



جامعة العقيد أكلي محند أولحاج-البويرة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون أعمال

إشراف الأستاذة:
❖ غازي خديجة

إعداد الطالبة:
❖ بافي زينب

لجنة المناقشة

- 1-الأستاذ: لعميري ياسين..... رئيسا
- 2-الأستاذة: غازي خديجة..... مشرفا ومقرر
- 3-الأستاذة: طرطاق نورية..... مناقشا

السنة الجامعة : 2021/2020

تشكرات

أشكر الله عز و جل و أحمده على توفيقه لي لانجاز هذا العمل المتواضع
كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للأستاذة المشرفة الدكتورة غازي خديجة على نصائحها
الثرية و توجيهاتها القيمة طيلة فترة إنجاز هذه المذكرة.
كما أتقدم بجزيل الشكر المسبق للجنة المناقشة على ما سيقدمونه من ملاحظات
وتوجيهات والتي لن تزيد هذا العمل إلا إتقاناً وجمالاً.
و أشكر كل أساتذة كليتنا، دون أن أنسى عائلتي و كل من مد لي يد المساعدة من قريب
أو من بعيد و لو بكلمة أو دعوة صالحة

الإهداء

الحمد لله الذي بعونه تم الصالحات والصلاة على رسوله الكريم

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أطال عمرهما

إلى أخواتي العزيزات رفيقات دربي و بنات أخواتي الغاليات

إلى كل القلوب الصادقة التي رافقتني في مشواري

وتمنت لي كل الخير و ساندتني و شجعتني على مواصلة المسير

إلى كل من يفكر و يبحث للارتقاء بالعلم في كل مكان

مقدمة

مقدمة

شهد الاهتمام بالأوقاف والنهوض بالقطاع الوقفي بعد 1989 نقلة نوعية في مجال التشريع الخاص بنظام الوقف بعد صدور دستور 1989¹، من خلال سلسلة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي كرست اتجاه الدولة نحو الاستفادة من الثروة الوقفية الهائلة التي تملكها الجزائر سدا لاحتياجات المجتمع لاسيما في ظل عجز القطاع العام عن الإيفاء بمتطلبات التنمية ومحدودية القطاع الخاص أيضا، وتخلي الدولة عن بعض الخدمات الاجتماعية نتيجة للأزمات المالية التي تعاني منها.

كان الوقف العام و ما يزال يلعب دورا في تحقيق التكافل على جميع الأصعدة في المجتمع الإسلامي بصفة عامة و المجتمع الجزائري بصفة خاصة، وخير دليل على ذلك ما جسد من مشاريع خيرية في مختلف الدول الإسلامية كتلك المستشفيات الموجودة بالأردن وكذا ما أنشئ من مؤسسات خيرية في ماليزيا، ضف إلى ذلك الدور الكبير الذي لعبه الوقف في مجتمعنا الجزائري والدليل على ذلك ما انتهجه المستعمر الغاشم من سياسات لتهميش الوقف و محاولة القضاء عليه بشتى لطرق، لأنه كان يدرك تمام الإدراك أن هذا الأخير من رموز الدولة الجزائرية الإسلامية وأن الملكية الوقفية آنذاك كانت تضاهي ملكية الدولة.

يشمل الوقف على مختلف أنواع الثروة من مزارع وأراض وأدوات إنتاج، إضافة إلى أماكن لتلقي العلم وغيرها من مجالات الوقف، وهذا ما أدى إلى دفع عجلة التنمية الاقتصادية إلى الأمام كما أنه ساهم في إحداث وظائف عديدة كان لها دورا بارزا في تحقيق مبدأ التكافل الاجتماعي فهذا الكم الهائل من الأراضي والعقارات والمباني ، يمكن أن يشكل موردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدمائية.

يعد استغلال و استثمار الأملاك الوقفية خيارا هاما يمكن الاعتماد عليه لتعبئة الموارد المالية اللازمة بحكم الطبيعة الاستثمارية الدائمة التي يتميز بها الوقف و هو ما يتطلب تطوير

¹ -مرسوم رئاسي رقم 18/89 مؤرخ في 1989/02/28، جريدة رسمية 1989 عدد 09 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 1989/02/23، مؤرخة في 1989/03/01، ص 234

مقدمة

الاستثمار الوقفي بخلق أساليب تتماشى وتركيبه الوقف في الجزائر، حيث أنه يمكن أن يعود له دوره التكافلي والتنموي خاصة في ظل الظروف الاستثنائية التي تمر بها الجزائر، حيث يمكن أن يكون موردا هاما للدولة.

تبرز أهمية هذا الموضوع في انه يسلب الضوء على صيغ استثمار الأملاك الوقفية التي نص عليها المشرع الجزائري إذ يعتبر الوقف مرآة تعكس حجم التضامن بين أفراد المجتمع الإسلامي ومدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير والبر، كما يساهم الوقف في ترقية الاستثمار مساهمة فعالة من خلال خلق حركية ناجعة ومستمرة وحيوية أكثر للاقتصاد الوطني.

إن استثمار الأوقاف استثمارا ايجابيا يخفف على كاهل الميزانية العامة للدولة، إذ يمكن للوقف أن يوفر مناصب عمل للشباب، ويساهم في تحقيق الأمن الغذائي. السبب الذي دفعني لاختيار هذا الموضوع كونه يستمد أهميته من أهمية الوقف ودوره في المساهمة في تحقيق تنمية المجتمع.

و على اعتبار أن الجزائر في الآونة الأخيرة بدأت تفكر في استرجاع مكانة الوقف واستغلاله استغلالا أمثل من خلال تفعيل آليات استرجاع الأوقاف العامة، حيث عملت جاهدة على تجسيد مبدأ الحصانة الدينية والقانونية لهذا الصنف وجسدت ذلك من خلال القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري²، ومنذ ذلك الحين والسلطات المكلفة بالأوقاف تسعى من أجل إعادة تجميع ما تم إخراجه من دائرة الأوقاف سواء من طرف المستعمر أو من طرف المشرع الجزائري وبالتحديد القانون 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية³، و استحداث صيغ لاستثماره و بالتالي إبراز أهمية عائدات الاستثمار الوقفي إذا تم توظيفها بشكل صحيح لدفع عجلة التنمية الاقتصادية للدولة الجزائرية.

² -قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية 1990 عدد 49، مؤرخة في 1990/11/18، ص1560، معدل و متمم.

³ -أمر رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08 يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية 1971، عدد97، مؤرخة في 1971/11/30، ص1642، الملغى.

مقدمة

إن استثمار وتنمية الأملاك الوقفية واجهته مشاكل كثيرة ، أثرت سلبا على عملية الاستثمار وإن كان المشرع الجزائري قد نص على مجموعة من صيغ الاستثمار في قانون الوقف، وهذا ما دفعني لطرح الإشكالية التالية : ما مدى مساهمة العقود الاستثمارية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري في تطوير القطاع الوقفي و فعاليتيه في تحقيق التنمية الاقتصادية ؟

لمعالجة هذه الإشكالية قسمت الموضوع إلى فصلين في الفصل الأول: تطرقت إلى عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية وهذا الأخير قسمته إلى مبحثين، في الأول تطرقت إلى مفهوم عقد الإيجار الوقفي و في المبحث الثاني آثاره.

و في الفصل الثاني تطرقت إلى الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية و فيها تناولت مبحثين الأول بعنوان استثمار العقار الوقفي و في المبحث الثاني تطرقت إلى استثمار الوقف النقدي.

اعتمدت في هذه الدراسة على: المنهج الوصفي من خلال إيراد التعريفات و إبراز الخصائص، و المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالأوقاف و دراسة أحكامها و قواعدها، ومدى نجاعتها في دعم وتشجيع الاستثمار الوقفي ومدى ملائمتها للتغيرات الواردة على المعاملات الوقفية الاستثمارية .

الفصل الأول

عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

توجد عدة طرق لاستغلال و استثمار الأملاك الوقفية، وأهم هذه الطرق هي الإيجار فهي أكثر هذه الصيغ استعمالا قديما وحديثا.

و لقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتضمن و المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفايات ذلك¹، على هذه الصيغة وذلك في الفصل الثالث منه و المعنون بإيجار الأملاك الوقفية، من خلال بيان كيفية التأجير وإجراءاته و مدته، وقيمة الأجرة ومراجعتها، وأحكام فسخ العقد وموت المستأجر، أي أن هذا المرسوم أعطى لعقد إيجار الملك الوقفي محتواه الاستثماري.

في هذا الإطار قسمت هذا الفصل إلى مبحثين في الأول تطرقت إلى مفهوم عقد الإيجار الوقفي و في المبحث الثاني آثاره.

¹ -مرسوم تنفيذي رقم (381/98) مؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و كفايات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، صادرة بتاريخ 1998 /12/02.

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الملك الوقفي

يعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الأموال الوقفية واستثمارها وهو الصيغة الأكثر تطبيقاً على الأوقاف في الجزائر، و تناول أحكام هذا العقد المشرع الجزائري في المواد من 22 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتعلق بتسيير الأملاك الوقفية. إن طرق الاستثمار كانت ضيقة و محصورة في عقد واحد وهو عقد الإيجار الوقفي تطرقت إلى تعريفه و عناصره في المطلب الأول، و كيفية إبرامه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار و عناصره

إن إجارة الوقف هي الصيغة المتداولة والمنتشرة منذ مطلع العهود الفقهية الأولى، وحتى اليوم، وستبقى للمستقبل. لأنه يحافظ على ديمومة العين الموقوفة و بقائها، بالإضافة إلى مساهمتها في تنمية الوقف. لهذا تطرقت في هذا المطلب لبعض التعريفات الفقهية لعقد الإيجار الوقفي (الفرع الأول) و عناصره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار الوقف

وضع بعض الفقهاء المعاصرين تعريفات صريحة لهذا العقد من بينها على سبيل المثال لا الحصر نذكر مايلي:

عرفه عبد الله موسى العمار بأنه : عقد اتفاق بين طرفين ، المؤجر (مؤسسة الوقف) الذي يمتلك أو يفتني موجورات و أصول وقفية مختلفة و يقبل عليها المنتفع ، و المستأجر طالب المنفعة من أجل الانتفاع بالأصول الوقفية لمدة سنة قابلة للتجديد و بأجر محدد، و كلما انتهت مدة الانتفاع من المستأجر انتقلت الأملاك الوقفية إلى حيازة الوقف ليؤجرها من جديد.¹ والإجارة كما عرفها الدكتور محمد عبد الحليم عمر: من العقود الشرعية وتقع على الأعيان التي ينتفع بها و ذلك فهي تناسب الأوقاف العقارية من مباني وأراضى زراعية وكذا الأعيان المنقولة، ومحل الإجارة منفعة العين المؤجرة، وتكاد تكون الإجارة هي الصيغة الوحيدة

¹ -غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019/05/09، ص30

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

التي نكرها الفقهاء قديماً لاستثمار مال الوقف بناء على الاتفاق على وقف العقار والمنقول بخلاف النقود، والضوابط والأحكام الفقهية لإجارة الوقف تعتمد على الأحكام الفقهية لعقد الإجارة بشكل عام أو ما يسمى بإجارة الملك المطلق.¹ و الإجارة عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معينة بأجر معلوم، أو هي تملك منافع مباحة لشيء لمدة معلومة بعوض.

فناظر الوقف يؤجر العين الموقوفة، ويملك منافعها لشخص ما (وهو المستأجر) لمدة معلومة مقابل عوض معلوم، ليعود به على الموقوف عليهم، ويوزعه عليهم حسب شرط الواقف.²

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً لعقد إيجار الوقف في المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوقفية، لكن نجد أنه أورد تعريفاً لعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في أحكام المرسوم التنفيذي 10/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث نصت المادة 04 منه: يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة.³

إن هذا التعريف مخصص للأراضي المخصصة للفلاحة يمكن تعميمه على الأملاك الوقفية على أنه: عقد مكتوب يبرم بين السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها ممثلاً للمؤجر و بين المستأجر محله عقار وقفي قد يكون معد للسكن أو التجارة أو الفلاحة، من أجل الانتفاع به مدة معينة مقابل بدل الإيجار يدفع في الوقت المتفق عليه لصالح السلطة المكلفة بالأوقاف.⁴

¹ - محمد عبد الحليم عمر، الاستثمار في الوقف وفي غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان)، 9-11/3/2004، ص 24

² - محمد الزحيلي، الاستثمار المعاصر للوقف، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت 2000، ص10

³ -مرسوم تنفيذي رقم 14-10، مؤرخ في 10/02/2014 يتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد09، مؤرخة في 20/02/2014.

⁴ -غازي خديجة، المرجع السابق، ص31

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

الفرع الثاني: عناصر عقد الإيجار الوقفي

لكي ينعقد عقد إيجار الأملاك الوقفية صحيحا وجب أن يتوفر على جميع عناصره وأركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه.

من التعريفات السابقة يمكن استخراج عناصر عقد الإيجار الوقفي و هي أطراف عقد إيجار الأملاك الوقفية، و المحل.

أولا: أطراف عقد إيجار الأملاك الوقفية

لا بد في عقد إيجار الملك الوقفي من طرفين وهما المؤجر والمستأجر
1- المؤجر: طبقا للمادة 33 من قانون الأوقاف 91-10 فان ناظر الوقف هو الذي يتولى

إدارة

الأملاك.¹

الوقفية، وبذلك فهو الذي له أحقية التأجير، ويتضح ذلك أيضا من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 المحددة لمهام ناظر الملك الوقفي، والتي من بينها السهر على حماية العين الموقوفة، والقيام بكل عمل يفيدها ويفيد الموقوف عليهم.²

لكنه بالرجوع إلى المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26-6-2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها،³ والتي تنص على مايلي: (ومن صلاحيات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف .. إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع معمول بها.)، و بذلك فان وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الملك

¹ - قانون رقم 10/91 مؤرخ في 27/04/1991 يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، صادرة بتاريخ 08/05/1991.

² - مسلي نور الدين و زراري فتحي، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، المركز الجامعي بأقلو، الجزائر، العدد:الثالث، جوان 2020، ص55

³ - مرسوم تنفيذي رقم 200/2000 مؤرخ في 26/06/2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

الوقفي أي أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو الطرف المؤجر في عقد الإيجار وهو صاحب الحق في التأجير.¹

2-المستأجر: يجوز استئجار الوقف من أي شخص يتعاقد معه الناظر سواء كان المستأجر هو

المستحق أي الموقوف عليه أو شخصا أجنبيا، ونظرا لعدم تطرق قانون الأوقاف لمسألة من له حق استئجار الملك الوقفي، فإنه يتعين الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وفي هذا الإطار قيد فقهاء الشريعة الإسلامية متولي الوقف بقيود في عملية الإيجار.²

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

-لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لمن لا يقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج منعا للتهمة وهذا بحسب قول أبي حنيفة.³

ثانيا: محل عقد الإيجار الوقفي

إن محل الإيجار بالنسبة للمؤجر هو منفعة العين المؤجرة، أما بالنسبة للمستأجر، فهي الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة وذلك خلال مدة معينة.

1-المدة في عقد إيجار الملك الوقفي

ولم يحدد المشرع الجزائري في قانون الوقف ولا في المرسوم التنفيذي مدة إيجار الوقف إلا أنه في المادة 42 من قانون الوقف قال:(تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية)، وقد حدد المشرع الجزائري في القانون المدني في المادة 468 مدة الإيجار وهي أن

¹ - سالمى موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2003 ص 97،

² - ذهب الصغير، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر ،الوادي، 2016/2017، ص19

³ - مسلي نور الدين و زراري فتحي، المرجع السابق، ص55

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

لا تزيد عن ثلاث سنوات (لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته عن ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك)¹ ، فإن عقد ناظر الوقف عقد إيجار أزيد من ثلاث سنوات بطلت الزيادة ورد العقد إلى المدة التي حددها المشرع وهي ثلاث سنوات. يجب أن تكون مدة الإيجار معلومة ومحددة تحديدا دقيقا وواضحا، وهذا طبقا لما جاء في المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 (لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة).²

ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن من القاضي، وهذا دون إخلال بحق الناظر في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين.

و الشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي و القول المعول عليه ألا تزيد مدة الإجارة على سنة في الدار و الحانوت وعلى ثلاث سنين في الأراضي إلا إذا كانت المصلحة تقضي الزيادة في إجارة الدار و الحانوت.³

2- العين المؤجرة الموقوفة:

الأصل أن جميع أعيان الوقف يمكن تأجيرها، والتي تمكن طبيعتها من إيجارها، وفي هذا الإطار تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 على أنه : "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 10/91...سواء كان بناء أو أرض بيضاء أو زراعية أو مشجرة..." ولا يستثنى منها إلا ما كانت طبيعته أو وضعيته القانونية تتعارض مع التأجير، أو إذا اشترط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التأجير. ومثال ذلك النقود التي لا يمكن إيجارها بل يتم تثميرها بطرق تناسب طبيعتها، و لا يكون جائزا تأجير المسجد حتى لو كان بحاجة إلى

¹ -أمر رقم 05-07 مؤرخ في 2007/05/13 يعدل و يتم الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد31 مؤرخة في 2007/05/13

² - بن أكلي نصير، صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة العدد الخامس عشر/ جوان 2016، ص691

³ - مسلي نور الدين و زراري فتحي، المرجع السابق، ص56

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

عمارة ، ولا توجد في حيازة المتولي غلة لتعميره، إذ لا يليق تأجير مكان العبادة أو الصلاة، كما لا يجوز تأجير الدار التي اشترط الواقف الانتفاع بها بطريق السكنى من قبل المستحقين، هذا ما لم تكن الدار بحاجة إلى العمارة و قد رفض المستحقون التعمير عوض الإيجار.¹

3- بدل الإيجار:

هو المال الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، و حكم تخلفها بطلان عقد الإيجار.²

إن التأجير يحقق معايير الاستثمار من حيث ثبات العائد وعدم تقلبه والمحافظة على الأصل، وكون الفقهاء يشترطون النظر في الأجرة في ضوء تغير الأسعار والرغبات فإن هذا يحقق معيار مراعاة عوامل التضخم، وهذه الصيغة تطبق في العقارات المبنية والأراضي الزراعية والأعيان المنقولة.³

وبدل الإيجار أخضعه المرسوم 98-381 لإجراءات خاصة يحدد عن طريقها و هي المزداد العلني أو التراضي(التفصيل فيها سيكون في المطلب الثاني في كيفية إبرام العقد)

المطلب الثاني: كيفية إبرام عقد الإيجار الوقفي

طبقا لنصي المادتين 22، 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 فان إيجار الأملاك الوقفية يتم بموجب طريقتين وهما الإيجار عن طريق المزداد العلني وهو الأصل، و الإيجار بالتراضي و هو الاستثناء(الفرع الأول)، و ذلك تحت إشراف اللجنة الوقفية(الفرع الثاني)

¹ - بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2012/2011، ص174

² - نص المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

³ - محمد عبد الحليم عمر، المرجع السابق، ص25

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

الفرع الأول: طرق إيجار الأملاك الوقفية

بين المشرع في المادة 22 بموجب المرسوم 381/ 98 وما يليها طريقتين بموجبهما يتم إيجار الأملاك الوقفية وهما: الإيجار عن طريق المزاد، والإيجار بالتراضي.

أولاً: الإيجار عن طريق المزاد العلني

تنص المادة 22 من هذا المرسوم على أن الملك الوقفي يؤجر في إطار أحكام المادة 42 من القانون 91-10 عن طريق المزاد. فالقاعدة العامة في إيجار هذه الأملاك هي طريقة المزايدة حتى يعطى الحق لجميع الأفراد في استئجار مثل هذا النوع من الأملاك دون تفضيل من طرف آخر. و يجرى المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية و بمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية و يعلن عن المزاد في الصحافة الوطنية أو طريقة أخرى متعارف عليها قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراءه.¹ يتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى إذا تم عقد الإيجار عن طريق المزاد العلني و يتحدد السعر الأدنى وفق أسلوبين:

* أسلوب القيمة الإيجارية: في هذا الأسلوب يتحدد السعر الأدنى بالقيمة الإيجارية والتي تمثل السعر العادي لإيجار عقار ما ذي قيمة استعمال محددة في ظروف عادية.²

* أسلوب القيمة التجارية : تعتمد هذه الطريقة على استخراج مبلغ الإيجار من خلال تحليل السوق العقارية المحلية، التي تعتمد على معدل القسمة بين القيم الجارية و القيم الإيجارية للأملاك العقارية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المادية (الموقع، المساحة، شبكة المياه و الكهرباء....) و العوامل الاقتصادية (شبكات الطرق و القرب من المدن ...) ³

¹ - بن عودة ناجية، اثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص: القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018/2019، ص113

² - مسلي نور الدين و زراري فتحي، المرجع السابق، ص57

³ -غازي خديجة، المرجع السابق، ص89

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

كما يمكن تأجير الملك الوقفي وعند الضرورة بأربعة أخماس (5/4) إيجار المثل إذا كان مثقلا بدين أولم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل، ويرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك و يحدد عندها عقد الإيجار مع مراعاة أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381 /98 و التي جعلت الأصل في تأجير الأملاك الوقفية هو المزاد العلني.¹

ثانيا: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي

تنص المادة (25) من المرسوم التنفيذي (381/98) المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها على أنه " يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه و سبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف.

من خلال نص المادة يتبين انه يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي وهذا لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه. وكذلك لفائدة سبل الخيرات (مثل المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تسيير الزواج للشباب و رعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين..).² إذا اجر الوقف بالتراضي مباشرة وفقا لنص المادة 25 فان ثمن الإيجار يحدد بالتراضي.³

الفرع الثاني: اللجنة الوقفية المشرفة على الإيجار

يتم تأجير الملك الوقفي بموجب ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المتكونة من الأعضاء التاليين:
*مدير الأوقاف رئيسا للجنة . *المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية ككاتب للجنة .

¹ - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص176

² -زردوم صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009، ص134

³ -غازي خديجة، المرجع السابق، ص90

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

*المكلف بالدراسات القانونية والتشريع كعضو . *مدير الإرشاد والشعائر الدينية كعضو . * مدير إدارة الوسائل كعضو . *مدير الثقافة الإسلامية كعضو . *ممثل عن مصالح أملاك الدولة كعضو .

ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري كعضو . *ممثل عن وزارة العدل عضوا .
*ممثل عن المجلس الإسلامي الأعلى كعضو . * ممثل عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية عضوا . *ممثل عن وزارة الأشغال العمومية كعضو . *ممثل عن وزارة السكن والعمران عضوا .¹
وتتولى اللجنة النظر والتداول في جميع القضايا المطروحة عليها، والمتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية و استثمارها و تسييرها وحمايتها، وتقوم على الخصوص بـ:
-دراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة والخاصة.
- تعتمد الوثائق المقدمة من طرف الوكلاء المبينة لعملهم.
- دراسة الوثائق المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني أو التراضي.
- تسوية وضعية الأملاك الوقفية التي آلت إلى وقف عام بعد انقطاع العقب وانقراضه أي التي كانت وقف خاص.

وبالتالي فإن لجنة الأوقاف تعتبر بمثابة جهاز تداولي يمارس ما يشبه الدور التشريعي في مجال إدارة الأملاك الوقفية ، وهي تركز فكرة المركزية في إدارة الوقف تماشيا مع النظام المركزي المطبق عليها ، وهذا كان دافعا للمشرع الجزائري لإنشاء صندوق مركزي للأوقاف بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الشؤون الدينية و وزير المالية صادر في 1999/03/02²، في إطار التسيير المالي لريع الأملاك الوقفية ، والذي أحالت على إنشائه نص المادة (35) من المرسوم التنفيذي رقم (381/98) المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها . وان هذا الصندوق المركزي هو عبارة عن حساب جار يفتح على المستوى

¹ - ذهب الصغير، المرجع السابق، ص19

² -قرار وزاري مشترك صادر في 1999/03/02، يتعلق بإنشاء صندوق مركزي للأوقاف ، منشور بالجريدة الرسمية عدد32، صادرة بتاريخ 1999/05/02.

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

المركزي في إحدى المؤسسات المالية بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، و تحول إليه الأموال التابعة للوقف من الحسابات الخاصة بالمديريات الولائية.

يتم إبرام عقد الإيجار بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والتي يمثلها ولأئيا مدير الشؤون الدينية و الأوقاف و المستأجر.¹

المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار الوقفي

إذا توافرت أركان وشروط عقد إيجار الملك الوقفي، وانعقد بشكل صحيح، ترتب عنه آثار قانونية تتمثل في التزامات طرفي العقد (المطلب الأول)، وهذا إلى غاية انتهائه لأي سبب من الأسباب القانونية(المطلب الثاني).

المطلب الأول: الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار

يترتب عن انعقاد عقد إيجار الوقف مستوفيا لشروطه، التزامات على عاتق طرفيه و هما الوقف ممثلا في الناظر، و المستأجر. ² فيلتزم الوقف باعتباره شخصية معنوية يمثله ناظر الملك الوقفي بكل الالتزامات الواجبة على المؤجر تطرقت لها في الفرع الأول، كما يقع على المستأجر التزامات تطرقت لها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التزامات مؤجر الملك الوقفي

يترتب على عقد إيجار الأملاك الوقفية التزاما على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف وهي تسليم المستأجر الملك الوقفي وملحقاته، كما يجب أن يتعهد بان يبقى الملك الوقفي صالحا للانتفاع، وان يتمتع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة.
أولا: تسليم المستأجر الملك الوقفي والمؤجر وملحقاته

¹ -ذهب الصغير، المرجع السابق، ص 20

² - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص181

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

يلتزم مؤجر الوقف بتسليم العين الموقوفة المؤجرة للمستأجر و ذلك بأن يضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها بدون عائق.¹ و لا يكون المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم تنفيذا تاما إلا إذا سلم المستأجر الملحقات التي قد تشتمل عليها العين المؤجرة و التي تتحدد حسب طبيعة العين وكذا باتفاق طرفي العقد. نصت المادة 8 من نموذج عقد الإيجار العادي للملك الوقفي على هذا الالتزام، فيسلم هذا الملك إلى المستأجر وقت العقد.² ويمكن للمؤجر و المستأجر أن يحررا محضرا بالتسليم.³ أو بيانا وصفيا يضمنانه أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته و مشتملاته، وهو ما نصت عليه المادة 5 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي والتي تنص على: "... محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام..."، ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر. يعد هذا المحضر بالنسبة للمؤجر دليلاً مكتوباً على أنه نفذ التزامه بالتسليم.

يتم التسليم بتمكين المستأجر من الملك الوقفي كإعطائه مفاتيحه إذا كان بناية أو بتمكينه من حيازته إذا كان أرضاً زراعية، و يخضع التسليم للأحكام العامة.⁴

ثانياً: صيانة العين المؤجرة

باعتبار أن ناظر الوقف ممثلاً للوقف، فإنه يقع عليه التزاما ضمان صلاحية العين المؤجرة وجعلها قابلة للانتفاع منها، ويترتب على هذا الالتزام أن يتكفل الناظر بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة وهذا تطبيقاً لنص المادة 479 من القانون المدني التي تنص: (.. يلتزم

¹ - لعمارة سعاد ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مكررة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة آكلي محند اولحاج، البويرة، 2013 ،ص 63

² -أنظر الملحق 1 من هذا البحث متضمن نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي، ص63

³ - لعمارة سعاد، المرجع السابق، ص63

⁴ - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص183

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر).¹ ويترتب على الإخلال بهذا الالتزام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض²، طبقا لنص المادة (480) من القانون المدني المعدل والمتمم: (في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد اعذاره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض..)³

ثالثا: عدم التعرض للمستأجر في التمتع بالعين المؤجرة

طبقا لنص المادة (08) من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي وما تقضي به القواعد العامة فإنه يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا فيكون على المؤجر ضمان التعرض بنوعيه الشخصي و القانوني الصادر عن الغير.⁴

رابعا: ضمان العيوب الخفية

إن القاعدة العامة المنصوص عليها بالمادة (488) من القانون المدني على أن المؤجر يضمن للمستأجر كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ، هي مستثناة بالنسبة لإيجار الملك الوقفي ، وهذا على أساس أن

¹ - بن اوزينة امحمد و زبيري بن قويدر ، واقع استثمار الملك الوقفي العقاري عن طريق الايجار العادي في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي ،جامعة عمار ثليجي،الاغواط، المجلد 1، العدد 1، 2017، ص262

² - ذهب الصغير، المرجع السابق، ص 22.

³ - أمر رقم 07-05، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

⁴ - شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار المدني في القانون المدني ،الطبعة الأولى ، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2010، ص ص 117-118

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

إيجاره يتم في الغالب عن طريق المزاد العلني¹، والذي يكون بناء على دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.²

إذن الجهة المؤجرة للوقف لا تضمن العيوب الخفية كون الملك الوقفي الأصل فيه أن يؤجر عن طريق المزاد العلني، وقبول المستأجر يشمل العيوب الخفية والظاهرة فيسقط هذا الضمان الواجب على المؤجر توفيره.³

الفرع الثاني: التزامات مستأجر الملك الوقفي

بالنظر إلى طبيعة وخصوصية الوقف فإنه يخضع للالتزامات العامة الواردة في أحكام العقد كما يخضع لأحكام خاصة.

أولاً: الالتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي

نصت على هذه الالتزامات المادة 7 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي الذي تعتمده السلطة المكلفة بالأوقاف، و تتلخص فيما يلي:

1- الالتزام باستعمال الملك الوقفي المؤجر وفق ما اعد له و الامتناع عن إحداث تغييرات فيه: وهذا ما نصت عليه المادة 491 قانون مدني التي تنص على مايلي: (يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه. فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له). أما التزام المستأجر بالامتناع عن إحداث تغييرات في الملك الوقفي المؤجر فمضمونه أن المستأجر لا ينبغي له أن يدخل أي تغيير على هذا الملك يجعل من حالته تختلف عن تلك التي تسلمه عليها.⁴

2- الالتزام بدفع بدل الإيجار:

¹ - الأمر يختلف لو كان إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي، أين تطبق القواعد العامة، ولا سيما نص المادة 488 من القانون المدني المعدل والمتمم

² - ذهب الصغير، المرجع نفسه، ص 23.

