

جامعة العقيد اكلى محند اولحاج – البويرة-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: القانون العام

## إدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستري في القانون

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الاستاذ:

❖ د. بن مامي جمال

من إعداد الطالبين:

❖ خالف إبتسام

❖ بلخيري خديجة

لجنة المناقشة

رئيسا

جامعة البويرة

د/ غازي خديجة

مشرفاً ومقرراً

جامعة البويرة

د/ بن مامي جمال

ممتحناً

جامعة البويرة

د/ لعميري ياسين

السنة الجامعية : 2022-2023

# شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء  
والمرسلين نبينا محمد وعلى  
آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

أشكر الله العلي القدير على توفيقه لنا بإتمام هذا العمل  
المتواضع فهو عز وجل أحق بالشكر.

والحمد لله سبحانه وتعالى ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتقدم  
بالشكر والعرفان للدكتور المشرف "بن مامي جمال"  
وننسب الفضل لأصحابه وأخص بالذكر الدكتور "لعميري  
ياسين"

ونشكر كل من ساعدنا

من قريب أو بعيد ولو بالكلمة الطيبة.

# الإهداء

الحمد لله الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل وتوفيقه في الوصول إلى هاته  
الدرجة

أتقدم بإهدائي وشكري إلى أمي التي كانت سندي ونبع الحنان الذي لا ينفذ والتي  
جعلت يوم نجاحي يوم نجاحها شكرا لكي أمي على كل شيء.

وإلى الرجل العظيم والقلب الرحيم أبي الذي هو فخري واعتزازي أشكرك على  
دعمك المادي والمعنوي أطل الله عمرك أبي العزيز.

و أقدم شكري إلى إخوتي حفظهم الله ورعاهم .

وكل من أبعده الظروف وكل معارفي في الحياة ومن ساهم في نجاحي وتقديمه  
المساعدة

إبتسام

# الإهداء

حمد لله يجلو عن القلب العمى وسبحانه بعدد خلقه وما كفى، سوى البشر  
وجميع ما في الكون يرى، ثم تعالى وسما، وبعث فينا محمد صلى الله عليه وسلم

نبيا خير من أحب واصطفى

أما بعد أهدي هذا العمل إلى:

إلى سندي وقوتي، إلى مصدر الأمان، إلى من أفتخر به بين الأنام، إلى من

لا يقدر بثمن ولا يكره الزمن "أبي العزيز"

إلى أجمل نعم الدنيا، إلى أروع ما في الوجود، إلى نور وبسمة الحياة

إلى حب لا يصفه اللسان ولا تكتبه الأقلام "أمي الحبيبة"

إلى أول نعيم في الحياة، إلى من لا يوجد لهم بديل في الدنيا

إلى مصدر قوتي وسر سعادتي "أخواني وأخواتي"

خليجة

# مقدمة

الوقف يعكس جوانب متعددة من الحضارة الإسلامية والقيم الاجتماعية التي تميز المسلمين، فهو يُعدُّ أحد الركائز الأساسية للتكافل الاجتماعي، حيث يجمع بين قيم التقوى والعمل الصالح، ويمثل الوقف روح العطاء والاهتمام بالآخرين، وهو يشمل مجموعة واسعة من المبادرات الخيرية التي تهدف إلى خدمة البشرية وتحقيق الرفاهية والتنمية في المجتمع.

منذ بداية ظهوره، تطورت مؤسسة الوقف بشكل مستمر لتشمل مجالات واسعة من الخدمات الاجتماعية والإنسانية، وتعدُّ عنصرًا حضاريًا رئيسيًا في الإسلام، حيث تعزز القيم الأخلاقية وتعمل على تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي، بدأت بتقديم المساعدة للفقراء والمحتاجين، ثم توسعت لتشمل المرافق التعليمية والرعاية الصحية والخدمات الاجتماعية. كما أصبح الوقف الممول الرئيسي للمؤسسات العامة، مثل المدارس والمستشفيات، إلى جانب دعم المشاريع الفكرية والثقافية.

تعتبر الجزائر واحدة من الدول الرائدة التي اتخذت مبادرة في إحياء نظام الوقف وترسيخ قواعده، وقد أثبتت التزامًا قويًا تجاه الوقف من خلال إصدارها مجموعة من القوانين والتنظيمات لحمايتها، فصنف المشرع الجزائري الأملاك الوقفية ضمن الأملاك العقارية التي تنقسم إلى ثلاثة أصناف كبرى وهي: الأملاك الوطنية، الملكية الخاصة، الأملاك الوقفية، وهذا حسب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>، وموضوع هاته الدراسة يتعلق بالأملاك الوقفية هاته الأخيرة التي تعتبر أهم عبادة مالية تهدف إلى الخير والبر، والمقصود بذلك الأملاك الوقفية العامة وليست الخاصة،

تعد الأملاك الوقفية من الجوانب الهامة في النظام الوقفي، تلعب دورًا حيويًا في تحقيق التنمية المستدامة وتحسين جودة الحياة للمجتمعات، حيث تمثل مصدرًا أساسيًا للدخل والمنافع التي تستخدم في دعم الأغراض الخيرية والاجتماعية، تتضمن الأملاك الوقفية

<sup>1</sup>قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد48، المؤرخة في 19 نوفمبر 1990.



العقارات والممتلكات العقارية التي يتم تخصيصها للوقف، تهدف إلى الاستفادة من ثمارها ودخلها لتمويل المشاريع والخدمات الخيرية.

تحتاج الأملاك الوقفية إلى سلطة أو إدارة محترفة تكفل حمايتها وإدارتها بطريقة فعالة، تتمثل مهمتها في تسيير هذه الأملاك عن طريق أجهزة إدارية، واستغلالها بطريقة مجدية واستثمارها في أغراضها الشرعية وتوزيعها على المستحقين. ومن الأسف أن العديد من هذه الأملاك تضيع أو تستغل بطرق غير قانونية وتتهب، نظراً لغياب إدارة رسمية متخصصة تهتم وتسهر على تنميتها وحمايتها، لذلك أقر المشرع الجزائري القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، متعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>1</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها كيفيات ذلك<sup>2</sup>.

إن إنشاء إدارة رسمية متخصصة وفعالة تعنى بإدارة الأملاك الوقفية يعد أمراً ضرورياً. يجب أن تتولى هذه الإدارة مهمة حماية وتنمير هذه الأملاك بطريقة مبنية على معايير محددة وتنظيمات دقيقة، ينبغي لها أن تعمل على تطوير استراتيجيات استثمارية مستدامة وتحقيق أقصى قدر من الفوائد الاقتصادية والاجتماعية من هذه الأملاك.

تتجلى أهمية الوقف وإدارته وسبل استثماره وتنميته، في تحقق استمرار الأجر والثواب للواقف، في حياته أو بعد موته، وضمان استمرار المنفعة للموقوف عليه، وكونه يحل المشاكل الإنسانية في مختلف الميادين، فيعتبر الإيجار أحد أهم العقود التي يتم بموجبه استثمار الأملاك الوقفية العقارية في الجزائر، مهما كانت طبيعتها أراضي أو عقارات مبنية

<sup>1</sup> القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية، عدد 29، المؤرخة في 23 ماي 2001، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، الجريدة الرسمية، عدد 83، المؤرخة في 15 ديسمبر 2002.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.

أو قابلة للبناء، ومن هنا كذلك تظهر أهمية هذا البحث كون العقارات الوقفية ذات أبعاد اجتماعية واقتصادية، ولها أحكامها القانونية والشرعية، وهو ما دفع إلى اختيار الخوض فيها عن طريق هاته المذكرة.

تعددت أسباب اختيار هذا الموضوع بين الذاتية والموضوعية، حيث تتمثل الأسباب الذاتية في رغبتنا للبحث في الموضوع ودراسة ومعرفة كل جزئية الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، والأسباب موضوعية لاختيار الموضوع هي الأهمية البالغة التي يكسبها نظام الوقف في حياة الأفراد والمجتمعات، وكذلك نقص الدراسات في هذا المجال لأن الأملاك الوقفية تعاني من إهمال وضياع رغم مساهمته في تحسين الظروف داخل الدولة الجزائرية.

أهداف الدراسة هي بلوغ الأهداف التالية:

- ✓ معرفة مختلف الأحكام والقوانين التي تنظم الأملاك الوقفية.
- ✓ الوقوف على النظام القانوني الذي يضبط الأجهزة المتدخلة في إدارة الأملاك الوقفية، سواء كانت الطابع المركزي أو محلي.
- ✓ التركيز بالدراسة والبحث عن النظرة الوقفية، وكذا مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها ذات الصلة الميدانية المباشرة للأملاك الوقفية.
- ✓ معرفة مدى التكامل ما بين الأجهزة الإدارية المركزية والمحلية في تسيير الأملاك الوقفية.
- ✓ الدراسة التحليلية لأساليب المعتمدة في إدارة الأملاك الوقف، سواء كان تقليدية أو مستحدثة.
- ✓ التركيز على أسلوب الإيجار كوسيلة لإدارة و تسيير وذلك لعقارات الوقف، سواء كانت ذات طابع سكني أو تجاري أو فلاحي.
- ✓ المقاربة في كل ذلك ما بين أحكام قانون الأوقاف والنصوص التنظيمية المستجدة.



ولتحقيق هذه الأهداف سيتم الاعتماد على الإشكالية التالية:

❖ ما مدى فعالية الأساليب المعتمدة لإدارة أملاك الوقف لتحقيق التنمية الوقفية؟

وقصد الإجابة على الإشكالية في نهاية هذا البحث والوصول إلى نتائج مفيدة سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي من أجل تشخيص الجانب المفاهيمي العام للموضوع، والمنهج التحليلي اعتمدنا عليه من خلال تحليلنا لمختلف النصوص التشريعية الخاصة بالأملاك الوقفية بما في ذلك النصوص المستجدة.

بالنظر لطبيعة الموضوع سيتم دراسته من خلال خطة ثنائية وفق فصلين ومبحثين، تناولنا في الفصل الأول أجهزة إدارة الأملاك الوقفية، حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، فخصصنا المبحث الأول لدراسة الإدارة عن طريق النظارة، أما المبحث الثاني فتم تخصيصه للأجهزة الإدارية المركزية و المحلية. وفي الفصل الثاني تناولنا أساليب إدارة الأملاك الوقفية، التي تبرز الصيغ القانونية في جملة من العقود التي تم توزيعها على مباحث هذا الفصل، حيث تم تخصيص المبحث الأول للأسلوب عقد الإيجار كون أغلب الأملاك الوقفية تم تسييرها من خلال تأجيرها، سواء الأملاك الوقفية ذات الطابع السكني والتجاري أو الطابع الفلاحي، وختاماً بالمبحث الثاني المخصص لأسلوب العقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف .

## الفصل الأول: أجهزة إدارة الأملاك الوقفية

## الفصل الأول:

### أجهزة إدارة الأملاك الوقفية.

تعتبر إدارة الأملاك الوقفية من الأمور الحيوية في الحفاظ على الوقف وإدارته بالشكل الصحيح، وتتضمن هذه الإدارة العديد من الأجهزة والآليات التي تساعد على تنظيم وإدارة الأملاك الوقفية. والتي تعتبر العمود الفقري لإدارة الوقف والحفاظ على حقوق المتعاملين معه .

تعمل هذه الأجهزة الإدارية على إدارة الأملاك الوقفية بشكل مهني وعلمي، وتهدف إلى تنظيم وإدارة هذه الأملاك وتوزيع العوائد على المستحقين، وضمان الحفاظ على الممتلكات وتطويرها لتحقيق أقصى استفادة منها. ويتطلب ذلك توفير موظفين مؤهلين ومدربين بشكل جيد، وإدارة فعالة ومراقبة دقيقة للعمليات والمعاملات المتعلقة بالأملاك الوقفية.

يأتي هذا الفصل ليستعرض ويحلل دور أجهزة إدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، حيث سيتم الوقوف على الأسس القانونية التي تنظم عمل هذه الأجهزة، وكذلك سيتم تحليل الأدوار والمسؤوليات التي تترتب عليها ، وكيفية تحقيق الأهداف المرجوة منها، فينقسم هذا الفصل إلى مبحثين (المبحث الأول) يضم الإدارة عن طريق النظارة الوقفية أما الإدارة عن طريق الأجهزة الإدارية في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### الإدارة عن طريق النظارة الوقفية.

تتعدد الأدوات والآليات التي يمكن استخدامها لتنظيم وإدارة الأمور، ومن بين هذه الأدوات نجد النظارة الوقفية التي تعد أسلوباً قانونياً مهماً في الإدارة والتنظيم.

تتطلب إدارة الوقف بالنظارة الوقفية مستوى عالي من الكفاءة والمعرفة بأحكام الوقف والأحوال الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع، وهي تعتبر مسؤولية كبيرة تتطلب التزاماً وحيادية ومصداقية في توزيع الأرباح والعوائد وضمان تحقيق الأهداف الخيرية التي وضع من أجلها الوقف، ولهذا السبب، تحرص الدول والمؤسسات المختلفة على توفير الدعم اللازم وتطوير الخدمات الوقفية، وتأهيل النظار الوقفيين، وذلك لتحقيق أفضل النتائج في إدارة الأوقاف وتحقيق أهدافها المنشودة.

ومن خلال هذا المبحث، سنقوم بدراسة الإدارة عن طريق النظارة الوقفية، ونحلل دور هذا الأسلوب في تحقيق الأهداف الخيرية والاجتماعية، ونتناول بالتفصيل مفهوم النظارة الوقفية في (المطلب الأول)، وفي (المطلب الثاني آثارها).

## المطلب الأول:

### مفهوم النظارة الوقفية.

تعني النظارة الوقفية المراقبة المستمرة للأوقاف وتنظيم إدارتها و المساهمة في الحفاظ على مصالحها وتوفير الحماية اللازمة للموقوفين عليها، وهي عبارة عن مسؤولية كبيرة تقع على عاتق الناظر المعين لإدارة الوقف والتأكد من تحقيق الأهداف التي أنشئت من أجلها الوقف، ويتوجب على الناظر الوقفي إدارة الممتلكات والأموال المتعلقة بالوقف، وأن يتحمل مسؤولية الحفاظ عليها وإدارتها بشكل سليم، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف ناظر الوقف في (الفرع الأول)، و تعيينه في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف ناظر الوقف.

لقد تعددت التعاريف الخاصة بناظر الوقف باعتباره مسير هام للملك الوقفي، لذا سنتطرق في هذا الفرع للتعريف به وفقا لما جاء في القانون الجزائريو الفقه.

### أولا\_التعريف اللغوي:

لغة:تتنوع معاني كلمة "الناظر" في اللغة وفقاً لتعدد معاني الفعل الذي يشتق منه، مثل نظر ينظر. فيعتبر الناظر هو الحافظ كحفظ الكرم أو الزرع، كما ورد في لسان العرب لابن منظور<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> جمال الدين بن مكرم ابن منظور إفريقي، لسان العرب، المجلد الثالث ، الطبعة الثانية، مؤسسة الأعمى

للمطبوعات،بيروت، دون سنة نشر، ص3953 . أيضا:ابن منظور جمال الدين، لسان العرب المحيط، باب الرء، فصل النون، مجلد 03، دار لسان العرب، بيروت، دون سنة نشر ص218.

ومنبين المعاني المرتبطة بكلمة "الناظر"، تشير إلى جمع نظار مسؤولين عن أمر إداري أو سياسي<sup>1</sup>. كما يطلق ويراد به الحارس<sup>2</sup>.

## ثانياً\_التعريف الاصطلاحي:

### 1\_تعريف الفقهاء:

يُعرف ناظر الوقف كشخص يحق له رعاية الأموال الموقوفة، وإدارة شؤونها، واستغلالها، وإجراء العمارة اللازمة، وصرف ريعه علنا للمستحقين<sup>3</sup>.

ويتم تعريف ناظر الوقف بأنه الشخص الذي يتمتع بسلطة محدودة لرعاية الوقف وإصلاحه واستغلاله وإنفاق غلته في حال وجودها<sup>4</sup>. ويمكن وصفه بأنه الشخص الذي يكون وسيطاً لتحقيق أهداف وأغراض الوقف، حيث يقوم بربط العين الموقوفة بالجهات المسؤولة عن صرف الربح لها<sup>5</sup>.

لم يكن الاهتمام الأساسي للفقهاء القدماء هو تعريف الناظر بل كانوا يركزون على واجباته وكيفية تعيينه. ومن بين الفقهاء المعاصرين الذين قاموا بتحديد تعريف الناظر هو الدكتور صادق عبد الرحمن الغريلني الذي يصف الناظر بأنه الشخص الذي يتولى رعاية الوقف وإصلاحه وصرف غلته على المستحقين<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> جماعة من اللغويين العرب، المعجم العربي الأساسي، مطبعة لاروس، اليسكو، 1989، ص 1206

<sup>2</sup> محمد عطية، نظام النظارة على الأوقاف في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة، (النظام الوقفي المغربي نموذجاً)،

رسالة دكتوراه، منشورة الأمانة العامة للأوقاف، طبعة 01، 2011 ص 79.

<sup>3</sup> زكي الدين شعبان، أحكام الوصية والميراث والوقف في الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، مكتبة الفلاح، الكويت، 1984، ص 564.

<sup>4</sup> صوري زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 2017/2018، ص 12.

<sup>5</sup> محمد عطية، المرجع نفسه، ص 76-79.

<sup>6</sup> الصادق عبد الرحمن الغريلني، مدونة الفقه المالكي أدلته، الجزء الرابع، طبعة أولى، مؤسسة الريان، بيروت 2002 ص 233.

## 2\_التعريف التشريعي:

لم يعرف المشرع الجزائري ناظر الوقف بصفة مباشرة لكن نص في المادة 33 من القانون 91-10 المعدل والمتمم والمتعلق بالأوقاف، علأنه: " يتولى إدارة الوقف ناظر الوقف حسب كيفية تتحدد عن طريق التنظيم".

استند الناظر الوقفي في القانون إلى المادة المذكورة أعلاه، حيث يتم اعتراف الشخصية المعنوية للوقف من قبل المشرع الجزائري، وهذا يؤكد على أن الناظر يعد ممثل قانوني للوقف، إذ يعتبر الشخص المعنوي بحاجة إلى ممثل قانوني ألا وهو الناظر<sup>1</sup>.

حيث أشير في هذه المادة إلى أن دور الناظر الوقفي يتجاوز مجرد إدارة الأملاك الوقفية، حيث يشمل ترميمها واستغلالها لصالح الموقوف عليها، بالإضافة إلى حمايتها واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق هذه الأهداف ، و بذلك يطلق على الشخص الذي يثبت له الحق في وضع اليد على الوقف لإدارته اسم المتولي أو الناظر<sup>2</sup>.

بما أن المشرع الجزائري لم يعرف ناظر الوقف بصفة مباشرة في المادة 33 من القانون رقم 91-10 ، فقد حدد من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>3</sup>، انه ربط مفهوم ناظر الوقف بأعمال القانونية ، وفق ما يلي<sup>4</sup>:

-التسيير المباشر للملك الوقفي:إنعملية إدارة الأموال الموقوفة تسيير بشكل مباشر .

<sup>1</sup> خير الدين مشرن ، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011\_2012، ص142.

<sup>2</sup> جمال الدين ميمون ، ناظر الوقف في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2004، ص10.

<sup>3</sup>المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، سالف الذكر.

<sup>4</sup>عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010 ص46

- رعايته: وتتضمن المحافظة علي العين الموقوفة وحمايتها.
  - عمارته: تشمل كل من استثمار العين الموقوفة وعمارته فلا يجوز إبقاءها دون عمارة.
  - استغلاله: يكون بعد استثماره وبالنتيجة استغلال كل ما ينتج عنه من ريع.
  - حفظه: حفظ المال الموقوف يتم كشخص يحفظ ماله الخاص.
  - حمايته: تجنب أي ضرر قد يلحق به.
- فيمكن الإشارة إلى أن فكرة النظارة على الوقف تتبع من فكرة الشخصية المعنوية، وتترتب عليها تطبيق المواد 49 و50 من القانون المدني<sup>1</sup>، إذ يتم اعتبار الوقف كشخص معنوي يُمثله الناظر الوقفي قانوناً و شرعاً.
- يمكن أيضاً تفويض عملية التسيير وإدارة الأملاك الوقفية لناظر معين من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، وعلى هذا الناظر تنفيذ المهام المحددة في وثيقة الوقف وفقاً للشروط المتفق عليها، و تسيير الأملاك الوقفية العامة، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من قانون رقم 10 /91 سالفة الذكر.

#### الفرع الثاني: تعيين ناظر الوقف.

لا يمكن لأي شخص أن يباشر مهامه كناظر للأوقاف إلا بعد تعيينه أو اعتماده من طرف الجهة المختصة، حيث يتعين النظر من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، و عليه سنتناول في هذا الفرع شروط تعيين ناظر الوقف ثم نحدد كيفية تعيينه.

<sup>1</sup> انظر، المواد 49 و50 أمر رقم 75\_58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، وبالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.



**أولاً- شروط تعيين ناظر الوقف**

يتعين على الشخص الذي يرغب في تولي نظارة الوقف، وفقاً للفقهاء والتشريع الجزائري، توفير مجموعة من الشروط والمواصفات ليتمكن من الحصول على هذا المنصب، حدد المشرع هذه الشروط من خلال المادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381، كما يلي:

**1\_ أن يكون مسلماً:**

لكون الوقف من أنظمة الشريعة الإسلامية فيجب أن يكون متولي الوقف مسلماً ولا يجوز لغير المسلم توليه لقوله تعالى: "ولن يجعل الله الكافرين على المؤمنين سبيلاً..." سورة النساء الآية 141 .

ومع هذا فتعد آراء فقهاء المذاهب الإسلامية في مسألة اشتراط الإسلام في ناظر الوقف، حيث يجوز في المذهب الحنفي إعطاء لغير المسلمين تأسيس الوقف إذا كانوا بالغين وقادرين على ذلك، وقد أيدهم في ذلك رأي الحنابلة، وبالنسبة للمالكية فإنه لا يجوز للكافر أن يتولى إدارة الوقف بأي حال من الأحوال، في حين أن تشترط في ناظر الوقف أن يكون مسلماً، وإلا فلا تصح ولايته، فاستند المشرع على المذهب المالكي و أكد ضرورة هذا الشرط<sup>1</sup>.

**2\_ الجنسية الجزائرية:**

يشترط في التشريع الجزائري وجود الجنسية كشرط في النظارة على الوقف، لكن ليس وارد في الفقه الشرعي. وقد حدد المشرع الجزائري ذلك وفقاً لنص المادة 17 من المرسوم 98-381 سالف الذكر، ولم يعطي تفصيلاً عند تحديد الجنسية ما إذا تكون أصلية أو

<sup>1</sup> صورية زردوم ، المرجع السابق، ص 23.

مكتسبة، وهل يمكن للأجنبي الذي يحصل على الجنسية الجزائرية تولي مذهب النظارة على الوقف أم لا ؟

رأياً أنه يمكن للأجنبي المسلم الذي اكتسب الجنسية الجزائرية أن يقوم بتولي منصب النظارة على الوقف.

### 3\_بلوغ سن الرشد:

لقد اتفق فقهاء الشريعة والقانون على شرط بلوغ سن الرشد فلا يجوز لغير البالغ تولي الوقف، لأن أعمال الملك الوقفي تتعلق بالتسيير والإدارة، وبالتالي لا يمكن للقاصر أن يتولى إدارة أموال الوقف، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري طبقاً للمادة 04 من القانون المدني، وهو بلوغه 19 سنة.

### 4\_سلامة العقل والبدن:

أ\_ سلامة العقل: بما أن النظارة على الوقف تتعلق بأعمال التسيير و الإدارة، يتطلب الشرع والقانون أن يكون الشخص قادراً على القيام بحسن الأداء والتصرف بشكل مناسب، أي أن يكون عاقلاً. ويعرف الفقهاء في الشريعة الإسلامية هذه القدرة على الأداء الصحيح بمصطلح "الكفاية اللازمة"<sup>1</sup>.

في حالة تولي ناظر الوقف لملك الوقف وكان عاقلاً، ثم أصيب بحالة من الجنون، فإن نظارته لا تُعتبر باطلة لأنها نشأت صحيحة، وإذا عاد الناظر إلى حالة العقل السليم، فإن نظارته تعود إليه وتستمر صلاحيتها، ويُطلق على هذا النوع من الجنون "الجنون المتقطع"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> صورية زردوم ، المرجع نفسه، ص 26.

<sup>2</sup> محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، ( دراسة قانونية مدعمة بأحكامها الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2006 ، ص 153.

ب\_ سلامة البدن: وجوب توفر في الناظر سلامة جسدية تمكنه من القيام بواجباته بشكل صحيح، تتمثل في سلامته من العيوب الجسدية والعاهات مثل الصمم والبكم والعمى وغيرها التي يمكن أن تعيق أداء المهام الملقاة على عاتقه.

#### 5- العدل والأمانة:

اختلف الفقهاء في تعريف العدالة ففي المذهب الملكي عرفت بأنها صفة تمنع صاحبها من الإقرار بالذنوب الكبيرة والصغيرة<sup>1</sup>. أما في المذهب الحنفي، تعرف العدالة بأنها الاستقامة والتوازن، وفي الإسلام، يُفهم الاستقامة بأنها توازن العقل<sup>2</sup>.

يشترط أيضاً أن يكون ذا أمانة وصدق في أداء مهامه مخلصاً في إدارته، ومبتعداً عن الغش والخداع في تسيير شؤون الوقفوصرف في أمواله والتي يجب عليه المحافظة عليها بضمير سليم ووجدان حي<sup>3</sup>.

فالمشرع الجزائري بين هذا الشرط من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98\_381، ما يؤكد فيه أن يكون الناظر أميناً على سلامة الوقفوصرفه، وعادلاً في توزيع هذا الربح بالتساوي للموقوف عليهم.

#### 6: الكفاءة والقدرة على حسن التصرف:

يشترط القانون على الناظر أن يتمتع بالكفاءة اللازمة والقدرة على القيام بمهام الإدارة وحسن التصرف، كما يجب أن يكون على دراية كاملة بشؤون الملك الوقفي. ولذلك يعد هذا الشرط مهم لضمان حماية الملك الوقفي و الحفاظ على سلامة الأموال الموكلة للوقف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> صورية زردوم ، المرجع السابق ، ص 27.

<sup>2</sup> صبري عكرمة سعيد، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، الطبعة 02، دار النفاس للنشر و التوزيع، الأردن 2011، ص 327.

<sup>3</sup> حقي إسماعيل لنداوي، الوقف في الشريعة والقانون، الطبعة 01، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2016، ص 84.

<sup>4</sup> محمد عيسى، محاضرة أقيمت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، تحت الرعاية السامية للسيد وزير الشؤون الدينية والأوقاف، 21 إلى 25 نوفمبر 1999، ص 27.

وهذا ما تبناه المشرع الجزائري واعتبر أن هذا الشرط تحصيل للشروط السابقة، فكل من تتوفر فيه الشروط السابقة لا بد أن يكون قادر لا محالة على حسن، التصرف وكفء في إدارة وتسيير المهام الموكلة له وان كان هذا الشرط عاد ما يثبت بالخبرة<sup>1</sup>.

### ب\_ كيفية تعيين ناظر الوقف :

طبقا لنص المادة 16 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر، يتبين أن تعيين ناظر الوقف يكون من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية، بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف ويتم بموجب قرار وزاري.

بالإضافة إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، التي تضمنت انه يمكن الاستعانة بناظر آخر في الحالات التي يصعب على الناظر الوقفي القيام بمهامه ، و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينظم قضية تعدد النظار لملك وقف واحد، بينما من الناحية الفقهية فقد تطرق الفقهاء إلسجواز تعدد النظار في إدارة الوقف، فالأصل أن الشريعة الإسلامية أشارت أن للوقف حق التعدد، أي اختيار أكثر من ناظر على الوقف الواحد، بشرط توفر الأهلية المطلوبة في إدارة الأوقاف<sup>2</sup>. من خلال هذه الآراء يبقى الإشكال مطروح حول مسألة التعدد .

<sup>1</sup> خالد رامول ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملك الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة لأحكام الشريعة مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، الطبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ص123.

<sup>2</sup> صورية زردوم ، المرجع السابق، ص 18.

**المطلب الثاني:****أثار النظارة الوقفية**

يترتب على قيام ناظر الوقف بمهامه المخولة له قانونا آثار قانونية، حيث تتمثل هذه الآثار في حقوق وواجبات يتحملها الناظر، وفي حالة إخلال الناظر بتلك الواجبات، يتعرض لعقوبات قانونية معينة، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى إنهاء مهامه أو انتهائها في الموعد المحدد، لذلك يتحمل الناظر مسؤولية قانونية تجاه إدارة الوقف، ويجب عليه الالتزام بالتشريعات والتوجيهات القانونية والدينية المتعلقة بالوقف.

