 من الأمر 58/75 التي لم تضع حدا أقصى لعقد الإيجار.

من خلال نص المادة يتضح أن المشرع لم يضع حدا أقصى له بل اكتفى بوضع ضابط لتحديد هذه المدة وهوطبيعة ونوع الملك الوقفي، إما عقارا أو منقولا أو منفعة، وحسب نوع المحصول، كما قد تكون أرضا بورا، أو محلا للتجارة و حسب نوع النشاط التجاري الممارس. كما جعل المدة ركنا في عقد الإيجار يقع باطلا بطلانا مطلقا لتخلفها. فالمدة في عقد الإيجار هي التكملة الضرورية للمنفعة إلى المؤجر وتأتي بعدها مباشرة حتى تكتمل صورة المنفعة<sup>(1)</sup>.

وفي سعي منه لتحديد مدة العقد نجد المشرع قد نص في المادة 468 من ق.م بأنه لا يحق لمن لا يملك سوى أعمال الإدارة أن يبرم عقد إيجار لأكثر من 03 سنوات ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك. وهذا ينطبق على ممثل الوقف العام الذي يملك أعمال الإدارة دون التصرف.

وهكذا بالرجوع إلى نموذج عقد الإيجار المعد من طرف لجنة الأوقاف نتبين أن مدة عقد إيجار الأملاك الوقفية مرتبطة بطبيعة الملك الوقفي<sup>(2)</sup>.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الوارة على الإنتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، مج 01، مرجع سابق، ص 140.

(2) قرار وزاري رقم 29 يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها، الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف، معدل و متمم بالقرار رقم 200 مؤرخ في 2000/11/11، نشرة وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، 2003، الجزائر. - أنظر ملحق رقم 01 يتضمن نموذج عقد إيجار الوقف العام المعد من طرف لجنة الأوقاف، ص .

**1- بالنسبة للسكنات و المحلات التجارية الوقفية:** مدة الإيجار هنا محددة بـ 20 شهرا كحد أقصى.

ورغم أن المشرع الجزائري ألغى الحق في التعويض الإستحقاقى<sup>(1)</sup> بموجب الأمر رقم 02/05 المعدل والمتمم للأمر 59/75<sup>(2)</sup>، إلا أنه لا يزال النموذج المعد من طرف لجنة الأوقاف يتضمن مدة 20 شهرا بالنسبة لإيجار المحلات التجارية الوقفية.

و قد أقرت المادة 26 مكرر 8 من القانون 07/01، بسريان أحكام القانون المدني على تأجير السكنات الوقفية، حيث أن المشرع بموجب نص المادة 476 من ق.م. لم يضع حدا أقصى لعقد الإيجار، بل اكتفى بالنص على تأقيته.

كما أقرت المادة نفسها بسريان أحكام القانون التجاري المتمثل في الأمر رقم 59/75 على المحلات التجارية الوقفية، إذ أن المدة ليست محددة في إيجار المحل التجاري.

**2- بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية:** لقد نص المشرع بموجب المادة 06 من المرسوم 70/14 الذي يحدد شروط و كفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية على أن عقد الإيجار يكون لمدة محددة و حسب طبيعة الإستغلال.

كما نجد المشرع بموجب نص المادة 26 من المرسوم 70/14 وضع حدا أقصى لعقد الإيجار الوارد على المستثمرات الفلاحية الوقفية، حيث يمكن أن يبرم عقد الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.

(1) يعرف التعويض الإستحقاقى بأنه: "الضرر اللاحق بالمستأجر بسبب رفض التجديد، إذن فهو التعويض من أجل جبر الضرر حتى لا تلحق المستأجر أي طرد من المحل خسارة ولا يحقق له ربحا بهذا التعويض، أنظر جنادي الجيلالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 91.

(2) الأمر رقم 02/05 مؤرخ في 2005/02/06 يعدل و يتم الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري، ج ر 2005، ع 11، مؤرخة في 2005/02/09، ص 08.

وفي حالة تجاوزت مدة عقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية مدة 12 سنة ألزم شهره وهذا ما ينسجم مع نص المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup> والتي ورد فيها: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف، ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها..."

يستخلص من نصي المادتين السابقتين، أن عقد الإيجار الطويل المدة الوارد على الملك الوقفي لا بد من إشهاره، وإلا فقد كل حجيته.

وبهكذا نصوص قانونية صريحة تبين أن المشرع قد أخذ برأي فقهاء الشريعة الإسلامية في مسألة توقيت عقد إيجار الوقف.

وفي هذا الشأن ذكر الدكتور محمد سراج في مؤلفه أحكام الوقف في الفقه و القانون أنه لا يصح للناظر تأجير الوقف مع إطلاق مدة الإجارة<sup>(2)</sup>.

وهو رأي يستند إلى آراء الفقهاء الأربعة التي تتفق في وجوب توقيت عقد الإيجار، فالمدة مرجع لحساب المنفعة وتحديد ثمن الإيجار.

ومن أضرار إطلاق الإجارة خراب الوقف واندثاره وتأثر أجره الوقف بأوضاع الناس زيادة أو نقصانا وحمل المستأجر على تملك الوقف<sup>(3)</sup>.

والمعمول به أن لا تزيد مدة الإيجار على سنة في الدار والأمكنة المعدة للسكن والمحلات التجارية. أما الأراضي الزراعية فإيجارها يجب ألا تتجاوز مدتها 03 سنوات، ويمكن استثناء أن يؤجر الوقف لمدة طويلة إذا كان مخربا من أجل إصلاحه بعد استئذان القاضي، ذلك أنه ولي للفقير والغائب والميت.

كما يرى كل من الحنفية والحنابلة ضرورة مراعاة شروط الواقف إذا حددت مدة معينة لإجارة الوقف، إلا إذا كان من مصلحة الوقف مخالفة هذه الشروط<sup>(1)</sup>.

(1) أمر رقم 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر 1975، ع 92، مؤرخة في 1975/11/18، ص 1206.

(2) محمد سراج، أحكام الوقف في الفقه و القانون، د.ط، جامعة الأسكندرية، مصر، 1993، ص 224.

(3) محمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ج 08، ط 01، المطبعة العلمية، مصر، د.س.ن، ص 04. و أنظر حاشية أبي السعود المصري الحنفي، فتح الله المعين على شرح الكنز، ج 03، د.ط، المطبعة العلمية، مصر، د.س.ن، ص 230 و 231.

### 3- الأجرة في إيجار الوقف العام:

الأجرة، قبل أن تكون التزاماً على عاتق المستأجر، هي عنصر أساسي في العقد، فلا بد من تحديدها وتحصيلها ثم تحيينها.

**1- تحديد الأجرة:** مبدئياً واستناداً إلى نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتعلق بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، فإن تحديد قيمة الأجرة يكون بأجرة المثل، وذلك ما أيدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بنصها على أن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالمزاد العلني يكون بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية.

أما بدل الإيجار بالنسبة للأراضي الفلاحية المسترجعة فإن المشرع أفرد لها حكماً خاصاً إذ أحال في تقدير إيجارها إلى قانون المالية السنوي، في إطار أحكام القانون 03/10 المتعلق بالإمتياز العقاري حسب نص المادة 27 من المرسوم رقم 70/14<sup>(2)</sup>.

كما تجدر الإشارة أن تحديد الأجرة في العقد المبرم عن طريق المزاد العلني يكون بتحديد السعر الأدنى وفق القيمة الإيجارية العادية للعقار أو وفق القيمة التجارية للسوق العقارية المحلية. بينما لو انعقد الإيجار بالتراضي<sup>(3)</sup> فإن تقدير الأجرة يكون باتفاق الطرفين وفق المادة 03 من نموذج عقد الإيجار المعد من طرف لجنة الأوقاف<sup>(4)</sup>.

ونفس الحكم نجده مطبقاً بالنسبة لبدل الإيجار للأراضي الفلاحية الوقفية، حيث يدفع كذلك سنوياً وهذا طبقاً لما أورده المادتان 11 و 27 من المرسوم رقم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

(1) غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 87.

(2) نصت المادة 27 من المرسوم 70/14 على أنه: "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون 03/10... المحددة في القانون المالية".

(3) بن مشرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011 - 2012، ص 178.

(4) ورد في المادة 03 من نموذج عقد لجنة الأوقاف ما يلي: "ثمن الإيجار: حدد ثمن الإيجار ب... و يدفع في نهاية كل سنة إلى حساب الأوقاف المفتوح... يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده".

**2- تحصيل الأجرة:** تطبيقاً لنص المادتين 35 و36 من المرسوم التنفيذي 381/98 وكذا نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالفة الذكر، فإن الأجرة تدفع من طرف المستأجر في حساب الصندوق المركزي للأوقاف، ويثبت ذلك عن طريق وصل يسلم له من طرف وكيل الأوقاف ويتم تسجيل ذلك في سجل خاص على مستوى مديرية الشؤون الدينية الكائن بمقرها الملك العقاري الوقفي المؤجر.

**3- تحيين الأجرة:** حسب نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 381/98 فإنه يمكن تحيين الأجرة عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو عند تجديده. لا ينكر أحد فوائد مراجعة قيمة الإيجار على الوقف، لكن قد تلحق به ضرراً أحيانا حينما تؤدي إلى إنقاص بدل الإيجار بسبب اهتراء الوقف ذاته<sup>(1)</sup>.

وإذ أخذ المشرع بمبدأ أجرة المثل في تقديره لقيمة الإيجار يكون قد أخذ برأي فقهاء الشريعة الإسلامية لتحقيق مقصد حماية الأوقاف من الأجرات الزهيدات.

وعليه، فإن أجرة عقد إيجار الوقف العام في الفقه الإسلامي تحدد رضائياً، على ألا يؤجر الناظر العين بأقل من ثمن المثل ولا بالغبن الفاحش، وإذا أجر الناظر الملك الوقفي بغبن فاحش فإن العقد لا يقع باطلا وإنما يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجرة المثل<sup>(2)</sup>.

وقد ذهب الحنفية إلى فساد الإيجار إذا أجر الناظر العين الموقوفة بأقل من أجر المثل أو بغبن فاحش، بينما أجاز الحنابلة الإيجار حتى ولو انطوى على غبن فاحش، أما المالكية فقد اعتبروا أن الناظر يكون ضامناً بتمام الأجرة<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

(1) جاء في المادة 28 من م.ت 381/98 ما يلي: "يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو عند تجديده، ولا سيما قيمته ومدته".

(2) وهبة الزحلي محمد وهبة، الفقه الإسلامي و أدلته، مرجع سابق، ص 234، و عبد العزيز الدوري، مستقبل الوقف في الوطن العربي، د.ط، مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، 2001، ص 127.

(3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، مج 01، مرجع سابق، ص 1466.