³ - بن مشرني خير الدين، المرجع السابق، ص 187

⁴ - مسلي نور الدين و زراري فتحي، المرجع السابق، ص 59

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

وهذا ما نصت عليه المادة 498 من القانون المدني المعدل و المتمم على أنه: (يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هنالك اتفاق وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك)¹، بذلك يعتبر هذا الالتزام من الأمور التي تقع على عاتق المستأجر ومن أهم الالتزامات التي يتحملها المستأجر.²

وعليه بموجب عقد إيجار الملك الوقفي يعتبر المستأجر مدين للملك الوقفي هذا ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفيات ذلك التي تنص: (يعتبر المستأجر مدينا للملك الوقفي...)³، و ذلك بصفة شهرية منتظمة ، وبدل الإيجار يكون قابلا للزيادة أو النقصان تماشيا مع أسعار السوق بناء على قرار من وزارة الشؤون الدينية.⁴

و كل تأخير في الدفع يعرض صاحبه لغرامة مالية تقدر نسبتها بـ 10% من قيمة الإيجار.⁵

3-المحافظة على العين المؤجرة:

يجب عليه بذل العناية الكافية في المحافظة عليه محافظة الرجل العادي على ماله حسب المادة 495 قانون مدني⁶، و المستأجر في محافظته على العين المؤجرة يلتزم بالترميم و الصيانة و لا يراد من هذا إلا أن يقوم بالإصلاحات البسيطة المعتادة.¹

¹ -أمر رقم 05/07، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر

² - عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية) ، المجلد السادس، الجزء الثاني منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 461

³ -مرسوم تنفيذي 381/98، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفيات ذلك، السالف الذكر

⁴ - بن اودينة احمد و زبيدي بن قويدر ، المرجع السابق، ص264

⁵ -زردوم صورية، المرجع السابق، ص135

⁶ - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون مدني،جريدة رسمية عدد78 ، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975 (معدل و متمم)

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

4-الالتزام برد الملك الوقفي المؤجر: و يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد الملك الوقفي المؤجر، ويكون ذلك وفقا لمحضر التسليم المتضمن جرد أو حصر لمحتويات الملك الوقفي وبيان وصفي لها، و الذي استلم وفقه الملك الوقفي، فإذا تسبب في أي نقص فيه فإنه يتم خصم مبلغ

مصاريف ترميمه وإصلاحه من مبلغ الكفالة المقدم من المستأجر عند توقيع العقد كضمان على تلك المحتويات عند مغادرته له.²

ثانيا: الالتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي

نصت على هذه الالتزامات أيضا المادة 7 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي الذي تعتمد السلطة المكلفة بالأوقاف، و تتلخص فيما يلي :

1-تقديم طلب تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته:

خلافًا للقواعد العامة التي لا تشترط ذلك، و إن خالف المستأجر هذا الالتزام تطبق عليه أحكام البند الرابع من المادة 07 من نموذج عقد الإيجار السابقة الذكر و القاضي بإخلاء الملك المؤجر و تسليم مفاتيحه عند نهاية المدة المتفق عليها في العقد، دون حاجة إلى اعدار و لا إخطار مسبق من المؤجر.³

و تسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة عقد الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبتة في التجديد.⁴

¹ - مسلي نور الدين و زراري فتحي، المرجع السابق، ص 59

² - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص193

³ -غربي علي، أحكام عقد ايجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، جامعة الجلفة، العدد 06، ص176

⁴ - بونوة عبد القادر، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213 ، مجلة صوت القانون، جامعة البليدة02، المجلد 07، العدد 03، 2021، ص1205

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

2- تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز وفواتير استهلاكها: و هذا خلافا للقواعد العامة التي تجعل تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز على عاتق المؤجر ما لم يتفق الاتفاق على خلاف ذلك ، كما يتحمل المستأجر جميع الأعباء الأخرى الواردة على الملك الوقفي المؤجر باستثناء الرسوم و الضرائب طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف التي تعفي الأملاك الوقفية العامة من كافة هذه الأعباء.¹

3- الالتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير : ويقع هذا الالتزام مهما كانت مدة عقد الإيجار الوقفي و لا تنقل هذه القاعدة التجارية إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من المؤجر، و الذي هو السلطة المكلفة بالأوقاف أي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.²

4- تأمين الملك الوقفي ضد الأخطار المتوقعة.³

5- التزام المستأجر بعدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه: المادة (07) من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي ورد النص فيها على عدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي كله أو لجزء منه.⁴

وقد أغفل نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي الإشارة إلى إمكانية تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار، الأمر الذي استدركته السلطة المكلفة بالأوقاف بواسطة المذكرة رقم 07/01 المؤرخة في 2007/04/16 المتضمنة التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية⁵ حيث حصرت هذا الإجراء بين الأصول و الفروع دون سواهم.⁶ و إذا ما حصل تنازل خارج هذا الإطار يجب استرجاع هذا الملك الوقفي المؤجر وإعادة تأجيره عن طريق المزاد العلني.

¹ - غربي علي، المرجع السابق، ص176

² - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص194

³ - بن اونينة امحمد و زبيري بن قويدر ، المرجع السابق، ص265

⁴ - ذهب الصغير، المرجع السابق، ص 26

⁵ - انظر الملحق رقم2 من هذا البحث للتعرف على مضمون المذكرة رقم07/01 المتضمنة التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية، ص67

⁶ - غربي علي، المرجع السابق، ص177

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

المطلب الثاني: انتهاء إيجار الملك الوقفي

يعتبر عقد الإيجار الوقفي من عقود المدة وبالتالي الزمن عنصر جوهري فيه، قد ينتهي بانتهاء مدته المحددة (الفرع الأول)، وقد ينتهي لأسباب أخرى سواء عامة جاء بها القانون المدني (الفرع الثاني) أو خاصة ذكرها المرسوم التنفيذي 381/98 (الفرع الثالث).

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة له

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته وفق للأحكام العامة وأحكام الشريعة الإسلامية، وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني: ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.¹

حيث أن طرفي العقد يلتزمان بتحديد مدة العقد باعتبارها ركنا أساسيا في عقد الإيجار الوقفي، فلا يجوز أن يؤجر الوقف لمدة طويلة،² و هو ما أكدته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 بنصها: (لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة).

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

انتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة ، الأمر الذي يحول دون الانتفاع بها و منه إذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كليا فسخ العقد بقوة القانون و ذلك حسب المادة 481 قانون مدني التي تنص على : (إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون).

كما قد ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته ببطلانه و تطبيقا للقواعد العامة، فإنه يبطل العقد إذا تخلف ركن أو وجد نص في القانون يقضي ببطلانه، وحيث أن أركان العقد ثلاثة وهي التراضي، المحل، السبب، و يضاف إليها ركن رابع وهو الشكل المطلوب لانعقاد العقد في بعض العقود . و إذا انعقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام أو الآداب العامة كأن

¹ - بن اودينة امحمد و زبيري بن قويدر ، المرجع السابق، ص265

² - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص196

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

يستأجر أحدهم منزلاً لممارسة القمار أو القيام بأفعال مخلة بالحياء أو أن يستأجر أحدهم أرضاً فلاحية لزراعة الأعشاب المهلوسة أو المخدرات¹.

ففي هذه الحالة يكون لكل ذي مصلحة التمسك بالبطان، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ولا يزول البطان بإجازة لمن له مصلحة².

و حسب المادة 13 من النموذج الخاص بعقد إيجار محل تجاري وقفي فإنه ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته في حالات و هي:

- تأخر المستأجر في دفع الإيجار لشهرين متتاليين.

- تسجيل تذبذب في تسديد أجرة الكراء وعدم احترام مواعيدها .

- عدم احترام المستأجر لشروط الأمن و النظافة وحسن الجوار.

- ملاحظة إهمال الملك وعدم الحفاظ عليه.

لقد استحدثت المشرع بموجب تعديل القانون المدني لسنة 2007 سبباً آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، حيث منح المستأجر حق إنهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد، و من الأسباب العائلية التي لها أثر في الإيجار ، زيادة أفراد عائلة المستأجر إذا كانت الأرض المستأجرة مثلاً صغيرة، ولم تعد تلبى حاجيات عائلية، مما يؤدي إلى انصراف نية المستأجر إلى إنهاء عقد الإيجار³.

إن عقد الإيجار يعتبر مفسوخاً بقوة القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عليه، و هذا ما ذهبت إليه المادة (10) من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي المعتمد من قبل الوزارة الوصية التي منحت الفسخ بالاتفاق للمؤجر ، حيث يحتفظ بهذا الحق خاصة في حالة عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع بدل الإيجار، أو الأعباء الواجبة عليه ، أو إهمال الملك الوقفي وعدم

¹ - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 230-231

² - مسلي نور الدين و زراري فتحي، المرجع السابق، ص 60

³ - بن شريطية سناء، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة ، العدد 02، ص 460

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

صيانته والمحافظة عليه محافظة الرجل العادي ، وبشكل عام عند عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.¹

و ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، وكسبب عام، يفقد المؤجر ملكية العين المؤجرة، سواء أكان الفقد ماديا كما في هلاك العين أو قانونيا كما في انتقال ملكيتها، فيفسخ بوجه عام عقد الإيجار.

ومن أهم أسباب فقد المؤجر لملكية العين نزع هذه الملكية للمنفعة العامة، فإذا نزعت ملكية العين المؤجرة للمنفعة عدت في حكم الهالك هلاكا كليا، و الهالك هنا ليس هلاكا ماديا بل هو هلاك قانوني، ويترتب على ذلك أن عقد الإيجار يفسخ، و لا يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض²، إلا أن هذا التصور لا يمكن تطبيقه في إيجار الأوقاف فيما يخص فقد ملكية العين المؤجرة بالبيع أو الهبة أو المقايضة أو غيرها من التصرفات التمليكية، خاصة أن الوقف لا يجوز بيعه و لا هبته و لا رهنه أو التنازل عليه.³

الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار الوقفي طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي 381/98

ينتهي عقد إيجار الوقف بموت أحد المتعاقدين، و المقصود هنا هو المستأجر فقط لا المؤجر سواء كان الواقف أو ناظر الوقف، لا ينتهي الإيجار أو يفسخ بموته. لأنه كالوكيل عن الموقوف عليهم و العقود لا تنفسخ بموت الوكيل وهذا باتفاق فقهاء الشريعة⁴. و طبقا لما ورد في نص المادة (30) من المرسوم التنفيذي (381/98) المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية

¹ - ذهب الصغير، المرجع السابق، ص28

² - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص201

³ -انظر المادة 23 من قانون الأوقاف 10/91: (لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها)

⁴ - رحمانى فريحة، قضايا الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص69

الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

وتسييرها وحمايتها من أنه " إذا توفى المؤجر وكان من الموقوف عليهم يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى انقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة مضمونه¹.

إن القواعد العامة للإيجار تقتضي أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر، و إن التعديل الذي جاء به القانون رقم 05/07 للقانون المدني بموجب نص المادة 469 مكرر 2 على أن انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر يكون طوال قيام مدة العقد فقط²، و قد خص المنظم الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الملك الوقفي بنص خاص ينتهي بموجبه عقد إيجار الملك الوقفي قبل انتهاء مدته بسبب وفاة المستأجر، وذلك بنص المادة 29 منه التي تنص على أنه: في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانونا وينتقل هذا الأخير إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول و هذا لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار، وذلك مراعاة لمضمون العقد الأولي³. هو ما جاء كذلك في نص المادة (10) من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي.

و الفسخ يكون من قبل وكيل الأوقاف باعتباره السلطة المكلفة بتحضير عقود الأوقاف، و يتم إعادة تحرير عقد إيجار وقفي لصالح الورثة وجوبا ما لم يتنازلوا على ذلك⁴. وهو ما أكدته 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 المدة و يفسخ قانونا عند وفاة المستأجر، وأنه يعاد تحرير عقد الإيجار، وجوبا، لصالح ورثة المستأجر للمدة المتبقية طبقا لنص للمادتين 27 و 29 من المرسوم التنفيذي 381/98⁵.

¹ - ذهب الصغير، المرجع السابق، ص31

² - خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص167

³ - عصام صبرينة، عقد التأجير كآلية حديثة للاستغلال واستثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 08 العدد 02، 2020، ص325

⁴ - حميداني نذير، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، رسالة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص57

⁵ - قرار صادر عن الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا بتاريخ 2009/01/06، الملف رقم 501842، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2009، ص188

الفصل الثاني

الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل
قانون الأوقاف

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

اقتصر قانون الأوقاف في البداية على استغلال العين الموقوفة و الانتفاع بها عن طريق عقد واحد هو الإيجار، ثم فتح المشرع الجزائري الباب أمام عمليات استغلال و استثمار و تنمية الأملاك الوقفية سواء كانت عقارات أو نقدية ، من خلال التعديلات التي أجراها على قانون الأوقاف بحيث أضاف للإيجار طرقا أخرى للاستغلال تناولها كأمثلة لطرق عديدة فبدأت المواد الخاصة بها بلفظ (يمكن) و ذلك يؤكد على بقاء الإيجار كطريق أصلي.

تختلف طرق استغلال الملك الوقفي باختلاف نوع الأملاك الوقفية المستغلة إذا كان الملك الوقفي عقارا أو نقديا، لهذا قسمت هذا الفصل إلى مبحثين في الأول تطرقت إلى استثمار العقار الوقفي(عقود استغلال الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة، والعاطلة أو البور، و استثمار الأوقاف المبنية و القابلة للبناء و المعرضة للاندثار و الخراب و أيضا استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية) و في المبحث الثاني تطرقت إلى استثمار الوقف النقدي.

المبحث الأول: استثمار العقار الوقفي

من خلال القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف¹، نجد أن المشرع الجزائري فتح الباب أمام عمليات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية سواء كانت أراضي زراعية أو عاطلة (أو بور) و هذا ما سأتطرق له في المطلب الأول، أو كانت أراضي صالحة للبناء أو مبنية أو حتى المعرضة للخراب و هذا ما سأتطرق له في المطلب الثاني ، كما أن المرسوم التنفيذي 18-213²، تناول صيغة جديدة لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تطرقت لها في المطلب الثالث.

المطلب الأول: استغلال الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة، والعاطلة أو البور

أوجد المشرع صيغ و آليات لاستغلال و تنمية الأراضي الوقفية تختلف باختلاف نوعها فإذا كانت زراعية أو مشجرة فتستغل و تنمي عن طريق عقد المزارعة و عقد المساقاة، وهذا ما سأليناه في الفرع الأول، و إذا كانت عاطلة أو بور فتستغل عن طريق عقد الحكر والذي سأتطرق له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: استغلال الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة

من نص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07-01 المعدل للقانون 91-10³، أنه يمكن أن تستغل و تستثمر الأملاك الوقفية إذا كانت زراعية أو مشجرة بأحد العقود التالية عقد المزارعة و عقد المساقاة.

أولاً: عقد المزارعة

عرفته المادة 16 مكرر 1 بأنه عقد يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من

¹ - قانون رقم 07-01 مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل و يتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 ابريل 1991 و المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، بتاريخ 23 مايو 2001.

² -مرسوم تنفيذي رقم 18 - 213 ، مؤرخ في 20 / 08 / 2018، يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 52 ، مؤرخة في 29 / 08 / 2018

³ -قانون رقم 07-01، المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد، و بناء على هذا التعريف يمكن استخلاص أن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل، و يشبه عقد الشركة من حيث أنه ينشئ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك و بأرضه، و بين المزارع بعمله، و يخول للمالك حصة من المحصول المنتج تتفاوت قيمتها إما زيادة أو نقصانا تبعا لما أنتجته الأرض من محصول مع مراعاة نوعه و فترة إنتاجه.¹

ويتميز عقد المزارعة بالخصائص التالية:

• شخصية المزارع محل اعتبار.

• إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض.

• طبيعة الأرض زراعية عراء أو مغروسة بالأشجار.

• تنتج محصولا زراعي دوريا.

• الأجرة حصة معينة من المحصول.²

للقوف على أحكام هذا العقد، لا سيما شروطه، فإنه يتعين الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية طبقا لنص المادة الثانية من قانون الأوقاف 10/91 التي تحيل عليها، فنجد أن فقهاء الشريعة الإسلامية قد حددوا لعقد المزارعة الأركان و الشروط التالية:³

1- المتعاقدان: ويشترط فيهما الأهلية الكاملة.

2- المنفعة أو العمل: ويشترط فيه ما يلي:

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

- تحديد جنس البذر المراد زرع.

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

- أن تكون المنفعة مشروعة.

¹ -رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، ص8

² -رمول خالد، الاطار القانوني التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2006، ص143

³ - بن مشرّن، المرجع السابق، ص206

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

- مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.

3-الصيغة: وهي اللفظ الدال على عقد المزارعة.¹

إن عقد المزارعة إذا توافرت أركانها و شروطه المقررة عند الفقهاء، جاز التعامل به وترتبت عليه نتائجها من صحة المعاملة، فهو يمثل صيغة اقتصادية هامة لسد الحاجيات الضرورية للموقوف عليهم.²

إن صاحب الحق في تأجير الملك الوقفي الفلاحي هو السلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لنص المادة 26 مكرر 11 من القانون 01-07، و يقصد بهذه السلطة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وهو المعمول به في عقد إيجار الملك الوقفي، أما المزارع كطرف ثان في العقد، فيشترط فيه أهلية التعاقد طبقا للقواعد العامة، مع شرط احتراف مهنة الزراعة باعتبار شخصية المزارع محل اعتبار في هذا النوع من العقود، وأن يتولى زراعة الأرض المزارع المتعاقد بنفسه ولا يجوز له التنازل إلى غيره عن حقه في زراعتها.³

يرجع في تحديد مدة عقد المزارعة إلى عقد الوقف، فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقد وقفه، وقد يكون هذا هو السبب الذي جعل المشرع الجزائري في القانون 07/01 السالف الذكر يترك الباب مفتوحا فيما يخص المدة.⁴

ويترتب على عقد المزارعة تسليم الأرض محل العقد للمستأجر لاستغلالها مع إلزامية المحافظة عليها و العناية بها بزرعها و صيانتها، و عدم التنازل عن الإيجار للغير دون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف.⁵

¹ - بن مشرّن، المرجع السابق، ص 206

² - عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام-دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، الأمانة العامة للأوقاف، الطبعة الأولى، الكويت، 2008، ص 143

³ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 134

⁴ - بن مشرّن، المرجع نفسه، ص 207

⁵ - رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، المرجع السابق، ص 9

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

ينتهي عقد المزارعة إما بانتهاء المدة المحددة في العقد كقاعدة عامة مع إمكانية أن يستمر إلى حين نضوج المحصول مع أداء الأجرة المناسبة لذلك، أو لسبب أجنبي كالقوة القاهرة، أو أسباب أخرى طارئة كموت المزارع، أو إخلال المستأجر بأحد التزاماته فيحق في هذه الحالة بفسخ العقد من طرف المكلف بالأوقاف¹، كما ينتهي عقد المزارعة بدمج الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و العمران²، و تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر3 من القانون 01-07³.