**الفرع الأول: حقوق وواجبات ناظر الوقف.**

ناظر الوقف هو الشخص المكلف بإدارة الأملاك والممتلكات الوقفية، لذا يترتب عليه بعض الواجبات، كما يتمتع بجملة من الحقوق اتجاه الملك الوقفي والمستفيدين، هذا ما سنتطرق له في هذا الفرع :

**أولاً- حقوق ناظر الوقف:**

يتمتع ناظر الوقف بجملة من الحقوق ذكرها المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381، فهي كما يلي:

**1- الحق في الأجرة:**

يحق لناظر الملك الوقفي الحصول على أجرة، وفقا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سابق الذكر، والذي يتم تحديده وتقديره بناءً على غلة الملك الوقفي الذي يشرف عليه الناظر، ويمكن أن يدفع بشكل شهري أو سنوي، بدءا من تاريخ تعيينه، ومباشرة مهامه، وفي بعض الأحيان يمكن أن يحصل الناظر على أجره من غير موارد الملك الوقفي الذي يتولى نظرتة.

يتولى ناظر الوقف مهامه في رعاية الوقف وإدارة شؤونه، وقد يكون ذلك كمتبرع حيث لا يتلقى أجرًا، وفي بعض الأحيان يعمل كأجير مستحق للأجر ليس له مقدار شرعا، بل يتم تحديده بأجر المثل وفقاً للعرف والعادات المتبعة، وقد توصل الفقهاء على ضرورة دفع هذه الأجرة سواء من الغلة، أو من النقود<sup>1</sup>.

يستحق ناظر الوقف أجرا مقابل ما يبذله من جهد، وجزءا من وقته في إدارة الوقف وتوزيع ريعه على المستحقين، استدلت العلماء على حق الناظر في الأجر بما رواه أبو هريرة -رضي الله عنه- أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال: « لا تقتسم ورثتي ديناراً ولا درهما ما تركت بعد نفقة نسائي ومؤونة عاملي، فهو صدقة»<sup>2</sup>.

فتشمل أجرة ناظر الوقف النقاط التالية التي سنعالجها :

#### أ- تقدير أجرة الناظر :

تحدد أجرة الناظر من طرفين، الأولى من طرف الواقف الثانية من طرف القاضي:

#### \_ تحديد الأجرة من الواقف:

يعتبر الواقف المنشئ للوقف، فهو يتمتع بالحرية والسلطة الكاملة في تحديد أجرة الناظر وتقديرها وتقدير، أجرة الناظر تكون في ثلاث حالات هي:

الحالة الأولى: المتفق عليه أن تكون أجرة الناظر مثل أجرة المثل، و هذا هو الأصل.

<sup>1</sup> محمد باوني، أحكام الحجر وعقود التبرعات في الفقه والقانون، طبعة 01، منشورات مكتبة اقرأ، قسنطينة-الجزائر، 2009، ص137

<sup>2</sup>أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، كتاب الوصايا، باب نفقة القيم للوقف، رقم 2624، الجزء 03، طبعة 03، دار ابن كثير، بيروت 1997، ص 1020.

**الحالة الثانية:** أن تكون أجره الناظر أكثر من أجره المثل، فإن أجره المثل يستحقها الناظر، وأما ما زاد عن أجره المثل يستحقه لا باعتبار إدارته للوقف، وإنما باعتباره مستحق من الوقف<sup>1</sup>.

**الحالة الثالثة:** قد يتم تحديد أجره الناظر بمبلغ أقل من أجره المثل، ويكون للناظر خيارين في هذا الصدد، الأول هو قبول الأجره المحددة من قبل الواقف، ويكون في هذه الحالة متبرعاً بالعمل الإضافي، أما الخيار الثاني فإذا لم يكن راضياً عن الأجره المحددة، فيحق له أن يرفع الأمر إلى القاضي فيرفع أجرته إلى أجره المثل، وهذا هو الأصل<sup>2</sup>.

### تحديد الأجره من القاضي:

يحق للقاضي تحديد أجره الناظر، مثل ما يحق له تعيينه وذلك في الحالات الآتية:

الحالة الأولى، إذا تم تعيين ناظر للوقف من قبل الواقف وتم تحديد أجره أقل من أجره المثل، ولم يكن الناظر راضياً، فله أن يطلب من القاضي رفع أجرته إلى أجره المثل، أما في الحالة الثانية عدم تعيين الواقف لناظر فله أن يعينه ويحدد أجرته، وفي الحالة الثالثة تعيين الواقف لناظر ولكن بدون تحديد أجره، فإن القاضي يقوم بتحديد أجره الناظر بعد طلبه، وتكون الأجره متساوية لأجره المثل ولا تزيد عنها<sup>3</sup>.

إن مسألة تحديد أجره الناظر في التشريع الجزائري، تكون من قبل الواقف أو وزير الشؤون الدينية والأوقاف، كما أشارت إليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381،

<sup>1</sup> داودبازين ، ناظر الأوقاف- دراسة مقارنة- ، مذكره لنيل شهادة ماستر أكاديمي تخصص قانوني العقاري، كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016/2017 ص 21.

<sup>2</sup> محمد بن احمد بن صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية واثاره في تنميه المجتمع، طبعة 01، مكتبة فهد الوطنية، الرياض، 2001 صفحة 118، 119.

<sup>3</sup> فيصل بن جعفر عبد الله بالي، يد الناظر على الوقف بين الأمانة والضمان، بحث مقدم الى المؤتمر الثالث للأوقاف في المملكة العربية السعودية-الوقف الإسلامي "اقتصاد، وإدارة، وبناء حضارة"، جزء 03، دون طبعة، الجامعة الإسلامية، 2009، ص 303.

نلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى للواقف صلاحية تحديد الأجرة في عقد الوقف، وفي حالة عدم تعيين الأجرة من الواقف يحددها وزير الشؤون الدينية بعد استشارة لجنة الأوقاف، و بالتالي القاضي ليس له دور في تحديد أجرة الناظر في القانون الجزائري .

### ب- مصدر أجرة الناظر :

رغم اتفاق الفقهاء على حق الناظر في الأجرة، إلا أنهم اختلفوا في المصدر الذي يأخذ منه أجرته، و هذا يتمثل في رأيين، كما يلي :

الرأي الأول، أن مصدر الأجرة من غلة الوقف، هذا ما توصل إليه بعض الفقهاء أنه يجوز للناظر أن يتقاضى أجرته من غلة الوقف، سواء كانت الأجرة محددة من الواقف أو من القاضي<sup>1</sup>، ونص المشرع الجزائري على أن لناظر الملك الوقف الحق في مقابل شهرياً و سنوي يقدر ويحدد من ريع الملك الوقفي، طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381. أما الرأي الثاني يرى بعض الفقهاء أن مصدر الأجرة من غير غلة الوقف، إذا حددها القاضي لا يحق للناظر أن يأخذها من غلة الوقف، بل يأخذها من بيت المال<sup>2</sup>، ووضح المشرع الجزائري ذلك في نص المادة 18 من نفس المرسوم .

### 2- الحق في التوكيل و التفويض:

الأصل أن ناظر الأوقاف يمكنه القيام بمهامه بنفسه، لكن القانون يخول له أن يوكل أو يفوض أحداً مكانه، وهذا ما سنتطرق له في هاتين نقطتين هما:

#### أ - حق الناظر في التوكيل:

المشرع الجزائري بين هذا الحق في وفقا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، أنه يتم استخلاف أو اعتماد ناظر للملك الوقفي من طرف السلطة، إذا لم يباشر

<sup>1</sup> محمد بن احمد بن صالح الصالح، المرجع السابق، صفحه 121.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، صفحه 121.



الناظر ممارسة مهامه بصفة دائمة أو مؤقتة، فالملاحظ هنا أن المشرع قيد حق الناظر بشرط أن يكون غير قادر على أداء مهامه بصحة دائمة أو مؤقتة، ويعتبر توكيل الناظر مجرد اقتراح، ويكون قرار قبول أو رفض التوكيل في يد الوزارة.

### ب\_ حق الناظر في التفويض:

يقصد بالتفويض في إدارة الوقف: أن يُكلف الناظر بتفويض ولاية الوقف لشخص آخر، مع الحفاظ على مكانته وسلطته في الوقف، ويتم التفويض على وجه الولاية وليس على وجه الإنابة، ويشمل اثنين من الأمور: عزل الناظر نفسه من منصبه في إدارة الوقف، ومنح الشخص المفوض ولاية الوقف وحق الاستقلالية في التصرف<sup>1</sup>.

### 3- حق ناظر الوقف في التأمين و الضمان الاجتماعي :

تمثل الأحكام المتعلقة بتنظيم الأجور والضمان الاجتماعي (التأمينات الاجتماعية)<sup>2</sup>، جانباً هاماً من تدخل الدولة في تنظيم علاقة العمل في مختلف التشريعات المقارنة، ويتمتع العامل بأهمية كبيرة في حياته الاجتماعية والمهنية.

يعتبر نظام الضمان الاجتماعي المعروف أيضاً بالتأمينات الاجتماعية، وسيلة لتغطية المخاطر الاجتماعية والمهنية، يوفر هذا النظام تعويضات عينية أو نقدية من خلال صناديق الضمان الاجتماعي، بهدف حماية حقوق العمال والحفاظ على تجدد قوى العمل<sup>3</sup>. و أشير إليه في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر وفق المادة 20.

<sup>1</sup> عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص44.

<sup>2</sup> القانون رقم 83-11 المؤرخ في 02 جويلية 1983، المتضمن التأمينات الاجتماعية، الجريدة الرسمية العدد 28 لسنة 1983.

<sup>3</sup> شير هدي، الوجود في شرح قانون الأسرة الجزائري، الزواج والطلاق، الجزء 01، ديوان مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص145

## 4- حق الناظر في التحفيز و الكفاءة :

يعرف الحافز بأنه كل ما يحفّز الناظر أو العامل بشكل عام على الاهتمام بأداء واجباته بأكمل وجه وأتم صورة، ويمثل تحفيز النشاط والمبادرة والإتقان، ويساهم في تحسين المعنويات، بهدف التقليل من الفساد الإداري المنتشر في اغلب الإدارة العمومية<sup>1</sup>، الهدف منه الزيادة والتطوير الكفاءة المادية والمعنوية للموظف، وبالتالي زيادة مردوديته وإنتاجه وفعاليتها<sup>2</sup>.

## ثانيا: واجبات ناظر الوقف.

يؤدي ناظر الوقف دورا فعالا و أساسيا في المحافظة على الأملاك الوقفية من خلال مهام أو ما تسمى بالواجبات الأساسية، فقد بين فقهاء الشريعة بعض الواجبات، حيث استطاع المشرع الجزائري أن يسوغها في نصوص قانونية تسهل عليه الرجوع إليها، من خلال ما حددته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، هذه الواجبات كما يلي:

– المهمة الأولى: السهر على العين الموقوفة و الحفاظ عليها من أي اعتداء، ويكون بذلك وكيفا على الموقوف عليهم وضامنا لكل تقصير في حقوقهم.

– المهمة الثانية:المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات، و توفير الوثائق الثبوتية الخاصة بهم، وتنظيمها وتفقدتها من أي خطأ.

– المهمة الثالثة: التي حددت قيام الناظر بالأعمال المفيدة للملك الوقفي والموقوف عليهم، ودفع الضرر حسب ما جاء في المهمة الرابعة، كل هذا يندرج ضمن رعاية الوقف التي حددتها المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر، لذا يجب على ناظر

<sup>1</sup> زكرياء بن تونس ، تنظيم الوقف وإدارته، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر تخصص قانون أسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، الجزائر، 2016، ص79.

<sup>2</sup> جمال الدين سامي ، التنظيم الإداري للوظيفة العامة، دون طبعة ،دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1990، ص 122

الملك الوقفي تحمل كل الأضرار والاعتداءات التي تصيب الممتلكات العقارية والمنقولات التابعة له ولملحقاته، سواء كانت هذه الأضرار مادية أو قانونية أو ناشئة عن تصرفه، ويجب عليه دفع تعويضات.

**\_ المهمة الخامسة:** وهي صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بناءه عند الاقتضاء، يقصد به عمارة الملك الوقفي الذي هو واجب على الناظر، يتمثل في تنمية الملك الوقفي وصيانته واستثماره على الوجه الأمثل، الذي يحقق أكبر مقدار من الربح الوقفي، وهذا ما حددته المادة 07 سالف الذكر، وشرحته المادة 08 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

**\_ المهمة السادسة:** ألا وهي السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها، من أهم الواجبات، إذ تتطلب توفير الوسائل القانونية الكفيلة بمنع التعدي على الوقف، ويتم ذلك من خلال تكليف محامين يتقاضون أجرهم من غلة الوقف للقيام بهذه المهمة<sup>1</sup>، وذلك وفقا لنص المادة 45 من قانون الأوقاف المعدلة بموجب المادة 05 من قانون 07/01 سالف الذكر، وهي استغلال واستثمار وتنمية للأملاك الوقفية، إذا كان أرضا زراعية يجب الحرص على بقائها صالحة للزراعة مع العناية بها، وإن كان بناء فعليه استغلاله استغلالا لائقا به، وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية والأحكام القانونية.

**\_ المهمة السابعة والثامنة:** تحصيل عائدات الملك الوقفي، والسهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمايته وخدمته المثبتة قانونا، من المهام الأساسية أي تحصيل الغلة وأداء حقوق المستحقين، فيكون تحصيل الغلة بحرصها وجمعها والمحافظة عليها حتى حلول أجل صارفها،

<sup>1</sup> خير الدينين مشرنين ، المرجع السابق ،ص 147.

من خلال أداء حقوق المستحقين في الوقف وهم موقوف عليه، وعدم تأخيرها إلا في حالة الضرورة<sup>1</sup>.

يتوجب على ناظر الأوقاف تسديد جميع الديون المترتب على الوقف، وذلك بالإيرادات المتحصلة لديه، حيث أن عدم الوفاء أو تأخير عن دفع الديون قد يؤدي إلى حجر العين الموقوفة أو على ريعها، وبالتالي يمكن أن يؤدي هذا التقصير إلى فقدان الأعيان الموقوفة أو ضياع حقوق المستحقين منها<sup>2</sup>.

### ثالثاً\_ حالات إنهاء مهام الناظر:

نص المشرع الجزائري على حالات إنهاء مهام ناظر الوقف من خلال المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر، باعتبار أن الناظر شبه موظف فهو يخضع لإنهاء المهام بموجب قرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، تتمثل الحالات فيما يلي :

#### 1- حالات الإعفاء: يعفى الناظر من مهامه للأسباب التالية:

- إذا أصيب بمرض يحرّمه من القدرة على مباشرة العمل أو يؤثر على قدرته العقلية.
- إذا تم تأكيد نقص كفاءته، أو تخلى عن منصبه بمحض إرادته، عليه أن يبلغ الجهة المختصة كتابياً برغبته في الاستقالة و تحديد تاريخ مغادرته.
- يعفى إذا تبين أنه تعاطى مسكر أو مخدر أو لعب الميسر.
- عند رهن الملك الوقفي كله أو جزء منه أو باع موارد الملك الوقفي دون إذن السلطة المكلفة بالأوقاف أو الموقف عليهم، فهذه الأعمال مخالفة لتنظيم المعمول به.
- في حالة ادعاء ملكية خاصة على جزء من الملك الوقفي، أو خان الثقة الموضوعة فيه أو إهماله شؤون الوقف، في هذه الحالة يكون قد زال شرط الأمانة والعدالة.

<sup>1</sup> سامية حواثرة ، ناظر الوقف بين الفقه والقانون الجزائري والإماراتي، دراسة مقارنة، المجلد 17، العدد 02، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعه محمد بوقرة، بومرداس الجزائر، 2019، ص302.

<sup>2</sup> محمد بن احمد بن صالح الصالح، المرجع السابق، ص 111.

## 2- حالات الإسقاط: تسقط صفة ناظر الملك الوقفي للأسباب الآتية:

- إذ تسبب بضرر لشؤون الملك الوقف و بمصلحة الموقوف عليهم.
- إذا تبين أنه يلحق ضرراً بمستقبل الملك الوقفي أو موارده، أو ارتكب جنائية أو جنحة.
- و أخيراً في حالة رهن أو بيع المستغلات دون إذن كتابي، يعتبر الرهن أو البيع باطلين بقوه القانون ويتحمل الناظر تبعات تصرفه.

## الفرع الثاني: المسؤولية القانونية لناظر الوقف:

يعتبر ناظر الوقف شخصاً مسؤولاً قانونياً عن إدارة وصيانة الأموال والأصول الوقفية، وذلك وفقاً للتشريعات والأنظمة القانونية المعمول بها في الدولة. يتحمل الناظر مسؤولية حماية الممتلكات الوقفية، وإدارتها بمصداقية وحرفية، وضمان استخدامها، وفي حالة عدم الامتثال لالتزاماته القانونية، وفي حالة تقصير الناظر في مهامه، يعرض نفسه للمسؤولية و توقيع العقوبة المنتسبة له بصفته أميناً، قد تكون هذه المسؤولية مدنية سنتطرق إليها أولاً، كما يمكن أن تكون جزائية .

## أولاً: المسؤولية المدنية لناظر الوقف

نظراً لأن ناظر الوقف يتحمل مسؤولية الأموال التي بيده على أساس الأمانة، فإنه مطالب بتحمل مسؤوليات مدنية متعددة، تعني المسؤولية المدنية بالنسبة لناظر الوقف أنه يتحمل المسؤولية عن تصرفاته أثناء أداء واجبه في النظارة على المرفق الوقفي، والتي قد تتسبب في أضرار مادية ومعنوية للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، يوجب الضمان شرعاً<sup>1</sup>.

تبينت نظرة قانون الأوقاف لمسؤولية ناظر الوقف حسب ما جاء في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر، ورد مجرد إحياء لمسؤولية الناظر، ولكن ليس

<sup>1</sup> عبد القادر بن عزوز، المسؤولية المدنية للنظارة على المرفق الوقفي في الفقه الإسلامي، (دراسة تطبيقية في المذهب المالكي)، الأوقاف، الأمانة العامة للأوقاف، العدد 18، السنة العاشرة، الجزائر، ماي 2010 ص17

اتجاه الوقف بل اتجاه الموقوف عليه، نجد المادة 14 من نفس المرسوم، تبين مسؤولية الناظر التي تكون إما أمام الواقف إذا اشترط ذلك، أو أمام الموقوف عليهم باعتبارهم منتفعين من ريع الأوقاف.

### 1\_مسئولة الناظر تجاه الوقف: سنوضحها كما يلي:

#### أ-تكييف مسؤولية الناظر تجاه الوقف:

المسؤولية العقدية تنشأ عن عدم الالتزام بالتزامات العقد، وتتضمن تعويضاً للأضرار التي يلحقها المدين بالدائن، يمكن للدائن أن يعدل عن التنفيذ العيني ويستوفي التعويض المناسب، تُعتبر المسؤولية العقدية نتيجة لخرق أحد العاقدين بالتزام نشأ عن العقد المبرم، وليس ذات علاقة بالتنفيذ العيني للالتزام<sup>1</sup>.

أما المسؤولية التقصيرية هي الجزاء المترتب على مخالفة القانون العام الواجب على كل شخص، التي تؤدي إلى التسبب بضرر للغير، أي أنها تقع حين يقوم الشخص بعمل غير مشروع ينتج عنه ضرر للآخر مما يلزم الشخص تحمل المسؤولية عن فعله والتعويض عن الضرر المتسبب به<sup>2</sup>.

ومن هنا نطرح التساؤل هل مسؤولية الناظر تجاه الوقف هي مسؤولية عقدية أساسها الإخلال بالتزام عقدي؟ أم هي مسؤولية تقصيرية أساسها الإخلال بالتزام قانوني؟

نجيب على هذا التساؤل من خلال تحديد علاقة الناظر بالوقف، هل الناظر مرتبط بالوقف بموجب عقد أم لا؟

<sup>1</sup> العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 264،265.

<sup>2</sup> خيرةجطي ، سلطات ناظر الوقت في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 25 فيفري 2016، ص270.

### -علاقة الناظر بالوقف:

تعد النظارة ذات التكليف الدقيق باعتبارها نيابة شرعية وقانونية، إذ يتمثل دور الناظر في الوقف كنيابة قانونية عن الوقف، الذي يُعتبر كشخصية معنوية قانونية، وقد وضع القانون الشريعة الإسلامية، في حدود النظام الوقفي، باجتهاده هو الذي وضع شروط تنظم النظارة و استمد مصدره من أحكام الشريعة القانونية ، فعلى هذا الأساس نرى أن مسؤولية الناظر تقوم على الإخلال بالالتزامات التي نص عليها القانون وحددها، فهي ليست مسؤولية عقديه لانتهاء الرابطة العقدية بين الناظر والوقف<sup>1</sup>.

### - تحديد فكرة الخطأ في مسؤولية الناظر تجاه الوقف :

الناظر يضع يده على أموال الوقف بهدف حفظها وتنميتها وحمايتها فلا يسأل عن ما ضاع منها بسبب خارج عن إرادته، هنا لا يترتب عليه أية مسؤولية، لكن إذا خان الأمانة ووقع منه تعدي أو تقصير قامت مسؤوليته<sup>2</sup>.

### ب- حالات ضمان ناظر الوقف :

#### - التفريط و التقصير:

الإهمال في الحفظ : يشكلمسؤولية كبيرة على متولي الملك الوقفي ، حيث يتطلب ذلك بذل المجهود اللازم وتفقد كل ما يحتفظ به من ممتلكات الوقف والالتزام بالحفظ والرعاية،

<sup>1</sup> خيرة جطي ، المرجع السابق، ص 270.

<sup>2</sup> محمد السعيد المهدي، يد الناظر بين الأمانة والضمان مقارنة شرعية نظامية، بحث مقدم في مؤتمر الأوقاف الثالث، المحور الثالث: الإصلاح الإداري المنشود للوقف، الجزء 03، الجامعة الإسلامية المملكة العربية السعودية، 2009، ص477.

وفي حالة الإهمال والتقصير الذي يؤدي إلى تدمير هذه الممتلكات، فتصرفه هنا سلبى يترتب عنه ضرر يلحق الوقف و الموقوف عليهم، فيتحمل الناظر مسؤولية هذا الضرر<sup>1</sup>.

**التجهيل:** في حالة وفاة متولي الوقف الذي يحتفظ بأموال وقفية ولم يكن معروفاً، يعتبر الصرف في تلك الأموال دون إثباتات أو مستندات توجيه صرفها إلى جهة معينة خرقاً لمصلحة الوقف، وعليه يقع الضمان هنا<sup>2</sup>.

- **التعدي:** يراد به تجاوز ناظر الوقف لما وجب عليه في نظارته بإجرائه تصرفات مخالفة، يتخذ عدة صور منها<sup>3</sup>:

**الاستهلاك:** هو إتلاف أموال الوقف أو استخدامها بشكل غير صحيح.

**إنكار الوقف:** إذا أنكر الناظر الوقف وادعى ملكيته، فإن يده تتحول من يد أمانة إلى يد ضمان، وعليه أن يتحمل المسؤولية عن أي نقصان أو تلف من الوقف، وأيضاً إيجار الوقف أقل من أجر المثل أو استئجار العمال بأجر أعلى من أجر المثل.

**الصرف إلى المستحقين مع الحاجة إلى العمارة:** إذا كان الوقف بحاجة إلى عمارة ضرورية وإذا كان تأخير أو عدم القيام بها سيتسبب في ضرر محقق للوقف، فإنه يمكن للناظر أن يقوم بصرف كل غلة الوقف على المستحقين، مع الأخذ بعين الاعتبار أن القاعدة العامة تفضل العمارة على صرف الغلة للمستحقين، وعليه، فإن الناظر يكون ضامناً للوقف عن المبلغ الذي دفعه للمستحقين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خديجة غازي ، المسؤولية المدنية لمتولي الملك الوقفي في التشريع الجزائري، مجلة أكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13 ، العدد 01، الجزائر، 2020، ص268

<sup>2</sup> انتصار مجوح، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة ميلود معمري، تيزي و، 2015، ص 253.

<sup>3</sup> لأكثر تفصيل راجع، برهان الدين بن إبراهيم بن أبي بكر الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، دون طبعه، دار الرائد العربي، بيروت، 1981، ص65.

<sup>4</sup> خيرة جطي ، المرجع السابق، ص 278.



## ج- الحالات التي لا يضمن فيها الناظر:

- هلاك الموقوف بقوة قاهرة: إذا تسبب الناظر في خسارة أموال الوقف بسبب تغيرات اقتصادية غير متوقعة ولم يتمكن من شراء أي شيء أو استثمار المال قبل حدوث هذه التغيرات، فإنه لا يتحمل أي مسؤولية قانونية عن هلاك الموقوف بقوة قاهرة<sup>1</sup>.

- ارتكاب المحظور بعد إذن القاضي: في حالة قيام الناظر بأي فعل محظور بموجب إذن من القاضي أو السلطة الوصية عليه، مثل استبدال الوقف أو اتخاذ قرار بالاستدانة، فإنه لا يتحمل أي مسؤولية قانونية بسبب هذا الفعل، وذلك بشرط عدم تسببه بأي ضرر<sup>2</sup>.

- الإكراه: في حالة إكراه الناظر على فعل لا يجوز له فعله، فإنه لا يتحمل أي مسؤولية قانونية عن هذا الفعل، وذلك لأن الإكراه يعدم الرضا، وبالتالي فإن أي خسائر مالية من وقف يخضع لإكراه الناظر لا يمكن تحميلها على الناظر<sup>3</sup>.

- ادعاء الناظر: إذا ادعى الناظر أمرًا يتعلق بالوقف وملكيته، يقبل قوله وتغيب عنه المسؤولية، لأن الناظر أمين و الأمين يقبل قوله فيما تحت يده من أمانة<sup>4</sup>.

## 2- مسؤولية الوقف عن أعمال ناظره تجاه الغير:

سنوضح فيما يلي إمكانية تطبيقات هذه المسؤولية على الوقف بوصفه متبوعا، وناظره بوصفه تابع من حيث الشروط الأساس الذي يقوم عليه في القواعد العامة.

<sup>1</sup>المرجع نفسه ، ص281.

<sup>2</sup> خيرة جطي ، المرجع السابق، ص281.

<sup>3</sup> خالد عبد الله الشعيب، النظارة على الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، رسالة دكتوراه، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، الكويت، 2006، ص 378.

<sup>4</sup> محمد عرفة الدسوقي، الشرح الكبير، دون طبعة، دار المعرفة، بيروت، 1409 هـ ، ص 89.

## أ- شروط قيام مسؤولية الوقف:

اشترطت المادة 136 من القانون المدني الجزائري لقيام مسؤولية المتبرع، على أن يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الناجم عن تابعه بفعله إذا كان هذا الضرر يحدث بسبب أو أثناء تأدية وظيفته، وهنا تتحقق علاقة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه، طالما أنه يعمل لحساب المتبوع، تتمثل الشروط في:

- علاقة التبعية: الرابطة التبعية بين المتبوع والتابع تستند إلى سلطة الرقابة والتوجيه التي يتم تثبيتها للمتبوع على التابع. وهذا لا يتطلب وجود عقد بينهما، ولا يشترط أن يكون التابع مأجوراً للمتبوع، بل يمكن أن يكون عمله تابعاً للتبرع. وعلاقة القربى لا تنفي الرابطة التبعية<sup>1</sup>.
- خطأ التابع أثناء تأدية وظيفته أو بمناسبةها: يُشترط أن يقع الخطأ الذي يرتكبه الناظر في حالة أدائه لوظيفته، كالحفاظ والصيانة والترميم والاستغلال والتنمية والحماية، يُعد خطأً معتبراً في حال كان السبب الرئيسي وراء الخطأ هو الوظيفة ذاتها<sup>2</sup>.

## ب-أساس مسؤولية المتبوع عن التابع:

اختلف فقهاء القانون في الرأي حول الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه من خلال هذه الآراء:

- نظرية الخطأ المفترض: تنص هذه النظرية على أن المتبوع يُفترض أن يقوم بعمله بطريقة صحيحة، ولكن إذا كان هناك خطأ في الرقابة أو التوجيه من قبل المسؤول عن

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، طبعة 03، منشورات الحلبي للحقوق، لبنان، 2000، ص 677.

<sup>2</sup> خيرة جطي، المرجع السابق، ص 284.