## الشكل

من أجل صحة عقد إيجار الوقف العام يجب إفراغه في شكل معين وفقا لأحكام القانون كما يجب التقيد بإجراءات التسجيل و الشهر .

## 1- شرط الكتابة في عقد إيجار الوقف العام:

لقد أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا بعد صدور الأمر 05/07 المعدل و المتمم للقانون المدني، لكن دون تحديد نوع الكتابة، حيث نصت المادة 467 مكرر منه على أنه: " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا ."

والكتابة في العقود نوعان، رسمية وعرفية. فأما الرسمية فقد عرفتھا المادة 324 من القانون المدني حيث نصت على أنه: "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 ". وتبعا لذلك، فلا إثبات رسمية العقد يجب أن يحرره موظف مختص قانونا وأن يوافق الشكل القانوني المطلوب.

أما الكتابة العرفية للعقد، فقد ورد بشأن حجيته المادة 328 من القانون المدني التي حصرت الحالات التي يكون فيها العقد العرفي حجة على الغير. إذ يتوجب تسجيل العقد العرفي حتى يكون له تاريخ ثابت<sup>(1)</sup>.

كما أوردت المادة 324 مكرر 1 ق.م العقود التي أخضعها المشرع إلى الشكل الرسمي نذكر منها خاصة، عقود حقوق عقارية أو محلات تجارية أو عقود إيجار تجارية<sup>(2)</sup>.

(1) نصت المادة 328 ق.م على ما يلي: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداءً: - من يوم تسجيله، - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص، - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء."

(2) نصت المادة 324 مكرر 1 من ق.م على ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...".

أما في المجال التجاري فقد أورد المشرع الجزائري بموجب الأمر 02/05 المعدل للقانون التجاري نص المادة 187 مكرر التي ألزمت شكل الرسمية، حيث جاء فيها: "تحرر عقود الإيجار ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي و ذلك تحت طائلة البطلان...".

ويفهم من هذا النص أن عقد الإيجار التجاري انتقل من مبدأ الرضائية إلى مبدأ الشكلية وهي الكتابة الرسمية.

بالنسبة لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية فقد احتفظ على شكلية الكتابة منذ نشوئه حرصا من السلطة المكلفة بالأوقاف رغم أحكام النصوص القانونية العامة والخاصة، التي تراوحت بين الرضائية والشكلية.

أما الأحكام الخاصة بكتابة عقد إيجار الوقف العام، فقد فرقت بين نوعين من العقود:

**1-** بالنسبة لعقد إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن أو التجارة، فقد أصبح يفرغ في نموذج موحد عبر سائر الوطن من إعداد لجنة الأوقاف تطبيقا لأحكام نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 و المادة 04 من القرار الوزاري رقم 29<sup>(1)</sup>.

**2-** بالنسبة لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية: أصبح عقد إيجار الوقف الوارد على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يفرغ في نموذجين خاصين تضمنهما المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتضمن كفايات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، و هما:

- النموذج الأول: يخص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني<sup>(2)</sup>.

- النموذج الثاني: يخص عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة والتي كانت بحوزة الدولة<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> حَوَّلَ المشرع للموثق صلاحية تحرير عقد الإيجار و وفقا لنص المادة 41 من ق.أ، والتي نصت على أنه: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق...".

<sup>(2)</sup> ورد هذا النموذج ضمن الملحق الثاني من المرسوم 70/14.

2- تسجيل وشهر عقد إيجار الوقف العام: هما أمران مختلفان تضطلع بهما هيئتان إداريتان منفصلتان، الأولى مصالح الضرائب والثانية مصالح الحفظ العقاري. و نذكر في هذا الشأن أنه لا يمكن شهر عقد الإيجار ما لم تسبقه عملية التسجيل. و سنتناول فيما يأتي كل عنصر على حدى:  
**أولاً: تسجيل عقد إيجار الوقف العام<sup>(2)</sup>:**

تتم عملية التسجيل بتقنيات خاصة تكفل بتحديدتها الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل<sup>(3)</sup>. وتنفذ على مستوى مصلحة الضرائب الواقع في دائرة إختصاصها العقار.

ويرجى من ورائها عدة أهداف منها، تحصيل أموال لصالح الخزينة العمومية بدفع رسم التسجيل، وإعطاء تاريخ ثابت للعقود العرفية<sup>(4)</sup>. ويقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف الرسم. وبالمقابل فقد استنتت المادة 44 من قانون الأوقاف الملك الوقفي من أي رسوم.

وتأتي إلزامية تسجيل هذا العقد وفق النصوص القانونية التي أقرت ما يلي:

1- تسجيل عقد الإيجار الوارد على الوقف العام الذي تفوق مدته 12 سنة: أخضعت المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمادة 02/09 من المرسوم التنفيذي 70/14 عقد الإيجار الوارد على العقار الوقفي الذي تفوق مدته 12 سنة لإجراءات الشهرالعقاري، بعد استيفاء شرط التسجيل.

2- تسجيل عقد الإيجار الوارد على المستثمرات الفلاحية الموقوفة: على اعتبار أن مدة عقد الإيجار الناتج عن تحول حق الإنتفاع الدائم أو الإمتياز قد تصل إلى مدة أقصاها أربعون

(1) ورد هذا النموذج ضمن الملحق الرابع من المرسوم 70/14.

(2) يعرف التسجيل على أنه: "إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل. - كما يعرف أيضا بأنه: "عبارة عن إجراء يتضمن تدوين عقد في سجل رسمي يمسه موظفو التسجيل الذين يقتضون لقاء هذا الإجراء رسما جبائيا".

(3) أمر 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل، ج ر لسنة 1976، ع 81، مؤرخة في 1976/12/18، ص 1212، معدل و متمم

(4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص ص 116 و 117. - دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 29.

سنة، فإن المادة 28 من المرسوم التنفيذي أخضعت هذا العقد للشهر العقاري بعد الإنتهاء من تسجيله.

ثانيا: شهر عقد إيجار الوقف العام: تخضع الأملاك الوقفية العقارية للشهر ضمن السجل العقاري الخاص بالملك الوقفي، وهذا تطبيقا لنص المادة 08 مكرر من القانون 10/91.

وقد أسندت مهمة شهر عقد الوقف العام إلى مدير الحفظ العقاري الذي يعلم وجوبا السلطة المكلفة بالأوقاف، استنادا لنص المادة 41 من القانون 10/91. ويتم شهر العقد تبعا لموقع العقار حسب النظام الشهر الشخصي في حالة غياب مسح الأراضي الشامل أو نظام الشهر العيني.

ففي نظام الشهر الشخصي يكون الشخص محل اعتبار، حيث تشهر التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها. لكن يعاب على هذا النظام افتقاده للقوة الثبوتية.

أما في النظام الشهر العيني، فإن العقار هو محل إعتبار، وتشهر التصرفات العقارية حسب مواصفات العقار ذاته. ومن محاسن هذا النظام ضمان حماية أفضل للحقوق المسجلة.

## المطلب الثاني

### كيفية إبرام عقد إيجار الوقف العام

يبرم عقد إيجار الوقف العام بالمزاد العلني كأصل عام، استنادا إلى ما ورد في نص المادة 22 من المرسوم رقم 381/98<sup>(1)</sup>. ونجد هذه الطريقة مكرسة في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 تأكيدا لإبقاء المشرع لها<sup>(2)</sup>.

(1) نصت المادة 22 على ما يلي: "يؤجر الملك الوقفي، في إطار أحكام المادة 41 من قانون 10/91... سواء كان أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد...".

(2) نصت المادة 14 على أنه: "دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الفلاحية عن طريق المزاد العلني".

وقد أجاز المشرع استثناء اللجوء إلى طريقة العقد بالتراضي في حالات معينة بموجب نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98<sup>(1)</sup>.

هذا، وإن الأسلوب المعتمد لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هو بالتراضي أيضا، و ذلك بإقرار من نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14<sup>(2)</sup>.

وهكذا نلاحظ أن وضعية العقار الوقفي هي المحدد الرئيس لاعتماد أحد الطريقتين في إبرام عقد إيجار الوقف العام.

فبالنسبة للسكنات والمحلات التجارية الوقفية ينعقد الإيجار بشأنها بالمزاد وبالتراضي، أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية فإنه ينعقد عن طريق المزاد كأصل عام، واستثناء عن طريق التراضي إذا وجدت مبرراته.

وتبعا لذلك، سنتناول دراسة هذين الطريقتين في فرعين، نخصص الفرع الأول لإيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني، والفرع الثاني لإيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي.

## الفرع الأول

### إيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني

إن إيجار الأملاك الوقفية بأسلوب المزايدة يمنح الحق لكل من أراد إستجارها دون تمييز. وتقع المزايدة على جميع الأملاك الوقفية سواء كان الملك الوقفي، بناء أو أراضي فلاحية، حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

ويشترط في الشخص الطبيعي الذي بإمكانه الترشح لإستتجار الأراضي الفلاحية، أن يستوفي شرطي حمل الجنسية الجزائرية، وثبات صفة الفلاح. ويسمح القانون للمتروح الذي لا

(1) جاء في نص المادة 25: "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلوم و تشجيع البحث فيه و سبل الخيرات...".

(2) نصت المادة 20 على أنه: "تؤجر الأراضي الفلاحية الوقفية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف...".

يستطيع إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، طبقا لما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

كما فرض المشرع بعض الشروط على الشخص المعنوي الذي يعتزم إستئجار الأراضي المخصصة للفلاحة تتمثل في أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة، وذلك من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

وبالرجوع إلى نصي المادتين 08 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد وتنظيمه وتسييره<sup>(1)</sup>، فإن المزايدة تجري تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف بمشاركة سبل الخيرات عملا بنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

وتستأثر السلطة المكلفة بالأوقاف دون سواها بالإشراف على عملية المزاد العلني إذا تعلق

الأمر بالأراضي المخصصة للفلاحة، حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

يعد الوزير المكلف بالشؤون الدينية دفتر شروط نموذجي ينعقد على أساسه الإيجار عن

طريق المزايدة، حيث يجب أن يتضمن التعيين الدقيق لمواصفات العين الموقوفة محل الإيجار، كالمساحة، الطبيعة، الحدود، الأطراف و السعر<sup>(2)</sup>. أما بالنسبة للأراضي الفلاحية فيجب أن يكون التعيين مفصلا للقطعة الأرضية من حيث حدودها ومراجع المسح، في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي و نظام السقي المطبق<sup>(3)</sup>.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 82/91 ، مؤرخ في 1991/03/23، المتضمن إحداث مؤسسة المسجد و تنظيمه و تسييره ج ر عدد 16.

(2) المادة 01 من نموذج عقد الإيجار المعد من طرف لجنة الأوقاف.

(3) المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14.