ثانياً: عقد المساقاة

هي أن تقدم الجهة المالكة للأرض الزراعية، المشجرة أشجاراً مثمرة لجهة أخرى لتقوم برعايتها وسقيها و الإشراف عليها، على أن يكون الثمر بينهما بنسبة معينة يتم الاتفاق عليها عند إبرام العقد.⁴

و قد عرفه المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 26 مكرر 1 عل أنه: " المساقاة عقد إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.

تعتبر المساقاة نوعاً متخصصاً من المشاركة في القطاع الزراعي بين طرف أول يمثله المصرف الذي يقوم بتمويل مشروعات مياه الشرب أو مشروعات الري و استصلاح الأراضي لزراعتها و تطويرها باستخدام التكنولوجيا الحديثة و من ثم إدارة مشروعات المياه و الري على مبدأ الربحية التجارية، أما الطرف الثاني فيمثله صاحب البستان أو الشريك القائم عليه بالسقي و الموالاة بخدمته حتى تتضج الثمار و الذي قد يكون طالب التمويل الذي يمتلك أرضاً و يرغب في تطويرها و زراعتها باستغلال مياهها الجوفية، أو نقل المياه إليها من موقع يتميز بغزارة مياهه.⁵

¹ - رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، المرجع السابق، ص9

² -قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة و التعمير معدل و متمم ، جريدة رسمية عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990.

³ - قانون رقم 01-07، المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر

⁴ - حسن رمضان فحلة، ترشيد استثمار الوقف لتأكيد فاعليته التنموية، مجلة الإحياء، العدد الرابع عشر، جامعة باتنة، الجزائر، ص105

⁵ -خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، طرق استغلال وتنمية و استثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتنمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية-العدد الاول، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، ص 45

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

ينعقد عقد المساقاة كباقي العقود بإيجاب و قبول و أهلية رضا سليم للطرفين، محله أرض مشجرة موقوفة، ة يكون لازما بمجرد التعاقد لا الشروع، كما أنه من العقود الموروثة لا ينتهي بموت المتعاقدين.¹

إن لعقد المساقاة أركاناً وشروطاً نوجزها فيما يلي:

1- المتعاقدان: ويشترط فيهما الأهلية الكاملة

2- العمل أو المنفعة: ويشترط فيه:

- بيان محل العمل، أي نوع الشجر أو الزرع المراد سقيه.

- تحديد صفة العمل، ويحمل غالباً على عرف البلد، أو يحدد عند التعاقد.

3- المشروط في العامل: ويشترط فيه تحديد نصيب العامل، ويكون معلوماً، و هو جزء من الغلة.

4- الصيغة: وهي اللفظ الدال على المساقاة، مثل "عاملت" و"ساقيت" أو بما يدل عليه العرف من صيغ على المساقاة.²

أسباب انقضاء المساقاة هي نفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة، غير أن تحقق أسباب طارئة تكون دافعا إلى إنهاؤها أو فسخ العقد المبرم ما بين مؤجر الأرض و العامل، وإذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدء عملية البذر أو هرب العامل قبل البذر فللمؤجر حق الفسخ، غير أنه إذا هرب بعد عملية البذر فتمّ المساقاة عامل آخر مقابل أجره تخصم أجرته من نصيب العامل الهارب.³

و يكون حكم المزارعة و المساقاة كحكم الإجارة من حيث عدم جواز عقدهما بغبن فاحش، أو التعاقد بشأنهما مع المتولي نفسه أو مع من لا تقبل شهادتهم له، كما أنه تنتهي المزارعة أو المساقاة بموت المزارع أو المساقى، ولكنها لا تنتهي بموت المتولي، وإذا مات المزارع أو المساقى

¹ - خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، المرجع السابق، ص45

² - بن مشرّن، المرجع السابق، ص208

³ - رمول خالد، المرجع السابق، ص137

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

وكان الزرع و الثمر لم يزل أخضر فيقوم ورثته مقامه ويتابعون العمل إلى أن يدرك الزرع و ينضج الثمر.¹

الفرع الثاني: صيغ استثمار الأراضي الوقفية العاطلة (البور)

أجاز المشرع الجزائري استغلال و استثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور وذلك عن طريق عقد الحكر.

أولاً: تعريف عقد الحكر

قانون الأوقاف عرف الحكر في المادة 26 مكرر 2 التي ورد فيها ما يأتي: " يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس، و توريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه."²

و يظهر من هذا النص أن اللجوء إلى عقد الحكر يكون في حالة الضرورة، بأن تكون الأرض الموقوفة عاطلة أي خربة تعطل الانتفاع بها كلياً، ولا يوجد مال يستعمل في إصلاح هذه الأرض.

إن المستثمر (المحتكر) يكون ملزماً بدفع مبلغ عند إبرام العقد يساوي تقريباً قيمة الأرض، كما يلزم بدفع أجرة سنوية . و يكون للمستثمر في المقابل حق الانتفاع بما غرسه أو بناه، وهو ما يسميه الفقهاء حق القرار. إن هذا الحق ينتقل إلى الورثة في حالة وفاة المستثمر قبل نهاية العقد، غير أنه لم يرد فيها قابلية هذا الحق للتصرف فيه بالبيع، وغير ذلك من التصرفات.³

¹ - بين مشرنين، المرجع السابق، ص210

² - قانون رقم 01-07، المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر

³ - مناجلي أحمد لمين، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، العدد التاسع - جوان 2018، ص61

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

و لقد نصت المادة 26 مكرر 2 أنه يتعين مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف عند اللجوء إلى عقد الحكر لاستثمار العقار الوقفي، وهذه المادة الأخيرة ورد فيها ما يلي: " كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير.¹"

ويظهر من هذا النص أن البناء أو الغراس الذي يقيمه المحتكر في أرض الوقف لا يكون ملكا له، بل يكون ملكا للوقف²، وهذا يتعارض مع ما يقوله الفقهاء بأن المحتكر يملك ما بناه أو غرسه دون أن يملك الأرض، ويكون له حق التصرف في ملكه، غير أن المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 2 لم يجعل للمحتكر حق التصرف في البناء أو الغراس، مما يؤكد أن إرادة المشرع الجزائري اتجهت إلى عدم الأخذ بما يراه الفقهاء، و يبرر البعض ذلك بالحفاظ على وحدة الوقف.³

ثانيا: شروط الحكر

يجب لصحة عقد الحكر توفر شروط معينة نصت عليها المادة 26 مكرر 2، وشروط أخرى وضعها الفقهاء، و تتمثل الشروط المطلوبة لصحة عقد الحكر فيما يأتي:

- أن تقتضي الضرورة اللجوء إلى الحكر، وتكون الضرورة في حالة تعرض العقار الوقفي للخراب أو أن تكون الأرض الموقوفة بورا، وأصبح من غير الممكن الانتفاع بالعقار.⁴
- أن لا يكون هناك مال للوقف ينفق منه على عمارته، فإن كان هناك مال يكفي لإصلاح الوقف وصيانته لم يجز اللجوء إلى الحكر.
- أن لا يوجد من يستأجر العقار إيجارا عاديا بأجرة معجلة تنفق في عمارة العقار الموقوف، و ذلك لأن الإيجار العادي أفضل للوقف، فهو لا يرتب حق قرار للمستأجر.

¹ - قانون رقم 91-10، السالف الذكر.

² - بين مشرئين، المرجع السابق، ص 224

³ - مناجلي أحمد لمين، المرجع السابق، ص 61

⁴ - خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، المرجع السابق، ص 45

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

- أن يكون الحكر لمدة معينة، غير أن المادة 26 مكرر 2 لم تبين ما هي مدة الحكر.¹
- أن لا يوجد للوقف غلة يمكن بها إعادة عمارته و يكون لناظر الوقف حق تعديل مقدار الأجرة إذا غلت الأجور أو رخصت لتبقى مساوية لأجرة المثل.²
- الشكلية و بتوافر ركن التراضي بين المتعاقدين، الممثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف مؤجر و المستأجر للملك الوقفي، إذ يشترط فيه الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر، حتى يكون به حجة في مواجهة الغير، طبقاً للمادة 324 مكرر 1 و المادة 793 من القانون المدني، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/11/15 المحدد لشكل و محتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية.³

ثالثاً: آثار عقد الحكر

يترتب على عقد الحكر حقوق للمحتكر تتمثل في حق الحكر، و هو حق عيني أصلي في الأرض المحتكرة، تخول للمحتكر الانتفاع بجميع وجوه الانتفاع شريطة أن تؤدي الأعمال التي يقوم بها إلى تحسين الأرض الموقوفة، و التزامات على المحتكر تتمثل في دفع الأجرة التي مستحقة الدفع نهاية كل سنة، والالتزام بجعل الأرض صالحة للاستغلال، و في حالة عدم التطبيق يجوز للمحكر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين.
و ينتهي عقد الحكر بانتهاء مدته، أو هلاك العين المحتكرة، أو موت المحتكر قبل تنفيذ التزاماته، و بزوال صفة الوقف على الأرض المحتكرة، كإبطال الوقف أو استبداله، كما يمكن أن ينتهي عقد الحكر بفسخه.⁴

¹ - مناجلي أحمد لمين، المرجع السابق، ص61

² - خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، المرجع السابق، ص45

³ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2003، يحدد شكل و محتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية، الجريدة الرسمية عدد 71، صادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2003

⁴ - رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، المرجع السابق، ص15

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

المطلب الثاني: استثمار الأوقاف المبنية أو القابلة للبناء و المعرضة للاندثار

نص المشرع الجزائري على عقود استغلال الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء (الفرع الأول) و كذلك الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار (الفرع الثاني)، و هذا في المواد 26 مكرر 5 إلى المادة 26 مكرر 7 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم.¹

الفرع الأول: استثمار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء

أجاز المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 5 والمادة 26 مكرر 6 استغلال الأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء بواسطة عقد المرصد وعقد المقاوله وعقد المقايضة.

أولاً: عقد المرصد

هو عقد يسمح بموجبه الاتفاق بين إدارة الأوقاف ومستأجر الأرض الوقفية للقيام بإصلاح تلك الأرض وعمارتها مقابل استغلال تلك الأراضي واستثمارها، وتكون كل النفقات دينا مرصدا على إدارة الوقف.²

وقد عرف زهدي يكن عقد المرصد بأنه : المرصد هو الدين الثابت لمستأجر عقار الوقف المأذون له من قبل المتولي بالإنفاق على العمارة الضرورية لذلك العقار ، لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها و الرجوع على الوقف يعمر بها والرجوع على الوقف بما أنفقه من ماله بعد ثبوته في وجه الناظر ، وثبوت أن العمارة ضرورية ، والصرف (الإنفاق) صرف المثل.³

ويلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لعقد المرصد ولكن نص عليه في المادة 26 مكرر 5 على أنه « يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء ، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام - 1411هـ الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه ».

¹ - قانون رقم 01-07، المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر.

² - عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، ص392

³ - زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة والنشر، بيروت، بدون سنة نشر، ط 1، ص 178

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

إن عقد المرصد لا يعطي لصاحبه إلا حقا شخصيا وهو حق الدائنية، عكس عقد الحكر الذي يعطي لصاحبه حقا عينيا.

و المرصد هو إيجار للوقف من نوع خاص، فهو عبارة عن عقدين متداخلين في عقد واحد فهو من جهة دين في ذمة، وهو تأجير للوقف من قبل صاحب المرصد بهدف تعميمه، فيقع عن عاتق صاحب المرصد التزامات ويترتب له حقوق على الوقف.

و المرصد ينعقد بالطرق العادية عن طريق التراضي، على أنه يشترط فيه الكتابة باعتباره دينا على الوقف.¹

إن عقد المرصد لا يترتب على الوقف إلا إذا:

• لم يوجد مال حاصل من الوقف: إذا وجد مال حاصل من الوقف، فلا يمكن تأجيله بطريق المرصد ويثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة والمعاينة، بأن هناك مصلحة للوقف في تأجيله بطريق المرصد.²

• وعدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة: إذا لم يرغب الناس في استئجار الوقف مدة طويلة بأجرة معجلة تنفق على تعميمه، بل يوجد من يؤجره بأجرة ينفقها على عمارته وإصلاحه على أن يكون ما أنفقه دينا مرصدا على العقار الموقوف.³

و يترتب على عقد المرصد التزامات و حقوق للمستأجر(المرصد له). فيلتزم بانجاز البناء المتفق عليه على الأرض الموقوفة محل عقد المرصد، و يدفع الأجرة التي يستقطع بعضها من أصل الدين و يدفع البعض الآخر للناظر، كما يحق للمستأجر حق استغلال إيرادات البناء وفقا لما نصت عليه المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07.⁴

¹ - بن قوية سامية، النظام القانوني لاستثمار و استغلال وتنمية الأملاك الوقفية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر ص329

² -زهدي يكن، المرجع السابق، ص178

³ -المرجع نفسه، ص 179

⁴ - قانون رقم 01-07، المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

و الحق في التنازل عن حقه في استغلال إيرادات البناء التي رصدها للوقف، بإذن من المتولي، و للورثة حق انتقال حق المرصد إليهم، بعد وفاة صاحب حق المرصد قبل استيفائه لقيمة الاستثمار.

انتهاء حق المرصد يكون وفقا للطرق العامة التي تنتهي بها العقود، و باستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة استثماره على العين الموقوفة.¹

ثانيا: عقد المقاولة

أجاز أيضا المشرع الجزائري صراحة في الفقرة الأولى من المادة 26 مكرر 6 من القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي سنة 2001 المعدل لقانون الأوقاف ، صيغة التعامل في الأملاك الوقفية بعقد المقاولة أو ما يسمى بعقد الاستصناع، وذلك من حيث استغلال واستثمار وتنمية تلك الأملاك الوقفية ، وقد أخضع المشرع أحكام المقاولة المنصوص عليها في المواد من 549 إلى 570 من القانون المدني ، هذا وقد عرفت المادة 549 عقد المقاولة « بأنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر »: أما المادة 562 من القانون المدني فقد نصت على أنه « إذا لم يحدد الأجر وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات الما قول»

و تتمثل هذه الصيغة الاستثمارية في شراء عقار يبني على الأرض الوقفية بثمن مؤجل، و تعلن إدارة الأوقاف من جهتها بأنها على استعداد للسماح لجهة تمويلية أن تبني بناءا على أرضها، يكون ملكا للجهة التي تبنيه، لكن باستعداد إدارة الوقف لشراءه بعد اكتماله من الجهة التي بنته بثمن مؤجل، حيث يقسم هذا الثمن إلى أقساط تدفعها سنويا، و تكون أقل من الأجرة المتوقعة من تأجير هذا البناء.²

¹ - رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، المرجع السابق، ص12

² - قنفوذ رمضان، نظام الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص129

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

ثالثا: عقد المقايضة

هو عقد يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض، وهو نوع من عقود المعاوضة التي يتحصل بموجبها كل من العاقدين على مقابل ما يقدمه، وهذا ما نصت عليه المادة 26 مكرر 6 بأن : « عقد المقايضة عقد يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض ، مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، وهذا تطبيقا أيضا للمادة 58 من القانون المدني «عقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما» .

و وضع المشرع شروطا محددة نصت عليها المادة 24 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف وهي:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه.
- حالة الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام، وذلك في حدود ما تسمح به أحكام الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة العامة في العقار الموقوف وانتهاء إتيان بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.
- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.¹

الفرع الثاني: طرق استغلال الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار

يتم استثمار وتنمية الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب عن طريق عقد الترميم والتعمير الذي نصت عليه المادة 26 مكرر 6.