المتبوع، فإنالمسؤول يتحمل المسؤولية عند حدوث أي خطأ من جانب المتبوع،ويمكن أن يكون هذا الخطأ ناتجاً عن عدم اختيار أو توجيه المتبوع بشكل صحيح<sup>1</sup>.

-**تحمل التبعية:**التبعية تنطبق عندما يكون المتبوع مرتبطاً بنشاط التابع الذي استفاد منه، وبما أن النشاط الذي يتعلق به المتبوع هو نشاط خيري وليس اقتصادي، فإن تطبيق مفهوم التبعية ليس مناسباً، فعوضاً عن ذلك، يجب حماية المتبوع وعدم استنزاف أمواله من خلال دفع تعويضات<sup>2</sup>.

-**نظرية الضمان:** تقوم نظرية الضمان على أن المتبوع يكفل التابع فيما يرتكبه من خطأ يصيب الغير بضرر<sup>3</sup>.

-**نظرية الحلول:** تركز هذه النظرية على أن المتبوع يتحمل عواقب خطأ التابع ويعتبر وكأنه هو من ارتكب الخطأ<sup>4</sup>.

-**نظرية النيابة:** تعتمد نظرية النيابة في المسؤولية القانونية على مفهوم التمثيل القانوني، يكون التابع نائباً عن المتبوع نيابة القانونية، وهذا ينطبق على الوقف نظراً لأنه شخصية معنوية، ويكون النائب القانوني مسؤولاً عن تصرفاته نيابةً عن المتبوع القانوني، وبموجب وظيفته كنائب قانوني يتولى النائب القانوني العمل باسم ولحساب الوقف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص285.

<sup>2</sup> محمد رافع يونس محمد، متولي الوقف، دراسة قانونية مقارنة بين الفقه الإسلامي ومذاهب المختلفة وقوانين العربية معززة بالتطبيقات القانونية، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق، الإسكندرية، 2008، ص273.

<sup>3</sup> خيرة جطي ، المرجع نفسه، ص 286.

<sup>4</sup>محمد رافع يونس محمد، المرجع السابق، ص 276.

<sup>5</sup> خيرة جطي ، المرجع السابق، ص286.

## ثانيا: المسؤولية الجزائية لناظر الوقف.

المراد بالمسؤولية الجزائية لناظر الوقف تسليط عليه عقوبات جزائية نتيجة ارتكابه لأفعال مجرمة قانونا، في قانون العقوبات والتشريع الخاص بالأوقاف، وذلك أثناء قيامه بأعمال النظارة، وعلى ذلك سنحاول تحديد هذه الجرائم، و مسؤولية الناظر تجاهها.

## 1\_ جريمة خيانة الأمانة:

تضمنت المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري<sup>1</sup>، على أنه كل شخص اختلس أو بدد بسوء نية، وكل ما تم تسليمه سبيل الأمانة، أوراقا تجارية أو نقودا أو بضائع أو أوراقا مالية أو مخالصات أو أية محررات أخرى، واستخدمها في عمل مضر، يعد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة ويعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 500 إلى 20.000 دينار، و يحكم على الجاني بالحرمان من الحقوق الواردة في المادة 14 وبالمنع من الإقامة في المدة المحددة، و كذلك دون الإخلال بما نصت عليه المادتان 158 و 159 والمتعلقتان بسرقة النقود والأوراق التجارية والمستندات والاستيلاء عليها.

فمن خلال هذه المادة سنحدد أركان و عناصر قيام جريمة خيانة الأمانة :

## أ- أركان قيام جريمة خيانة الأمانة في الناظر:

تتمثل في ثلاث نقاط وهي:

-تبديد و تحويل المال: يتم تحقيق جريمة تحويل المال، إذا أنكر الناظر للوقف ادعاء ملكيته للمال المؤقت الذي وُكِّلَ إليه على سبيل الأمانة، مما يجعله يقوم بسرقة أموال الوقف من حيازتها المؤقتة وتحويلها إلى حيازته الدائمة بقصد التملك أو الانتفاع الذاتي، أما تحقيق جريمة التبديد إذا قام الناظر بإخراج مال الوقف الذي أُؤتمن عليه من حيازة الوقف، سواءً بالاستهلاك أو التصرف فيه بالبيع أو الاستبدال، أو قام بإقراضه دون إذن السلطة المختصة

<sup>1</sup> أمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-23، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المعدل و المتمم بالقانون...

بالأوقاف، أو تبرع به للغير دون وجه حق<sup>1</sup>، في حين كان نص المادة 23 من قانون رقم 91-10 واضح في هذا الشأن أنه لا يجوز التصرف في أصل الملك المنتفع به، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها.

- أن يكون المال الموقوف منقولاً: هو ما أشار إليه المشرع في نص المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري في الفقرة الأولى، وهي الحقوق المالية المنقولة، و بناءً على هذا يمكن القول أن الناظر إذا تصرف بمستندات خاصة بالوقف تصرف المالك، فيعتبر في هذه الحالة خائناً للأمانة، إلا إذا كان الموقوف عليه هو الناظر لا تثبت عليه هذه الجريمة .

- عنصر تسليم المال على سبيل الائتمان: يتم اعتبار تسليم الأموال بموجب أحد عقود الائتمان المبينة في المادة 376 أعلاه، كعنصر أساسي لارتكاب الجريمة، ويتميز ذلك عن جريمة السرقة عن جريمة النصب والاحتيال، فيمكن أن يعتبر تسليم الأموال من أجل هدف معين وفقاً لأحد عقود الائتمان المشار إليها في نفس المادة من القانون، والتي تشمل بشكل حصري العقود التالية: الإيجار، الوديعة، الوكالة، الرهن، العارية من الاستعمال، الأداء بمقابل مالي أو بدونه بشرط الرد، واستخدام في جريمة خيانة الأمانة<sup>2</sup>.

ب-العقوبة المقررة لجريمة خيانة الأمانة: حددها المشرع ضمن المادة 376 أعلاه

## 2-جريمة اختلاس أموال الوقف:

تبنى المشرع الجزائري هذا العنصر طبقاً للمادة 119 من قانون العقوبات الجزائري الخاصة بهذه الأفعال الإجرامية، والتي تقابلها بعد إلغائها المادة 26 من القانون 06-

<sup>1</sup> خيرة جطي ، المرجع السابق، ص 291-292.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 293.

01 يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته<sup>1</sup>، ولتحقق هذه الجريمة لابد من تحقق الوقائع الجرمية المذكورة في المادة، وإن يكون محل الجريمة موضوعا تحت يد المتهم (الناظر).

أ- السلوك المادي للناظر كعنصر من عناصر الجريمة: وهي الأفعال الجرمية التي تنفذ بها جريمة الاختلاس، التي أقرها المشرع وفق المادة 20 من قانون الوقاية من الفساد، كما يلي:

✓ الاختلاس: فهو أخذ الناظر مال الوقف الذي بين يديه بحكم النظارة قاصدا تملكه.

✓ الإلتاف: تحقق إذا قام الناظر بسلوك يلحق الضرر بالوقف.

✓ التبديد: هو سلوك يمكنه المساس بحصانة المال الموقوف، كما يمكنه إنهاء الوقف بالتصرف فيه بالبيع أو الهبة.

✓ الاحتجاز: احتجاز مال الوقف دون وجه حق، كأن يقوم الناظر بإخفاء عقود الوقف أو مستنداته أو وثائقه.

### ب- القصد الجنائي و العقوبة المقررة:

هي جريمة عمدية، بحيث يجب إثبات القصد الجنائي في أي جريمة اختلاس، ويتحقق العمد عندما يقوم الشخص بالاستيلاء على أموال الوقف دون وجه حق.

أشار إليها المشرع في نص المادة 29 من قانون مكافحة الفساد المذكور أعلاه، معاقبة المختلس بالحبس من سنتين إلى 10 سنوات بغرامة من 200,000 دج إلى 1.000.000 دج، و ذلك حسب قيمة المال المختلس.

### 3- جريمة التزوير:

لقد حددتها المادة 36 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، إضافة إلى المادة 216 من قانون العقوبات الجزائري، التي أشارت إلى أنكل شخص ارتكب تزويرا في محررات رسمية

<sup>1</sup> القانون رقم 06-01، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، مؤرخ في 20 فبراير 2006، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 8 مارس 2006.

أو عمومية سواء بالتقليد، أو بتزييف الكتابة، أو بالتوقيع، أو اصطناع (اتفاقات، نصوص، التزامات، مخالصات)، أو بإضافة أو إسقاط أو تزييف (الشروط، الإقرارات، الوقائع) التي أعدت هذه المحررات لتلقيها أو لإثباتها، يعاقب بالسجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرون سنة، وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج، ماعدا الأشخاص الذين حصرتهم المادة 215 من قانون العقوبات.

-**فعل التزوير:** عرف الأستاذ عبد العزيز سعد التزوير بأنه عملية مادية يقوم بها الشخص بتغيير الحقيقة في محرر أو سند عمومي، بالطرق المحددة في القانون، من شأنه إلحاق الضرر بالحقوق أو المراكز القانونية أطراف السند أو المحرر محل الإدعاء بالتزوير، هذا يعني أن فعل التزوير يتحقق من طرف الناظر وهو إلحاق الضرر، كالتزييف أو التقليد أو الاصطناع أو الحذف أو الإغفال<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> صبرية بوبكر، نجوى سديرة، المرجع السابق، ص116.

## المبحث الثاني:

### الإدارة عن طريق الأجهزة الإدارية

تعتبر الأملاك الوقفية من أهم الموارد التي تساهم في دعم الأعمال الخيرية والاجتماعية في المجتمعات، وتحظى بأهمية كبيرة في الدين الإسلامي، ومن أجل الحفاظ على هذه الأملاك والتعامل بها بطريقة فعالة ومربحة، تتطلب إدارتها عن طريق الأجهزة الإدارية المختصة التي تحمل مسؤولية الإشراف والتنسيق على عمليات الإدارة والتنفيذ.

وفي هذا السياق، تأتي أهمية الأجهزة الإدارية في إدارة الأملاك الوقفية، حيث تقوم هذه الأجهزة بمتابعة وإدارة الأملاك الوقفية وضمان استغلالها بطريقة سليمة وفقاً للأغراض التي أنشئت من أجلها، وتتضمن مهام الأجهزة الإدارية إعداد الخطط والبرامج المناسبة لتحسين استغلال الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى التعاون مع المؤسسات والجهات الأخرى لضمان تحقيق الأهداف المشتركة.

يهدف هذا المبحث إلى دراسة تدخل الأجهزة الإدارية المركزية، و تدخل الأجهزة الإدارية المحلية من خلال مطالبين.

### المطلب الأول:

#### تدخل الأجهزة الإدارية المركزية

يجدر الإشارة إلى أن وجود سلطة إدارية مسؤولة عن إدارة الأوقاف، والتي تتمثل في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تعمل تحت إشراف الدولة الجزائرية، يضمن استمرارية رسالة الوقف في خدمة المجتمع الجزائري. ولكن، يتوقف هذا الأمر على توفير هيكل إداري كفاء، يتميز بالكفاءة النظامية والبشرية، لإدارة الأوقاف بشكل فعال.



نتيجة اعتماد الدولة الجزائرية للنظام المركزي في إدارة الأوقاف، فإنها أسندت هذه المهمة إلى أجهزة إدارية مركزية، تتمثل في تدخل المديريات المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف نحددها كفرع أول، وفي الفرع الثاني تحت عنوان تدخل اللجنة المركزية للأوقاف.

### الفرع الأول : تدخل المديريات المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف:

تدخل المديريات المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف تحت نطاق السلطة الإدارية الممنوحة لها بموجب القوانين واللوائح ذات الصلة، وتأتي هذه المديريات في إطار سياسات وخطط الوزارة لتحقيق الأهداف الدينية والإنسانية، ويشمل تدخل المديريات المركزية عدة مجالات، كما يلي:

#### أولاً\_ المفتشية العامة :

نص عليها المرسوم التنفيذي 2000-146<sup>1</sup>، الذي أحال تنظيمها وعملها على مرسوم تنفيذي رقم 2000-371<sup>2</sup>، بالإضافة إلى مهامها الداخلية ضمن اختصاصها الرقابي العام، متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية أو تفقدها فيما يتعلق بالوقف، كما تقوم بإعداد تقارير دورية حول هذه المسائل وسير العمل في هذا المجال.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1421 الموافق ل 28 يونيو 2000 ،والمتمضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، الجريدة الرسمية العدد38، بتاريخ 02جويلية2000. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-427 مؤرخ في 11جويلية2005، الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 09نوفمبر 2005  
<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000 يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية ، العدد17، المؤرخة في 21 نوفمبر 2000، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-106، المؤرخ في 05 مارس 2012، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 14 مارس 2012.

## 1\_ مهام المفتشية العامة:

تحدد المادة<sup>1</sup> 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 مهام المفتشية العامة، والتي تتمثل في القيام تحت سلطة الوزير، بزيارات مراقبة بتفتيش الهياكل و المؤسسات العمومية التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف تهدف إلى:

- تقييم فعالية لتطبيق التشريعات والتنظيمات المعمول بها في القطاع.
- التأكد من سير الهياكل والمؤسسات والهيئات التابعة للوصاية بشكل صحيح وفعال.
- استخدام الموارد والوسائل المتاحة للهياكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بطريقة حكيمة ومناسبة.
- التحقق من تنفيذ القرارات التوجيهية التي يصدرها وزير الشؤون الدينية والأوقاف والهياكل المركزية.
- تنشيط برامج التفتيش، وتنسيقها مع المديرين الولائيين من خلال التواصل المستمر.
- تقديم توصيات وإجراءات تهدف إلى تحسين وتنظيم عمل المصالح والهياكل والمؤسسات التي تفنقدها بناء على نتائج الزيارات.
- القيام بأي عمل ضروري وظرفي لمراقبة ملفات محددة، أو وضعيات خاصة، أو عرائض تداخل ضمن صلاحيات وزير الشؤون الديني.
- اقتراح التدابير اللازمة لتحسين الأداء في مجال التعليم القرآني.
- إعداد تقارير دورية عن مشاريع استغلال الأملاك الوقفية مع متابعتها و تفقدها .

وكذلك أضافت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-371<sup>2</sup>، بعض المهام، يشرف عليها مفتش عام بمساعد 12 مفتشين .

<sup>1</sup> وذلك عملا بالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 جوان 1990 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية، عدد29، المؤرخة في 18 يوليو 1990.

<sup>2</sup> المعدلة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-106 المؤرخ في 05 مارس 2012، الجريدة الرسمية العدد 15، المؤرخة في 14 مارس 2012.

## 2- طريقة عمل المفتشية العامة:

تتبع المفتشية العامة طريقة عمل محددة وفقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 371/2000، والتي أشارت إلى أنه يتم تنظيم برنامج سنوي للتفتيش يتم عرضه على الوزير للموافقة عليه<sup>1</sup>. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن لها القيام بتدخل فجائي بناءً على طلب الوزير.

إضافة إلى المادة 04 من نفس المرسوم، تتضمن على أنه يجب إصدار تقرير عن كل مهمة تفتيش أو مراقبة وإرساله إلى المفتش العام والوزير، وأن يقوم المفتش العام بإرسال تقرير سنوي عن النشاط، يتضمن ملاحظاته واقتراحاته المتعلقة بأداء المؤسسة التابعة للوصاية ونوعية أدائها. ويتم تنفيذ هذه الإجراءات بمسؤولية قانونية.

## ثانياً\_ مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة :

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 146/2000، وتم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 427/05، خلال المادة الأولى بينت أن الأملاك الوقفية يديرها الوزير من خلال مديريات الأوقاف و الحج والعمرة، لكل منها اختصاص.

تتولى مهام مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة على المستوى المركزي حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 146/2000 سالف الذكر على ما يلي:

- ✓ البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وضمان إشهارها وإحصائها، وإعداد صفقات واتفاقيات لها، إضافة إلى متابعة تحصيل مواردها وتحديد طرق صرفها.
- ✓ الإشراف على جميع موارد الزكاة وتوزيعها وتحديد طرق صرفها، مع تحسين التسيير المالي والمحاسبي لها و للأملاك الوقفية.
- ✓ إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.

<sup>1</sup>المذكرة الوزارية رقم 184 م/ع المؤرخة في 25 ديسمبر 2001 موجهة إلى مديري الشؤون الدينية والأوقاف للولايات، في إطار برنامج المفتشية العامة لسنة 2002: (النشرة الرسمية ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف)، السادسي الثاني لسنة 2001، ص 70.

✓ ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية .

وتتألف من مديرتين فرعيتين حسب نص المادة الثالثة أعلاه، كما يلي:

### 1-المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية:

تم استحداث هذه المديرية بموجب المادة 03 المعدلة و المتممة من نفس المرسوم، المكلفة بالمهام المتمثلة في: البحث عن الأملاك الوقفية وتسجيلها وإشهارها، ومتابعة تسييرها، ومسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية والمنقولة ووضع بطاقة خاصة بكل ملك. والمساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه، وكذلك متابعة إشعار شهادات الخاصة بالأملاك الوقفية.

كما تتكون من ثلاثة مكاتب وفقاً لنص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 نوفمبر 2001<sup>1</sup>، وهي مكتب البحث الأملاك الوقفية و تسجيلها، ومكتب الدراسات التقنية والتعاون، ومكتب المنازعات.

### 2-المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية :

تُكَلِّف المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية بالمهام حددها المشرع وفقاً لنفس المادة من المرسوم 2000-146 سالف الذكر، بإعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتتميتها، بالإضافة إلى إعداد الاتفاقيات والصفقات المتعلقة باستثماره ومتابعة تنفيذها، مع وضع آليات إعلامية وإشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي. متابعة و مراقبة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية كتحويل الإيجار، وفي الأخير صيانتها.

وتتألف هذه المديرية من ثلاثة مكاتب، وفقاً للمادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المتعلق بتنظيم المكاتب المركزية:وهي مكتب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية، ومكتب تسيير موارد ونفقات الأملاك الوقفية، ومكتب صيانة الأملاك الوقفية.

<sup>1</sup> المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 نوفمبر 2001 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف،جريدة رسمية، عدد 73، مؤرخة في 2001.

تم إدخال ترتيب و تنظيم إداري جديد بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 427-05 استجابة للتغييرات الجديدة و التوجيهات التي تمت في وزارة الشؤون الدينية في هذه المرحلة، والتي تتمثل في تعزيز جهود البحث عن الأوقاف المفقودة وإرجاعها وإحصاء الأوقاف الموجودة والعناية بالأملاك الوقفية وصيانتها<sup>1</sup>.

وهذا تم دفع مبلغ من قبل وزارة الشؤون الدينية، عن طريق مصالحها المختصة داخل مديرية الأوقاف، للبحث عن الأملاك الوقفية وحصرها بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالمالية و البنك الجزائري للتنمية. وقد تم لجوء المديرية للقيام بالعملية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 01-107<sup>2</sup>، إلى خبراء مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والخبرة العقارية للمساعدة في هذه العملية، والذي قدم نتائج في عملية حصر الأوقاف في الجزائر خلال الدورة التكوينية لوكلاء الأوقاف المنعقدة في الجزائر العاصمة من 05 إلى 08 نوفمبر 2001.

#### الفرع الثاني: تدخل اللجنة المركزية للأوقاف.

إلى جانب الأجهزة المركزية المذكورة قد حدد المشرع الجزائري جهاز آخر لنفس الغرض يتمثل في لجنة الأوقاف، حيث تشرف هذه اللجنة على إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، وتنشأ بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، ويتم إحداثها كجهاز مركزي بموجب القرار الوزاري رقم 29<sup>3</sup>، وتطبيقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سابق الذكر.

<sup>1</sup> بوعلام الله علام الله (وزير شؤون الدينية والأوقاف)، استثمار الأوقاف، مجلة العصر، العدد الأول، السلسلة الخامسة، وزاره الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 2001، ص 23.

<sup>2</sup> المرسوم الرئاسي رقم 01-107 المؤرخ في 26 أفريل 2001 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية (قرض ومنحة) الموقع في 8 نوفمبر 2000 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر، الجديدة الرسمية، العدد 25، لسنة 2001.

<sup>3</sup> القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها، المعدل و المتمم بالقرار الوزاري رقم 200، المؤرخ في 11 نوفمبر 2000، مصنف القوانين والمراسم الرئاسية والقرارات الوزارية المشتركة والقرارات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من أول يناير 1997 إلى 31 ماي 2003، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 2003، ص 200.

**أولاً\_ تشكيلة لجنة الأوقاف:**

تتشكل هذه اللجنة طبقاً للمادة 02 من القرار رقم 29 سالف الذكر، التي نصت على: " تمارس مهامها تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره سلطة مكلفة بالأوقاف" حيث تتشكل لجنة الأوقاف من إطارات الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف و ممثلين لقطاعات أخرى هم: مدير الأوقاف(رئيساً)، المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية(كاتباً للجنة)، والأعضاء تتكون من المكلف بالدراسات القانونية والتشريع، ومدير الثقافة الإسلامية، ومدير إدارة الوسائل، ومدير الإرشاد والشعائر الدينية، وممثلين وزارة العدل، و وزارة الفلاحة والصيد البحري، ومصالح أملاك الدولة، والمجلس الإسلامي الأعلى.

أضاف القرار الوزاري رقم 200، المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المذكور أعلاه بعد تعديل المادة 02 ثلاثة أعضاء إضافية هم: ممثل عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وممثل عن وزارة الأشغال العمومية، وممثل عن وزارة السكن و العمران.

تمت إضافة هذه الأعضاء لدعم عملية البحث الميداني عن الأملاك الوقفية، حيث تتمتع هذه القطاعات بالعديد من الوثائق والإمكانيات الإدارية التي تساعد اللجنة في عملها. كما يمكن لهذه القطاعات الاستعانة بأي شخص يمكنه تقديم المساعدة في مجال عملها<sup>1</sup>. يمكن لهذه اللجنة أن تستفيد من أي متخصص يمكن أن يفيدها في أشغالها وتسيير الإدارة، وفقاً لما نصت عليه المادة 02 سالفة الذكر.

**ثانياً\_ مهام لجنة الأوقاف :**

تتولى لجنة الأوقاف النظر في التداول في جميع القضايا المعروضة عليها، المتعلقة بشؤون إدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتسييرها وحمايتها، وذلك طبقاً للمادة 04 من القرار الوزاري رقم 29، تقوم على :

<sup>1</sup>صالح ملوك، رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأملاك الوقفية بعد سنة 1991 في الجزائر، المجلة الإجهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 8، العدد 01، سنة 2019، ص114.

1: دراسة حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة و الخاصة عند الاقتضاء من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 381/38 سالف الذكر، فتقوم اللجنة ب:

تسوية وضعية كل أرض وفق ما خصصت لبناء المساجد والمشاريع الدينية وملحقاتها ضمن الأوقاف العامة، المادة 03 والتي تتم بتسوية و نقل ملكية هذه الأراضي بمقابل مبلغ مالي رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة، و لفائدة المالك الأصلي<sup>1</sup>.

تسوية وضعية الأملاك الوقفية التي ألت إلى وقف عام بعد انقطاع العقب وانقراضه، وتسوية وضعية الأملاك والعقارات الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة أو أمتت في إطار قانون الثورة الزراعية، التي استولى عليها الأشخاص وذلك بعد عملية استرجاعها<sup>2</sup>.

تسوية وضعية بعض من الأملاك المحددة في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98، و المادة 08 من قانون المتعلق بالأوقاف رقم 91-10.

2- تدرس أو تعتمد الوثائق النمطية لعمل وكلاء الأوقاف<sup>3</sup>.

3- الإشراف على إعداد دليل عمل لناظر الملك الوقف، أو تبني اقتراحه والوثائق النمطية لذلك، في ضوء أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98 سالف الذكر، و كما تدرس حالات تعيينهم أو استبدالهم، وحقوقهم وواجباتهم، وحالات انتهاء مهامهم<sup>4</sup>.

4- تقوم اللجنة في التسيير الاستثماري للوقف، وفقا أحكام المرسوم 381-98، على:

✓ دراسة واعتماد الوثائق النمطية المتعلقة بتأجير الملك الوقفي، عن طريق المزاد العلني أو التراضي أو بأقل من إيجار المثل، وفقا لأحكام المواد 22 إلى 27.

<sup>1</sup>المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98، و المادة 43 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98، سابق الذكر .

<sup>3</sup>راجع المواد،10،11،12،13، من المرسوم التنفيذي رقم 381-98 سالف الذكر .

<sup>4</sup>راجع، المواد 15، 16، 17، 18، 19، 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98.

✓ تشرف على إعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية أو اعتماده في ضوء ما جاء في فقه الأوقاف والتنظيمات.

✓ دراسة حالات تجديد عقود الإيجار غير العادية في أحكام المواد من 27 إلى 39.

✓ تحديد أولويات الإنفاق العادي لريع الأوقاف المتاح والإنفاق للاستعمال واعتماد الوثائق النمطية اللازمة لذلك وفق المواد 32،33،34.

5- القيام بدراسة أي اقتراح يدلي به ناظر الوقف، في مجال تسيير الوقف باعتباره المسؤول عن ذلك ولها أن تعتمد إذا كان في صالح الوقف، كما تشكيل لجان مؤقتة، تكلف بفحص ودراسة الحالات الخاصة، وتحل هذه الأخيرة بمجرد انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها<sup>1</sup>.

### ثالثا\_ طريقة عمل لجنة الأوقاف:

تتولى المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية طبقا للمادة 05 من القرار الوزاري رقم 29، مهام كتابة التقارير التقنية للجنة الأوقاف، وتقوم بتحضير الملفات المطروحة على اللجنة للدراسة وإعداد جدول أعمال اجتماعاتها، كما تقوم بحفظ محاضر الاجتماعات والمداومات وجميع الوثائق المتعلقة بعملها .

وفقاً للمادة 06 من القرار الوزاري أعلاه، تُعقد اللجنة دوراتها العادية بشكل شهري على الأقل، ويتم استدعاء أعضائها من قبل رئيس اللجنة الذي يُعد جدول أعمال الدورة، ويتم عرض هذا الجدول على الوزير للموافقة عليه، ويجب إبلاغ الأعضاء بجدول الأعمال بمدة لا تقل عن أسبوع قبل انعقاد الدورة.

كما يسمح القانون للجنة الاجتماع في دورات غير عادية كلما دعت الحاجة لذلك، ولا تصح مداوماتها إلا بحضور أغلبية أعضائها، وتدون مداوماتها في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه، ويوقع عليه أعضاء اللجنة الحاضرون طبقا لنص المادة 08 من نفس القرار، يصادق وزير الشؤون الدينية والأوقاف على مداومات اللجنة خلال الأسبوع الموالي لتاريخ الاجتماع.

<sup>1</sup>موسى بودهان، نظام القانوني للأملاك الوقفية، الدار الهدى، الجزائر، 2011، ص 101،100.



نظرا للمادة 05 من القرار الوزاري رقم 29، فإن مهام الكتابة التقنية للجنة الأوقاف وإعداد جدول الاجتماعات وحفظ المحاضر والمداومات وكل وثائق المتعلقة بعملها، يتم القيام بها المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية بوظيفة سكرتارية، فمن المفترض أن تتمتع هذه المديرية بأعلى درجات الاستقلالية والتخصص<sup>1</sup>.

في إطار التسيير المالي -المركزي- للأوقاف واعتماد المشرع الجزائري النظام المركزي في إدارة الوقف، هذا ما دفع به إلى إنشاء صندوق مركزي للأوقاف، بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، يعمل على تسيير أموال لريع الأملاك الوقفية، و ذلك وفقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر، وبموجب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية و وزير المالية<sup>2</sup>.

يتكون جهاز التسيير المالي للأوقاف من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، والذي يُعد الأمر بالصرف الرئيسي لنفقات و إيرادات الأوقاف، ويُساعده في ذلك أمرون ثانويون بالصرف<sup>3</sup>، كما يتحمل وكيل الأوقاف مسؤولية أمانة الحساب الولائي، والذي يتم فتحه بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف، وفقا للمادة 6 من القرار الوزاري المشترك، كما يكلف بمسك السجلات والدفاتر المحاسبية.