يتم إعلان المزاد في الصحافة الوطنية أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل عشرين يوماً (20) من تاريخ إجرائه عملاً بنص المادة 23 من المرسوم 381/98 والمادة 17 من المرسوم 70/14.

واستناداً إلى نص المادة 02/22 من المرسوم 381/98 يتم تحديد السعر الأدنى بإيجار المثل بواسطة الخبرة بعد معاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة، أو الجهات الأخرى المختصة.

أما بالنسبة للأراضي المخصصة للفلاحة، فقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه: " تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة والمعاينة واستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة".

وبمقتضى نص المادة 18 من المرسوم 70/14 فإن المزايدة تكون عن طريق تقديم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ويكون رسو المزاد على من يقدم أعلى عرض.

وتجدر الإشارة أنه يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس 5/4 إيجار المثل، إذا كان العقار المراد إيجاره مثقلاً بدين، أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل، غير أنه يمكن الرجوع والتقيد بقيمة أجره المثل متى توافرت الفرصة لذلك، وفي هذه الحالة لا بد من تجديد عقد الإيجار على أساس ذلك<sup>(1)</sup>.

ومن بين البيانات التي لا بد أن توضح في دفتر الشروط النموذجي الموقع بين الجهة المؤجرة والمستأجر، مدة الإيجار والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر.

أما بالنسبة للشروط العامة والخاصة التي تضمنها دفتر الشروط النموذجي، والتي تفرض على المستأجر، فهي تدخل في جملة الشروط الرامية إلى الحفاظ و رعاية الملك الوقفي، وعدم المساس به أو إتلافه، واستغلال العين الموقوفة على وجه لا يخالف أحكام الشريعة

(1) المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

الإسلامية، باعتبار أن الوقف باب من أبواب البر والإحسان التي ترصد للأعمال الخيرية والمشروعة<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي

رخص المشرع اللجوء إلى تأجير الوقف العام العقاري عن طريق التراضي إستثناء للقاعدة العامة، التي تتم عن طريق المزاد العلني، لتحقيق غايتين:

- أولاهما نشر العلم وتشجيع البحث فيه،

- وثانيتهما سبل الخيرات، وذلك من خلال مانصت عليه المادة 25 من المرسوم 381/98. هذا بالنسبة للسكنات والمحلات التجارية الوقفية.

أما الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة يمكن أن تؤجر إستثناء عن طريق التراضي، وفق ما جاء في المادتين 20 و 21 على التوالي من المرسوم رقم 70/14، وذلك لسببين هما:

- إذا أثبت عدم جدوى الإيجار عن طريق المزاد العلني بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار.

- تشجيع الإستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة.

يتطلب إعمال هذه الحالات صدور ترخيص من وزير الشؤون الدينية، بعد إستطلاع رأي بالموافقة تبديه لجنة الأوقاف<sup>(2)</sup>، بهدف سد الطريق أمام كل من يريد التلاعب بالأملاك الوقفية وتأجيرها من أصحاب المعارف والنفوذ<sup>(3)</sup>.

(1) رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة 2004، ص 12.

(2) المادة 21 من المرسوم رقم 70/14.

(3) بن سعدة سامية و بن عيسى حفيظة، استغلال الاملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق بالمدينة، 2014/13، ص 12.

وقد أقرت المادة 26 مكرر 8 من القانون 07/01، بسريان أحكام القانون المدني على تأجير السكنات الوقفية، وسريان أحكام القانون التجاري المتمثل في الأمر رقم 59/75 على المحلات التجارية الوقفية، حيث نصت على ما يلي: "تخضع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري"، وعلى هذا الأساس يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ملغاً ضمناً في مواده من 22 إلى 30، تطبيقاً لنص المادة 42 من قانون الأوقاف 10/91.

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني قبل التعديل كان عقد الإيجار يتم بمجرد تراضي الطرفين دون إجراء شكلي وكذلك قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا في حالة الإيجار طويل المدة فإنه يخضع للرسمية طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.

ونفس الأحكام تضمنتها المادة 6 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري.

وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 اشترط في المادة 21 منه ضرورة إفراغ عقد الإيجار في النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار، دون أن يرتب على تخلف الشكل بطلان العقد.

وعلى إثر ذلك صدر الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، حيث بموجب المادة 08 منه ألغى الفقرتين 2 و3 من المادة 21 من المرسوم 69/94 المتضمن التصديق على نموذج عقد الإيجار، فأصبح حكم الشكالية يسري على إيجار المحلات السكنية تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 8 من القانون 07/01.

(1) بوليق فاطمة الزهراء، استثمار الأملاك العقارية الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2012/2011، ص 24.

وهكذا نلاحظ أن التعديل الوارد في القانون المدني رقم 05/07 اشترط الشكلية في عقد الإيجار، بعد أن كان من العقود الرضائية قبل التعديل، مع ضرورة تحديد مدته تحت طائلة البطلان.

ومن هنا يتضح أن عقود الإيجار بصفة عامة والمحلات السكنية الوقفية بصفة خاصة تخضع للشكلية والا كانت باطلة<sup>(1)</sup>.

---

(1) بوليق فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 25.

## الفصل الثاني

آثار عقد ايجار الوقف العام

ينتج عقد إيجار الوقف العام آثاره بعد إبرامه و دخوله حيز التنفيذ. فتقع على طرفي العقد، المؤجر و المستأجر، إلتزامات تختلف باختلاف موقعهما من العقد، نتعرض إليها في المبحث الأول.

و من آثاره أيضا أن تظهر حالات إنتهائه، منها ما يثير نزاعات تقام على إثرها دعاوى قضائية، نتطرق إليها من خلال المبحث الثاني.

و تخضع مجموع هذه الآثار لأحكام القانون العام و أحكام القوانين الخاصة للأوقاف لخصوصية الملك الوقفي، المستمدة من المرسوم 381/98 و المرسوم 70/14 بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية.

ومن حيث إجراءات التقاضي تخضع نزاعاته لأحكام القانون رقم 09/08 مع مراعاة خصوصية موضوعها و أسباب نشوبها.

## المبحث الأول

### الالتزامات في عقد إيجار الوقف العام

تتفد الإلتزامات الواقعة على طرفي العقد وفق مضمون العقد و القوانين الخاصة بالمنظمة لعقد إيجار الوقف، متمثلة في المرسوم التنفيذي 381/98 بالنسبة للسكنات والمحلات التجارية الوقفية، و المرسوم التنفيذي رقم 70/14 بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية، إضافة إلى أحكام القانون العام حيث لا يوجد نص خاص. وعلى ضوء هذه الأحكام نعالج إلتزامات المستأجر في المطلب الأول، بينما نخصص المبحث الثاني لالتزامات المؤجر.

## المطلب الأول

### التزامات المستأجر

يمكن تقسيم الإلتزامات التي تقع على عاتق المستأجر التي يتوجب عليه تنفيذها إلى نوعين، إلتزامات غير مالية وهي لا تقوم بمال، نتعرض لها في الفرع الأول، و تقابلها إلتزامات مالية يمكن تقويمها بمال نكشف عنها في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### التزامات المستأجر غير المالية

أولاً: الإلتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي: هما إلتزامان أساسيان يتمثلان فيما يأتي:

**1- الإلتزام باستعمال العين المؤجرة الموقوفة:** حيث يجب عليه استعمالها وفقاً لما تم الإلتفاق عليه في العقد، أو بحسب طبيعة هذه العين.

يستند هذا الإلتزام في وجوده إلى الأحكام العامة بموجب نص المادة 491 من الأمر رقم 58/75<sup>(1)</sup>، كما يجد له أساساً قانونياً في القواعد الخاصة بالأوقاف، في المادتين 06 و 07 من نموذج عقد إيجار الوقف المعد من طرف لجنة الأوقاف<sup>(2)</sup>.

كما نجد المادتين الأولى و الثانية من نموذج دفتر الشروط المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 70/14 قد أوجبتنا على المستأجر استغلال الأرض في المجال الفلاحي في حدود ما يسمح به القانون.

ونفس المعنى تضمنته كل من المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة، و المادة 05/03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد.

ويتضمن هذا الإلتزام عدة عناصر:

- استعمال العين حسب ما ورد في العقد ووفقاً لطبيعتها: ويستوي في ذلك أن تكون العين مخصصة للسكن أو التجارة أو أرضاً فلاحية أو مستثمرة فلاحية، وزيادة على ذلك يمنع المستأجر أن يستغلها فيما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية<sup>(3)</sup>.

- الإلتزام بعدم ترك العين المؤجر الموقوفة دون استعمال: وفحوى هذا الإلتزام هو عدم

<sup>(1)</sup> نصت المادة 491 من ق.م على ما يلي: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

<sup>(2)</sup> نصت المادة 07 على أنه: "يخصص الملك الوقفي ل... و لا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية". كما نصت المادة 07 من نفس النموذج على ما يلي: "يلتزم المستأجر بما يلي : 1- شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في العقد...".

<sup>(3)</sup> أنظر المادة 01/07 من نموذج عقد إيجار الوقف العام الوارد في الملحق رقم 01.

السماح للمستأجر أن يترك العين المؤجرة الموقوفة دون استعمال، لأن ذلك يؤدي إلى إلحاق الضرر بها<sup>(1)</sup>.

وبموجب نص المادة 49 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، نجد بأن المشرع الجزائري اعتبر عدم استعمال الأرض الفلاحية لمدة موسمين فلاحيين متتاليين يعتبر تعسفا في استعمال الحق.

وقد أكدت المادة 02/4 من المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية والمادة 03 من دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة على ضرورة استعمال و استغلال هذا الصنف من الأوقاف<sup>(2)</sup>.

وقد رتب المشرع جزاء عن عدم استعمال الأرض فسخ العقد والإحتفاظ بحق طلب التعويض استنادا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

- **التعهد بعدم إحداث أي تغيير في العين المؤجرة الموقوفة:** جاء إقرار هذا التعهد بنص المادة 492 من الأمر 58/75، والنصوص الخاصة بالأوقاف، حيث نصت المادة 10/07 من نموذج عقد إيجار الوقف المعد من طرف لجنة الأوقاف على أنه: "التزامات المستأجر... - عدم إحداث أي تغيير على طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان، إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر".

وبالنسبة للأراضي الفلاحية، فإن المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي 70/14 والمادة 03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد، والمادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة، أوجبت على المستأجر عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية الفلاحية دون موافقة المؤجر.

<sup>(1)</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالعين (الإيجار و العارية) مرجع سابق، ص ص 520،521.

<sup>(2)</sup> حيث نصت المادة 02/4 من م.ت 70/14 على أن الهدف من تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية يتمثل في ترميمها و استغلالها استغلالا أمثلا و جعلها منتجة، كما أن المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة، أكدت على ذلك أيضا، حيث جاء فيها ما يلي: "... - الإعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة و العمل على إثمارها ".