¹ - قانون رقم 91-10، السالف الذكر

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

أولاً: مفهوم عقد الترميم أو التعمير

1- عقد الترميم

يقصد به إصلاح البنايات أو إعادة بناء جزء من أسوارها أو أسقفها أو تجصيص جدرانها و يلاحظ أن غالبية العقارات الوقفية المبنية قديماً تحتاج إلى ترميم باستمرار بحكم المواد المستعملة في البناء آنذاك ، وهذا العقد يكون بين المستأجر و إدارة الأوقاف و هو عبارة عن عقد بسيط تتحدد فيه شروط والتزامات كل طرف وخاصة ما تعلق منها بالمواد المستعملة في الترميم كأن لا يستعمل مثلاً خزف صحي مستورد باهظ الثمن أو أبواب خشبية من النوع الرفيع ، فينبغي أن تتحدد في العقد كل الاتفاقات والأشغال المقرر القيام بها على أن تخصم تلك المصاريف من مبلغ الإيجار و هذا يكون بواسطة المعاينة المادية وتحرير محضر عن ذلك من قبل أعوان الأوقاف المكلفين أو بواسطة محضر قضائي ، وهو ما لم يشر إليه المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 7 ، أما إذا تمت الترميمات على واجهة المحلات أو السكنات فإنها تحتاج إلى رخصة من طرف السلطات المحلية المختصة كالبلدية بمكان تواجد العقار.¹

2- التعمير

يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالتعمير المنصوص عليه في المادة 26 مكرر 7 فيبدو أنه أورده خطأ بالنسبة للعقارات المبنية المعرضة للاندثار والخراب.² لقد نصت المادة 51 من القانون 29/90 المعدل والمتمم التي تنص أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير وأن تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة "وهذه الأخيرة لا تسلم إلا على الأراضي الغير المبنية.³

¹ - عبد المالك رابح، المرجع السابق، ص395

² - المرجع نفسه، ص395

³ - قانون 29/90 المعدل والمتمم، السالف الذكر

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

يقصد بعقد الترميم والتعمير قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد إيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم والتعمير، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم والتعمير إلى المستأجر على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعند استهلاك مبلغ الترميم والتعمير يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها أو تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو التزام.¹

لا يمنح عقد الترميم والتعمير صاحبه أي حق على ما قام به من ترميم وتعمير، إلا حقا شخصيا، أي حق الدائنية فيمكنه المطالبة بما صرفه في إصلاح الوقف، فإذا فسخ العقد يلتزم الناظر بأن يدفع مبلغا مساويا لما زاد في ثمن العقار الموقوف التي قام بإصلاحها.² ويبرم عقد الترميم و التعمير وفقا لشروط، و المتمثلة في المحل الذي يجب أن يكون من العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب و الاندثار، إضافة إلى عدم إمكانية تأجير الملك الوقفي إيجارا عاديا، و عدم وجود مال حاصل يعمر به الوقف.³

ثانيا: آثار عقد الترميم أو التعمير

يترتب على عقد التعمير و الترميم إلزامية دفع قيمة الترميم و التعمير من طرف المستأجر و المحددة حسب درجة خراب الملك الوقفي، و لا يقوم المستأجر بعملية الترميم و التعمير بنفسه، بل يدفع قيمته فقط للناظر الذي يتولى العملية، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة باعتبار العقد عقد إيجار مع خصم قيمة الترميم و التعمير التي دفعها المستأجر مع مبلغ الإيجار، مع بقاء الأجرة ثابتة.⁴

¹ - سديار ماهر، إستغلال و تنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجا)، مجلة صوت القانون، جامعة محمد الشريف، سوق أهراس، المجلد السابع، العدد 01، ماي 2020 ص270

² - لحرش فضيل، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة التراث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 17، ص142

³ - رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، المرجع السابق، ص13

⁴ - المرجع نفسه، ص13

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

و يثبت للمستأجر حق استغلال الملك الوقفي الذي قام بترميمه وفقا لطبيعته و نوعه، وهو حق لا يجوز له التنازل عنه و توريثه، كما يحق لورثته المطالبة بتسديد الديون التي على الوقف لمورثهم، و يحق لهم تجديد عقد الترميم و التعمير لصالح ورثته وجوبا إلى اكتمال استهلاك قيمة التعمير و الترميم قياسا على الإيجار العادي.¹

و ينتهي عقد الترميم والتعمير بانتهاء مدة استهلاك قيمة الترميم والتعمير وقد ينقضي بتسديد الدين المترتب على الملك الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

وينتهي عقد الترميم طبقا للقواعد العامة لانتهاء عقود الإيجار كاتحاد الذمة وهلاك العين والفسخ، مادام المشرع الجزائري لم يحدد حالات انتهائه كعقد خاص.²

المطلب الثالث: عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في

ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213

نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية التي تتم بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر. وتهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، إلى ضمان تامين هذه الأملاك وتتميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف. يتم إعداد عقد الاستغلال بواسطة السلطة المكلفة بالأوقاف. يخضع عقد الاستغلال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.³

تنظم عملية استغلال الأملاك العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مجموعة من الشروط (الفرع الأول) و الإجراءات (الفرع الثاني) التي يتم بموجبها إبرام صفقة استغلال العقار الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف

¹ - رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، المرجع السابق، ص13

² - إشيوي عماد و منار صبرينة ، طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مجلة الاقتصاد والقانون، جامعة سوق أهراس، 2020، ص15

³ - مرسوم تنفيذي رقم 18-213 مؤرخ في 20 غشت /أوت 2018، يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 29 غشت /أوت 2018.

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

الفرع الأول: شروط استغلال العقار الوقفي التي اقراها المرسوم التنفيذي 213/18

في إطار استغلال أمثل للعقارات الوقفية، حدد المرسوم التنفيذي 213-18 جملة من الشروط نذكرها فيما يلي:

- وجود عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر.¹ أي استثمار العقار الوقفي العام يكون بموجب عقد بين شخصين من أشخاص القانون العام أو شخصين احدهما عام و الآخر خاص، وفي هذه الحالة يكون بين السلطة بالأوقاف و المستثمر.²

- يبرم عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بين السلطة المكلفة بالأوقاف و كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري، إذ يمكن لكل منهما الترشح للاستفادة من العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار قصد استغلالها.³

- ينبغي أن يكون محل الصفقة عقارا وقفيا عاما، وبهذا استثنى المشرع الأوقاف الخاصة و أوقاف النقود أيضا⁴؛ بحيث تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العقارية العامة المبنية أو غير المبنية، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما.⁵

- أدنى مدة لاستغلال العقار الوقفي 15 سنة وأقصاها 30 سنة، قابلة للتجديد على أساس العائد الاقتصادي من المشروع، للمستثمر أو أحد ذويه.⁶

¹ -المادة 05 من المرسوم التنفيذي 213-18 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، السالف الذكر

² - زريقي امينة و بن عزوز فتيحة، شروط و صيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجلة نوميروس الأكاديمية، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد الثاني/ العدد الثاني 2021، ص64

³ -المادة 06 من المرسوم التنفيذي 213-18، السالف الذكر

⁴ -عبيشات أمينة و عماري براهيم، تمييز الأملاك الوقفية في الجزائر و أثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 213-18، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد 05 /العدد:02، 2019، ص18

⁵ -المادة 02 و المادة 07 من المرسوم التنفيذي 213-18، السالف الذكر

⁶ -المادة 08، من المرسوم التنفيذي 213-18، السالف الذكر

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

إن تحديد مدة الاستثمار بمدة لا تقل عن 15 سنة من شأنها أن ترهن العديد من الاستثمارات المهمة و التي لا تستلزم أو لا تتطلب هذه المدة الطويلة، و بالتالي كان على المشرع ترك تحديد مدة الاستثمار مرتبط بواقع و طبيعة الأملاك العقارية الوقفية، حتى يوسع و ينوع من دائرة استثمار الأملاك الوقفية و تتميتها.¹

- يلتزم المستثمر بدفع بدل إيجار سنوي، وذلك إبتداءا من تاريخ التوقيع على العقد، وتحدد قيمة ذلك وفقا لمقتضيات السوق العقارية، وهذا خلال مرحلة الإنجاز، أما بالنسبة لمرحلة الاستغلال فيتعين على المستثمر تسديد نسبة مئوية، تتراوح قيمتها ما بين 1% إلى 8% على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية.²

- ينبغي أن يكون المشروع الاستثماري الوقفي مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير والقواعد المعمول بها في مجال العمران وحماية التراث الوطني وقواعد النظافة وحماية البيئة.³ و يجب ألا يخل المشروع بأي حال من الأحوال بقواعد الأمن والنظام العام والسكينة والصحة العموميتين.⁴

- يتوجب على المستثمر الفائز بالصفقة احترام تخصيص العقار الوقفي واستعماله فقط للأغراض المحددة في دفتر الشروط، بحسب ما هو مقرر في نص المادة الثانية من الملحق الأول والملحق الثاني من هذا المرسوم أولهما يتعلق بنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق العروض، والثاني منهما يتعلق بنموذج دفتر الشروط الخاص بانجاز مشاريع استثمارية ولكن عن طريق التراضي.⁵

¹ - عقوني محمد و ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد الرابع، العدد الأول، مارس 2019، ص 136

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 18-213، السالف الذكر

³ - طيب عائشة وكحيل حكيم، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية و غير المبنية-قراءة في المرسوم رقم 18-213، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي، البلدة، العدد 14 سنة 2021، ص 116

⁴ -مصطفاوي عايدة و مجاجي منصور، شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي لتمازاست، الجزائر، المجلد 11 العدد 02 سنة 2019، ص 111

⁵ - المادة 02 من الملحق الأول و الثاني من المرسوم التنفيذي 18-213، السالف الذكر

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

الفرع الثاني: كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لمشاريع استثمارية

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، بعملية مباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.¹ كقاعدة عامة يتم استثمار العقار الوقفي العام عن طريق تقديم عروض، و استثناءا بالتراضي.² أولا: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض

حسب المادة(12)و (13) من المرسوم التنفيذي رقم18-231 و وفقا للمادة(2)و(9) من نموذج دفتر الشروط الأول الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 فإن تقديم العروض القصد منه فتح باب المنافسة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف؛ فالقاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تكون بموجب تقديم طلب العروض، و هذه الطريقة في التعاقد ما هي إلا تجسيد لمبدأ المساواة بين المتنافسين و الذي يعد أحد أهم الضمانات في مجال إبرام الصفقات العمومية.³ وهو إجراء يهدف لانتقاء أفضل عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف؛ و ذلك بالاعتماد على المعايير المعمول بها في مجال الاستثمار مع مراعاة انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية.⁴

يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم عروض، بناء على اقتراح الوالي المختص إقليميا، بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف.⁵

¹ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي18-213، السالف الذكر

² - المادة 12، من المرسوم التنفيذي18-213، السالف الذكر

³ - عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، دون سنة النشر، ص205

⁴ - جبدل كريمة، استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، حوليات جامعة الجزائر1، المجلد:35، العدد 01 سنة 2021، ص 254

⁵ - إشوي عماد و منار صبرينة، المرجع السابق، ص25

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

يتم الإعلان عن الاستثمار في صحفيتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية و الأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض، و يتم سحب دفتر الشروط لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، وتقديم ملف حسب ما حددته المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم، ويترتب على إيداع العرض في الآجال المحددة، قبول المتعهد البنود والأعباء المذكورة في دفتر الشروط.¹

تحدث على مستوى كل ولاية لجنة فتح وتقييم العروض المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تكون مهمتها:

- فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين للاستثمار.
 - دراسة العروض المقدمة وتقييمها، على مرحلتين: الانتقاء الأولي والانتقاء النهائي.
 - انتقاء أحسن عرض تقني ومالي لفائدة الأوقاف، على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار.
 - تتكون اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله من:
 - المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف.
 - المدير الولائي للأملاك الدولة.
 - المدير الولائي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء .
 - المدير الولائي للثقافة .
 - المدير الولائي للبيئة .
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع
- يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها بالنظر إلى كفاءاته.²

¹ - مصطفى عايدة و مجاجي منصور، المرجع السابق، ص112

² - حددت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، تشكيلة اللجنة، ص9

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

يلاحظ على هذه اللجنة من حيث التكوين أنها تضم ممثلين عن عدة قطاعات وزارية و الذي يعد من بينهم المدير الولائي لقطاع الشؤون الدينية و الأوقاف و يرأسها الوالي، ولا يترأسها ممثل الوقف العام. و هذا يعني أنه يكون له صوت كغيره من أعضاء اللجنة.¹

تتولى المصالح الولائية لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي.²

يرفع الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف .³

بعد ذلك يتم إبرام عقد الاستثمار بين مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية والمستثمر المستفيد، الذي يتوج بإعداد دفتر شروط يحدد وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 18-213. يبرم عقد الاستثمار لمدة أداها 15 سنة و أقصاها 30 سنة، قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، تسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد و يتم تجديد العقد ضمنا لفائدة المستثمر المستفيد أو لذوي حقوقه، إلا إذا عبر عن رغبته في عدم التجديد كتابيا سنة قبل انتهاء مدة العقد، ويمكن بمناسبة تجديد العقد، مراجعة بنوده، لا سيما الأحكام المالية منها، تحقيقا لمصلحة الوقف.⁴

ثانيا: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي

تعتبر صيغة التراضي إجراء لإبرام الصفقة العمومية يسمح بتخصيصها لمتعاقد واحد دون الدعوة للمنافسة. و في إطار أحكام المرسوم رقم 18 / 213، نص المشرع على اعتماد صيغة التراض في إبرام العقد كاستثناء على القاعدة العامة المتمثلة في إجراء تقديم العروض، و لا شك أن ذلك مرتبط بحالات توجب اعتماد هذه الصيغة، وقد ذكر المشرع حالتين.⁵

¹ - جليل كريمة، كليات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، دفاقر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المجلد 12، العدد 01 سنة 2020، ص353

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السالف الذكر

³ - المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم 18-213، السالف الذكر

⁴ - مصطفى عايدة و مجاجي منصور، المرجع السابق، ص113

⁵ - بوشنافة جمال و لعميري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، ص1495

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية و مردودية كبرى للأملاك الوقفية أو ذات بعد وطني أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي.

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية، على عقارات و قفية تتناسب مع إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة .

يتم الترخيص باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.¹

يختلف أسلوب التراضي عن أسلوب تقديم لعروض، باعتباره أسلوب إبرام يقوم أساسا على تحرير المصلحة المتعاقدة من القواعد الإجرائية المعروفة في المناقصة و تمكينها من اختيار المتعاقد معها دون التقيد بشكليات أو إجراءات محددة، الأمر الذي يفتح لها سبيل التعاقد و التفاوض مع من تراه قادرا و مؤهلا للقيام بالعملية التي ترغب في انجازها، و من هنا تظهر مرونة الدعوة للتعاقد في أسلوب التراضي مقارنة بتقديم العروض.²

يحدد دفتر الشروط المتعلق باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، وفق الشكل النموذجي.³

¹ - إيشوي عماد و منار صيرينة، المرجع السابق، ص25

² - عقوني محمد. و ماجري يوسف، المرجع السابق، ص136

³ - للتفصيل أكثر أنظر الملحق الثاني من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 السالف الذكر، المتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.

المبحث الثاني: استثمار الوقف النقدي

يعتبر الوقف النقدي من الصور المستحدثة في نظام الوقف، و نظرا لما يحققه من فعالية لتمويل الوقف و مساهمته لتطور اقتصاد الأمم أخذت المؤسسات الوقفية الحديثة بمسألة وقف النقود كونها ذات أهمية خاصة، تتلاءم مع حاجات الوقت الحاضر و تسهم في إعادة الدور المهم للوقف في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، ولا تتحقق هذه الغاية إلا إذا أحسن استثماره وتنميته، ولهذا تطرقت في المطلب الأول إلى مفهوم الوقف النقدي، و في المطلب الثاني إلى أساليب استثماره التي اقرها المشرع الجزائري في القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، وفي المطلب الثالث إلى معوقات استثمار الوقف النقدي.