يتولى ناظر الملك الوقفي طبقا لما جاءت به المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، ووفقا للمادة 07 من نفس القرار الوزاري المشترك، مسؤولية إدارة حسابات الريع الخاص بالملك الوقفي، حيث يقوم بصبها في حسابات الأملاك الوقفية الوطنية. وبالتالي، يكون دوره كمحاسب ثانوي ويؤدي هذه المهمة تحت إشراف ومتابعة وكيل الأملاك الوقفية وفقا للمادة 08 من نفس القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه ، و بناءً على نص المادة

<sup>1</sup>فارس مسدور و كمال منصور، الأوقاف الجزائرية -نظرة في الماضي و الحاضر-، مجلة الأوقاف، العدد15، السنة الثامنة ، الكويت، نوفمبر 2008، ص90

<sup>2</sup>القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية و وزير المالية، المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية، المؤرخ في 02مارس 1999، الجريدة الرسمية العدد 32 لسنة 1999.

<sup>3</sup>راجع، المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

03 من نفس القرار الوزاري المشترك، يقوم وزير الشؤون الدينية والأوقاف واقتراحا من لجنة الأوقاف، بتعيين أمين الحساب الذي يتولى مسك السجلات و الدفاتر المحاسبية للحساب المركزي للأملاك الوقفية.

وفي صدد إيرادات و نفقات الأملاك الوقفية ذات الارتباط الوثيق بالحساب المركزي و الحسابات الولائية، وللتسيير الأمثل لأموال الوقف، عملت السلطات التنفيذية المكلفة بالأوقاف على كيفية ضبط هذه الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية، بموجب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، وهو ما تم بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 10 افريل 2000<sup>1</sup>، تتمثل في:

#### 1- إيرادات الأملاك الوقفية:

حددها المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 و المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 10 أفريل 2000، تتمثل في :

- ✓ العائدات الناتجة عن رعاية الأملاك الوقفية و ادخارها.
- ✓ الهيئات والوصايا المقدمة لدعم الأوقاف، وكذا القروض الحسنة المختلفة المخصصة لاستثمار و تنمية الأملاك الوقفية.
- ✓ أموال التبرعات الممنوحة لبناء مساجد والمشاريع الدينية، وكذا الأرصدة الآيلة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند حل الجمعيات الدينية المسجدية.

إضافة إلى الأضرحة لما لها من أهمية باعتبارها من الأملاك الوقفية العامة<sup>2</sup>.

#### 2- نفقات الأملاك الوقفية :

هي النفقات التي حددها المواد: 04،18،19،32،33 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، و المواد : 03،04،05 من القرار الوزاري المؤرخ في 10 أفريل 2001، والتي تنقسم

<sup>1</sup>القرار الوزاري المؤرخ في 10 افريل 2000 المحدد لكيفيات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية.

<sup>2</sup>التعليمية رقم 153 المؤرخة في 28 افريل 2004 المتعلقة بتنظيم إيرادات الأضرحة.

إلى قسمين هما النفقات العادية والنفقات الاستعجالية، بحيث لا توجد نفقات ذات طابع استعجاليًا للضرورة فقط<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### تدخل أجهزة الإدارة المحلية

إلى جانب الأجهزة الإدارية المركزية المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية، فإن المشرع الجزائري أنشأ أجهزة تتولى عملية إدارة الأملاك الوقفية و مكلفة بالتسيير على المستوى المحلي، وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحددة لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك.

وفي هذا المطلب سنتطرق إلى الأجهزة المحلية المكلفة بالتسيير المباشر والغير مباشر للأملاك الوقفية.

#### الفرع الأول: الأجهزة المحلية المكلفة بالتسيير المباشر.

تم إنشاء أجهزة إدارية محلية مكلفة بإدارة الأوقاف على المستوى المحلي، وذلك حرصًا من الدولة على توفير هيكل إداري يشرف على إدارة الأوقاف بطريقة فعالة، وتتمثل مهام هذه الأجهزة المحلية في تسيير الأملاك الوقفية بشكل مباشر، وتم توزيع هذه المهام على عدة جهات، كما يلي:

#### أولاً- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

تتوفر الولاية على مديرية للشؤون الدينية والأوقاف في تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجرها وتوثيقها إداريًا، وفقاً للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381. وبموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2000-200<sup>2</sup>، يجتمع موظفو الشؤون الدينية والأوقاف في المديرية المعنية بالولاية، والتي تتألف من مصالح مهيكلة في مكاتبها.

<sup>1</sup>راجع في كل ذلك، المواد 19،18 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26 جويلية 2000، المتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية، عدد 47، المؤرخة في 02 أوت 2000.

تتمثل في ثلاثة مصالح، و كل مصلحة تتكون من 03 مكاتب على الأكثر، وهي: مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة، ومصلحة الإرشاد والشعائر والأوقاف وهي أهم مصلحة، ومصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية<sup>1</sup>.

تم تحديد تنظيم المصالح المذكورة في المادة 05 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 200-2000 عن طريق إنشاء مكاتب خاصة، وتطبيقا للمادة تم استحداث هذه المكاتب، وهي مكتب الإرشاد الديني، و مكتب الشعائر الدينية، ومكتب الزكاة<sup>2</sup>.

ومن الملفت للانتباه أن الدولة لم تقم بإنشاء مكتب خاص بالأوقاف، على الرغم من أهمية هذا القطاع، ولا يزال الوقف يتم إدارته من خلال أجهزة إدارية أخرى في مختلف الجهات الحكومية.

حدد المشرع الجزائري صلاحيات لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف ضمن عدة نصوص قانونية، وتفصل ذلك كما يلي:

### 1-الاختصاصات المحدد بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98:

نظم المشرع الجزائري مهام واختصاصات نظارة الشؤون الدينية والأوقاف من خلال نص المادة 10 المذكور سابقا تمثل صلاحيات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في :

أ-تسيير الأملاك الوقفية: يقع على عاتق المديرية بضمان السير الحسن للأملاك الوقفية.

ب-حماية الأملاك الوقفية: من أجل وضع حماية فعالة للأملاك الوقفية على المستوى الوطني، يجب تحرير جميع الأملاك الوقفية، ومنع الاعتداءات عليها، وعدم التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات التصرف، سواء بالبيع أو الهبة أو

<sup>1</sup>المادة 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 2000-200 سابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 11 ماي 2003 يتضمن تنظيم مصالح المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب.

التنازل وفق المادة 23 من قانون الأوقاف، إلا في الحالات المسموح بها من الجهة المكلفة<sup>1</sup>، ويجب أن تثبت هذه الحالات بمقرر يصدره ناظر الشؤون الدينية للولاية.<sup>2</sup>

**ج- البحث عن الأملاك الوقفية:** تتمثل مهمة السلطة المكلفة بالأوقاف في حصر الأملاك الوقفية، ويتم تحقيق ذلك من خلال الالتزام بتوجيهات المذكرة رقم 35 الصادرة في 23 أكتوبر 1994<sup>3</sup> التي تحدد الإجراءات القانونية اللازمة للبحث عن الأملاك الوقفية. وبموجب هذه المذكرة، واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للكشف عن الأملاك الوقفية وتحديد مواقعها، بما في ذلك التواصل مع المالكين والجهات ذات الصلة والجهات الحكومية المختصة.

**د- جرد الأملاك الوقفية:** يتم إنشاء سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية لدى المصالح المختصة في إدارة الأملاك الدولية، حيث يتم تسجيل العقارات الوقفية في هذا السجل، كما يقوم الجهاز المسؤول عن الأوقاف بإشعار السلطات المعنية بهذه الأملاك الوقفية<sup>4</sup>.

**هـ- توثيق الأملاك إدارياً:** تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات قانونية لضمان السير الحسن لعملية حصر الأوقاف، وتتمهذه عن طريق إعداد وثائق قانونية محددة، بما في ذلك وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي<sup>5</sup>. و تقوم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بإعداد ملفات لتوثيق الأملاك الوقفية، ويجب أن يكون لكل ملك وقفي ملف خاص.

## 2- الاختصاصات المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200:

يهدف للعمل على تعزيز وتحسين نشاطات شؤون الدينية والأوقاف في الولاية، من خلال التركيز على التطوير والتحديث لهذا القطاع المهم، وفقاً للمادة 03 من المرسوم

<sup>1</sup> لأكثر تفصيل راجع، سورية زردوم ، المرجع السابق، ص 52، 53.

<sup>2</sup> المادة 24 من القانون 91-10 سالف الذكر .

<sup>3</sup> المذكرة الوزارية رقم 35، المؤرخة في 23 أكتوبر 1994، المتضمنة كيفية البحث عن الأملاك الوقفية.

<sup>4</sup> المادة 08 مكرر من القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 يعدل ويتم القانون 91-10 المؤرخ في 27 ابريل

1991 المتعلق بالأوقاف.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 64، المؤرخة في 31 أكتوبر 2000.

التنفيذي رقم 2000-200 سالف الذكر، نصت على أن هناك بعض المهام تكلفها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية، لكن أغلبها ليست لها علاقة بالأملاك الوقفية، إلا بعض المهام المتمثلة في: مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها، ومراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها.

تم إنشاء وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لتطوير وتحديث نشاطات شؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي، وذلك باستخدام الأساليب الإدارية الحديثة. تم اتخاذ العديد من الإجراءات والتوجيهات التنظيمية لضمان تسيير وتنظيم الأوقاف بأفضل طريقة ممكنة، وتحقيق الأهداف، وهي كالاتي<sup>1</sup>:

- ✓ تحديد القدرات الفعلية للأوقاف لضمان استمراريتها.
  - ✓ تحسين أداء المكلفين بتسيير الأوقاف.
  - ✓ تحديد النقائص ومعالجتها بالأساليب المناسبة.
  - ✓ توفير المعلومات والمعطيات الجديدة لزيادة فعالية القرارات الإدارية.
  - ✓ استخدام نظام الإعلام الآلي لتحديث التقنيات والإجراءات الإدارية في بطاقة معلوماتية لكل ملف من الملفات، هذا يساعد على تنظيم الأمثل للأوقاف بالأخص تبادل المعلومات بين مختلف الولايات.
  - ✓ إدخال أساليب تنظيم وتسيير الأوقاف بشكل موحد بين الولايات.
- كما حدد المشرع الجزائري بعض الاختصاصات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 215/94<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>صوريترزردوم ، المرجع السابق، ص57-58.

<sup>2</sup> راجع، المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 215/94، سابق الذكر.

## ثانياً\_ مؤسسة المسجد:

يعتبر المسجد في الإسلام أساس الحياة الدينية والاجتماعية والسياسية والاقتصادية، وهو بيت الله يجتمع فيه المسلمون ويعتبر من الوقف العام، فتم إنشاء و إحداث مؤسسة دينية على مستوى كل ولاية وهي "مؤسسة المسجد" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 82-91 المؤرخ في 1991/03/23<sup>1</sup>. فهي مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المادي وتهدف لتقديم النفع العام، ليس لهذه المؤسسة نشاط تجاري، سنعالجها كالآتي:

## 1- مجالس مؤسسة المسجد:

تتكون مؤسسة المسجد من أربعة مجالس و مكتب، حيث يرأس على كل مجلس أمين يختاره المجلس من بين أعضاءه، ويوافق عليه وزير الشؤون الدينية والأوقاف، وفقاً لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 82-91 سالف الذكر، وهي: المجلس العلمي، ومجلس البناء و والتجهيزات، ومجلس إقرأ و التعليم المسجدي ، ومجلس سبل الخيرات.<sup>2</sup> وفيما يخص مكتب مؤسسة المسجد، فيضم أمناء المجالس الأربعة ويرأسه ناظر الشؤون الدينية، وينوب عنه أمين المجلس العلمي عند وقوع مانع لناظر<sup>3</sup>.

## 2- دوريات و مداوات مؤسسة المسجد:

يجتمع مكتب مؤسسة المسجد ، باستدعاء من مدير شؤون الدينية والأوقاف مرة واحدة في الشهر، أو بطلب من أغلبية أعضائه، يجتمع المكتب الموسع من أعضاء المجلس العلمي كلما دعت الضرورية مرة كل ثلاثة أشهر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 82-91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، الجريدة الرسمية، العدد 16، السنة 18، بتاريخ 10 أبريل 1991.

<sup>2</sup> راجع، المواد 09، 10، 11، 12 من المرسوم التنفيذي 82-91

<sup>3</sup> انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 82-91 المؤرخ في 23 مارس 1991.

<sup>4</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 82-91، سالف الذكر.

تجتمع مجالس المؤسسة في دورة عادية مرتين في السنة، بدعوة من أمين كل مجلس، كما يمكنها عقد دورات غير عادية عند الضرورة، بطلب من ناظر الشؤون الدينية، أو أمين المجلس، أو من أغلبية أعضائه<sup>1</sup>.

تعقد مجالس المسجد الأربعة مرة في السنة على الأقل، اجتماعا تنسيقيا مشتركا بناءً على دعوة من ناظر الشؤون الدينية<sup>2</sup>. وطبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 تجرى مداورات و دورات المجالس بناءً على النظام الداخلي لمؤسسة المسجد.

### 3-صلاحيات مؤسسة المسجد في إدارة الأملاك الوقفية:

لقد أوكلت إلى هذه المؤسسة مهام في مجال إدارة الأوقاف بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 سالف الذكر، نستخلص الأهم منها:

أ-في مجال البناء و التجهيز: تتمثل مهامه في العناية بالمساجد والمدارس القرآنية، و المساهمة في تجهيزها وصيانتها.

ب-في مجال سبل الخيرات<sup>3</sup>: وهي مهمة الحفاظ على المساجد وحماية أملاكها، وتنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف.

### ثالثا\_ وكيل الأوقاف:

يتضمن سلك وكلاء الأوقاف رتبة واحدة هي رتبة وكيل الأوقاف، هو ما نصت عليه المادة 24 المرسوم تنفيذي 91/114 المؤرخ في 27/4/1991<sup>4</sup>، وبموجب المادة 11 من

<sup>1</sup>المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82، سالف الذكر.

<sup>2</sup>المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82.

<sup>3</sup>سبل الخيرات: هي عموم الخيرات، وهي كل عمل خيري يعود على الواقف بالثواب والأجر، وعلى المجتمع وأفراده، ويقدم في ذلك الأهم فالمهم. انظر: احمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، طبعة 01، دار السلام، القاهرة، 2007، ص 57

<sup>4</sup>المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 27 افريل 1991، المتضمن الأساس الخاص بعمال قطاع شؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 20، بتاريخ 1 ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 02-96 المؤرخ في 2 ماي 2002، الجريدة الرسمية 17 بتاريخ 06 مارس 2002.



المرسوم التنفيذي رقم 98-381 سالف الذكر، يؤدي وكيل الأوقاف مهامه تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف، كما يراقب على صعيد مقاطعته موقع الملك الوقفي، ويتابع أعمال نظار الأملاك الوقفية ويراقبها.

### 1- مهام وكلاء الأوقاف:

أسندت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 بدورها لوكيل الأوقاف مهمة المتابعة والرقابة على أعمال ناظر الوقف.

كما يتبين لنا من خلال المادة 25 من مرسوم التنفيذي رقم 91-114 سالف الذكر، وكذا نص المادة 28 المرسوم التنفيذي رقم 08-411<sup>1</sup>، أن مهام وكيل الأوقاف تتمثل في:

- ✓ مراقبة ومتابعة وتسيير وإدارة الأملاك الوقفية والزكاة، متابعة المنازعات المتعلقة بها.
- ✓ السهر على صيانة الأملاك الوقفية واقتراح كل التدابير لترميمها.
- ✓ ترقية الحركة الوقفية واستثمار الوقف.
- ✓ مسك حسابات الأملاك الوقفية وضبطها.
- ✓ البحث عن الأملاك الوقفية غير المصنفة وإحصائها.

وقد حددت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 08-411 المذكور أعلاه مهمات إضافية لوكلاء الأوقاف الرئيسيين وهياقتراح مشاريع الاستثمار المتعلقة بالزكاة والأملاك الوقفية، ومهمة إعداد مختلف الحصائل السنوية الإيرادات و نفقات الزكاة والأملاك الوقفية، والمساهمة في نشاط مجلسي البناء والتجهيز وسبل الخيرات لمؤسسة المسجد.

من الملاحظ أن هذه المهام جاءت على سبيل المثال لا الحصر، غير أن مهام وكيل الأوقاف الرئيسي تبدو أوسع من مهام وكيل الأوقاف، إدارة ومراقبة تسيير الأملاك الوقفية على المستوى المحلي، ومن ثم مسؤوليته تكون أكبر من مسؤولية وكيل الأوقاف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 08-411 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين

لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 73، بتاريخ 28 ديسمبر 2008

<sup>2</sup> صورية تردوم، المرجع السابق، ص 62.

## 2- شروط توظيف وكيل الأوقاف:

شروط توظيف وكلاء الأوقاف في الجزائر، تكون على أساس المسابقة، وعلى أساس الاختبار، وعلى أساس التأهيل المهني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بالتسيير الغير مباشر:

نظرا لتوسع النشاط الوقفي، تم إحداث أجهزة محلية مكلفة بالتسيير الغير مباشر، تتمثل في الأجهزة التابعة لوزارة المالية، وهي كما يلي:

#### أولا\_ المديرية الولائية للحفظ العقاري:

سنبين مفهوم المحافظة العقارية أولا ، ثم نتطرق إلى تحديد صلاحيات و اختصاصاتها في إدارة الأملاك الوقفية.

### 1- مفهوم المحافظة العقارية:

تمثل المحافظة العقارية مصلحةً تابعةً للمديرية العامة للأملاك الوطنية<sup>2</sup>، وتقوم بحماية الملكية العقارية بجميع أنواعها القانونية، من خلال حفظ العقود المحررات المختلفة الخاضعة للشهر، التي تنص على نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصليةً أو تبعية. ويتم تسجيل هذه العقود المحررات في مجموعة البطاقات العقارية، وإعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار. يشرف على تسيير المحافظة العقارية محافظ عقاري، الذي يتولى مجموعة من المهام بمقتضى القانون ويُعرف المصطلح "محافظة العقارية" أيضاً باسم "مصلحة الرهون"، الذي كثيراً ما استعمل خلال فترة الاستعمار وما زال يُستخدم في التشريع الفرنسي حتى يومنا هذا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> راجع، المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-114، سالف الذكر .

<sup>2</sup> عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 42.

<sup>3</sup> راجع: خالد رمول، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، 2001، ص 76،

77، 81. انظر أيضاً: عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 66.

وفقاً للأمر الرقم 75-174 المادة 20، فإن محافظات عقارية يجب أن تديرها محافظون عقاريون معينون لمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات اللازمة للإشهار العقاري، وذلك وفقاً لنظام الإشهار الجديد المنصوص عليه في هذا الأمر. كما تنص المادة 01 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976<sup>2</sup>، على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"

## 2-صلاحيات المحافظة العقارية في إدارة الأملاك الوقفية:

صلاحيات المحافظة العقارية في إدارة الأملاك الوقفية يمكن إجمالها فيما يلي<sup>3</sup>:

- توثيق الأملاك الوقفية من خلال إشهار عقود الوقف المرتبطة بالعقار، حيث لا يجوز البدء في استثمار الوقف إلا بعد تثبيته وتوثيقه بالشكل القانوني المناسب.
- مسك السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية<sup>4</sup>، بطريقة قانونية، يكون السجل التجاري الخاص بالأملاك الوقفية على شكل بطاقات عقارية المحددة بموجب القرار المؤرخ في 27 مايو 1976<sup>5</sup>. وبموجب هذا القرار، يكون لون البطاقات العقارية أزرق.
- ويستعان في إعداد السجل بعملاء متخصصين في الشريعة الإسلامية، ويتم تعيينهم من قبل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.

<sup>1</sup>الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

<sup>3</sup>صورية تزردوم ، المرجع السابق، ص 72، 73.

<sup>4</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 03-51 المؤرخ في 4 فيفري 2003 الذي يحدد كيفية تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 متعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

<sup>5</sup>القرار المؤرخ في 27 مايو 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستخدمة من قبل المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 20 ، المؤرخة في 9 مارس 1976.

يتم المشاركة في تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي تمتلكها الدولة بشكل قانوني، من خلال الانضمام إلى عضوية اللجنة الولائية المختصة المكلفة بتنفيذ عملية التسوية القانونية للملك الوقفي، والتي يتم تمثيلها بواسطة المدير الولائي للحفظ العقاري، وذلك بالتنسيق مع مدير الشؤون الدينية والأوقاف وباقي المديريات ذات العلاقة، يتم إعداد الملف الإداري الخاص بالملك الوقفي العام المعني بعملية التسوية، وتجري الإجراءات اللازمة لها في إطار الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

### ثانيا: المديرية الولائية لأملاك الدولة:

سنتطرق إلى مفهوم مديرية أملاك الدولة، ثم إلى تحديد صلاحياتها في إدارة الأملاك الوقفية، كما يلي:

#### 1- مفهوم المديرية الولائية لأملاك الدولة:

حدد المشرع مفهوم المديرية الولائية لأملاك الدولة وبين أنها تمثل مصلحة عمومية، تخضع لإدارة المدير الولائي لأملاك الدولة، يعين المدير بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية، و بموجب مرسوم تنفيذي، وقد وضعت مديريات أملاك الدولة حالياً تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 54-95 المؤرخ في 15 فيفري 1995<sup>1</sup>.

تأتي المديرية الولائية لأملاك الدولة في المرتبة الثانية بعد المفتشية الجهوية للأملاك الدولة، كما يشار إلى أن وظيفة المدير الولائي لأملاك الدولة هي وظيفة عليا تابعة للدولة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 54-95 المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن صلاحيات وزير المالية، عدد 15، المؤرخة في 19 مارس 1995.

<sup>2</sup>عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 52.

## 2-صلاحيات مديرية أملاك الدولة في إدارة الأملاك الوقفية:

في مجال الأملاك الوقفية تتوفر أهم صلاحيات المديرية الولائية لأملاك الدولة كما يلي<sup>1</sup>:

✓ مسك السجل العقاري للأملاك الوقفية، والذي يتم استخدامه لتسجيل العقارات الوقفية، بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها، وذلك بإشعار السلطة المكلفة بالأوقاف بذلك.

✓ تساهم مديرية أملاك الدولة في تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي تحتويها حوزة الدولة، وذلك بالمشاركة في عضوية اللجنة الولائية المختصة بتسوية الملك الوقفي، والتي يتم تكليف المدير الولائي لأملاك الدولة بتمثيلها، ويتم الانتهاء من التنسيق عندما يتم إعداد الملف الإداري الخاص بالملك الوقفي العام الموضوع للتسوية، وذلك بالتنسيق مع مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وباقي المديريات المعنية.

<sup>1</sup>صوريةزردوم ، المرجع السابق، ص 74.

من خلال الفصل الحالي من الدراسة، يمكن الاستنتاج بأن المشرع حرص على ضمان سير الأملاك الوقفية بشكل حسن، ولذلك قام بإنشاء أجهزة قانونية على ثلاث مستويات، فعل مستوى النظارة الوقفية استحدث ناظر الوقف كمسير مهم، وعلى المستوى المركزي استحدث تدخل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بمختلف أجهزتها بإدارة الأملاك الوقفية وتسييرها منها مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة، والمفتشية العامة، ولجنة الأوقاف، وعلى المستوى المحلي استحدث مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ومؤسسة المسجد، ووكيل الأوقاف كمسير مباشر في إدارة الأملاك الوقفية، وفيما يخص استحداث الأجهزة الإدارية التابعة لوزارة المالية فهي كمسير غير مباشر منها المديرية الولائية للأملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري.

وفي النهاية، تعتبر أجهزة إدارة الأملاك الوقفية جزءاً مهماً من البنية التحتية للأوقاف، فهي عملية تنظيم وإدارة الأموال والممتلكات المخصصة للأوقاف، حيث تتكون تلك أجهزة من عدة مؤسسات، بما في ذلك المجالس والهيئات والجمعيات والصناديق الخاصة بإدارة الأوقاف. وتعمل هذه المؤسسات على تطوير خطط إستراتيجية لإدارة الأوقاف والحفاظ على مكاسبها المالية، وتوفير الخدمات للمجتمع في مختلف المجالات، وتساهم بشكل كبير في الحفاظ على الأوقاف والحفاظ على الهوية الثقافية والاجتماعية للمجتمعات المحلية.

## الفصل الثاني: أساليب إدارة الأملاك الوقفية.

## الفصل الثاني:

### أساليب إدارة الأملاك الوقفية.

لم يكتفِ المشرع بتنظيم إدارة الأملاك الوقفية عبر الأجهزة القانونية المسؤولة عن إدارة الوقف، بل تجاوز ذلك ووضع خطة إستراتيجية لتطوير الوقف، تم تبني العديد من الصيغ الاستثمارية والتنموية التي تعكسها التشريعات المخصصة للوقف، إلى جانب القوانين والتعليمات التنظيمية الأخرى.

لقد حدد المشرع عدة أساليب و آليات المتمثلة في عدة عقود خاصة لاستغلال و استثمار الأملاك الوقفية، بحيث تتنوع هذه العقود حسب نوع الملك الوقفي، ويتم ضبط كل عقد وفق شروط ونصوص قانونية منظمة ومحكمة، وذلك من أجل المحافظة على المعاملات، وكذلك المساهمة في تمويل خزينة الدولة واقتصادها وتشجيع الاستثمار الوقفي، والحفاظ على قيمته، مما يسهم في تحقيق فوائد المجتمع وتنميته بشكل مستدام.

سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى أسلوب إيجار الأملاك الوقفية (المبحث الأول) ، ثم أسلوب العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف (المبحث الثاني).



## المبحث الأول:

### أسلوب الإيجار.

إيجار الأملاك الوقفية يعتبر أحد أساليب إدارة هذه الأملاك القيمة. يتمثل هذا الأسلوب في تأجير العقارات التابعة للوقف لأطراف خارجية بمقابل مالي محدد. يهدف إيجار الأملاك الوقفية إلى استثمار العقارات واستخدامها بطريقة تحقق العائد المالي للوقف وتعود بالفائدة على المستأجر والمجتمع بشكل عام. يعد هذا الأسلوب من الأساليب الشائعة والفعالة في إدارة الأملاك الوقفية وتحقيق أهداف الوقف بشكل مستدام.

فقد أخضع المشرع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن و المحلات التجارية، لأحكام القانون المدني<sup>1</sup> و القانون التجاري<sup>2</sup>، غير أنه أفرد للوقف الفلاحي والأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، من خلال تشريع خاص نظرا للأهمية الاقتصادية لهذا النوع من الأوقاف، و هو المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

سنوضح ضمن هذا المبحث إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع السكني و التجاري (المطلب الأول) ، و إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي (المطلب الثاني).

<sup>1</sup>أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، و بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، بالقانون 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، عدد 71، مؤرخة في 30 ديسمبر 2015.

## المطلب الأول:

## إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع السكني و التجاري.

يتم تنظيم إيجار العقارات الوقفية ذات الطابع السكني و التجاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 381-98 سالف الذكر يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفيات ذلك ، ولكن ينبغي الانتباه إلى أن المرسوم لم يتضمن أحكامًا مفصلة، مما يستلزم تطبيق الأحكام العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، بالإضافة إلى الأحكام الخاصة بعقد الإيجار التجاري الموجودة في القانون التجاري، و أحكام قانون الأوقاف، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

## الفرع الأول: أركان العقد.

يتطلب عقد إيجار الملك الوقفي تواجد طرفين، ألا وهما المؤجر والمستأجر، ونظرًا للطبيعة الخاصة للعين الموقوفة كونها ملكًا للشخصية المعنوية للوقف، يجب أن يكون المؤجر ممثلًا للشخصية المعنوية للوقف. كما يطرح التساؤل حول من يمتلك الحق في استئجار العين الموقوفة.

## أولاً- مؤجر الملك الوقفي:

في القواعد العامة يثبت الحق في الإيجار لملك الشيء، كما يثبت لمن له حق انتفاع على شيء معين، بالإضافة إلى إمكان صاحب الحق في الإدارة أن يعقد إيجارًا وفقًا للقوانين والقيود المحددة، ويمكن أن يصدر عن غيرهم<sup>1</sup>، فنظرًا للطبيعة الخاصة للوقف، لم ينص المشرع الجزائري على من يتولى تأجير الملك الوقفي، يعود سبب ذلك إلى الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف والتي يتمتع بها، طبقًا لنص المادة 05 من قانون الأوقاف المعدل

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، الطبعة 01، جسر للنشر و التوزيع ، الجزائر 2010، ص31/32.

و المتمم<sup>1</sup>، و بموجب المادة 49 من القانون المدني المعدل و المتمم<sup>2</sup>، وليتم ضمان استمرارية مفهوم الصدقة الجارية والتكافل الاجتماعي عن طريق تمكين الوقف من اكتساب الحقوق، مما يجعله قادراً على تحمل الالتزامات.