ونجده أيضا مكرسا في القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي من خلال نص المادة 87 منه والتي ألزمت مستغل الأرض الفلاحية بعدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي أو الأملاك السطحية الممنوحة والا شكل ذلك جنحة في حقه.

كما يحظر على المستأجر أن يغير من وجهة الأملاك السطحية أو إجراء أي تغيير أو تقسيم أو تحويل لطبيعتها إلا بموافقة كتابية صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

**2- الإلتزام برد العين المؤجرة الموقوفة:** تقرر هذا الإلتزام بعدة نصوص قانونية، منها المادة 502 ق.م التي ألزمت المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار<sup>(1)</sup>. ويكون إرجاع العين عند انتهاء عقد الإيجار سواء بانتهاء مدته أو بفسخه. وأما مكان رد العين المؤجرة فهو مكان تواجدها.

ونستدل كذلك بالمادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق المزاد العلني، والتي نصت على أنه: "...يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعدار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار"، والمادة 3/05 من دفتر الشروط المتعلقة بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة، حيث نصت على أنه: "تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

**ثانيا: الإلتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي :** تتمثل هذه الإلتزامات فيما يلي:

**1- وجوب إخطار السلطة المكلفة بالأوقاف بجميع عقود الشراكة المبرمة بين المستثمر والغير أو أي عمل من شأنه التأثير على السير العادي للمستثمرة الفلاحية الوقفية:**

(1) يجب أن يرد العين التي كان قد تسلمها و لا يجوز له أن يرد شيئا آخر للمؤجر و لو كان خيرا مما استأجره. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2009، ط 01، عمان، ص 303.

**2- الإلتزام بالمشاركة الشخصية و المباشرة في أعمال المستثمرة الفلاحية:** يقوم المستأجر على أداء كل الأعمال المنوطة إليه إذا كان ضمن مستثمرة جماعية في إطار توزيع الأعمال بين أعضاء المجموعة. و في حالة المستثمرة الفردية، فإنه يقوم بكافة الأشغال لوحده.

**3- تحمل الإرتفاقات السلبية والإنتفاع بالإرتفاقات الإيجابية:** بموجب المرسوم 70/14 وفي الملحق الثاني منه المتضمن نموذج عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق المزاد العلني، نجد أنه ألزم المستأجر بتحمل الإرتفاقات السلبية والإنتفاع بالإرتفاقات الإيجابية، الظاهرة منها أو الخفية والدائمة أو المنقطعة، و ليس له حرية إختيار بعضها أو التخلي عنها، ولا يمكنه المطالبة بالضمان عن هذه الإرتفاقات من السلطة المكلفة بالأوقاف.

**4- التزام المستأجر بعدم الإعتراض عن كل عمليات الرقابة:** يلتزم المستأجر بالسماح لأعوان الرقابة التابعين للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية الدخول للمستثمرة الفلاحية لمراقبة مدى الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية ومدى احترام شروط العقد<sup>(1)</sup>، وتقديم لهم جميع المعلومات والوثائق المطلوبة، طبقاً لنص المادة 03 من نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14، والمادة 32 من نفس المرسوم.

**5- الإلتزام بقواعد التهيئة والتعمير عند إقامة البناء أو القيام بالتهيئة داخل المستثمرة:** يحق لمستأجر المستثمرة الفلاحية الوقفية تشييد بنايات ضرورية لاستغلال المستثمرة شريطة إلتزامه بالإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>(2)</sup> وحصوله على ترخيص مسبق من السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية الوقفية باعتبار هاتين الهيئتين ذواتا سلطة على الوقف.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 339/09 المعدل للمرسوم التنفيذي 96/87 المتضمن إنشاء د.و.أ.ف .

(2) نصت المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد الملحق بالمرسوم 70/14 على حق المستأجر في البناء فوق المستثمرة الفلاحية. أيضا على المستأجر الإلتزام بما ورد في النصوص القانونية من أحكام تتعلق بالتهيئة و التعمير لاسيما تلك المنصوص عليها في القانون 29/90 المتضمن التهيئة و التعمير و أول إلتزام في حالة الإقدام على البناء هو الحصول على رخصة البناء. - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون التهيئة و التعمير، ج ر 1990، ع 52، مؤرخة في 02/12/1990 معدل و متمم. و مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر 2015، ع 07، مؤرخة في 12/02/2015.

## الفرع الثاني

## التزامات المستأجر المالية

أولاً: الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة الموقوفة: يقع هذا الإلتزام على المستأجر بموجب نص المادة 01/495 من القانون المدني التي جاء فيها: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة، وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي".

إن الإلتزام بالمحافظة على العين يقتضي استعمالها بعناية دون أن يصحبه إهمال<sup>(1)</sup>.

وبالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية، فإن المادة 10/03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق المزاد العلني، ألزمت المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة. كما أكدت ذلك المادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة، حيث نصت على أنه: " من إلتزامات المستأجر:

– الإعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة و العمل على إثمارها.

– المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي...".

زيادة عن الأعمال المادية التي يبذلها المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ثمة أعمال قانونية أخرى يتضمنها مفهوم المحافظة نجتزئ بذكر ما يلي:

أ- وجوب إخطار المؤجر بكل أمر يقتضي تدخله: حسب أحكام المادة 497 من القانون المدني، يتضح أن المشرع أورد بعض الأمثلة التي تقع تحت ما أسماه بالإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة و هي:

(1) ومن أمثلة عدم العناية في استعمال العين نذكر : ألا يقوم المستأجر بتهوية العين المؤجرة الموقوفة أو تدفنتها مما يترتب عليه تلف العين، أو أن يفتح صنابير المياه و يترك المسكن يغرق في الماء... سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص

- إلتزام المستأجر بإخطار المؤجر بالترميمات المستعجلة.
- الإلتزام بإخطاره بالعيب الذي يمكن أن يكون في العين المؤجرة.
- الإلتزام بإخطاره بالإغتصاب أو التعرض الذي يمكن أن يقع من الغير.

ويعترف القانون بحق رجوع المستأجر على المؤجر بالضمان في حالة التعرض له خلال انتفاعه بالعين، وبالمقابل يجعله إلتزاما عليه إذا أخل بمسؤوليته.

**ب- إلتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية:** ذكر المشرع الجزائي نوعين من الترميمات في نص المادة 479 ق.م، وهي الترميمات الضرورية وتقع على عاتق المؤجر والترميمات التأجيرية، تقع على عاتق المستأجر، وفي حالة النزاع يكون للقاضي السلطة التقديرية في التمييز بين ما يعتبر من الترميمات الضرورية أو من الترميمات التأجيرية<sup>(1)</sup>.

ويفهم ذلك من نص المادة 04 من نموذج عقد إيجار الوقف المعد من طرف لجنة الأوقاف التي جاء فيها: "...يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية وتكون الترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية، أحال المرسوم التنفيذي 70/14 فيما يخص ذلك إلى أحكام القانون المدني<sup>(2)</sup>.

**ج- إلتزام المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق:** تعتبر المادة 496 ق.م، الأساس القانوني الوارد في القواعد العامة لهذا الإلتزام وتلخص كل تبعات المسؤولية<sup>(3)</sup>.

(1) سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 137.

(2) أنظر المادة 02 من دفتر الشروط التي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزداد من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

(3) تنص المادة 496 من ق.م: "إن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق بسبب ليس من فعله. فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار، إلا ثبت أن الحريق بدأ تشويه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق".

ثانياً: الإلتزام بدفع الأجرة<sup>(1)</sup> يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيد استحقاقها، إذا لم يتم بهذا الإلتزام فللمؤجر أن يلزمه القيام به طبقاً للقواعد العامة<sup>(2)</sup>. تعتبر الأجرة إلتزاماً رئيسياً يقع على عاتق المستأجر، و يمكن أن تكون، حسب نص المادة 2/467 من القانون المدني، مبلغاً من النقود أو في شكل تقديم عمل يطلبه المؤجر من المستأجر.

أما بالنسبة لعقد إيجار الوقف العام، فإن الغالب أن تكون في شكل مبلغ نقدي كما يمكن أن تكون شيئاً عينياً إذا كان العقد المبرم عقد مزارعة أو عقد مساقاة، غير أن الجاري به العمل هو أن يكون المقابل مبلغاً من النقود. وخروجاً عن القواعد العامة يكون تقدير قيمة الأجرة من اختصاص السلطة المكلفة بالأوقاف دون المستأجر. ويتم أيضاً تحديد قيمة الأجرة لإيجار الملك الوقفي بأحد الطرق: عن طريق المزاد العلني، أو بصيغة التراضي أو بواسطة القانون المالي السنوي بالنسبة للمستثمرة الفلاحية الوقفية.

يدفع المستأجر المبلغ المستحق إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بفرع البنك الوطني الجزائري، مقابل وصل تسديد الأجرة يسلمه له وكيل الأوقاف المختص إقليمياً، طبقاً لنص المادة 03 من نموذج عقد الإيجار الوقفي.

وفي حالة وفاة المستأجر يدفع ورثته الشرعيون الأجرة، وفقاً لما ورد في المادة 10 من نموذج عقد إيجار الوقف العام و المادة 28 من المرسوم التنفيذي 381/98.

#### 4- ميعاد دفع الأجرة: يكون حسب نوع الملك الوقفي المؤجر:

- إذا كان محلاً معداً للسكن أو التجارة، يتم دفع الأجرة كل شهر، وذلك حسب نص المادة 03 من نموذج عقد الإيجار الوقفي.
- إذا كان أرضاً فلاحية، فإن الأجرة تدفع سنوياً، طبقاً لنص المادة 03 من دفتر الشروط المتضمن حقوق وواجبات المستأجر الذي رسا عليه المزاد الذي جاء فيه: "...التعهد بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الميعاد المتفق عليه".

(1) عباس العبودي، مرجع سابق، ص 300

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار و العارية)، مرجع سابق، ص 471.

ثالثاً: الإلتزامات بمصاريف عقد الإيجار: نصت المادة 479 من القانون المدني على أنه: "يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة". ويلاحظ على هذا النص القانوني ما يلي:

- أنه ورد ضمنه الحديث عن التكاليف الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر كأصل عام، مما يعني أن المشرع ساوى بين الرسوم و الضرائب التي ترد على العين المؤجرة وغيرها من التكاليف الخاصة بالعين مع الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين المؤجرة بالرغم من أن هذه التكاليف لا تعد من قبيل الترميمات الضرورية، غير أنه يجب التمييز بين:

- التكاليف التي تفرض على العين المؤجرة في حد ذاتها، و التي يتحملها المؤجر باعتباره مالكا.
- التكاليف المفروضة على شاغل العين المؤجرة، كرسوم النظافة المفروض على شاغل المحل المؤجرة المفروض من طرف الإدارة العامة، فهذه الأخيرة بطبيعة الحال تفرض على المستأجر<sup>(1)</sup>.

إذا كان المشرع أعفى الملك الوقفي من كل أنواع الرسوم و الضرائب والرسوم الأخرى، لكونه من أعمال البر والخير، بموجب المادة 44 من ق.أ 10/91، وبالتالي لا يمكن فرض الضريبة على العقار الذي من المفروض أن تتحملها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها مالكة العين المؤجرة الموقوفة وأكد ذلك بنص المادة 05/07 من نموذج عقد الإيجار المعتمد من طرف مديريات الشؤون الدينية والأوقاف.

وإذا كانت العين الموقوفة معفاة من الرسوم والضرائب المفروضة على العقار، فإن المادة 12 منه التي جاءت تحت عنوان مصاريف الإيجار ألقت على عاتق المستأجر بالنسبة لعقد الإيجار الخاص بالأراضي الفلاحية الوقفية الذي يتم عن طريق المزاد العلني بعض تكاليف المزاد منها: مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، حق تسجيل الملحقات المشتركة وغيرها...، كما أن المادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة جعلت هذه الرسوم من إلتزامات المستأجر. كما أنه

(1) محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن، ص 137.

بالرجوع إلى الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 70/14 المتضمن نموذج عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق المزاد العلني وبالتحديد الفقرة التي تضمنت: "الضرائب والتكاليف"، فإننا نجد أن المشرع الجزائري ألقى على عاتق المستأجر تأدية جميع الضرائب والرسوم وغيرها من التكاليف التي يخضع لها العقار.

أما بالنسبة لتكاليف الكهرباء والغاز فإنه حسب القواعد العامة أورد المشرع إشكالا عند حذفه للنص القانوني الوارد في الفقرة الأخيرة من المادة 479 ق.م و المتعلق بتكاليف الكهرباء والغاز، هل يتحملها المؤجر أم المستأجر، أم تكون مناصفة بينهما؟

بالرجوع إلى نموذج عقد الإيجار المعد من طرف لجنة الأوقاف، وحسب نص المادة 12/07 منه فإن المستأجر هو من يتحمل تسديد فواتير استهلاك الكهرباء والغاز. كما أكدت ذلك المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد، وأكدت في هذا الشأن بأن المؤجر لا يلتزم بتأديتها. وفي نفس السياق نجد المادة 03 و التي جاءت تحت عنوان: "إلتزامات المستأجر" من الملحق الثالث المتضمن دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة ذكرت عند تعدادها لهذه الإلتزامات إلتزام المستأجر بسداد الرسوم و التكاليف التي يمكن أن تخضع لها هذه الأملاك طيلة مدة عقد الإيجار.

## المطلب الثاني

### إلتزامات المؤجر

بعد انعقاد إيجار الوقف بأركانها و شروطه يترتب الإلتزامات على طرفي العقد، فيقع على عاتق الوقف ممثلا في مدير الشؤون الدينية لتمتعه بالشخصية المعنوية، الإلتزامات التي تقع على المؤجر عادة، بما يتناسب مع طبيعة الوقف و نظامه.

حيث أنه بعد تمكين المستأجر من الإنتفاع بالملك الوقفي المؤجر لمدة معلومة، تقوم عدة إلتزامات تبعا لذلك، تتمثل في تسليم المستأجر العين الموقوفة (الفرع الأول) وأن تكون صالحة للإنتفاع بها (الفرع الثاني) وأن يتمتع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة (الفرع الثالث).

هذا ما سنتناوله بنوع من التفصيل على ضوء النصوص العامة ونقصد بها أحكام القانون المدني إلى جانب الأحكام الخاصة للوقف نستمدتها من المرسوم رقم 381/98 والمرسوم رقم 70/14 ونموذج عقد إيجار الأملاك الوقفية، المستحدث بموجب القرار رقم 29 الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.

## الفرع الأول

### تسلم المستأجر الملك الوقفي المؤجر وملحقاته

نصت المادة 476 من الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل و المتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، على ما يلي: " يلتزم المؤجر تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعدة لها تبعا لاتفاق الطرفين."

وطبقا لنص المادة يلتزم المؤجر بموجب عقد الإيجار، أن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر، دون أن يذكر المشرع ملحقاتها.

وقد ألزم المشرع المؤجر بموجب نص المادة 08 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي، والمادة 02 من الملحق المتضمن دفتر شروط رسو المزاد العلني ولمادة 02 من الملحق الثالث المتضمن دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من المرسوم رقم 70/14 بتسليم الملك الوقفي وقت العقد. ولا يعتبر المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم تنفيذا كاملا إلا إذا سلم للمستأجر الملحقات بالنظر إلى طبيعة الملك الوقفي وعرف المكان وقصد المتعاقدين.

والملحقات هي كل ما هو مستقل عن الشيء لكن معد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقا به، و تتحدد الملحقات بالنظر إلى طبيعة الشيء المؤجر<sup>(1)</sup>.

فتأجير المسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز والكهرباء، والماء، والحديقة، والفناء من ملحقاته. وأما بالنسبة للأراضي الفلاحية، فإن من ملحقاتها، المساقى وخضائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل.

(1) هلال شعوة، مرجع سابق، ص 93، 94. - و د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2000، ص 220.

وكذلك الشأن بالنسبة لما يلزم للإنتفاع بالملك الوقفي، كحق المرور وحقوق الإرتفاق، وهكذا فإنه لا يمكن حصر جميع ما يعتبر ملحقا بالشيء، نظرا لتنوع واختلاف الملك الوقفي المؤجر، كما قد يتحدد ما يعتبر من الملحقات وما لا يعتبر باتفاق طرفي عقد الإيجار، فإن وجد مثل هذا الاتفاق وجب إعتباره كذلك<sup>(1)</sup>.

كما يجب تحديد العين المؤجرة محل الإلتزام قبل التسليم، لذلك فقد جاء التنصيص على تحديد العين المؤجرة في المادة الأولى من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي و في الملحق الثاني المتضمن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني من المرسوم رقم 70/14 .

ويتم التسليم بتحرير محضر جرد<sup>(2)</sup>، يراد به حصر ما يسلمه المؤجر للمستأجر وكذلك مقدار وصفات ما سلمه له. و يتم جرد كل ما في الملك من مساحة الأرض أو البناء وعدد الشقق، و أوصافها وكل الملحقات المرتبطة به، ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر ويلتزم المستأجر بدفع المبلغ من المال مقابل " وصل المخالصة" يحمل إشارة إيداع الكفالة وذلك ضمانا لمحتويات الملك الوقفي<sup>(3)</sup>.

ويكمن دور هذا المحضر أو البيان، في وصفه لحالة الملك الوقفي المؤجر، وجرّد أو حصر ما يحتويه، كما أنه يعد بالنسبة للمؤجر دليلا مكتوبا، على أنه نفذ التزامه بالتسليم فلا يستطيع المستأجر أن يدعي غير ما تضمنه المحضر، كما يبين بوضوح حالة الملك الوقفي المؤجر عند التسليم إن كانت حسنة أم سيئة، فيلتزم المستأجر بردها على تلك الحالة.

وهو الأمر الذي دفع السلطة المكلفة بالأوقاف إلى إدراج شرط الكفالة بنموذج عقد إيجار الملك الوقفي<sup>(4)</sup>، حيث لا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر، إلا بعد خصم ما ترتب من مصاريف ترميم وإصلاح الملك الوقفي عند المغادرة. فالمستأجر ملزم بتقديم هذه الكفالة عند

(1) بن مشرّين خير الدين، إدارة الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإدارية المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تلمسان، 2011-2012 ص 182.

(2) المادة 476 من الأمر 05/07 المعدل و المتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

(3) المادة 5 من نموذج عقد إيجار محل تجاري.

(4) بن مشرّين خير الدين، مرجع سابق، ص 183.

إنعقاد إيجار الوقف، ويخضع تقديرها بالتراضي بين طرفي العقد، ويحدد قيمتها حسب طبيعة الوقف ونوعه وقيمه. وعند إنتهاء عقد الإيجار يرد له مبلغ الكفالة بعد خصم صاري ترميم الملك الوقفي بعد المغادرة وتعويض ما نقص من ملحقاته<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد نصت المادة 5 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار، عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14، تحت عنوان الكفالة على أنه: " يجب على الأشخاص الذين يردون المشاركة في المزاد العلني أن يدفعوا كفالة، ضمان مالية تمثل من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الأطراف المسدد أن يقدموا الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتسب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات، ويدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف وتخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه لشخص الذي رسا عليه المزاد".

## الفرع الثاني

### تعهد المؤجر بصلاحية العين للإنتفاع بها

يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، والقيام بجميع الترميمات الضرورية لحفظ العين، ولو لم تكن ضرورية لحفظها ولا يخرج عن نطاق التزامه إلا الترميمات التأجيرية التي يقتضيها إستعمال العين المؤجرة، وهي ترميمات بسيطة جرى العرف أن يقوم بها المستأجر<sup>(2)</sup>.

يقع على عاتق ناظر الوقف بصفة الممثل الرئيسي لشخص الوقف، وهو المسؤول المباشر على الملك الوقفي بالمحافظة عليه وصيانته وترميمه لكي يكون صالحا للإنتفاع به.

(1) بوليق فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 26.

(2) د. عصام أنور سليم ، مرجع سابق، ص ص 235، 234.

ويقع هذا الواجب على الناظر تلقائياً، فيجب عليه تعهد العين الموقوفة والمؤجرة بالصيانة ويكون مسؤولاً عن ذلك باعتباره ممثلاً للوقف<sup>(1)</sup>.

فواجب تعهد العين الموقوفة المؤجرة بالصيانة، لا يكون ثابتاً في حق المؤجر تجاه الموقوف عليهم قبل إبرام عقد الإيجار فقط، بل يستمر إلى ما بعد إيجار الملك الوقفي، أي طيلة مدة عقد الإيجار كالالتزام إتجاه مستأجر العين الموقوفة، فهو يقوم بهذا الواجب في إطار عملية التسيير المباشر للوقف، إذا يمثل وقف كشخص معنوي، ويمثل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، كطرف المتعاقد في هذا الإيجار وفقاً للقواعد الخاصة المتعلقة بعقد الإيجار الوقفي.

حيث أن المادة 4 من نموذج عقد الإيجار الوقفي أعفت المؤجر من بعض أعمال الترميم وجعلتها على عاتق المستأجر، وهي تلك المتعلقة بالترميمات والإصلاحات الداخلية كما بينت هذه المادة الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة مع المؤجر والمستأجر<sup>(2)</sup>، وفي هذا الصياغ نصت المادة 494 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

وتترتب الجزاءات على إخلال المؤجر بالتزامه المتمثل في صيانة الملك الوقفي المؤجر إمكانية طلب المستأجر فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض وذلك بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي<sup>(3)</sup>. فإذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بالترميمات الضرورية، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ، بل يقوم هو بنفسه بهذا التنفيذ، على أن يخصم من الأجرة ما أنفقه<sup>(4)</sup>.

(1) بوليق فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 26.

(2) المادة 4 من عقد إيجار المحل الوقفي.

(3) المادة 480 من القانون 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالأمر 05/07.

(4) د/ عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 240.

## الفرع الثالث

## الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة

يلتزم المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض، يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها، أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

كما أن التزامات المؤجر لا تتوقف عند تسليمه الملك الوقفي المؤجر، للمستأجر تسليماً صحيحاً، وصيانته بأن يقوم بالترميمات الضرورية لكي ينتفع به المستأجر، طيلة مدة الإيجار، بل يجب عليه أيضاً أن يضمن للمستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعاً هادئاً وكاملاً، وإلا يسأل بما يعكر صفو هذا الإنتفاع، وهذا الضمان نوعان: ضمان التعرض، و ضمان العيوب الخفية<sup>(1)</sup>.

أما ضمان التعرض: ويتمثل في ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، ويمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

أما ضمان العيوب الخفية: تتمثل في تلك افة طارئة على الفطرة السليمة العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها.

كذلك يضمن المؤجر للمستأجر بإستثناء هذه العيوب، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من العيوب تحول دون إستعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك<sup>(2)</sup>.

(1) د/ عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص ص 249، 310.

(2) المادة 488 من الأمر رقم 05/07.

## المبحث الثاني

### إنهاء عقد إيجار الوقف العام و الإختصاص القضائي بشأن منازعاته

إن عقد الإيجار الوقفي هو من العقود محدد المدة، حيث تلعب هذه الأخيرة دورا ملائما في إنعقاده أو فيما يربته من آثار، وتعتبر المدة السبب الرئيس لإنهاء الإيجار الوقفي، بالإضافة إلى أسباب أخرى، وهي أسباب عامة يشترك فيها عقد الإيجار مع غيره من العقود التي ينظمها القانون المدني والتجاري، بالإضافة إلى أسباب خاصة مذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 و المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

### المطلب الأول

#### انتهاء عقد إيجار الوقف العام

و للتفصيل أكثر في الموضوع سوف نتطرق إلى هذه الأسباب في ثلاث فروع، حيث نتناول في الفرع الأول: إنهاء عقد الإيجار الوقفي بإنقضاء المدة المحددة فيه، وفي الفرع الثاني: إنهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته، وفي الفرع الثالث: إنهاء عقد الإيجار طبقا لما ورد في أحكام القوانين الخاصة ونقصد بها، المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و كذا المرسوم رقم 70/14 بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية.

### الفرع الأول

#### إنهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة فيه

ينتهي عقد إيجار الملك الوقفي بإنهاء مدته وفقا للأحكام العامة وأحكام الشريعة الإسلامية، حيث نصت المادة 469 مكرر 1 من قانون 05/07 على ما يلي: "ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء..." وهذا يطبق على السكنات الوقفية الخاضعة للقانون المدني، بموجب المادة 26 مكرر 8 من القانون 10/02 المتعلق بالأوقاف المذكور سابقا، المعدل والمتمم لقانون 10/91.

أما بالنسبة للمحلات التجارية الوقفية فهي تنتهي أيضا بإنهاء المدة المحددة في العقد دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء، ودون الحصول على تعويض استحقاق<sup>(1)</sup>، وتتنص أيضا المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أنه: "ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده".

وهذا ما أكدت عليه المادة 5 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والمسترجعة من الدولة عند ذكرها "تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد إنقضاء أجلها المقرر إلى سلطة مكلفة بالأوقاف".

أما فيما يخص تجديد عقد إيجار الملك الوقفي، فنصت الفقرة 3 في المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 على أنه: "يجدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته"، وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وعليه، فإن تجديده يكون خلال ثلاثة (03) أشهر الأخيرة من مدته وبطلب من المستأجر، أي أن يدلي برغبته في إعادة تأجير الوقف خلال هذه الفترة، فإذا لم يتم التجديد أثناء هذه المدة يتم ذلك بالرجوع إلى القواعد العامة المحددة في القانون المدني المعدل والمتمم، كما يمكن أيضا حسب نص المادة 28 من نفس المرسوم مراجعة شروط عقد الإيجار عند التجديد ولاسيما مدته وقيمة الإيجار<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 187 مكرر، الفقرة الثانية، من القانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 11، المؤرخة في 09/02/2005.

(2) بن مشرني خير الدين، مرجع سابق، ص 197، 198.

## الفرع الثاني

## إنهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته

ينتهي عقد الإيجار في الأصل بإنتهاء مدته إلا أنه تجري عليه أحكام القواعد العامة التي تنظم أسباب إنتهائه، وهذه الأسباب تختلف باختلاف مصدرها، فقد ترجع إلى طرفي العقد، وقد ترجع إلى العين المؤجرة، إلا أنه لا تطبق كلها على عقد الإيجار الوقفي.

فقد تتدخل إرادة طرفي العقد بإتفاق سابق بينهما على إنهاء عقد الإيجار، ويأخذ هذا الاتفاق وفق القواعد العامة صوراً مختلفة، غير أن جميعها تؤدي إلى نفس النتيجة.

ومن بين تلك الصور ما نصت عليها الأحكام العامة<sup>(1)</sup>، وهو الفسخ الإتفاقي أو ما يطلق عليه البعض بالشرط الفاسخ الصريح، حيث يلجأ الطرفان وينصان في عقد يجمعهما على أنه في حالة عدم تنفيذ الإلتزامات التي يربتها العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه وبحكم القانون، وهذا طبقاً لما ورد في نص المادة 15 من دفتر الشروط المتعلق بالأراضي الفلاحية والمادة 469 من القانون المدني. فعدم قيام أحد المتعاقدين بالتزاماته يؤدي إلى إنتهاء عقد إيجار الوقف، وخاصة المستأجر الذي يلتزم بالتزامات خاصة إتجاه الوقف بالنظر لطبيعته كنظام قائم بذاته. فإذا لم يتم دفع بدل الإيجار فإن العقد يفسخ، وكذا الإلتزامات الأخرى كالإلتزام بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والماء والغاز وفاتورات استهلاكها.

وهناك أسباب ينتهي بها الإيجار قبل إنقضاء مدته ترجع إلى هلاك العين المؤجرة أو بفسخه أو بطلانه وهي أسباب بعيدة عن الإتفاق المسبق لطرفي عقد الإيجار، فهلاك العين المؤجرة كله يعتبر سبباً من أسباب إنقضاء عقد الإيجار قبل مدته إذ يؤدي إلى فسخ الإيجار بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم قضائي يصدر بذلك، وفق ما جاء في المادة 10 من نموذج عقدا الإيجار وهو الفسخ التلقائي، ويمكن لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بهذا الفسخ.

أما إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، كخلل في المنفعة المقصودة بأن أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال، الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الإستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن

(1) المادة 120 من قانون 58/75 المتضمن القانون المدني.

بفعل المستأجر ولم يقيم المؤجر في الوقت المناسب، برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار إذا كان عقد الإيجار لا يفسخ من تلقاء نفسه،<sup>(1)</sup> بل يجب أن يطالب به المستأجر والذي يكون مخريرا بين إنهاء الإيجار بفسخه أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة، كأني يهدم جزء من البناء أو تغرق المياه بعض الأرض الزراعية المؤجرة.

كما يكون الفسخ بطلب من أحد طرفي العقد سواء المؤجر أو المستأجر لعدم وفاء أحدهما بتنفيذ التزاماته القانونية أو العقدية دون أن يتم النص على ذلك، واتفاق الطرفين في نص العقد، أي عدم وجود شرط فاسخ بالعقد، فإذا أخل أحد المتعاقدين بتنفيذ التزاماته جاز للطرف الآخر فسخ عقد الإيجار. غير أنه يشترط لتكون دعوى الفسخ مقبولة أن يكون طالبه قد نفذ الإلتزامات التي وضعها العقد أو القانون على عاتقه، وأن يقوم بإعذار المدين بتنفيذ التزاماته، فيكون بذلك للمؤجر أن يطلب الفسخ إذا لم يحترم المستأجر تخصيص الأماكن بأن يحدث المستأجر تغييرات مضرّة بالعين المؤجرة كما يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ إذا لم يقيم المؤجر أو لم يستطع القيام بالترميمات الضرورية وغيرها.

كما قد ينتهي عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته ببطلانه، وتطبيقا للقواعد العامة دائما فإنه يبطل العقد إذا تخلف، ركن من أركان أو بوجود نص قانوني يقضي ببطلانه، وحيث أن أركان العقد ثلاثة هي التراضي، المحل، السبب ويضاف إليها ركن الرابع و هو الشكل المطلوب لإنعقاد العقد في بعض العقود، فإذا كانت إرادة أحد طرفيه معيبة أو كانت أهليته ناقصة فإنه قد يبطل عقد الإيجار.<sup>(2)</sup>

(1) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

(2) بن مشرّين خير الدين، مرجع سابق، ص 119.

## الفرع الثالث

## إنهاء عقد الإيجار الوقفي طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 381/98

## المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها

لقد خصص المرسوم التنفيذي 381/98 المذكورة أعلاه الملك الوقفي بنص خاص ينتهي بموجبه عقد الإيجار الوقفي، وقبل إنتهاء مدته دون غيره من عقود الإيجار الأخرى بأن اعتبر وفاة المستأجر يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار قانونا دون الحاجة إلى أي إجراء من قبل ورثته الشرعيين، مع مراعاة مضمون العقد الأولي بحسب ما أورده المادة 29 من ذات المرسوم.

وبذلك يكون المرسوم التنفيذي 381/98 قد خالف القواعد العامة من إنصراف أثر العقد إلى الخلف العام، المنصوص عليها في المادة 108 من القانون المدني. وخالف أيضا القاعدة العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم والتي تم إلغاؤها، بموجب الأمر 05/07 السابق ذكره، والذي كانت تقضي بعدم إنتهاء عقد الإيجار لا بموت المستأجر ولا بموت المؤجر، وأنه يختلف أيضا عن ما أقره الأمر رقم 05/07، كون بقاء واستمرار عقد الإيجار إلى حين انتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر، يتم دون إنتقال الإيجار إلى الورثة على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي 381/98، والذي جعل إنتقال هذا الحق وجوبيا، لكن بشرط عقد جديد فقط بالنسبة للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه.

ف وفاة المستأجر في الوقف في القانون الجزائري كقاعدة عامة يؤدي إلى إنتهاء عقد الإيجار الوقفي بفسخه، إلا أنه يترتب على هذه القاعدة ونتيجة لوفاة المستأجر، وقبل انتهاء مدة عقد الإيجار إعادة تحرير عقد إيجار وقفي لصالح الورثة الشرعيين وجوبا، في تلك المدة المتبقية وهو ما يجعل هذا الانتقال للإيجار الوقفي يأخذ طابعا خاصا ميزته ضرورة تحرير عقد جديد مع ورثة المستأجر المتوفي، لكن مع مراعاة مضمون العقد الأولي، وهو ما أخذت به المحكمة العليا في غرفتها التجارية والبحرية في قرارها الصادر بتاريخ 2009/01/06 في الملف رقم 501842 على أنه يكون عقد إيجار الملك الوقفي محدد /2009/01/ 18 المدة ويفسخ قانونا عند وفاة المستأجر، وأنه يعاد تحرير عقد الإيجار، وجوبا لصالح ورثة المستأجر

للمدة المتبقية طبقاً لنص المادتين 27 و 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور سابقاً<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### الإختصاص القضائي في منازعات عقد إيجار الوقف العام

إن الأملك الوقفية محمية قانوناً تطبيقاً لنص المادة 52 من الدستور<sup>(2)</sup>، لكن قد تطرح دعاوى على القضاء بشأن منازعات عقد إيجار الأملك الوقفية. قبل رفع الدعوى لابد من استيفاء القواعد العامة في التقاضي من حيث الشروط المتعلقة بالأطراف والشكل و القضاء المختص. ترفع الدعوى من طرف المستأجر أو الوقف (المؤجر) أو من الغير الأجنبي على العقد، و يعتبر المدير الولائي للشؤون الدينية هو ممثل الوقف كمدعى أو مدعى عليه.

أما أشكال منازعات عقد إيجار الإيجار الوقف العام نذكر: دعاوى الحيازة، دعاوى الأجرة، دعاوى العين المؤجرة، دعاوى المستثمرات الفلاحية الوقفية. هذه الأخير تأخذ شكلين الأول يختص به القضاء العادي قسم العقاري محل المستثمرة أو قسم الجزائي في حالة وقوع جريمة على العقار و الشكل الثاني القضاء الإداري في دعوى إلغاء قرار إداري، و دعوى تعويض الأضرار لحقت المستأجر من عمل الإدارة، و دعوى استحقاق ملكية (دعوى القضاء الكامل).

### الفرع الأول

#### الاختصاص الإقليمي

بالرجوع إلى نص المادة 48 من القانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف التي جاء فيها أنه: "تتولى المحاكم المختصة التي تقع في دائرة اختصاصها محل الوقف، النظر في المنازعات المتعلقة بالأملك الوقفية"، ولكن نجد أن هذه المادة لم تحدد طبيعة أو نوع الملك الوقفي هل هو عقار أو منقول أو منفعة، مما يحيلنا إلى القواعد العامة التي تنظم مسألة

(1) بن سعدة سامية و بن عيسى حفيظة، استغلال الاملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار، مرجع سابق، ص 37.

(2) مرسوم رئاسي رقم 18/89 مؤرخ في 1989/02/28 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الإستفتاء القانوني بتاريخ 1989/02/23، ج ر لسنة 1989، ع 09، مؤرخة في 1989/03/01، ص 234.

الاختصاص المحلي للمحاكم والمجالس القضائية في المواد 37 إلى 40 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

حيث نصت المادة 39 الفقرة 1 من القانون رقم 09/08 المذكور أعلاه على أنه: "في مواد الدعاوى المختلطة، أمام الجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها مقر الأموال، وفي المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بال عقار أو دعاوى الإيجارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال، وهذا طبقا لنص المادة 40 فقرة 1 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

واستنادا إلى أحكام المادتين 1/40 و 518 ق.إ.م.إ، فإنه إذا كان محل النزاع عقارا ووقفا، فإن الاختصاص هنا ينعقد للجهة القضائية التي يقع فيها العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها. أما إذا كان محل النزاع منقولاً، فإن الاختصاص يؤول إلى الجهة القضائية التي يوجد فيها المنقول، وهذا أيضا يطبق على المنفعة إذا كانت محلا للوقف<sup>(2)</sup>. فهو يعتبر من النظام العام إستثناء لأن المنازعة تتعلق بالمواد العقارية أو الأشغال ذات الصلة. كما أن المادة 48 ق.أ في تحديدها للإختصاص الإقليمي أخذت بمحل تواجد الوقف عاما أو خاصا، عقارا أو منقولاً إنسجاما مع المادة 40 ق.إ.م.إ.

## الفرع الثاني

### الإختصاص النوعي

بموجب المادة 48 ق.أ، عهد المشرع للمحاكم العادية بالإختصاص في النظر في المنازعة الوقفية كأصل عام، رغم أن الوقف من الأشخاص المعنوية العامة (م 40 ق.م). فدعوى إيجار الوقف العام من اختصاص القاضي العادي لأن مدير الشؤون الدينية يتصرف مجردا من استعمال امتيازات السلطة العامة و تحديدا من اختصاص القسم العقاري (م 511، 512 إ.م.إ) و (م 513، 514 بالنسبة للمستثمرات الفلاحية). إن تنوع الأعمال و الصلاحيات بين ناظر

(1) قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن ق.إ.م.إ، ج ر لسنة 2008، ع 21، مؤرخة في 2008/04/23، ص 02.

(2) صورية زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر قسم العلوم، باتنة، 2009-2010، ص 164.

الوقف ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف و جهات أخرى قد يثير الإلتباس عند رفع الدعوى. لكن عند إبرام مدير الشؤون الدينية لعقد إيجار الملك الوقفي، فإنه يعتبر تصرفه بصفته ممثلاً للأمالك الوقفية، وتخضع المنازعة للقضاء العادي، ذلك أن الأملاك الوقفية ليست ملكاً للدولة، فالإختصاص هنا يؤول إلى جهة القضاء العادي، المتمثل في القضاء المدني الممثل على مستوى الدرجة الأولى بالقسم المدني أو القسم العقاري، حسب طبيعة المنازعة وعلى مستوى الدرجة الثانية المتمثلة في الغرفة المدنية أو العقارية حسب طبيعة النزاع<sup>(1)</sup>، و المحكمة العليا كدرجة عليا للطعن بالنقض.

(1) سورية زردوم، المرجع السابق، ص 163.

خاتمة

## خاتمة:

على ضوء الدراسة السابقة للقواعد القانونية المنظمة لإيجار الوقف العام توصلنا إلى النتائج التالية:

- 1- من أول وهلة يتضح لنا عدم استقرار مسيرة النظام القانوني للوقف، وكثرة الإحالات من نص إلى آخر مما أثر سلبا على صيغة إيجار الملك الوقفي المعتمدة (كل النصوص المتناولة للوقف إما يشوبها نقص أو يتم إلغاؤها أو تحيل إلى غيرها من النصوص). كما أن تشتت القوانين وتعددتها يدعو إلى نوع من التعب لتحصيل مادة الوقف و إلى العزوف عن دراسته.
- 2- محاولة المشرع الموازنة في توفير أكبر قدر من الحماية القانونية لأطراف عقد الإيجار.
- 3- تأثر عقد الإيجار بتداعيات جائحة كورونا مما استدعى اللجوء إلى آراء فقهاء الشريعة والقانون في مسألة دفع أجرة الكراء.
- 4- أن الصيغة الغالبة المعتمدة في تمييز الأعيان الوقفية العقارية العامة في القانون الجزائري هو عقد الإيجار، باعتباره الأنسب حاليا من الناحية القانونية والعملية لوضع الوقف العقاري. أما باقي العقود الإستثمارية تنتظر التأسيس والتفصيل بنصوص محكمة.
- 5- أن أحكام عقد الإيجار الوقف العام تختلف عن أحكام الإجارة العادية في بعض المواضع تفرضها مصلحة الوقف وما يتميز به.
- 6- أن عقد إيجار الوقف العام، عقد شكلي، حيث يفرغ في نموذج عقد إيجار الوقف حسب طبيعة العقار الوقفي إذا كان معدا للسكن أو للتجارة أو للفلاحة .
- 7- يثور الإلتباس حول من تؤول إليه صفة إبرام عقد الإيجار بين المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف كمثل للوقف العام و أطراف أخرى حولها القانون هذا الحق.
- 8- أوجب القانون شروطا محددة في مستأجر العقار العام المعد للتجارة أو الفلاحة ولم يشترط في الشخص الطبيعي المستأجر للوقف المعد للسكن سوى قدرته على التسديد.

9- يرد عقد إيجار الوقف العام على المحلات الوقفية المعدة للسكن، وعلى المحلات المعدة للتجارة، و على الأراضي الفلاحية، سواء كانت بحوزة السلطة المكلفة بالأوقاف أو المستثمرات الفلاحية الموقوفة والمسترجعة. وميز المشرع بين إيجار المحلات السكنية الوقفية التي أخضعها لأحكام القانون المدني، والمحلات التجارية الوقفية التي أخضعها للقانون التجاري، وإيجار الأراضي الفلاحية التي أخضعها للمرسوم التنفيذي 70/14. وأبقى المرسوم التنفيذي 381/98 يطبق على بعض الإجازات منها إيجار الأراضي الفلاحية، ومع العمل بالنموذج المحدد من طرف وزارة الشؤون الدينية، ولهذا وجد تضارب في النصوص من الناحية العملية.

10- إن قيام عقد إيجار الوقف العام و انقضائه يخضع للأحكام العامة للقانون المدني من جهة و لأحكام القانون الخاص للأوقاف تماشياً مع غايات الوقف و الوضعية التي يشهدها.

11- ينعقد الاختصاص في منازعات عقد إيجار الوقف العام إلى محكمة القضاء العادي، التي يوجد فيها محل الوقف منقولاً كان أو عقاراً، وإلى القضاء الإداري إذا كان محل النزاع قرار إداري ذي صلة بالعقد.

12- ترفع الدعاوى باسم مدير الشؤون الدينية في منازعات الإيجار رغم منح المرسوم التنفيذي 381/98 للناظر سلطة تمثيل الوقف العام، باعتباره يتمتع بالشخصية المعنوية تطبيقاً لنص المادة 05 من قانون الأوقاف والمادتين 49 و 50 من القانون المدني.

على إثر النتائج المتوصل إليها يمكن أن نورد الإقتراحات التالية:

1- الإسراع إلى اقتراح تقنين خاص للوقف، ثم التوعية به في الجامعات والأوساط الثقافية والاجتماعية، و التشجيع على المحاضرات في شأنه.

2- الاستفادة من تجارب بعض الدول الإسلامية، بانتهاج الأساليب الحديثة وإنشاء معاهد استثمارية في مختلف مجالات الإقتصاد، مع عدم الخوف من الخسارة والمغامرة للتخلص من التقنيات والآليات الغير فعالة والمثمرة.

3- إجراء تعديلات على بعض النصوص القانونية وإعادة النظر في كثير منها من جهة التحيين ومن جهة عدم التضارب. وإحالة كثير من الإجراءات وفي أوسع الأعمال الاستثمارية إلى هيئة وقفية مستقلة للتخفيف من أعباء الوزارة الوصية ولحصول السرعة في الإنجاز، مثل تفعيل دور ناظر الوقف الذي ما يزال حبيسا للمرسوم التنفيذي رقم 381/98 ووكيل الأوقاف ومنحهما صلاحيات أوسع فيما يخص إبرام العقد.

4- جلب المستثمر الأجنبي لتأجير الوقف العام بتبسيط الإجراءات وتخفيف الضرائب وإقامة شراكة يستفاد منها نقل التكنولوجيا والخبرة المعرفية وتوفير العملة الصعبة.

5- إعطاء ضمانات أكثر للمستثمر الفلاحي تتماشى وطبيعة الوقف، كاستحداث أساليب قرض تحفيزية.

6- إدراج الوقف العام ضمن مخططات الإصلاح الوطني التي تباشرها الدولة للإنعاش الإقتصادي و الإجتماعي.

تم بفضل الله وعونه و الحمد لله رب العالمين.

الملاحق



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

- أولاً: المصادر

أ- القرآن الكريم

ب- مسلم أبو داود، كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، دار الكتب العلمية، بيروت.

ج- المعاجم

01- أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب ، دار البرهان، القاهرة، د.س.ن .

د- المصادر الفقهية الشرعية

1- شهاب الدين أحمد بن إدريس الذخيرة، تحقيق سعيد أعراب، ط 01 ، دار العرب الإسلامي، د.ب.ن، 1994

2- شهاب الدين أحمد الرملي، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الفكر للطباعة و النشر، بيروت، د.س.ن.

3- حاشية أبي السعود المصري الحنفي، فتح الله المعين على شرح الكنز، ج 03، د.ط، المطبعة العلمية، مصر، د.س.ن.

4- محمد بن حسين بن علي الطوري الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ج 08، ط 01، المطبعة العلمية، مصر، د.س.ن.

- ثانيا: المراجع:

أ- الكتب الفقهية الإسلامية:

5- وهبة الزحلي، الفقه الإسلامي و أدلته، النظريات الفقهية و العقود، ج 04، ط 02 ، دار الفكر، دمشق، د.س.ن.

ب- الكتب الفقهية القانونية:

6- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ط 09، د.م.ج، الجزائر، 2007.

7- جنادي الجبالي، الإيجارات التجارية في القانون الجزائري، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.

8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط ، دار هومة، الجزائر، 2004.

9- دوة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، د.ط ، دارهومة، الجزائر، 2008 .

10- رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملك الوقف في الجزائر، ط 03، دار هومة، الجزائر، 2013.

11- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الأسكندرية ، 1999.

12- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، د.ط، الأسكندرية، 1997-1998 ، مصر .

13- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2009، ط 01، عمان.

- 14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، مج 01، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2001.
- 15- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الأسكندرية، سنة 2000.
- 16- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، د.ط، الدار الجامعية للطباعة، مصر، 2007.
- 17- محمد سراج، أحكام الوقف في الفقه و القانون، د.ط، جامعة الأسكندرية، مصر، 1993.
- 18- محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن.
- 19- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط 01، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

#### ج- الأطروحات:

- 20- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2018- 2019.

#### د- المذكرات:

- 21- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011-2012.

- 22- غازي خديجة، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010/2011.

- 23- بن سعدة سامية و بن عيسى حفيظة، استغلال الاملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق بالمدينة، 2014/13.
- 24- بوليق فاطمة الزهراء، استثمار الأملاك العقارية الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2012/2011.
- 25- صورية زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر قسم العلوم، باتنة، 2009 - 2010.

#### هـ- المقالات و الأبحاث:

- 26- العياشي الصادق فداد، مسائل في فقه الوقف، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية، دورة دور الوقف في مكافحة الفقر، نواشط، من 16 إلى 21 مارس 2008، جدة.
- 27- محمد الزحيلي، الإستثمار المعاصر للوقف، سلسلة الدراسات الفائزة في المسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2000 ، د.ط ، د.ب.ن ، د.س.ن.

#### - النصوص التشريعية و التنظيمية:

#### أ- القوانين:

- 28- الدستور الجزائري، المعدل لسنة 989 ، الجريدة الرسمية، العدد9، لسنة 1989.
- 29- قانون رقم 11/84 مؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج ر لسنة 1984، ع 24، مؤرخة في 12/06/1984، معدل و متمم.

30- قانون رقم 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ،ج.ر 1987، ع 50، مؤرخة في 1987/12/09.

31- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن ق.ت.ع، ج ر لسنة 1990، ع 49، مؤرخة في 1990/11/18، معدل و متمم.

32- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون التهيئة و التعمير، ج ر 1990، ع 52، مؤرخة في 1990/12/02 معدل و متمم.

33- قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 يتضمن ق.أ، ج ر لسنة 1991، ع 21، مؤرخة في 1991/05/08، معدل و متمم.

34- قانون رقم 07/01 مؤرخ في 2001/05/22، يعدل و يتمم القانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، يتضمن قانون الأوقاف، ج ر 2001، ع 29، مؤرخة في 2001/05/23.

35- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن ق.إ.م.إ، ج ر لسنة 2008، ع 21، مؤرخة في 2008/04/23.

36- القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال للدولة، ج ر 2010، ع 46، مؤرخة في 2010/08/18.

#### ب - الأوامر:

37- أمر 73/71 المتضمن ق.ث.ز، مؤرخ في 1971/11/08، ج ر لسنة 1971، ع 97، مؤرخة في 1971/11/30، ملغى.

38- أمر 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن ق.م، ج ر 1975، ع 78، مؤرخة في 1975/09/30، معدل و متمم.

39- أمر رقم 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر 1975، ع 92، مؤرخة في 1975/11/18.

40- أمر 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل، ج ر لسنة 1976، ع 81، مؤرخة في 1976/12/18، ص 1212، معدل و متمم.

41- أمر رقم 10/02 مؤرخ في 2002/12/14، يعدل و يتمم قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1991/04/27 المتضمن ق.أ، ج ر لسنة 2002، ع 83، مؤرخة في 2002/12/15.

42- أمر رقم 02/05 مؤرخ في 2005/02/06 يعدل و يتمم الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري، ج ر 2005، ع 11، مؤرخة في 2005/02/09، ص 08.

#### ج- المراسيم:

43- مرسوم تشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 1993/03/01، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 1993، ع 14، مؤرخة في 1993/03/03، ملغى.

44- مرسوم رقم 203/64 مؤرخ في 1964/09/17 يتضمن الأملاك الحسبية العامة، ج ر لسنة 1964، ع 35، مؤرخة في 1964/09/25.

45- مرسوم تنفيذي رقم 82/91 مؤرخ في 1991/03/23، المتضمن إحداث مؤسسة المسجد و تنظيمه و تسييره ، ج ر عدد 16.

46- مرسوم تنفيذي رقم 381/98 مؤرخ في 1998/12/01، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك، ج ر لسنة 1998، ع 90، مؤرخة في 1998/12/20.

47- مرسوم تنفيذي رقم 105/01 مؤرخ في 2001/04/23، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر لسنة 2001، ع 25، مؤرخة في 2001/04/29.

48- مرسوم تنفيذي رقم 70/14، مؤرخ في 2014/02/10، يتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر لسنة 2014، ع 09، مؤرخة في 2014/02/20.

49- مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر 2015، ع 07، مؤرخة في 2015/02/12.

#### د - القرارات الوزارية:

50- قرار وزاري صادر عن وزارة الفلاحة و الصيد البحري، مؤرخ في 1996/05/25، يحدد كيفية تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المتعلقة بهم و نموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر 1996، ع 77، مؤرخة في 1996/12/11، معدل و متمم.

51- قرار وزاري رقم 29 يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها، الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، معدل و متمم بالقرار رقم 200 مؤرخ في 2000/11/11، نشرة وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، 2003.

# فهرس الموضوعات

الفهرس

	إهداء
	كلمة شكر
	قائمة المختصرات
02	مقدمة
06	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد إيجار الوقف العام
08	المبحث الأول: مدلول عقد إيجار الوقف العام
08	المطلب الأول: المقصود بعقد إيجار الوقف العام
08	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار الوقف العام
11	الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار الوقف العام
13	المطلب الثاني: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن المفاهيم المشابهة له
14	الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن بعض المفاهيم الواردة في الأمر 58/75
18	الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن بعض المفاهيم المشابهة له الواردة في قانون الأوقاف و الفقه الإسلامي
21	المبحث الثاني: إنعقاد الوقف العام
21	المطلب الأول: أركان عقد إيجار الوقف العام
21	الفرع الأول: الرضا
25	الفرع الثاني: المحل
31	الفرع الثالث: الشكل
35	المطلب الثاني: كيفية إبرام عقد إيجار الوقف العام
36	الفرع الأول: عن طريق المزاد العلني
38	الفرع الثاني: عن طريق التراضي
42	الفصل الثاني: آثار عقد إيجار الوقف العام
43	المبحث الأول: الإلتزامات في عقد إيجار الوقف العام
43	المطلب الأول: الترتامات المستأجر

43	الفرع الأول: التزامات المستأجر غير المالية
48	الفرع الثاني: التزامات المستأجر المالية
52	المطلب الثاني: التزامات المؤجر
53	الفرع الأول: تسلم المستأجر الملك الوقفي المؤجر و ملحقاته
55	الفرع الثاني: تعهد المؤجر بصلاحيه العين للإنتفاع بها
57	الفرع الثالث: الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة
58	المبحث الثاني: إنتهاء عقد ايجار الوقف العام و الإختصاص القضائي بشأن منازعاته
58	المطلب الأول: إنتهاء عقد ايجار الوقف العام
58	الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة فيه
60	الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته
62	الفرع الثالث: إنتهاء عقد الإيجار الوقفي طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 381/98
63	المطلب الثاني: الإختصاص القضائي بشأن منازعات عقد إيجار الوقف العام
63	الفرع الأول: الإختصاص النوعي
64	الفرع الثاني: الإختصاص الإقليمي
67	خاتمة
70	الملاحق
79	قائمة المصادر والمراجع
87	الفهرس