المطلب الأول: مفهوم الوقف النقدي

لتحديد مفهوم الوقف النقدي فان ذلك يقتضي تعريفه (الفرع الأول) و أهميته (الفرع الثاني) و ضوابط استثماره (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الوقف النقدي

هو حبس مبلغ من المال، و الذي يتم على أساسه إنشاء الوقف الذي يوجه إلى خدمة المجتمع عامة، أو يكون مخصصا لفئات خاصة من المجتمع حسب غرضه.¹ أو هو وقف مبلغ من المال يكون موجها لإقراض الفئات المحتاجة إلى تمويل، كما يمكن أن يستثمر هذا المال و تستخدم الأرباح الناتجة استثماره لخدمة غرض الوقف الذي حدده الواقف، فوقف النقود يكون إما للقرض الحسن أو للاستثمار، و يمكن تعريف وقف النقود بأنه حبس النقود و تسهيل منفعتها المتمثلة في الأرباح الناتجة عن استثمارها.²

¹ - جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة شهادة الماجستير، فرع علوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، 2014، ص32

² - ذبيح سفيان، استثمار الوقف النقدي في التشريع الجزائري "الضوابط و الآليات"، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة المدية، الجزائر، المجلد 04،

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

الفرع الثاني: أهمية الوقف النقدي

- للوقف النقدي دور مهم في تجسيد دور الوقف التنموي، و فيما يلي عرض مختصر لأهميته:
- سهولة إنشائه لقيامه على النقد، الذي يمتلكه أغلب النَّاس، ويمكن بذل القليل، والكثير منه، بخلاف الأراضي و العقارات التي قد لا يسع الكثيرين وقفها.¹
 - تأثيره التنموي قد يكون أكثر من غيره من حيث إسهامه في أنشطة إنتاجية مختلفة في مرحلة استثماره.
 - يوفر وقف النقود موارد وأموال وقفية لإقامة مشروعات اقتصادية واجتماعية تساعد في دفع عجلة التنمية الشاملة والمستدامة.
 - إن وقف النقود ساهم في تفادي معظم المشكلات التي واجهت وقف العقار من حيث غلاءه وارتفاع تكاليف صيانتة ومحدودية طرق استثماره وصعوبة بيعه إذا قلت منافعه، بحيث الوقف النقدي لا يؤدي إلى تجميد الثروة وحبسها عن الجريان، بخلاف وقف العقار، مما أعطى حركية كبيرة في الوقف الخيري.²
 - تعدد أغراض ومجالات استثمار الوقف النقدي.
 - تعظيم و تنمية رأس المال و هو مقوم معتبر لإنشاء مشاريع وقفية كبرى و أكثر فعالية مما يساعد قطاع الأوقاف على دخول مجال أوسع من الأنشطة الإنتاجية.³
 - وقف النقود فيه حل لكثير من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والتعليمية والصحية التي تصيب المجتمع المعاصر، و فيه أيضا ضمان بقاء المال ودوام الانتفاع به و الاستفادة منه مدة طويلة وذلك باستثماره وصرف ريعه في أوجه الخير والبر.⁴

¹ -ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص101

² -حديدي آدم و حمودة أم الخير، نحو تفعيل دور الوقف النقدي في تحقيق العائد الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر، مجلة دراسات العدد الاقتصادي، جامعة الأغواط، المجلد: 11، العدد 01، جانفي 2020، ص437

³ -ذبيح سفيان ، المرجع نفسه، ص 101

⁴ - عابدية مريم و بن عبد العزيز محيي الدين، الوقف النقدي و سبل استثماره الحديثة (الصكوك الوقفية أنموذجا)، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، المركز الجامعي أفلو، الجزائر، العدد الثالث، جوان 2020، ص84

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

الفرع الثالث: ضوابط استثمار الوقف النقدي

أقر الفقهاء مجموعة من الضوابط التي يجب مراعاتها عند استثمار أموال الوقف من بينها

مايلي:

أولاً: المشروعية

بأن تكون عمليات استثمار أموال الوقف مطابقة لأحكام الشريعة، ولا يصح أن تسعى لاستثمار الوقف وزيادة غلته، وريعه بالوسائل المحرمة، لأنها تحبط الأجر.¹

ثانياً: اختيار مجالات الاستثمار و تنوعها

وهذا ضروري من أجل المحافظة على النقود الموقوفة وتجنبيها الزوال، وكذا الحرص على تقليل المخاطر الاستثمارية، وذلك بتنوع المشاريع والشركات... حتى لا تكون مركزة في مشروع أو مجال قد يتعرض لكوارث فتضيع أموال الوقف.²

ثالثاً: استبدال صيغة الاستثمار ومجاله حسب مصلحة الوقف

حيث يتم دراسة جدوى للمشروع الذي يساهم فيه الوقف، لان الأصل في الوقف هو تحقيق المصلحة، واستيعاب الأساليب الاستثمارية المجربة الناجحة.³

رابعاً: الحرص على المحافظة على الوقف و الالتزام بشروط الواقف

حيث يكون ذلك بالمتابعة الدائمة، الإفصاح الدوري عن عمليات استثمار الوقف النقدي، ونشر المعلومات والإعلان عنها، بما يحقق سهولة المراقبة و الشفافية في الاستثمار، وكل هذا موازاة مع الالتزام بشروط الواقف و أهدافه من الوقف بحيث لا يتنافى الاستثمار مع شرط الواقف أو تحديده، إلا للضرورة و لمصلحة الوقف.⁴

¹ - عبايدية مريم و بن عبد العزيز محيي الدين، المرجع السابق، ص84

² - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص101

³ - أحمد بن العزيز حداد، وقف النقود واستثمارها، مداخلة ضمن المؤتمر الثاني للأوقاف: الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2006م، ص42

⁴ - شرون عز الدين، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية، دراسة حالة بعض البلدان الإسلامية، اطروحة دكتوراه في الاقتصاد، تخصص نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة خيضر بسكرة، الجزائر، 2015/2016، ص44

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

المطلب الثاني: أساليب استثمار الوقف النقدي التي أقرها القانون 01-07

حسب المادة 26 مكرر 10 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف السالف الذكر، يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تنمي المال الوقفي عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة مثل: القرض الحسن (الفرع الأول) و الودائع ذات المنافع الوقفية (الفرع الثاني) و المضاربة الوقفية (الفرع الثالث)

الفرع الأول: القرض الحسن

وهو إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه¹، والملاحظ من هذه الصيغة أنها لا تعتبر استثماراً للأملاك الوقفية، لأنها لا تعود على الوقف بشئ، على اعتبار أن القرض الحسن لا يدر أي عائد.² و تلجأ السلطة المكلفة بالأوقاف إلى هذا النوع من الأساليب عادة في حال وجود فائض من مداخل الوقف و لم يتم استثماره. و وفقاً لنص المادة 26 مكرر 10 لم يتم تحديد بالتدقيق المقصود بالقرض الحسن، و لا شروط منحه، مدته، ولا صيغته، مما يترك للسلطة المكلفة بالأوقاف الحرية لذلك و لها أن تتعسف و تستعمل طرق المحاباة في منحه في غياب المعايير القانونية لمنح هذا النوع من القروض.³

يعتبر القرض الحسن من الصيغ التي انتقدت على المشرع، لذا كان من الأفضل حذف الفقرة الأولى من المادة 26 مكرر 10 لعدم دخول القرض الحسن في الاستثمار، أو يمكن تصحيح الفكرة التي جاء بها المشرع وهي التمويل بالقرض الحسن من الجمهور، و هو أن يلجأ ناظر الوقف إلى القرض الحسن من الناس، على أن تعمل مديرية الأوقاف على تنمية ممتلكاتها الوقفية، على أن يتم إرجاع المال إلى صاحبه في الآجال المتفق عليها.⁴

¹ - المادة 26 مكرر 10 الفقرة 1، قانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر

² - دهيليس سمير، الوقف ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر بناء على تجربة بعض الدول، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، شعبة علوم اقتصادية، تخصص دراسات اقتصادية ومالية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2020/2019، ص 172

³ - خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، المرجع السابق، ص 51

⁴ - بن أكلي نصير، المرجع السابق، ص 716

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

الفرع الثاني: الودائع ذات المنافع الوقفية

وهو لجوء ناظر الوقف إلى البحث عن تمويل خارجي للاستثمار وذلك على شكل وديعة لدى مؤسسة الوقف.¹

و نصت عليها أيضا المادة 26 مكرر 10 من القانون المشار إليه سابقا بقولها «...الودائع ذات المنافع الوقفية، وهي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف»²

اعتبر المشرع الجزائري أنه يمكن استغلال و تنمية المال عن طريق الادخار إذا كان الشخص ليس في حاجة إليه، على شكل وديعة تودع لدى الهيئة المكلفة بالأوقاف بغية استغلاله و تنميته في عملية الاستثمار. على أن تقوم هذه الهيئة بإرجاع الوديعة لصاحبها عندما يطلبها، إلا أن نظام الودائع ذات المنافع الوقفية يشبه عمل البنوك، فتعمل الهيئة المكلفة بالأوقاف باستثمار المال المودع في إحدى مجالاتها³، و هو إلى حد ما عمل البنوك اللاربوية (الإسلامية) لأن الوديعة عند إعادتها تكون بدون زيادة أو نقصان.⁴

هذه الصيغة في التمويل تعتمد على مبدأ التعاون و الإحسان ، وإلا كيف يقدم شخص على إيداع مبلغ من المال لدى الوقف ثم يسترجعه متى يشاء، فالوديعة الوقفية إذن هي قرض من المواطن إلى إدارة الوقف على أن يسحبه متى يشاء، وإدارة الوقف يدها يد ضمان وهي ملزمة شرعا وقانونا برد المال عند الطلب.⁵

¹ - بن أكلي نصير، المرجع السابق، ص717

² - المادة 26 مكرر 10 الفقرة 2، قانون 01-07 المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر

³ - كناية محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص176

⁴ - حميداني نذير، المرجع السابق، ص84

⁵ - بن أكلي نصير، المرجع نفسه، ص717

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

الفرع الثالث: المضاربة الوقفية

و فيها يتم استعمال بعض الأرباح الوقفية في المعاملات المصرفية مع مراعاة دوما الضوابط الشرعية للاستثمار والتي من بينها مشروعية المعاملات المصرفية.

نصت المادة 26 مكرر 10 الفقرة الثالثة من القانون رقم 01-07 على أنه (المضاربة الوقفية: وهي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/24 و المذكور أعلاه)¹، والتي تحيل على الشريعة الإسلامية لضرورة أن تكون المؤسسة المصرفية المتعامل معها معاملاتها إسلامية وهذا ما يستدعي الاستعانة بالبنوك الإسلامية في الجزائر أو خوض تجربة بنك إسلامي.²

إن تحليل ما ذكره المشرع الجزائري يقودنا لأن نستنتج أن المشرع استند إلى مبدأ الحيطة في عملية المضاربة و عدم المغامرة بالأموال الوقفية، إلا أنه من زاوية أخرى ضيق العملية لما قيدها ببعض ريع الوقف، لذا فالواجب اليوم على ناظر الوقف البحث عن صيغ جديدة للمضاربة تحقق من خلالها ربحا آمنا بعيدا عن المخاطر.³

إن أسلوب المضاربة واحد من الطرق لاستثمار الوقف في القانون الجزائري و بموجبها يتم المزج و التأليف بين عنصري الإنتاج-المال و العمل - لإقامة مشروعات اقتصادية يمولها صاحب المال و يديرها المضارب على أن يتفقا على نسبة توزيع الأرباح بينهما، أما الخسارة فيتحملها الممول إذا ثبت عدم تقصير المضارب و عدم إخلاله بشروط عقد المضاربة.⁴ لم يضع المشرع الجزائري شروطا للمضاربة في أموال الوقف و أحال ذلك لمقاصد الشريعة الإسلامية، التي نذكر منها:

¹ - قانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف، السالف الذكر

² - كنانة محمد، المرجع السابق، ص 176

³ - بن أكلي نصير، المرجع السابق، ص 717

⁴ - خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، المرجع السابق، ص 52

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

- 1- بالنسبة للعاقدين: و هما في هذه الحالة (صاحب المال)، و الواقف أو المسير للوقف (الناظر) يشترط فيهما أصلية التوكيل و الوكالة لأن المضارب يتصرف بأمر الناظر بالنسبة للوقف.
- 2- بالنسبة لرأس المال: يجب أن يكون رأس المال مقداره معلوما عند المتعاقدين، منعا لحدوث أي غرر قد يفضي إلى نزاع بين أطراف العقد، و أن يكون رأس المال عينا لا دينا في ذمة المضارب، و أن يسلم المال إلى الشخص المضارب و بقاءه في يد المالك يفسد المضاربة.
- 3- شروط متعلقة بالربح: أن يكون معلوم القدر و هذا تماشى و الوقف، لأن المعقود عليه (مال الوقف)، هو الربح و جهالته توجب فساد العقد.¹

يجوز في المضاربة الوقفية تعدد المضاربين كأن تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف باستثمار ريع الوقف لدى عدة مؤسسات مصرفية أو تجارية بشرط تحديد نصيب كل واحد من الأرباح.

إن المضاربة هي مشاركة بين رأس المال والعمل، والشكل الذي طرحت به في هذا القانون حصر في التعامل المصرفي والتجاري علما أنها أوسع من ذلك، فإذا كانت إدارة الأوقاف هي من تودع لدى المصرف مالا ليضارب به مضاربة شرعية فنحن هاهنا أمام إشكال كبير وواقعي، وهو أن الصيرفة الجزائرية ربوية بنسبة كبيرة، اللهم إلا ممارسة بنك البركة الجزائري، فكان الأجدر أن يوضح القانون أن المضاربة التي يقصدها هي المضاربة الشرعية مع البنوك الإسلامية فقط، أو البنوك الجزائرية التي تفتح فروعاً إسلامية لها. أما بالنسبة للتعامل التجاري الذي يطرحه القانون فلا يجب أن نغفل المخاطر الكبيرة التي تحيط بمثل هذه الاستثمارات حتى في المجال العقاري.

بينما لو كان التمويل بصيغة المضاربة بشكل عكسي (أي أن الأوقاف هي التي تستقبل تمويلات بصيغة المضاربة)، لكان أفضل، ذلك أنها ستكون المضارب بمال الغير، وسيمكنها هذا من التحكم أكثر في المشاريع التي تستثمر فيها، وهنا تطرح إشكالية الاختصاص والخبرة في مجال إدارة المشاريع الاستثمارية لدى إدارة الأوقاف.²

¹ - بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2005/2006، ص 126-127

² - مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مجلة علوم الاقتصاد و التسيير و التجارة، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 02، العدد 03، ص 202

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

المطلب الثالث: معوقات استثمار الوقف النقدي

إن استثمار الوقف النقدي في الجزائر يواجه العديد من المشاكل التي تعيق تطبيقه أهمها: عدم توفر نماذج معتمدة لدى إدارة الأوقاف (الفرع الأول)، عدم العمل بالصيرفة الإسلامية (الفرع الثاني)، تضخم النقود (الفرع الثالث)، و مشاكل أخرى (الفرع الرابع)

الفرع الأول: عدم توفر نماذج معتمدة لدى إدارة الأوقاف

عندما نأتي إلى التنظيمات والمذكرات والمناشير والتعليمات لا نجد أيًا منها فصل كيفية تطبيق مختلف الصيغ الاستثمارية، ناهيك عن العقود النموذجية التي يجب أن تكون موجودة لمواجهة طلبات المستثمرين، ذلك أنه حتى لو وجدها المستثمر فإن تطبيق العقد غير ممكن لعدم توفر نماذج لعقود معتمدة لدى إدارة الأوقاف الجزائرية.¹

الفرع الثاني: عدم العمل بالصيرفة الإسلامية في الجزائر

يعد هذا المشكل من أكبر العوائق التي تواجه الوقف النقدي في الجزائر، ذلك أن الصيرفة الجزائرية ربوية بشكل كبير (ماعدًا بعض الممارسات مثل بتك البركة)، و هو ما يشكل عائقًا أمام وقف و استثمار النقود بحيث يتعارض مع مشروعية الوقف و الهدف الأساسي له و هو نيل مرضاة الله، و هذا لا يتأتى بمنظومة ربوية بالكامل.²

كما أن هناك تعارض لصلاحيات الأطر الناظمة للقطاع البنكي و قطاع الأوقاف، حيث تتدرج الأنشطة البنكية تحت وزارة المالية و بنك الجزائر، بينما يندرج الوقف تحت وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.³

الفرع الثالث: تضخم النقود

يحدث ذلك أثناء تغير قيمة النقود بالارتفاع أو الانخفاض، مما يشكل خطرا على الوقف النقدي.

¹ - بن قوية سامية، المرجع السابق، ص335

² - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص110

³ - بوقنش وسيلة و بنون خير الدين، آفاق تطوير الاستثمار في الأملاك الوقفية من خلال البنوك الإسلامية في الجزائر، مجلة الاقتصاد و القانون، جامعة سوق اهراس، العدد06، جوان2020، ص 76

الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية بعد تعديل قانون الأوقاف

فتضخم العملة ينعكس سلبا على قيمة النقد الموقوف، حتى إن لم يثر ذلك اهتماما في معاملات حاضرة و استثمارات قصيرة الأجل، إلا أنه ذو أهمية كبيرة في معاملات و استثمارات طويلة الأجل، خاصة في عقد الوقف الذي يراد له البقاء.¹

الفرع الرابع: مشاكل أخرى

- عدم وجود نصوص توضيحية تبين طريقة العمل في مجال استثمار الأموال الوقفية، و خصوصا فيما يخص الصيغ المستحدثة بموجب القانون 01-07، فلم يبين المشرع الجزائري التنظيم الذي تخضع له هذه العقود مما أدى إلى عدم العمل بها.

- عدم وجود برنامج استثماري مسطر للأوقاف و نظرة واضحة له، لعدم وجود رؤية استثمارية للأموال الوقفية مبنية على دراسات علمية.²

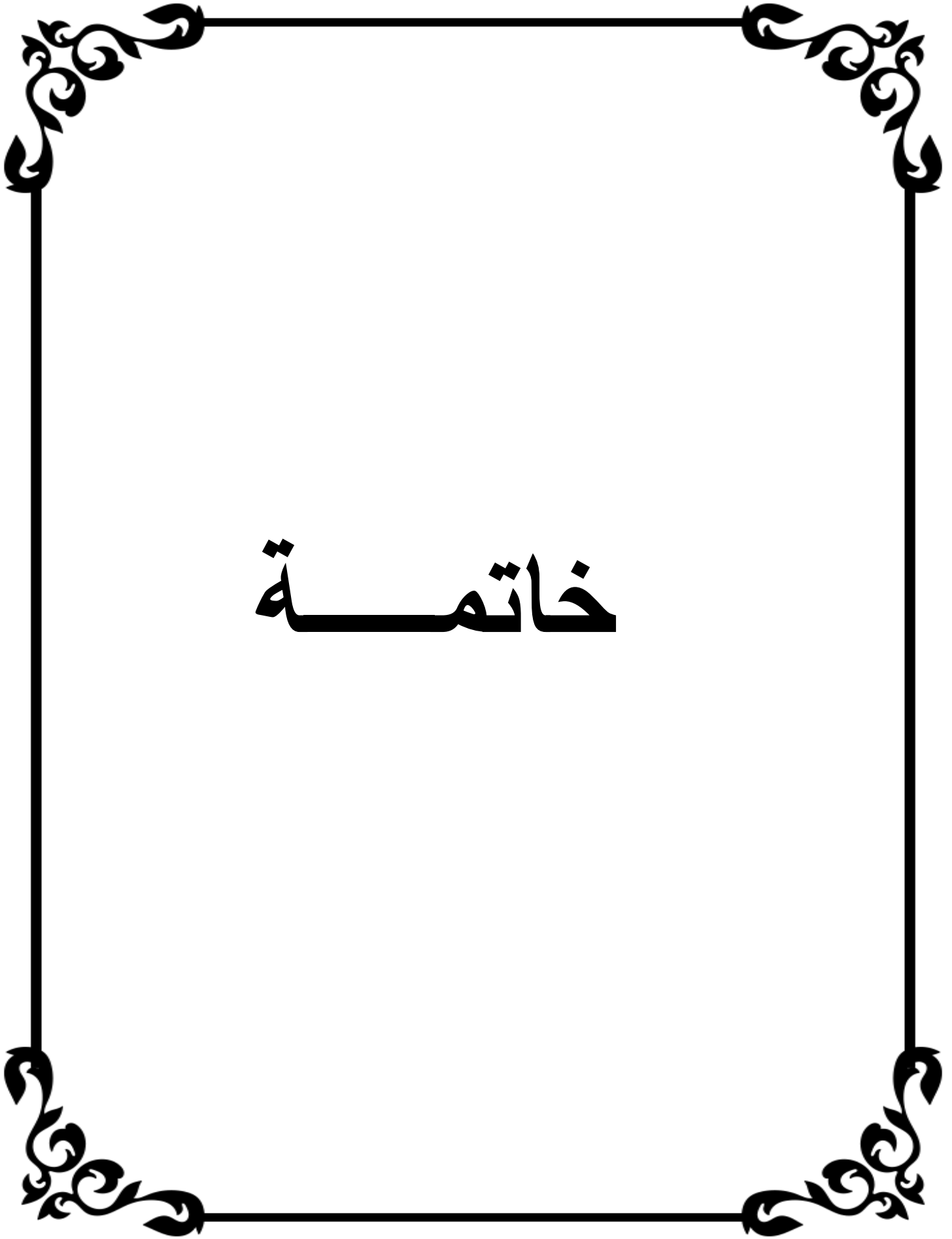
- سهولة ضياع النقود الموقوفة و تعرضها للنهب و السرقة وعدم تحري الدقة في صرفها.

- بعض الآليات التي نص عليها المقنن الجزائري بشكلها الحالي لا تعد استثمارة للوقف النقدي.³

¹ -شرون عز الدين، المرجع السابق، ص49

² - أحمد ميلي سمية، صيغ وضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة(دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث الاقتصاد و المناجمنت، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد01، العدد02، ديسمبر 2020، ص 185

³ -ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص110-111



خاتمة

إن إيجار الوقف من الصيغ التقليدية لاستثمار أملاك الوقف و هي الأكثر استعمالا في الجزائر. و تطبيقا لنص المادة 42 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم التي نصت على ما يلي: (تُوجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية) ، و أيضا تناول المشرع الجزائري إيجار الأملاك الوقفية في المرسوم التنفيذي 381/98 الفصل الثالث من المواد 22 إلى 30 منه، باعتبار الإيجار أحد الموارد الهامة للوقف. يتم بموجب طريقتين المزاد العلني كأصل (المادة 23) و التراضي استثناءا (المادة 25).

يعتبر القانون رقم 01 - 07 الأساس القانوني للاستثمار الوقفي في الجزائر، وذلك بالاعتماد على العديد من الصيغ والوسائل الاستثمارية؛ والتي ما كان منها تقليديا (كالمساقاة والمزارعة والمقاولة والحكر...)، ومنها ما كان معاصرا (كالمضاربة الوقفية، والودائع ذات المنافع الوقفية، والقرض الحسن)، ولكن ما يلاحظ على هذه الصيغ أن العديد منها لا يحقق النتيجة المرجوة من هذا التصرف التبرعي والعمل الخيري، بما في ذلك الودائع ذات المنافع الوقفية والقرض الحسن التي يسترجعها أصحابها الأصليين متى أرادوا ذلك أو في الأجل المتفق عليه.

كما تضمن المرسوم التنفيذي 18-213 عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية التي تتم بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر. وتهدف عملية استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، إلى ضمان تامين هذه الأملاك وتنميتها وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، يتم إعداد عقد الاستغلال بواسطة السلطة المكلفة بالأوقاف.

توصلت من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها :

- محدودية صيغ استثمار الممتلكات الوقفية في الجزائر من الناحية العملية، واقتصارها على الإيجار الوقفي كصيغة واحدة و وحيدة معتمدة من قبل الجهات الوصية على إدارة الأوقاف والحفاظ عليها واستغلالها واستثمارها و تنميتها.

-اكتفاء المشرع الجزائري بالنص على أساليب الاستثمار الوقفي دون التفصيل فيها و عدم توفر نماذج لعقود نموذجية معتمدة لدى الأوقاف.

- إن الآليات و الأساليب القانونية التي اقرها المشرع الجزائري صراحة لحماية الملك الوقفي من الاندثار و الضياع لم تنجح و لم تؤدي الغرض الذي قصده المشرع الجزائري نظرا لعدم إمكان

تطبيقها على ارض الواقع بسبب عدم توفر منظومة مالية و بنكية تشجع الاستثمار و التمويل في هذا المجال و بسبب تعرض الأملاك الوقفية للنهب و التخريب من طرف الأشخاص.

- عزوف المنظومة المصرفية الجزائرية عن تمويل الاستثمار في مجال الأوقاف نظرا للفكرة السائدة بعدم جدوى الاقتصادية في الاستثمار في هذا العمل الخيري.

-آليات استثمار الوقف وردت في التشريع الجزائري على سبيل المثال لا الحصر

-بعض الآليات التي نص عليها المقنن الجزائري بشكلها الحالي لا تعد استثمارا للوقف النقدي.

- تعارض لصلاحيات الأطر الناظمة للقطاع البنكي و قطاع الأوقاف، حيث تتدرج الأنشطة البنكية تحت وزارة المالية و بنك الجزائر، بينما يندرج الوقف تحت وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.

انطلاقا من النتائج التي توصلت إليها، حاولت اقتراح بعض التوصيات التي أرى بأنها قد تساهم في النهوض بالوقف واستغلاله، حتى يكون من الوسائل التي تحقق التنمية في مختلف المجالات، وهي كما يلي:

-ضرورة التسريع في استرجاع الأوقاف بتفعيل النصوص القانونية المستحدثة في هذا المجال.

-ضرورة مراجعة الصيغ المعتمدة من طرف المختصين في الاستثمار الوقفي والتمويل الإسلامي لتصحح الأخطاء الواردة فيها

-إنشاء هيئة تختص بتسيير الأوقاف العامة وإخراجها من ولاية السلطة المكلفة بالأوقاف على اعتبار وزارة الشؤون الدينية والأوقاف تعنى بالكثير من المهام مما يجعلها غير قادرة على التسيير الحسن للأوقاف العامة.

-استحداث سبل و صيغ جديدة لاستثمار أموال الوقف من أجل تأمين دخل مرتفع للصرف منه و عدم الاكتفاء بالصيغ التقليدية القديمة (الإيجار، الاستثمارات العقارية..). على أن تكون أكثر أمانا و إيجاد طرق علمية اقتصادية جديدة لتمويل و استثمار الأموال الوقفية و تنميتها و ذلك بتطبيق الأساليب الحديثة المتاحة وفقا لدراسات فقهية و قانونية تلائم الطبيعة الخاصة للمال الوقفي.

- تشجيع البنوك على تبني مشاريع استثمارية ذات طبيعة وقفية، والتأكيد على أهميتها في الاقتصاد الوطني والمساهمة في عملية التنمية المحلية.

وبالتالي فإنه على المشرع الجزائري تأطير نصوص قانونية واضحة التطبيق تتماشى مع التطورات الاقتصادية الحاصلة من جهة، وتتضمن تحفيزات للمستغل من جهة أخرى.

الملاحق

الملاحق

الملحق رقم 01: نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد الإيجار رقم:

بين

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية: المدينة

الطرف الأول

المسماة فيما يأتي (الموَجِر)

يمثلها السيد :

بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية

و

السيد (ة) :

المولودة بتاريخ : 00-00-00 ب : ولاية:

والساكن ب : بلدية - دائرة:

بصفته : مكَتْرِي

المسمى فيما يأتي (المستأجر)

الطرف الثاني

المادة 01 : يُوجِر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد

الموقع من الطرفين، الملك الوقفي الآتي بيانه :

التعيين : أرض فلاحية

الكائن (ة) ب : -بلدية - دائرة:

والمتكون (ة):

المساحة الإجمالية : 1.5 هكتار.

المساحة المبنية: 1.5 هكتار.

الملاحق

المادة 02: مدة العقد: تحدد مدة العقد كمايلي:

- ثلاث سنوات قابلة للتجديد.
بالنسبة لـ *أرض فلاحية* ابتداء من: 01-09-2011 إلى غاية: 31-08-2014
بالنسبة للسكنات الوقفية ابتداء من:/...../..... إلى غاية:/...../.....
بالنسبة للسكنات الوظيفية مدة تعيينه.

المادة 03: ثمن الإيجار

حدد ثمن الإيجار بالحروف (دينار جزائري).
(بالأرقام): 00 دج
و يدفع في نهاية كل شهر: إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية
تحت رقم: 851.200.009.752 بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن
يحق للمؤجر مراجعة ثمن الإيجار.

المادة 04: الأعباء

اتفق الطرفان-دون المساس بأعباء الصيانة و الترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو
منصوص عليه في هذا العقد، وطبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ
الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني - على مايلي:
- يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات و الإصلاحات الداخلية .
- الإصلاحات و الترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين.

المادة 05: الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف):/.....
(بالأرقام):/.....
عند التوقيع على العقد، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر و ذلك
ضمانا على محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم و الإستلام.
و لا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف و ترميم و إصلاح
الملك الوقفي عند المغادرة.

المادة 06: يخصص الملك الوقفي المؤجر نشاط..... سكن وقفي....دون غيره.
و لا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة و هذا العقد.

التزامات المتعاقدين

المادة 07: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي:

- 1 - شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، و بعدم إجراء أي تحويل على المحلات و التجهيزات المؤجرة، دون الموافقة الكتابية المسبقة و الصريحة من المؤجر.
- 2 - دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.
- 3 - السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها و كذلك الأغال اللازمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على حالها التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي ينتفع بها.
- 4 - إخلاء الملك المؤجر و تسليم مفاتيحه عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في: أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري و ذلك دون إعدار و لا إخطار مسبق من المؤجر.
- 5 - يعفى المستأجر من دفع الضرائب و الرسوم عن العقار، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، و يلتزم بالأعباء الأخرى.
- 6 - تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، و إن لم يتحقق ذلك، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه.
- 7 - عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية و المسبقة من المؤجر.
- 8 - تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد كافة الأخطار.
- 9 - عدم الإلتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه.
- 10 - عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان، إلا بعد الموافقة الكتابية من "المؤجر".
- 11 - احترام القوانين، و الآداب العامة، و حسن الجوار.
- 12 - تسديد تكاليف إيصال الكهرباء، و الماء، و الغاز، و فواتورات استهلاكها.

المادة 08: التزامات المؤجر، يلتزم المؤجر بما يلي:

- 1 - تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة.
- 2 - الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا.

المادة 09: يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون الجاري به العمل في هذا المجال.

الملاحق

فسخ العقد

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

- 01 - عدم دفع://..... من الإيجار لمدة ثلاثة أشهر على الترتيب، مع الإحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.
 - 02 - عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.
 - 03 - عدم تنفيذ المستأجر للإلتزامات الواردة في العقد.
 - 04 - تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى و أحكام المادة: 05 أعلاه..
 - 05 - إهمال الملك الوقفي و عدم صيانتة و المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.
 - 06 - عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة.
 - 07 - في حالة وفاة المستأجر، يفسخ القد بقوة القانون، و يعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعية للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يجدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك.
- المادة 11: للمستأجر حق المبادرة ف فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي، ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.
- المادة 12: عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المسيرة للأوقاف.

حرر بـ: المدية في:

توقيع المؤجر

توقيع المستأجر

الملحق رقم 02: مذكرة رقم 07/01 متضمنة التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

16 أفريل 2007

التاريخ:

الرقم: 01/م.أ.ر.ع.07

مديرية الأوقاف والزكاة
والحج والعمرة

المديرية الفرعية لاستثمار
الأملاك الوقفية

مذكرة رقم: 01

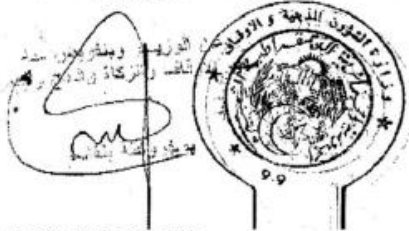
الأوقاف
للتنفيذ

إلى السادة
مديري الشؤون الدينية والأوقاف للولايات

الموضوع: التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية

- القانون رقم: 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف
 - المرسوم التنفيذي رقم: 51/03 المؤرخ في 01 فيري 2003 اتخذ لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم
 - القرار الوزاري المشترك رقم: 31 المؤرخ في 02 مارس 1999 المتضمن لإنشاء صندوق مركزي للأوقاف.
 - التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي .
 - التعليم الوزاري رقم 143 المؤرخة في 03 أوت 2003 ، المتعلق بتسيير الأملاك الوقفية .
- وعملا على ضبط وتحسين تسيير الأملاك الوقفية ، فإننا نعلمكم أن عملية التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية لا يتم إلا بين الأصول والفروع فقط ، عدا هذا فإنها غير مقبولة ، وعليكم العمل على استرجاع هذا الملك وإعادة تأجيرها عن طريق المراد العلني .

و السلام عليكم ورحمة الله وبركاته



مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية غرداية

المديرية الفرعية لاستثمار
الأملاك الوقفية

تاريخ الوصول: 14 ماي 2007

رقم التسجيل: 918

قائمة المصادر

والمراجع

المراجع:

أولاً: الكتب

• الكتب العامة:

- 1- خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر 2008.
- 2- شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار المدني في القانون المدني ، الطبعة الأولى جسور للنشر و التوزيع الجزائر، 2010.
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، المجلد السادس، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2000.

• الكتب المتخصصة:

- 1- رمول خالد، الإطار القانوني التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 2- زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة و النشر، بيروت، بدون سنة نشر.
- 3- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام-دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، الأمانة العامة للأوقاف، الطبعة الأولى، الكويت، 2008.
- 4- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة الجزائر، 2006.

ثانياً: الأطروحات و المذكرات

• الأطروحات:

- 1- بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص: القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019/2018.

2-بوضياف عبد الرزاق ، إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006/2005.

3-دهيليس سمير، الوقف ودوره في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر بناء على تجربة بعض الدول، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، شعبة علوم اقتصادية تخصص دراسات اقتصادية ومالية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة زيان عاشور الجلفة، 2020/2019.

4-شرون عز الدين، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية، دراسة حالة بعض البلدان الإسلامية، أطروحة دكتوراه في الاقتصاد، تخصص نقود وتمويل ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة خيضر بسكرة، الجزائر، 2016/2015.

5-غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

• **المنكرات:**

1-بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2012/2011.

2-جعفر سمية، دور الصناديق الوقفية في تحقيق التنمية المستدامة، مذكرة شهادة الماجستير، فرع علوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف1، 2014.

3-حميداني نذير، استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014.

4-ذهب الصغير، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص: قانون

- عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017/2016.
- 5-رحماني فريحة، قضايا الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014.
- 6-زردوم صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009.
- 7-سالمي موسى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
- 8-قنفوذ رمضان، نظام الوقف، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 9-لعمارة سعاد ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قسم القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة آكلي محند اولحاج، البويرة، 2013.

ثالثا: المقالات و الأبحاث

- 1-أحمد بن العزيز حداد، وقف النقود واستثمارها، مداخلة ضمن المؤتمر الثاني للأوقاف: الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2006.
- 2-أحمد ميلي سمية، صيغ و ضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة(دراسة حالة الجزائر)، مجلة بحوث الاقتصاد و المناجمنت،المركز الجامعي مغنية، الجزائر المجلد01، العدد02 ، ديسمبر 2020.
- 3-إشوي عماد و منار صبرينة، طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، مجلة الاقتصاد و القانون،جامعة سوق اهراس 2020.

- 4-بديار ماهر، استغلال و تنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري(عقد المقايضة نموذجاً) مجلة صوت القانون،جامعة محمد الشريف،سوق أهراس، المجلد السابع، العدد1، ماي2020.
- 5-بن أكلي نصير، صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون،جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، العدد الخامس عشر، جوان 2016.
- 6-بن اوزينة امحمد و زبيري بن قويدر، واقع استثمار الملك الوقفي العقاري عن طريق الإيجار العادي في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد 1، العدد 2017،1.
- 7-بن شرطية سناء، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم70/14 ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، العدد02.
- 8-بن قوية سامية، النظام القانوني لاستثمار و استغلال وتنمية الأملاك الوقفية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر.
- 9-بوشنافة جمال و لعميري ياسين، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة2018، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد10، العدد02.
- 10- بوفنش وسيلة و بنون خير الدين، آفاق تطوير الاستثمار في الأملاك الوقفية من خلال البنوك الإسلامية في الجزائر، مجلة الاقتصاد و القانون، جامعة سوق اهراس، العدد06، جوان2020.
- 11- بونوة عبد القادر، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213 ، مجلة صوت القانون،جامعة البليدة02، المجلد 07، العدد 03، 2021.
- 12- جيدل كريمة، استغلال العقارات الوقفية العامة المبنية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، حوليات جامعة الجزائر1، المجلد 35، العدد01 ، سنة 2021.

- 13- جيدل كريمة، كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، دفاثر السياسة و القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المجلد 12، العدد 01، سنة 2020.
- 14- حديدي آدم و حمودة أم الخير، نحو تفعيل دور الوقف النقدي في تحقيق العائد الاقتصادي و الاجتماعي في الجزائر، مجلة دراسات العدد الاقتصادي، المجلد 11، العدد 01، جامعة الأغواط، جانفي 2020.
- 15- حسن رمضان فحلة، ترشيد استثمار الوقف لتأكيد فاعليته التتموية، مجلة الإحياء، العدد الرابع عشر، جامعة باتنة، الجزائر.
- 16- خضراوي الهادي و بوناصر ايمان، طرق استغلال وتتمية و استثمار الأملاك الوقفية كحل قانوني للتتمية الاقتصادية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول جامعة عمار ثليجي، الأغواط.
- 17- ذبيح سفيان، استثمار الوقف النقدي في التشريع الجزائري"الضوابط و الآليات"، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة المدينة، الجزائر، المجلد 04، العدد 1، جوان 2019.
- 18- رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة، استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، العدد الثاني، جامعة عمار ثليجي، الأغواط. العدد 02.
- 19- زريقي أمينة و بن عزوز فتيحة، شروط و صيغ استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مجلة نوميروس الأكاديمية، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد الثاني، العدد الثاني، 2021.
- 20- طيب عائشة و كحيل حكيم، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية-قراءة في المرسوم رقم 18-213، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي، البليدة، العدد 14، سنة 2021.

- 21- عبايدية مريم و بن عبد العزيز محيي الدين، الوقف النقدي و سبل استثماره الحديثة (الصكوك الوقفية أنموذجا)، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية،المركز الجامعي أفلو، الجزائر، العدد الثالث جوان 2020.
- 22- عبد المالك رابح، الطرق الحديثة لاستثمار الوقف في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر.
- 23- عبيشات أمينة و عماري براهيم، تثمير الأملاك الوقفية في الجزائر و أثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، المجلد 05، العدد:02، 2019.
- 24- عصام صبرينة، عقد التأجير كآلية حديثة للاستغلال و استثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة،جامعة مستغانم،الجزائر، المجلد08، العدد02، 2020.
- 25- عقوني محمد و ماجري يوسف، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة المجلد الرابع، العدد الأول، مارس 2019.
- 26- غربي علي، أحكام عقد ايجار الأملاك الموقوفة في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، جامعة الجلفة، العدد 06.
- 27- لحرش فضيل، تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر، مجلة التراث،جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 17.
- 28- محمد الزحيلي، الاستثمار المعاصر للوقف، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2000.
- 29- محمد عبد الحليم عمر، الاستثمار في الوقف و في غلاته وريعه، بحث مقدم إلى الدورة الخامسة عشرة لمجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقدة بمسقط (سلطنة عمان) 9-11/3/2004.

- 30- مسدور فارس، الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مجلة علوم الاقتصاد و التسيير والتجارة، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، المجلد 02، العدد03.
- 31- مسلي نور الدين و زراري فتحي، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، المركز الجامعي بآفلو، الجزائر، العدد:الثالث، جوان 2020.
- 32- مصطفاوي عايدة و مجاجي منصور، شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي لتمايراست، الجزائر، المجلد11، العدد02، سنة2019.
- 33- مناجلي أحمد لمين ، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، العدد التاسع -جوان 2018.

رابعاً: النصوص القانونية

• تعديلات الدستور:

مرسوم رئاسي رقم 18/89 مؤرخ في 1989/02/28، جريدة رسمية 1989 عدد09 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه في الاستفتاء القانوني بتاريخ 1989/02/23، مؤرخة في 1989/03/01.

• القوانين:

- 1- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية 1990 عدد 49، مؤرخة في 1990/11/18، معدل و متمم.
- 2- قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم.
- 3- قانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 يتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، صادرة بتاريخ 08 /05/1991، معدل و متمم.

4- قانون رقم 07/01 مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل و يتم القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 و المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، بتاريخ 23 مايو 2001.

• الأوامر:

1- أمر رقم 73/71 مؤرخ في 08/11/1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية 1971، عدد 97، مؤرخة في 30/11/1971، الملغى.

2- أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

3- أمر رقم 05/07 مؤرخ في 13/05/2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-85 المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007 بتاريخ 13/05/2007.

• المراسيم:

1- مرسوم تنفيذي رقم 381/98 مؤرخ في 01/12/1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها، جريدة رسمية، عدد 90، صادرة بتاريخ 02/12/1998.

2- مرسوم تنفيذي رقم 200/2000 مؤرخ في 26/06/2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000 مؤرخة في 02/08/2000.

3- مرسوم تنفيذي رقم 10/14، مؤرخ في 10/02/2014 يتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09، مؤرخة في 20/02/2014.

4- مرسوم تنفيذي رقم 18 / 213 ، مؤرخ في 20 / 08 / 2018، يحدد شروط و
كيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية
عدد 52 ، مؤرخة في 29 / 08 / 2018.

• القرارات الوزارية:

1-قرار وزاري مشترك صادر في 02/03/1999، يتعلق بإنشاء صندوق مركزي
للأوقاف، منشور بالجريدة الرسمية العدد32، الصادرة بتاريخ 02/05/1999.

2-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2003، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري
الخاص بالأموال الوقفية، جريدة رسمية عدد71، صادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2003.

• المذكرات الإدارية:

1-مذكرة رقم 07/01 صادرة بتاريخ 16/04/2007 عن المديرية الفرعية لاستثمار
الأموال الوقفية، التابعة لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و التي جاءت تحت عنوان:
التنازل عن استغلال الأملاك الوقفية.

خامسا: الاجتهادات القضائية

قرار صادر عن الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا بتاريخ 06/01/2009، ملف رقم
501542 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2009،

الفهرس

الفهرس

الصفحة	العنوان
-	تشكر
-	إهداء
أ-1	مقدمة
5	❖ الفصل الأول: عقد الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية في ظل المرسوم التنفيذي 381/98
7	○ المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الملك الوقفي
7	▪ المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار و عناصره
7	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار الوقف
9	الفرع الثاني: عناصر عقد الإيجار الوقفي
9	أولا: أطراف عقد إيجار الأملاك الوقفية
10	ثانيا: محل عقد الإيجار الوقفي
12	▪ المطلب الثاني: كيفية إبرام عقد الإيجار الوقفي
13	الفرع الأول: طرق إيجار الأملاك الوقفية
13	أولا: الإيجار عن طريق المزاد العلني
14	ثانيا: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي
14	الفرع الثاني: اللجنة الوقفية المشرفة على الإيجار
16	○ المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار الوقفي
16	▪ المطلب الأول: الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار
16	الفرع الأول: التزامات مؤجر الملك الوقفي
17	أولا: تسليم المستأجر الملك الوقفي المؤجر وملحقاته
17	ثانيا: صيانة العين المؤجرة
18	ثالثا: عدم التعرض للمستأجر في التمتع بالعين المؤجرة
18	رابعا: ضمان العيوب الخفية
19	الفرع الثاني: التزامات مستأجر الملك الوقفي
19	أولا: الالتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي
21	ثانيا: الالتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي
23	▪ المطلب الثاني: انتهاء إيجار الملك الوقفي

الفهرس

23	الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة له
23	الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب عامة قبل انتهاء مدته
25	الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار الوقفي طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي 381/98
27	❖ الفصل الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية
29	○ المبحث الأول: استثمار العقار الوقفي
29	▪ المطلب الأول: استغلال الأراضي الوقفية الزراعية أو المشجرة، والعاطلة أو البور
29	الفرع الأول: استغلال الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة
29	أولا: عقد المزارعة
32	ثانيا: عقد المساقاة
34	الفرع الثاني: صيغ استثمار الأراضي الوقفية العاطلة (البور)
34	أولا: تعريف عقد الحكر
35	ثانيا: شروط الحكر
36	ثالثا: آثار عقد الحكر
37	▪ المطلب الثاني: استثمار الأوقاف المبنية أو القابلة للبناء و المعرضة للاندثار
37	▪ الفرع الأول: استثمار الأملاك الوقفية المبنية أو القابلة للبناء
37	▪ أولا: عقد المرصد
39	▪ ثانيا: عقد المقاول
40	▪ ثالثا: عقد المقايضة
40	▪ الفرع الثاني: طرق استغلال الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار
41	▪ أولا: مفهوم عقد الترميم أو التعمير
42	▪ ثانيا: آثار عقد الترميم أو التعمير
43	▪ المطلب الثالث: عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-213
44	الفرع الأول: شروط استغلال العقار الوقفي التي اقرها المرسوم التنفيذي 213/18
46	الفرع الثاني: كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لمشاريع استثمارية
46	أولا: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق تقديم العروض
48	ثانيا: استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي
50	○ المبحث الثاني: استثمار الوقف النقدي

الفهرس

50	▪ المطلب الأول: مفهوم الوقف النقدي
50	الفرع الأول: تعريف الوقف النقدي
51	الفرع الثاني: أهمية الوقف النقدي
52	الفرع الثالث: ضوابط استثمار الوقف النقدي
53	▪ المطلب الثاني: أساليب استثمار الوقف النقدي التي أقرها القانون 01-07
53	الفرع الأول: القرض الحسن
54	الفرع الثاني: الودائع ذات المنافع الوقفية
55	الفرع الثالث: المضاربة الوقفية
57	▪ المطلب الثالث: معوقات استثمار الوقف النقدي
57	الفرع الأول: عدم توفر نماذج معتمدة لدى إدارة الأوقاف
57	الفرع الثاني: عدم العمل بالصيرفة الإسلامية في الجزائر
57	الفرع الثالث: تضخم النقود
58	الفرع الرابع: مشاكل أخرى
59	خاتمة
62	الملاحق
68	قائمة المراجع
78	الفهرس
82	الملخص

المخلص:

إن للجزائر ثروة متنوعة من الأملاك الوقفية غير أن معظمها معطل و غير مستغل و هذا يحول دون تأديتها للدور الاقتصادي الفعال و لهذا تزايد اهتمام الدولة بفكرة تنمية و استثمار هذه الأملاك قصد المساهمة في التنمية الاقتصادية الوطنية.

إن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية التي وضعها لاستغلال الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها ، كان يهدف إلى تفعيل دور الوقف حتى يكون فعالا في تحقيق التنمية اقتصاديا و اجتماعيا، لذلك سن مجموعة من القوانين الفاعلة لتسيير و حماية الأملاك الوقفية، من خلال اعتماده على جملة من العقود و الأساليب الاستثمارية، إلا أن هاته الآليات و الأساليب القانونية لم تنجح و لم تؤدي الغرض المنشود الذي قصده المشرع الجزائري نظرا لعدم تطبيقها على أرض الواقع.

كلمات مفتاحية:

الوقف- الاستثمار- عقود الاستثمار-التنمية الاقتصادية- الأملاك الوقفية

Résumé:

L'Algérie possède une richesse diversifiée de propriétés El Waqf, mais la plupart d'entre elles sont inutilisées et inexploitées. Cela les empêche de jouer un rôle économique efficace, et pour cette raison, l'intérêt de l'État pour l'idée de développer et d'investir ces propriétés s'est accru afin de contribuer au développement économique national.

Le législateur algérien, à travers le système juridique qu'il a établi pour l'exploitation, l'investissement et le développement de propriétés de El Waqf, Il visait à activer le rôle de la dotation afin d'être efficace dans la réalisation du développement économique et social, de sorte qu'un ensemble de lois efficaces a été promulgué pour gérer et protéger les propriétés de la dotation, en s'appuyant sur un certain nombre de contrats et de méthodes d'investissement. Toutefois, ces mécanismes juridiques et les méthodes ne sont pas parvenus et n'a pas atteint le but recherché par le législateur algérien destiné en raison de leur manque d'application sur le terrain.

Les mots clés: Waqf- l'investissement- contrats d'investissement- développement économique- propriétés waqf.