بما أن الإيجار الوقفي يتعلق بصلب العقار واستغلاله، فإن ذلك يجعل الإيجار الوقفي جزءاً لا يتجزأ من النشاط الوقفي، فإنه إدارة و تسيير هذا الشخص المعنوي يعود لوجود نائب يمثل الوقف و يعبر عن إرادته وهو ناظر الوقف<sup>3</sup>، باعتباره المسير المباشر للملك الوقفي طبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، بينما أشارت المادة 13 من نفس المرسوم بيان ما يدخل في مهام ناظر الوقف و صلاحياته، من بينها السهر على حماية الملك الوقفي و تثميره ، أقرها المشرع الجزائري وفقاً للمادة 45 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم<sup>4</sup>، والتي أثبتت أن من ضرورة استغلال الملك الوقفي واستثماره وتنميته وفقاً لإرادة الواقف ومقاصد الشريعة الإسلامية، وبما أن تأجير الملك الوقفي يعد من أهم أعمال الإدارة والعمارة الموجهة لتحقيق أهداف الوقف، فإن ناظر الوقف يتحمل مسؤولية إبرام عقد الإيجار الوقفي<sup>5</sup>.

من خلال تفصيلنا في ناظر الوقف في الفصل الأول، فهو وحده صاحب الولاية في التأجير ولا يثبت هذا الحق للموقوف عليه وهو المستحق لريع الوقف ولو انحصر فيه الاستحقاق، ولكن يجوز للموقوف عليه أن يتولى التأجير بأذن من الواقف أو الناظر أو

<sup>1</sup> نصت المادة على أنه: «الوقف.....و يتمتع بالشخصية المعنوية.....» قانون رقم 91-10، مرجع سابق.

<sup>2</sup> نصت المادة على أنه: «الأشخاص الاعتبارية هي.... الوقف....». أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم ، المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> صبرينة عصام ، عقد التأجير كآلية حديثة لاستغلال واستثمار الملك الوقف في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 08، العدد 02، الجزائر 2020، ص311.

<sup>4</sup> معدلة بالمادة 05 من القانون 01-07، المؤرخ في 27 ابريل 1991، سابق الذكر.

<sup>5</sup> عليغربي، أحكام عقد إيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم والرياضية والاجتماعية، العدد 06، جامعة الجلفة، الجزائر، دون سنة النشر، ص 165.

القاضي، والإيجار الصادر من الناظر يظل ساريا حتى ولو مات أو عزل<sup>1</sup>، لا يتلقى الناظر الأجرة مباشرة من المستأجر، حيث يُطلب من المستأجر إيداعها في حساب مخصص للأملاك الوقفية على مستوى كل ولاية، مقابل وصلا عن تسديد بدل الإيجار، يتم تبرئة ذمة المستأجر<sup>2</sup>.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، نجد أن مهام ناظر الوقف قد تستند إلى الموقوف عليهم، خاصة في الأوقاف الخاصة، على عكس ما يعتقد فقهاء الشريعة الإسلامية الذين لا يعتبرون النظارة للموقوف عليهم ولو انحصر الاستحقاق فيهم.

لكن بالرجوع إلى نموذج عقد إيجار الوقف المعد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، و المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200 المذكور سابقا فإننا نجد أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، أي أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو الطرف المؤجر في عقد إيجار الملك الوقفي، هذا ما يؤكد أيضا الواقع العملي لإدارة الأموال الموقوفة في الجزائر، أن السلطة المكلفة بالأوقاف وهي مديريات الولاية للشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها هي التي تتولى مهمة التسيير المباشر لهذه الأموال عن طريق وكلاء الأوقاف كل على صعيد مقاطعته<sup>3</sup>، و كذلك أشارت إليه المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم، نصت على أن: "السلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام الماد 08 أعلاه.....".

وبناءً على ذلك، فإن السلطة المكلفة بالأوقاف، والتي تتمثل في المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف كأعلى سلطة على المستوى المحلي، هي الجهة القانونية المخولة

<sup>1</sup> سميرة براهيمية، إدارة الأملاك الوقفية وسبل استثمارها في الجزائر، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2014/2015، انظر: سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر 1998 ص 474.

<sup>2</sup> ياسين وازة و احمد هواجي، طرق استغلال و تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 16، الجزائر 2008، ص 10

<sup>3</sup> عليغربي، المرجع السابق، ص 166.

لإبرام عقود الإيجار المتعلقة بالأملاك الوقفية العامة، حيث تكون الطرف المؤجر في تلك العقود<sup>1</sup>.

ثانيا: مستأجر الملك الوقفي:

يعتبر المستأجر الطرف الثاني في عقد إيجار الأملاك الوقفية، بحيث يجوز لأي شخص، سواء كان المستحق أو شخصاً أجنبياً، استئجار العقارات الوقفية، سواء كانت لأغراض سكنية أو تجارية، بشرط أن يتمتع بكامل قواه العقلية، وأن يكون قد بلغ سن الرشد البالغ 19 عاماً وفقاً للقانون المدني، إذا كان غير مؤهل، فإن استئجاره يمكن أن يكون باطلاً، إلا إذا أجازته الوالي أو الوصي أو المقدم أو الكفيل، في هذه الحالة يعتبر تصرفه صحيحاً<sup>2</sup>.

لكن بالرجوع لأحكام كل من قانون الأوقاف رقم 91-10، و المرسوم التنفيذي رقم 381-98 لم يتطرق المشرع الجزائري لمسألة من له أحقية استئجار الملك الوقفي، فانه يتعين الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية.

في الأصل أن يتم إيجار الوقف لأيمستأجر يتعاقد مع الناظر، فيجوز أن يستأجر الوقف مستحق فيه، وبذلك يكون المستحق مدينا للوقف بالأجرة ودائنا له بمقدار استحقاقه<sup>3</sup>.

وقد قيدت أحكام الشريعة الإسلامية متولي الوقف بقيود في عملية الإيجار وهي<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> ومع ذلك، يمكن أن يتعارض هذا الموقف مع إرادة الواقف، التي تكفلت الدولة باحترامها وتنفيذها. إذا كان عقد الوقف ينص على وجود ناظر معين وشروط يمنحه حق اجارة العين الموقوفة، فإنه من الأفضل أن نعطي الأولوية لرغبة الواقف وتنفيذ شروطه المعتمدة شرعاً. وذلك للحفاظ على اتساق النصوص القانونية. وفي حالة عدم وجود شرط محدد، يمكن أن تكون السلطة المكلفة بالأوقاف كناظر عام للوقف هي الجهة المؤهلة لتأجير الوقف. انظر: غربي علي المرجع نفسه، ص 166.

<sup>2</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1413.

<sup>4</sup> نور الدين مسلي و فتحي زراري، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، العدد 03، سوق أهراس، الجزائر، 2020، ص 55.

- يمنع المتولي أن يؤجر عقارًا من عقارات الوقف لنفسه أو لأي من أبنائه الذين يخضعون لولايته الشرعية، وإذا أراد المتولي ذلك، يتوجب عليه التوجه إلى القاضي وهو الذي يؤجر له ما يريد، يرجع عدم جواز أن يكون المستأجر هو المتولي نفسه إلى حقيقة أن الشخص الواحد لا يصح 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.
- عدم جواز تأجير الوقف لأجنبي بأقل من أجر مثله "بدل المثل" ولو كان الناظر المؤجر هو المستحق الوحيد للأجرة "الغلة" كلها، فالناظر قد يموت ويتضرر الوقف بموته وغيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجره المثل، وخاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة للعمارة.

ويتم استثناء حالات الضرورة من هذه القيود، كما لو أُلتمت بالوقف نائبة أو استحق على الوقف دين، أو إذا لم يوجد من يستأجر الوقف إلا بأقل من بدل المثل، فأجرة المثل التي يعتد بها هي التي تتحقق في حالة وجود راغب في استئجار العين الموقوفة، إذا لم يرغب إلا بأقل كان هو بدل المثل<sup>1</sup>.

باعتبار المدة سريان عقد الملك الوقفي عنصرا أساسيا، حيث لا تصح انعقادها إلا بعد تحديد المتعاقدان المدة سريان العقد وبدل الإيجار، فإن المادة 468 من القانون المدني بعد تعديل 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، تضمنت على أنهم يملك حق القيام بأعمال الإدارة لا يجوز له إبرام عقد إيجاري تزيد مدته عن 03 سنوات، وإذا سار الإيجار لمدة أطول تنخفض إلى 03 سنوات، وبالنظر إلى نموذج عقد الإيجار الذي تعده الوزارة المكلفة بالأوقاف الذي أعدته لجنة الأوقاف بحكم صلاحيتها، أشارت في المادة 02 أنه حدد مدة إيجار المحلات التجارية ب 20 شهرا و لا يجوز تجاوزها. أما فيما يتمثل في بدل الإيجار هي محل التزام

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 06، المجلد 02، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998، ص 09، 14.

المستأجر، وهي تمثل المال الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاعه بالعينا المؤجرة، الأجرة بهذه الصفة ركن في عقد الإيجار، باعتباره من العقود المعاوضة، يترتب على تخلفها بطلان العقد<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار العقد.

الآثار التي يترتبها عقد إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع السكني و التجاري متمثلة في الالتزامات المؤجر، و التزامات المستأجر، ولم يبين المرسوم التنفيذي رقم 98-381 هذه الالتزامات، مما يستوجب تطبيق الأحكام العامة الواردة في القانون المدني.

### أولاً\_التزامات مؤجر الملك الوقفي.

يترتب على مؤجر الملك الوقفي عند انعقاد الإيجار بعض الالتزامات وهي كالتالي:

#### 1\_تسليم المستأجر الملك الوقفي المؤجر و ملحقاته:

نصت المادة 08 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية على هذا الالتزام<sup>2</sup>، يعد تسليم العقار المؤجر والملحقات الخاصة به أحد الالتزامات الأساسية للمؤجر تجاه المستأجر، يجب على المؤجر تسليم الوقف المؤجر وكل الملحقات المتعلقة به في وقت توقيع العقد، يعتبر المؤجر قد أوفى بالتزامه بالتسليم إذا قام المستأجر بتسليم جميع الملحقات التي يشتمل عليها العقار، وتحدد الملحقات وفقاً لطبيعتها<sup>3</sup>، مثلاً تأجيرها المحل تجارياً أو المسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز والكهرباء والماء والحديقة والفناء من ملحقاته.

يحرر المؤجر محضراً بالتسليم أو بيانا وصفياً يتضمن أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته ومشمولاته، وهو ما نصت عليه المادة 05 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي، ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر.

<sup>1</sup> علي غربي، المرجع السابق، ص 170، 172.

<sup>2</sup> يوافق نص المادة 476 فقرة 01 من القانون المدني المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 93.

يلتزم المستأجر بتقديم مبلغ من المال عند انعقاد إيجار الوقف مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة إيداع كفالة وذلك ضمانا لمحتويات الملك المؤجر ويكون أداة لإثبات حالته عند التسليم، فالمستأجر يلتزم بتقديم كفالة عند انعقاد إيجار الوقف ويخضع تقديرها بالتراضي بين طرفي العقد ، وتحدد قيمتها حسب طبيعة الوقف ونوعه، وعند انتهاء عقد الإيجار وإنهائه يرد له مبلغ الكفالة بعد خصم مصاريف ترميم الملك الوقفي بعد المغادرة أو تعويض ما نقص من ملحقاته ، وينتهي التسليم إعطاء المستأجر مفاتيحه<sup>1</sup>.

## 2\_تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الإيجار ليبقى صالحا للانتفاع به:

تتولى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، كسلطة مكلفة بالأوقاف محلياً، رعاية الأموال الوقفية، وتكلف ناظر الملك الوقفي بمهمة التسيير المباشر، تحت إشراف وكيل الأوقاف، ويتعهد بالمحافظة على المال الموقوف وملحقاته وصيانته وترميمه، مع رفض أي عمل يمكن أن يؤثر سلباً عليه ليبقى صالحاً للاستفادة منه وفقاً لإرادة الواقف المعتبرة شرعاً وقانوناً<sup>2</sup>.

وعليه فواجب تعهد العين الموقوفة المؤجرة بالصيانة لا يكون ثابتاً في حق المؤجر تجاه الموقوف عليهم قبل إبرام عقد الإيجار فقط، بل يستمر إلى ما بعد الإيجار لأن المؤجر يكون بهذا التزام في إطار عملية التسيير المباشر للوقف<sup>3</sup>.

فباعتبار أن ناظر الوقف يقع عليه التزام ضمان صلاحية العين المؤجرة وجعلها قابله للانتفاع، فيترتب عليه الالتزام بتكفل الناظر بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة، وهذا تطبيقاً للمادة 479 من القانون المدني أشارت أن المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات

<sup>1</sup>موسى سالمي، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2013، ص103.

<sup>2</sup>خير الدين بن مشرنن ، المرجع السابق، ص 184

<sup>3</sup>انظر: المواد من 07 إلى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.



الضرورية أثناء مدة الإيجار، باستثناء الترميمات الخاصة بالمستأجر، إلا أن المادة 04 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي أعفت المؤجر من القيام بأعمال الصيانة و الترميمات، وجعلها على عاتق المستأجر تتمثل في الترميمات و الإصلاحات الداخلية. و يترتب على الإخلال بهذا الالتزام من حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض، وذلك بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي<sup>1</sup>.

### 3- عدم التعرض للمستأجر في التمتع بالعين المؤجرة:

طبقا لنص المادة 08 من نموذج عقد الإيجار الوقف الموافق لما جاء في المادة 483 من القانون المدني، فإنه يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا فيكون على المؤجر الالتزام بالضمان بنوعه وهما:

#### أ- ضمان للتعرض: يتمثل في:

\_التعرض الشخصي: يعني عدم تعرض المؤجر والذي هو ممثل ملك الوقفي للمستأجر، سواء تعرض قانوني بادعائه حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، أو تعرض مادي بأن يقوم المؤجر بفعل مادي يترتب حرمانا أو إنقاصا من حق المستأجر في الانتفاع، هذا ما أشارت إليه المادة 483 فقرة 01 من القانون المدني.

\_التعرض القانوني الصادر من الغير: فهو التعرض الصادر من أي شخص من غير المؤجر وتابعه، أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار يدعي حقا على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر، وجب على هذا الأخير إخطار المؤجر بذلك وإلا تحمل تبعات عدم قيامه بذلك<sup>2</sup>، وفقا لنص المادة 483 الفقرة 03 من القانون المدني.

<sup>1</sup>راجع: المادة 480 من القانون المدني المعدل و المتمم.

<sup>2</sup>هلال شعوة، المرجع السابق، ص125.

ب-ضمان العيوب الخفية: إنالقاعدةالعامة المنصوص عليها في المادة 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 إيجاره يتم في الغالب عن طريق المزاد العلني<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن المستأجر يصبح مدينا للمؤجر بمجرد انعقاد عقد الإيجار الوقفي،تطبيقا لنص المادة 26من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور سابقا،ووفقا لأحكام المادة 05 من قانون الأوقاف التي منحتة الشخصية المعنوية، فما هي الالتزامات المترتبة على المستأجر؟

### ثانيا\_التزامات مستأجر الملك الوقفي:

مقابل انتفاع المستأجر بالملك الوقفي يقع على عاتقه التزامات عامة و خاصة تخضع لأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني، وأخرى لنموذج عقد الإيجار المعتمد من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف .

#### 1-الالتزامات العامة:

تتمثل التزامات المستأجر وفقاً للأحكام العامة فيما يلي:

أ-استعمال الملك الوقفي وفقاً لما أعد له و المحافظة عليه:

طبقا للمادة 491 قانون مدني التي تنص: " يلتزم المستأجر بأنه يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه. فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له"، الأصل أن يستعمل المستأجر للعين المؤجرة في الغرض المتفق

<sup>1</sup> خديجة غازي ، المرجع السابق، ص 232،233.

عليه في العقد، لكن الغرض المخصص له الملك الوقفي، فيما إذا كان سكنا أو محلا تجاريا، يتم دائما النص عليه في عقد الإيجار<sup>1</sup>.

يجب على المستأجر أن لا يترك العين المؤجرة دون استعمال بما يؤدي إلى الإضرار بها، وكل استعمال مخالف لذلك يعد إخلالا بالتزام تعاقدى يوجب المسؤولية، يضمن هذا الالتزام، امتناع المستأجر عن إحداث أي تغيير في الملك الوقفي، ماعدا التعديلات و الإضافات التي تدخل ضمن أعمال الصيانة العادية وتزيد من الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>2</sup>، بعد موافقة مكتوبة مسبقة وصريحة من سلطة المكلفة بالأوقاف، وإلا فسخ العقد لعدم تنفيذ التزامه طبقا لنص المادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي.

إضافة إلى بذل الجهد في العناية بالملك الوقفي والمحافظة عليه، واستعماله استعمالا صحيحا، والابتعاد عن كل ما يسبب الضرر أو الهلاك وفقاً للمادة 495 من قانون المدني.

#### ب- الالتزام بدفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه:

الثمن ركن في عقد الإيجار، فالمستأجر بمقتضى عقد الإيجار الوقفي مدين للملك الوقفي طبقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، يلتزم بدفع بدل الإيجار أو الأجرة في الميعاد المحدد، و الثمن المتفق عليه في عقد الإيجار<sup>3</sup>، وذلك عن طريق حوالة بريدية إلى حساب الأوقاف المفتوح لهذا الغرض مقابل وصل الدفع الذي يسلم له، والذي عليه استظهاره لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، التي بدورها تسلم له وصلا عن دفع قيمة الإيجار<sup>4</sup>. و حسب ما أقرته المادة 03 من نموذج عقد الإيجار الوقفي إذا كان محلا معدا للسكن أو التجارة، يتم دفع الأجرة كل شهر.

<sup>1</sup>راجع: المادة 06 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي

<sup>2</sup> عليغريبي ، المرجع السابق، ص 176.

<sup>3</sup>المادة 498 من القانون المدني، عدلت بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، سابق الذكر.

<sup>4</sup>صبرينة عصام ، المرجع السابق، ص 321.

**ج-رد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار:**

عند انتهاء عقد الإيجار يلزم المستأجر برد العين المؤجرة، ويكون ذلك وفقا لمحضر الجرد الذي استلم وفقه العين الموقوفة المؤجرة، فيلزم بتسليم العين الموقوفة وملحقاتها كما إتسلمها<sup>1</sup>، فإذا تسبب أي نقص فإنه يخصم من مبلغ الكفالة المقدم من قبل المستأجر في بداية العقد<sup>2</sup>.

**2-الالتزامات الخاصة:**

نصت على هذه الالتزامات المادة 07 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي الذي تعتمده السلطة المكلفة بالأوقاف، و تتلخص فيما يلي:

**أ-الالتزام تقديم طلب تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته:**

تطبيقا لنص المادة 27 من مرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، و تطبيقا لأحكام الواردة في البند الرابع المذكور في المادة 07 من نموذج عقد الإيجار الوقفي، إذا لم يتم تقديم طلب خلال المدة المحددة قانونا يستوجب على المستأجر إخلاء الملك الوقفي، و تسليم مفاتيحه بانتهاء المدة المحدد في العقد.

**ب-الالتزام بجميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي المؤجر باستثناء دفع الضرائب و الرسوم:**

تطبيقا لنص المادة 44 من القانون الأوقاف، فإن الملك الوقفي العام يعفي من الضرائب والرسوم كونه من أعمال البر والخير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>راجع: المادة 503 من القانون المدني المعدل و المتمم.

<sup>2</sup>المادة 05 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي.

<sup>3</sup>خير الدين بن مشرّن ، المرجع السابق، ص194.

ج- الالتزام المستأجر بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء و فاتورات استهلاكها:

ذلك عكس الإيجار العادي التي تقع على عاتق المؤجر تكاليف إيصال الماء والغاز والكهرباء، بينما في هذا الالتزام تقع على عاتق مستأجر الملك الوقفي بموجب نموذج إيجار الأوقاف، مباشرة دون الحاجة إلى اتفاق على ذلك<sup>1</sup>.

د- الالتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير:

يقصد بالقاعدة التجارية المحل التجاري حسبالمادة 78 من القانون التجاري الجزائري، بعناصره المادية (معدات، البضائع...)، والمعنوية (العملاء، الشهرة، عنوان المحل....).

يبقى هذا الالتزام مهما طالت مدة عقد الإيجار الوقفية، فلا تنتقل هذه القاعدة التجارية إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من المؤجر، وهو مديريةية الشؤون الدينية والأوقاف حفاظا على مستقبل الملك الوقفي، الذي تكمن قيمته الاستثمارية كمحل تجاري في الحفاظ على تلك القاعدة التجارية، وطبقا لنص المادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي، عند عدم الحصول على هذه الموافقة يعرض هذا التصرف للفسخ<sup>2</sup>.

و- الالتزام المستأجر بعدم الانتحاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه:

تم إدراج هذا الالتزام عملا بأحكام نموذج عقد الإيجار الوقفي الذي تم اعتماده من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، يؤكد هذا النموذج على أهمية المحافظة على الملك الوقف المؤجر، حيث يتم عقد الإيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي، وبالتالي يُعتبر المؤجر الأصلي جهة غير معنية بالنسبة للمستأجر الفرعي، ويستمر الأخير في العلاقة مع المستأجر الأصلي.

تجدر الإشارة إلى أن النموذج المعتمد لم يناقش إمكانية عقد إيجار وقفي من الباطن في حالة الحصول على موافقة صريحة مكتوبة من السلطة المكلفة بالأوقاف، يتعزز بذلك

<sup>1</sup> عليغربي ، المرجع السابق، ص 176.

<sup>2</sup> خيرالدين بن مشرنن ، المرجع السابق، ص194.

التأكيد على حرص وزارة الوصية على عدم الاحتياج إلى مثل هذه العقود في مجال إيجار الملك الوقفي، حتى ولو كانت محدودة في جزء منها<sup>1</sup>.

أما مسألة التنازل عن عقد إيجار الملك الوقفي على الرغم من عدم تطرق الوزارة الوصية إليه من خلال نموذج عقد الإيجار لكن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة بمديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية وفي مذكرتها تحت رقم 07-01 صادرة بتاريخ 16 افريل 2007، استدركت الأمر ووضحت مسألة التنازل عن استغلال الأملاك الوقفية، بأن حصرتها في التنازل الذي يتم بين الأصول والفروع ما عدا هذا فهي غير مقبولة، أما إذا حصل التنازل خارج هذا الإطار فيجب استرجاع هذا الملك وإعادة تأجيره عن طريق المزاد العلني<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي.

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي خطوة هامة جدا في تثمير العقار الوقفي، هذا ما أشارك إليه المرسوم التنفيذي رقم 14-370<sup>3</sup>، يحدد شروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، إذ جاء مؤكدا لأهم التطورات الخاصة في المجال الاستثماري و الاقتصادي، حيث نصت المادة 04 من المرسوم ذاته على أنه: " يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد توجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة"، سنقوم بدراسة عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، وعلى

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص195.

<sup>2</sup>مذكرة 07-01، مؤرخة في 16 افريل 2007، الصادرة عن المديرية الفرعية للاستثمار الأملاك الوقفية، المتضمنة التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية.

<sup>3</sup>المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 20 فيفري 2014.

هذا الأساس سنتطرق إلى دراسة مقومات العقد من خلال الفرعين التاليين: حيث نخصص الفرع الأول لتحديد أركان عقد الإيجار، وفي الفرع الثاني نحدد آثار العقد.

### الفرع الأول: أركان العقد:

تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر، فإن أطراف العلاقة الإيجارية تتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف بوصفها المؤجر للأراضي الوقفية الفلاحية المستأجرة من الدولة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره طرف مشترك مع السلطة في العقد، وأعضاء المستثمرات الفلاحية بوصفهم مستأجرين.

### أولاً- الطرف المؤجر:

#### أ- السلطة المكلفة بالأوقاف:

أوضحت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14-70، على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، كما بينت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 سالف الذكر، أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الأموال الوقفية، وعلى هذا تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف الطرف الأصلي في العلاقة الإيجارية، تتمثل في شخص المبرم للعقد وهو وزيرها الذي يمثل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، باعتبارها الهيئة العليا لتسيير إدارة الأوقاف في الجزائر، كذلك يتشارك الوزير بالتنسيق مع مختلف المديريات الولائية بهدف تسيير الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة بموجب عقد إيجار.

#### ب- الديوان الوطني للأراضي الوقفية:

يعتبر الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، باعتباره ذو طبيعة قانونية خاصة تجمع بين القانون العام والقانون الخاص، وهذه الطبيعة تمثل المركز القانوني الإداري الذي يحتله الديوان على الصعيد الوطني، إذ يعتبر أداة رئيسية لتجسيد السياسة العقارية الفلاحية للدولة الجزائرية، في إطار تحقيق التنمية الفلاحية الشاملة و

المستدامة، ويتطبق على الديوان القواعد الإدارية المعمول بها في التعامل مع الدولة، ويعتبر تاجراً في التعامل مع الأفراد الآخرين<sup>1</sup>.

من خلال الرجوع و التدقيق في أحكام المرسوم التنفيذي 14-70 سابق الذكر، نجد أن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، طرف مشترك مع السلطة المكلفة بالأوقاف في عقد الإيجار، إذ يعد وسيطاً مهماً يعمل كحلقة وصل بين السلطة المكلفة بالأوقاف والأشخاص المخاطبون بعملية الإيجار، كطرف مؤجر فهو يساهم بشكل مباشر في تكوين عقد الإيجار، سواء في المرحلة التكوينية أو المرحلة النهائية لعقد الإيجار.

تظهر المرحلة التكوينية للديوان في التحضير المسبق لإعداد عقد الإيجار، ليساهم في إنشاء مركز قانوني ثابت للطرف المستأجر، و دراسة طلبات تحويل نمط الاستغلال السابق للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، أي تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار حسب المادة 29 القفرة الأولى من المرسوم، وفي المرحلة النهائية اقتراح على السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد العقد بعد دراسة طلبات التحويل، والأهم هو إبلاغ السلطة صورة مساهمة الديوان في ذلك<sup>2</sup>.

### ثانياً\_ الطرف المستأجر:

إن الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة عرفت تطوراً قانونياً بخصوص نمط الاستغلال، عكس أنماط الاستغلال السابقة، هي أن يكون المستأجر صاحب حق الانتفاع الدائم، وإما صاحب حق امتياز، بحيث فرض نفسه الاستفادة من نمط الاستغلال الحالي (الإيجار) بعد أن أصبح له وجود قانون سابق ليكون مخاطباً بأحكام المرسوم التنفيذي 14-70.

<sup>1</sup> المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 96-87، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

<sup>2</sup> حكيمة كحيل والعمرية بوقرة ، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسة، المجلد 06، العدد 01، الجزائر، جوان 2021، ص 644



**1-المستأجر الحائز لحق الانتفاع الدائم سابقا:**

وفقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 14-70، الحائزون لحق الانتفاع الدائم هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية،بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، إذ يتمتع بصفة تجمع بين الشخص الطبيعي و العضوية في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية. وعليه المستفيد من حق الانتفاع الدائم سابقا والمستأجر حاليا، يعتبر شخصا طبيعياً يحمل الجنسية الجزائرية، ويكون بالغاً وذو أهلية قانونية، يُستثنى من هذا الحق الأشخاص القانونية والأجانب، وتُعطى الأولوية في الاستفاضة من الحق للعمال الدائمين وغيرهم من مستخدمي تأطير المستثمرات الفلاحية القائمة آنذاك، وتمنح من هذه الأولوية أيضا لجماعات تتكون من أشخاص يمارسون مهنة المهندسين وتقنيين فلاحين وعمال موسمين وكذا الفلاحين الشباب، بالإضافة إلى أن يستفيد المستثمر المجاهد و ذوي الحقوق من أولوية بامتياز على سابقه<sup>1</sup>.

**2-المستأجر الحائز لحق الامتياز سابقا:**

يمنح الاستفاضة من أحكام الإيجار لأعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين حق امتياز في السابق، طبقا لنص المادة 25 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 14-70.

لكن الرجوع لأحكام القانون 10-03<sup>2</sup> إن المستفيد (المستأجر) يكون إما شخص طبيعي أو معنوي، فالمادة 04 من نفس القانون بينت أن الشخص الطبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية، هو عضو أو أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية، الحائزين إما على عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية وإما على قرار من الوالي، أو يمكن أن يكون أولئك

<sup>1</sup>راجع: ياسين لعميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر

المستجدات، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 106 الى 110.

<sup>2</sup>القانون 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010، الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة 18 اوت 2010.

الذين خول لهم القانون الاستفادة من حق الامتياز على الأراضي الفلاحية، والأملاك السطحية والمتصلة بها المتوفرة، وقد حددتهم المادة 17 من القانون 10-03 سالف الذكر.

وإما أن يكون المستأجر شخصا معنوياً، طبقاً لنص المادة 25 من مرسوم التنفيذ 14-70، يتمثل في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري، و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي.

تتمثل وسيلة اكتساب الحق للمستأجر الحائز على الامتياز سابقاً في عقد الامتياز، بالنسبة للشخص الطبيعي العادي، فإن إعداد عقد الامتياز يمر بمرحلتين، مرحلة تمهيدية تقع على عاتق المستفيد وهي التزام بتحويل حقه في الانتفاع الدائم إلى حق امتياز<sup>1</sup>، وفي المرحلة النهائية تقع على عاتق الهيئات الإدارية المعنية (الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و مديرية أملاك الدولة) قصد إعداد العقد<sup>2</sup>، أما في الحالة المتعلقة بالمستفيد الشخص الطبيعي الذي يستغل أراضي فلاحية متوفرة، فإن منح عقد الامتياز يسبقه إجراءات، الأول ترخيص من الوالي للديوان هذا الأخير الذي يباشر الإجراء الآخر المتمثل في إعلان الترشيح، ليتم في النهاية إعداد العقد النهائي من قبل مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة، طبقاً لمضمون المادة 25 من مرسوم 10-326 سالف الذكر.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية، فيجب عليها إيداع طلب لدى الديوان، بعد دراسة طلب من قبل الديوان يتم إعداد عقد الامتياز من قبل مدير أملاك الدولة، ويرفق بدفتر شروط موافق عليه من قبل

<sup>1</sup> راجع المواد 02، 03، 04، 06، 07، من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

<sup>2</sup> راجع، المادة 06 من القانون 10-03، و المواد 05، 12، 13 من المرسوم التنفيذي 10-326.

الوزير المكلف بالفلاحة، يحدد شروط استغلال المادة (النباتية أو/الحيوانية) المعنية وإنتاجها وتسويقها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار العقد.

يترتب على استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة عن طريق الإيجار، أثر قانوني يسري في مواجهة الأطراف المتعاقدة حيث تتضمن عدة التزامات وحقوق المترتبة على الأطراف، تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70 سابق الذكر، و دفاتر الشروط الملحقة به، وعليه سنبين أولا حقوق و التزامات المستأجر ، و ثانيا حقوق و الالتزامات المترتبة على المؤجر.

### أولا\_ الآثار المترتبة على المستأجر:

منح المشرع لمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة حقوقا، كما يتعهد باحترام التزامات الملقاة على عاتقه وهذا ما سأحاول توضيحه.

### 1-حقوق المستأجر:

تتمثل في حقوق عامة و حقوق خاصة ، كما يلي:

#### أ-الحقوق العامة:

حق الانتفاع: باعتباره حق جوهري، يحق للمستأجر استغلال الأرض الوقفية بشكل حر، و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية، والانتفاع بالارتقاقات الإيجابية الخادمة لأرض الوقف الفلاحية، حيث لا يجوز للسلطة المؤجرة أن تتعرض له في حق الانتفاع بالعين المؤجرة متى تم ذلك طبقا للاتفاق التعاقدية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 06، 07 من المرسوم التنفيذي 11-06، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 12 جانفي 2011..

<sup>2</sup>ياسين لميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص154.

-الحق في البناء بعد حصوله على ترخيص من السلطة المكلفة بالأوقاف، مع مراعاة النصوص و التنظيمات المعمول بها<sup>1</sup>.

-الحق في طلب تجديد العقد، رغبة المستأجر بعد انتهاء مدة المحدد في العقد، و تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حدود سنة من تاريخ انتهائه<sup>2</sup>.

-الحق في الفسخ، من خلال توجيه إشعار مسبق لها بسنة واحدة على الأقل، و هو طلب يوجهه للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>3</sup>.

#### ب-الحقوق الخاصة:

-حق الخروج من الشيوخ لتكوين مستثمرة فلاحية فردية، منح الحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية للخروج من الشيوخ لتكوين مستثمرة فلاحية فردية، بالاتفاق فيما بينهم<sup>4</sup>.

-حق الاشتراك، لم ينص عليه المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-70 التي حددت حقوق المستأجر، لكن بالرجوع للقانون 10-03سالف الذكر، أقر المشرع لحق المستثمرة الفلاحية في الاشتراك، وفقاً للمادة 21 من نفس القانون التي نصت على: "يمكن للمستثمرة إبرام عقد إبرام عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص....."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>المادة 02 المقطع الثاني، من نموذج دفتر الشروط لإيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70، سابق الذكر.

<sup>2</sup>المقطع الثالث للمادة أعلاه.

<sup>3</sup>المقطع الرابع للمادة أعلاه.

<sup>4</sup>راجع، المادة 02، المقطع الخامس، من نموذج دفتر شروط إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها الملحق، بالمرسوم التنفيذي 14-70، سابق الذكر.

<sup>5</sup>لأكثر تفصيل راجع ياسين لعميري وجمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 159، 160.

## 2-التزامات المستأجر:

يترتب على المستأجر الشخص الحامل سابقا أحد الصفتين، إما صاحب حق انتفاع دائم أو صاحب حق الامتياز، التزامات عامة وأخرى خاصة، وذلك بالنظر لطبيعة و خصوصية نظام الإيجار المطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، وهي الالتزامات السابقة التي يفرضها القانون على كل شخص راغب في الاستفادة من أحكام عقد الإيجار، ليكون مطالباً بتحويل النمط الاستغلال السابق الى إيجار قبل اكتساب صفة المستأجر نهائياً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70.

## 1-التزامات عامة:

-الالتزام بالتحويل: بالنسبة للأشخاص الحاملين أحد الصفتين: أصحاب حق انتفاع دائم أو أصحاب حق امتياز، ألزم المشرع أصحاب حق الانتفاع الدائم بإيداع طلب تحويل حقهم إلى حق امتياز، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك خلال أجل 18 شهر من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>، وقد تكون ملفاتهم في حالة رفض فتبقى عالقة لدى الجهات الإدارية المعنية، أو تطرح ملفاتهم أمام الهيئات القضائية المختصة في حالة النزاع طبقاً لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70، إذ بين القرار الوزاري المؤرخ في 20/09/2016<sup>2</sup> ضمن المادة 02 و 03 طريقة إيداع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و وثائق الملف.

-الالتزام باستغلال أرض الوقف الفلاحية: طبقاً للمادة 03 في المقطع الأول و الثاني من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 14-70 سالف الذكر، يلتزم المستأجر باستغلال أرض وقفية فلاحية والأملاك السطحية المستفيد منها، استغلالاً أمثلاً بهدف جعلها منتجة وذات

<sup>1</sup>ياسين لعميري وجمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص161.

<sup>2</sup>القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار بالنسبة للأراضي المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 13 أكتوبر 2016.

مردودية، ويتعهد بإدارة مباشرة و شخصية للمستثمرة، و الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة و العمل على إثمارها.

-الالتزام بدفع الأجرة: يلتزم المستأجر بدفع مبلغ الأجرة المستحقة في الوقت المحدد في العقد، ويتم الدفع في الحساب المفتوح باسم الصندوق المركزي للأوقاف<sup>1</sup>، و في هذا الصدد جاءت المادة 03 في المقطع التاسع من نفس نموذج دفتر الشروط، لتحدد التزام المستأجر بسداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن ان تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار.

-الالتزام بالمحافظة على وجهة الأرض الفلاحية و عدم التغيير في طبيعة الأرض الوقفية: ويكون استعمال المباني المستثمرة من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية، كما ينبغي على المستأجر تحمل مختلف الارتفاقات، الظاهرة أو الخفية الدائمة أو المنقطعة المحددة لمنفعته بالمستثمرة الفلاحية، ومن الالتزامات أيضا يمنع على المستأجر تأجير الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية التي يقام بها تأجير من الباطن<sup>2</sup>.

#### ب-التزامات خاصة:

-الالتزام بالتصريح و الإعلام : بما أن المستأجر لديه حق إبرام كل اتفاقات الشراكة التي يراها مناسبة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بها، فإنه بالمقابل يكون ملتزما بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة، التي أبرمت، أو التي هي في طور الإبرام، وحتى تلك التي ألغيت أو انتهت، طبقا للمقطع السابع من المادة 03 أعلاه.

وفي حين التزام المستأجر بالتصريح، يلتزم أيضا بالإعلام كما جاء في المقطع العاشر من المادة 03 سائفة الذكر، الذي يفرض عليه إطلاع كل من السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف، و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث قد يؤثر سلبًا على تنفيذ النشاط

<sup>1</sup>أنظر مضمون نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 14-70، و المادة 03 المقطع الثامن من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم.

<sup>2</sup>راجع المقاطع، الثالث والرابع والخامس والسادس، لنص المادة 03، المذكورة سابقا.

العادي للمستثمرة. وبالموافقة، يكون الالتزام بالإعلام دورًا هامًا في الوقاية من أي ضرر قد يصيب العين الموقوفة.

-الالتزام المستأجر بعدم المساس بوحدة المستثمرة الفلاحية الوقفية:تجاهل المشرع الجزائري ذلك على الرغم من أهميته كواحد من الالتزامات الرئيسية التي يجب على المستأجر تحملها المستأجر<sup>1</sup>.

بالملاحظ و طبقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 10-03، عند إهمال المستثمر القيمة القانونية لهذه الالتزامات والإخلال بها، فيعاقبه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومنحه أجلا مناسباً حتى يمتثل لأحكام هذا المرسوم و دفتر الشروط و الالتزامات التعاقدية، وفي حالة عدم الامتثال بعد انقضاء الأجل المذكور في الإعدار المبلغ قانونا، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بفسخ العقد بالطرق الإدارية، عند الإخلال بإحدى الالتزامات التي حددتها المادة 29 من نفس المرسوم.

### ثانيا: الآثار المترتبة على المؤجر:

يقصد بها التزامات والحقوق الواردة على الطرف المؤجر المتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف، بالاشتراك مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### 1-حقوق الطرف المؤجر:

يترتب عن إبرام عقد الإيجار حقوق لصالح السلطة المؤجرة للأرض الوقفية، تتمثل في:

<sup>1</sup>انظر، د. ياسين لعميري و د. جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 159.

## أ- حق سلطة الوقف في الترخيص و تلقي التصريح المسبق:

الترخيص المسبق، هو ترخيص خاص بالنشاطات المادية التي يرغب مستأجر أرض الوقف الفلاحية في القيام بها ممارسة لمصلحة المشروع في البناء، ضمن البنائات المسموح بها على أرض الوقف الفلاحي، وهي المعدة لسكن المستأجر، أو تلك اللازمة لتجهيز المستثمرة الفلاحية، فحق البناء مقيد برخصة ترسم حدود وكيفية ممارسته<sup>1</sup>، تسلمها الجهة الإدارية المختصة (البلدية)، لكن تتدخل السلطة المكلفة بالأوقاف في تلك المرحلة الإدارية المسبقة التي تستوجب ترخيصا من الطرف المؤجر، وبالتالي وجوب طلب الرأي المسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية في رخصة البناء.

أما التصريح المسبق، حق السلطة المكلفة بالأوقاف المطالبة به قانونا، فقد اشترطه المشرع على مستأجر أرض الوقف الفلاحية المسترجعة من الدولة، و يقدمه مسبقا للسلطة، في إطار حماية الأملاك الوقفية واستثمارها<sup>2</sup>.

## ب- حق الديوان في ممارسة الرقابة اشتراكا مع سلطة الوقف:

بموجب نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 14-70 سابق الذكر، يمارس الديوان الوطني للأراضي الوقفية والسلطة المكلفة بالأوقاف دور الرقابة في كل وقت على المستثمرة الفلاحية الوقفية، أي على مختلف الأعمال والأشغال التي يقوم بها المستثمر الفلاحي في الميدان، فتعتبر تلك الوسيلة المكتملة والمدعمة للرقابة الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>3</sup>. بحيث يمكن للموظفين والأعوان التابعين للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية المعنية، ممارسة

<sup>1</sup> راجع، د. فريدة مزياي، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسي و القانون، العدد 06، جامعة ورقلة الجزائر، 2012، ص 52.

<sup>2</sup> لأكثر تفصيل راجع، ياسين لميري و جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 171، 172.

<sup>3</sup> انظر، الفقرة الأولى و الثانية للمادة 04، من نموذج دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة، الملحق بالمرسوم 14-70، سابق الذكر.



الرقابة الميدانية على نشاط المستثمر الفلاحية الوقفية فردية أو جماعية، يمارسها غالبا الموظف المكلف بالمهمة، وكيل أو ناظر الأوقاف<sup>1</sup>.

## 2-التزامات الطرف المؤجر:

رغم أن المشرع لم ينص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 14-70، إلا أنه يمكن استخلاصها من مضامين دفاتر الشروط الملحقة به، وتتمثل في:

### 1-التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

تسليم العين المؤجرة: تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، بتسليم الأرض المؤجرة والأملاك السطحية التابعة لها إن وجدت للمستأجر على مستوى الولاية، وذلك وفقا لمحضر جرد يوقع من الطرف السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويمكن أن يتم ذلك بحضور ممثلا عن الديوان باعتباره هيئة رقابية، حيث تسلم الأرض للمستأجر على الحالة التي كانت عليها يوم بدء الانتفاع، سواء كانت في حالة جيدة صالحة للانتفاع أو سيئة<sup>2</sup>.

إلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار: لابد من دفع قيمة إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، في شكل إتاوة سنوية بالنسبة لمستأجر الأراضي المسترجعة من الدولة، و تحدد طبقا للمادة 41 الأمر رقم 10-01<sup>3</sup> المعدل والمتمم، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2010، بحيث تختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية.

<sup>1</sup> ياسين لعميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 173.

<sup>2</sup> العياشي سراتي و فارس بوحديد ، النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية و السياسية، المجلد 03، العدد 02، جامعة سكيكدة الجزائر، 2021، ص 257. انظر، المقطع الأول للمادة 02 من دفتر الشروط، سابق الذكر.

<sup>3</sup> الأمر 10-01، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 29 أوت 2010.

إلزام المؤجر بالتمكين من الانتفاع: بموجب المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 14-70، يقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف تمكين وضمان المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية وملحقاتها، والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية، وكذا البناء وإنجاز التهيئات لاستغلال أفضل للأرض الوقفية الفلاحية ذلك للحصول على ترخيص مسبق.

لينتفع المستأجر بالأرض الوقفية الفلاحية انتفاعا كاملا و هادئا، يترتب على السلطة المكلفة بالأوقاف الالتزام بضمان عدم التعرض، حيث تضمن السلطة منع اي تعرض صادر منها سواء كان قانونيا أو ماديا، أو من أي شخص آخر، و منع الأعمال التي تنقص من حق الانتفاع أو من قيمته<sup>1</sup>.

#### ب-التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:

من أهم الالتزامات التي أقرها المشرع في النظام المطبق على عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة على الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو الالتزام بدراسة طلبات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى إيجار، طبقا بأحكام نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70، يقوم الديوان بدراسة الطلبات المودعة لديه لتحويل نمط الاستغلال السابق (حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز) إلى إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف،

تتمثل الطلبات التي تستدعي الدراسة، الطلبات القائمة والمودعة في أجل سنة من تاريخ نشره المرسوم التنفيذي 14-70 في الجريدة الرسمية، والمتعلقة بالأراضي الفلاحية الثابتة وفقا بعد بيان ذلك قانونا، وأيضا تلك الطلبات المودعة لاحقا خلال الآجال مفتوحة بعد سريان أحكام المرسوم التنفيذي، والتي تتعلق بالأراضي الفلاحية المكتشفة لاحقا والتي يتبين أنها

<sup>1</sup> كريمة حاجي ، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 02، العدد 09، جامعة سكيكدة الجزائر، 2018، ص 1155.

أوقاف عامة، وذلك بمضمون نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي<sup>1</sup>، غير أن المشرع أغفل عن تحديد الآجال الممنوحة للديوان للفصل في طلبات التحويل.

وفي نهاية المطاف ينتهي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة بانتهاء مدته، أو بفسخ العقد الذي سبق الإشارة إليه.

## المبحث الثاني:

### أسلوب العقد الإداري للاستثمار.

أسلوب العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف هو نمط من العقود المستخدم في إدارة واستثمار الأملاك الوقفية بطريقة تحقق الاستفادة المثلى منها، يهدف هذا النوع من العقود إلى توفير إطار قانوني ومالي، يمكن المستثمرين من استثمار الأموال الوقفية في مشاريع تنموية تحقق عوائد مالية مستدامة.

تتميز العقود الإدارية للاستثمار أملاك الوقف بأنها توفر إطارًا قانونيًا وشرعيًا لحماية الملكية الوقفية وتحقيق الاستفادة المالية للوقف، وتعتبر هذه العقود وسيلة فعالة لتعزيز تنمية المجتمع وتحقيق الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للأموال الوقفية. و باستخدام هذا أسلوب يتسنى للوقف أن يحقق العائد المالي الأمثل من أمواله، ويدعم المشاريع التنموية والخيرية والاجتماعية التي يستهدفها، كما يسهم في الحفاظ على الملكية الوقفية وتنميتها بما يضمن استمرارها واستدامتها للأجيال القادمة.

<sup>1</sup> الأكثر تفصيل راجع، لطيفة بن حمود، عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 14-70 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 33، العدد 02، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2019، ص 890، 891. انظر أيضا المادتين 04، 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، سابق الذكر.

سنتناول في هذا المبحث المدلول القانوني للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف كمطلب أول، و المطلب الثاني بعنوان المقترضات القانونية للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.

### المطلب الأول:

#### المدلول القانوني للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.

العقد الإداري لاستثمار الأملاك العقارية الموقوفة، يعتبر أحد الأدوات القانونية الفعالة التي تهدف إلى الحفاظ على تلك الأملاك وضمان استمراريتها. بالإضافة إلى ذلك، يتيح هذا الاستثمار تمويل الخزينة العمومية وتعزيز التنمية المحلية، فقد منح لها المشرع أهمية خاصة، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213<sup>1</sup> سالف الذكر، سنحاول تعريف هذا العقد في الفرع الأول و تحديد نطاق تطبيق العقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: مفهوم العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف.

يعد العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف آلية قانونية مهمة، تهدف إلى استغلال العقارات الوقفية بطريقة فعالة ومربحة، حسب ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 سالف الذكر.

#### أولاً\_ الطبيعة القانونية للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف:

يعد أحد علامات تجسيد حق السلطة في إبرام عقود استثمارية للأملاك الوقف، وفي هذا الصدد يعتبر الاستثمار الوقفي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، أي استغلاله بهدف تحقيق أقصى قدر من العوائد المالية للوقف، و التي تعود بالفائدة على الوقف نفسه والواقف والموقوف عليهم ، وذلك بالبحث عن الأساليب الشرعية المثلى التي تضمن ذلك، حيث يتم تخصيص جزء من هذه العوائد لجهات الغير المحددة، بينما يستخدم الجزء الآخر لصيانة

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي 18-213 ، المؤرخ في 20 أوت 2018، المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 29 أوت 2018.

وتطوير العقارات الأصلية أو إصلاحها أو ترميمها، بهدف ضمان استمراره وبقائه في العمل الخيري، مع الحفاظ على رأس المال والمحافظة على عين الوقف.<sup>1</sup>

وبالتالي فإن الاستثمار الوقفي هو تطوير وتنمية الأموال الوقفية، سواء كانت في شكل أصول أو ريع، من خلال استخدام وسائل الاستثمار المشروعة شرعاً، يتم توجيه هذه الأموال لمشاريع تنموية تحقق استفادة مستدامة منها.<sup>2</sup>

### ثانياً\_تعريف العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف:

العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف هو عقد استغلال العقارات الوقفية يرد على عقارات وقفية موجهة لاستثمار الأموال الوقفية، وإنجاز مشاريع استثمارية لضمان تامين هذه الأملاك وتنميتها وتطويرها وفقاً لإدارة الوقف، وقد أطلق عليه المشرع تسمية "العقد الإداري للاستثمار".

وعليه فهو اتفاق مكتوب يتم توقيعه بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر، حسب ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 18-213 سابق الذكر، حيث يتم تخصيص عقار وقفي للمستثمر سواء كان ذلك عبارة عن أرض مبنية أو غير مبنية موجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، يلتزم المستثمر وفقاً لهذا العقد بتنفيذ مشروع استثماري، وبصفته المستثمر، يحق له الاستفادة من عائدات الاستغلال الناتجة عن المشروع أي يثبت له حق الانتفاع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> اليوسف احمد عبد الله بن محمد، الاستثمار الوقفي بين استثمارات الأعيان و الأصول واستثمارات الريع، أبحاث المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف بعنوان: "تحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، الجزء 01، المملكة العربية السعودية، 2013، ص 25، 26.

<sup>2</sup> إبراهيم عمري و أمينة عبيشات، تمييز الأملاك الوقفية في الجزائر و اثرها في التنمية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 05، العدد 02، شلف، الجزائر، 2019، ص15.

<sup>3</sup> جمال الدين سيد نعيمة وشريف سخرية، استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2020/2021، ص 17.

ينص العقد على تنظيم عملية إدارة واستغلال العقارات الوقفية، بما يحقق العائد المالي الأمثل للوقف، ويتضمن العقد الإداري للاستثمار عدة عناصر، مثل تحديد المدة الزمنية للعقد أدياها 15 سنة و أقصاها 30 سنة قابلة للتجديد، طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 18-213 سالف الذكر، ووصف العقار الوقفي المستثمر، والتزامات الطرفين المتعلقة بالصيانة والتشغيل وتنفيذ المشروعات الاستثمارية، كالتزام المستثمر بتنفيذ المشروع الاستثماري والإشراف عليه، بالإضافة إلى تحديد الإيرادات المتوقعة من الاستثمار وتوزيعها بين الوقف والمستثمر.

يهدف إلى تحقيق الاستدامة المالية للوقف وزيادة قدرته على تحقيق الفوائد الخيرية المرجوة. يتم وضع شروط وضوابط محددة في العقد لضمان الحفاظ على الملكية الوقفية والمحافظة على سلامة العقار وإدارته بطريقة تلبى مصالح الواقف والمستثمر.

بشكل عام، يعتبر العقد الإداري للاستثمار في أملاك الوقف أداة قانونية وعقدية تهدف إلى تحقيق أهداف الوقف، وتعظيم العائدات المالية المتحققة من العقار الوقفي، وتحقيق أقصى قدر من الفوائد المالية والاستدامة للوقف والمستثمر على حد سواء.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق العقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.

بعد أنأقر المشرع وفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18-213، أنالسلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في السيد وزير القطاع، بمباشرة الإجراءات ذات الصلة باستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فقد حدد نفس المرسوم التنفيذي كيفية استغلال هذه العقارات الوقفية، مبينا صيغ إبرام عقد الاستغلال بمقتضى نص المادة 12 منه، حيث يتم إبرام هذا العقد إما عن طريق تقديم العروض كقاعدة عامة (أولا) أو عن طريق التراضي استثناء (ثانيا). و هي نفس الأساليب المتبعة في إبرام الصفقات العمومية ، حيث ورد في نص المادة 39 من المرسوم الرئاسي 15-247<sup>1</sup>، المتضمن تنظيم الصفقات

<sup>1</sup>المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

العمومية و تفويضات المرفق العام أن الصفقات العمومية تبرم وفقاً لإجراء طلب العروض الذي يشكل القاعدة العامة، أو وفق إجراء التراضي.

### أولاً- اعتماد صيغة تقديم العروض في إبرام العقد كقاعدة عامة:

القاعدة العامة في استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، تكون بموجب تقديم طلب العروض، كما وضح لهاته الصيغة دفتر شروط نموذجي فصل في مختلف أحكامها وفقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 سابق الذكر، فهو الأسلوب المعتمد في الاستغلال حيث يقصد بتقديم العروض فتح باب المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الأوقاف، وهو إجراء الهدف منه الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين، و تخصيص الصيغة للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية<sup>1</sup>.

#### 1-مباشرة صيغة تقديم العرض:

يتم الترخيص باستغلال الأملاك الوقفية بموجب قرار يصدره وزير الشؤون الدينية والأوقاف، بناء على اقتراح من الوالي المخصص إقليمياً، حيث يمر إبرام عقد استثمار العقار الوقفي بالاعتماد على صيغة تقديم العروض من خلال مرحلتين:

**المرحلة الأولى:** يتم الإعلان عن الاستثمار في صفيحتين وطنيتين على الأقل، وعن طريق الملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وفق النموذج المحدد من قبل إدارة الشؤون الدينية والأوقاف، كما يمكن الإعلان بأي وسيلة أخرى تحقق الغرض<sup>2</sup>، ويتم سحب دفتر الشروط من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مقابل تسديد مبلغ لدى حساب الأوقاف، وتقديم ملف حسب ما حددته المادة 6 من دفتر الشروط الملحق الأول.

<sup>1</sup>راجع، المواد 40، و 42 إلى 47 المرسوم الرئاسي 15-247، مرجع سابق .

<sup>2</sup>المادة 04 من النموذج دفتر الشروط للبنود و الشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213، سابق الذكر.

**المرحلة الثانية:** وهي مرحلة الإيداع، يقوم المرشح الراغب في الاستفادة من استغلال العقار الوقفي، بإيداع عرضه لدى مقر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف قبل الساعة منتصف النهار، بالإضافة إلى قبول المتعهد البنود والأعباء المذكورة في دفتر الشروط<sup>1</sup>.

## 2- فتح و تقييم العروض استكمال شكليات العقد:

تم إنشاء لجنة خاصة على مستوى الولاية، يرأسها الوالي أو ممثله تتكون من أعضاء، من مهامها عملية فتح العروض المقدمة من قبل المترشحين، وكذا دراستها وتقييمها على مرحلتين وهما الانتقاء الأول والانتقاء النهائي، انتقاء أحسن عرض تقني و مالي لفائدة الأوقاف<sup>2</sup> كما يلي:

**مرحلة الانتقاء الأولي:** تقوم اللجنة في هذه المرحلة بإثبات صحة التسجيل وإعداد قائمة المستثمرين حسب ترتيب تاريخ وصول العروض، ثم بعد ذلك تأتي مرحلة فتح العروض وتقييمها و تحليلها تقنيا وماليا، ويكون ذلك على أساس المعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، مع مراعاة انسجام طبيعة المشروع مع خريطة الاستثمار الولائية، طبقا لنص المادة 07 من نموذج دفتر الشروط الأول، فتقوم اللجنة بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم اختيارهم وذلك بشكل مكتوب لاستكمال ملفاتهم بالوثائق المحددة في نموذج دفتر شروط الأول، حسب نص المادة 08 من نفس النموذج.

**مرحلة الانتقاء النهائي:** طبقا لنص المادة 09 من نموذج دفتر الشروط الأول سابق الذكر، تختار اللجنة المستثمر على أساس نتائج دراسة الجدول التقنية الاقتصادية الأفضل عرض، حسب مدى انسجام المشروع مع خريطة الاستثمار على مستوى الولاية. و في الأخير تقوم اللجنة بتحرير محضر تقييم العروض بعد أن يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع

<sup>1</sup> ط. د عبد القادر بونوة ، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213 ،مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، بجامعة البلدية الجزائر، 2021، ص 1199، 1200.

<sup>2</sup> لأكثر تفصيلا راجع، ياسين لعميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص235 إلى 240.



الوالي المقترح المتضمن أحسن عرض الى وزير الشؤون الدينية والأوقاف كما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 ،

يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي الاستثماري، بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يبلغ إلى الوالي المختص إقليميا في نسختين، وتبلغ نسخة أصلية من قرار الترخيص بالاستغلال للمستثمر عن طريق الوالي، طبقا لأحكام المادتين 10 و 11 من نموذج دفتر الشروط الأول.

يتم بعد ذلك إعداد عقد يتم التوقيع عليه بين مدير شؤون الدينية والأوقاف والمستثمر المستفيد، يخضع هذا العقد لشكليات التسجيل والشهر العقاري، ثم يتم إعداد محضر يوقعه المدير الولائي والمستثمر يتضمن تجسيد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه، ومحضر آخر يوقعه الطرفان يتضمن تحديد معالم العقار حسب مراجع المسح إن وجدت<sup>1</sup>.

### ثانياً\_ اعتماد صيغة التراضي في إبرام العقد كاستثناء:

إن استثمار العقارات الوقفية العامة الموجهة للاستثمار عن طريق التراضي، يعد استثناء عن القاعدة العامة والمتمثلة في أسلوب تقديم العروض، التي تم درسها أعلاه، حيث عرف المشرع صيغة التراضي بمفهوم الصفقة العمومية والإيجار الوقفي، وبمفهوم عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، كما يلي:

### 1- صيغة التراضي بمفهوم الصفقة العمومية و الإيجار الوقفي:

أسلوب التراضي يقصد به في قانون الصفقات العمومية حسب المادة 41 من المرسوم الرئاسي 15-247، هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة، و يمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة. مع العلم لن المشرع الجزائري لم يعرف صيغة التراضي في المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> المادة 12 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض سابق الذكر. أيضا : المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213.

18-213، فإن إجراء التراضي البسيط قاعدة استثنائية لإبرام العقود لا يمكن اعتمادها إلا في الحالات الواردة في المادة 49 و 50 من نفس المرسوم الرئاسي.

جعل المشرع الجزائري صيغة التراضي آلية لإبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية، غير أنه لم يحدد صراحة نطاق تطبيق هذه الآلية وإنما ذكر حالات تحمل على المعنى العام الواسع<sup>1</sup>، وهو ما يظهر من خلال نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، وفق ما يلي: "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه و سبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 9 أعلاه".

## 2- صيغة التراضي بمفهوم عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار:

حسب المرسوم 18-213، يمنح استغلال الأملاك الوقفية بالتراضي في إطار الاستثمار وفقاً للحالتين الآتيتين، عن طريق تقديم العروض إثباتاً عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار، كما يمكن اللجوء بصفة استثنائية إلى صيغة التراضي في حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة و تلك الموجهة للشباب.

### أ- حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض:

يتم اعتماد أسلوب التراضي بعد استيفاء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض، ويتقرر عدم جدوى إبرام العقد عن طريق تقديم العروض، إذا أثبتت عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال استثمار، بمعنى أنه يتم تنظيم عملية أولى ثم إجراء محاولة ثانية لإبرام عقد الاستغلال عن طريق صيغة التراضي، طبقاً للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213.

<sup>1</sup>ياسين لعميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص244.

وبالرجوع إلى قانون الاستثمار و تفحص أحكامه، يتضح أن المشرع ربط معايير وقواعد عدم جدوى المشاريع بمبدأ مفاده "الأثر الاقتصادي للمشروع الاستثماري"، وأحال تحديد تلك المعايير التي يستجيب معها المشروع الاستثماري لهذا الضابط، إلى التنظيم الذي لم يصدر لحد الساعة<sup>1</sup>.

### ب- حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة و تلك الموجهة للشباب:

نصت على هذه الطريقة من التراضي المادة 21 والمرسوم 18-213، يتم اللجوء لصيغة التراضي بصفة استثنائية، عندما يتعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات أهمية ومردودية كبرى للأملاك الوقفية، أو ذات بعد وطني، كذلك المشاريع الاستثمارية التي توفر فرص استفادة لجميع فئات المجتمع عبر القطر الوطني، أو تلك التي تتحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي كإنجاز مشروع استثمار يساهم في استحداث مناصب شغل، أو يساهم في تنمية المناطق المعزولة.

كما تضيف المادة 21 من المرسوم ذاته في فقرتها 02 أنه يمكن منح الاستغلال بالتراضي لفائدة الشباب المتحصل على مؤهلات علمية ومهنية، على عقارات وقفية في إطار إنجاز مشاريع استثمارية مصغرة تستجيب للقواعد المعمول بها، وهذا في محاولة السلطة المكلفة بالأوقاف لتشجيع الشباب، ومنحهم فرصة لتجسيد مشاريعهم الخاصة من جهة، وأخرى لتحقيق الغاية السامية للوقف ألا وهي نشر الخير وتعميمه بين الناس<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>راجع مضمون المادة 17 من القانون 16-09، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016، أيضا: ياسين لعيميري و جمال بوشنافة، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018-، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 1496.

<sup>2</sup>لأكثر تفصيل راجع: ياسين لعيميري ، جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 248، 249، 250.

## 3- إجراءات إبرام العقد بصيغة التراضي:

وضح المشرع نموذج دفتر الشروط، يبين فيه كيفيات منح العقد عن طريق التراضي، وحدد إجراءات اللازمة لاستكمال إبرام العقد، المتمثلة في نفس الإجراءات المعتمدة في صيغة تقديم العروض المذكورة أعلاه، من حيث تقديم الملف من المستثمر، وكيفيات الترخيص بمنح العقد بعد اقتراح الوالي وترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف إلى غاية إبرام العقد بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف والمستثمر وتسجيله وشهره<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

## المقتضيات القانونية للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.

عند توقيع أي عقد، بما في ذلك عقد استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية، تنتج مجموعة من المقتضيات التي تُلقى بصفة عامة على كل طرف في العقد. وتشمل التزامات تقع على كل طرف بناءً على مضمون العقد، وذلك لضمان تنفيذ العقد بنجاح وفقاً للشروط المتفق عليها. وفقاً لما أقره المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 نتطرق لتحديد أطراف العقد (الفرع الأول)، و آثار العقد (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: أطراف العقد.

يترتب على العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف مركزاً قانونياً ثابتاً لطرفيه، لذا يستلزم لإبرام عقد استثمار العقار الوقفي العام وجود طرفي، وهما سلطة المكلف بالأوقاف والمستثمر. هذا ما سنعالجه في الفرع.

<sup>1</sup> راجع، المواد من 04 إلى 08، من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، ملحق من المرسوم التنفيذي 18-213، سابق الذكر.

## أولاً\_ السلطة المكلفة بالأوقاف:

من خلال نص المادة 05 من القانون رقم 18-213 سابق الذكر، اعتبر المشرع الجزائري السلطة المكلفة بالأوقاف طرفاً في العقد والتي نصت على: "تتم عمليات استغلال عقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر"، خول المشرع الجزائري لكل من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، والمديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف، بالتدخل عند تطبيق عقد استغلال إنجاز المشاريع الاستثمارية.

## 1- تدخل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف:

يخضع الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف من الناحية القانونية لأحكام المرسوم التنفيذي 89-199، وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213، نجد أن المشرع سمح لوزير القطاع بمباشرة إجراءات إبرام العقد<sup>2</sup>، و له سلطة الإشراف عليه.

لكن لن يرخص له إلا بعد استطلاع رأي بعض الهيئات الاستشارية ذات الصلة، ما يعرف "باللجنة المكلفة بالأوقاف" باعتبارها من أجهزة التسيير لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف. ويكون مجال طلب الاستشارة من اللجنة بخصوص الإفصاح عن طبيعة المشروع الاستثماري لوقفي المزمع إنجازه، وجدواه الاقتصادية وآثره على التنمية الوطنية، مما يعني حرص اللجنة كجهاز استشاري بالاستعانة بالخبراء المختصين في الدراسات لتمكين الوزير من الترخيص بإنجاز المشروع الاستثمار الوقفي بموجب عقد استغلال<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 89-99 المؤرخ في 27 جوان 1989 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة

رسمية، عدد 26، الصادرة في 28 جويل 1989

<sup>2</sup> راجع: المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18-213.

<sup>3</sup> ياسين لعميري و جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 189.

## 2- تدخل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:

تخضع المديرية لأحكام المرسوم التنفيذي 2000-200 سابق الذكر، من بين اختصاصاتها إبرام عقود استثمار الأملاك الوقفية، و هذا ما حددته نصوص نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213<sup>1</sup>.

باعتبارها جهاز تنفيذي مكلف بتنظيم وإدارة عملية الترخيص، الصادر من طرف الوزير بعرض العقارات الوقفية للاستثمار، تقوم المديرية بالإشراف على تنفيذ إجراءات إبرام عقد الإيجار، بدءًا من الإعلان عن المشروع وحتى الانتهاء، من خلال الجهات المختلفة التابعة لها، التي من واجباتها تثمير أعيان الوقف من خلال استثماره<sup>2</sup>.

### ثانياً\_ المستثمر:

المستثمر هو الطرف الثاني في عقد الاستثمار، وهو القائم بالمشروع الاستثماري، فقد يكون إما شخص طبيعي أو معنوي، وفقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 18-213.

بالنسبة للمستثمر الشخص الطبيعي، لم يبين المشرع شروطا واضحة خاصة بالترشح للاستفادة من عقد استغلال أحد العقارات الوقفية قصد إنجاز مشروع استثماري، في المادة 06 أعلاه، مما يفهم منها أنه من الناحية القانونية، يمكن لشخص طبيعي أجنبي الترشح لاستغلال أحد العقارات، فيسمح أن يكون المستثمر من جنسية جزائرية أو أجنبية<sup>3</sup>. لكن طبقا لأحكام المادتين 06 و 04 من نموذج دفتر الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، هناك شرط يجب توفره في المستثمر الشخص الطبيعي وهو اختيار موطن أكيد له، وأن يكون متمتعا بكامل حقوقه المدنية وأن يثبت يسره ماليا.

<sup>1</sup> انظر الفقرة 02 المادة 12، من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض، والفقرة 02 من المادة 08 من نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، سابق الذكر.

<sup>2</sup> لعميري ياسين و بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 191.

<sup>3</sup> المادة 01 من القانون 16-09، سالف الذكر.

أما بالنسبة للشخص المعنوي العام أو الخاص ، فيعرف وفق القانون الإداري أنه كيان يتمتع بأجهزة خاصة تمارس نشاطا معيناً، وهذه الفكرة تؤدي إلى توليد مجموعة من التأثيرات من الناحية القانونية، تجعل من هذا الشخص قادراً على إبرام العقود، وله ذمة مالية خاصة به، بالإضافة إلى ذلك، يتمتع الشخص المعنوي بأهلية التقاضي، وقد تم استحداث هذه الفكرة لمنح الشخصية القانونية على مجموعة أشخاص الأموال، سواء في مجال القانون العام كالدولة والولاية والبلدية، أو القانون الخاص كالشركات والجمعيات<sup>1</sup>، و بالرجوع لنص المادة 06 من نفس المرسوم أعلاه، اشترط المشرع في الشخص المعنوي نفس الشروط التي ذكرها بالنسبة للشخص الطبيعي، بالإضافة إلى شرط الخضوع للقانون الجزائري الذي يمكن إثباته إما بموجب قرار إنشائها أو عقد تأسيسه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: آثار العقد.

بعد أن يكون للعقد الإداري استثمار أملاك الوقف وجود قانوني، بتوافر الأطراف المخولة لها قانوناً باستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، فقد يترتب على المستثمر والسلطة المكلفة بالأوقاف جملة من الالتزامات المختلفة، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 18-213، و نموذج دفتري الشروط الملحقين به، ما يلي:

### أولاً\_الآثار المترتبة على المستثمر:

حسب المرسوم التنفيذي 18-213 سالف الذكر، تتمثل في الحقوق والالتزامات التي يخضع لها المستثمر:

<sup>1</sup> أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون رقم طبعة، دار ربحانة، الجزائر، دون سنة نشر، ص 58.  
<sup>2</sup> أمال بن بريح، العقد الإداري للاستثمار الوقفي ، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01، البلدية الجزائرية، 2021، ص 306.

**1- حقوق المستثمر:**

حسب المادة 19 من نموذج دفتر الشروط من الملحق الاول و المادة 14 من نفس النموذج الملحق الثاني للمرسوم 18-213 سابق الذكر، أنه يحق للمستثمر:

**أ- الانتفاع بعائدات الاستغلال :**

بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 18-213، يمكن أن تكون العين الموقوفة إما محل حق الانتفاع المخول للمستثمر أحد العقارات المبنية، أو أن تكون القابلة للبناء وصالحة للانتفاع، وهو حق للمستثمر في التمتع أو الانتفاع بعائدات الاستغلال، و المقصود به حقه في تحصيل الربح من المشروع الاستثماري، و تأتي إما نتيجة جهده الشخصي من خلال الاستغلال الذي يتم عن طريق الطرح المباشر للمشروع في دورة اقتصادية، و تختلف طبيعة العائدات حسب المشروع الاستثماري، فقد تكون ثمنا مقابلا لبيع السلعة المنتجة من المشروع، أو أن تكون عبارة عن عائدات الإيجار.

**- باستغلال الاستثمار المنجز بشكل مباشر أو عن طريق الإيجار من الباطن:**

يتمتع المستثمر بحق الانتفاع بعائدات الاستغلال للمشروع، والمغزى من ذلك انتفاع حر خال من أي تدخل قانوني من السلطة، وتأتي هذه العائدات من خلال الاستغلال المباشر إمانتية جهده الشخصي، وإمانتية تأجير المشروع الاستثماري للغير من الباطن.

**ج- الاستفادة من تجديد عقد الاستثمار:**

له الحق في تجديد العقد بصفة آلية، ما لم يبدي رغبته الكتابية في فسخ قبل العام من انتهاء العقد، وكذا الحق في المطالبة بتمديد الأجل في حالة الظروف القاهرة، في أجل سنة قبل انتهاء المدة المحددة في العقد<sup>1</sup>.

**2- التزامات المستثمر.**

<sup>1</sup> لأكثر تفصيل راجع، ياسين لعميري و جمال بوشنافة، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256 إلى 268.



يترتب على المستثمر بعد إبرام العقد الإداري للاستثمار أملاك الوقف بعض الالتزامات، تتمثل في :

#### أ\_ طبيعة التزامات المستثمر:

\_الالتزامات المالية للمستثمر: نص المشرع على الالتزامات المالية الخاصة باستغلال العقارات الوقفية للاستثمار، طبقاً لنص المادة 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 18-213 سابق الذكر، بتسديد ما يلي:

خلال مرحلة الانجاز: يلتزم المستثمر بالدفع خلال مرحلة إنجاز المشروع بدل الإيجار سنوي، يسري ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، فيتم تحديد قيمة الإيجار حسب مقتضيات السوق العقارية، وهي من أحد الضوابط التي تقوم عليها إجارة الوقف، و هو "ضابط أجرة المثل".

أما خلال مرحلة الاستغلال: بعد دخول المشروع الاستثماري لمرحلة الاستغلال، يدفع المستثمر نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح النسبة بين 1% إلى 8%، و ذلك على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، والأثر الإيجابي المترتب على التنمية المحلية، وتسدد المستحقات المالية لدى حساب الأوقاف المفتوح لدى البنك "إيرادات"<sup>1</sup>.

#### \_ الالتزامات الأخرى للمستثمر:

في مرحلة الإنجاز يلتزم المستثمر ب<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> محمد عقوني و يوسف ماجري ، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، المجلد 04، العدد 01، الجزائر، 2019، ص 139. لتفصيل أكثر راجع: ياسين لعميري و جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 171 إلى 277.

<sup>2</sup> راجع: المواد 17، 20 فقرة 03، 04، 05 من نموذج دفتر الشروط عن طريق تقديم العروض، و المواد 13، 16 فقرة 03، 04، 05 من نموذج دفتر الشروط عن طريق التراضي، مرجع سابق.

-يلتزم المستثمر باستغلال العقار الوقفي استغلالاً أمثل، سواء كان عقار مبنى أو قابل للبناء، و ضمان تميمته و المحافظة عليه، وفقاً للمادة الأولى من دفتر الشروط عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213.

-يجب على المستثمر احترام تخصيص العقار الوقفي باستعماله فقط الأغراض المحددة في دفتر الشروط، وعدم إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها، إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة للسلطة المكلفة بالأوقاف، طبقاً للمادة 02، من نموذج دفتر الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، مرجع سابق

-يلتزم المستثمر في حالة البناء، بالشروع في إنجاز المشروع الاستثمار مباشرة بعد الحصول على رخصة البناء، مع التقيد بالقواعد الثابتة في أدوات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

- يلتزم المستثمر بحماية التراث الثقافي وعدم الإخلال بعناصر النظام العام، واحترام قواعد النظافة وحماية البيئة، طبقاً للمادة 03، من نفس الدفتر أعلاه.

- التزام المستثمر بتحمل كافة الارتفاعات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، الدائمة أو المنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار الوقفي بدون أي طعم ضد السلطة المكلفة بالوقف.

وفي مرحلة الاستغلال يلتزم المستثمر ب:

- التزام المستثمر بتحمل كامل المصاريف والرسوم، والأعباء الملحقة الأخرى، التي يمكن أن تخضع لها المنشأة على الأرض الوقفية طيلة مدة استثمار، كما يلتزم أيضاً بتأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق به<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015. أيضاً: المادة 16، من نموذج دفتر الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، مرجع سابق.

<sup>2</sup>عايدة مصطفى و منصور مجاجي، شروط و كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 115، 114.

- الالتزام بتسليم المشروع الاستثماري للسلطة المكلفة بالأوقاف، عند نهاية مدة عقد الاستغلال، و ذلك ما لم يبدي رغبته في التجديد .

#### ب-جزء إخلال المستثمر بالتزاماته:

يتضح مما جاء في نص المادة 21 من نموذج دفتر الشروط عن طريق التقديم، و المادة 17 من نموذج دفتر الشروط عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي 18-213، حالات التي يتم فيها فسخ العقد على أنالمستثمر يعتبر مخلا بالتزاماته التعاقدية إذا قام بعدم التقيد بالبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال خاصتا عدم إنجازالمشروعفيالمدة المتفق عليها، وعندالتأخر في انطلاقالإشغالخاصة بإنجاز المشروع دون مبرر مقبول، أو التأخر عن دفع المستحقات الماليةالثابتة في العقد، و يكون مخلا أيضا عند إهماله المشروع كلها أو جزء منه، أو عدم تسيير المشروع بالطريقة الصحيحة.

يتم فسخ العقد من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، إذ لم يحترم المستثمر الالتزامات المنصوص عليها في أحكام العقد المبرم، أما الإجراء الذي ينبغي تنفيذه عند مباشرة الفسخ من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، هو توجيه اعتذارين متتالين بفترة شهر، وتبلغ بمحضر قضائي، وكذا مباشرة السلطة بإجراءات الفسخ برفع دعوة قضائية ضد المستثمر بفسخ العقد مع التعويض عن الضرر اللاحق بالوقف يكون أمام المحكمة الإدارية لمكان وجود العقار الوقف في محل الاستثمار<sup>1</sup>.

#### ثانيا\_ الآثار المترتبة على السلطة المكلفة بالأوقاف:

يترتب على السلطة المكلفة بالأوقاف حقوق والتزامات، نستخلصها كما يلي:

<sup>1</sup>الفقرة الأولى للمادة 22 ، و الفقرة الأولى للمادة 18، من نفس نماذج دفتر الشروط.

## 1- حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف:

- حق ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنائية المشيدة عليه في كل وقت، وذلك للتأكد من احترام مطابقة الأنشطة لدفتر شروط العقد المبرم، هناك ثلاثة أنواع من الرقابة:

أولها الممارسة في إطار السهر على احترام المستثمر للقواعد المحددة بموجب أدوات التهيئة والتعمير، الهيئات المكلفة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب السلطة العامة في عملية الرقابة، رفقة الأعوان التابعين له، و كذا ضباط وأعوان الشرطة القضائية المختصة إقليمياً<sup>1</sup>، لتستهدف عملية الرقابة تنظيم النشاط الفردي في المجال العمراني و جعله مشروعاً، حيث تتم الرقابة من خلال التحقق من توفر الوثائق المتعلقة بالأشغال و مدى تطبيق أحكامها، و القيام بزيارات ميدانية للورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الخاضعة للإنجاز، و إعداد محضر بذلك.

ثاني نوع من الرقابة تهدف عمليات ضبط الأنشطة الاستثمارية محل الإنجاز، بمختلف المخططات المعمول بها في مجال حماية البيئة، و آثاره عليها، و يتم ذلك بمشاركة مفتشي البيئة بالدرجة الأولى و مختلف موظفي الأسلاك التقنية التابعة للإدارة المكلفة بالبيئة مثل المهندسين و التقنيين، و يشارك أيضا العديد من الهيئات قد تتدخل حسب المجال البيئي محل الحماية، أما ثالث نوع مرتبط برقابة العقار الوقفي وما يتم تشييده عليه، فيستهدف مراعاة خصوصيته و المحافظة عليه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>راجع ، المواد 92، 93، 94 من القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011. انظر أيضاً، المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 22 جويلية 2009.

<sup>2</sup>لأكثر تفصيل راجع، ياسين لعيميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 291 إلى 296.

الحق في فسخ العقد يتحقق في حالة عدم الامتثال من قبل المستثمر للالتزامات المفروضة عليه، و بالأخص في حالة عدم إنجاز المشروع، أو التأخر في انطلاق أشغال المشروع دون المبرر مقبول، وأيضا في حالة التأخر عن دفع المستحقات المالية الثابتة المحددة في العقد، أو إهمال المشروع جزئياً أو كلياً أو سوء تسيير الاستثمار. وأخرق هو مواجهة ورثة المستثمر، لاحتمالية حدوث واقعة الوفاة للمستثمر أثناء سريان العلاقة التعاقدية<sup>1</sup>.

## 2-التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف.

بما أن المشرع الجزائري خول للمستثمر التزامات في عقد الاستغلال، كذلك يفرض على السلطة المكلفة بالأوقاف التزامين طبقا للمادة 18، و المادة 14 ، من نموذج دفتر الشروط سالف الذكر، تتمثل في (التسليم الفوري للعقار الوقفي)، و (تقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارة العمومية المعنية) .

### أ-التزام السلطة بالتسليم:

التسليم الفوري للعقار الوقفي يتم في نفس الموقع الذي يتواجد فيه العقار الوقفي موضوع العقد، سواء كان ذلك عبارة عن بناية أو أرضا صالحة للبناء، أما الزمان يكون لحظة نشوئه وهو تاريخ التوقيع على العقد، أي بعد إمضاء العقد، وتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع منه، بموجب محضر يحمل إمضاء كل من المدير الولائي للشؤون الدينية والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد، ويتضمن أيضا القيام بإعداد محضر تحديد المعالم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص 297 إلى 299 .

<sup>2</sup>عايدة مصطفىاوي و منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص115.

## ب\_التزام السلطة بالمرافقة الإدارية للمستثمر:

تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتقديم الدعم و المساعدة للمستثمر، في الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على التراخيص اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري، بالتدخل لدى الإدارات العمومية المعنية، ويعتبر هذا الدعم من بين المزايا المهمة التي تشجع المستثمر، و تخفف العبء الإداري عليه، كما تسهل و تختصر عليه العديد من الإجراءات التي قد تكون عقبة التي تواجه استكمال مشروعه، وهذا بهدف تسهيل عملية استصدار مختلف الرخص اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري<sup>1</sup>.

ومن أبرز هذه الرخص رخصة البناء فهي إلزامية، حتى يتمكن المستثمر من الشروع في إنجاز المشروع الاستثماري، والتي تعتبر العقد التعميري المقصود من إلزام سلطة الوقف بالمرافقة الإدارية للمستثمر، وقد عرف البعض هذه الرخصة بأنها تعتبر أداة لضمان الامتثال لقواعد التنظيم العمراني، والتي تهدف إلى الحفاظ على الهوية الحضرية للمدن بجوانبها المتعددة<sup>2</sup>.

لقد وضح البعض و أكد على الدور الأساسي لهاته الرخصة و قيمتها، فهي ذات دور رقابي وقائي للحد من الأضرار الناجمة عن أشغال البناء، لذلك فرض القانون شروطا وضوابط إدارية للحصول على التراخيص اللازمة للبناء، بهدف الحفاظ على السلامة والجودة<sup>3</sup>.

بالملاحظ أن المستثمر هو المبادر باستصدار الرخصة، والسلطة هي المساعد في ذلك، لكن وفقا لقواعد قانون التهيئة والتعمير فإن صاحب الحق في استصدار رخصة البناء

<sup>1</sup> ياسين معميري و بوشنافة جمال ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018، المرجع السابق، ص 1503،1504.

<sup>2</sup> راجع: عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 591.

<sup>3</sup> راجع: فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، الصادر عن جامعة ابن خلدون، تيارت -الجزائر-، مارس 2018، ص 84،83.

هو المالك<sup>1</sup>، و حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 سابق الذكر، أن هناك أشخاصاً آخرين خول لهم القانون ذلك هم الحائز و المستأجر المرخص له، والهيئة صاحبة حق التخصيص.

---

<sup>1</sup>المادة 50 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

وفي الختام، مما سبق توضيحه في هذا الفصل حول "أساليب إدارة الأملاك الوقفية"، يتبين أن المشرع الجزائري سعى إلى تعزيز وتطوير دور الأملاك الوقفية، من خلال تبني صيغ تعاقدية متنوعة ومحددة بشكل خاص، منها عقد الإيجار الذي يسري على الأملاك الوقفية ذات الطابع السكني و التجاري، وإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المحددة، فأسلوب الإيجار يمكن أن يكون أداة قوية لتحقيق العائد المالي من الأملاك الوقفية، ويعمل على استثمار الممتلكات الوقفية بطريقة مستدامة، وزيادة الإيرادات التي تعود بالنفع على المجتمع.

إلى جانب تصنيف المشرع للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف بحسب طبيعتها، فهو يتيح لشركة أو مؤسسة متخصصة استثمار الأملاك الوقفية وتسييرها بشكل فعال ومحترف، مع تحقيق العوائد المالية المستدامة والتي يمكن استخدامها لدعم المشاريع الخيرية والمبادرات التنموية.

تتطلب إدارة الأملاك الوقفية بأساليبها المختلفة احترام إرادة الواقف ومراعاة مقاصد الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى متابعة ومراقبة دقيقة للأملاك، وتوفير الدعم الإداري والفني للمؤسسات الوقفية. يهدف كل هذا إلى ضمان الحفاظ على قيمة الأملاك وتحقيق الأهداف الخيرية والتنموية للوقف.



خاتمة

### خاتمة:

وفي ختام بحثنا بالنظر إلى أهمية الأملاك الوقفية في الجزائر ودورها الحيوي في توفير الخدمات الاجتماعية والتنمية للمجتمع، فإن إدارة الأملاك الوقفية تتطلب اهتماماً كبيراً وإدارة فعالة لتحقيق أهدافها. ويجب على مديرية الأوقاف والشؤون الإسلامية والمؤسسات الخيرية العمل بجدية على تنظيم وإدارة الأملاك الوقفية بما يحقق الأهداف المرجوة منها ويضمن حفظ حقوق المتبرعين والمستفيدين.

يمكن بالإضافة إلى ذلك أن إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر تواجه العديد من التحديات الإدارية والمالية والقانونية، مثل تأمين الموارد اللازمة لصيانة وتطوير الأملاك الوقفية، وحمايتها من الاعتداءات والتعديتات، وضمان توفير الخدمات اللازمة للمستفيدين بأعلى مستوى من الجودة. وتحتاج إدارة الأملاك الوقفية أيضاً إلى تحديث التشريعات واللوائح الخاصة بها لتناسب مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية الحديثة.

فمن خلال دراستنا لموضوع إدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، يتضح أن للوقف تاريخ عريق ابتداء بالعهد الإسلامي العلمي وصولاً إلى القانون الجزائري فهو واقع معاصر للأوقاف يقوم على تدخل الدولة في إدارتها والإشراف عليها وتسييرها، من خلال صياغة أول قانون للأوقاف 91-10 المؤرخ في 27/04/1997 باعتباره أول أداة مكرسة للوقف في التشريع الجزائري، فقد صغنا هذه الدراسة من خلال فصولها و مباحثها و مطالبها و فروعها جملة من المفاهيم المهمة التي لها علاقة مع الأجهزة الإدارية المستغلة للوقف، و الأساليب المعتمدة لاستثمار واستغلال الأملاك الوقفية، وحاولنا قدر المستطاع الإجابة على الإشكالية الأساسية لموضوع المذكرة، فيمكن التواصل إلى جملة من النتائج والاقتراحات يمكن إجمالها فيما يلي:

## 1- النتائج:

و من خلال دراستنا توصلنا للنتائج التالية :

- تعمل الإدارة الوقفية على تطوير استراتيجيات وخطط عمل فعالة لتوجيه استثمارات الوقف بشكل مستدام ومجدي. تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توجيه الموارد والأموال نحو المشاريع التي تدعم الفئات المحتاجة وتعزز فرص العمل وتعمل على تطوير المجتمعات المحلية.
- تساهم الإدارة الوقفية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال استثمار الأوقاف وتنمية النشاطات الاقتصادية المرتبطة بها، فهي تعمل على تطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والتجارية والخدمية المرتبطة بالأوقاف، وتوفير فرص العمل وزيادة الإنتاجية وتعزيز الاقتصاد المحلي. من جانبها الآخر، تساهم في تحقيق التنمية الاجتماعية من خلال استثمار أرباح الأوقاف في مشاريع وبرامج تنموية تخدم المجتمع، فهي تسعى لتوفير الخدمات العامة المهمة مثل التعليم والرعاية الصحية والإسكان والمساعدات الاجتماعية، وتدعم المشاريع الاجتماعية والثقافية والبيئية التي تعود بالفائدة على المجتمع بشكل عام.
- نظام الوقف يجد مشروعيته في التشريع الجزائري، ويتميز بخصائص تميزه عن غيره من الأنظمة، فهو ينص على أن الممتلكات المخصصة كوقف لا يمكن بيعها أو التصرف فيها، وإنما يتم استثمارها لتحقيق الفائدة العامة وخدمة المجتمع.
- يعتبر المشرع الجزائري إيجار الملك الوقفي كأسلوب فعال في إدارة الأملاك الوقفية، ويتم توسيع استخدام أساليب أخرى للاستفادة والاستثمار فيها، فكرة إيجار الملك الوقفي مفيدة لعدة أسباب. أولاً، تتيح هذه الطريقة استثمار الأموال التي تنتجها الأملاك الوقفية و توجيهها نحو الأغراض الخيرية والتنموية. ثانياً، تساهم في الحفاظ على استدامة الأملاك الوقفية، حيث يتم الاهتمام بالصيانة والتشغيل الجيد لتلك الأملاك من قبل المستأجرين.

- تحتاج بعض النصوص القانونية إلى التعديل لتناسب مع التحديات والاحتياجات الحالية في مجال إدارة الأملاك الوقفية، يمكن أن يكون ذلك نتيجة للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والقانونية التي قد تطرأ مع مرور الوقت، فيجب أن يتم تحديث هذه النصوص وضبطها لتوفير إطار قانوني مناسب وفعال لإدارة الأملاك الوقفية.

بالإضافة إلى ذلك، قد تكون هناك بعض النصوص القانونية التي تحتاج إلى شرح وتوضيح أو توضيحات إضافية. قد يكون هذا بسبب وجود تناقضات أو غموض في بعض الأحكام، والتي يمكن أن تؤدي إلى عدم وضوح الإرشادات المطلوبة لإدارة الأملاك الوقفية بشكل صحيح.

- هناك فجوة قانونية تتعلق بالعقود المستحدثة بموجب القانون رقم 01-07، حيث أن المشرع اكتفى بتعريفها دون تحديد إطار قانوني محدد لها. وبالنسبة للمحلات السكنية، يلاحظ أنها تُحكم بموجب القانون المدني، بينما يُحكم محلات التجارة بموجب القانون التجاري. وهذا يعني أنه لا يوجد توجيهات قانونية محددة أو معايير لتنظيم هذه العقود، يمكن أن يؤدي إلى عدم وضوح الحقوق والالتزامات للأطراف المعنية ويخلق عدم التوافق والتناقض في التطبيق القانوني.

- لقد اعتمد المشرع في إدارة الممتلكات الوقفية على نظام مركزي يتمثل في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ومختلف أجهزتها الإدارية على الرغم من حداثة إدارة الممتلكات الوقفية بواسطة ناظر الأوقاف، إلا أنها لم تطبق عمليا بشكل فعال، خاصة في جانب الاستثمار الوقفي.

- يترتب على تنظيم الهيكل الإداري لقطاع الأوقاف، سواء على المستوى المحلي أو المركزي، تأثيراً مباشراً على نجاح إدارة الأملاك الوقفية. فهناك ارتباط وثيق بين التنظيم الهيكلي الفعال والتحقيق لأهداف إدارة الأوقاف بكفاءة وفاعلية.

## 2- الاقتراحات:

من خلال دراستنا و تعمقنا في هذا الموضوع محل الدراسة قمنا ببعض الاقتراحات والتي تتمثل في:

- تشجيع التجارة وأصحاب رؤوس الأموال على المشاركة في إقامة المؤسسات الوقفية، لإمكانهم تحقيق أهدافهم الاستثمارية وفي الوقت نفسه يساهمون في تحقيق الفائدة الاجتماعية وخدمة المجتمع، قد تكون هذه المؤسسات مراكز لتقديم الخدمات مثل المستشفيات أو المدارس أو المساجد أو المراكز التعليمية.

- استغلال وسائل الإعلام لتوعية الجمهور بأهمية الوقف ونشر الوعي الوقفي، تهدف هذه الجهود التوعوية إلى توضيح فوائد الوقف ومساهمته في مجالات متعددة. فالوقف يمكن أن يدعم التعليم والصحة والثقافة والبحث العلمي والإغاثة والتنمية المجتمعية وغيرها من المجالات. وعن طريق تسليط الضوء على النجاحات والإنجازات التي تحققت بفضل الوقف، يمكن أن يتم تعزيز الإدراك بأهمية دعم وتعزيز هذا النوع من الأعمال الخيرية.

علاوة على ذلك، يمكن أن تساهم الوسائل الإعلامية في توفير المعلومات الصحيحة والدقيقة حول الوقف، وذلك لتفادي التفاهات أو الاعتقادات الخاطئة المتعلقة به، من خلال الحملات الإعلامية والبرامج التوعوية والمقالات والمناظرات والمقابلات، يمكن نشر المعرفة والتفهم السليم للوقف ودوره في بناء المجتمع.

- تعزيز الجانب الإداري للوقف العام في التشريع الجزائري ودعمه من خلال وضع القوانين المناسبة التي تنظم هذا الجانب وتنسجم معه.

- تشجيع الدولة المواطن على إنشاء أوقاف جديدة، يتم من خلال توفير الدعم والتسهيلات اللازمة لهم، ويمكن أن يشمل ذلك تقديم الإرشاد والتوجيه القانوني والمالي للمواطنين الراغبين في إنشاء وقف جديد، قد توفر الدولة أيضًا المساعدة في إجراءات التسجيل والتأسيس وإعداد الوثائق المطلوبة، وخلال تقديم المزايا المالية

والضريبية، مثل تخفيضات في الضرائب أو إعفاءات ضريبية للمواطنين الذين ينشئون أوقافاً جديدة، يمكن أيضاً أن توفر الدولة الدعم المالي المباشر لبعض المشاريع الوقفية الجديدة.

– يُعدُّ أي تجاوز أو اعتداء على الأموال الوقفية من قِبَل رجال السلطة أو ممثليهم، جريمةً فادحة تُعدُّ خرقاً لحقوق الإنسان الأساسية، ومن بينها حق المساواة. وينص على أن جميع الأفراد يجب أن يتمتعوا بنفس الحقوق والفرص دون أي تمييز أو تفضيل، وعندما يتم التجاوز على الأموال الوقفية، فإن ذلك يؤدي إلى عدم المساواة في التعامل مع تلك الأموال وتجاوز حقوق المجتمع في الاستفادة منها.

– لحماية الأموال الوقفية وضمان عدم التجاوز عليها، يجب وضع تشريعات وقوانين صارمة تنظم إدارة الأموال الوقفية وتحدد العقوبات لأي شخص يرتكب جريمة تجاوز على هذه الأموال، يجب أن تتوفر آليات رقابية فعالة للتأكد من استخدام الأموال الوقفية بالطريقة المناسبة وفقاً لأغراضها.

– من الضروري أن يقوم المشرع بإنشاء جهة مستقلة ومكتب خاص في إدارة الأوقاف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف، بهدف ضمان حسن السير و الحماية القانونية للأوقاف، تعد إدارة الأوقاف مسؤولية حكومية تتطلب اهتماماً خاصاً لضمان حسن سير الإدارة والحفاظ على حقوق المستفيدين من الأوقاف.

ومن أجل ذلك، فإن إنشاء جهة مستقلة ومكتب خاص في إدارة الأوقاف يعتبر خطوة هامة لتعزيز الشفافية والكفاءة في إدارة الأوقاف. و يتولى هذا المكتب أيضاً تنظيم عمليات تسجيل وتوثيق الأوقاف وإدارة الأوراق والوثائق المتعلقة بها، ويتم توفير آليات للرقابة والمراجعة الداخلية للتأكد من أن الأوقاف تدير بطريقة صحيحة وتخدم الغرض الذي تم إنشاؤها من أجله.

– يتطلب تحديث إدارة الأوقاف بدمج التكنولوجيا في عملياتها، ما يؤدي إلى تحسين سرعة الأداء وتسهيل العمليات. يجب أيضاً إنشاء موقع إلكتروني لوزارة الشؤون

الدينية والأوقاف والمديريات التابعة لها لتسهيل التواصل وتوفير المعلومات الضرورية.

– يتعين إصدار المراسيم التنفيذية الضرورية لتنظيم مجالات استغلال الأملاك الوقفية، بما في ذلك قوانين إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وفي بعض الحالات يكون هناك حاجة لإجراء تعديلات على هذه المراسيم.

كما يجب أن يتم التعامل مع هذه النصوص القانونية بعناية ومراجعتها بانتظام للتأكد من أنها متجاوبة مع احتياجات إدارة الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى وجوب توفير التعديلات اللازمة والتوضيحات الإضافية لضمان تطبيق صحيح وفعال للقوانين والإجراءات في هذا المجال.

– ينبغي إنشاء هيئات إدارية مستقلة أو مجالس إدارية مستقلة لتسيير الأملاك الوقفية بطريقة قانونية، مع عدم تدخل الدولة إلا من خلال النظام القضائي.

– يجب تعزيز دور الناظر الملكي للأوقاف كمسؤول أساسي ومباشر في إدارة الأملاك الوقفية، ويجب إعادة النظر في الشروط المطلوبة لتعيين الناظر، حيث يلعب دوراً هاماً في إعادة تنظيم إدارة الأوقاف وتحقيق تأثير إيجابي على إعادة إدارة الوقف.

## قائمة المراجع



## المصادر:

أولاً\_القرآن الكريم.

ثانياً\_المعاجم و القواميس:

1) جماعة من اللغويين العرب، المعجم العربي الأساسي، مطبعة لاروس، اليسكو،  
1989.

## المراجع:

أولاً: الكتب:

أ- كتب الفقه الإسلامي:

- 1) أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، كتاب الوصايا، باب نفقة  
القيم للوقف، رقم 2624، الجزء 03، طبعة 03، دار ابن كثير، بيروت 1997.
- 2) جمال الدين ابن منظور ، لسان العرب المحيط، باب الرء، فصل النون، مجلد 03،  
دار لسان العرب، بيروت.
- 3) جمال الدين بن مكرم ابن منظور إفريقي، لسان العرب، المجلد الثالث ، الطبعة  
الثانية، مؤسسة الأعمى للمطبوعات، بيروت، دون سنة نشر .
- 4) الصادق عبد الرحمن الغرليني، مدونة الفقه المالكي أدلته، الجزء الرابع، طبعة أولى،  
مؤسسة الريان، بيروت 2002.

ب\_كتب القانون:

1-كتب عامة:

- 1) خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، 2001.
- 2) سامي جمال الدين، التنظيم الإداري للتوظيف العامة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1990،
- 3) سمير عبد السيد تناغو، عقد الايجار، منشأة المعارف، مصر 1998.
- 4) شير هدي، الوجود في شرح قانون الأسرة الجزائري، الزواج والطلاق، الجزء 01، ديوان مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 5) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 06، المجلد 02، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998.
- 6) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، طبعة 03، منشورات الحلبي للحقوق، لبنان، 2000.
- 7) عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 8) العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 9) عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون طبعة، دار ريحانة، الجزائر، دون سنة نشر.
- 10) محمد باوني، أحكام الحجر وعقود التبرعات في الفقه والقانون، طبعة 01، منشورات مكتبة اقرا، قسنطينة- الجزائر، 2009.
- 11) محمد عرفة الدسوقي، الشرح الكبير، دون طبعة، دار المعرفة، بيروت، 1409هـ.

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

## 2-كتب المتخصصة:

- (1) احمد محمد عبد العظيم الجمل، دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، طبعة 01 ، دار السلام، القاهرة، 2007.
- (2) برهان الدين بن إبراهيم بن أبي بكر الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، دون طبعه، دار الرائد العربي، بيروت، 1981.
- (3) حقي اسماعيل النداوي، الوقف في الشريعة والقانون، الطبعة 01، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2016.
- (4) خالد رامول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دراسة مقارنة لأحكام الشريعة مدعمة بأحدث النصوص القانونية والاجهادات القضائية، الطبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005.
- (5) زكي الدين شعبان، أحكام الوصية والميراث والوقف في الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، مكتبة الفلاح، الكويت، 1984.
- (6) صبري عكرمة سعيد، الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، الطبعة 02، دار النفاس للنشر و التوزيع، الأردن، 2011.
- (7) عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2010.
- (8) محمد بن احمد بن صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثاره في تنمية المجتمع، طبعة 01، مكتبة فهد الوطنية، الرياض، 2001.

- 9) محمد رافع يونس محمد، متولي الوقف، دراسة قانونية مقارنة بين الفقه الإسلامي ومذاهب المختلفة وقوانين العربية معززة بالتطبيقات القانونية، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق، الإسكندرية، 2008.
- 10) محمد عطية، نظام النظارة على الأوقاف في الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة، (النظام الوقفي المغربي نموذجاً)، أطروحة دكتوراه، منشورة الأمانة العامة للأوقاف، طبعة 01، دون بلد النشر، 2011.
- 11) محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، ( دراسة قانونية مدعمة بأحكامها الفقهية والقرارات القضائية، دار الهدى للنشر التوزيع، عين مليلة الجزائر، 2006.
- 12) موسى بودهان، نظام القانوني للأموال الوقفية، دون طبعة، الدارالهدى، الجزائر، 2011.
- 13) ياسين لعميري و جمال بوشنافة ، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري، دراسة على ضوء آخر المستجدات، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

**ثانياً: المذكرات الجامعية:**

**1- أطروحات الدكتوراه:**

- 1) انتصار موج، الحماية المدنية لأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعته ميلود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 2) خالد عبد الله الشعيب، النظارة على الوقف، الأمانة العامة للأوقاف، أطروحة دكتوراه، إدارة الدراسات والعلاقات الخارجية، الكويت، 2006.
- 3) خيرة جطي، سلطات ناظر الوقت في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 25 فيفري 2016.

4) صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 2017/2018.

5) عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

## 2- رسائل الماجستير:

1) خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011\_2012.

2) جمال الدين ميمون، ناظر الوقف في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2004.

3) موسى سالم، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر 2013.

## 3- مذكرات الماستر:

1) جمال الدين سيد نعيمة وشريف سخرية، استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2020/2021.

2) داود بازين، ناظر الأوقاف - دراسة مقارنة - ، مذكره لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانوني العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016/2017.

3) سميرة براهيمى، إدارة الأملاك الوقفية وسبل استثمارها في الجزائر، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2014/2015.

5- رسائل المدرسة العليا للقضاة :

4) ياسين وازة و أحمد هواجي، طرق استغلال و تنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاة، الدفعة 16، الجزائر 2008.

ثالثا: محاضرات :

1) زكرياء بن تونس، تنظيم الوقف وإدارته، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر، تخصص قانون أسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2016.

رابعا: المقالات و المؤتمرات و الملتقيات العلمية:

أ- المقالات:

1) أمال بن بريح، العقد الإداري للاستثمار الوقفي ، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 09، العدد 01، البلدة الجزائر، 2021،

2) براهيم عماري و أمينة عبيشات، تثمير الأملاك الوقفية في الجزائر و أثرها في التنمية المستدامة قراءة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 05، العدد 02، شلف، الجزائر، 2019.

3) حكيمة كحيل و العمرية بوقرة ، تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسة، المجلد 06، العدد 01، الجزائر، جوان 2021.

- (4) خديجة غازي ، المسؤولية المدنية لمتولي الملك الوقي في التشريع الجزائري، مجلة أكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13 ،العدد 01، الجزائر، 2020.
- (5) سامية حواثرة ، ناظر الوقف بين الفقه والقانون الجزائري والإماراتي، دراسة مقارنة، المجلد،17 العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس الجزائر، 2019.
- (6) صالح ملوك، رقابة الدولة على الوقف من خلال تنظيم الإدارة المسيرة للأموال الوقفية بعد سنة 1991 في الجزائر، المجلة الإجهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 8، العدد 01، سنة 2019.
- (7) عايدة مصطفىاوي ومنصور مجاجي ، شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار ،مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 02، الجزائر، 2019.
- (8) عبد القادر بن عزوز، المسؤولية المدنية للنظارة على المرفق الوقي في الفقه الإسلامي، (دراسة تطبيقية في المذهب المالكي)، الأوقاف، مجلة الأمانة العامة للأوقاف، العدد 18، السنة العاشرة، الجزائر، ماي 2010.
- (9) عبد القادر بونوة، استغلال الأملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، بجامعة البليدة الجزائر، 2021.
- (10) عصام صبرينة، عقد التأجير كألوية حديثة لاستغلال واستثمار الملك الوقف في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 08، العدد 02، الجزائر 2020.
- (11) علام الله بوعلام الله (وزير شؤون الدينية والأوقاف) ،استثمار الأوقاف ،مجلة العصر، العدد الأول، السلسلة الخامسة، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 2001.

- (12) علي غربي، أحكام عقد إيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للعلوم والرياضية والاجتماعية، العدد06، جامعة الجلفة، الجزائر، دون سنة النشر.
- (13) العياشي سراتي و فارسبوحديد، النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية و السياسية، المجلد03، العدد02، جامعة سكيكدة الجزائر، 2021.
- (14) فارس مسدور و كمال منصوري، الأوقاف الجزائرية -نظرة في الماضي و الحاضر-، مجلة الأوقاف، العدد15، السنة الثامنة، الكويت، نوفمبر 2008.
- (15) فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسي و القانون، العدد06، جامعة ورقلة الجزائر، 2012.
- (16) فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، الصادر عن جامعة ابن خلدون، تيارت -الجزائر-، مارس 2018.
- (17) كريمةحاجي، استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد02، العدد09، جامعة سكيكدة الجزائر، 2018.
- (18) لطيفة بن حمود، عقد الإيجار الفلاحي الوقفي الناجم عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي 14-70 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 33، العدد02، جامعة قسنطينة الجزائر، 2019.



- (19) محمد عقوني و يوسف ماجري، استثمار الأملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم: 18-213، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، المجلد 04، العدد 01، الجزائر، 2019.
- (20) نور الدين مسلي و فتحيزراري، عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الأملاك الوقفية، مجلة الباحث في العلوم القانونية و السياسية، العدد 03، سوق أهراس، الجزائر، 2020.
- (21) ياسين لعميري و جمال بوشنافة، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018-، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 10، العدد 02، الجزائر، 2019.

#### ب- المؤتمرات و الملتقيات العلمية:

- (1) فيصل بن جعفر عبد الله بالي، يد الناظر على الوقف بين الأمانة والضمان، بحث مقدم إلى المؤتمر الثالث للأوقاف في المملكة العربية السعودية-الوقف الإسلامي "اقتصاد، وإدارة، وبناء حضارة"، جزء 03، دون طبعة، الجامعة الإسلامية، 2009.
- (2) محمد السعيد المهدي، يد الناظر بين الأمانة والضمان مقارنة شرعية نظامية، بحث مقدم في مؤتمر الأوقاف الثالث، المحور الثالث: الإصلاح الإداري المنشود للوقف، الجزء 03، الجامعة الإسلامية المملكة العربية السعودية، 2009.
- (3) محمد عيسى، محاضرة ألقيت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بالجزائر، تحت الرعاية السامية للسيد وزير الشؤون الدينية والأوقاف، 21 إلى 25 نوفمبر 1999.
- (4) اليوسف احمد عبد الله بن محمد، الاستثمار الوقفي بين استثمارات الأعيان و الأصول واستثمارات الربيع، أبحاث المؤتمر الدولي الرابع للأوقاف بعنوان: "نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي"، الجزء 01، المملكة العربية السعودية، 2013.

رابعاً: النصوص التشريعية و التنظيمية:

أ- النصوص التشريعية:

- الأوامر

- 1) أمر رقم 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-23، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المعدل و المتمم بالقانون...
- 2) أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- 3) الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، بالقانون 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، عدد 71، مؤرخة في 30 ديسمبر 2015.
- 4) أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، و القانون 07-05 المؤرخ في 13 جوان 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.
- 5) الأمر 10-01، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 29 أوت 2010.
- 6) الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم، بموجب القانون رقم 20-15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية العدد 71، المؤرخة في 30 ديسمبر 2015.

- القوانين

- 1) القانون رقم 83-11 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتأمينات الاجتماعية، الجريدة الرسمية، العدد 28، لسنة 1983.

- (2) -القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.
- (3) قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد48، المؤرخة في 19 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.
- (4) القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد21، المؤرخة في 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22ماي2001، الجريدة الرسمية، عدد29، المؤرخة في 23 ماي2001،وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر2002، الجريدة الرسمية، عدد83، المؤرخة في 15ديسمبر2002.
- (5) القانون رقم 06-01،المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، مؤرخ في 20 فبراير 2006، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 8 مارس 2006.
- (6) القانون رقم08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- (7) القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، الذي يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة 18 أوت2010.
- (8) القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011.

(9) القانون 09-16، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

ب- النصوص التنظيمية:

### 1\_ المراسيم:

(1) المرسوم الرئاسي 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 20 سبتمبر 2015.

(2) المرسوم الرئاسي رقم 01-107 المؤرخ في 26 أفريل 2001 المتضمن الموافقة على اتفاق المساعدة الفنية (قرض ومنحة) الموقع في 8 نوفمبر 2000 ببيروت (لبنان) بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر، الجريدة الرسمية، العدد 25، لسنة 2001.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 76\_63 المؤرخ في 27 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 89-99 المؤرخ في 27 جوان 1989 الذي ينظم صلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف، جريدة رسمية، عدد 26، الصادرة في 28 جوان 1989 .

(5) المرسوم التنفيذي رقم 90-188 المؤرخ في 23 جوان 1990 الذي يحدد هياكل الإدارة المركزية و أجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية، عدد 29، المؤرخة في 18 يوليو 1990.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 91-114 المؤرخ في 27 افريل 1991، المتضمن الأساس الخاص بعمال قطاع شؤون الدينية والأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 20 بتاريخ 1

- ماي 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 02-96 المؤرخ في 2 ماي 2002، الجريدة الرسمية، عدد 17، بتاريخ 06 مارس 2002.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، الجريدة الرسمية، العدد 16، السنة 18، بتاريخ 10 أبريل 1991
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991، المتضمن إحداث مؤسسة المسجد.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994، يتضمن أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها، الجريدة الرسمية، عدد 48، المؤرخة في 27 يوليو 1994.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، عدد 15، المؤرخة في 19 مارس 1995.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها، الجريدة الرسمية، عدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 يونيو 2000، والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية، الجريدة الرسمية، العدد 38، بتاريخ 02 جويلية 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-427 مؤرخ في 11 جويلية 2005، الجريدة الرسمية، العدد 79، المؤرخة في 09 نوفمبر 2005.
- (13) المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26 جويلية 2000، المتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية، عدد 47، المؤرخة في 02 أوت 2000.

- (14) المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 64، المؤرخة في 31 أكتوبر 2000.
- (15) المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000، يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-106 المؤرخ في 05 مارس 2012، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 14 مارس 2012.
- (16) المرسوم التنفيذي 03-51 المؤرخ في 4 فيفري 2003، المتضمن كفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 متعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- (17) مرسوم تنفيذي رقم 08-411 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 28 ديسمبر 2008.
- (18) المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين لأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 22 جويلية 2009.
- (19) المرسوم التنفيذي 09-339، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 96-87، المؤرخ في 24 فيفري 1996، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 25 جويلية 2009.

- (20) المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المتضمن كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 79، المؤرخة في 29 ديسمبر 2010.
- (21) المرسوم التنفيذي 11-06، المؤرخ في 10 جانفي 2011، المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات أو المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 12 جانفي 2011.
- (22) المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، المتضمن شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في 20 فيفري 2014.
- (23) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.
- (24) المرسوم التنفيذي 18-213 ، المؤرخ في 20 أوت 2018، المتضمن شروط و كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 29 أوت 2018.

## 2\_القرارات الوزارية:

- (1) القرار المؤرخ في 27 مايو 1976 المتعلق بالبطاقات العقارية المستخدمة من قبل المحافظات العقارية، جريدة رسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1976.
- (2) القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها و صلاحياتها، المعدل و المتمم -بالقرار الوزاري رقم 200، المؤرخ في 11 نوفمبر 2000، مصنف القوانين والمراسم الرئاسية والقرارات الوزارية

- المشتركة والقرارات الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف من أول يناير 1997 إلى 31 ماي 2003، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 2003.
- (3) القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية و وزير المالية الذي صدر في 02 مارس 1999، المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأموال الوقفية الجريدة الرسمية، العدد 32، لسنة 1999.
- (4) القرار الوزاري الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف المؤرخ في 10 أفريل 2000، الذي يحدد كيفية ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة سنة 2000.
- (5) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 نوفمبر 2001 المتضمن تنظيم المكاتب الإدارية المركزية بوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، جريدة رسمية، عدد 73، مؤرخة في 2001.
- (6) القرار الوزاري المشترك مؤرخ 11 ماي 2003، يتضمن تنظيم مصالح المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف في مكاتب.
- (7) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016، المحدد لكيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز الى حق الإيجار بالنسبة للأراضي المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 60، المؤرخة في 13 أكتوبر 2016.

### 3\_ المذكرات الوزارية و التعليمات:

- (1) المذكرة الوزارية رقم 184 م/ع المؤرخة في 25 ديسمبر 2001 موجهة إلى مديري الشؤون الدينية والأوقاف للولايات، في إطار برنامج المفتشية العامة لسنة 2002: (النشرة الرسمية، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف) ، سداسي الثاني لسنة 2001.



- (2) المذكرة رقم 01-07، مؤرخة في 16 أبريل 2007، الصادرة عن المديرية الفرعية للاستثمار الأملاك الوقفية، المتضمنة التنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية.
- (3) المذكرة الوزارية رقم 35 المؤرخة في 1994/10/23، المتضمن كيفية البحث عن الأملاك الوقفية.
- (4) التعليم رقم 153 المؤرخة في 28 أبريل 2004، المتعلقة بتنظيم إيرادات الأضرحة.

# فهرس المحتويات

الصفحة	الشكر والعرفان
	الإهداء
أ	مقدمة
	<b>الفصل الأول: أجهزة إدارة الأملاك الوقفية</b>
7	المبحث الاول: الإدارة عن طريق النظارة الوقفية.
8	المطلب الاول: مفهوم النظارة الوقفية
8	الفرع الاول: تعريف ناظر الوقف.
11	الفرع الثاني :تعيين ناظر الوقف
16	المطلب الثاني: آثار النظارة الوقفية
16	الفرع الاول : حقوق وواجبات ناظر الوقف.
24	الفرع الثاني: المسؤولية القانونية لناظر الوقف:
35	المبحث الثاني: الإدارة عن طريق الأجهزة الإدارية
35	المطلب الأول: تدخل الأجهزة الإدارية المركزية
36	الفرع الأول : تدخل المديريات المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف:
40	الفرع الثاني : تدخل اللجنة المركزية للأوقاف
46	المطلب الثاني: تدخل أجهزة الإدارة المحلية
46	الفرع الاول: الأجهزة المحلية المكلفة بالتسيير المباشر
53	الفرع الثاني: الأجهزة المحلية المكلفة بالتسيير الغير مباشر
	<b>الفصل الثاني: أساليب إدارة الأملاك الوقفية.</b>
64	المبحث الأول : أسلوب الإيجار
65	المطلب الأول : إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع السكني و التجاري
65	الفرع الأول: أركان العقد
70	الفرع الثاني: آثار العقد.

77	المطلب الثاني: إيجار الأملاك الوقفية ذات الطابع الفلاحي
78	الفرع الأول: أركان العقد
82	الفرع الثاني: آثار العقد.
90	المبحث الثاني: أسلوب العقد الإداري للاستثمار
91	المطلب الأول: المدلول القانوني للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف
91	الفرع الأول: مفهوم العقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.
93	الفرع الثاني: نطاق تطبيق العقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.
99	المطلب الثاني: المقتضيات القانونية للعقد الإداري لاستثمار أملاك الوقف.
99	الفرع الأول: أطراف العقد.
102	الفرع الثاني: آثار العقد.
111	خاتمة
118	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات