

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية - جامعة عمار ثليجي - الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

مسار: الحقوق، تخصص: قانون العقاري

إشراف الأستاذة:

غازي خديجة

اعداد الطالب:

بن أوذينة امحمد

لجنة المناقشة:

الرقم	اسم الأستاذ ولقبه	الدرجة	الجامعة	الصفة
01	أ/ زرباني مصطفى	استاد مساعد أ	غرداية	رئيسا
02	أ/ غازي خديجة	استاد مساعد أ	غرداية	مشرفا ومقررا
03	أ/ نسيل عمر	استاد مساعد أ	غرداية	عضوا مناقشا
04	أ/ بابا واسماعيل يوسف	استاد مساعد أ	غرداية	عضوا مناقشا

الموسم الجامعي: 2015/2014م

شكر و عرفان

أشكر الله أولاً وقبل كل شيء، على منّهِ وتوفيقه وكرمه

ثم الشكر الجزيل إلى الأستاذة المشرفة غازي خديجة التي
تجشمت التعب ورافقتني في كل أطوار هذه المذكرة ولم
تأل جهداً ولم تبخل بإسداء التوجيهات والتصويبات

ثم الشكر الموصول إلى وكيل الأوقاف لمديرية الشؤون
الدينية والأوقاف لولاية نجرادة الأستاذ بن زيطة محمود
الذي كانت له بصمات متميزة في هذا الإنجاز .

كما لا أنسى الأساتذة الأفاضل الذين درسوني وكذا الذين
عرفتهم في مشواري الدراسي وإلى كل من قدّم لي يد
المساعدة ولو بالكلمة الطيبة .

أقول للجميع جزاكم الله عندي كل خير

ملخص البحث

الملخص باللغة العربية :

استلهمت الجزائر مبادئ الوقف من الشريعة الإسلامية العزّاء ، فقد عرف الوقف في الجزائر ازدهارا في كل مناحي الحياة إبان حكم العثماني لكن ما لبث أن وقعت له العديد من الانتكاسات عقب قدوم المستعمر الفرنسي ، وبعد الاستقلال عاشت الجزائر فترة انتقالية عصبية أفرزتها السياسات الاستعمارية التي طالت مختلف مؤسسات الدولة ، ولم يكن الوقف بمنأى عن هذه المظاهر حيث تلاه عمليات تأميم الأملاك الوقفية في إطار قانون الثورة الزراعية، وبعد ذلك صدرت العديد من القوانين مست الأملاك والوقفية كان أبرزها قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف الذي يعد النواة الأولى للأملاك الوقفية في الجزائر، عقب ذلك عمد المشرع إلى وضع مفهوم شامل للوقف وتحديد طبيعته ولم يكفي المشرع بذلك بل أضفى عليه نوع من المرونة وتطلّع إلى ضرورة استثماره وتنميته واسترجاعه وتحليصه من الجمود والركود، وأوجد عقود استثمارية للأملاك الوقفية كعقد الإيجار، بالإضافة إلى إيجاد صيغ استثمارية جديدة من خلال إصداره قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف، لكن سياسة استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية من خلال هذه العقود والأساليب الاستثمارية تبقى في كثير من الأحيان حبيسة النصوص والقوانين بالرغم من المحاولات الجادة التي تقوم بها السلطة الوصية عن الوقف، وكل ما يمكن قوله أن استثمار الملك الوقفي يحتاج لتضافر الجهود بغية تجسيده في أرض الواقع .

الملخص باللغة الفرنسية :

En Algérie, les principes du Wakf ont été inspirés de la Charia islamique. Pendant la période ottomane le Wakf a connu une grande prospérité dans tous les domaines de la vie, mais il a connu de nombreux déboires après la venue de l'occupant français. Après l'indépendance , l'Algérie a connu une période transitoire difficile résultant des politiques coloniales qui ont touché différentes institutions de l'état . Et le Wakf n'était pas à l'abri de ces événements car il a été suivi par des opérations de nationalisation des biens Wakf dans le cadre de la loi de la révolution agraire, après ces opérations il ya eu promulgation de nombreuses lois touchant les biens Wakf dont la plus importante est la loi 10/91 concernant la Wakf et qui est considérée comme le premier noyau des biens Wakf en Algérie .

Après cela le législateur a mis en place le concept global du Wakf et a désigné sa nature , et le législateur ne s'est pas contenté de cela mais il a ajouté plus de flexibilité et il a ambitionné la nécessité de l'investir, le développer et le libérer de l'inertie et de la stagnation et il a créé les contrats d'investissement des biens Wakf comme le contrat de location.

En outre le législateur a proposé des formules d'investissement nouvelles à travers la promulgation de la loi 07/01 concernant le Wakf .

Mais la politique d'investissement des biens Wakf dans la législation à travers ces contrats d'investissement reste plupart des cas prisonnière des textes et des lois malgré les efforts sérieux fournis par l'autorité de tutelle du Wakf et tout ce que l'on peut dire c'est que l'investissement des biens Wakf a besoin des efforts de tous pour le concrétiser sur le terrain de la réalité.

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

إلى من فاق حنانها غزارة الأمطار وتعدى

صبرها مرارة الأقدار وبنيت بعطفها قسرا من العلم

والإصرار أمي الحبيبة

إلى رمز العطاء والتفاني أبي العزيز

إلى زوجتي الغالية وابني عبد الستار

وعبد الرزاق

إلى إخوتي و أخواتي

إلى كل الزملاء والأحباب كل باسمه وصفته

إلى كل محب لدينه و وطنه

الحمد

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
I	شكر وعرهان
II	الإهداء
III	الملخص
أ-ب-ج-	مقدمة
د-هـ	

الفصل التمهيدي: فقه الوقف (ماهية الوقف، تطوره التاريخي و إنباته)

7	المبحث الأول: ماهية الوقف
7	المطلب الأول: مفهوم الوقف
7	الفرع الأول: تعريف الوقف
11	الفرع الثاني: خصائص الوقف
17	الفرع الثالث: تقسيمات الأملاك الوقفية
19	الفرع الرابع: تمييز الوقف عن العقود التبرعية (الوصية و الهبة)
22	المطلب الثاني: أركان الوقف
22	الفرع الأول: الواقف
23	الفرع الثاني: محل الوقف
24	الفرع الثالث: صيغة الوقف
25	الفرع الرابع: الموقوف عليه
27	المبحث الثاني: التطور التاريخي للأوقاف و إنباته
27	المطلب الأول: تاريخ الأوقاف في الجزائر
27	الفرع الأول: وضعية الأوقاف قبل الاستقلال
29	الفرع الثاني: وضعية الأوقاف بعد الاستقلال
31	المطلب الثاني: إنبات الوقف في التشريع الجزائري
32	الفرع الأول: المرحلة التي سبقت صدور قانون التوثيق 91/70
32	الفرع الثاني: المرحلة الممتدة من صدور قانون التوثيق 91/70 و إلى غاية صدور قانون الأسرة 11/84
32	الفرع الثالث: المرحلة الممتدة من صدور قانون الأسرة 11/84 و إلى غاية صدور قانون الأوقاف 10/91
32	الفرع الرابع: مرحلة صدور قانون الأوقاف إلى يومنا هذا

الفصل الأول: استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية عن طريق الإيجار العادي

- 35المبحث الأول: إبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية.
- 35المطلب الأول: أركان عقد الإيجار الوارد عن الملك الوقفي وطرق تأجير الأعيان الوقفية العامة العقارية
- 35الفرع الأول: أركان عقد الإيجار الواردة عن الملك الوقفي.
- 42الفرع الثاني: طرق تأجير الأعيان الوقفية العامة العقارية.
- 45المطلب الثاني: أحقية تأجير و استئجار الأملاك الوقفية.
- 45الفرع الأول: من له أحقية التأجير.
- 46الفرع الثاني: من له أحقية استئجار الأملاك الوقفية.
- 47المطلب الثالث: أجرة الإيجار الوقفي ومدته.
- 47الفرع الأول: الأجرة في عقد الإيجار الوقفي.
- 48الفرع الثاني: مدة إيجار الملك الوقفي.
- 50المبحث الثاني: آثار إيجار الأملاك الوقفية وانتهائها.
- 50المطلب الأول: آثار إيجار الأملاك الوقفية العامة.
- 50الفرع الأول: التزامات المؤجر للملك الوقفي.
- 56الفرع الثاني: التزامات مستأجر الوقف.
- 59المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار للملك الوقفي العام.
- 59الفرع الأول : انتهاء الإيجار الوقفي بانقضاء مدته.
- 59الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة.
- 59الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار بالمرسوم التنفيذي 381/98

الفصل الثاني: استثمار الوقف العقاري عن طريق الإيجار الخاص

- 62المبحث الأول: استثمار الأراضي الفلاحية والاراضي العاطلة أو البور.
- 62المطلب الأول: استثمار الأراضي الفلاحية.
- 62الفرع الأول: عقد المزارعة.
- 69الفرع الثاني: عقد المساقاة.
- 74المطلب الثاني: استثمار الأراضي العاطلة أو البور.
- 74الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر.
- 75الفرع الثاني: أركان عقد الحكر.

77	..... الفرع الثالث: آثار عقد الحكر
78	..... الفرع الرابع: إنتهاء عقد الحكر
79	.....المبحث الثاني: استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء والمبنية المعرضة للحراب والاندثار
79	.....المطلب الأول: استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء
79	..... الفرع الأول: عقد المقاولة
87	..... الفرع الثاني: عقد المرصد
89	.....المطلب الثاني: استثمار الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للحراب والاندثار
89	..... الفرع الأول: عقد الترميم (تعمير)
91	..... الفرع الثاني: عقد المقايضة
98	..... الخاتمة:
103	..... قائمة المراجع:

الملاحق

مقدمة

كان ولا يزال المال منذ القدم محل اهتمام الناس و محور نشاطهم وسدا لحاجياتهم، والأصل فيه أي المال أنه قابل للتداول والانتفاع والتصرف كالبيع والهبة إلى غير ذلك، غير أن هناك حالة استثنائية يخرج فيها المال عن هذه القاعدة ، أطلق عليها فقهاء الشريعة والقانون اسم الوقف أو الحبس بضم الحاء و سكنون الباء .

الوقف هو إحدى الصيغ العريقة الضاربة جذورها في أعماق التاريخ فهو نظام قديم عرفته النظم والشرائع ففي العصر الجاهلي قبل مجيء الإسلام عرفت بعض الحضارات القديمة ما يشبه الوقف كالفراعنة الذين أوقفوا أموالهم من أراض ومبان على المعابد قريبة للآلهة التي تمارس فيها طقوسهم الدينية ، على غرار الفراعنة نجد الرومان هم كذلك أوقفوا أموالهم على أسرهم وعشائرتهم وكنائسهم ، وكان العرب قديما يفاخرون و يجعلون أوقافهم حكرا على الذكور ، و من بين أوقافهم الأولى بناء الكعبة وحفرهم لبئر زمزم⁽¹⁾ .

ومجيء الإسلام شهد الوقف انتعاشة حقيقية أستمد وجوده وبريقه من تعاليم الإسلام ومبادئ الشريعة الغراء⁽²⁾ ، جاء الإسلام فأقرّه وأعترف بوجوده ونظّمه ورعّب في فعل الخير وعمل البر ، فهو إذن مؤسسة جليلة ذات طابع خيري ونفعي كونه قرينة إلى الله عز وجل .

أمّا فيما يخص تأصيله وحكم مشروعيته فقد دلّت عليه العديد من النصوص القرآنية و الأحاديث النبوية وعمل به الصحابة والتابعين وأجمعوا على مشروعيته⁽³⁾ .

من القرآن الكريم، قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ﴾⁽⁴⁾

قوله تعالى: ﴿وَأَفْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾⁽⁵⁾ .

قوله تعالى: ﴿لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ، وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ﴾⁽⁶⁾ .

قوله تعالى: ﴿آمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ، فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ﴾⁽⁷⁾ .

وقال تعالى: ﴿وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾⁽⁸⁾ .

1- بوراس عيسى بن محمد، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري ، جمعية التراث ، الجزائر ، 2012 ، الطبعة الأولى، ص19.

2-J.Luccioni , le Habous ou Wakf rites malikite et hanafite , Casablanca ,Maroc, 1942 .P16 .

3- حسن عبد الله الأمين، إدارة وتتميم ممتلكات الأوقاف ، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، جدة، 1994، الطبعة الثانية، ص 93 و ص 95

4- سورة البقرة، الآية 266 .

5- سورة الحج، الآية 77 .

6- سورة آل عمران، الآية 92 .

7- سورة الحديد، الآية 7 .

8- سورة البقرة، الآية 280 .

من أحاديث الرسول صلى الله عليه وسلم في الوقف، عن أبي هريرة أنّ الرسول عليه الصلاة والسلام قال: « إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاثة: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له »⁽¹⁾ والمقصود بالصدقة الجارية هو الوقف⁽²⁾.

وحديث عبد الله بن عمر رضي الله عنه أنّ عمر بن الخطاب رضي الله عنه، أصاب أرضاً بخير، فأتى النبي صلى الله عليه وسلم يستأمره فيها، فقال: « يا رسول الله، إني أصبت أرضاً بخير، لم اصب مالا قط أنفس عندي منه فما تأمرني به؟ قال: إن شئت حبست أصلها، وتصدقت بها، قال: فتصدق بها عمر، أنّه لا يباع ولا يوهب ولا يورث، وتصدق بها في الفقراء، وفي القرى، وفي الرقاب، وفي سبيل الله، وابن السبيل والضيف، لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف، ويطعم غير متمول »⁽³⁾.

عن أنس رضي الله عنه قال: لما قدم رسول الله صلى الله عليه وسلم المدينة وأمر ببناء المسجد وقال « يا بني النجار ثامنوني بحائطكم هذا، قالوا لا والله لا نطلب ثمنه إلا إلى الله »⁽⁴⁾.

قال جابر بن عبد الله رضي الله عنه: « لم يكن أحد من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم ذو مقدرة إلا وقف »⁽⁵⁾.

لعب الوقف دور مهم في حياة المجتمع الإسلامي، حيث ساهم الإسلام في ازدهاره وتنميته، وقد قام بأدوار رائدة لا يمكن بأي حال من الأحوال الاستهانة بها، ومنذ ظهور مؤسسة الوقف وهي في تطور مستمر، ولم يقتصر أدائها في المجال التعبدية من إنشاء المساجد والزوايا ومدارس التحفيظ القرآني بل تعدى ذلك ليشمل جميع المجالات والشؤون الحياتية سواء الدينية والاجتماعية والاقتصادية وحتى العلمية، قدّم خدمات جليلة للمعوزين والضعفاء، قام بكفالة اليتامى والمعدمين وإغاثة الملهوفين و تأمين المصالح العامة من تعليم وصحة وسكن، أنشئ المكتبات وشيد المدارس لنشر العلم ورعاية العلماء وطلبة العلم ثم ذهب بعيدا ليشمل شق الطرق واستغلال الأراضي الزراعية وتأجير المحلات. والمتأمل في تاريخ الأوقاف يجد أنها تشكل ثروة هائلة و موروثا حضاريا متجددا، و تعد الجزائر من البلدان التي تملك ثروة هائلة من الأملاك الوقفية، لكن هذه الحاضرة الوقفية عرفت في سنوات سابقة تدهورا واندثارا بسبب العديد من العوامل، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر السياسة التي أنتهجها المستعمر الفرنسي في نهب مقدرات والخيرات الوقفية، هذا من جهة ومن جهة أخرى سياسة التأميم التي جاء بها الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة

1- أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد موته 85/11 مع شرح النووي، 1631.

2- السيد سابق، فقه السنة، دار الفتح للإعلام العربي، القاهرة، 1992، الطبعة الخامسة، ص 307.

3- أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الشروط، باب الشروط في الوقف، 354/5، مع فتح الباري، ومسلم في صحيحه، كتاب الوصية، باب الوقف، 86/11، مع شرح النووي.

4- أخرجه مسلم، مرجع سابق.

5- حسن عبد الله الأمين، مرجع سابق، ص 93 و ص 95.

الزراعية⁽¹⁾، مع ما صاحبه من استنزاف كبير للثروة الوقفية كما لا ننسى أن عددا كبيرا من العقود المتعلقة بالأوقاف غير مسجلة وموثقة مما أدى ذلك إلى ضياعها، هذا فضلا عن غياب نص تشريعي واضح يحدد الإطار القانوني والتنظيمي للأوقاف، والأسباب كثيرة، لكن مع ذلك الجزائر سعت جاهدة لرأب الصدع وإصلاح ما يمكن إصلاحه من خلال محاولة إيجاد الإطار التشريعي للوقف، بما يتناسب وطبيعة كل مرحلة؛ تجسيدا لذلك تم صدور ترسانة من النصوص القانونية في مقدمتها ما جاء به دستور 23 فبراير 1989⁽²⁾ الذي نص صراحة في الفقرة الثالثة من المادة 49 منه على أن: (الأموال الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصيصها) ، ثم لحقه قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمّم، والذي يقضي باستصدار قانون خاص بالوقف⁽³⁾، وكتتويج لهذا المسار صدر قانون خاص بالأوقاف تحت رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمّم⁽⁴⁾ ، الذي يعد باكورة عمل وجهد متواصل، تبعه بعد ذلك المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك⁽⁵⁾، ومع النمو الديموغرافي الملحوظ والتزايد المضطرد لإحتياجات الأفراد رأى المشرع الجزائري ضرورة إيجاد أنماط جديدة وصيغ من شأنها تفعيل دور الأعيان الوقفية وجعلها أكثر مرونة بعيدة عن الركود و الجمود، وهذا ما تجلّى بوضوح من خلال بروز مصطلح استثمار الأملاك الوقفية والذي جاء به قانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمّم لقانون الأوقاف 10/91 ثم تلاه قانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل والمتمّم لقانون الأوقاف.

وهذا ما نحاول معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما هي أهم الأحكام والصيغ القانونية التي تنظم عقود استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية في التشريع الجزائري؟.

- 1- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية ، 1971 ، العدد 97 ، الملغى بالقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 1990، العدد 49، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، الجريدة الرسمية، 1995، العدد 55.
- 2 - دستور 1989، الجريدة الرسمية، 1989، العدد 09، المعدل و المتمم بدستور 1996 المؤرخ في 28/11/1996، الجريدة الرسمية 1996، العدد 76 .
- 3- المادة 23 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، والمشار إليه سابقا.
- 4- قانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف الجريدة الرسمية 1991 ، العدد 21 ، المعدل والمتمّم بالأمر 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 ، الجريدة الرسمية 2001 ، العدد 29 ، والمعدل بالأمر 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 ، الجريدة الرسمية 2002 ، العدد 83
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية الرسمية 1998، العدد 90 .

أسباب اختيار الموضوع :

- محاولة تسليط الضوء على واقع الاستثمار في المجال الوقفي وأهم الآليات المتبعة في عملية تمييزه.
- تزويد المكتبة الوطنية بعنوان جديد من شأنه الإسهام بشكل أو بآخر في إعطاء دفعة للباحثين لمواصلة دراساتهم في هذا المجال.

أهمية الموضوع :

- التعرف على الإطار القانوني لنظام الوقف و تأصيله الشرعي وإبراز الحكمة من مشروعيته.
- التعرف عن كثر على أهم الصيغ والأحكام الخاصة بعقود الاستثمار ومدى نجاعتها في الميدان.
- رصد أهم الصعوبات الكامنة التي تقف حجرة عثرة في طريق تطبيق عملية تمييز الأملاك الوقفية مع إجراء بعض المقارنات بين ما ينبغي القيام به والواقع العملي.

المنهج المتبع في الدراسة:

- المنهج الوصفي التحليلي الذي يناسب هذا النوع من الدراسة القانونية كوصف وضعية الأوقاف في القدم مع ماهية عليه الآن وتحليل أهم المراحل التي رافقت تطوره.
- المنهج المقارن بين ما ورد في قانون الأوقاف 10/91 والتعديلات التي لاحقته، وكذا إجراء مقارنات بين قانون الأوقاف والأحكام العامة التي جاء بها القانون المدني.

الدراسات السابقة:

- الكتابات والدراسات السابقة التي تناولت موضوع استثمار الأعيان الوقفية متواضعة جدا، بيد أنه توجد بعض الأطروحات والمذكرات الجامعية وكذا بعض الندوات والمحاضرات المتفرقة أشارت إلى موضوع صيغ وأساليب استثمار الأملاك الوقفية، أما فيما يخص الدراسات حول الوقف فنجدها متنوعة، ولكن العديد من هذه الدراسات تناولته من الزاوية الدينية والفقهية، وكأمثلة لتلك الأطروحات والمذكرات الجامعية نجد:
- بن عزوز عبد القادر، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام، رسالة لنيل درجة الدكتوراة في العلوم الإسلامية جامعة الجزائر كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، السنة الجامعية 2003 - 2004.
- غازي خديجة، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 2011/2012 .
- أما فيما يتعلق ببعض الدراسات السابقة حول الوقف نجد على سبيل المثال لا الحصر:
- زهدي يكن ، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، لبنان، 1388 هـ.
- كنانة محمد ، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر، 2006 .

الصعوبات المتعلقة بالدراسة:

إنّ من أهم الصعوبات التي إعترضتنا في إعداد هذا البحث هي قلة المراجع والنصوص التي تنظم الوقف وآليات استثماره وإن وجدت فيطغى عليها الجانب الفقهي الشرعي كما قلت سابقا ، ولم يحض موضوع الاستثمار الأملاك الوقفية بالاهتمام إلا بمقالات وسطور قليلة هنا وهناك في بعض المؤتمرات والندوات.

الخطة المتبعة:

قسمت هذا البحث إلى ثلاث فصول وكان ذلك على النحو التالي:

الفصل التمهيدي تناولنا فيه ماهية الوقف وتطوره التاريخي و إثباته، قسّمناه إلى مبحثين، المبحث الأول ماهية الوقف، المبحث الثاني استعرضنا تطوره التاريخي وإثباته.

الفصل الأول خاص باستثمار الاعيان الوقفية العامة العقارية عن طريق الإيجار العادي، قسّمناه إلى مبحثين المبحث الأول إبرام عقد الإيجار الوقفي العام، المبحث الثاني سلّطنا الضوء على أهم الآثار المترتبة عن عقد الإيجار الأعيان الوقفية العامة وكيفيات انتهائه.

الفصل الثاني استثمار الوقف العقاري عن طريق الإيجار الخاص، والذي قسّمناه بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والأراضي العاطلة أو البور، المبحث الثاني استثمار الأراضي الوقفية القابلة للبناء والمبينة المعرّضة للاندثار أو الخراب.

الفصل التمهيدي

الفصل التمهيدي: فقه الوقف

عند الحديث عن موضوع الوقف والولوج إلى أهم تفصيلاته وجزئياته خاصة ما تعلق بأحكام عقود الاستثمار، لا بد لنا أولاً وقبل كل شيء تسليط الضوء على الإطار النظري المتمثل في ماهيته وأهم الخلفيات التاريخية التي رافقت تطوره وكان لها الأثر البالغ و اليد الطويلة في بروزه، وهذا ما سنتناوله بالدراسة في هذا الفصل التمهيدي، والذي قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول ماهية الوقف بصفة عامة أي إبرز الأمور التي ينبغي أن تعرف عن الوقف، ثم في المبحث الثاني نستعرض تطوره وجدوره التاريخية وإثباته.

المبحث الأول: ماهية الوقف

من اجل فهم حقيقة وكنه الوقف كنظام قائم بذاته ، أفردنا في المطلب الأول مفهوم الوقف ثم أبرزنا أهم أركانه وأسسها في المطلب الثاني .

المطلب الأول: مفهوم الوقف

في هذا المطلب سنتناول العديد من النقاط خاصة بالوقف، وذلك لإعطاء صور شاملة عن الوقف وأهم تجلياته بدء بتعريف الوقف كفرع أول، ثم ذكر خصائصه كفرع ثان، بعدها نعرِّج على تقسيماته كفرع ثالث وفي الفرع الرابع تمييزه عن بعض التصرفات (الوصية، الهبة).

الفرع الأول: تعريف الوقف

لتحديد معنى الوقف والوقوف عند أهم التعريفات اللصيقة به، نتطرق أولاً لتعريف الوقف لغة، ثم اصطلاحاً بالدرجة الثانية، سواء أكان الاصطلاح الشرعي من خلال فقهاء الشريعة الإسلامية والمحدثين، أو الاصطلاح القانوني بالنسبة للقانون الجزائري .

أولاً : التعريف اللغوي

الوقف في اللغة معناه الحبس والمنع والإمساك، يقال: وقفت الدار إذا منعتها عن التصرف ويقال أيضاً وقفت الدابة أي حبستها⁽¹⁾ ولفظ الوقف يراد به في عادة الشيء الموقوف .

ثانياً : التعريف الاصطلاحي للوقف:

يقتضي تحديد المعنى الاصطلاحي للوقف ضبط معنى الوقف في الاصطلاح الشرعي والقانوني .

1- بن منظور ، لسان العرب ، المجلد الرابع ، دار صادر ، بيروت ، بدون سنة الطبع ، ص 106 .

1- التعريف الاصطلاح الشرعي :

الثابت فقها أنّ الوقف لم يعرف تعريفاً جامعاً مانعاً لاختلاف نظرة فقهاء الشريعة الإسلامية إليه⁽¹⁾ وستناول ذلك من خلال استعراض تعريفات أصحاب المذاهب الفقهية وبعض الآراء المشهورة وذلك على النحو التالي:
أ- **تعريف الحنفية:** الوقف هو: (حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير و البر في الحال و المال)⁽²⁾ .

ومقتضى هذا التعريف أنّ الوقف هو حبس العين على ملك الواقف أي أنّ العين الموقوفة باقية على ملك الواقف ولم تخرج عنه ولهذا يصح منه التصرف في العين بكل تصرف ناقل للملكية من بيع وهبة و رهن وكل ما يترتب على الوقف هو التبرع بالمنفعة⁽³⁾ .

ب- **تعريف صاحبي أبي حنيفة أبي يوسف ومحمد :** فعرفاه أنّه: (حبس العين على ألا تكون مملوكة لأحد من الناس وجعلها على ملك الله تعالى والتصدق بريعها على جهات الخير في الحال أو المال)⁽⁴⁾ ، فرأيهما أنّ الموقوف يخرج من ذمة الواقف فلا يصير له سلطان عليه ولا يدخل في ملك أحد من العباد وعليه فلا يملك الواقف أن يتصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية بعوض أو بغير عوض كما لاحقاً للورثة فيه من بعده⁽⁵⁾ .

ج- **تعريف المالكية :** يعرف بآته : (حبس العين عن تصرفات التمليك مع بقائه ملك للواقف و التبرع اللازم بريعها على جهة من جهات البر)⁽⁶⁾ ، أي أنّ العين الموقوفة لا تخرج عن ملك الواقف ويمنع الواقف من التصرف في العين الموقوفة بأي تصرف تمليكي كما أنّ التأيد ليس شرطاً في الوقف فيجوز الوقف لمدة زمنية محدودة⁽⁷⁾ .

د- **تعريف الحنابلة :** يعرف الوقف بآته : (حبس المال على ملك الموقوف عليه بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه)⁽⁸⁾ ، وذلك بقطع التصرف في رقبته أي أنّ العين الموقوفة تنتقل وتدخّل في ملكية الموقوف عليهم ولكن دون التصرف فيها بالبيع و الهبة و إذا ماتوا لا تورث عنهم.

1- بن مشرّن خير الدين ، مذكرة إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة تلمسان ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 12 .

2- شابي مصطفى ، أحكام الوصايا والأوقاف ، الدار الجامعية ، بيروت ، بدون سنة النشر ، الطبعة الرابعة ، ص 304 .

3- عمر بن فيحان المرزوقي ، اقتصاديات الوقف في الإسلام ، مجلة الأوقاف ، الكويت ، 2009 ، العدد الثالث ، ص 19 و ص 78

4- أحمد علي الخطيب ، الوقف والوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة الإسلامية مع بيان الأحكام القانونية التي تنظمها مطبعة جامعة بغداد ، بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر ، الطبعة الثانية ، ص 45 .

5- عمر بن فيحان المرزوقي ، مرجع سابق ، ص 19 .

6- وهبة الزحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الثامن ، دار الفكر ، سوريا ، 1989 ، ص 156 .

7- بدران أبو العينين ، أحكام الوصايا والأوقاف ، مؤسسة شباب الجامعة ، الإسكندرية ، 1982 ، ص 259 .

8- GHOUTI Ben melha ,droit patrimoniale algérien de la famille , office des publications universitaires,Alger, sans année d'édition, p 215.

هـ- **تعريف الشافعية** : الوقف هو: (حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمآل)⁽¹⁾ ، بمعنى لا يمكن التصرف في ربة الوقف مع خروج العين الموقوفة من يد الواقف إلى حكم ملك الله .

و- **تعريف الإباضية** : حقيقة الحبس هي: (وقف مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه ، لقطع تصرف الواقف وغيره قبي رقبته ، لصرف منافعه في جهة خير تقرباً إلى الله تعالى)⁽²⁾ ، بمعنى أنّ الموقوف يظل على ملك واقفه واقفه يستطيع التصرف فيه ، وقد أضاف د/ سلطان بن محمد بن زهران في ذات السياق أنّ الوقف لا يلزم إلا بحكم الحاكم أو بالوصية⁽³⁾ .

من خلال هذه التعريفات الفقهية السالفة الذكر نجد أنّها جاءت متفقة ومجمعة على حبس المال على جهة خيرية في الحال و المآل، لكن هناك اختلافات جوهرية تمس بأصل المال الموقوف، نجد مثلاً ملكية الواقف عند الأحناف والمالكية والإباضية فإنّ المال الموقوف يبقى في ملكية الواقف ولا يخرج عنه مع اشتراط المالكية حياة الموقوف عليه للمال الموقوف وعدم جواز بقائه في ذمة الواقف إلا إذا كان ولياً عنهم ، هذا بخلاف المذهب الشافعي والحنبلي فإنّ ملكية المال الموقوف تخرج عن الواقف مع الاختلاف في الجهة التي يؤول إليها المال الموقوف ، بالنسبة للشافعية الملكية تنتقل إلى الله تعالى بينما عند الحنابلة تنتقل إلى ذمة الموقوف عليه ، أمّا بالنسبة لمسألة الرجوع في الوقف فالأحناف يجيزون ذلك للواقف متى شاء باستثناء عدم جواز ذلك في الوقف على المسجد ، أمّا المالكية فلا يجوز للواقف الرجوع عن وقفه إذا انعقد صحيحاً⁽⁴⁾ .

ي- **تعريف الوقف عند فقهاء الشريعة والقانون المحدثين** : من بين التعريفات الفقهية الحديثة نجد التعريف الذي وضعه:

ي-1- **تعريف أبو زهرة**: (هو منع التصرف في ربة العين التي يدوم الانتفاع بها وجعل منفعتها لجهة من جهات الخير)⁽⁵⁾ .

ي-2- **تعريف الأستاذ زهد يكن**: (حبس العين على أن لا تكون مملوكة لأحد من الناس وجعلها على حكم ملك الله تعالى التصرف بريعتها على جهة من جهات الخير في الحال والمآل)⁽⁶⁾ .

1- شابي مصطفى ، مرجع سابق ، ص 304 .

2- انظر موسى بن خميس بن محمد البوسعيدي ، الشخصية الاعتبارية للوقف ، الناشر وزارة الأوقاف والشؤون الدينية ، سلطنة عمان 2002 ، الطبعة الأولى ، ص 13 .

3- سلطان بن محمد بن زهران الحراصي ، مباحث في النظرة على الوقف ، الناشر وزارة الأوقاف والشؤون الدينية ، سلطنة عمان 2012 ، ص 11 .

4- زردوم صورية ، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير تخصص القانون العقاري جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2010/2009 ، ص 09 .

5- إمام محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، بدون سنة النشر ، ص 07 .

6- زهدي يكن ، أحكام الوقف ، المكتبة العصرية ، بيروت ، بدون سنة النشر ، الطبعة الأولى ، ص 07 .

ي-3- تعريف الأستاذ منذر قحف: (الوقف هو حبس مؤبد لمال للانتفاع المتكرر به أو بثمرته في وجهه من جوه البر العامة والخاصة)⁽¹⁾.

فمحمل هذه التعريفات متفقة على عدم جواز التصرف في الوقف وعلى الطابع الخيري للجهة التي يؤول إليها الوقف⁽²⁾.

2- الوقف في الاصطلاح القانوني :

أول تعريف للوقف في القانون الجزائري هو ما تضمنته المادة 213 من الأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم⁽³⁾ بأنه: (حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق).

ورد تعريفه كذلك في نص المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري: (الأماك الوقفية هي الأماك العقارية التي حبسها مالكةا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور).

كما عرّفه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بأنه: (حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

يتضح من خلال استقراء أحكام المواد السابقة الذكر أنّ قانون الأسرة عبّر عن الوقف بكلمة المال التي تشمل المنقول والعقار في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكر على العقار وحده دون غيره ، بينما جاء قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة كما تتفق هذه القوانين على فكرة التأييد في الوقف و طابعه الخيري⁽⁴⁾.

هنالك ملاحظات أخرى نستنتجها مما سبق و هي كالتالي:

- هذه التعريفات جمعت بين خاصيتين أساسيتين في الوقف هما خاصية التأييد والدوام والخاصية المرتبطة بنية التصديق، كما أنّ التعريف الوارد في قانون الأوقاف كان أكثر وضوحا إذ بيّن أنّ التصديق يكون بالمنفعة وليس بالعين الموقوفة و رجّح بين الآراء الفقهية واستوعب الاختلاف الفقهي⁽⁵⁾.

1- منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره إدارته تنميته ، دار الفكر ، سوريا ، 2006 ، الطبعة الثانية ، ص 62 .

2- زردوم صورية ، مرجع سابق ، ص 09 .

3- القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية ، 1984 ، العدد 52 ، المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 2005/02/27 ، الجريدة الرسمية 2005 ، العدد 15 .

4- زردوم صورية ، مرجع سابق ، ص 10 .

5- كنانة محمد ، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2006 ، ص11.

- وجود توافق بين نص المادة 03 من قانون الأوقاف والمادة 213 من قانون الأسرة وذلك في النقاط الآتية⁽¹⁾:
- * إنَّ العين الموقوفة تخرج من ملك الواقف وغيره من الأشخاص.
- * منع التصرف في العين الموقوفة بأي وجه كان وعدم جواز توارثها.
- * محل الوقف يصح أن يكون عقارا أو منقول على أساس عموم لفظي المال والعين.
- * حق الموقوف عليهم يتعلق بالمنفعة فقط .

الفرع الثاني: خصائص الوقف

لكون الشريعة الإسلامية المصدر الأصيل للوقف فإنه ينبغي أولا تحديد الخصائص الشرعية ثم نتطرق بعدها إلى خصائصه القانونية وذلك على النحو التالي:

أولا: الخصائص الشرعية للوقف

- الوقف صدقة جارية إلى يوم القيامة لقوله صلى الله عليه وسلم: (إذا مات أبن آدم انقطع عمله إلا من ثلاثة: صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له) ، بمعنى أن مال يبقى أثره نافدا ومنتجا لحسنات الواقف حتى بعد مماته وليس فقط حال حياته وهذا مفاده أن الوقف يقتضي أن يتصل بالديمومة والاستمرارية.
- الطابع الخيري للجهة التي يؤول إليها المال الموقوف ابتداء في حالة الوقف الخيري العام وانتهاء بعد انقراض العقب في الوقف الأهلي الخاص ويشترط أن تكون جهة مآل المال بتقديم مختلف الخدمات كمساعدة الفقراء والمعوزين والتشجيع على نشر العلم بإنجاز المساجد و المؤسسات التعليمية والتربوية .
- الوقف مستحبا ونابعا عن إرادة الشخص الحرّة المخيرة وليس مجبر بخلاف بعض الفرائض الأخرى كالزكاة التي هي ركن من أركان الإسلام والتي تكتسي صبغة الإلزام إذا بلغ النصاب .
- الوقف لا يقف عند حدود الإقليمية بل يتجاوزها مثال ذلك نجد الجزائريين كانوا ولا زالوا يوقفون العديد من أموالهم على الحرمين الشريفين⁽²⁾ .

ثانيا : الخصائص القانونية للوقف : سنتناول أهم الخصائص الرئيسية المتعلقة بالأعيان الوقفية مع التعرّيج إلى بعض الفروع التابعة لها .

1- الوقف عقد تبرعي :

لقد صنّف المشرع الجزائري الوقف ضمن عقود التبرعات فهو تصرف تبرعي تنتقل بموجبه منفعة المال الموقوف من الواقف إلى الموقوف عليه دون مقابل أو عوض لأنّ الغاية منه هي التقرب إلى الله عزّ وجلّ فالوازع الديني

1- قنفود رمضان ، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري ، دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير جامعة سعد دحلب ، البلدة 2001/2000 ، ص 23 .

2- توجد العديد من الأراضي الوقفية الجزائرية في القدس الشريف في فلسطين ، انظر صورية زردوم ، مرجع سابق، ص 11 .

هو الدافع الأساسي لإنشاء الوقف وهذا ما عبّر عنه المشرع في المادة 04 من القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتّم التي نصّت على أنّ: (الوقف عقد التزام تبرع...) (1).
و من نتائج ذلك أن الملك الوقفي يخرج عن ملك الواقف، إذ جاء في نص المادة 17 من قانون الأوقاف 10/91 السابق الذكر أنّه: (إذا صحّ الوقف زال حق ملكية الواقف).

2- للوقف شخصية معنوية:

المال الموقوف يخرج عن ملكية الواقف لا إلى ملك أحد بل على حكم الله تعالى وهذا ما عبّر عنه المشرع الجزائري في المادة 05 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتّم: (الوقف ليس ملك للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين)، وهذا مفاده أنّ الوقف مستقل عن شخصية منشئيه (2) فالمشرع اعترف صراحة بالشخصية المعنوية ومن نتائج ذلك :

- للوقف ذمة مالية مستقلة لأنّه بمجرد انعقاده يصبح المال الموقوف كيانا ماليا خاصا ومستقلا يوجه ريعه في المحافظة عليه وصيانتته واستغلاله وتنميته (3).

- تثبت للوقف أهلية للتقاضي في حالة تعرضه للاعتداء أو المساس به ويمثله أمام القضاء شخص طبيعي يسمى ناظر الأوقاف للدفاع عن حقوق الوقف .

- خروج الوقف من ملكية الواقف وانصهارها في الشخصية المعنوية للوقف .

وتأكيدا منه على الاعتراف أو لتكريس الشخصية المعنوية الاعتبارية للوقف فقد نصّ المشرع الجزائري صراحة على ذلك في المادة 49 من القانون المدني (4) ، التي تنص على ما يلي: (الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية،

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،

- الشركات المدنية و التجارية،

- الجمعيات و المؤسسات،

- الوقف،

- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية قانونية) .

1- رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، الطبعة الثانية ، ص 51

2- جمعة محمود الزريقي ، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية ، منشورات الدعوة الإسلامية ، بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر ، ص 29 .

3- كنانة محمد ، مرجع سابق ، ص 35 .

4- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية 1975 ، العدد 78 ، المعدل والمتّم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 ، الجريدة الرسمية 2005 ، العدد 44 ، والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، الجريدة الرسمية 2007 ، العدد 31 .

3- الوقف يتمتع بحماية قانونية:

تتنوع صور الحماية القانونية للوقف سواء تعلق الأمر بالحماية الدستورية، الحماية المدنية، الحماية الجزائية الحماية الإدارية، الحماية القضائية.

أ- الحماية الدستورية للوقف:

لقد كرسّ المشرع الجزائري حماية الأملاك الوقفية في الدستور الصادر 1989 الذي نص في الفقرة 03 من المادة 49: (إنّ الأملاك الوقفية والأملاك الجماعات الخيرية معترف بها ويحميها القانون).

وبعد التعديلات الدستورية اللاحقة بقيت نفس معالم نص المادة 49 ولم تتغير، فقط تم تغيير ترقيمها فأصبحت رقمها في المادة 52 وبالتالي الأملاك الوقفية محمية دستوريا بإرادة المشرع⁽¹⁾.

ب- الحماية المدنية للوقف:

لقد عمد المشرع إلى تقرير الحماية المدنية للأملاك الوقفية بموجب القانون المدني باعتباره يمثل الشريعة العامة من خلال المواد (674 إلى 689) التي كرسّت الحماية المدنية للملكية العقارية بوجه عام، ليأتي بعد ذلك قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 الذي جاء لإعادة الاعتبار للملكية العقارية بصفة عامة وللملكية الوقفية بصفة خاصة وهذا ما نصّت عليه المادة 23 منه : (تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية:

- الأملاك الوطنية ،

- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة ،

- الأملاك الوقفية).

بذلك جاء قانون التوجيه العقاري ليضع حدا للوضعية المزرية التي كانت سائدة في المنظومة العقارية.

ويمكن إجمال الحماية المدنية للملك الوقفي من خلال النقاط التالية:

ب-1- عدم جواز اكتساب الوقف بالتقادم:

على غرار الأموال العامة (الأملاك الوطنية) التي لا يجوز اكتسابها بالتقادم وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتّم⁽²⁾ كما يلي: (الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا التقادم ولا الحجز ...) ، كذلك الوقف لا يكتسب بالتقادم كونه ليس مملوكة لأحد ولتمتعته بالشخصية المعنوية المستقلة والقول بتقادم الوقف يتعارض مع خاصية حبسه على وجه التأييد⁽³⁾.

1- عابدين مصطفى ، نشرة القضاة ، مديرية الدراسات القانونية والوثائق ، بدون بلد لنشر ، بدون سنة النشر ، ص 106 . حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة ، الوصية ، الوقف ، دار هومة ، الجزائر ، بدون سنة النشر ، ص 96.

2- القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية 1990 ، العدد 52 ، المتتم والمعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 ، الجريدة الرسمية ، 2008 ، العدد 44 .

3- خالد رمول ، مرجع سابق ، ص 65 .

ب-2- الوقف غير خاضع للشفعة:

الشفعة تناولها المشرع الجزائري في المواد (794-807) من القانون المدني أما بالنسبة للوقف فالشفعة لا تجوز لأن أحكام الشفعة لا تطبق إلا على العقار و في عقد البيع⁽¹⁾ ، في حين أنّ الوقف قد يكون محله منقولاً كما أنّ الوقف هو عقد تبرعي، وفي ذلك نصّت المادة 798 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة : (لا شفعة إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة) ، والحكمة من هذا المانع هو أنّ المشرع قد راع الاعتبار الدينية، فجعلها أولى من اعتبار مصلحة الشفيع، وبناءً على ذلك لا شفعة فيمن يشتري عقاراً يجعله مسجداً أو يلحقه بمسجد .

ب-3- الوقف غير خاضع للحجز:

باعتبار الأملاك الوطنية لا يجوز حجزها بحكم وظيفتها كذلك الأمر بالنسبة للوقف لا يجوز حجزه لذات السبب فهو إذن محصّن، فإذا قام ناظر الأوقاف بالاستدانة باسم الوقف لصيانتها فإنّ محل الوقف لا يخضع لحجز في حالة عدم استيفاء الدائن لدينه بسبب إعسار الوقف وللدائن حق الرجوع على الناظر لا بصفته ناظراً بل باسمه الشخصي، وقد نصت على ذلك المادة 636 الفقرة 02 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية الإدارية⁽²⁾ .

ب-4- الوقف لا يرهن :

الغرض الأساسي من الرهن ضمان حقوق الدائنين المرتهنين في مواجهة المدين الراهن⁽³⁾ ، والوقف رغم أنّه يتمتع بشخصية معنوية وذمة مالية مستقلة إلا أنّه لا يكون ضامناً للدين ، بل يجوز فقط للمستغدين من ريع الوقف رهن حصصهم في حالة قبضها أو أصبحت قابلة للقبض ، إذا الوقف لا يكون محلاً للرهن سواء الحيازي أو الرسمي .

ب-5- عدم جواز التصرف في الوقف:

الأصل العام عدم جواز التصرف في الوقف بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو الهبة... إلخ تطبيقاً لنص المادة 23 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدّل والمتّمم والتي تنص: (لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها...) ، الاستثناء في ذلك ما جاءت به المادة 24 من نفس القانون والتي من خلالها أجاز المشرع حالات محددة على سبيل الحصر تعويض أو استبدال العين الموقوفة وقد نصّت المادة على ما يلي : (لا يجوز أن نعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات التالية :

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار ،

1- أنور طلبية ، الشهر العقاري ، بدون دار النشر ، بدون بلد النشر ، 1992 ، ص 636 .

2- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية 2008 ، العدد 21 .

3- زهدي يكن ، أحكام الوقف ، مرجع سابق ، ص 79 .

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكانية إصلاحه ،
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية ،
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه تثبت الحالات المبيّنة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة) .

ج - الحماية الجزائية:

ضمانا منه لسلامة الملك الوقفي وحمايته من الاعتداء عليه من طرف الغير ، فقد قرّر المشرع عقوبات جزائية للجنة، وقد كرّس ذلك من خلال المادة 36 من القانون 10/91 المتضمنة قانون الأوقاف المعدل والمتمم والتي نصّت على أنّه : (يتعرض كل شخص يقوم باستغلال ملك وقفي بطريقة مستترة أو تدليسية أو يخفي عقود وقف أو وثائق أو مستنداته أو يزورها إلى الجزاءات المنصوص عليها في قانون العقوبات) وبالرجوع إلى قانون العقوبات الجزائري⁽¹⁾، نجد أنه قد جرّم الأفعال التي تمس بالعقارات عموما مثل المادة 386 التي تعتبر الإطار العام والمتعلقة بجنحة التعدي على الملكية العقارية و المادة 407 و المادة 406 المتعلقتين بجنحة التخريب العمدي للعقارات ، هذه المواد يصلح تطبيقها على العقارات الموقوفة، حيث تنص المادة 406 من قانون العقوبات السابق الذكر على أنّ : (كل من خرّب أو هدّم عمدا مبان أو جسور أو سدود أو خزانات أو طرقا أو منشآت مواني أو منشآت صناعية وهو يعلم أنها مملوكة للغير وكل متسبب سواء في انفجار آلة أو في تخريب محرك يدخل ضمن منشأة صناعة و ذلك كليّا أو جزئيّا بأيّة وسيلة كانت يعاقب بالسجن المؤقت من خمسة إلى عشرة سنوات ...) ، و نصت المادة 406 مكرر منه على أنّه : (يعاقب من الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 20.000 إلى 100.000 دج كل من خرّب عمدا أجزاء من عقار هو ملك للغير).

ونصت المادة 407 من نفس القانون على أنّ : (كل من خرّب وأتلف عمدا أموال الغير المنصوص عليها في المادة 396 بأيّة وسيلة أخرى كليّا أو جزئيّا يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 على 100.000 دج ...) .

وباستقراء أحكام المواد المذكورة يتضح لنا أنّ المشرع قد أحاط الأموال عموما ومن بينها الوقف بعقوبات صارمة القصد منه إرساء قواعد العدالة و معاقبة الجناة و حماية القيمة الروحية والتعبدية للوقف والملكية العقارية.

1- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 .

د - الحماية الإدارية للوقف :

يقصد بها الحماية التي تختص بها الإدارة بما تملكه من امتيازات وصلاحيات لقمع المخالفات والتجاوزات التي من شأنها المساس بالملكية الوقفية أو تعطيل وظيفته سواء كان عقارا حضاريا (بناء أو أرض قابلة للبناء) أو عقارا فلاحيا⁽¹⁾.

هـ - الحماية القضائية للوقف :

يعتبر القضاء الضمانة الأساسية في رد الاعتداء على الأملاك الوقفية على الخصوص و التصدي لذلك من خلال الأحكام والقرارات بمختلف أشكالها .

4- الوقف غير خاضع لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

الأعيان الوقفية لا تخضع لإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة إلاّ استثناء⁽²⁾ في ثلاث حالات على سبيل الحصر وهي:

- توسيع مسجد.

- توسيع مقبرة.

- توسيع طريق عام.

وهذا تطبيقا لما ورد في المادة 24 السالفة الذكر من قانون الأوقاف .

5- الوقف عقد شكلي :

على غرار كل العقود المنصبة على العقار اشترط المشرع لصحتها إفراغها في قالب الرسمية⁽³⁾ وهذا تطبيقا للمادة 324 مكرر من القانون المدني والمادة 12 من قانون التوثيق 91/70⁽⁴⁾ ، والمادة 217 من قانون الأسرة 11/84 المعدل والمتمم التي تشترط الرسمية في الوقف قياسا على الوصية وذلك بالإحالة على المادة 191 من قانون الأسرة، وشرط التقيّد بالرسمية أكدّه المشرع صراحة بالنسبة لقانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم من خلال المادة 41 منه: (يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل

1- زردوم سورية ، مرجع سابق ، ص 20 .

2- حططاش أحمد ، النظام القانوني للوقف ، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا جامعة ، بن عكنون جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005/2004 ، ص 50 .

3- قديما كان الوقف لا يسجل إلا في المحاكم الشرعية ، أما الآن فهو يسجل في مصالح الشهر العقاري ، انظر عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية) ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان بدون سنة النشر ، ص 348 .

4- الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية 1970 ، العدد 107 ، الملغى بالقانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية ، 1988 ، العدد 28 ، الملغى بقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الصادر بالجريدة الرسمية ، 2006 ، العدد 14 .

العقاري الملزمة بتقديم إثبات بذلك وإحالة نسخة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف) ، سيأتي لاحقا الحديث عن موضوع الشكلية العقد الوقفي عندما نتناول قضية إثبات الأملاك الوقفية .

6- الوقف عقد معنى من رسوم التسجيل :

كون الوقف من عقود التبرع الموجهة لأعمال البر والإحسان وسعيا منه على تشجيع الناس على وقف أموالهم فقد أعطى المشرع أصحاب هذه الوسيلة الخيرية من رسوم التسجيل كما ورد في المادة 44 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم المذكور أعلاه التي تنص: (تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر والخير) .

الفرع الثالث: تقسيمات الأملاك الوقفية:

إذا رجعنا إلى البدايات الأولى لظهور الإسلام فإن تسمية الوقف بأنواعه وتقسيماته لم تكن معروفة كما هو الحال عليه الآن، غير أن بعض الفقهاء يرون أن الوقف منذ بدء الإسلام عرف بنوعيه الأهلي (الذري) والخيري، وقد سار على دريهم فقهاء العصر الحديث ، فأطلقوا على النوع الأول اسم الوقف الذري وعلى النوع الثاني تسمية الوقف الخيري ومعيار هذا التقسيم هو الجهة الموقوفة عليها أو بعبارة أدق المستفيدين من الوقف⁽¹⁾ .

وهناك تقسيمات أخرى للوقف حسب محله وقف على المنقول و وقف على العقار، من حيث المعيار الزمني إلى وقف مؤبد و وقف مؤقت، من حيث إدارته إلى وقف نظامي و وقف ملحوق و وقف مستقل⁽²⁾ .

أما عن موقف المشرع الجزائري إزاء هذه التقسيمات فقد وافق التقسيم الأول فأخذ بمعيار الجهة الموقوفة عليها، فقسّمه إلى وقف عام و وقف خاص و هذا ما نصّت عليه المادة 06 من قانون الأوقاف 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المعدل والمتمم بقوله: (الوقف نوعان عام وخاص ...) وهذا ما سنتناوله على النحو التالي:

أولا: الوقف العام

عرّفه الأستاذ زهدي يكن الوقف العام بأنه: (ما صرف فيه الربح من أول الأمر إلى جهة خيرية) .
عرّفه كذلك د/ وهبة الزحيلي بقوله: (الوقف الخيري هو الذي يوقف في أول الأمر على جهة خيرية و لو لمدة معينة يكون بعدها وقفا على شخص معين أو أشخاص معينين كأن يقوم بوقف أرضه على مستشفى أو مدرسة ثم من بعد ذلك على نفسه وأولاده)⁽³⁾ .

من خلال هاذين التعريفين نستشف صفة الخيرية التي تطبع الوقف العام .

1- زردوم صورية ، مرجع سابق ، ص 24 .

2- غازي خديجة ، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب ، البلدة ، السنة الجامعية 2011/2012 ، ص 21 .

3- وهبة الزحيلي ، مرجع سابق ، ص 156 .

وقد عرّفه المشرع الجزائري بموجب نص المادة 06 من قانون الأوقاف 10/02 المعدّل والمتّم لقانون الأوقاف بما يلي: (الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه و يخص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

- وقف عام محدد الجهة وهو الذي يحدد فيه مصرف معين ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ .

- وقف عام غير محدد الجهة حيث لا يعرف وجه الخير الذي أراده الواقف ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبيل الخيرات).

إذ نجد المادة 08 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدّل والمتّم تحدثت عن الأوقاف العامة نصّت على ما يلي: (الأوقاف المصونة هي:

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية .

- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.

- الأموال و العقارات و المنقولات الموقوفة على الجمعيات و المؤسسات و المشاريع الدينية.

- الأملاك العقارية المعلومة وفقا والمسجلة لدى المحاكم.

- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات عدول من الأهالي و سكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

- الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.

- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.

- الأملاك و العقارات و المنقولات الموقوفة أو المعلومة وفقا والموجودة خارج الوطن.

تحدد عند الضرورة كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم) .

و إلى جانب الأوقاف المذكورة في نص المادة 08 فقد أضاف المشرع لها أوقافا أخرى أدرجهم ضمن المادة 06

من المرسوم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها

وكيفيات ذلك ، حيث تنص المادة 06 منه: (في إطار أحكام المادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في

1991/04/27 ، تعتبر من الأوقاف العامة:

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيون أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف.

- الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين.

- الأملاك وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.

- الأملاك التي خضعت للمشاريع الدينية).

استقرأ لنص المادة 08 السالفة الذكر، يتضح لنا جليا أنّ المشرع الجزائري حاول حصر مفهوم الأوقاف العامة لكن الظاهر أنّه وجد صعوبة في ذلك ممّا جعله يضيف تعاددا إضافيا لقائمة الأوقاف العامة من خلال المادة 06 المذكور أعلاه و يمكن القول أنّ للوقف العام مفهوم واسع يصعب حصره .

ثانيا : الوقف الخاص

عرّفه الأستاذ زهدي يكن بأنّه: (الوقف الأهلي هو ما جعل استحقاق الربيع فيه من أول الأمر للواقف نفسه ثم أولاده ثم لجهة البر لا تنقطع حسب إرادة الواقف)⁽¹⁾ .

عرّفه د/ وهبة الزحيلي: (الوقف الذري أو الأهلي هو الذي يوقف ابتداء مع الأمر على نفس الواقف أو أي شخص معين أو أشخاص معينين ولو جعل لجهة خيرية كأن يقف على نفسه ثم أولاده ثم من بعدهم على جهة خيرية)⁽²⁾ .

وقد نصّ المشرع على هذا النوع من الوقف في المادة 06 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم حيث عرّفه على أنّه : (ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم) ، كما نصّت المادة 07 من نفس القانون أنّ الوقف الخاص يصير عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم ، إلا أنّه بموجب القانون 10/02 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف لم يتم النص على الوقف الخاص بحيث حذفت الفقرة التي تعرّفه من المادة 06 وأبقى المشرع على الوقف العام ، كما أنّه ألغى المادة 07 من قانون الأوقاف⁽³⁾ .

ثالثا : الأوقاف المشتركة

مصطلح يجمع بين الوقف العام والوقف الخاص، وهو ما كان فيه نصيب خيري ونصيب ذري وبما أنّ الوقف الخاص قد ألغي فلا يمكن للشخص أن يقف على ذريته ثم على جهات البر وعليه لا يمكن أن نتصور الوقف المشترك في التشريع الجزائري ولم ينص عليه المشرع في مادة الوقف⁽⁴⁾ .

الفرع الرابع : تمييز الوقف عن العقود التبرعية (الوصية و الهبة) :

قد يتشابه الوقف مع بعض التصرفات القانونية ، أخص بالذكر الوصية والهبة.

أولا: تمييز الوقف عن الوصية

تناول المشرع الجزائري الوصية في القانون المدني (المواد من 775 إلى 777) وأحال تنظيمها إلى قانون الأسرة في المواد (184 إلى 201) ، والوصية لكونها من التصرفات التبرعية كالوقف تقتضي الوقوف على أوجه الشبه والتباين.

1- زهدي يكن ، أحكام الوقف ، مرجع سابق ، ص 79 .

2- وهبة الزحيلي ، مرجع سابق ، ص 156 .

3- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 20 .

4- كنانة محمد ، مرجع سابق ، ص 185 .

الوصية عزفتها المادة 184 من قانون الأسرة 11/84 المعدل والمتّم كما يلي: (تمليك مضاف لما بعد الموت بطريقة التبرع).

أما بالنسبة لتعريف الوقف فقد عزفته المادة 03 السابقة الذكر من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّم: (الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدّق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير).

1- أوجه التشابه:

- الوصية والوقف من العقود التبرعية دون مقابل و من الصدقات .
- المصدر واحد لكلا من الوصية و الوقف و هو الشريعة إسلامية رغم أن الوقف لم يرد في شأنه نص صريح.
- الإرادة تعتبر عاملا أساسيا سواء عند الوصية أو الوقف .
- لهما أركان لا بد من توافرها ، بالنسبة للوقف : الوقف ، الموقوف ، الموقوف عليه و الصيغة ، أما بخصوص الوصية نجد : الموصي ، الموصى له و الموصى به ، وما يشترط في الواقف هو نفسه الذي يشترط في الموصي من أهلية التبرع و الحرية وعدم الحجر عليه لسفه أو دين أو غفلة⁽¹⁾ .
- جهة الانتفاع بالوقف قد تكون شخصية معنوية أو شخص طبيعي والوصية أيضا قد ينتفع بها شخص طبيعي أو معنوي⁽²⁾ .

2- أوجه الاختلاف:

- مشروعية الوقف لم يرد بشأنها نص صريح في القرآن الكريم بل الآيات ضمينا تدل على فعل الخير، أما الوصية فوردت فيها العديد من الآيات مثل قوله تعالى: ﴿مَنْ بَعْدَ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ﴾⁽³⁾ .
- الوصية تنتقل فيها الملكية إلى الموصي له بعد وفاة الموصي أي تملك مؤجل ويجوز للموصى له التصرف في المال بكل أنواع التصرفات الناقلة كالبيع والهبة ، نجد العكس بالنسبة للوقف تنتقل الملكية أو العين الوقفية والواقف على قيد الحياة ولا يجوز التصرف في المال الموقوف.
- للواقف حبس ما طاب له من أملاكه إلا إذا أخذ الوقف حكم الوصية فإنه ينفذ في حدود ثلث التركة، أما مقدار الوصية لا يتعدى حدود الثلث تطبيقا لنص المادة 185 من قانون الأسرة⁽⁴⁾ .
- الوصية تستمد قوتها من طرقي العقد ذاته بخلاف الوقف الذي يتمتع بالشخصية المعنوية .

1- أنظر المواد 186 إلى 201 من الأمر 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتّم ، وانظر المواد من 10 إلى 13 من القانون 10/91 المعدل و المتّم المتضمن قانون الأوقاف والمشار إليه سابقا .

2- أحمد علي الخطيب ، مرجع سابق ، ص 04 .

3- الآية 12 من سورة النساء .

4- تنص المادة 185 من الأمر 11/84 المؤرخ في 11/84/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتّم و المشار إليه سابقا ، على أنه : (تكون الوصية في حدود ثلث التركة و ما زاد على الثلث يتوقف على إجازة الورثة) .

- مسألة الرجوع عن التصرف بالنسبة للوصية فقد أجاز المشرع للموصي الرجوع في وصيته صراحة أو ضمنا أما الوقف فالأصل فيه التأييد أي أنه لا يجوز الرجوع فيه.

ثانيا : تمييز الوقف عن الهبة

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الهبة من خلال قانون الأسرة 11/84 المعدل والمتّم فقد عرّفها في المادة 202 منه : (الهبة عقد تملك بلا عوض)⁽¹⁾ .

1- أوجه التشابه:

- الهبة والوقف تصرف تبرعي يكون التصرف فيه بالمنح مجانا .
- نفس شروط الواهب والواقف⁽²⁾ أن يكون كليهما كامل الأهلية حسب المادة 40 من القانون المدني .
- يجوز لكل من الواقف والواهب أن يوقف أو يوهب ما يشاء من أمواله عكس الوصية التي هي في حدود الثلث .
- الهبة والوقف نفاذهما يسري في حياة الواقف والواهب .

2- أوجه الاختلاف:

- لا يشترط في الوقف اقتران قبول الموقوف عليه عكس الهبة يشترط لانعقادها وجوب اقتران قبول الموهوب له⁽³⁾ .
- الهبة جعلها المشرع من أسباب كسب الملكية بينما الوقف تبقى محبوسة .

1- كانت الهبة تخضع في تنظيمها إلى أحكام الشريعة الإسلامية و ذلك قبل صدور قانون الأسرة 11/84 كما أن المشرع الجزائري لم يتطرق إليها في القانون المدني كما فعل بالنسبة للوصية ، وقد ترك تنظيمها إلى غاية صدور قانون الأسرة ، انظر بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 29 .

2- تنص المادة 215 من الأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتّم: (يشترط في الوقف والموقوف ما يشترط في الواهب طبقا للمادتين 204، 205 من هذا القانون) .

3- بن عمار بوضيف عبد الرزاق ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع ، دار الهدى ، الجزائر، 2010 ص 54 .

المطلب الثاني: أركان الوقف

يتوقف وجود الوقف على توافر أركان أربعة هي الواقف و الموقوف و الموقوف عليه و الصيغة وقد تطرقت المادة 09 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتّم إذ تنص: (أركان الوقف هي: الواقف، محل الوقف، صيغة الوقف، الموقوف عليه).

الفرع الأول: الواقف

هو الشخص المالك الذي ينشئ بإرادته المنفردة الوقف ويجعل ملكيته من بعده غير مملوكة⁽¹⁾ وتتجه إرادته في إبرام عقد الوقف بدافع أو باعث ديني هو التقرب إلى الله عز وجل أو لغرض تأمين مستقبل عقبه، سنتناول الشروط الواجب توافرها في الواقف من زاوية الفقه الإسلامي و رؤية المشرع الجزائري و ذلك كالتالي:

أولا : نظرة الفقه الإسلامي للواقف

بحيث تتفق كل المذاهب⁽²⁾ من حيث أن الواقف يجب أن يكون:

- أهلا للتصرف ولا يكون محجور عليه لسفه أو لدين و ألا يكون مكرها .
- أن يكون الواقف مالكا للعين وقت وقفها ملكا تاما لا نزاع فيه .

ثانيا : نظرة المشرع الجزائري للواقف

تتجلى نظرة المشرع الجزائري للواقف من خلال نص المادة 10 من قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتّم على أنه: (يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي :

- أن يكون مالك للعين المراد وقفها ملكا مطلقا،
- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله و غير محجور عليه لسفه أو دين) .

1- أن يكون مالك للعين المراد وقفها ملكا مطلقا: وقد أكدته المادة 216 من قانون الأسرة 11/84 المعدل والمتّم التي تنص: (يجب أن يكون المال المحبوس مملوكا للواقف معينا خاليا من أي نزاع ...).

وعليه يجب أن تكون ملكية الواقف ملكية تامة خالية من أي نزاع فإن كانت العين محل نزاع أمام القاضي و وقفها أحد المتخاصمين ثم تبث ملك المتخاصم الآخر فإنّ النزاع سيؤدي إلى زوال الوقف وهذا ما يتعارض مع صفة التأييد التي تلازم الوقف في التشريع الجزائري ، كذلك الأمر إذا كانت العين الموقوفة محلا للوعد بالبيع فإنّ الملكية الباتة للعين الموقوفة لا تثبت في ذمة الواقف إلاّ إذا تم فسخ الوعد بالبيع .

2- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله و غير محجور عليه لسفه أو دين : بمعنى أنّ الواقف يكون أهلا للتبرع، وباعتبار الوقف عقد تبرعي فإنّه يشترط أن يكون الواقف بالغا سن الرشد طبقا لأحكام المادة 40 من القانون المدني كون هذا التصرف يعتبر ضارا ضررا محضا فيكون باطلا إذا تم الوقف من الصبي المميز والصبي

1- رامول خالد ، مرجع سابق ، ص 84 .

2- شهاب الدين أحمد بن ادريس القرافي ، الذخيرة، الجزء السادس ، دار العرب الإسلامي ، بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر

غير المميز حتى ولو أذن به الوصي، وهذا ما أكدته المادة 30 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّم على أنّ: (وقف الصبي غير صحيح مطلقا سواء كان مميزا أو غير مميز ولو أذن بذلك الوصي). كما أنّ الحجور عليه والسفيه والمدين لا يملكون أن يقفوا أموالهم، هذا ما أكدته المادة 10 من القانون الأوقاف المعدل والمتّم السابق الذكر، وقد يثار إشكال حول الشخص الذي يوقف ماله وعليه دين يستغرق ماله، تحدثت عنه المادة 10 من قانون الأوقاف المعدل والمتّم السابق الذكر التي اشترطت ألاّ يكون محجورا عليه بدين وهذا ما يعني أنّ الشخص المدين يمكن له وقف ماله مادام لم يحجر عليه، كما يثار إشكال حول وقف الشخص المريض مرض الموت، نتناول هذا الإشكال.

من منظور الفقه الإسلامي: فقد اتفق الفقهاء المذاهب الأربعة على أنّه إذا وقف الشخص ماله وهو في مرض الموت فإنّ وقفه يجوز في حدود الثلث فيكون بمنزلة الوصية وما زاد عن الثلث يتوقف على إجازة الورثة⁽¹⁾. أمّا في التشريع الجزائري: لم يتطرق المشرع الجزائري إلى حكم الوقف مرض الموت إلاّ أنّه قد صدر قرار عن المجلس الأعلى بتاريخ 1971/03/03 مفاده أن الوقف الذي يتم في مرض الموت هو وقف باطل ويجب إقامة البيّنة على أنّ الواقف قد وقف ماله أثناء المرض الذي مات بسببه⁽²⁾.

وهذا ما يجعلنا نتساءل لماذا لم يساوي المشرع الجزائري في حكمه عن الوقف في مرض الموت مع ما أعطاه للهبّة في مرض الموت التي جعلها بمنزلة الوصية.

الفرع الثاني: محل الوقف

محل الوقف هو المال الموقوف أو العين المحبوسة، فلا يتصور أن يكون هناك وقف ولا يصح أصلا بدون وجود العين الموقوفة.

أولا: نظرة الفقه الإسلامي للمحل: اختلف الفقهاء حول محل الوقف يمكن إيجاز آرائهم فيما يلي: يشترط الحنفية في محل الوقف أنه لا ينقل ولا يحول مثل العقار فلا يجيزون وقف المنقول منفردا بل يوقف تابعا لعقار⁽³⁾.

المالكية والشافعية والحنابلة يرون أنّ كل عين يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها صح وقفها، وعليه يجوز أن يكون الوقف أرضا أو دارا أو محلا أو مسجدا أو مصنعا أو منقولا كالسيارة وآلات⁽⁴⁾.

ثانيا: نظرة المشرع الجزائري للمحل: نص المشرع صراحة في قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّم في المادة 11 منه بقوله: (يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة).

1- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء السادس، دار الكتب العلمية، بيروت 1986، ص 219.

2- القرار المؤرخ في 1971/03/03 الصادر عن المجلس الأعلى، نشرة القضاة، 1972، العدد الثاني.

3- وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، 1996، الطبعة الثانية، ص 141.

4- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 14.

و قد اشترطا فيه ما يلي :

- أن يكون معلوما ومحددا وقت وقفه نافيا للجهالة، إذا كان الوقف عقارا وجب تعيين الحدود موقعه مساحته ...

- أن يكون مشروعا يصح التعامل به و مقوما بمال فلا يجوز وقف المخدرات لعدم مشروعيتها. وعليه نستشف أنّ المشرع لم يحصر الوقف على العقار والمنقول بل وضع ضابط آخر وهو المنفعة و هذا ما جاء في المادة 11 من قانون الأوقاف السالف الذكر .

هناك إشكال يطرح ونحن بصدد الحديث عن محل الوقف، وهو حكم وقف المال المشاع عند فقهاء الشريعة الإسلامية حيث يتفق الحنفية في قول محمد (1) والمالكية (2) على عدم جواز وقف مال المشاع، أمّا الحنفية في قول لأبي يوسف والشافعية (3) والحنابلة (4) على جواز وقف المال المشاع قبل قسمته، أمّا المشرع الجزائري من خلال نص المادة 216 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتّمم فإنّه يجوز وقف المال المشاع أمّا المادة 11 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّمم اشترطت وجوب القسمة إذا تم وقف المال المشاع .

الفرع الثالث: صيغة الوقف

هي العبارة التي تصدر عن الواقف وتدل على الوقف وهي الإيجاب الصادر عن الواقف باعتباره تصرفا صادرا عن إرادة منفردة .

أولاً: نظرة الفقه الإسلامي للصيغة: كل المذاهب تتفق على أنّ الصيغة هي ما يدلّ على الوقف وتكون واضحة المعالم ، وألفاظ صيغة الوقف قد تكون صريحة كقول الواقف وقفت ، وحبست وإما تكون كناية كقوله تصدقت بداري على المساكين، وهذا ما ذهب إليه الشافعية (5) و الإباضية (6) .

ثانياً: نظرة المشرع الجزائري للصيغة: نصّت عليها المادة 12 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّمم: (تكون صيغة الوقف باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة).

وحتى تكون الصيغة صحيحة يجب توافر شروط و هي على النحو التالي :

1- محمد أمين الشهير بن عابدين ، رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، تحقيق عادل أحمد عبد الموجود و علي عوض الجزء السادس ، دار الكتب العملية ، بيروت ، 1994 ، الطبعة الأولى ، ص 534 .

2- أبو عبد الله بن محمد عبد الرحمان المقرئ ، مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل ، الجزء السابع ، دار الكتب العلمية ، بيروت بدون سنة الطبع ، ص 334 .

3- شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني ، مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج على متن منهاج الطالبين ، للأمام أبي يحيى بن شرف النووي الشافعي الحقيق محمد خليل عيتاني ، دار المعرفة ، لبنان ، 1997 ، الطبعة الأولى ، ص 487

4- موفق الدين عبد الله بن قدامه المقدسي المغربي ، الجزء الثامن ، تحقيق عبد الله عبد الحسن التركي و عبد الفتاح محمد الحلو دار عالم الكتب للطباعة والنشر ، الرياض ، 1997 ، الطبعة الثالثة ، ص 233 .

5- شمس الدين محمد بن الإمام العارف بالله شهاب الدين أحمد الرملي ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، دار الفكر ، بيروت بدون سنة الطبع ، ص 269

6- موسى بن خميس بن محمد البوسعيدي ، مرجع سابق ، ص 40 .

- أن تكون تامة و منجزة أي غير مبهمة أو غامضة⁽¹⁾ .
- ألا تقتزن الصيغة بشرط يحل بأصل الوقف أو ينافي حكمه كأن يشترط الواقف احتفاظه بحق التصرف بالعين الموقوفة .
- ألا تقتزن بشرط التأقيت وهذا ما نصت عليه المادة 28 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتّم:
- (يبطل الوقف إذا كان محددًا بزمن) ، كأن يقول الواقف وقفت مالي لمدة سنة .

الفرع الرابع: الموقوف عليه

- يقصد به من يستحق الانتفاع بالمال الموقوف .
- أولاً: نظرة الفقه الإسلامي للموقوف عليه : الحنفية⁽²⁾ والمالكية⁽³⁾ يتفقون على أن الوقف يجوز على المعدوم طالما أنه سيوجد ، أما الشافعية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾ هم كذلك يتفقون على أن الوقف لا يجوز على المعدوم لأن المعدوم لا يمكنه أن يملك، و يتفقون جميعاً على أن الوقف يجوز على الدمي ولا يجوز على الكنائس .
- ثانياً: نظرة المشرع الجزائري من الموقوف عليه: عرّفه من خلال المادة 13 من قانون 10/02 المعدل والمتّم لقانون الأوقاف 10/91 : (الموقوف عليه هو شخص معنوي لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية) من خلال هذا التعريف نستشف ما يلي :
- أن يكون الموقوف عليه شخصاً معنوياً .
- لا يخالف الشريعة الإسلامية.

هناك إشكال يطرح في هذا الصدد، هل يمكن أن يكون الواقف والموقوف عليه شخصاً واحداً .

نظرة الفقه الإسلامي: يتفق الحنفية في قول لمحمد والمالكية والشافعية والحنابلة على عدم جواز وقف الشخص على نفسه⁽⁶⁾ وقد استدلوا على أن الشخص لا يمكنه تملك ملكه ، أمّا الحنفية في قول لأبي يوسف والحنابلة⁽⁷⁾ والإباضية⁽⁸⁾ فقد اتفقوا على جواز وقف الشخص على نفسه ويكون بذلك من المنتفعين به .

أمّا المشرع الجزائري : في حكم وقف الشخص على نفسه فقد أجاز الوقف على النفس قبل صدور قانون الأوقاف طبقاً للمادة 214 من قانون الأسرة 11/84 المعدل والمتّم والتي تنص: (يجوز للواقف أن يحتفظ

1- رامول خالد ، مرجع سابق ، ص 91 .

2- محمد أمين الشهير بن عابدين ، مرجع سابق ، ص 525 وص 526 .

3- شمس الدين محمد عرفة الدسوقي على شرح الكبير لابي بركات سيدي أحمد الدرير و بمامشه الشرح المذكور مع تقارير للمحقق سيدي الشيخ عليش، الجزء الرابع ، دار إحياء علوم الكتب العربية ، بيروت ، بدون سنة الطبع ، ص 77 .

4- شمس الدين محمد بن الإمام العارف بالله شهاب الدين أحمد الرملي ، مرجع سابق ، ص 263 .

5- موفق الدين بن قدامه المقدسي ، مرجع سابق ، ص 187 و ص 234 و ص 236 .

6- شهاب الدين أحمد بن ادريس القرافي ، مرجع سابق ، ص 365 و ص 366 .

7- محمد أمين الشهير بن عابدين ، مرجع سابق ، ص 554 .

8- موسى بن خميس بن محمد البوسعيدي ، مرجع سابق ، ص 39 .

بمنفعة الشيء مدة حياته على أن يكون مآل الوقف بعد ذلك على الجهة المعنية) لكن لم يتطرق المشرع لهذه المسألة في قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّم مما يدل على استبعاده لهذه المسألة. ونحن نتحدث عن الصيغة لا بد من الإشارة إلى موضوع غاية في الأهمية بمكان وهو ما يتعلق باشتراطات الواقف، فقد اختلف الفقهاء حول مدى جوازيه اشتراط الواقف في وقفه، يمكن التطرق لهذا الأمر على النحو التالي:

أولاً: نظرة الفقه الإسلامي لاشتراطات الواقف: يبيّن كل من الحنفية في قول لأبي يوسف⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والشافعية⁽³⁾ والحنابلة⁽⁴⁾ أن يضع الواقف شروطاً في وقفه طالما أنّ هذه الشروط لا تخالف طبيعة الوقف وإذا كانت هذه الشروط تخالف طبيعة الوقف ألغى الشرط وبقي الوقف صحيحاً، أمّا الحنفية في قول لمحمد⁽⁵⁾ لا يجيزون للواقف أن يضع شروطاً في وقفه لأنّ ذلك يتنافى ومقصود الوقف الذي يعني إخراج المال إلى الله تعالى وجعله خالصاً له .

ثانياً: نظرة المشرع الجزائري لاشتراطات الواقف في وقفه: تطرقت لذلك المادة 14 من قانون لأوقاف 10/91 المعدل والمتّم: (تعني اشتراطات الواقف كل ما يشترطه الواقف في وقفه بحيث ينظم بموجبها وقفه على أن لا تتعارض هذه الاشتراطات مع ما ورد في الشريعة)، من مضمون هذه المادة يتضح أنّ المشرع أباح للواقف وضع شروط في وقفه إعمالاً للقاعدة الشهيرة "شرط الواقف كنص الشارع" شريطة عدم مخالفتها لأحكام الشريعة، هنا المشرع لم يوضح عندما قصد الشريعة الإسلامية كون أحكام الوقف تختلف من مذهب لآخر، بخصوص شرط الواقف هل يجوز إلغاء الشروط التي يضعها الواقف؟⁽⁶⁾، وحسب ما ورد في نصّ المشرع في المادة 15 والمادة 16 من قانون الأوقاف 10/91 المذكور أعلاه هناك حالتان يمكن إلغاء شروط الواقف وهما:

- بإرادة الواقف إذا كان قد اشترط لنفسه.
- من طرف القاضي إذا وجد شرط يتنافى مع لزوم الوقف أو كانت ضارة بمحل الوقف أو بمصلحة الموقوف عليهم.

1- علاء الدين بكر بن مسعود الكساني، مرجع سابق، ص 220.

2- شمس الدين محمد عرفة الدسوقي، مرجع سابق، ص 85.

3- شمس الدين محمد بن الإمام، مرجع سابق، ص 372 .

4- موفق الدين عبد الله بن قدامه المقدسي، مرجع سابق، ص 497 .

5- موفق الدين عبد الله بن قدامه المقدسي، مرجع نفسه، ص 220 .

6- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 23 .

المبحث الثاني: التطور التاريخي للأوقاف وإثباته

سنحاول من خلال هذا المبحث إمطة اللثام على أهم المراحل والتطورات التي عرفتها الأملاك الوقفية في الجزائر، وهذا ما سنتعرف عليه في المطلب الأول، ثم المطلب الثاني سنتحدث عن إثبات الأملاك الوقفية وشروط نفاذها.

المطلب الأول: تاريخ الأوقاف في الجزائر

لقد مرّ الوقف في الجزائر بالعديد من المحطات التاريخية الهامة، في الفرع الأول نستعرض وضعية الأوقاف قبل الاستقلال، ثم في الفرع الثاني نتصفح وضعية الأوقاف بعد الاستقلال.

الفرع الأول: وضعية الأوقاف قبل الاستقلال

بخصوص وضعية الأوقاف قبل الاستقلال، سندرس أولا الأوقاف في العهد العثماني، ثانيا الأوقاف إبان الحقبة الاستعمارية.

أولا: وضعية الأوقاف في العهد العثماني

كانت الأوقاف قبل التواجد العثماني خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية لكن هذه الفترة لا يزال الوقف فيها يحتاج إلى البحث⁽¹⁾، وعلى العكس من ذلك فإنّ فترة التواجد العثماني لقيت الاهتمام الواسع من قبل الباحثين والأساتذة وذلك نظرا لانتشار الأوقاف وتوسعها ومساهمتها في الحركة الاقتصادية للبلاد، فمن حيث انتشارها وتوسعها فإنّها امتدت لتشمل المدن والقرى والمداشر مع اختلاف في أنواعها، فعن الأوقاف الخاصة أو الأهلية فقد تركزت على الخصوص في المدن والتجمعات الكبرى أمّا عن الأوقاف العامة أو الخيرية فانتشرت على الخصوص في المداشر والقرى نظرا لانتشار الزوايا والمساجد وأضرحة الأولياء فيها وارتباط الجانب العقائدي لسكانها بقداسة هذه الأماكن.

فقد ساهمت الأوقاف في تفعيل الحركة الاقتصادية، وكانت هذه الأوقاف على اختلاف أنواعها و إمكانتها تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية المستنبطة من فقه المذهبين المالكي والحنفي، هذا الأخير الذي عمل العثمانيون على التمكين له في شتى المعاملات وعلى الأخص في معاملات الوقف.

أمّا عن القوانين الوضعية فإنّ أول ما وضع في عهد الأتراك هو قانون 19 جمادى الأولى 1280 هجري حينما نصبوا مديرا للأوقاف وهو قاضي⁽²⁾، كما عملوا على تدعيم بعض المؤسسات الوقفية القائمة و على إنشاء بعض المؤسسات الشرعية في هذا المجال.

أمّا فيما يخص تدعيم بعض المؤسسات فإنّ مؤسسة الحرمين الشريفين تعتبر من أهم المؤسسات وكانت تستحوذ على نصف مجموع الأملاك الموقوفة في الجزائر، وقد كان لها دور بالغ في مد العلاقات بين الدولة

1- حططاش أحمد، مرجع سابق، ص 20.

2- رامول خالد، مرجع سابق، ص 12.

الجزائرية والبقاع المقدسة وقد بلغت أوقافها 1419 وقفا خيرياً⁽¹⁾ ، يوزع ريعها على أهالي الحرمين الشريفين مكة والمدينة المقيمين بالجزائر وعابري السبيل وترسل مبالغ مالية تتراوح ما بين 4000 و15 ألف فرنك سنوياً للبقاع المقدسة ترسل عن طريق مبعوث يسمى شريف مكة وبالتركية اسم "البيت المألجي"⁽²⁾ ، كما تم تدعيم مؤسسة المسجد الأعظم (الكبير) و هو مسجد يتبع المذهب المالكي حيث كانت أوقافه تدر دخلاً سنوياً يقدر بـ12 ألف فرنك تصرف على صيانتها و دفع رواتب العمال، و نفس الأمر بالنسبة لأوقاف مؤسسة بيت المال تلك المؤسسة التي تتولى إدارة الأوقاف ، أمّا عن المؤسسات المنشأة من طرف الأتراك فهناك مؤسسة سبل الخيرات التي أنشئت في نهاية القرن السادس عشر و ازدادت أهميتها بسبب كثرة الواقفين عليها من أبناء الطوائف التركية والكرغلية لصالح المساجد الحنفية⁽³⁾.

بالإضافة على هذه المؤسسات هناك كذلك مؤسسة أوقاف الأولياء الصالحين، مؤسسة أوقاف الأشراف مؤسسة أوقاف أهل الأندلس.

ثانياً : وضعية الأوقاف إبان الاستعمار الفرنسي

منذ دخول المستعمر الفرنسي إلى الأراضي الجزائرية سعى بشتى الطرق والوسائل إلى الاستحواذ واغتصاب كل أصناف الملكيات العقارية بما في ذلك الأوقاف التي تشكل في نظره أحد المشاكل العويصة التي تحد من تقدمه و تطوره و قد تعرّض لمعاهدة الاستسلام الموقعة من طرف الداوي حسين والقائد العام للقوات الفرنسية وقام بحرقها وخرق البند المتعلق بحماية مقدسات المسلمين ومنها الأوقاف ، فقد قامت السلطات الاستعمارية بتبني برنامج ممنهج وخطير للقضاء على الأوقاف وذلك من خلال إصدار سلسلة من القوانين منها على سبيل المثال لا الحصر إصدار قرار بتاريخ 08 سبتمبر 1830 يتضمن تحديد ملكية الدولة والذي يخول بموجبه للسلطات العسكرية الفرنسية حق الاستيلاء على أملاك العمال والموظفين الأتراك واستخلافهم في تسييرها، بما فيها بعض الأوقاف التابعة لمؤسسة أوقاف الحرمين⁽⁴⁾ ، ثم اتسع الأمر بعد ذلك بفترة وجيزة أين قام الجنرال كوزيل بتاريخ 1830/12/07 إصدار قرارا يسمح للأوروبيين بامتلاك الأملاك الوقفية دون قيد أو شرط ويهدف هذا القرار إلى وضع الأوقاف العامة ضمن رقابة مصالح الأملاك العامة ، ثم وضعت هذه الأملاك تحت إشراف الإدارة الفرنسية بموجب "مخطط جيراندان" المؤرخ في 1882/10/25⁽⁵⁾ ، ثم توجهت مسيرتهم بصدور القرار المؤرخ في 1844/10/01 الذي رفع الحصانة والمناعة عن الأملاك الوقفية وأصبحت تخضع إلى نفس المعاملات التي تخضع لها الملكية العقارية الأخرى وتبعه صدور القرار المؤرخ في 1846/07/20 الذي

1- كنانة محمد ، مرجع سابق ، ص 50 .

2- حططاش أحمد ، مرجع سابق، ص 23 .

3- حططاش أحمد ، المرجع نفسه، ص 24 .

4- كنانة محمد ، مرجع سابق ، ص 54 .

5- رامول خالد ، مرجع سابق، ص 04 .

سخر الأملاك الوقفية لصالح المعمرين الوافدين، ثم صدر قرار بتاريخ 1958/10/30 ليوسع حق تملك العقارات الموقوفة ليشمل حتى اليهود بامتلاكها⁽¹⁾.

وبموجب تطبيق هذه القرارات اندثرت مؤسسات الأوقاف التي كانت قائمة إبان العهد العثماني وحلت محلها الإدارة الاستعمارية في تسيير الأملاك الوقفية، وهذا ما جسده قانون وارنيي warnier الصادر بتاريخ 1873/07/26 الذي كان يهدف إلى فرنسة الأراضي الجزائرية بذلك أضحت ربوع الأوقاف مصدرا من مصادر الدخل لحزينة فرنسا⁽²⁾.

الفرع الثاني: وضعية الأوقاف بعد الاستقلال

سنتقسم هذا الفرع إلى جزئيتين وهما، أولا وضعية الأوقاف قبل صدور قانون الأوقاف 10/91 المعدل و المتمم ثانيا وضعية الأوقاف بعد صدور قانون الأوقاف.

أولا: وضعية الأوقاف قبل صدور القانون 10/91

شهدت الأوقاف بعد فجر الاستقلال وضعية مزرية جرّاء الممارسات الاستعمارية الشرسة التي طالت منها من السلب والنهب⁽³⁾، ولكن لم يمتد سريان القوانين الفرنسية المتعلقة بالأوقاف غداة الاستقلال نظرا لتعارضها مع أحكام القانون المؤرخ في 1962/12/31 ومساسها بسيادة الدولة⁽⁴⁾ وأحكام الشريعة وأعراف سكانها وبقي هذا الفراغ لغاية صدور المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/10/07 الذي نظم الأملاك الحسبية العامة⁽⁵⁾، هذا المرسوم احتوى على 11 مادة فقط، عرّف فيه الأوقاف بنوعيتها العام والخاص والجهات المكلفة المكلفة بتسييرها، لكن هذا المرسوم لم يعمر طويلا وهناك من لم يطبقه أصلا نظرا للتوجه السياسي للبلاد بعد 1965 حيث أثر المنهج الاشتراكي المتبع على الأوقاف، في هذه الفترة أمت أغلب الأوقاف لصالح صندوق الثورة الزراعية تطبيقا لقانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، فبدأت أولا بتأميم الأراضي الزراعية الموقوفة وفقا لخاصة والتي لم يشغلها أصحابها طبقا للمادة 37 من نفس الأمر ثم أمت الأراضي الموقوفة وفقا عاما طبقا للمادة 35 منه، ولكن هذا الأمر ألغي بموجب أحكام القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 الذي تضمن مواد لاسترجاع هذه الأملاك وحمايتها كما تأثرت الأملاك الوقفية ببعض القوانين والأوامر كالأمر 26/74 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية⁽⁶⁾ والذي ضمّ الكثير منها إلى الاحتياطات العقارية للبلديات وهو القانون الذي أثار الكثير من المنازعات، ثم صدر القانون رقم 01/81

1- حططاش أحمد، مرجع سابق، ص 35.

2- كنانة محمد، مرجع سابق، ص 55.

3- زردوم صورية، مرجع سابق، ص 52.

4- القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية 1962، العدد 02

5- المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 المتضمن الأملاك الحسبية، الجريدة الرسمية 1964، العدد 35.

6- الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، 1974، العدد 19.

المؤرخ 1981/02/07 الخاص بالتنازل عن أملاك الدولة⁽¹⁾ ليضاف إلى قانون تأميم الأراضي الزراعية، وبالتالي التنازل عن الكثير من البنايات والسكنات الوقفية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري⁽²⁾.
 إلا أن أهم ما طبع هذه الفترة هي صدور قانون الأسرة بالأمر 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المعدل والمتّم الذي احتوى على فصل كامل خصصه للوقف بشمانية مواد من المادة 213 إلى 220 تضمنت أحكام الوقف وشروطه في 07 مواد منه . إلا أن هذه المواد لم تحض بمكانتها وظلت الأملاك الوقفية في منأى عن العناية والحماية اللائقة بها إلى حين صدور دستور 1989 الذي اعترف بالملكية الوقفية في مادته 49 وأحال تنظيمها إلى حين صدور قانون خاص، كما كان من نتائج ذلك صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 الذي تضمن ثلاث مواد وهي المواد 23-31-32 حيث عرف في المادة 23 منه الوقف وصنّفه كملك من الأملاك وأحال بشأن تنظيمه إلى قانون خاص طبقاً للمادتين 31 و32 .

ثانيا: وضعية الأوقاف بعد صدور القانون 10/91

لقد صدر القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف بتاريخ 1991/04/27 المعدل والمتّم بعد أن أسّس لصدوره كل من المادة 49 من دستور سنة 1989⁽³⁾، والمادة 32 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 وهو القانون الذي احتوى على 50 مادة طرأت عليها عدة تعديلات بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14 ، حيث تضمنت بيان ماهية الوقف، أركانه شروطه وأحكامه الخاصة .

كما تجدر الإشارة إلى أنّ الفترة الممتدة من تاريخ صدور القانون رقم 10/91 إلى يومنا هذا شهدت تحولات كبرى في حركة الأوقاف بالجزائر، حيث عملت القوانين والتنظيمات المتعلقة بالوقف على إحياء هذا الأخير بالبحث عنه واسترجاعه و إعادة توجيه وجهته الشرعية والقانونية والعمل على تنميته وحمايته وهي المسائل التي سنفصل فيها بحول الله في الفصل الثاني والثالث من هذه الدراسة على اعتبار أنّ هذه الأخيرة ستكون في ضوء القانون 10/91 ونصوصه .

1- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة العقارية السكنية والمهنية والتجارية التابعة للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية ، الجريدة الرسمية 1981 ، العدد 06 .

2- بكرامي محمد لمن ، التسيير الإداري للأوقاف في الجزائر ، محاضرة أقيمت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية ، بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر ، ص 04 .

3- تم التأكيد على الحماية الدستورية للأملاك الوقفية من خلال الدستور المعدل بموجب استفتاء 1996/11/28 .

المطلب الثاني : إثبات الوقف في التشريع الجزائري

الأصل في التصرفات الرضائية⁽¹⁾ ، والشكلية استثناء وهذا ما هو واضح بالنسبة لانعقاد بعض العقود كالبيع العقاري والرهن الرسمي بيع القاعدة التجارية فقد أوجب المشرع الجزائري إفراغ هذه التصرفات في قالب رسمي فالعقد الوارد على عقار لا يرتب أي أثر قانوني فيما بين المتعاقدين إلاّ منذ شهره بالمحافظة العقارية وكل عقد موضوع شهر يجب أن يقدم على الشكل الرسمي طبقاً لأحكام المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

المقصود بالشروط الشكلية هنا توثيقه وتسجيله وشهره ، فقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة توافر قاعدة الشكلية في كل عقد من وجب نقله أو تعديله أو إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية وكل ما يرد على الملكية العقارية من تصرف ، وأبرز المواد التي نصت على ذلك نجد المادة 324 و المادة 324 مكرر1 من القانون المدني بحيث نصت المادة 324 السابقة الذكر على ما يلي: (العقد الرسمي عقد يثبت بموجبه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه) ، كما نجد المادة 12 من قانون التوثيق 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 التي تحدثت هي الأخرى عن الشكلية .

أمّا إذا تطرقنا إلى الشكلية في الوقف نجد أن المشرع الجزائري تحدث عن ذلك في المادة 41 من القانون الأوقاف حيث جاء فيها : (يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف). يتبيّن من خلال هذه المادة أنّ الواقف ملزم ومطالب بتوثيق وقفه وأنّ التوثيق ورد خصيصاً على العقارات لأنها الأصل في الأوقاف⁽³⁾ ، كما أنّه بعد عملية التوثيق على الواقف التوجه إلى المصالح المكلفة بالتسجيل والجدير بالذكر أنّ الأملاك الوقفية العامة معفاة من رسوم التسجيل وذلك طبقاً للمادة 44 من قانون 10/91 الأوقاف المعدّل و المتّم .

1- تنص المادة 59 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً : (يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون إخلال بالنصوص القانونية) .

2- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية 1976 ، العدد 30 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 1993/05/93 ، الجريدة 1993 ، العدد 34 .

3- كناية محمد ، مرجع سابق ، ص 76 .

ولفهم موضوع إثبات الأعيان الوقفية نقسّم العملية إلى مراحل وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: المرحلة التي سبقت صدور قانون التوثيق 91/70 : كانت تطبق في هذه المرحلة الشريعة الإسلامية وكان يسود فيها مبدأ الرضائية سواء ما تعلق بالزواج أو الطلاق أو الوصية أو الميراث أو الوقف إلخ ذلك ، فالشكلية في التصرفات لا مكانة لها في تلك الحقبة.

الفرع الثاني: المرحلة الممتدة من صدور قانون التوثيق 91/70 و إلى غاية صدور قانون الأسرة 11/84: كما قلنا سابقا عقب صدور قانون التوثيق بدأت تظهر جليا إلزامية الشكلية في العقود التي تتضمن نقل الملكية أو الحقوق العقارية أو محلات تجارية و يظهر جليا في نص المادة 12 من قانون التوثيق 91/70، إلا أنه لم يرد نص صريح يعتبر الشكلية ركنا في الوقف .

الفرع الثالث: المرحلة الممتدة من صدور قانون الأسرة 11/84 و إلى غاية صدور قانون الأوقاف 10/91: أشارت إلى موضوع إثبات الوقف المادة 217 من قانون الأسرة السابقة الذكر التي نصت على ما يلي: (يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقا للمادة 191 من هذا القانون) .

وتنص المادة 191 من قانون الأسرة على أنه: (تثبت الوصية :

- بتصريح أمام الموثق و تحرير عقد بذلك ،

- في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم يؤشر عليه على هامش أصل الملكية) .

وعليه نستشف أنّ الوقف يثبت بموجب عقد رسمي يجره موثق كأصل عام⁽¹⁾ ، و في حال وجود مانع قاهر يثبت بحكم قضائي يؤشر على هامش أصل الملكية شأنه شأن الوصية.

الفرع الرابع: مرحلة صدور قانون الأوقاف إلى يومنا هذا: هذا ما رأيناها سابقا من خلال المادة 41 من قانون الأوقاف 10/91 المشار إليه أعلاه، فبناء على نص هذه المادة يتضح لنا أنّ الوقف لا يكون نافدا في مواجهه الغير إلاّ بعد تحريره في شكل رسمي أمام الموثق وتسجيله لدى مصلحة الضرائب وشهره في المحافظة العقارية.

1- كان الموثق عبارة عن موظف عام في ظل الأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم ، لكن بموجب القانون 27/88 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق أصبح ضابطا عموميا له مكتب مستقل و قد أكد هذه الصفة قانون التوثيق 02/06 المشار إليه سابقا .

الفصل الأول

الفصل الأول: استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية عن طريق الإيجار العادي

إنّ من أبرز مضامين إدارة واستثمار المال نجد الإيجار، إذ يعتبر هذا الأخير أي الإيجار من أهم العقود الأكثر شيوعاً وتداولاً ونجاعة⁽¹⁾، وكما يقول فقهاء القانون "إنّ أحسن أسلوب لإدارة المال هو الإيجار"⁽²⁾ يعدّ إيجار الأملاك الوقفية العامة من بين الطرق التقليدية في عملية تمييز الأوقاف ، وقبل الخوض في موضوع استثمار الأعيان الوقفية العامة عن طريق الإيجار العادي ، لا بأس أن نعرف الإيجار من الجانب الفقهي: (هو عقد على منفعة مقصودة مباحة بعوض معلوم)⁽³⁾ .

أمّا التعريف القانوني للإيجار فقد عزّفته المادة 467 من الأمر 05-07 المؤرخ في 26/09/1975 المؤرخ 2007/05/13 المعدّل والمتّم للقانون المدني 58/75 على أنّ: (الإيجار عقد يميّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدد مقابل بدل إيجار معلوم).

ويستفاد من هذا التعريف أنّ عناصر الإيجار هي: التمكين من الانتفاع، والأجرة والمدة، والشئ المؤجر الذي يكون معيّنًا بالذات وغير قابل للاستهلاك، كما يلاحظ أنّ هذا التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري من خلال قانون 05-07 السابق الذكر أضاف تعديلات على نص المادة السابقة التي كانت تنص على أنّه: (ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر) ، بالتالي نجد هذه المادة اهتمت بانعقاد عقد الإيجار، أمّا موضوعاتها كانت تنصب على السكنات أو الأماكن المعدة للسكن، في حين أن عقد الإيجار في التعريف الجديد من خلال المادة 467 السابقة الذكر فينصب على عدة مواضيع كالسكنات والأراضي الفلاحية والمحلات المخصصة للمهن كما أن هذه المادة الجديدة جعلت من الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطاً أساسياً. بالنسبة للإيجار في قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدّل والمتّم والمشار إليه سابقاً فقد نصت المادة 42 منه: (تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية) ، غير أنّ هذه المادة جاءت بصفة فضفاضة واتصفت بالشمولية والسطحية؛ بعدها تدارك المشرع الجزائري الأمر من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول نخصه لإبرام عقد الإيجار الوقفي، أمّا المبحث الثاني نسلط فيه الضوء على أهم الآثار المترتبة عن هذا الإيجار وانتهائه.

1- زردوم صورية ، مرجع سابق ، ص 133 .

2- فطازي خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة قسنطينة، السنة

الجامعية 2006-2007 ، ص 132 .

3- فطازي خير الدين ، المرجع نفسه ، ص 132 .

المبحث الأول: إبرام عقد الإيجار الأملاك الوقفية .

سنتناول في هذا المبحث العديد من المسائل، في المطلب الأول نتطرق إلى أركان عقد الإيجار الوارد عن الملك الوقفي وطرق تأجير الأعيان الوقفية العامة، أما المطلب الثاني نتحدث عن أحقية التأجير والاستئجار الخاص بالأملاك الوقفية العامة، وفي المطلب الثالث نتحدث عن أجرة الإيجار الوقفي ومدته .

المطلب الأول: أركان عقد الإيجار الوارد عن الملك الوقفي وطرق تأجير الأعيان الوقفية العامة العقارية باعتبار أن تأجير الأملاك الوقفية يخضع للأحكام العامة في القانون المدني ، وهذا ما نصّت عليه المادة 42 المشار إليها أعلاه من قانون 10/90 المتضمن قانون الأوقاف المعدّل والمتّم ، وقبل الحديث عن كيفيات وطرق تأجير الأعيان الوقفية العامة لا بأس أن نشير إلى أركان عقد الإيجار الواردة عن الملك الوقفي وذلك على النحو التالي :

الفرع الأول: أركان عقد الإيجار الواردة عن الملك الوقفي

إنّ أهم أركان عقد الإيجار الواردة عن الملك الوقفي هي الرضا، المحل، السبب، الشكلية .

أولاً: الرضا

يتحقق التراضي في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي كما هو الحال في سائر العقود الرضائية وذلك بارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقه، ويشترط أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في العقد وهي : طبيعة العقد طبيعة العين المؤجرة، والأجرة وكذلك مدة الانتفاع ، إضافة إلى التعبير الإرادي الذي يتم بالكتابة .

1- أهلية المستأجر للأملاك الوقفية العامة : يخضع الإيجار الوارد على الملك الوقفي للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية المستأجر وذلك بإتمام 19 سنة كاملة في القانون الجزائري وهذا ما نصّت عليه المادة 40 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتّم : (...وسن الرشد تسعة عشر 19 سنة كاملة) ، فإذا كان المستأجر عديم التمييز أي أقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً ، وأما إذا كان المستأجر مميزاً وهو من أكمل 13 سنة كاملة ولم يبلغ سن الرشد فإنّ إيجاره قابل للإبطال لمصلحته ، وهذا ما نصت عليه المادة 83 من قانون الأسرة 11/84 المعدّل والمتّم والمشار إليه سابقاً على أنّه : (من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له أو باطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إيجاز الوالي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر ، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء) .

رغم ذلك فإنه إذا أبرم ناقص الأهلية الذي بلغ عمره 18 سنة إيجارا وكان قد أذن له في إدارة أمواله ، فإنّ إيجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شرط ألاّ تتجاوز ثلاث سنوات ، ذلك أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة⁽¹⁾ .

وعليه مما سبق إذا كانت أعماله من الأعمال الإدارية وهذا هو الوضع العام ، فيجوز له ذلك بشرط ألاّ تتجاوز مدة الإيجار 3 سنوات وذلك حسب المادة 468 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص: (لا يجوز لمن لا يملك إلاّ حق القيام بأعمال الإدارة ان يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك . إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك نخفض المدة إلى ثلاث 3 سنوات) .

2- أهلية المؤجر : المؤجر للأعيان الوقفية العامة معروف وهو مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها⁽²⁾ وسيأتي تفصيل ذلك عند الحديث عن موضوع أحقية تأجير واستئجار الأملاك الوقفية ، أمّا إذا كان الوقف الخاص فتطبق عليه الأحكام العامة للإيجار التي وردت في القانون المدني .

ثانيا: المحل

يأخذ المحل في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي طابعا مزدوجا ، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة⁽³⁾ ، وبالنسبة للمستأجر الأجرة التي يدفعها نظير انتفاعه العين المؤجرة ، وبمعنى أدق يقصد بالمحل هو تلك العملية القانونية المراد تحقيقها منه، وتتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل بدل الإيجار أو الأجرة⁽⁴⁾ ، بالتالي المحل يقوم على عنصرين هما : المنفعة والأجرة، ويضاف لهما عنصر ثالث والمتمثل في الشرط الزمني للانتفاع أو المدة التي يقاس بها مقدار المنفعة والأجرة ، باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة⁽⁵⁾ .

1- شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني المشار إليه سابقا ، جسور لنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010، الطبعة الأولى ص 46 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 2000/06/26 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، الجريدة الرسمية 2000 ، العدد 47 .

3- شاع القول عند الغالبية من الناس أن محل الإيجار هو العين المؤجرة .

4- هذه المنفعة قد تكون نتيجة لانتفاعه بالمحلات الوقفية المعدة للسكن أو لاستغلال المحلات الوقفية المعدة للتجارة .

5- شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 49 .

1- المنفعة :

موضوع عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل عقد الإيجار السابق الذكر هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين ، وقد ترد على المنفعة شروط وتمثل في ضرورة أن تكون المنفعة موجودة (ممكنة) أو قابلة للوجود ، و أن تكون معلومة علما كافيا ، كما يجب أن ترد المنفعة على شيء استعمالي ، وأن تكون قابلة للتعامل ، وستتناول هذه الشروط بالتفصيل على النحو التالي :

أ- يجب أن تكون المنفعة موجودة (ممكنة) أو قابلة للوجود :

بالرجوع إلى نص المادة 467 المشار إليها سابقا من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم تقضي أن الإيجار عقد يملك المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع ، وبالتالي يجب أن تكون العين المؤجرة أي الملك الوقفي موجودة وقت العقد فإن كانت غير ذلك ، فالعقد يقع باطلا لانعدام المحل ، غير أنّه إذا كان الهلاك قد أصاب جزءا من العين المؤجرة المنتفع بها وبقي جزء منها ، فإنّ العقد يكون صحيحا في الجزء المتبقي ، إلاّ إذا تبين أنّ العقد ما كان لينعقد دون الجزء الهالك ، وهذا ما جاءت به المادة 104 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم على أنّه : (إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابلا للإبطال ، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، إلاّ إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله) ، أمّا إذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد ولكن قبل التسليم فإنّ العقد صحيح ولكن يفسخ بتعذر شرط المنفعة ، وكذلك ينطبق نفس الحكم إذا حصل الهلاك أثناء انتفاع المستأجر بالشيء أي خلال مدة الإيجار غير أنّه يجوز أن يرد الإيجار على منفعة ممكنة في المستقبل كما لو قام شخص بإيجار منزل قبل بناءه على أن يبدأ سريان العقد ابتداء من إتمام البناء وهذا ما نصّت عليه المادة 209 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم⁽¹⁾ .

ب- يجب أن تكون المنفعة معلومة علما كافيا :

ويعدّ هذا الشرط تطبيقا للقواعد العامة المتعلقة بضرورة تعيين المحل الوقفي، بحيث يجب أن توصف العين المؤجرة وصفا كافيا ، مثلا وصف الوقف كتحديد المدينة والحلي الذي يقع فيه ، وتحديد الطابق وعدد الغرف لهذا الملك الوقفي ، وإن كانت أرضا وقفية وجب ذكر حدودها إلى غير ذلك ، كما استوجب المشرع الجزائري أن يتم معاينة الأماكن وجاهيا (وجها لوجه) بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار وذلك حسب المادة 2/476 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم على ما يلي: (... تتم معاينة الأماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار ، غير أنّه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي ، يفترض في المستأجر أنّه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس) ، إلاّ أنّ هذه الفكرة لا

1- تنص المادة 209 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم و المشار إليه سابقا على انه : (يكون الالتزام لأجل إذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتبا على أمر مستقبل محقق الوقوع ، ويعتبر الأمر محقق الوقوع متى كان وقوعه محتمما ، ولم يعرف الوقت الذي يقع فيه) .

تتعلق بالنظام العام حيث أنه إذا تخلف محضر المعاينة أو بيان وصفي، ويتم تسليم العين المؤجرة للمستأجر يفترض أنه تسلمها بعلمه بما لم يثبت عكس ذلك .

ج- يجب أن ترد المنفعة على شيء استعمالي :

بمعنى أن الأشياء الاستهلاكية لا تصلح أن تكون محل عقد الإيجار كالمواد الغذائية أو المواد الأولية وبالتالي يجب أن يكون المحل صالحا للاستعمال⁽¹⁾ ، ولقد أكدّ المشرع الجزائري في المادة 1/476 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص : (يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين ...) ، من خلال هذه المادة نستشف أنه على المؤجر الالتزام بتسليم الوقف المؤجر للمستأجر في حالة يصلح للاستعمال المعد له .

د- يجب أن ترد المنفعة على شيء جائز التعامل به :

تنص المادة 93 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم : (إذا كان محل التزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة كان العقد باطلاً بطلاً مطلقاً) .

بمفهوم المخالفة لا يجوز أن تكون المنفعة التي تخرج عن دائرة التعامل سواء بطبيعتها كالأشياء المشاعة بين الناس كالهواء والشمس، وكذلك الأموال المسروقة وكذلك الأموال العامة للدولة التي لا يجوز التعامل بها مثل الطرقات والجسور ، كذلك يجب أن تكون المنفعة المتوخاة من العين المؤجرة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة .

2- عنصر الأجرة أو بدل الإيجار :

الأجرة أو بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة وتقضي المادة 2/467 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص : (...يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر) ، أي أنّ بدل الإيجار قد يكون نقداً أو بتقديم أي عمل آخر، كأن تؤجر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وقف لشخص ، وهذا الوقف عبارة عن أرض مقابل بدل الإيجار في نسبة معينة من المحصول ، ويجب أن تكون الأجرة موجودة أو على الأقل محققة الوجود في المستقبل ومعينة تعييناً نافياً للجهالة ، بالإضافة إلى وجوب أن تكون مشروعة لا مستحيلة و لا مخالفة للنظام العام والآداب العامة كما يجب أن تكون حقيقة و جدية ، حقيقية أي ما أظهره المتعاقدان (مديرية الشؤون الدينية و المستأجر) في العقد لا يستر اتفاقاً آخر حوله⁽²⁾ أمّا جدية بمعنى لا تكون الأجرة مقدارا تافها يقترب من العدم ، ويشترط أن تكون الأجرة معلومة بمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر نوع المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد .

1- شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 50 .

2- شعوة هلال ، مرجع نفسه ، ص 55 .

3- المدة :

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعاً لمدة العقد ، ولهذا فقد نصت المادة 1/467 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار ، أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ، لم يحدد المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة⁽¹⁾ إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر وإذا كان الشيء المأجور ملك لقاصر، فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار وليه أو وصيه وهذا ما رأيناه سابقاً في المادة 468 من الأمر 58/75 ، أما بخصوص بدء مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد ، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد، وكذلك يجوز اشتراط بدء الإيجار مستقبلاً ، وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يميز أنه عند انتهاء المدة ولم يتم المؤجر بإجراء التنبية بالإخلاء ضمن المدة القانونية فإنّ العقد يتجدد ضمناً ولمدة غير محدودة ، وأقرّ المشرع الجزائري حكماً جديداً سهلاً من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبية بالإخلاء وهذا حسب المادة 469 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص : (ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع) .

والمادة 469 مكرر1 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه : (ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء...) ، غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة كارتفاع تكاليف الإيجار أو لظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعار بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار ، وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر1 في الفقرة 2 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم : (... غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين) ، وقد يحدث أن يتوفى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها ، ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبح مثقلاً عليهم من حيث التكاليف، إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة وهذا حسب ما نصت عليه المادة 469/ مكرر2 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص : (غير أنه في حالة وفاة المستأجر ، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته ، وفي هذه الحالة

1- شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 71 .

يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم (...). ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر.

ثالثا : السبب

تنص المادة 97 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: (إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا).
وعليه إذا كان السبب الحقيقي لإبرام عقد الوقف غير مشروع كتجارة وترويج للمخدرات والمسكرات أو كان مخالف للنظام العام والآداب العامة ، فإنّ العقد لا محالة يكون مصيره البطلان المطلق .

رابعا : الكتابة

إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلا ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك إيجار الأراضي الفلاحية وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري ، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابة من أجل إثباته .
وبالرجوع إلى نص المادة 467 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم التي تنص: (ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا) ، نلاحظ أنه في ظل تعديل 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان ، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرط لصحة لانعقاده إضافة إلى الشروط التي ذكرناها سابقا ، غير أنّ المشرع لم يبين طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية⁽¹⁾ أو غيرها، وعليه يجب الرجوع للقواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الالتزام وليس لانعقاده ، ويستخلص أن الكتابة تكون رسمية كقاعدة عامة، ومفادها أن العقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة في حدود سلطاته وهذا ما نصت عليه المادة 324 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه) كما نصت المادة 324 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي : (زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عناصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي (...). ، ويجب أن توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الانقضاء ويؤشر الضابط العمومي (الموثق) على ذلك في آخر العقد و يعتبر العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره .

1- شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 81 .

وقد نتساءل هل يجوز إبرام عقد إيجار وارد على عقار وقفي في شكل عرفي ؟ .
إن الكتابة العرفية يعتد بها في مواجهة الغير وهذا حسب المادة 328 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص : (لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء :

- من يوم تسجيله ،

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام ،

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص ،

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء ،

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف ، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة) .

يشترط ألا ينكر أحدهم ما هو منسوب إليه، ويستخلص أنّ الكتابة تكون في الأصل رسمية ويجوز قبول الكتابة العرفية بشرط عدم مخالفتها للقواعد العامة .

وأخيرا فإثبات عقد الإيجار بالوصلات والقرائن التي كانت المحاكم تعتمد عليها في الإيجارات الشفهية أصبحت لا يعتد بها في ظل القانون الجديد، لأنّ الوصلات سيقصر دورها في إثبات المخالصة في بدل الإيجار وللإشارة أن شرط الكتابة في عقود الإيجار لا يسري إلا بالنسبة للتصرفات التي انعقدت بعد صدور القانون الجديد ، وبما أنّ مديرية الشؤون الدينية والأوقاف قد وضعت نموذجا لعقد الإيجار الوقفي لا نتوقع أن يكون عرفيا أو شفاهة .

عند توافر هذه الأركان الأساسية السابقة الذكر في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي من الرضا والمحل والسبب والشكلية ، والشكلية المقصود بها الكتابة⁽¹⁾ ويكون عقد الإيجار وفق النموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وذلك طبقا لنص المادة 04 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف والمحدد لمهامها وصلاحياتها⁽²⁾ والموجود على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف⁽³⁾ ، ولا يوجد فارق بين نماذج الإيجار الفلاحي والتجاري والسكني يتم فقط تغيير في نوع الإيجار والمدة بالنسبة للإيجار الفلاحي

1- لكن إذا تعدى عقد الإيجار 12 سنة وجب إخضاعه لإجراءات الشهر، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تشترط شهر عقود الإيجار الواردة على العقار التي تزيد مدتها عن اثني عشر سنة (12) . بالإضافة إلى نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 أبريل 2014 ، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، الجريدة الرسمية 2014 ، العدد 09 ، و تنص هذه المادة على ما يلي : (تحول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار ، ويخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشر (12) سنة فما فوق) للإشارة قبل هذا المرسوم كان يرجع للقواعد العامة بالنسبة لفضية الإشهار .

2- القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999، الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها، المتتم بالقرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11/11/2000، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 2003 .

3- انظر الملحق رقم:01.

أما باقي المعطيات والمعلومات تبقى بدون تغيير، عند تحقق كل ذلك نكون بصدد عقد إيجار صحيح، ومع استقراء المواد (22 و إلى 30) المتعلقة بإيجار الوقف الواردة في المرسوم 381/98 السابق الذكر يتبين لنا جليا أن المشرع الجزائري حدد طريقتين أو أسلوبين لتأجير الأملاك الوقفية وهما: الإيجار عن طريق المزاد العلني والإيجار عن طريق التراضي .

الفرع الثاني: طرق تأجير الأعيان الوقفية العامة العقارية

هناك طريقتين من خلالهما يتم إيجار الأعيان الوقفية العامة ويتعلق الأمر بالإيجار عن طريق المزاد العلني والإيجار عن طريق التراضي .

أولا : إيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد

يخضع إيجار الملك الوقفي للمزاد العلني كقاعدة العامة وذلك حسب ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 المشار إليه سابقا والتي تنص على ما يلي : (يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27.... عن طريق المزاد العلني...) ، من خلال هذه المادة يتضح أنّ انعقاد إيجار الوقف يكون بطريقة المزاد العلني، للإشارة أنّه سواء كان هذا الملك أو المحل الوقفي عبارة عن بناء أو أرضا زراعية مشجرة ، ولا يستثنى منها إلا ما كانت طبيعته أو وضعيته القانونية تتعارض مع التأجير أو إذا أشرط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التأجير ، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل عن طريق الخبرة التي يراعى فيها ضرورة المعاينة للمال الموقوف المؤجر بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف وبإجراء استطلاع رأي المصالح المختصة لاسيما مصالح أملاك الدولة بوصفها تملك مصلحة مختصة بالتقييمات العقارية، ومديرية الفلاحة وذلك بحسب طبيعة الملك الوقفي ، ويجري المزاد وفقا لنص المادة 23 من نفس المرسوم تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف و بمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه بالمادتين 08 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد⁽¹⁾ ويجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي⁽²⁾، يحدده الوزير المكلف بالشؤون ، وطبقا لأحكام المادة 23 من المرسوم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك المشار إليه سابقا على أنّه : (يجري المزاد العلني تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ويعلن المزاد العلني في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرون 20 يوما من تاريخ إجرائه) ، ويعلن في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوما من تاريخ إجراء المزاد، للإشارة فقط تتم مراجعات طبيعية للأملاك الوقفية المؤجرة وحالتها عند تحديد السعر بسعر المثل، قد يكون سعر الإيجار معرضا للنقصان عن سعر المثل وهذا إذا كان

1- المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 1991/03/23 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد ، الجريدة الرسمية 1991 ، العدد 16 .

2- دفتر الشروط النموذجي هو دفتر تقييد فيه جميع الشروط بين المستثمر ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف ، وتحدد فيه التزامات الطرفين انظر الملحق رقم 2 لنموذج دفتر الشروط لإيجار محل سكني عن طريق المزاد العلني .

المملك الوقفي مثقلا بدين أو لم يكون مرغوب فيه وقت إجراء المزا، لكن المشرع حماية للوقف حدد هذه الأجرة بالأقل عن 5/4 إيجار المثل، هذا الأخير أي سعر المثل يجب الرجوع إليه متى توافرت الفرصة أي عند تجديد عقد الإيجار⁽¹⁾.

ثانيا: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي

أعتبر المشرع الجزائري إيجار الأملاك الوقفية بالتراضي طريقة استثنائية من خلال المادة 25 من المرسوم 381/98 التي تنص: (يمكن تأجير المملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استماع رأي لجنة الأوقاف المذكور في المادة 09 أعلاه) يستشف من هذه المادة على إمكانية تأجير المملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه ومختلف سبل الخيرات، ويكون هذا التراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، ويجري التراضي على أساس دفتر شروط نموذجي ويتم إيجار الأملاك الوقفية بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والمستأجر، بالنسبة لممثل الهيئة على المستوى الولائي هو مدير الشؤون الدينية والأوقاف والذي منحه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والمشار إليها أعلاه، حيث ذكرت المادة صلاحيات إبرام العقود كطرف مؤجر والمستأجر كطرف ثان، وينبغي تحديد مدة إيجار وذلك تطبيقا لنص المادة 27 من المرسوم 381/98 المشار إليه سابقا التي تنص: (لا يصح تأجير المملك الوقفي لمدة غير محددة، تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة المملك الوقفي ونوعه)، سواء كان الإيجار بالمزاد أو بالتراضي.

وإبرام الإيجار الوقفي يتم طبقا لنص المادة 324 والمادة 324 مكرر المشار إليهما سابقا من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم.

وحسب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾، فقد نصّت المادة 21 منه على ما يلي: (تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحدد كتابيا بتاريخ مسمى)، لكن المرسوم 03/93 السابق الذكر تم إلغائه بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية باستثناء المادة 27 منه⁽³⁾ ولكن نجد مديريات الشؤون الدينية والأوقاف لحد الساعة مازالت تعمل بالمرسوم 03/93 السابق الذكر وهذا ما نصّت عليه المادة 12 من عقد الإيجار الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والتي تنص على ما يلي: (عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق

1- كناية محمد، مرجع سابق، ص 160 و ص 161.

2- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية 1993، العدد 14، الملغى بموجب

القانون 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية 2011، العدد 14

3- انظر المادة 80 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المشار إليه أعلاه.

الفصل الأول: استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية عن طريق الإيجار العادي

بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد لتسجيل المصالح المسيرة للأوقاف)، كما تعتمد وزارة الشؤون الدينية والأوقاف على نموذج خاصا يفرغ فيه عقد الإيجار الوقفي من قبل لجنة الأوقاف المركزية طبقا لنص المادة 04 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف والمحدد لمهامها وصلاحياتها، ومن بين ما يتضمن هذا النموذج الأحكام ذات الارتباط الوثيق بعملية إيجار الملك الوقفي ؛ ويجدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته.

لكن إذا نزلنا إلى الميدان العملي نلاحظ أنّ طريقة المزاد العلني في إيجار الأملاك الوقفية غير مطبقة في الغالب من قبل مديريات الشؤون الدينية والأوقاف، هذا رغم النصوص الموجودة، أما الطريقة المعمول بها في عملية الإيجار نجد الإيجار بالتراضي، هذا ما يطرح علامات استفهام عن الأسباب الكامنة وراء الإحجام عن تطبيق المزاد العلني، قد يرجعه البعض إلى خصوصية المنطقة الجغرافية المتواجدة فيها الأملاك الوقفية (تسير من طرف عروش) ، مما يفتح بابا للمحاباة والإيجارات بالدينار الرمزي كما هو معمول به اليوم، إذ كيف يعقل وقف متواجد في مكان إستراتيجي وجد حيوي في سنة 2015 يؤجر بثمن زهيد يعود إلى سنوات سابقة ؟ هذا من جهة ومن جهة أخرى المتأمل في ما ورد في المادة 26 مكرر 8 من قانون الأوقاف 07/01 المعدل والمتّم لقانون الأوقاف 10/91 والتي تنص : (مع مراعاة أحكام المادة 2 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، تخضع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري) ، بمعنى أنّ عقود إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية تخضع لأحكام القانون المدني والقانون التجاري ، وبالتالي يظهر لنا أن المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك المشار إليه سابقا أنّه ملغى ضمنا⁽¹⁾ ، لكن تم بعثه من جديد من خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فبري 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المخصصة للفلاحة⁽²⁾.

1- بن رقية بن يوسف، محاضرات في إيجار الأملاك الوقفية العقارية، ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة 12 ، المدرسة العليا للقضاء بدون السنة الجامعية ، ص 83.

2- تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 فبري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على ما يلي : (دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998).

المطلب الثاني: أحقية تأجير واستئجار الأملاك الوقفية

سنتناول في الفرع الأول من هذا المطلب الشخص المخول قانوناً بتأجير الأملاك الوقفية، ثم نعرّج في الفرع الثاني إلى من له أحقية الاستئجار.

الفرع الأول: من له أحقية التأجير

تطبيقاً لنص المادة 33 من قانون 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف المعدل والمتمم : (يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف وذلك حسب كفاءات تحدّد عن طريق التنظيم) ، من خلال هذه المادة نستشف أنّ ناظر الوقف هو من يتولى إدارة وتسيير الأملاك الوقفية وبالتالي هو صاحب الحق في تأجيرها، لكن بالرجوع لنص المادة 16 المرسوم التنفيذي 381/98 المذكور أعلاه التي تنص: (يعين الوزير المكلف بالشؤون الدينية بقرار بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف... ناظراً لملك وقفي أو لعدة أملاك وقفية، كما يعتمد ناظراً للملك الوقفي الخاص... وذلك من بين : 2...-الموقوف عليهم ...).

نجد أن مهام ناظر الوقف قد تسند إلى الموقوف عليهم ، غير أننا إذا رجعنا إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف وعملها في الولاية، فإننا نجد أنّ مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، وبالتالي فإن نظارة الأملاك الوقفية تختلف باختلاف نوعها ما يجعل أحقية التأجير تختلف من جهة إلى أخرى . لقيام الناظر بالولاية على الوقف يجب أن يستوفي الشروط التالية:

- أن يكون معين بقرار وزاري بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف.
- أن يكون مسلماً، جزائرياً، بالغاً، سليم العقل و البدن، عدلاً أميناً وذا كفاءة وقدرة على حسن التصرف وهذا حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 381/98 السابق الذكر .
- ولا يستلم الناظر بدل الإيجار من المستأجر مباشرة إذ يقوم هذا الأخير بإيداعها في حساب خاص بالأملاك الوقفية على مستوى كل ولاية مقابل وصل يقدمه لناظر الوقف وناظر الأوقاف بدوره يسلم للمستأجر وصلاً يثبت تسديد بدل الإيجار، إلا أن الواقع العملي يثبت عكس ذلك إذ أنّ وكيل الأوقاف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف هو من يقوم بهذا العمل، هذا بالنسبة للأوقاف العامة، أما بالنسبة للأوقاف الخاصة فإن الناظر يستلم بدل الإيجار من المستأجر مباشرة ويقوم بتوزيعه للموقوف عليهم .

يباشر ناظر الوقف عمله تحت رقابة وكيل الأوقاف⁽¹⁾ ، وتنتهي مهامه بالإعفاء أو الإسقاط بموجب قرار من وزير المكلف بالشؤون الدينية⁽²⁾ ، يتقاضى ناظر الوقف أجره نظير مجهوده في إدارة وتسيير شؤون الملك الوقفي وهذه الأجرة تكون سنوية أو شهرية تحدد من ريع الوقف، كما يعتمد في تحديد المقابل الشهري أو السنوي على ما ورد في العقد فإذا لم يحدد يتولى الوزير تحديده⁽³⁾ .

ولكن بالرجوع إلى الميدان العملي لا نرى أي أثر لناظر الأوقاف بل يوجد وكيل الأوقاف على مستوى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف هو من يقوم بالمهام المنوطة بناظر الأوقاف ، وعليه ناظر الأوقاف شخص بقي حبيس المراسيم ولم يتعداها إلى الوجود الفعلي في الحياة العملية باستثناء ناظر الأوقاف في المذهب الإباضي .

الفرع الثاني : من له أحقية استئجار الأملاك الوقفية

يجوز إيجار الأملاك الوقفية العامة لأي مستأجر كامل الأهلية ومتمتع بكامل قواه العقلية وعنصر أحقية استئجار الوارد عن الأملاك الوقفية تحدثنا عنه في ركن الرضا ، بذلك يعتبر المستأجر مدينا للوقف بالأجرة⁽⁴⁾ وبالرجوع لقانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك المشار إليه سابقا نجد أنهما لم يتطرقا لمسألة الأحقية في الاستئجار و إذا رجعنا لأحكام الشريعة الإسلامية في توضيح ذلك يتبين لنا ما يلي⁽⁵⁾ :

- 1- تنص المادة 13 من المرسوم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على أنه : (يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته و يتولى على الخصوص المهام التالية :
 - السهر على العين الموقوفة ، ويكون بذلك وكيلاً على الموقوف عليهم وضامناً لكل تقصير ،
 - المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات ،
 - القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي ، أو الموقوف عليهم ،
 - دفع الضرر عن الملك الوقفي ، مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف ،
 - السهر على صيانة الملك الوقفي المبنى وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء ،
 - السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية و استصلاحها وزراعتها وفقاً لأحكام المادة 45 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991 والمذكور أعلاه ،
 - تحصيل عائدات الملك الوقفي ،
 - السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي ، وحمايته وخدمته المثبتة قانوناً .)
- 2- انظر المادة 21 من المرسوم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، المشار إليه سابقاً.
- 3- انظر المادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك المشار إليه سابقاً .
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية) ، المجلد السادس ، الجزء الثاني ، منشورات الحقوقية ، بيروت ، 2000 ، ص 1413
- 5- بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 168 .

- عدم جواز تأجير الناظر لعقار من عقارات الوقف لنفسه ولأحد من أصوله و فروعه هم تحت سلطته الشرعية .

- عدم جواز تأجير الوقف لمن لا تقبل شهادته من الأصول أو الفروع حتى من الدراجة الرابعة .

- عدم جواز تأجير الوقف لأجنبي بأقل من أجره المثل باستثناء حالة الضرورة كما لو استحق على الوقف دين أو إذا لم يستأجر الوقف إلا بأقل من بدل المثل .

والجدير بالذكر أن شروط الواقف تعتبر بمثابة قانون ينظم شؤون الوقف ، وحتى تكون هذه الشروط منتجة وناجعة يجب أن تصدر من الواقف عند إنشاء الوقف وعدم مخالفتها لإحكام الشريعة الإسلامية وهذا تطبيقاً لأحكام المواد 05 ، 14 ، 16 ، 45 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّمم و المشار إليه سابقاً .

المطلب الثالث: أجره الإيجار الوقفي ومدته

تعتبر الأجرة والمدّة من المسائل الجوهرية في إيجار الأعيان الوقفية العامة، وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى الأجرة، وفي الفرع الثاني إلى المدّة .

الفرع الأول: الأجرة في عقد الإيجار الوقفي

سبق وأن تحدثنا عن الأجرة في ركن المحل وذلك عندما تطرقنا لعنصر الأجرة وهي المقابل الذي يدفعه المستأجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة ، وإذا تخلفت الأجرة بطل عقد الإيجار ، تحدد الأجرة في الشريعة الإسلامية رضائاً على ألا يؤجر الناظر العين بأقل من ثمن المثل ولا بالغبن الفاحش وإذا أجر الناظر الملك الوقفي بغبن فاحش فإنّ العقد لا يقع باطلاً وإنما يطلب الناظر من المستأجر تكملة الأجرة إلى أجره المثل وقت العقد⁽¹⁾ .

ذهب الحنفية إلى فساد الإيجار إذا أجر الناظر العين الموقوفة بأقل من أجر المثل أو بغبن فاحش ، بينما أجاز الحنابلة الإيجار حتى ولو انطوى على غبن فاحش، أما المالكية فاعتبروا أن الناظر يكون ضامناً بتمام الأجرة⁽²⁾ بينما المشرع الجزائري أخضع تحديد الأجرة إلى المبدأ العلي أو التراضي⁽³⁾ ، وقد يتحدد السعر الأدنى في عملية الإيجار بالمزاد العلي وفق أسلوبين هما أسلوب القيمة الإيجارية ، وأسلوب القيمة التجارية⁽⁴⁾ بالنسبة لأسلوب القيمة الإيجارية يتحدد السعر الأدنى من خلال القيمة التجارية والتي هي القيمة المتوسطة التي تمثل السعر العادي لإيجار عقار ما، أما أسلوب القيمة التجارية هي طريقة القصد منها استخراج مبلغ الإيجار من خلال تحليل السوق العقارية المحلية التي تعتمد على معدل القسمة بين القيم التجارية والقيم الإيجارية للأموال العقارية، مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المادية (الموقع، مساحة، شبكة المياه الصالحة للشرب، شبكة

1- وهبة الزحيلي الفقه الإسلامي و أدلته ، مرجع سابق ، ص 127 .

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1466 .

3- انظر نص المادة 22 والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك ، المشار إليه سابقاً .

4- مقران محمد ، التقييمات العقارية ، محاضرة قدمت لوكلاء الأوقاف ، الجزائر ، من 05 إلى 08 نوفمبر 2001 . لشرح الأسلوبين وبين مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 175 .

الكهرباء...) والعوامل الاقتصادية (القرب من المدن و شبكات الطرق ...) أما المعمول بالنسبة للإيجار بالتراضي فيحدد باتفاق الطرفين هذا ما أكدته المادة 03 من نموذج إيجار السكنات الوقفية: (ثمن الإيجار: حدد ثمن الإيجار... ويدفع في نهاية كل سنة إلى حساب الأوقاف المفتوح... يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده) .

وكنقد للواقع العملي نرى أن أموال الإيجار تحوّل مباشرة إلى الصندوق المركزي ولا تصب في الحساب الولائي للأوقاف الخاص بالنفقات، وبالتالي لا يستفيد الموقوف عليه من ريع هذا الوقف ولا يرجع عليه بالنفع، رغم أنه مؤخرا أصبحت تقتطع نسبة 25 % من مبالغ الإيجار والبقية التي تمثل نسبة 75 % تترك في الصندوق المركزي⁽¹⁾ وهذا حسب المقررة رقم 151 المؤرخة في 24 أبريل 2013 الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف⁽²⁾ ، هذا إذا نظرنا إلى طبيعة عقد الوقف ما إذا كان محدد الجهة أو غير محدد بالنسبة للحالة الأولى المتعلقة بالوقف المحدد الجهة نجد أن الجهة الوصية لا تفرق بين إن كان ريع هذا الوقف يعود مباشرة إلى الموقوف عليهم من خلال تطبيق إرادة الواقف أو غير ذلك، إذ نجدها تخالف النص القانوني في المذكور في المادة 05 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم⁽³⁾ التي نصت على السهر على احترام إرادة الواقف وتنفيذها، وتجدر الإشارة إلى أنّ هناك بعض الولايات يحترم فيها إرادة الواقف وعلى سبيل المثال الأملاك الوقفية التي أوقفت لمسجد أول نوفمبر بولاية باتنة ، هذه الأملاك تعتبر أملاك وقفية عامة تسييرها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية ، ونظر لاعتبارات المسجد فإنه يتم تحويل كل ريع الإيجار الوقفي لفائدة هذا المسجد⁽⁴⁾ .

الفرع الثاني: مدة إيجار الملك الوقفي

تناولنا أنفا مدة الإيجار في الأحكام العامة لقانون المدني في ركن المحل ، والآن سنرى مدة إيجار الملك الوقفي ذهب جمهور الفقهاء إلى ضرورة تقييد إيجار الملك الوقفي بزمن معين⁽⁵⁾ ، وقد سار المشرع الجزائري في نفس السياق من خلال المرسوم التنفيذي 381/98 المذكور سابقا ، وتحدد مدة عقد الإيجار الوقفي حسب طبيعة الملك وهذا ما أكدته المادة 27 الفقرة 02 من المرسوم 381/98 حيث تنص : (...تحدد مدة عقد الإيجار

1- تم استحداث الصندوق المركزي للأملاك الوقفية بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 02/03/1999 يتضمن إنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية ، وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، جريدة رسمية 1999 ، العدد 32 .

2- انظر النموذج رقم 01 و النموذج رقم 02 من المقررة رقم 151 المؤرخة 24 أبريل 2013 في الملحق 3 و الملحق 4 .

3- تنص المادة 05 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم والمشار إليه سابقا على ما يلي : (الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها) .

4- وهذا حسب الاتصال بالسيد بارود يوسف مدير الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية باتنة ، بتاريخ 15/04/2015 .

5- زهدي يكن ، أحكام الوقف، مرجع سابق ، ص 156 و ص 157 .

الفصل الأول: استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية عن طريق الإيجار العادي

حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه (...). أي قد يكون طبيعة الملك عقارا أو منقولا أو منفعة، وبالتالي إذا كان عقارا تكون المدة طويلة مقارنة بالمنقول أو المنفعة⁽¹⁾.

الشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي ، و القول المعمول به ألا تزيد مدة الإيجار على سنة في الدار والأمكنة المعدة للسكن كذلك الأمر بالنسبة للحوانيت أمّا الأراضي فإيجارها يجب ألا تتجاوز مدتها 03 سنوات ، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إجارة الدار و الحانوت أو النقص في إجارة الأرض⁽²⁾ ، أمّا النموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في عقود الإيجار فمدة إيجار المحلات التجارية الوقفية هي 20 شهرا كحد أقصى ولا يجوز تجاوزها ، مثلها مثل السكنات الوقفية ، أمّا فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية الوقفية فمدة إيجارها 03 سنوات وهذا ما أكدته توصية بسكرة⁽³⁾ المنبثقة عن اللقاء الذي جمع وكلاء الأوقاف بالوزارة الوصية بتاريخ 30 ديسمبر 2013 بمعهد تكوين الإطارات الدينية بسيدي عقبة بولاية بسكرة ، وينتهي الإيجار الوقفي بانتهاء مدته .

1- بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق ، ص 179.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق ، ص 1424 .

3- توصية بسكرة تحت رقم: 15 المؤرخة في 07 جانفي 2014 المنبثقة عن اللقاء الذي جمع وكلاء الأوقاف مع إطارات وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، انظر الملحق رقم 5 .

المبحث الثاني: آثار إيجار الأملاك الوقفية وانتهائها

يعتبر المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك والمشار إليه سابقا ، أهم المراسيم التي تضبط أحكام إيجار وإدارة الأملاك الوقفية ، أما الأمور التي لم يتطرق لها هذا المرسوم فتطبق عليها الأحكام العامة للقانون المدني مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، ولهذا سنتناول في هذا المبحث آثار الإجارة العادية للملك الوقفي ضمن المطلب الأول ، والقواعد المتعلقة بحالات انتهاء هذا العقد في المطلب الثاني .

المطلب الأول: آثار إيجار الأملاك الوقفية العامة

يقصد بالآثار عموما تلك الالتزامات التي يربتها انعقاد الملك الوقفي على طرفي العقد هما الوقف باعتباره شخصية معنوية طبقا لأحكام المادة 05 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم والمادة 49 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ويمثل الوقف الناظر أو السلطة الوصية عن الوقف فيقع عليهم كل الالتزامات الواقعة على المؤجر، هذا من جهة ومن جهة ثانية هناك طرف ثاني هو المستأجر الذي تقع عليه هو الأخر التزامات نصّ عليها المشرع في القانون المدني الجزائري وفي النموذج المعتمد من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وعليه سيتم الحديث عن آثار عقد الإيجار في القانون المدني ثم في النموذج المعتمد السابق الذكر.

الفرع الأول: التزامات المؤجر للملك الوقفي

فقط للتوضيح بالنسبة للمؤجر هو مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وهذا حسب ما هو منصوص عليه في مقدمة العقد النموذجي للإيجار الأملاك الوقفية المعد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف: (عقد الإيجار بين مديرية الشؤون والأوقاف لولاية...المسماة فيما يأتي " المؤجر " يمثلها السيد....بصفته مديرا للشؤون الدينية والأوقاف) ، وليس ناظر الوقف كما علقنا على ذلك سابقا ، و تتمثل التزامات المؤجر فيما يلي :

أولا: تسليم المستأجر العين الموقوفة وملحقاتها

في البداية نتناول هذا الالتزام وفق الأحكام العامة الواردة في القانون المدني وذلك على النحو التالي: يلتزم المؤجر تسليم العين المؤجرة وملحقاتها فقد تناولته المادة 1/476 السابقة الذكر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل إلا إذا وافق المستأجر عليها ويلتزم كذلك المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها ويتم تحديد هذه الملحقات في الاتفاق بين المتعاقدين مثلا إذا كانت أرض زراعية موضوع عقد الإيجار فإنّ من ملحقاتها مصاريف المياه وحقوق الارتفاق أمّا إذا كان موضوع الإيجار سكن في عمارة فيجب على المؤجر أن يسلم الملحقات وهي الأجزاء المعدة للاستعمال السكني من باب رئيسي والسطح والسلم .

واشترط المشرع أنّ معاينة الأماكن تخضع لإجراء وجاهايا بمعنى حضور الطرفين المؤجر والمستأجر يفرغ في محضر أو بيان وصفي يفترض أن يمضي عليه الطرفين بحيث يلحق هذا المحضر بعقد الإيجار .

وإذا تسلم العين المؤجرة دون هذا الإجراء فإنّ الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة سلفا تفترض أنّ المؤجر سيسلم العين المؤجرة في حالة حسنة إلاّ أنّ هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها كما تنص المادة 477 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتّم على أنّه : (إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك) ، أي بمعنى في حالة تسليم العين المؤجرة من قبل المؤجر في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال ومختلفة عن الغرض المقصود من الشيء المؤجر حسب اتفاق أطراف العقد أو يختلف عن طبيعة الشيء فإنّه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار (وذلك حسب السلطة التقديرية للقاضي) ، ويقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر فهي مسألة موضوعية للقاضي الناظر في النزاع المطروح أمامه حول عدم التزام المؤجر تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال .

* كيفية التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته :

لقد أحال المشرع الالتزام بالتسليم في عقد الإيجار إلى أحكام الالتزام بتسليم المبيع وهذا حسب المادة 478 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتّم التي تنص: (يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر) وعليه فإنّ التسليم إمّا أن يكون حقيقيا وذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون عائق مثل تسليم مفاتيح المنزل للمستأجر وقد يكون التسليم حكما إذ يكفي أن يكون بتصرف قانوني كأن يبقى المستأجر حائزا للعين المؤجرة ولكن بصفة أخرى كمستأجر من الباطن أو المستأجر الفرعي ، أو يكون مستعيرا للشيء مثلا، لو اشترطنا أن هناك عقد إيجار ما بين مؤجر (أ) ومستأجر (ب) وقام هذا الأخير بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) هناك عقدين إيجار، وانتهى عقد الإيجار لـ (ب) وقام المؤجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) فنقول أنه قد تسلم له العين المؤجرة تسليما حكما لأنّه كان موجود بها من قبل بصفته مستأجر فرعي .

وأما عن زمن التسليم فإنّه طبقا للقواعد العامة يخضع إلى اتفاق المتعاقدين⁽¹⁾، فإذا تخلف الاتفاق فيرجع إلى العرف ويجري العرف على أن يكون وقت التسليم للسكنات في أول الشهر التالي لتوقيع العقد، أمّا بالنسبة لتسليم الأراضي الزراعية فيكون في أول السنة الزراعية التي تبدأ عادة في بداية سبتمبر من كل سنة فإذا تخلف

1- شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 100 .

الاتفاق أو العرف فإنّ التسليم يكون واجبا بعد انعقاد العقد مباشرة وإذا تأخر تسليم العين المؤجرة لا يلتزم المستأجر بدفعه بدل الإيجار عن مدة التأخير، لأنّ بدل الإيجار تقابل المنفعة ، ويجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدما أو معجلا (تسبيق) ولم يتم المستأجر بدفعها، ويعتبر امتناع المؤجر عن التسليم تطبيقا للقواعد العامة في حبس الشيء وكذلك الدفع بعدم التنفيذ .

وأما عن مكان التسليم فالأصل في تحديده يعود إلى اتفاق المتعاقدين، وإذا تخلف الاتفاق فإن كان الشيء معينا بالذات فإنّ تسليمه يكون في مكان وجود موطن إبرام العقد⁽¹⁾ ، فمثلا إذا كانت العين المؤجرة عقارا فيخضع التسليم إلى مكان وجوده ، وأما إذا كان منقولا يفترض وجوده في موطن مالكة وهو المؤجر أو في موطنه الخاص وهو مكان وجود مركز أعماله إذا تعلّق الإيجار بهذه الأعمال .

وأما عن نفقات التسليم، تكون على المدين⁽²⁾ ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك والمدين في عقد الإيجار هو المؤجر وهو المدين بالتسليم ومن هذه النفقات إرسال مفاتيح السكن أو نفقات إزالة العوائق بالعين المؤجرة، ومنع التعرض كرفع دعوى إخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة و لكن نفقات التسليم وهي غير نفقات التسليم لا يتحملها المؤجر بل المستأجر مثل نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم لأنّ التسليم واجب على المستأجر .

أما بالنسبة للنموذج الوارد على إيجار الأعيان الوقفية المعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية فقد نصّت المادة 08 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي على هذا الإلزام: (التزامات المؤجر: تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته...) ، يتم التسليم الملك الوقفي مع الملحقات وقت العقد وتحرير محضر تأجير المسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز والكهرباء والماء والحديقة والبناء والفناء من ملحقاته، أما الأرض الزراعية ومستودعات تخزين المحاصيل تعتبر هي الأخرى من ملحقاتها، ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحررا محضرا بالتسليم أو بيان أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته وهو ما نصت عليه المادة 05 من نموذج عقد الإيجار : (...محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام...)⁽³⁾ ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر وبالتالي لا يستطيع المستأجر أن يدعي شيء لم يتضمنه المحضر .

ثانيا: تعهد وصيانة الوقف طيلة مدة الإيجار وجعله صالح الانتفاع⁽⁴⁾

تقضي المادة 1/479 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: (يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم .

1- شعوة هلال ، مرجع سابق ، ص 102 .

2- شعوة هلال ، مرجع نفسه ، ص 102 .

3- وتتفق هذه المادة مع ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 476 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم و المشار إليه سابقا والتي تنص : (تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار) .

4- تنص المادة 476 في فقرتها الأولى من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم و المشار إليه أعلاه على أن : (يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين...)

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر... .
أي أنّ المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية هي تلك الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة أو ضرورة للانتفاع بها، هذا من جهة ومن جهة أخرى لا يلتزم المؤجر بالترميمات التأجيلية التي هي خاصة بالمستأجر ويقصد بها الترميمات البسيطة ، فيكون من العدل أن يتحملها المستأجر مثل إصلاح النوافذ والأبواب والأقفال... الخ، وفي حالة وقوع نزاع بين طرفين حول الترميمات فإنّ قاضي الموضوع هو الذي يحدد ما إذا كان الإصلاح غير بسيط فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر أو إصلاح بسيط فيدخل في الترميمات التأجيلية التي يتحملها المستأجر .

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من مباشرة الترميمات الضرورية وهذا ما نصت عليه المادة 482 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتّم التي تنص: (لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة...) ، تصدع الجدران وتنظيف الآبار أو تفريغ قنوات صرف المياه إلى غير ذلك ، كذلك يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة بالعين المؤجرة حسب الفقرة الأخيرة من المادة 479 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتّم التي تنص: (...يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة) ، غير أنّه في حالة الضرورة والاستعجال يجوز للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية على حساب المؤجر وهذا ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 480 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني: (...إذا كانت الترميمات مستعجلة ، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها) .

أمّا ما يتعلق بالجزاء المقرر للالتزام بالصيانة فقد نصّت عليه المادة 480 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتّم على أنّه : (في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد اعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض...) وعليه فإنّ الجزء المقرر للالتزام المؤجر بالصيانة هو التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة ، بحيث يجبر المؤجر على القيام بالترميم للعين المؤجرة وأمّا عن كيفية الوصول إلى التنفيذ العيني فإذا لم يقرر المدين تنفيذ التزامه جاز للدائن (المستأجر) أن يطلب ترخيصاً من القضاء بتنفيذ الالتزام على نفقة المدين (المؤجر) إذا كان هذا التنفيذ ممكناً وأمّا في حالة الاستعجال فيجوز للمستأجر أن ينفذ الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء .
وأمّا إذا كان التنفيذ العيني غير ممكناً أو كان ممكناً ولم يطلبه المستأجر ، فإنّ من حق المستأجر طلب الحكم له بالتعويض بسبب الضرر الذي يصيبه من نقص الانتفاع في العين المؤجرة والصورة المثالية للتعويض هي إنقاص بدل الإيجار بقدر ما طرأ من نقص في المنفعة ولكن يجوز إضافة إلى إنقاص بدل الإيجار الحكم بتعويضات أخرى عمّا أصاب المستأجر من ضرر إذا كان المؤجر هو المتسبب بهذا الضرر وبالمقابل إذا كان خطأً نقص الانتفاع راجع إلى المستأجر فإنّ للمؤجر أن يرجع إلى المستأجر وأمّا إذا كان النقص راجع إلى سبب أجنبي

فإنّ للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة دون تعويضه عن الأضرار وله أن يطلب فسخ عقد الإيجار وهذه المسألة تقديرية للقاضي في الاستجابة لهذا الطلب .

وتشترط المادة 480 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمّم أنّه يجب على المستأجر قبل رفع الأمر بإنقاص بدل الإيجار أو طلب الفسخ أن يقوم بإعداد المؤجر بمحرر غير قضائي كما ينذر به بضرورة إجراء الترميمات التي طرأت على العين المؤجرة .

بخصوص ما ورد في النموذج المعتمد من الوزارة الشؤون الدينية السابق الذكر فتقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها السلطة المكلفة بالأوقاف رعاية الأملاك الوقفية من خلال إسناد تسييرها لناظر الوقف تحت مراقبة وكيل الأوقاف فيلتزم بالمحافظة و الصيانة المال الموقوف وترميمه لكي يكون صالحا للانتفاع به ويترب على الإخلال بذلك طلب فسخ أو إنقاص الثمن للمستأجر وهذا ما نصت عليه المادة 480 السابقة الذكر من القانون المدني المعدّل والمتمّم ، وقد أعفى المشرع ناظر الأوقاف من القيام ببعض الترميمات وجعلها على عاتق المستأجر كالتوصيلات الخاصة بالكهرباء و الماء وهذا عكس ما هو وارد في القانون المدني، وقد أشارت إلى ذلك المادة 04 من نموذج عقد الإيجار : (أتفق الطرفان ...على ما يلي : يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات والإصلاحات الداخلية وتكون الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين).

ثالثا: الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة

جاءت به المادة 483 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمّم: (على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع ...).

وهذا ما نصت عليه المادة 08 من نموذج عقد الإيجار: (يلتزم المؤجر بما يلي: الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا) .

رابعا : ضمان التعرض⁽¹⁾

التزامات المؤجر لا تتوقف عند تسليمه الملك الوقفي للمستأجر وقيامه ببعض الترميمات ، بل يجب أن يضمن المؤجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة .

ويتضمن هذا الضمان نوعين من الالتزام:

1- يقصد بالتعرض إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلبا على حيابة المستأجر للعين المؤجرة و انتفاعه بها كاملا وهادئا . مقتبس من كتاب الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني لشعوة هلال مرجع سابق ، ص 116 .

1- الالتزام بضمان التعرض الشخصي: نقصد به تعرض المؤجر شخصيا للمستأجر سواء كان هذا التعرض ماديا⁽¹⁾ أو قانونيا⁽²⁾.

2- الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير: هو إهداء الغير بأن له الحق على العين المؤجرة كأن يرفع الغير دعوى يطالب فيها المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، أو أن يستولي على العين مستندا على حق يدعيه فإذا حدث ذلك وكان أثناء مدة الإيجار يكون المؤجر ضامنا لهذا التعرض و يجب على المستأجر إخطار المؤجر بهذا التعرض وهذا ما نصت عليه المادة 484 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: (يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان ، وفي هذه الحالة يمكن المستأجر طلب إخراجه من الخصام ...).

خامسا: ضمان العيوب الخفية⁽³⁾

يلتزم المؤجر بضمان العيب الخفي الذي قد يطرأ بعد التسليم كاتفاق على وجود أجهزة تدفئة في العين ثم يتبين عدم وجودها ، وفي حالة ثبوت العيب الخفي للمستأجر أن يطلب إما التنفيذ العيني (إصلاح العيب) أو إنقاص الأجرة، أو كذلك فسخ عقد الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 489 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم : (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر، فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه يجهل وجود العيب) .

1 - التعرض المادي عو ذلك التعرض الذي يصدر من فاعله دون أن يستند فيه إلى أي حق يدعيه على العين المؤجرة كدخول العين المؤجرة دون إذن المستأجر أو قيامه بتعديل العين المؤجرة و هذا ما من شأنه تعطيل أو الإنقاص من انتفاع المستأجر بهذه العين ، و شعوة هلال مرجع سابق ص 118 .

2- هو الإدعاء الصادر من المؤجر الذي يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين ، كأن يؤجر العين لشخص آخر في نفس المدة أو لمدة متداخلة مع سريان عقد المستأجر ، أو كأن يملك المؤجر العين المؤجرة بعد أن كان غير مالك لها فيطلب من المستأجر أن يردها على أساس أنه مالكها ، و شعوة هلال مرجع سابق ، ص 117 .

3- قد يظهر في الملك الوقفي المؤجر عيب خفي يحرم المستأجر من الانتفاع ، لذلك كان من الطبيعي أن يضمن المستأجر العيوب الخفية وهذا ما نصت عليه المادة 488 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: (يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقضا محسوسا ، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ...) .

الفرع الثاني: التزامات مستأجر الملك الوقفي

بالنظر إلى طبيعة وخصوصية الوقف فإنه يخضع للالتزامات عامة واردة في أحكام العقد، كما يخضع لأحكام خاصة .

أولاً: الالتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي

نصت المادة 07 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي: (... شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في العقد وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الكتابية المسبقة والصرحة من المؤجر وعدم إحداث تغيير في طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر. - دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه .

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات على حالها و الأجهزة المؤجرة على حالها .

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات بها (...)

من خلال ما سبق يمكن إيجاز أهم الالتزامات العامة للملك الوقفي وذلك على النحو التالي:

01- الالتزام باستعمال الملك الوقفي المؤجر وفق ما أعد له والامتناع عن إحداث تغييرات فيه:

حسب المادة 491 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم على أنه : (يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الإنفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له).

قد يكون استعمال العين المؤجرة حسب ما يكون مبيّنا في العقد صراحة كالمنزل يستعمل للسكن والأرض تستعمل للزراعة أو لتشييد عليها مصنع، فلا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في غير ما نص عليه العقد صراحة، أمّا إذا لم ينص العقد على استعمال العين المؤجرة فعلى المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت عليه.

وما يستفاد من نص المادة السابقة التزام المستأجر عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال ، وترك العين المؤجرة دون استعمال يلحق ضرراً بالعين المؤجرة فإذا كان استعمال العين المؤجرة حقاً من حقوق المستأجر فهو في نفس الوقت واجب عليه ، فالذي يهجر السكن المؤجر دون ترك من يصونه يكون مسؤولاً عن التعويض في حالة وجود أو إتلاف أو تخريب لعدم سكناه أو ضرر لعدم التهوية أو النظافة ، أمّا من استأجر السكن خلال الفترة الصيفية ، فإنه غير ملزم بأن يسكنه في طول السنة .

أمّا بخصوص إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة فقد نصت المادة 492 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم على ما يلي: (لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر) .

من ذلك كله لا يستطيع المستأجر استعمال الملك الوقفي كيف يشاء وفي الوقت الذي يشاء ، بل استعمال الوقف حسب ما تم الاتفاق عليه ، الجدير بالذكر أنه لا يتوقف استعمال الأملاك الوقفية وفق الغرض الذي أعد من أجله بل على المستأجر ألا يتركه دون استعمال ، خاصة إذا كان هذا الترك يسبب ضرراً بالملك الوقفي أو بالمؤجر ، كما لا يحق للمستأجر إجراء تغييرات تمس بالملك الوقفي كهدم حائط أو تقسيم العين الموقوفة ، وأي إخلال بذلك يحول للمؤجر أي السلطة المكلفة بالأوقاف أن تفسخ العقد لعدم تنفيذ التزاماته وهذا ما نصت عليه المادة 10 من نموذج عقد الإيجار الوقفي .

02- الالتزام بدفع بدل الإيجار:

وهذا ما نصت عليه المادة 498 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: (يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هنالك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك) ، بذلك يعتبر هذا الالتزام من الأمور التي تقع على عاتق المستأجر ومن أهم الالتزامات التي يتحملها المستأجر⁽¹⁾ ، وعليه بموجب عقد إيجار الملك الوقفي يعتبر المستأجر مدين للملك الوقفي هذا ما نص عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك والمشار إليه سابقاً التي تنص : (يعتبر المستأجر مديناً للملك الوقفي...) وذلك بصفة شهرية منتظمة، وبدل الإيجار يكون قابلاً للزيادة أو النقصان تماشياً مع أسعار السوق بناء على قرار من وزارة الشؤون الدينية .

03- المحافظة على العين المؤجرة:

من أهم الالتزامات التي يفرضها القانون على المستأجر تنفيذها عينا هي المحافظة على العين المؤجرة وردها عند نهاية مدة الإيجار .

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار بأن يبذل العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد وتشدّد مسؤولية المستأجر إذا احترقت العين المؤجرة لهذا لها أحكام خاصة .

مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة والتزامه بإجراء الترميمات الضرورية ويلتزم المستأجر بإجراء الترميمات الإيجارية المتعارف عليها فهي تدخل ضمن العناية الواجب بذلها في استعمال العين المؤجرة حيث تنص المادة 494 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: (يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك) ، وعليه ضرورة إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب التدخل في حالة التعدي على العين المؤجرة من طرف شخص آخر يدعي الملكية فعلى المستأجر إخطار المؤجر .

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 461 .

عناية المستأجر في استعمال العين المؤجرة نصّت عليها المادة 495 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدّل والمتمّم على أنّه: (يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي) ، ويكون المستأجر المسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً .

وبالرجوع لقوانين و المراسيم التي تضبط الأعيان الوقفية فإنّه لا يجوز التصرف في العين المؤجرة من طرف المستأجر سواء بالرهن أو التنازل أو البيع أو الهبة أو تغيير من طبيعتها كلياً أو جزئياً أو بشكل مؤقت حسب المادة 23 من قانون الأوقاف 10/91 المعدّل والمتمّم التي تنص: (لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها) ، كما يلتزم المستأجر بإجراء إصلاحات وترميمات لازمة لاستغلال العين الموقوفة، وبمتنع من إحداث أي تغييرات في الملك الوقفي إلاّ بعد الموافقة المكتوبة من طرف السلطة المكلفة بالوقف بموجب وصل مسجل .

كما يقع على عاتق المستأجر احترام القوانين والآداب العامة في النظافة والأمن وحسن الجوار وعند مخالفة ذلك يفسخ العقد بقوة القانون، كما يفسخ العقد بقوة القانون إذا توفي المستأجر ويعاد تحريره للمدة المتبقية منه وجوباً لصالح ورثته⁽¹⁾ ، وعند انتهاء عقد الإيجار يرد المستأجر العين الموقوفة وفقاً لمحضر الذي أستلم بناء عليه الملك الوقفي في بداية الأمر .

ثانياً: الالتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي

يمكن أن نستشف الالتزامات الخاصة لمستأجر الملك الوقفي من خلال ما ورد في النموذج المتضمن عقد الإيجار الأعيان الوقفية العامة المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، حيث تنص المادة 07 منه:

- الالتزام بتقديم طلب تجديد عقد الإيجار ابتداء من الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته .
- الالتزام بجميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي باستثناء دفع الضرائب و الرسوم طبقاً للمادة 44 من قانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدّل والمتمّم .
- كما يلتزم بتسديد تكاليف استغلال الملك الوقفي من كهرباء وغاز و ماء .
- تأمين الملك الوقفي ضد الأخطار المتوقعة .
- التزام المستأجر بعدم الإيجار من الباطن .

1- انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك و المشار إليه سابقاً التي تنص : (يفسخ عقد الإيجار قانوناً إذا توفي المستأجر ، ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه) .

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار الملك الوقفي العام

يعتبر الإيجار الوقفي من عقود المحددة المدة ، وبالتالي الزمن فيه مهم ، قد ينتهي بانتهاء مدته المحددة وهذا هو السبب الرئيسي، وقد ينتهي لأسباب أخرى سواء عامة جاء بها القانون المدني أو خاصة ذكرها المرسوم التنفيذي 381/98 السابق الذكر ، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب .

الفرع الأول: انتهاء الإيجار الوقفي بانقضاء مدته

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته وفق للأحكام العامة وأحكام الشريعة الإسلامية وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 المشار إليها سابقا من الأمر 58/75 السابق الذكر : (ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء) .

الفرع الثاني : انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة

في الأصل أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته لكن هناك أسباب أخرى عامة تختلف باختلاف المصدر فقد ترجع إلى العين المؤجرة و قد ترجع إلى طرفي العقد من بين هذه الأسباب :

- هلاك العين المؤجرة كليا أثناء مدة الإيجار ، وهذا ما نصت عليه المادة 481 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي : (إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون ...) .

- الفسخ الإتفاقي أو ما يطلق عليه الشرط الفاسخ الصريح حسب نص المادة 120 من القانون المدني 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه أعلاه : (يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي ...) أي يضع الطرفين في العقد بند يقضي بفسخ العقد تلقائيا في حال عدم تنفيذ الالتزامات بمعنى آخر عدم قيام أحد المتعاقدين بالتزاماته مما يرتب عليه فسخ العقد و بحكم القانون .

- إذا تخلف ركن من أركانه (الرضا ، المحل ، السبب ، الإجراءات الشكلية) أو انعقد لسبب غير مشروع أو مخالف للقانون أو الآداب العامة .

الفرع الثالث : انتهاء عقد الإيجار بالمرسوم التنفيذي 381/98

من خلال المادة 29 المشار إليها سابقا من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، تنص على أنه : (يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر ، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه) .

الفصل الأول: استثمار الأعيان الوقفية العامة العقارية عن طريق الإيجار العادي

بمعنى أنّ وفاة المستأجر تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار ، وانتقال الإيجار إلى الورثة في المدة المتبقية لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد لصالحهم ، وهذا عكس ما ورد في الأحكام العامة في 469 مكرر2 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم حيث تنص : (لا ينتقل الإيجار إلى الورثة ، غير أنّه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته...) يكمن الفرق بين المادتين السابقتين أن وفاة المستأجر في نص المادة 29 المذكورة أعلاه يحرر عقد جديد لصالح الورثة للمدة المتبقية أمّا في المادة 469 مكرر2 حتى وإن توفي المستأجر فإن العقد يستمر إلى انتهائه .

الفصل الثاني

الفصل الثاني: استثمار الوقف العقاري عن طريق الإيجار الخاص

لم يكف المشرع الجزائري بالإيجار فقط بل توسع في عملية تمييز أو استثمار الأعيان الوقفية، كونها تشكل عامل حاسم ومهم في تنمية الاقتصاد، ومع الهجمات المتوالية التي شهدتها الوقف على ممر الزمن تعرض للضياع و الإهمال، جعلت من الأجدى ومن الضروري التفكير في أساليب جديدة وحديثة لتنميته و استثماره، ومما شجّع على ذلك الثروة الوقفية العقارية التي تملكها الجزائر، والمقصود بالاستثمار هو زيادة في حجم الأموال الموقوفة، وفي إطار سياسة الانفتاح الاقتصادي صدور قانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المتعلق بقانون الأوقاف، المعدل والمتّم لقانون الأوقاف 10/91، يعد هذا القانون أوّل خطوة لتقنين الاستثمار الوقفي العقاري في الجزائر⁽¹⁾ ، ولهذا سنتناول في المبحث الأول بعض الصيغ لاستثمار الأملاك الوقفية الأكثر شيوعا ونجاعة والتي ترد على منفعة العين الموقوفة ويتعلق الأمر باستثمار الأراضي الفلاحية والأراضي العاطلة أو البور، ثم في المبحث الثاني نعرّج على استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء و المبنية المعرضة للخراب والاندثار .

المبحث الأول: استثمار الأراضي الفلاحية والأراضي العاطلة أو البور

نتطرق في هذا المبحث إلى بعض العقود الاستثمارية التي ترد على الأراضي الفلاحية كمطلب أوّل باعتبار أن القسط الأوفر من الأراضي الموقوفة هي أراضي فلاحية، ثم في المطلب الثاني نتحدث عن استثمار الأراضي العاطلة أو البور.

المطلب الأول: استثمار الأراضي الفلاحية

إنّ من بين الأساليب الإستثمارية الأكثر شيوعا و التي لها صلة وطيدة بالأراضي الفلاحية نجد عقد المزارعة وعقد المساقاة .

الفرع الأول: عقد المزارعة⁽²⁾

الحيز الكبير من الأراضي الوقفية في المجتمع الإسلامي وفي الجزائر بالخصوص الأراضي الزراعية، وإذا نظرنا إلى الدور الذي تؤديه هذه الأراضي قد لا يتسع المجال لسرده، سواء من الناحية الإقتصادية⁽³⁾، أو من الناحية الإجتماعية⁽⁴⁾، وهذا ما يجعل الحاجة الملحة لمثل هذه الإستثمارات في المستقبل، كل ذلك جعل المشرع

1- بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 138 .

2- أنظر مودج عقد المزارعة في الملحق رقم 6 .

3- التنمية، الإكتفاء الذاتي، تقليل من الواردات، التقليل من البطالة، زيادة الدخل القومي ...

4- لصالح المحتاجين والفقراء و رعاية الأيتام، و بناء المدارس والمستشفيات .

الجزائري يحدث صيغ تتلائم مع طبيعة وخصوصية الأراضي الزراعية، أبرز هذه الصيغ عقد المزارعة الذي نصّت عليه المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المتمم والمعدّل⁽¹⁾.

إلا أنه ما يؤخذ على المشرع أنه عرّف هذا العقد ولم يفصّل في مضمونه وهذا ما يستدعي بنا الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية⁽²⁾، هذا طبقا لنص المادة 02 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدّل والمتمّم حيث نصّت هذه المادة على مايلي: (على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه).

أولا : مفهوم عقد المزارعة

نتناول في مفهوم عقد المزارعة تعريف عقد المزارعة، وتكييفه أي طبيعتها .

1- تعريف عقد المزارعة:

أ- لغة : المزارعة من الزراعة تعني الأرض التي تزرع والذي يزرع الأرض يسمى المزارع⁽³⁾.

ب- إصطلاحا: نتناوله من زاوية التعريف الفقهي والتشريعي.

ب-1- التعريف الفقهي لعقد المزارعة: المزارعة عقد يتم بين رب الارض والمزارع من أجل العمل عليها مقابل حصة من المحصول، طرقي عقد المزارعة في الفقه الإسلامي هما رب الأرض و المزارع، أمّا الأجرة فهي جزء من المحصول⁽⁴⁾.

وقد عرّف كذلك بأنّ المزارعة عمل المزارع في ارض الغير ببعض ما يخرج منها، والمزارعة هي عقد على المال ببعض نمائه، وتعني عمليا تقديم القائمين على الوقف (الناظر أوالسلطة المكلفة بالاوقاف) أرضا زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم بإستثمارها عن طريق زراعتها بإنفاق مايلزم على البذور والمعدات وأجور العمال على أن يتم إقتسام الانتاج بين الهيئة المكلفة بالإوقاف والجهة التي قامت بتمويل الإستثمار الفلاحي بنسبة يتم الإتفاق عليها مسبقا⁽⁵⁾.

ب-2- التعريف التشريعي لعقد المزارعة: عرّفه المشرع الجزائري بموجب المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدّل والمتمّم بأنّه: (إعطاء الأرض للمزارع من أجل استغلالها مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد).

1- تنص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم : (يمكن أن تستغل و تستثمر وتنمي الاملاك الوقفية إذا

كانت أرضا زراعية أو شجرا باحد العقود الاتية : 2....- عقد المزارعة ...) .

2- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 31 .

3- بن المنصور ، مرجع سابق ، ص 141 .

4- غازي خديجة ، مرجع نفسه ، ص 32 .

5- بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 140 .

2- تكييف (طبيعة) عقد المزارعة:

نظرا لأهمية تكييف عقد المزارعة وتحديد طبيعته كونه شهد العديد من التكييفات لذلك سنتناوله من ناحية الشرعية أي نظرة فقهاء الشريعة الإسلامية وكذلك من ناحية التشريع الجزائري .

أ- تكييف عقد المزارعة عند فقهاء الشريعة الإسلامية: لقد اختلف الفقهاء حول طبيعة عقد المزارعة ويمكن إيجازها في مايلي:

هناك من الفقهاء من إعتبر عقد المزارعة عقد إيجار وهم جانب من الحنفية وحججهم في ذلك أنّ عقد المزارعة هو تملك للمنفعة بعوض، فهناك أمرين من الإجارة تكون لمنفعة العامل إذا كان البذر من صاحب الأرض، ومنفعة الأرض إذا كان البذر من العامل، لآته إذا كان البذر من رب الأرض يكون العامل مستأجرا وإذا كان البذر من عند العامل يصير مستأجر للأرض، وبالتالي يخضع عقد المزارعة لنفس أحكام عقد الإيجار⁽¹⁾.

من الفقهاء من إعتبر عقد المزارعة عقد إيجار ابتداء وشركة انتهاء، وهذا ذهب إليه بعض الحنفية، بمعنى أنّه يكون في البداية عقد إجارة أي تملك للمنفعة بعوض، و في النهاية شركة أي شركة في كل الخارج من الأرض وبصفة معلومة، وعليه عقد المزارعة يخضع إلى أحكام المتعلقة بالإيجار والأحكام المتعلقة بالشركة في آن واحد⁽²⁾.

أمّا فقهاء المالكية والحنابلة فيتفقون أنّ عقد الزراعة هو عقد شركة وحججهم في ذلك على النحو التالي: بالنسبة للمالكية الشركة في الزرع جائزة ولا تلزم بالعقد ويجوز للطرفين أن ينفصلا ما لم يتم إلقاء البذر في الأرض، ولا تصح المزارعة إلاّ إذا تعادل الشريكان في إخراج النفقات والقيم الإيجارية الخاصة بعملية الزرع⁽³⁾. أمّا بالنسبة للحنابلة: فيروا أنّ المزارعة من جنس المشاركة⁽⁴⁾.

ب- تكييف عقد المزارعة عند المشرع الجزائري: لم يحدد المشرع الجزائري نوع هذا العقد، ومن خلال التعريف السابق الوارد في المادة 26 مكرر1 من قانون الأوقاف 07/01 المعدّل والمتمّم نلاحظ أنّ عقد المزارعة:

- عقد معاوضة: يتلقى الوقف أجرة وهي جزء من المحصول مقابل الإنتفاع المزارع بالأرض الموقوفة، كما يتلقى المزارع جزء من المحصول يتفق عليه عند إبرام العقد .

- عقد ملزم للجانبين هما صاحب الأرض (الوقف) والمزارع .

- من عقود الإيجار الزراعي كونه يحمل خصائص عقد الإيجار .

1- علاء الدين ابي بكر بن مسعود الكساني، مرجع سابق ، ص 178 .

2- غازي خديجة ، مرجع نفسه ، ص 33 .

3- شهاب الدين أحمد بن إدريس القرابي ، مرجع سابق ، ص 125 و ص 126.

4- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 34 .

ثانيا: أركان عقد المزارعة

هي نفس أركان العقد بصفة عامة والمتمثلة في الصيغة (الرضا) ، المتعاقدين، محل العقد، السبب.

1- ركن الرضا: هي تطابق الإيجاب والقبول، وتوافر الأهلية للتعاقد، وأن تكون إرادتهما خالية من عيوب الرضا.

أ- الرضا في الفقه الإسلامي: يجب توافر شرطين⁽¹⁾:

- أن تكون الصيغة بلفظ دال على المزارعة أو بلفظ يؤدي معناه .

- أن يصدر الرضا ممن له أهلية التصرف أي يكون المتعاقدين عاقلين فلا يصح مزارعة المجنون أو الصبي.

ب- الرضا في القانون الجزائري: يجب توافر أهلية التعاقد لطرفي العقد (الوقف والمزارع) وذلك على النحو التالي:

ب-1- بالنسبة لصاحب الارض: يجب تمييز مرحلتين بالنسبة للشخص الذي له أهلية إبرام عقد المزارعة:

* مرحلة من سنة 1991 إلى غاية 2001: كان الناظر الأوقاف هو المؤهل لإدارة الأملاك الوقفية وهذا ما أكدته المادة 33 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّم، والتي تنص: (يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف ...).

* مرحلة 2001 إلى يومنا هذا: حسب المادة 26 مكرر 11 من قانون الأوقاف 07/01 المعدل والمتّم (للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود...). مايفهم من ذلك أن للسلطة المكلفة بالأوقاف صلاحيات إبرام العقود الخاصة، والسلطة المكلفة بالأوقاف هي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هذا على المستوى المحلي، أمّا على المستوى المركزي وزارة الأوقاف .

ب-2- بالنسبة للمزارع: يشترط فيه مايلي:

- **الأهلية:** تكون فيه أهلية الإدارة لأنّ الأجرة تدفع من ثمار الإستئجار، وهذا كما يرى الأستاذ سمير عبد السيد تناغو أنّ معيار التفرقة فيما إذا كان الإستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، يكون بحسب ما إذا كانت تدفع من راس المال أو من ثماره فإن كانت الأجرة تدفع من رأس المال كان الإستئجار من أعمال التصرف ، وإن كانت تدفع من ثماره كان من أعمال الإدارة⁽²⁾ .

- **إحتراف العمل الزراعي:** التأجير يكون للفلاح الذي يقوم بزراعة الأرض بنفسه بمعنى شخصية المزارع تكون محل إعتبار .

1- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني ، مرجع سابق ، ص 176 .

2- غازي خديجة، مرجع سابق ، ص 38 .

2- ركن المحل:

المحل في عقد المزارعة يتمثل في: البذر، الأجرة، المدة، الأرض.

أ- البذر: هو الشيء المزروع ولا يشمل فقط الحب إنما يشمل القطن و القصب، الاعواد⁽¹⁾.

أ1- شروط البذر في الفقه الإسلامي⁽²⁾:

- أن يكون البذر معلوما ببيان جنسه ونوعه و وصفه.

- أن يكون البذر من أحد المتعاقدين ولا يجوز أن يكون من شخص ثالث.

أ2- شروط البذر في القانون الجزائري: لم يحدد المشرع الجزائري شروط البذر مما يجعلنا دائما نستنجد

بالتقواعد العامة وهو أن البذر يجب أن يكون معين وقابل للتعين⁽³⁾، كذلك الأمر بالنسبة للطرف الموكل له عملية إحضار البذر.

لكن نرى أنه يجب على المشرع تحديد من يجب عليه البذر، والأفضل أن يكون المزارع، كون أن هذا الأخير أدرى بنوع البذر وتفصيلاته وأعرف بمدى ملائمة الأرض الموقوفة مع هذا البذر، عكس مؤسسة الوقف الذي تجهل هذه المعطيات⁽⁴⁾.

ب- الأجرة:

تقابل المنفعة التي يحصل عليها المزارع وهي الجزء المحصول المتفق عليه عند إبرام العقد⁽⁵⁾.

ب1- الأجرة في الفقه الإسلامي⁽⁶⁾: يجمع فقهاء الشريعة الإسلامية على مايلي :

- أن تكون أجرة كل طرف بقدر ما أخرج من البذر.

- أن يكون الخارج مشترك بين طرفي العقد.

- أن تكون الأجرة من ذات الزرع.

- أن تكون الأجرة معلومة وشائعة.

1- شمس الدين محمد عرفة الدسوقي ، مرجع سابق ، ص 372 .

2- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني ، مرجع سابق ، ص 177 .

3- تنص المادة 94 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المشار إليه سابقا على مايلي : (إذا لم يكن محل الإلتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه ، ومقداره و إلا كان العقد باطلا. ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره وإذا لم يتفق المتعاقدين على درجة الشيء من حيث جودته ولم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، إلتزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط)

4- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 41 .

5- فخر الدين علي الزيلعي، تبين الحقايق شرح كنز الدقائق، الجزء الخامس، المطبعة الكبرى الأميرية، 1315، مصر، الطبعة الأولى، ص 256 .

6- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 42 .

ب-2- الأجرة في القانون الجزائري: من المادة 26 مكرر1 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم نستشف أنّ المشرع وضع شرطين للأجرة هما:

- أن تكون الأجرة جزء من المحصول وليس نقدا.

- أن يتفق على الأجرة مسبقا.

من خلال ماورد في هذا النص نستشف أنّ المشرع لم يحدد نصيب كل طرف ، وهذا ما قد يجعل نصيب أحد الطرفين يتجاوز نظيره الاخر ، لذا نرى على المشرع التدخل لوضع حد أقصى لكل طرف وبذلك تتحقق المصلحة المشتركة والعدالة⁽¹⁾.

ج- المدة:

سنتناول المدة عند فقهاء الشريعة الإسلامية وعند المشرع الجزائري .

ج-1- المدة في الفقه الإسلامي: اختلف الفقهاء حول المدة في عقد المزارعة.

- يتفق الحنفية⁽²⁾ والمالكية⁽³⁾ والشافعية⁽⁴⁾ على ضرورة تحديد المدة لعقد المزارعة و إلا كانت فاسدة.

- أما الحنابلة⁽⁵⁾ يرون أنه لا ضرورة في تحديد المدة، ولا يمنعون تحديدها المهم تكون كافية لإكتمال الزرع.

ج-2- المدة في القانون الجزائري: لم يحدد المشرع المدة في عقد المزارعة ، بالرجوع لاحكام الأمر 58/75

المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم لا سيما المادة 467 و 537 لم يشترط تحديد مدة الإيجار بشرط ألاّ يختلف المتعاقدان في تحديدها.

- إنّ عدم تحديد مدة لعقد المزارعة في قانون الأوقاف يعتبر فراغا يجب سده ، ذلك أن تطبيق القواعد العامة على عقد يتعلق بارض وقفية فلاحية يعد أمرا غير منطقي⁽⁶⁾.

د- الأرض محل عقد المزارعة:

هناك شروط يجب توافرها في الارض محل عقد المزارعة .

د-1- الأرض عند فقهاء الشريعة: المذاهب الفقهية لم يتحدثوا على الأرض⁽⁷⁾، ماعدا الحنفية الذين إشتروا أن تكون الارض صالحة للزراعة⁽⁸⁾ ، وأن تكون معلومة .

1- غازي خديجة، مرجع سابق ، ص 43 .

2- فخر الدين علي الزيلعي ، مرجع سابق ، ص 256 .

3- شهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، مرجع سابق ، ص 97 .

4- شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني، مرجع سابق، ص 422 .

5- موقف الدين عبد الله بن قدامه المقدسي، مرجع سابق، ص 396.

6- غازي خديجة، مرجع سابق ، ص 44 .

7- غازي خديجة، مرجع نفسه ، ص 45 .

8- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني ، مرجع سابق ، ص 77 و ص 78.

د-2- الأرض في نظر القانون الجزائري: لم ينص المشرع الجزائري على شروط الأرض محل عقد المزارعة رغم وجود تنوع في الأراضي الزراعية و هذا ما نصّت عليه المادة 05 من قانون 25/90 قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ .

3- ركن السبب:

يجب أن يكون السبب مشروعاً غير مخالف لنظام العام والأداب العامة⁽²⁾ ، فلا يجوز أن يكون عقد المزارعة مثلاً زراعة المخدرات .

4- ركن الشكل:

لم ينص المشرع الجزائري على شكل معين ، وطبقاً للقواعد العامة من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم إشتراط في المادة 467 مكرر وجوب كتابة عقد الإيجار⁽³⁾ ، وفق نموذج وذلك لكي تعطى لهذا العقد تاريخاً ثابتاً ، وبالرجوع إلى نص المادة 2/53 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري نجد أنها تجيز تحرير عقود الإيجار الفلاحي في شكل عرقي .

لكن بالنظر لعقد المزارعة الذي يطبق على الأراضي الفلاحية الوقفية ويتعلق بعقار ، وجب على المشرع أن يحميه من خلال إخضاعه لشكل معين فلا يعقل أن يجرر العقد في شكل عرقي ، وهذا ما أحذه المشرع مؤخراً بإستحداث نموذج لعقد إيجار الأراضي الفلاحية في ملحق المرسوم 14/ 70 المؤرخ في أبريل 2014.

ثالثاً: آثار عقد المزارعة

إذا انعقد عقد المزارعة فإنه يترتب إلتزامات على عاتق المزارع وصاحب الأرض كما يترتب إلتزامات مشتركة.

1- إلتزامات المزارع: وبالنظر إلى طبيعة عقد المزارعة فإنه يقع على عاتق المزارع إلتزامات التالية⁽⁴⁾ :

- إلتزام بزراعة الأرض .
- إلتزام بعدم عقد المزارعة من الباطن .
- الإلتزام بالمحافظة على الزرع .

1- تنص المادة 05 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم و المشار إليه سابقاً على مايلي: (تصنف الاراضي الفلاحية إلى:

- أراضي خصبة جدا .
- أراضي متوسطة الخصب.
- أراضي ضعيفة الخصب).

2- تنص المادة 97 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه أعلاه على مايلي : (إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للاداب كان العقد باطلا) .

3- تنص المادة 467 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم و المشار إليه سابقاً على مايلي : (ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا) .

4- غازي خديجة، مرجع سابق ، ص 50 و ص 51 و ص 52 و ص 53 .

2- **إلتزامات صاحب الأرض:** مثلما توجد إلتزامات على المزارع كذلك الحال بالنسبة لصاحب الأرض تقع عليه إلتزامات أهمها⁽¹⁾:

- الإلتزام بتسليم الأرض و ملحقاتها.

- الإلتزام بالترميمات الضرورية.

3- **الإلتزامات المشتركة:** كل الأعمال التي تكون بعد إكتمال الزرع، كالحصاد والحمل إلى المخزن وغيرها نصنفها ضمن الإلتزامات المشتركة .

رابعا: إنتهاء عقد المزارعة:

ينتهي عقد المزارعة في الحالات التالية:

- انقضاء المدة المتفق عليها⁽²⁾ .

- لأسباب طارئة وذلك قبل انتهاء مدته (عجز المزارع، عذر صاحب الارض، موت أحد المتعاقدين).

- عدم الوفاء بالإلتزامات من طرف أحد المتعاقدين.

- إستحالة التنفيذ .

الفرع الثاني: عقد المساقاة⁽³⁾

مثلما تحتاج الاراضي الزراعية الموقوفة للإهتمام، كذلك الشأن بالنسبة للأراضي الموقوفة المشجرة، كون هناك من ملاك للأراضي المشجرة يرغبون في الحصول على ثمر هذه الأشجار ولا يمكنون الخبرة والدراية في هذا المجال، وتجييدا لذلك نصّ المشرع الجزائري على عقد المساقاة كصيغة اخرى لإستثمار الاراضي الزراعية وذلك بموجب المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم⁽⁴⁾ .

أولا- مفهوم عقد المساقاة: نتطرق في مفهوم عقد المساقاة إلى تعريفه وصفته.

1- تعريف عقد المساقاة:

لغة: المساقاه، فعل سقى وأسقاه أي دلّه على الماء ونقول سقى الماشية و الارض جعل لها الماء⁽⁵⁾ .

ب- إصطلاحا: نتناوله من خلال الفقه الإسلامي والقانون الجزائري.

ب-1- التعريف الفقهي لعقد المساقاة: عقد المساقاة هو استئجار ببعض الخارج أي إتفاق بين رب الأرض والعامل على أن يقوم هذا الأخير بخدمة الأرض مقابل جزء من ثمر ذلك الشجر⁽⁶⁾ .

1- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 54 .

2- شمس الدين أحمد بن قودر ، نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار ، دار الكتب العلمية ، لبنان ، بدون سنة النشر ، ص 488

3- أنظر نموذج عقد المساقاة في الملحق رقم 7 .

4- حيث تنص المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم والمشار إليه سابقا ، على أنه : (يمكن أن تستغل وتستثمر وتمى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا باحد العقود الأتية : ... 2- عقد المساقاة ...) .

5- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مرجع سابق.

6- غازي خديجة ، مرجع نفسه ، ص 61 .

ويقول آخرون أن عقد المساقاة هو إتفاق بين طرفين أحدهما صاحب أو مالك منفعة المال المتمثل في الشجر أو النخيل ومختلف أنواع الأشجار المثمرة وبين الطرف الآخر وهو العامل الذي يقوم بسقيها والعناية بها لقاء أجر معلوم من الغلة⁽¹⁾.

ب-2- التعريف التشريعي لعقد المساقاة: حسب نص المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم: (يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره). ما يعيب على هذه المادة أنّ المشرع الجزائري وعلى غرار عقد المزارعة لم يبيّن الأحكام المطبقة على عقد المساقاة، وهذا ما يستدعي دراسته في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية.

2- صفة عقد المساقاة: نتناول صفة عقد المساقاة في الفقه الإسلامي وفي التشريع الجزائري.

أ- صفة عقد المساقاة عند فقه الإسلام: إختلف الفقهاء حول لزوم عقد المساقاة من عدمه، الحنفية⁽²⁾ والمالكية⁽³⁾ والشافعية⁽⁴⁾ والحنابلة⁽⁵⁾ في قول لهم يتفقون على أن عقد المساقاة هو عقد لازم، غير أنّ الحنابلة⁽⁶⁾ في قول آخرون عدم لزوم عقد المساقاة.

ب- صفة عقد المساقاة في التشريع الجزائري: لم ينص المشرع الجزائري على لزوم عقد المساقاة لكن القاعدة العامة هي اللزوم إلا إذا وجد نص يخالف ذلك.

ثانيا- أركان عقد المساقاة: والمتمثلة في الرضا، المحل، السبب، الشكل.

1- ركن الرضا (الصيغة):

أ- الرضا في فقه الإسلام⁽⁷⁾: ويشترط فيها:

- أن تكون الصيغة دالة على المساقاة كأن يقول صاحب الشجر للعامل دفعتك إليك هذه الأشجار مساقاة بكذا فيقول العامل رضيت.

- أن يصدر التصرف من جائز التصرف أي أن يكون المتعاقدين عاقلين.

ب- الرضا في التشريع الجزائري: وهي تطابق الإيجاب والقبول وأن تكون للوقف والعامل الأهلية القانونية لإبرام العقد، ويجب أن يكون الرضا صادرا عن ذي أهلية وخاليا من عيوب الرضا، وأنّ عقد المساقاة من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر بالتالي قد تجيز المادة 43 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل

1- بن مشرزن خير الدين، مرجع سابق، ص 141.

2- شمس الدين أحمد بن قودر، نتائج الأفكار في كشف الرموز والأسرار، تعليق عبد الرزاق غالب المهدي، دار العلمية، بدون سنة الطبع، لبنان، ص 492.

3- شهاب الدين أحمد بن إدريس القرابي، مرجع سابق، ص 106.

4- شمس الدين محمد بن الإمام العرف بالله شهاب الدين أحمد الرملي، مرجع سابق، ص 179.

5- موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 364.

6- موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، مرجع نفسه، ص 364.

7- غازي خديجة، مرجع مشار إليه اعلاه، ص 61.

والمتمم للصبي المميز الذي لم يبلغ سن الرشد وبلغ سن التمييز ومن في حكم الصبي المميز أي السفه وذي الغفلة أن يقوم بالتصرفات الدائرة بين النفع والضرر .

2- ركن المحل: يتمثل المحل في الشجر والأجرة والمدة وذلك على النحو التالي:

أ- الشجر: نتناوله في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري .

أ-1- الشجر في الفقه الإسلامي⁽¹⁾: يرى الحنفية والمالكية والشافعية في المذهب القديم على جواز المساقاة

في سائر الشجر ، في حين يرى متأخروا هذه المذاهب السابقة الذكر أنه لا تجوز مساقاة الشجر غير المتمر .

أما بالنسبة لنوع الشجر، فيرى المالكية على جواز المساقاة في ما ليس له أصول ثابتة كالبقول، والزرع، أما الحنفية والحنابلة فيتفقون على جواز عقد المساقاة إذا كان الثمر توتا أو وردا ، أما الشافعية في المذهب الجديد لا يجيزون المساقاة إلا على النخيل والعنب .

أ-2- الشجر في التشريع الجزائري: لم يحدد المشرع الجزائري طبيعة الشجر متمر أو غير متمر وسواء كان ثمره مقصودا أو غير مقصود، ولم يحدد كذلك نوع الشجر أي من أي صنف .

لكن قد يثار إشكال حول جواز عقد المساقاة على صغار النخل وصغار الشجر .

- نظرة الفقه الإسلامي⁽²⁾: سحنون من المالكية والشافعية والحنابلة أجازوا المساقاة على صغار النخل والشجر أما الشافعية ربطوا ذلك الجواز بأن تكون مدة العقد كافية ليتمر فيها صغار الشجر .

- نظرة المشرع الجزائري: لم يحدد المشرع ذلك بل جاءت المادة بكلمة الشجر وهذا ما يجعلنا نستنتج أن الشجر قد يكون صغيرا، وما يدعم هذه الفرضية ما نصّت عليه المادة 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁽³⁾ التي اجازت أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبليا ومحققا .

ب- الأجرة (الثمر): نتطرق لها من خلال نظرة الفقه الإسلامي وكذا التشريع الجزائري .

ب-1- الأجرة في الفقه الإسلامي⁽⁴⁾: تعني حصة كل من العامل والوقف .

الشروط الواجب توافرها في الأجرة:

- أن يكون الثمر مخصصا للعاقدين .

- أن يكون الثمر معلوم القدر .

- أن يكون الثمر مشاعا في جميع الشجر .

1- شمس الدين محمد بن الخطيب الشريبي، مرجع سابق ، ص 416 .

2- غازي خديجة، مرجع نفسه ، ص 64 .

3- تنص المادة 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقا على مايلي : (يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا ...) .

4- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 66 .

ب-2- الأجرة في التشريع الجزائري: لم يتطرق القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم لمسألة الأجرة إلا بإشارة بسيطة وردت في المادة 26 مكررا 1 منه أنّ عقد المساقاة يكون مقابل جزء من الثمر وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أنها تستوجب أن يكون الأجر معيناً وقابلًا للتعيين ، وهذا ما نصت عليه المادتين 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁽¹⁾.

ج- المدة: نتناولها عند فقهاء الشريعة الإسلامية وعند التشريع الجزائري .

ج-1- المدة في الفقه الإسلامي: يتفق كل من الحنفية⁽²⁾ والحنابلة⁽³⁾ على أنّه لا يشترط تحديد مدة لعقد المساقاة، أما الشافعية⁽⁴⁾ والمالكية⁽⁵⁾ فيتفقوا على وجوب تحديد مدة لعقد المساقاة.

ج-2- المدة في التشريع الجزائري: الظاهر من نص المادة 26 مكررا 1 من القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، أنّ المشرع لم يحدد المدة في عقد المساقاة، وكان من الأجدى تحديدها خاصة في حالة عدم إتفاق الأطراف (الوقف والعامل) على مدة لهذا العقد وهذا لتجنب التأويلات والمنازعات عند عدم ضبط المدة .

3- ركن السبب:

تطبيقا للقواعد العامة أن يكون سبب عقد المساقاة غير مخالف لنظام العام والأداب العامة وهذا ما قلناه سابقا عند حديثنا عن عقد المزارعة .

4- ركن الشكل:

عند حديثنا عن ركن الشكل في عقد المزارعة قلنا أن المشرع لم ينص على شكل معين، كذلك الحال بالنسبة لعقد المساقاة لم ينص على شكل معين له، وطبقا للقواعد العامة من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم إشتراط في المادة 467 مكرر وجوب كتابة عقد الإيجار⁽⁶⁾، وبالرجوع إلى نص المادة 2/53 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري نجد أنها هي الأخرى تجيز تحرير عقود الإيجار الفلاحي في شكل عرفي ، وعليه نرى ضرورة إفراغ عقد المساقاة في شكل معين، وذلك بغية إعطائه ضمانات كافية وحماية قانونية لازمة لأنّ الامر يتعلق بأراضي وفاقية فلاحية .

1- نص المادة 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقا.

2- شمس الدين أحمد بن قودر ، مرجع سابق ، ص 490 و ص 491 .

3- موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، مرجع سابق، ص 542 .

4- شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني ، مرجع سابق ، ص 422 و ص 423 .

5- شهاب الدين أحمد بن إدريس القرابي ، مرجع سابق ، ص 114 .

6- نص المادة 467 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، المشار إليه سابقا .

ثالثاً- آثار عقد المساقاة:

ينتج عن عقد المساقاة إلتزامات في جانب كل متعاقد سواء العامل أو صاحب الأرض المتمثل في الهيئة المشرفة عن الأوقاف .

1- إلتزامات العامل: إذا نظرنا إلى طبيعة عقد المساقاة، يتوجب على العامل القيام بالإلتزامات التالية⁽¹⁾ :

- إلتزام بخدمة الشجر السقي، الحرث، التلقيح .

- الإلتزام بالمحافظة على الثمر .

- الإلتزام بعدم عقد المساقاة من الباطن .

2- إلتزامات صاحب الأرض: كذلك الشأن بالنسبة لصاحب الأرض هناك إلتزامات تقع على عاتقه وهي⁽²⁾:

- الإلتزام بتسليم الأرض الموقوفة المشجرة وملحقاتها.

- الإلتزام بالترميمات الضرورية .

3- الإلتزامات المشتركة: هناك مجموعة من الإلتزامات يشترك فيها الطرفان العامل وصاحب الأرض، فقد أوجزت في أنّ كل من الوقف والعامل يتحملان جميع المصاريف بعد إكتمال الثمرة .

رابعاً- إنتهاء عقد المساقاة: مادام أن عقد المساقاة من العقود المؤقتة لأنه ينتهي بإحدى الطرق التالية:

- انقضاء مدته وإكتمال الثمر.

- إنتهاء عقد المساقاة لأسباب طارئة (عذر العامل، عجز صاحب الأرض، موت أحد المتعاقدين).

- عدم الوفاء بالإلتزامات.

- إستحالة التنفيذ.

1- غازي خديجة، مرجع سابق ، ص 71 .

2- غازي خديجة، مرجع نفسه ، ص 74.

المطلب الثاني: استثمار الأراضي العاطلة أو البور

سنتناول في هذا المطلب عقد الحكر كونه يعتبر من أحد الصيغ الإستثمارية القديمة التي ترد على العين الموقوفة والتي من شأنها إحياء الأراضي الموقوفة العاطلة عن الإنتاج ويحتاج إعمارها إلى أموال باهضة وعقد الحكر يلائم استثمار الأراضي التي تكون خربة وبحاجة إلى إصلاح، وهذا الإيجار يكون لمدة طويلة كما سيأتي الحديث عنها لأنّ المدة القصيرة لا تكفي لإصلاح الأرض والإستفادة منها، و قد أعتد عليه المشرع الجزائري في استثمار الأراضي الموقوفة العاطلة وهذا بموجب المادة 26 مكرر2 من قانون الأوقاف 07/01 المعدل والمتمم⁽¹⁾.

الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر⁽²⁾

سنتعرض في مفهوم عقد الحكر إلى تعريف عقد الحكر بالإضافة إلى بعض خصائصه .

أولاً: تعريف عقد الحكر:

1- لغة : إدّخار الطعام و إنتظار وقت غلائه⁽³⁾ .

2- إصطلاحاً : من خلال الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري .

أ- الحكر في الفقه الإسلامي: إتفق الفقهاء على أنّ عقد الحكر هو إيجار الوقف لمدة طويلة⁽⁴⁾ .

كما عبّر عنه بعض الفقهاء على أنّه إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يغرسها ويقوم بإعمارها على وجه التأييد مادام فيها بناؤه وغراسه ويجعل عليها مبلغاً معلوماً للجهة الموقوفة يؤديه كل عام ويكون للمنتفع بعقد الحكر حق التصرف في المباني أو الأشجار⁽⁵⁾ .

ب- الحكر في التشريع الجزائري: عرفته المادة 26 مكرر2 من قانون 07/01 المتعلق بقانون الأوقاف المعدل والمتمم على أنّه: (يمكن أن تستثمر، عند الإقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصّص بموجبه جزء من الارض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدّد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريته خلال مدة العقد) .

لكن على غرار عقدي المزارعة والمساقاة فإنّ المشرع الجزائري إكتفى بتعريف هذا العقد دون التطرق لأحكامه هذا ما يجعلنا دائماً في كل مرة نرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية لدراسة أحكامه وإستنباط دروسه ومقاصده.

1- تنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 07/01 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم و المشار إليه أعلاه على مايلي: (يمكن أن تستثمر،

عند الإقتضاء ، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر ...).

2- انظر نموذج عقد الحكر في الملحق رقم 8 .

3- بن منظور ، مرجع سابق ، ص 208 .

4- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 97 .

5- بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 143 .

ثانيا: خصائصه

تتمثل خصائص عقد الحكر في مايلي:

- حق عيني يخول للمحتكر إستعمال وإستغلال الوقف دون سلطة التصرف .
- حق عقاري فلا يرد إلا على العقارات الموقوفة .
- حق مؤقت ينتهي بمدة معينة .
- حق طويل المدة حتى يعطى للمحتكر الوقت الكافي لإصلاح الأرض الموقوفة العاطلة .
- حق يورث ينتقل إلى الورثة بوفاة المحتكر.

الفرع الثاني: أركان عقد الحكر:

تتمثل أركان عقد الحكر في الرضا، المحل، السبب، الشكل.

أولا - ركن الرضا: سنتطرق إليه في الفقه الإسلامي وفي التشريع الجزائري .

1- ركن الرضا في الفقه الإسلامي: يتفق الحنفية⁽¹⁾ والمالكية⁽²⁾ والحنابلة⁽³⁾ والشافعية⁽⁴⁾ في قولهم أنّ الحكر لا ينعقد إلا بلفظ الإجارة، أما الحنابلة⁽⁵⁾ في قول آخر يجيزون إبرام العقد بلفظ البيع، كما يتفق كل المذاهب حول أهلية المتعاقدين وهي أهلية التصرف.

2 - ركن الرضا في القانون الجزائري: يتم الرضا بتطابق الإيجاب والقبول ولا بد من توافر الأهلية اللازمة للمحتكر وهي أهلية إدارة لتمكّنه من إبرام هذا العقد .

ثانيا - ركن المحل: ويتضمن العين (الأرض) المحتكرة، المدة، الأجرة .

1- العين المحتكرة: عند الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري .

أ- العين المحتكرة في الفقه الإسلامي⁽⁶⁾: ولها شروط وهي:

- أن تكون العين الموقوفة خربة و لا يمكن إستصلاحها إلا بتحكيها .
- ألا يوجد ريع كاف لإصلاحها .

ب- العين المحتكرة في القانون الجزائري⁽⁷⁾: وتتمثل في:

- أن تكون الأرض موقوفة .
- أن تكون الأرض خربة وتحتاج لإصلاح .

1- محمد الأمين المشهور بإبن عابدين ، مرجع سابق ، ص 06 .

2- أحمد بن إدريس القراني ، ص 04 .

3- موفق الدين عبد الله بن قدامه المقدسي، مرجع سابق، ص 06 .

4- شهاب الدين محمد بن الإمام العارف بالله شهاب الدين أحمد الرملي، مرجع سابق، ص 191.

5- موفق الدين عبد الله بن قدامه المقدسي، مرجع سابق، ص 06 .

6- غازي خديجة، مرجع سابق ، ص 103 .

7- هذا ما يمكن أن نستشفه من خلال المادة 26 مكرر 2 من قانون الاوقاف 07/01 المعدل والمتمم .

- أن توجد الضرورة لإصلاحها.

2- المدة: عند الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري.

أ- المدة في الفقه الإسلامي: لم يضع فقهاء المذاهب حدا أقصى لمدة عقد الحكر بل وضعوا ضابط وحيد هو أن يكون العقد مؤقتا حتى لا يضيع الوقف⁽¹⁾.

ب- المدة في القانون الجزائري: المشرع هو الآخر لم يحدد مدة معينة لهذا العقد وبالنظر إلى المادة 26 مكرر المتعلقة بقانون الأوقاف 07/01 المعدل والمتمم يتضح أنّ عقد الحكر مؤقت خاصة بعد ورود عبارة: (خلال مدة العقد).

وعليه يجب على المشرع تحديد المدة، ولا تترك مفتوحة لكي لا يضيع الوقف وتكثر المحاباة من طرف وكيل الأوقاف⁽²⁾.

3- أجرة عقد الحكر: عند الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري .

أ- الأجرة في الفقه الإسلامي⁽³⁾: أتفق فقهاء المذاهب على أنّه لا يجوز أن تكون أجرة الحكر أقل من أجرة المثل.

ب- الأجرة في التشريع الجزائري: نصّت المادة 26 مكرر من قانون الأوقاف 07/01 على أنّه: (...مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد ...).

من خلال نص المادة يتضح أنّ المشرع قد ألزم المحتكر بدفع نوعين من الاجرة الأولى يدفعها المحتكر عند إبرام العقد، وهي تقارب قيمة الأرض الموقوفة المحتكرة، والثانية مؤجلة يدفعها المحتكر كل سنة.

ثالثا - ركن السبب:

يجب أن يكون السبب مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والاداب العامة، وهذا مانصت عليه المادة 97 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه أعلاه على مايلي: (إذا إلتم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للاداب كان العقد باطلا).

1- شمس الدين محمد عرفة الدسوقي، مرجع سابق، ص 97 .

2- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 104 .

3- غازي خديجة، مرجع نفسه، ص 105 .

رابعاً : ركن الشكل

وبما أنّ عقد الحكر يتضمن حقا عينيا عقاريا فلا ينتقل بين المتعاقدين أو في حق الغير⁽¹⁾ إلا إذا روعيت الإجراءات التالية:

أ- **العقد الرسمي:** يجب تحرير عقد الحكر من طرف موثق وهذا تطبيقا لنص المادة 41 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

ب- **تسجيل العقد:** يسجل لدى مصلحة الضرائب و يعفى من حقوق التسجيل وهذا حسب المادة 44 من قانون 10/91 السابق الذكر.

ج- **شهر العقد:** هو إجراء يتم لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك لإعلام الغير بحصول التصرف وليتيسر لكل ذي مصلحة معرفة جميع التصرفات الواردة عن هذا الوقف خاصة بعد قيده في السجل العقاري .

الفرع الثالث: آثار عقد الحكر

تترتب على عقد الحكر حقوق للمحتكر وإلتزامات عليه حددتها أحكام الشريعة الإسلامية بإعتبار المشرع الجزائري لم يتعرض لها.

أولاً: **حقوق المحتكر⁽²⁾:** تتمثل في مايلي :

- الحق العيني على الأرض المحتكرة سواء بالإنتفاع أو الإستغلال .

- حق الإنتفاع بالبناء أو الغراس التي اقامها على العين الموقوفة .

ثانياً : **إلتزامات المحتكر⁽³⁾ :** وتعلق ب:

- الإلتزام بدفع الأجرة أي مبلغ يقارب قيمة الارض الموقوفة وقت عقد الحكر ، ويلتزم بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد .

- الإلتزام بإصلاح الأرض وجعلها صالحة للإستغلال .

1- هذا مانصت عليه المادة 793 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم و المشار إليه سابقا على أنه : (لا تنتقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء مان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار) .

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1472 ، وانظر المادة 24 من القانون 07/01 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم التي تجيز إستبدال العين الموقوفة في حالات حددتها هذه المادة سيأتي الحديث عنها لاحقا .

3- زهدي يكن ، الوقف في الشريعة والقانون، مرجع سابق ، ص 163 .

الفرع الرابع: إنتهاء عقد الحكر:

ويكون ذلك في الحالات التالية :

- بإنقضاء الأجل (المدة) المحددة في العقد.

- كما يمكن أن ينتهي عقد الحكر لأسباب خاصة وذلك قبل إنقضاء الأجل وذلك بسبب:

* موت أحد المتعاقدين.

* عذر يرجع إلى المحتكر.

* زوال صفة الوقف كاستبدال الأرض الموقوفة⁽¹⁾، أو إدماج الأرض الموقوفة الفلاحية⁽²⁾ مع التجمعات العمرانية.

* عدم الوفاء بالإلتزامات، إتحاد الذمة، هلاك العين المحتكرة، عدم إستعمال الأرض المحتكرة لمدة 15 سنة وهذا ما هو نصوص عليه في القواعد العامة للقانون المدني الجزائري .

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق، ص 1481 وص 1484 .

2- انظر المادة 26 مكرر 3 من القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم المشار إليه سابقا .

المبحث الثاني: استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء والمبينة المعرضة للخراب والاندثار

ونحن نتحدث عن مضامين الأحكام والعقود الإستثمارية في التشريع الجزائري، سنتعرض في هذا المبحث إلى المزيد من تلك العقود ويتعلق بأهم العقود الواردة على استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء كمطلب أول ثم في المطلب الثاني سنشير إلى بعض الصيغ الإستثمارية المطبقة في مجال استثمار الأملاك الوقفية المبينة والمعرضة للخراب والاندثار.

المطلب الأول: استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء

أبرز العقود المطبقة بخصوص استثمار الأملاك الوقفية القابلة للبناء نجد عقد المقاولة وعقد المرصد وهذا ما سندرسهم في هاذين الفرعين .

الفرع الأول: عقد المقاولة

هناك اراضي وقفية تصلح للبناء، وهذه الأراضي قابلة لإقامة عليها مباني ومحلات تعدّ للسكن ، أو محلات تعدّ للتجارة فإنّ ذلك بلا شك سيرجع على الوقف بمداحيل تحقق الاغراض والمقاصد التي من أجلها أنشئ ولا يكون ذلك قابل للتحقيق إلا بوجود رأس مال كاف وهذا ما سيستلزم مبالغ باهظة قد لاتطبق عليها الجهة المكلفة بالأوقاف .

كل ذلك جعل المشرّع يهتدي إلى طريقة تمكنه من إقامة البنايات على الأراضي الموقوفة الصالحة للبناء وهذه الطريقة تتمثل في عقد المقاولة أو ما يسميه غالبية الفقهاء بعقد الإستصناع، وتجسيدها لذلك نصّت المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم⁽¹⁾، إلا أنّ المشرع الجزائري لم يفصل في أحكام هذا العقد بل اكتفى بالإحالة إلى الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، وبناء على ذلك سنحاول دراسة هذا العقد في ضوء أحكام القانون المدني .

أولاً: مفهوم عقد المقاولة: سنتناول مفهوم عقد المقاولة من خلال تعريفه وذكر بعض خصائصه وكذا تكييفه.

1- تعريف عقد المقاولة:

نتناول تعريف هذا العقد لغة واصطلاحاً .

أ- لغة : تعني المفاوضة والمجادلة، فنقول قائل في الأمر أي فاضه وجادلّه، وتطلق أيضا على إعطاء العمل لآخر، قائله مقاوله أي تعهد للقيام بعمل⁽²⁾.

ب- اصطلاحاً: نتطرق لتعريف المقاولة في الفقه الإسلامي وفي القانون الجزائري .

1- تنص المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم و المشار إليه سابقا على مايلي (يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الاملاك الوقفية حسب مايلي : 1- بعقد المقاولة) .

2- مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، مكتبة الشروق الدولية ، مصر ، 2004 ، الطبعة الرابعة ، ص 580 .

ب-1- تعريف المقاوله في الفقه الإسلامي: ننتزق إلى تعريف عقد المقاوله عند فقهاء الحنفية⁽¹⁾، حيث يعرف عندهم بعقد الإستصناع وذلك لأنّ الحنفية اعتبروه عقدا مستقلا، فهو عقد على مبيع في الذمة الشرط فيه العمل، من خلال تعريف الحنفية لعقد الإستصناع يتضح بأنّ هذا العقد يتضمن بيع شيء في الذمة ويكون الثمن مؤجلا .

كما عرف د/ وهبة الزحيلي الإستصناع بأنه: "عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الأخر"⁽²⁾ .

ب-2- تعريف عقد المقاوله في القانون الجزائري: لقد نصّت المادة 26 مكرر 6 من القانون 07/ 01 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على ما يلي: (يمكن أن تستغلّ وتستثمر وتنمي الأملاك الوقفية حسب ما يأتي:

1- بعقد المقاوله سواء كان الثمن حاضرا كلية أو مجزأ في إطار أحكام المادة 549 وما بعدها من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني) .

فبناء على نصّ هذه المادة نلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يعرف عقد المقاوله الوارد على الملك الوقفي ، بل اكتفى بالإحالة إلى الأمر 58 / 75 ، وبالرجوع إلى نصّ المادة 549 من هذا الأمر نجد أنّها عرفت عقد المقاوله بأنه: (عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين بأن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر) .

وهناك من الفقهاء من عرف عقد المقاوله الوارد على الملك الوقفي بعقد الإستصناع⁽³⁾ ، ومن هذه التعريفات نذكر بأنّ عقد الإستصناع هو "اتفاق بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وجهة ممولة تقوم بتنفيذ المشروع على ارض وقفية وفق المخططات والمقاييس والمواصفات التي تضعها مديرية الأوقاف وبعد تنفيذ المشروع على الأرض الوقفية تقوم المديرية باستلامها واستغلالها وسداد تكلفتها شاملة الريح على أقساط الممول"⁽⁴⁾ .

إذن الاستصناع هو أسلوب إسلامي شرعي للتمويل ينص عقده على أن يقوم الممول ببناء مشروع وتقديمه مكتملا الى الإدارة الوقفية كي تقوم باستغلاله واستثماره وتسديد تكاليف الإنشاء من واردات المشروع .

2- خصائص عقد المقاوله الوارد على الملك الوقفي:

يتميز عقد المقاوله في الوقف بعدة خصائص منها:

- أنه رضائي : يكفي لانعقاده توافق إرادتين على إنشائه وهما إرادة رب العمل (الوقف) وإرادة المقاول دونما حاجة الى إفراغ الرضا في شكل خاص .

1- كاسب عبد الكريم البدران ، عقد الإستصناع ، دراسة مقارنة ، دار الدعوة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، بدون سنة النشر ، ص 54

2- وهبة الزحيلي ، عقود جديدة ، مجلة الشريعة والقانون ، كلية الشريعة و القانون ، الإمارات ، 1988 ، ص 18 .

3- بن عزوز عبد القادر ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الإسلامية ، جامعة الجزائر ،

كلية العلوم الإسلامية ، قسم الشريعة ، السنة الجامعية 2003 - 2004 ، ص 225 .

4- عبد الفتاح صلاح ، نظام الوقف في التطبيق المعاصر ، مكتبة فهد الوطنية ، جدة ، 2003 ، الطبعة الأولى ، ص 57 .

لكن نرى من الضرورة جعل عقد المقاولة الوارد على العقار الوقفي عقدا رسميا كما نرى أنه يجب أن يحض هذا العقد بالحماية اللازمة، ذلك أنّ العقد وارد على وقف.

- هو عقد ملزم لجانبين: من خلال نص المادة 549 من الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم يتضح أنّ عقد المقاولة في الوقف من العقود الملزمة لجانبين ذلك أن المفاوض يلتزم بتشييد البناءات وتسليمها وضمانها ويقابله رب العمل بالتزامات تتمثل في دفع الأجر و تسلم العمل و تمكين المفاوض من إنجاز العمل .

- هو عقد معاوضة: فلا يمكن أن نتصور عقد مقاولة تبرعي ذلك أن المفاوض يتقاضى أجرا مقابل العمل الذي أنجزه والوقف بالمقابل يتسلم البناءات التي شيدها المفاوض على الأرض الموقوفة .

- هو من العقود التي لها محل مزدوج: إنّ محل عقد المقاولة في الوقف هو العمل الذي يقوم به المفاوض والأجر الذي يدفعه الوقف الى المفاوض.

3- تكييف عقد المقاولة الوارد على العقار الوقفي⁽¹⁾ :

قد يطرح إشكال حول تكييف عقد المقاولة أي متى يمكن أن نسمي أي عقد ما بأنه عقد مقاولة ؟ يرى الأستاذ محمد لبيب⁽²⁾ أنه حتى يكييف العقد أنه مقاولة يجب أن يكون الغرض الرئيسي التي اتجهت إليه إرادة المتعاقدين هو قيام أحدهما مستقلا وباسمه الخاص بإنجاز عمل معين لحساب المتعاقد الآخر في مقابل اجر ، وعليه يمكن ان نميز عقد المقاولة عن العقود الناقلة للملكية كالبيع ، والعقود الواردة على الانتفاع شيء معين كالإيجار مثلا .

نجد المشرع الجزائري قد أورد هذا العقد ضمن الفصل الأول تحت عنوان "عقد المقاولة" من الباب التاسع المعنون بـ "العقود الواردة على العمل" من الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم لهذا نقول أن عقد المقاولة في نظر القانون ليس بعقد إجارة ولا بيع وإنما هو من العقود المسماة الواردة على العمل و يترتب على ذلك أنّ عقد المقاولة له قواعده وأحكامه ، التي تنظمه وقد أوردتها المشرع الجزائري في المواد من 549 الى 570 من القانون المدني المعدل والمتمم .

ثانيا - أركان عقد المقاولة في الوقف⁽³⁾ :

تتمثل أركان عقد المقاولة الوارد على الملك الوقفي في الرضا و المحل و السبب و الشكل، وسنكتفي الحديث عن الرضا والمحل بإعتبار السبب والشكل يتطابق مع ماقلناه سابقا في العقود السابقة :

1- ركن الرضا: الرضا كما سبق بيانه في العقود السابقة هو توافق إرادتي طرفي العقد وتطابقهما بالإضافة إلى أهلية المتعاقدين، سنتحدث هنا فقط على أهلية المفاوض كونه قد سبق الإشارة إلى أهلية رب العامل أو الوقف بالنسبة لأهلية المفاوض فإنّه يشترط أن يكون المفاوض متمتعا بالأهلية لإبرام العقود والأهلية المطلوبة هنا هي أهلية

1- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 83 .

2 - محمد لبيب شب، شرح أحكام عقد المقاولة ، منأة المعرفة ، الإسكندرية ، 2004 ، الطبعة الثانية ، ص 18 ، ص 19 .

3- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 83 .

الأداء والسبب في اعتبار أهلية الأداء كشرط لإبرام عقود المعاولة كونه من العقود الدائرة بين النفع والضرر فهو من عقود المعاوضة التي ترتب التزامات على كل من الطرفين .

2- ركن المحل : يتمثل محل عقد المعاولة الوارد على الملك الوقفي في العمل والأجرة، وستناول ذلك فيما يلي:

أ- العمل: يعتبر العمل التزاما رئيسيا يقع على عاتق الماقل، والعمل في عقد المعاولة هو عمل مادي ذلك انه يتعلق بتشييد بنايات على الأرض الموقوفة، أما الشروط الواجب توافرها في العمل فهي الشروط المنصوص عليها في القواعد العامة وهي :

- أن يكون العمل ممكنا : تنص المادة 93 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: (إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته كان العقد باطلا بطلانا مطلقا) ، من خلال نص هذه المادة يتضح جليا أنه إذا كان العمل محل التزام الماقل مستحيلا كان العقد باطلا .

- أن يكون العمل مشروعاً : فإذا كان العمل غير مشروع كان عقد المعاولة باطلا بطلانا مطلقا ويعتبر العمل غير مشروع إذا كان مخالفا للنظام العام والآداب العامة هذا ما أكدته المادة 93 المشار إليها أعلاه من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

- أن يكون العمل معيناً أو قابلاً للتعين : حيث تنص المادة 94 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على أنه: (إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا) . و عليه فإنه يتم تعين⁽¹⁾ العمل محل عقد المعاولة عن طريق وصفه وذكر طبيعته وصفاً نافياً للجهالة فإذا لم يكن العمل معيناً على النحو السالف الذكر وجب على الأقل أن يكون قابلاً للتعين .

ب- الأجر : يعني الأجر المقابل من المال الذي يحصل عليه الماقل نظير عمله وإذا كان العمل محل التزام الماقل فإن الأجر هو محل التزام رب العمل (الوقف) ويشترط في الأجر أن يكون موجوداً و مشروعاً ومعيناً أو قابلاً للتعين⁽²⁾ .

ثالثاً - آثار عقد المعاولة⁽³⁾ :

إذا انعقد عقد المعاولة الوارد على الأرض الموقوفة صحيحاً فإنه ينشئ التزامات في جانب الماقل و في جانب ربّ العمل (الوقف)، كما قد يتعاقد الماقل مع ماقول من الباطن لانبجاز بعض أو كل الأعمال المعهود بها إليه مما سيرتب إلتزامات أخرى، وسنحاول التطرق إلى هذه الإلتزامات، كما سنتطرق إلى تحمّل تبعه هلاك الشيء، وذلك على النحو التالي:

1- يرى عبد الرزاق أحمد السنهوري يكون عادة بوضع تصميمات له و هي الرسوم التي يضعها المهندس المعماري ويقترن بالتصميمات دفتر الشروط من اجل بيان الأعمال المطلوبة و شروط تنفيذها بالإضافة إلى المقايسة و التي يقصد بها مقاسات البناء و مقدار المواد و صفتها، انظر عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق . ص 56 و ص 57 .

2- عبد الفتاح صلاح ، مرجع سابق ، ص 57 .

3- غازي خديجة ، مرجع سابق ، ص 87 .

1- إلتزامات المقاول: وتتمثل هذه الإلتزامات فيما يلي:

أ- الإلتزام بانجاز العمل المتفق عليه: يعتبر التزام رئيسي يقع على عاتقه، ويجب عليه أن يقوم به مباشرة مراعيًا في ذلك أصول الفن والصناعة والأسلوب الواجب إتباعه، هذا الإلتزام يتضمن بدوره وينتج عنه عدة التزامات منها طريقة إنجاز العمل والعناية اللازمة في ذلك، بالإضافة إلى العناية بالمادة المستخدمة، رغم أنّ المشرع الجزائري لم ينص على هذه الطرق سواء في قانون الاوقاف أو القانون المدني، لكن هذا لا يعني عدم الإتفاق على طريقة لإنجاز العمل والتفاهم على نوعية المواد المستعملة، وذلك لتفادي المنازعات التي قد تنطرا، وحتى إذا لم يتفق على طريقة عمل وجب على المقاول التقيد بالإجراءات والقوانين المعمول بها في مجال تشييد البنايات⁽¹⁾.

ب- الإلتزام بتسليم العمل: وهو الإلتزام الثاني الذي يقع على عاتق المقاول بحيث يلتزم بتسليم البناء الذي أنجزه على الأرض الوقفية على النحو المتفق عليه مع مراعاة كيفية التسليم ومكان التسليم وزمان التسليم إن كان فيه إتفاق وإلم يكن فيه إتفاق ففي الزمن المعقول لإنجاز العمل⁽²⁾.

ج- الإلتزام بالضمان: يلتزم المقاول بضمان العمل الذي يتولى القيام به، ومن بين الضمانات مثلا ضمان العيوب الخفية التي تحتويها المادة المستعملة في البناء إذا كان المقاول هو من قدّم هذه المادة، كذلك ضمان العيوب المكونة في الصنعة في حد ذاتها، فإذا قدّم المادة من عنده اعتبر بائعا لها وبالتالي يكون ملزما بضمان العيوب الخفية التي قد تحتويها المادة كما يكون المقاول ملزم بضمان العيب في الصنعة.

2- إلتزامات رب العمل:

يلتزم الوقف بمقتضى عقد المقاولة بالإلتزامات التالية:

أ- الإلتزام بتمكين المقاول من انجاز العمل: وذلك من خلال إصدار رخصة بناء والحصول على الترخيصات التي يتطلبها القانون، كما يتضمن هذا الإلتزام تقديم المواصفات والبيانات الى المقاول إذا اتفقا أن يتم العمل وفقا لمواصفات يقدمها رب العمل و يلتزم بتقديم المواد والآلات والمعدات اللازمة و في الوقت المتفق عليه من أجل البدء في تنفيذ العمل، وإذا أخلّ رب العمل بالتزامه جاز للمقاول أن يطلب التنفيذ العيني كان يحظر الآلات و المعدات على نفقة رب العمل⁽³⁾.

ب- الإلتزام بتسليم العمل: وقد أقرت هذا الإلتزام المادة 558 من الأمر 75 / 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم بحيث ألزمت رب العمل بتسليم العمل عندما ينتهي المقاول منه، وهذا الإلتزام يقابل التزام المقاول بتسليم العمل بعد إتمامه، ولا يمكن للوقف أن يمتنع عن تسليم العمل المنجز دون سبب مشروع، فإذا امتنع عن ذلك يقوم المقاول بإعذاره عن طريق إنذار رسمي، وبالتالي يتحمل رب العمل تبعة هلاك المشروع، إلاّ أنّه يمكن للوقف أي

1- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 87 .

2- غازي خديجة، مرجع نفسه، ص 88 .

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 145 .

رب العمل أن يمتنع عن تسلم العمل في حالة ما إذا كان العمل غير مطابق للمواصفات المتفق عليها أو مخالفا لما يقتضيه عرف المهنة .

ج- الالتزام بدفع الأجر للمقاول: تنص المادة 559 من الأمر 75/ 58 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم على ما يلي: (تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق على خلاف ذلك) .

من خلال هذه المادة نرى من الضروري التطرق للأمور التالية:

ج-1- زمان الدفع: يلتزم الوقف بدفع الأجرة عندما يتسلم العمل وهذا كأصل عام إلا إذا اتفق على خلاف ذلك أو كان العرف يقضي بغير ذلك مما يعني أنه يمكن أن يتم دفع الأجر قبل البدء في التنفيذ أو أثناء العمل .

ج-2- طريقة الدفع: تنص المادة 26 مكرر 06 من القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على أنه يجوز أن يدفع الأجر كلياً أو مجزئاً على أقساط مما يعني أن المشرع ترك الخيار للوقف فإذا كانت له السيولة الكافية لتمويل المشروع جاز له دفع الثمن كلياً وإذا لم يكن له ريع كاف لذلك جاز له أن يدفع الثمن مجزئاً هذا هو المعمول العملية في عقد المقاولة الوارد على الأملاك الوقفية حيث يقوم الوقف بدفع الأجرة على شكل أقساط بعد تسلمه العمل على أن تكون هذه الأقساط من ريع العقار محل المقاولة بعد استغلاله .

ج-3- مكان الدفع: أما عن مكان دفع الأجر هو موطن المدين بها وهو صاحب العمل أي مكان وجود مديرية الأوقاف إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على أن موطن الدفع هو موطن المقاول مثلاً أو مركز أعماله .

كما أن للمقاول أجر كذلك الأمر بالنسبة للمهندس المعماري وهذا حسب نص المادة 563 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإن المهندس المعماري يستحق أجراً عن إدارة الأعمال ويتم تحديد هذا الأجر بناء على العقد، وإذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس فإن تقدير الأجر يكون حسب الزمن الذي استغرقه وضع هذا التصميم .

3- الإلتزامات الناشئة عن عقد المقاولة من الباطن:

تنص المادة 564 من الأمر 75/ 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على مايلي: (يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه الى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفاءته الشخصية).

من خلال هذه المادة يتضح بأنه يمكن للمقاول أن يقاول من الباطن سواء في كل العمل أو في بعضه إلا أن ذلك مقيد بشرطين وهما:

- ألا يتضمن عقد المقاولة الوارد على الملك الوقفي شرطاً يمنع المقاولة من الباطن .

- ألا تكون طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به المقاول بنفسه .

4- تحمل تبعه الهلاك:

حسب نص المادة 568 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم على أنه يمكن تمييز ثلاث حالات فيما يخص تحمل تبعه الهلاك وهي:

- الحالة الأولى: إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجئ أي لسبب أجنبي قبل تسليمه لرب العمل لا يحق للمقاول أن يطالب بأجرته ولا برد نفقاته ويتحمل تبعه هلاك المادة من قام بتوريدها.

- الحالة الثانية: إذا هلك الشيء بخطأ من المقاول فإنّ المقاول يتحمل تبعه الهلاك ويجب عليه أن يعرض رب العمل.

- الحالة الثالثة: إذا هلك الشيء بخطأ من رب العمل أو كان تلف الشيء راجع الى عيب في المادة التي قام بتوريدها كان للمقاول الحق في طلب الأجرة وإصلاح الضرر عند الاقتضاء.

رابعا - إنتهاء عقد المقاولة:

قد ينتهي عقد المقاولة لأسباب خاصة به، كما قد ينتهي للأسباب العامة التي تتضمنها القواعد العامة وستناول ذلك فيما سيأتي:

1- إنتهاء عقد المقاولة وفقا للقواعد الخاصة بالمقاولة: نصت المادتين 566 و 570 من الأمر 58/75

المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على حالات إنتهاء عقد المقاولة، وتمثّل هذه الحالات فيما يلي:
أ- إنتهاؤه بانجاز العمل المتفق عليه: نصّت على ذلك المادة 567 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وهذه تعتبر النهاية الطبيعية لعقد المقاولة، فإذا أنجز المقاول العمل المتفق عليه وسلمه لرب العمل إنتهى عقد المقاولة.

ب- تحلل رب العمل من عقد المقاولة بإرادته المنفردة: نصّت على ذلك المادة 566 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم حيث أعطت الحق لرب العمل في أن يتحلل من عقد المقاولة بإرادته المنفردة في أي وقت قبل أن يتم تنفيذ العمل⁽¹⁾، على الرغم من ذلك فإنّ المشرع لم يهمل مصلحة المقاول حيث ألزم رب العمل بدفع تعويض إلى المقاول عندما يتحلل من هذا العقد ومشتملات هذا التعويض حسب المادة 566 هي ما لحق المقاول من خسارة وما فاتته من كسب.

ج- موت المقاول إذا كانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد: حسب نص المادة 569 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإنّ العقد يفسخ بحكم القانون دون ما حاجة إلى طلب الفسخ وذلك إذا مات المقاول وكانت مؤهلاته الشخصية محل اعتبار في التعاقد كما نصّت المادة 570/3 من نفس القانون كذلك الشأن بالنسبة للمقاول العاجز عن إتمام العمل بسبب خارج عن إرادته وحسب نفس المادة فإنّه

1- كأن تتغير الظروف و المعطيات التي أبرم أثناءها العقد، مثلا بناء عمارة من أجل أن يؤجرها بعد بنائها يصدر قانون يقيد من الأجر مما يجعل الصفقة غير مربحة للوقف وهذا ما يضطره إلى التحلل من العقد.

يترتب عن انتهاء عقد المقاولة بموت المفاوض أو عجزه عن القيام بالعمل، انقضاء الالتزامات التي كانت قد تترتب عن هذا العقد، فإن كانت الوفاة قبل البدء في العمل فإن الأمر محسوم لا يترتب أي التزامات للطرفين، أما إذا كان المفاوض قد بدأ التنفيذ وتطلب ذلك إنفاق مصروفات والقيام بأعمال فإن الوقف ملزم بدفع للتركة أو للمفاوض الذي أصبح عاجزا قيمة ما تم من الأعمال، كما يحق يكون للوقف في أن يطالب بتسليم المواد التي تم إعدادها والرسوم التي بدأ في تنفيذها.

للإشارة أنه إذا لم تكن مؤهلات المفاوض محل اعتبار في عقد المقاولة فإن العقد لا ينقضي بموت المفاوض وإنما ينقل إلى الورثة، إلا إذا لم تتوافر فيهم الشروط والضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل، وهذا طبقا لنص المادة 569 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- إنهاء عقد المقاولة وفق القواعد العامة:

تتمثل حالات انتهاء عقد المقاولة في الوقف وفقا للقواعد العامة في فسخ العقد ويكون في الحالات التالية:

أ- فسخه بالتراضي: حيث نصت المادة 120 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم أنه يجوز لطرفي العقد الاتفاق على أن يعتبروا العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه دون حاجة إلى حكم قضائي.

ب- فسخه بالتقاضي: حسب نص المادة 119 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإنه إذا لم يوف أحد أطراف العقد بالتزامه جاز للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد بعد إعداره للمدين مطالب إياه بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض.

ج- استحالة التنفيذ: وهذا ما أقرته المادة 121 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بحيث يفسخ العقد باستحالة تنفيذه وتنقضي معه كل الالتزامات بحكم القانون.

الفرع الثاني: عقد المرصد⁽¹⁾

أعيان الوقف خارجة عن التداول وموقوفة على وجه التأييد وتنتهي عاداتا إلى أن تكون أراض قابلة للبناء أو مبان خربة وعاطلة تتسبب في تعطيل الأهداف التي أنشئت من أجلها، ولما كانت القيود على إيجار الوقف كثيرة ولم تستطع السلطة المكلفة بالأوقاف إصلاحها ولا حتى إيجاد مستأجر يقبل إستئجارها على هذه الحال من الخراب والتدهور لكثرة نفقاته وقلة عائداتها، كل ذلك دفع المشرع الجزائري التفكير في صيغ إستثمارية جديدة تتماشى وطبيعة الوقف ومتبعا في ذلك بما ذهب إليه فقهاء الشريعة الإسلامية بذلك أوجد عقد يسمى عقد المرصد والذي تناوله المشرع في المادة 26 مكرر 5 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم⁽²⁾.

في هذا الفرع سنتناول أولا مفهوم عقد المرصد، وشروط تطبيقه على الوقف ثانيا، والآثار المترتبة عنه ثالثا.

1- انظر نموذج عقد المرصد في الملحق رقم 9.

2- تنص المادة 26 مكرر 5 من القانون 07/01 المتعلق بقانون الأوقاف المعدل والمتمم و المشار إليه سابقا على مايلي: (يمكن أن تستغل

وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد ...) .

أولاً- مفهوم عقد المرصد:

إنّ عقد المرصد هو من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، وهو دين ثابت لمستأجر العقار الوقفي المؤذون له من قبل المتولي بالإنفاق على العمارة الضرورية لذلك العقار⁽¹⁾، وذلك لعدم وجود غلّة في الوقف يعمر بها، وذلك بالرجوع على الوقف بما أنفقه من ماله بعد ثبوته في وجه الناظر شرط أن تكون العمارة ضرورية للوقف .

وقد عرفه مرشد الحيران " المرصد هو دين مستقر على جهة الوقف للمستأجر الذي عمّر من ماله، عمارته الضرورية في مستغل من مستغلات الوقف بإذن الناظر عند عدم وجود مال حاصل في الوقف وعدم من يستأجره بأجرة معجّلة يمكن تعميّره بها"⁽²⁾ .

فالمرصد يعتبر سبيلا لعمارة الوقف وطريقا من طرق الإستثمار في الأوقاف الخربة والمهدمة وذلك لعدم وجود غلّة يعمر بها ولم يمكن تأجيّره إيجارا عاديا، فيؤجر بطريق عقد المرصد .

والمشروع لم يعطي تعريفا لعقد المرصد، حيث نصّ عليه في المادة 26 مكرر5 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدّل والمتّم على أنّه: (يمكن أن تستغل وتستثمر الأملاك الوقفية بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء ، وله حق التنازل عنه بإتفاق مسبق طيلة مدة إستهلاك قيمة الإستثمار).

إلا أنّ المشروع الجزائري حصره في الأراضي ويقصد بها الأراضي القابلة للبناء حيث ذكر في نص المادة 26 مكرر5 المذكورة أعلاه "الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها" ، أي أنّه يقع على الأراضي وذلك بالبناء فوقها ثم يؤجر له الوقف بعد عمارته لينتفع به طوال مدة معينة تكون زمنا كافيا لإستهلاك قيمة البناء، وبما أن المشروع حصر المرصد في البناء وبالتالي يكون هذا العقد على الأراضي الوقفية العامة التي تكون صالحة للبناء فقط دون غيرها ونشير إلى أنّ عقد المرصد ينعقد بالطرق العادية ووفقا للقواعد العامة على أنّه يشترط فيه الشكلية بإعتباره وارد على أرض وقفية حفاظا على الملك الوقفي ويخضع لاحكام الشهر .

ثانيا- ضوابط صحة عقد المرصد:

نظرا لما للمرصد من خطورة على الوقف بإعتباره دينا عليه، ذهب الفقهاء إلى أنّ المرصد يرتب نتائجه على الوقف إلاّ في الحالات التالية:

- إذا لم يوجد غلّة يعمر بها الوقف أو عدم وجود حاصل من الوقف، فإذا وجد مال حاصل من الوقف فلا يمكن تأجيّره بطريق المرصد ويثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة والمعينة، بأنّ هناك مصلحة للوقف في تأجيّره بطريق المرصد⁽³⁾ .

1- زهدي يكن ، الوقف في الشريعة والقانون ، مرجع سابق ، ص 178 .

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1437 .

3- زهدي يكن، أحكام الوقف، المرجع السابق. ص179.

- عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة وهذا الشرط يعتبر ضروريا حيث أنه إذا وجد من يستأجره بأجرة معجلة تعمّر بما عين الوقف الخربة كان ذلك أولى من إيجاره بعقد المرصد.
- أن يكون الوقف أرضا قابلة للبناء .

ثالثا- آثار ترتيب عقد المرصد

يرتب المرصد آثارا متعددة نظرا لطبيعته المزدوجة فهو من جهة دين في ذمة الوقف العام ينبغي سداؤه، وهو أيضا تأجير للوقف من قبل صاحب المرصد بهدف تعميّره، فيقع بذلك على عاتق صاحب المرصد إلتزامات ويترتب له حقوق على الوقف.

1- إلتزامات صاحب المرصد: وتمثل فيمايلي:

أ- إلتزام المستأجر بالبناء فوق الأرض الموقوفة: يلتزم المستأجر طبقا لنص المادة 26 مكرر 5 بعمارة العين الموقوفة، ويكون ما أنفقه على عمارة الوقف دينا في ذمة الوقف، ويلتزم الناظر بتسديده، وألاّ يكون البناء عليها مضرا بالوقف أو منقضا من قيمتها تحقيقا لمصلحة الوقف.

ب- إلتزام المستأجر بدفع الأجرة: يلتزم صاحب حق المرصد بإعطاء ناظر الوقف أجرة يستتزل بعضها من أصل الدين ويدفع البعض الآخر لجهة الوقف⁽¹⁾.

2- حقوق صاحب المرصد: يرتب عقد المرصد حقوقا لمستأجر الوقف تتمثل في:

أ- الحق في إستغلال إيرادات البناء: أعطت المادة 26 مكرر 5 الحق لمستأجر الأرض الموقوفة عن طريق عقد المرصد في البناء فوقها وإستغلال إيرادات البناء، وهذا الإستغلال يكون حسب نوعية البناء وطبيعته على أن تراعي في ذلك مصلحة الوقف الذي تحكمه طبيعته الخيرية فلا يجوز إستغلاله فيما يخالف النظام العام والأداب العامة .

وتستغل إيرادات البناء إستغلالا يستمر إلى حين تسديد قيمة الدين المرصود على الوقف على أنه يمكن أن يقوم بإيجاره إذا إتفق مع ناظر الوقف مسبقا.

ب- الحق في التنازل عنه: لقد قرر فقهاء الشريعة الإسلامية على أن حق المرصد يمكن تناقله من يد إلى أخرى بالبيع أي أن يبيع صاحب المرصد ما رصده بإذن الناظر ويقبض بدله من مشتريه الذي يستأجر العقار من الناظر⁽²⁾ إلاّ أنهم منعوا أن يبيعه للوقف فحقه يقتصر فيما صرفه على الوقف لا على قيمة البناء الذي أنشأه.

ولقد منح المشرع الجزائري كذلك للمرصد له حق التنازل عن هذا الحق، حيث يقع التنازل على إستغلال إيرادات البناء التي قام بإنشائها على أرض الوقف لا على البناء في حد ذاته لأنّ البناء مملوك للوقف طبقا لنص

1- محمود أحمد أبو ليل و محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، استثمار الأوقاف في افقه الإسلامي ، مجلة الفقه الإسلامي ، جدة ، 2001

العدد 13 ، ص 34 .

2- زهدي يكن، أحكام الوقف، المرجع السابق. ص 180.

المادة 25 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم ويشترط في هذا التنازل أن يكون مرتبطاً باتفاق مسبق وألا تتجاوز مدة التنازل مدة إستهلاك قيمة الإستثمار .

ج- إنتقال حق المرصد إلى الورثة: إذا مات صاحب المرصد إنتقل إلى ورثته.

وينتهي عقد المرصد بإستيفاء صاحب المرصد لقيمة إستثماره (دينه) وقد ينتهي طبقاً للقواعد العامة كإتحد الذمة و هلاك العين والفسخ .

المطلب الثاني: استثمار الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار

سنتناول في هذا المطلب بعض الصيغ الإستثمارية التي ترد على الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للخراب ويتعلق الأمر بعقد الترميم (التعمير) وكذا عقد المقايضة .

الفرع الأول: عقد الترميم⁽¹⁾ (تعمير) :

إذا نظرنا إلى الأهداف المتوخاة من إستثمار الأملاك الوقفية لا يتوقف الأمر على الجوانب الإقتصادية والإجتماعية فحسب، بل يتعدى ذلك ليشمل الجوانب التاريخية، ويتجسد ذلك من خلال إعادة إحياء التراث والأوقاف القديمة ذات القيمة التاريخية وبعثها من جديد، في حلة ومظهر لائق بعدما كانت معرضة للخراب والاندثار، لذلك أقرّ المشرع أساليب جديدة لإستغلال وإستثمار هذا النوع من الأوقاف، ويتعلق الأمر بعقد الترميم (التعمير) .

أولاً: مفهوم عقد الترميم:

هو قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد إيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم، وتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم للمستأجر على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعند تسوية الوضعية بين المستأجر والسلطة المكلفة بالأوقاف عندها يعاد تحرير إيجار عادي بين الطرفين بحيث تعود العين المؤجرة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي عبء أو إلتزام⁽²⁾.

وبخصوص عقد الترميم (التعمير) نصّت المادة 26 مكرر7 من قانون 07/01 السالف الذكر على أنه : (يمكن ان تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم ... الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم ... مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً).

بمعنى إصلاح ما تهدم وتصدّع من البناء القديم، ويحتاج هذا الترميم إلى تكاليف قد تفوق في بعض الأحيان إيرادات ذلك الوقف ، الأمر الذي دفع المشرع لحث وترغيب الأشخاص الطبيعية والمعنوية في تأجير هذه الاوقاف.

1- انظر نموذج عقد الترميم في الملحق رقم 10 .

2- حططاش أحمد ، مرجع سابق ، ص 115 .

وعملية الترميم لا تتطلب الحصول على رخصة من السلطات المحلية لأنّ الأمر يتعلق ببنائة موجودة، بإستثناء الترميمات الكبرى التي تتطلب رخصة من السلطات المختصة .

للإشارة أنّ المشرع الجزائري لم يفرق بين عقد الترميم وعقد التعمير بحيث أعطى لهما نفس الحكم، رغم أنّه اي عقد التعمير يختلف من حيث المعنى والمصطلح عن الترميم فالتعمير تأتي لغرض التعمير أراضي قابلة للبناء وحتى مباني التي تحتاج لتعمير في حين عملية الترميم تقتصر فقط على المباني المخربة والتي تحتاج لترميم وإصلاح، إضافة على أن بمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ قد قيّد التعمير بشرط حصول على شهادة التعمير طبقا لنص المادة 51 منه و التي تنص : (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير أن تعين حقوقه في البناء والإتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة) ، وهذه الأخيرة لا تسلم إلا على الأراضي غير المبنية، أمّا في عملية الترميم لا تشترط الحصول على رخصة كما ذكرنا سابقا كما أنّ المشرع نصّ على عقد التعمير في نفس المادة التي ذكرت عقد الترميم المادة 26 مكرر 7 من نفس القانون السابق الذكر.

ثانيا: شروط عقد الترميم: هنالك شروط لعقد الترميم وتتمحور حول:

- وجود مبنى معرض للخراب والإندثار.
- إنعدام إمكانية إيجاره إيجارا عاديا.
- عدم وجود مال خاص يؤمن به عمارة الوقف .
- إثبات حالة الوقف المعرض للخراب و يتم ذلك بواسطة محضر معاينة تقوم بها لجنة تابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تضم مديرية أملاك الدولة وكذا البناء والتعمير، تكون تحت رئاسة وكيل الأوقاف .
- يبرم عقد الترميم بين مدير الشؤون الدينية والأوقاف كمؤجر وبين المستأجر وهذا بيّنته المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 2000/06/26 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، ويكون لمدة طويلة وذلك لكي يمكن تسديد الدين الذي للمستأجر على جهة الوقف .

ثالثا: آثار عقد الترميم (التعمير)⁽²⁾

- 1- **إلتزام المستأجر بدفع قيمة الترميم:** تحدد هذه القيمة حسب درجة تخريب الملك الوقفي وتحدد هذه القيمة بالتراضي بعد إستطلاع رأي خبير عقاري .
 - 2- **إلتزام المستأجر بدفع الأجرة :** لم يحدد المشرع موعد الأجرة سنوي أم شهري .
- ينتهي عقد الترميم بإنهاء مدة إستهلاك قيمة الترميم أو بإنقضاء الدين المترتب على الملك الوقفي .

1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية 1990 ، العدد 52 .

2- بن مشرّن خبير الدين ، مرجع سابق ، ص 218 .

الفرع الثاني: عقد المقايضة

كمبدأ عام في الوقف عدم جواز التصرف فيه وذلك تحقيقاً للأغراض المتوخاة منه وحفاظاً عليه من الضياع والإنذار لكن إستثناءً أجازوا إستبداله بملك آخر يكون أكثر نفعاً في حالات معينة والمشرع الجزائري اقرّ هذا الإستثناء منتهجاً في ذلك النهج الذي سلكه فقهاء الشريعة الإسلامية وذلك من خلال التشريعات المتعلقة بالوقف حيث كانت البداية من خلال نص المادة 06 من المرسوم رقم 383/64 المتعلقة بالأموال الحسبية العامة⁽¹⁾ والتي تنص على مايلي: (في حالة تلاشي ملك محبس، يجوز تعويضه بملك من صنفه الشرعي)، ثم تبعته العديد من النصوص التشريعية منها ماجاءت به المادة 24 من قانون 10/91 المتعلقة بقانون الاوقاف المعدل والمتمم⁽²⁾، كذلك الأمر بالنسبة لقانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم الذي إعتبر إستبدال الملك الوقفي صيغة من صيغ إستثمار الأملاك العقارية الموقوفة وهذا ما نصّت عليه المادة 26 مكرر6 من نفس القانون⁽³⁾.

أولاً: مفهوم عقد المقايضة:

سنتناول مفهوم عقد المقايضة من خلال تعريفه، بالإضافة إلى التمييز بين التعريف الوارد في الأمر 58/75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم والتعريف الوارد في قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .

1- تعريف عقد المقايضة: لغة وإصلاحاً .

أ- لغة : من الفعل قايضة ونقول قايض فلانا فلانا أي بادلته سلعة بسلعة⁽⁴⁾ .

ب- إصطلاحاً: نتناوله من الجانب الفقهي ومن جانب التشريع الجزائري .

ب-1- تعريف عقد المقايضة في الفقه الإسلامي: هو بيع العين الموقوفة و شراء عين أخرى وقفا بدلها إذا خربت العين و أصبحت لا ترجى فائدة منها ولا يوجد ريع لها تعمر به .

ويرى محمد أبو زهرة أن المقايضة في الوقف تتضمن الإبدال يعني إخراج العين الموقوفة عن جهة وقفها ببيعها والإستبدال يعني شراء عين أخرى تكون وقفاً بده .

1-انظر المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 17/09/1964 المتضمن الأملاك الحسبية العامة ، الجريدة الرسمية ، 1964 ، العدد 35 .

2- تنص المادة 24 من قانون 10/91 متعلق بالقانون الأوقاف المعدل و المتمم : (لايجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية :

- حالة تعرضه للضياع أو الإنذار .

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه .

- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ماتسمح به الشريعة الإسلامية .

- حالة إنعدام المنفعة في العقار الموقوف و إنتفاء إتيانه بنفع قط ، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه .

تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة و الخبرة .)

3- نص المادة 6 مكرر 6 من قانون 07/01 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم و المشار إليه سابقاً على مايلي : (يمكن أن تستغل و تستثمر و

تنمى الأملاك الوقفية حسب ما يأتي :.....2- بعقد المقايضة)

4- وهبة الزحيلي ، مرجع سابق ، ص 770 .

ب-2- تعريف المقيضة في التشريع الجزائري: نصت عليه المادة 26 مكرر6 من قانون 07/01 المتعلق بالاقواف المعدل والمتّم والمشار إليه سابقا على أنّه: (يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية حسب مايلي: ...)

1- عقد المساولة

2- بعقد المقيضة: الذي يتم بمقتضاه إستبدال جزء من البناء بجزء من الارض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون قم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991).

و عرّفته المادة 413 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتّم بأنّه: (عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود).

2- التمييز بين التعريف الوارد في القانون المدني و التعريف الوارد في قانون الأوقاف:

يستشف من خلال التعريفين السابقين حول عقد المقيضة مايلي:

أ- من ناحية المحل:

- المقيضة في القانون المدني المحل قد يكون عقار أو منقولاً.

- المقيضة في قانون الاوقاف يتم إستبدال جزء من الملك الوقفي (البناء) بجزء من الارض وبالتالي المحل يرد فقط على الأملاك العقارية .

ب- من الناحية التشريعية:

- عقد المقيضة في الوقف محدد بحالات معينة نصّت عليها بذاتها لا يمكن الخروج عليها⁽¹⁾ .

- المقيضة في القانون المدني فيكفي فيها توافر أركان العقد .

ج- من ناحية الأطراف:

- أطراف عقد المقيضة في الوقف، واحد منهم معروف وهو الوقف .

- أطراف عقد المقيضة في القانون المدني فيحق لكل شخص مالك لمال أن يبرم عقد المقيضة .

ثانيا: أركان عقد المقيضة الواردة على العقار الوقفي:

تتمثل أركان عقد المقيضة في الرضا (الصيغة)، المحل، السبب، الشكل .

1- ركن الرضا:

يجب أن يكون الرضا صادرا عن ذي أهلية وخاليا من عيوب الرضا فيكون بالإيجاب والقبول، الأهلية المطلوبة في عقد المقيضة هي بلوغ سن الرشد تسعة عشر سنة كاملة، وهذا حسب نص المادة 40 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽²⁾، إلا أنّ نص المادة 43 من نفس القانون تجيز للصبي المميز الذي لم يبلغ سن الرشد

1- انظر المادة 24 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتّم، المشار إليها أعلاه.

2- تنص المادة 40 من الأمر 58/75 المتضمن قانون المدني المعدل والمتّم والمشار إليه سابقا على مايلي : (كل شخص بلغ سن الرشد

تمتعا بقواه العقلية ، ولم يحجز عليه ، يكون كامل الأهلية مباشرة حقوقه المدنية ، وسن الرشد تسعة (19) سنة كاملة) .

وبلغ سن التمييز ومن في حكم الصبي المميز أي السفية وذو الغفلة أن يقوم بالتصرفات الدائرة بين النفع والضرر وسن التمييز ثلاثة عشر سنة وهذا بعد تعديل 2005 بعد ما مكان ستة عشر سنة⁽¹⁾ ، بذلك يستطيع الصبي المميز إبرام عقد المقايضة لأنه تصرف دائر بين النفع والضرر إلا أن هذا العقد يكون قابلاً للإبطال إذا بلغ سن الرشد كما تصح إجازته من الولي أو الوصي ومن المحكمة قبل بلوغ سن الرشد .

2- ركن المحل:

المحل في عقد المقايضة هو عقار ويشترط في هذا العقار:

أ- أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود: فإذا لم يوجد الشيء المتقايس عليه وقت إبرام عقد المقايضة يعد العقد باطلاً لتخلف ركن المحل، كأن يهلك البناء الوقفي أو الأرض المتقايس عليها، أما إذا كان الهلاك جزئياً فالعقد لا يكون باطلاً إلا في الجزء الذي هلك ما كان ليتم بغير الشق الهالك، كما يجوز أن يكون المحل قابلاً للوجود والمحقق المحقق في المستقبل حسب المادة 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽²⁾ .

ب- أن يكون معيناً نافعاً للجهالة: وهذا ما نصت عليه المادة 94 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه: (إذا لم يكن محل الإلتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه و مقداره وإلا كان باطلاً) وعليه يجب ذكر أوصاف العقار الأساسية كالموقع والمساحة والحدود .

ج- أن يكون صالحاً للتعامل فيه: وهذا طبقاً لنص المادة 93 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽³⁾ وعليه إذا كان الشيء المتقايس عليه غير مشروع كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً كأن يكون التعامل في عقارات تابعة للمال العام غير قابلة للحجز ولا التقادم ولا التصرف فيها .

3- ركن السبب:

حسب نص المادة 97 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽⁴⁾ يجب أن يكون السبب مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والأداب العامة .

4- ركن الشكل: كون عملية المقايضة تنصب على عقارات وجب إتباع الخطوات التالية:

- تحرير العقد في شكل رسمي وهذا طبقاً لنص المادة 41 من 10/91 المتعلق بقانون الأوقاف المعدل والمتّم التي أوجبت تحرير العقد من طرف موثق .

1- تنص المادة 42 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً على مايلي : (لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقده التمييز في السن أو عته أو جنون ، يعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاث عشر سنة) .

2- تنص المادة 92 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً على مايلي : (يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً ...) .

3- تنص المادة 93 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً على مايلي : (إذا كان محل الإلتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام أو الأداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً) .

4- تنص المادة 97 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً على مايلي : (إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلاً) .

- تسجيل عقد المقايضة الوارد على العقار لدى مفتشية الضرائب المختصة بحيث تكون رسوم التسجيل مجاناً وهذا طبقاً لنص المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .

- شهر عقد المقايضة الوارد على العقار لدى المحافظة العقارية المختصة وهذا تطبيقاً لنص المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ وإحالة نسخة منه على السلطة المكلفة بالأوقاف.

المتبع لنص المادة 24 من قانون الاوقاف 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم أمّا لم تتعرض لإستبدال المسجد، ولم تتعرض لحالة إشتراط الواقف عدم الإستبدال، ولم يحدد الجهة التي لها حق القيام بالخبرة مما قد تفهم مديرية الاوقاف و وزارة الأوقاف في نفس الوقت⁽²⁾ .

ثالثاً: آثار عقد المقايضة الواردة على العقار الوقفي:

1- الإلتزام بنقل ملكية الشيء المتقايض عليه: حسب المادة 413 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم⁽³⁾ يقوم كل واحد بالإجراءات اللازمة لنقل ملكية الشيء إلى المتعاقد الآخر ومادام أن محل عقد المقايضة الواردة على الملك الوقفي هو عقار فإنّ الملكية لا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلاّ بالشهر وهذا طبقاً للمادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾.

2- الإلتزام بتسليم الشيء المتقايض عليه: يجب تسليم هذه العين على الحالة التي كانت عليها وقت المقايضة طبقاً للمادة 363 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني⁽⁵⁾ وبكل الأوصاف التي كانت عليها وقت المقايضة، كما يتضمن محل الإلتزام تسليم جميع ملحقات الشيء المتقايض عليه، وجزء الإخلال بالإلتزام التسليم، التنفيذ العيني أو فسخ العقد و يجوز للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض عمّا لحقه من ضرر حسب المادة 119 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁽⁶⁾.

1- انظر الجريدة الرسمية، 1975، العدد 92.

2- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 123.

3- تنص المادة 413 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني: (المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود).

4- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية 1975، العدد 92 .

5- تنص المادة 363 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً على أن: (يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع) .

6- تنص المادة 119 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والمشار إليه سابقاً على أن: (في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك ...) .

3- الإلتزام بضمان التعرض: ضمان التعرض يترتب بمجرد إبرام عقد المقيضة و لو لم يشهر العقد ولا يحق لأحد المتقايضين منازعة الآخر بحجة عدم إجراء الشهر، كما أنّ المتقايض ملزم بضمان التعرض الذي قد يصدر من الغير وعليه نقسم التعرض إلى نوعين:

أ- التعرض الشخصي (الصادر عن أحد المتقايضين): سواء ماديا (وقوع التعرض فعلا) أو قانونيا (كأن يقوم المتقايض ببيع عقاره بعد أن قايض عليه)⁽¹⁾.

ب- التعرض الصادر من الغير: قد يكون كذلك ماديا (وقوع التعرض فعلا من الغير) أو قانونيا (كأن يقوم الغير بالإدعاء على المتقايض عليه)، ويستطيع المتقايض أن يدفع عنه هذا التعرض بدعوى الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى إسترداد الحيازة⁽²⁾.

4- الإلتزام بضمان العيوب الخفية: العيب الخفي هو أفة تصيب الشيء فتتقص من قيمته الإقتصادية ومنفعته⁽³⁾.

شروط العيب الموجب للضمان: وهذا مانصّت عليه المادة 379 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني:

- أن يكون العيب خفي وغير معلوم: أي لا يستطيع المتقايض أن يتبينه بنفسه وغير معلوم للمتقايض بالتالي لا يضمن المتقايض العيب الظاهر .

- أن يكون العيب مؤثرا: ذلك في حالتين:

الحالة الأولى: إذا ترتب على هذا العيب الإنقاص من قيمة العقار المتقايض عليه نقصا محسوسا .

الحالة الثانية: إذا ترتب على العيب الإنقاص من الإنتفاع بالعقار .

- أن يكون العيب قديما: يعني أن يكون العيب وقت التعاقد و قبل التسليم .

5- تحمل تبعه الهلاك: قد يتم عقد المقيضة ويهلك العقار المتقايض عليه قبل تسليمه وقد يكون هذا الهلاك كلياً كأن يكون العقار بناية إنهدمت قبل تسليمه ، وقد يكون جزئياً كأن تنقص مساحة الأرض بسبب الفيضانات⁽⁴⁾ ، فمن يتحمل تبعه الهلاك:

أ- تحمل تبعه الهلاك الكلي قبل التسليم: حسب المادة 369 من القانون المدني أن المتقايض لا يتحمل تبعه الهلاك إذا كان الهلاك بسبب أجنبي وينفسخ العقد بقوة القانون، أما إذا كان الهلاك قبل التسليم وبعد إعدار المتقايض للطرف الآخر بتسلم العقار فإنّ في هذه الحالة المتقايض لا يتحمل الهلاك لأنّ الخطأ كان من الطرف الآخر الذي لم ينفذ إلتزامه بتسلم الشيء المقيض عليه .

1- انظر المادة 371 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المضمن القانون المدني المعدل و المتمم والمشار إليه سابقا.

2- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، الجزائر، الطبعة الرابعة، ص 152 .

3- خليل أحمد حسن قداد، مرجع نفسه، ص 173 .

4- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 133 .

ب- تحمل تبعه الهلاك الجزئي: حسب المادة 370 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم إذا كان الهلاك جزئياً قبل التسليم، فإنّ المالك للعقار المتقايض هو الذي يتحمل تبعه الهلاك ويكون للطرف الآخر إما فسخ العقد إذا كان الهلاك جسيماً أو إنقاص من قيمة العقار .

رابعا : إنتهاء عقد المقايضة

قد ينتهي عقد المقايضة بتنفيذه وقد ينتهي بفسخه وذلك على النحو التالي :

1- إنتهاء عقد المقايضة بتنفيذه: ينتهي عقد المقايضة بتسليم كل منهما للعقار بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد.

2- إنتهاء عقد المقايضة بفسخه: قد يكون هذا الفسخ عن طريق :

- التراضي: وذلك حسب المادة 120 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁽¹⁾ فإنه يجوز لطرفي عقد المقايضة الإتفاق على أنّ العقد يعتبر مفسوخا إذا أحل أحد المتعاقدان إلتزاماته دون الحاجة إلى نص قضائي .

- التناضي: حسب نص المادة 119 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإنه يجوز للمتقايض أن يطلب فسخ عقد المقايضة إذا أحل الطرف الآخر بإلتزاماته وذلك بعد إعداره بأنّ ينفذ إلتزاماته أو يفسخ العقد مع طلب التعويض إذا وجد له مبرر.

- إستحالة التنفيذ: وهذا حسب المادة 121 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فإنه إذا إستحال تنفيذ العقد يفسخ هذا الأخير بحكم القانون وتنتهي معه إلتزامات المتعاقدين كأن يقع زلزال أو فيضان يؤدي إلى هلاك الملك الذي قايس عليها الوقف .

1- تنص المادة 120 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني : (يجوز الإتفاق على أنّ يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي ...) .

الخاتمة

من خلال ما سبق ندرك أنّ الأملاك الوقفية تعتبر إحدى أعرق الصيغ والنظم الإنسانية ولها الدور الرائد في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذا تعتبر حقلا خصبا للإبداع الإنساني فتجليات الوقف في السابق اقتصر فقط في العبادة فلم يكن يشمل كافة المجالات الحياتية الأخرى.

وبمجيء الإسلام أضفى على الوقف طابعه الروحي وطهره من كل الشوائب كما جعل دوره يتعاظم ليشمل مختلف وجوه البر والإحسان ليصبح الوقف يمثل أحد مظاهر الحضارة، كما أسهمت الشريعة الإسلامية في إعطاء منظورا جديدا للوقف فنظمت أحكامه وضبطت قواعده .

والجزائر باعتبارها دولة إسلامية استلهمت مبادئ الوقف من الشريعة الإسلامية الغراء ، فقد عرفت الوقف بنوعيه العام والخاص ؛ شهد الوقف في الجزائر ازدهارا في كل مناحي الحياة أيام حكم العثماني لكن مالبث أن وقعت له العديد من الانتكاسات عقب أن وطئت أقدام المستعمر الفرنسي الجزائر وما تبع ذلك من ممارسات لاشريعية أصيب عندها الوقف في مقتل و انهارت المنظومة الوقفية و أصيبت بالتصدع و الاندثار والتهميش و تجلّى ذلك من خلال القوانين والمراسيم الجائرة .

وبعد الاستقلال شهدت الجزائر فترة انتقالية عصبية أفرزتها الهزات الارتدادية والسياسات الاستعمارية التي طالت مختلف مؤسسات الدولة ولم يكن الوقف بمنأى عن هذه المظاهر ، بذلك عانى الوقف من فراغ قانوني رهيب .

ولتدارك الأمر تم إصدار قوانين لتنظيم و تطير الأوقاف العامة ولكن لم تف بالغرض المطلوب وبعد انتظار ربح من الزمن صدر قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي أعاد بعث الملكية عموما والملكية الوقفية بصفة خاصة ، فعّد هذا القانون بمثابة الإطار القانوني للملكية الوقفية ، نتج عنه مباشرة إصدار قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف لتليه العديد من القوانين المعدلة والمتمة له ، فمن خلال تلك القوانين عمد المشرع إلى وضع مفهوم شامل للوقف وتحديد طبيعته كما بيّن أركانه بوصفه عقدا ، ثم عرّج إلى طرق إثباته ، ولم يكتف المشرع بذلك بل أضفى عليه نوع من المرونة وتطلّع إلى ضرورة استثماره وتنميته وتحليله من الجمود والركود وذلك من خلال إيجاد عقود استثمارية للأملاك الوقفية كان في البداية عقد الإيجار الذي يعتبر من أقدم الصيغ الاستثمارية التي عرفها الوقف كما أوجد عقودا جديدة وأساليب استثمارية وذلك من خلال القانون 07/01 المعدّل والمتّم ، و من أبرز هذه الأنماط والعقود عقد المساقاة والمزارعة بالنسبة للأراضي الوقفية ذات الطابع الفلاحي وعقد الحكر لاستصلاح الأراضي الوقفية البور ، أما بالنسبة للأوقاف القابلة للبناء فقد حاول المشرع استغلالها من خلال عقد المقاوله وعقد المرصد، وما يتعلق بالأوقاف المبينة المعرضة للخراب والاندثار حيث فكر في إصلاحها وإعادة إحيائها من جديد عن طريق عقد الترميم (التعمير) ، كما نظّم المشرع الجزائر مجال المنازعات المتعلقة

بالوقف ولم يتوقف عند هذا الحد بل أصبح على الأملاك الوقفية الاهتمام من خلال انفتاحه على الأفكار الاقتصادية الحديثة، فأوجد ما يعرف بالقرض الحسن والودائع ذات المنافع الوقفية والمضاربة الوقفية.

لكن رغم ما قلناه أنفا عن تنظيم الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري إلا أنه يوجد العديد من الانتقادات وجهت لطريقة صياغته و إدارته ، لا بأس أن نشير إلى بعضها في النتائج المتوصل إليها .

النتائج المتوصل إليها:

- الوقف تسقط فيه ملكية الواقف دون أن تنتقل إلى ذمة الموقوف عليه فتبقى على حكم الله وبالتالي للوقف شخصية معنوية مستقلة عن شخصية مستحقيه و شخصية الواقف.

- أركان الوقف هي أربعة والشكلية في عقد الوقف ليست ركنا بل هي شرط نفاذ.

- عدم تفصيل المشرع الجزائري في أحكام وعقود الاستثمار الأملاك الوقفية، إذ في كل مرة يستعين بالقواعد العامة من خلال القانون المدني أو الإحالة إلى أحكام الشريعة الإسلامية، و في الكثير من الأحيان نجد المشرع يعطي تعريفات نظرية لهذه العقود خالية من الأحكام ، هذا من جهة و من جهة أخرى حصر دور الوقف في دوره التقليدي والمتمثل في تتمير الملك الوقفي عن طريق الإيجار، و في ذات السياق أخضعت مديريات الشؤون الدينية والأوقاف عقد الإيجار الوقفي الفلاحي لنفس أحكام عقد الإيجار المحلات الوقفية وما يؤكد على ذلك المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 2014/02/10 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

- اعتماد معظم مديريات الشؤون الدينية والأوقاف في طريقة إبرام عقود الإيجار على طريقة التراضي سواء تعلق الأمر بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات التجارية أو حتى الأراضي الفلاحية وفي القليل من الأحيان ما يعتمد على طريقة إبرام العقود عن طريق المزاد العلني رغم ما نصّ عليه المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

- تغييب دور الناظر في الواقع العملي ولم يبق له أثر إلا في النصوص والمراسيم، مما أدى ذلك إلى إرهاق كاهل وكيل الأوقاف الذي أصبح يقوم بدورين مهامه الأصلية ومهام الناظر.

- صب ريع الإيجار الأملاك الوقفية في الصندوق المركزي للوقف وهذا فيه إجحاف بحق الموقوف عليهم و في نفس الوقت عدم احترام شرط الواقف ، رغم أنه في الآونة الأخيرة تم استدراك الأمر بفرض قاعدة 25 % تسيير محليا واستغلالها يكون في دفع المصاريف القضائية وترميم الأعيان الوقفية الآيلة للسقوط أو المنهارة جزئيا والباقي للصندوق المركزي وذلك في كل ثلاثي من السنة ولكن هذا غير كاف في نظر الخبراء .

هذه جملة من النتائج التي توصلنا إليها من خلال صبرنا بعض أغوار موضوع استثمار الأعيان الوقفية العامة في التشريع الجزائري، لكن الحديث لا يتوقف عند هذا الحد ، بل لا بد من إعطاء بعض الاقتراحات والتوصيات التي من شأنها الإسهام و لو بالندر القليل في المحافظة على صيانة وتنمية الأملاك الوقفية .

الاقتراحات والتوصيات :

- ضرورة السعي لحصر الأوقاف وتكثيف الجهود لاسترجاع الأملاك الوقفية بما فيها التي تم تأمينها في إطار الثورة الزراعية .

- استغلال الإعلام الهادف في توعية الجمهور وتعريفه بدور الوقف وقيمته التعبدية و الاجتماعية .

- القيام بأبحاث معمقة لوضع آليات حديثة و وسائل قانونية لإدارة و استثمار الوقف في ظل احترام إرادة الواقف .

- تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على الاهتمام بإقامة مؤسسات ومشاريع وقفية .

- تدعيم مهام وكلاء الأوقاف من خلال تكوينهم في ما يلي :

* تسيير وإدارة الأوقاف ، خاصة ما تعلق بتنمية الوقف وإيجاد صيغ استثمارية تسهم في تفعيل دور الوقف وغرضه .

* تمكين وكلاء الأوقاف من تعلم اللغات حسب البعد التاريخي والامتداد الجغرافي الذي أنشئت فيه هذه الأوقاف (اللغة التركية ، اللغة الأمازيغية ...) وهذا ما يجعل الأعيان الوقفية تكتسب مناعة وحماية من الضياع .

- إعادة النظر في النصوص القانونية المتناقضة المنظمة للوقف لسد الثغرات التي قد تظهر هنا وهناك .

- حماية العقود المتعلقة بالأملاك الوقفية من خلال تدعيم جانب الشكلية فيها وذلك للحفاظ على الوقف من الاندثار والتهميش .

- تسليط عقوبات على كل من تسول له نفسه العبث بالأملاك الوقفية .

- التنسيق بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مع الهيئات المنظمة والمسيرة للأملاك العقارية وذلك لمواكبة المستجدات الحاصلة في مجال العقار وكذا لتوضيح كيفية تطبيق القوانين ، على سبيل المثال قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمراسيم المطبقة له التي تلزم ضرورة الحصول على الرخص والشهادات في عملية التثمين مما يضبط العقارات الوقفية وعدم تغيير وجهتها، وفي ذات السياق ينبغي طلب مساعدة مديريات املاك الدولة في عملية مراجعة بدل الإيجار.

- احترام شرط الواقف هذا الأمر سيزيد في ثقة الواقفين ويدفع إلى إنشاء أوقاف جديدة من شأنها تلبية حاجيات المجتمع.

المراجع

قائمة المراجع و المصادر :

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: الأحاديث الشريفة

ثالثاً: المؤلفات والكتب :

1- القواميس والمعاجم :

- بن منظور ، لسان العرب ، المجلد الرابع ، دار صادر ، بيروت ، بدون سنة الطبع .

- مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، مكتبة الشروق الدولية ، 2004 ، مصر ، الطبعة الرابعة .

2- الكتب بالعربية :

-أبو عبد الله بن محمد عبد الرحمن المقري ، مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل ، الجزء السابع ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، بدون سنة الطبع .

-أحمد علي الخطيب ، الوقف والوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة الإسلامية مع بيان الأحكام القانونية التي تنظمها ، مطبعة جامعة بغداد ، بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر ، الطبعة الثانية .

- إمام محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، بدون سنة النشر .

- أنور طلبية ، الشهر العقاري ، بدون دار النشر ، بدون بلد النشر ، 1992 .

- بدران أبو العينين ، أحكام الوصايا والأوقاف ، مؤسسة شباب الجامعة ، الإسكندرية ، 1982 .

- بوراس عيسى بن محمد ، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري ، جمعية التراث ، الجزائر 2012 الطبعة الأولى.

- جمعة محمود الزريقي ، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية ، منشورات الدعوة الإسلامية بدون بلد النشر بدون سنة النشر .

- حسن عبد الله الأمين ، إدارة وتثمين ممتلكات الأوقاف ، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية ، جدة ، 1994 ، الطبعة الثانية .

- حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة ، الوصية ، الوقف ، دار هومة ، الجزائر ، بدون سنة النشر.

- رمول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 الطبعة الثانية .

- زهدي يكن :

* الوقف في الشريعة والقانون ، دار النهضة العربية ، بدون بلد النشر ، 1388 .

* أحكام الوقف ، المكتبة العصرية ، صيدا ، بيروت ، بدون سنة النشر ، الطبعة الأولى .

- سلطان بن محمد بن زهران الحراصي ، مباحث في النظارة على الوقف ، الناشر وزارة الأوقاف والشؤون الدينية سلطنة عمان ، 2012 .

- شابي مصطفى ، أحكام الوصايا والأوقاف ، الدار الجامعية ، بيروت ، بدون سنة النشر ، الطبعة الرابعة.

قائمة المراجع و المصادر

- شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، جسر لنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 الطبعة الأولى .
- شمس الدين أحمد بن قودر ، نتائج الأفكار في كشف الرموز و الأسرار ، دار الكتب العلمية ، لبنان ، بدون سنة النشر .
- شمس الدين محمد بن الإمام العارف بالله شهاب الدين أحمد الرملي ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، دار الفكر بيروت ، بدون سنة الطبع .
- شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني ، مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج على متن منهاج الطالبين ، للأمام أبي يحيى بن شرف النووي الشافعي الحقيق محمد خليل عيتاني ، دار المعرفة ، لبنان ، 1997 ، الطبعة الأولى - شمس الدين محمد عرفة الدسوقي على شرح الكبير لابي بركات سيدي أحمد الدرير و بهامشه الشرح المذكور مع تقريرات للمحقق سيدي الشيخ عليش ، الجزء الرابع ، دار إحياء علوم الكتب العربية ، بيروت ، بدون سنة الطبع
- شهاب الدين أحمد بن ادريس القراني ، الجزء السادس ، دار العرب الإسلامي ، بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية) ، المجلد السادس ، الجزء الثاني ، منشورات الحقوقية ، بيروت ، 2000 .
- عبد الفتاح صلاح ، نظام الوقف في التطبيق المعاصر ، مكتبة فهد الوطنية ، جدة ، 2003 ، الطبعة الأولى ص 57 .
- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء السادس ، دار الكتب العلمية ، بيروت 1986 .
- عمار بوضياف عبد الرزاق ، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع ، دار الهدى ، الجزائر 2010 .
- فخر الدين علي الزيلعي ، تبين الحقايق شرح كنز الدقائق ، الجزء الخامس ، المطبعة الكبرى الأميرية ، 1315 مصر ، الطبعة الأولى .
- كاسب عبد الكريم البدران ، عقد الإستصناع ، دراسة مقارنة ، دار الدعوة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، بدون سنة النشر
- كنانة محمد ، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2006 .
- محمد أمين الشهير بن عابدين ، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، تحقيق عادل أحمد ، عبد الموجود و علي عوض ، الجزء السادس ، دار الكتب العملية ، بيروت ، 1994 ، الطبعة الأولى .
- منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره إدارته تنميته ، دار الفكر ، سوريا ، 2006 ، الطبعة الثانية .

قائمة المراجع و المصادر

- موسى بن خميس بن محمد البوسعيدي ، الشخصية الاعتبارية للوقف ، الناشر وزارة الأوقاف والشؤون الدينية سلطنة عمان ، 2002 ، الطبعة الأولى .
- موفق الدين عبد الله بن قدامى المقدسي المغربي ، الجزء الثامن ، تحقيق عبد الله عبد المحسن التركي و عبد الفتاح محمد الحلو دار عالم الكتب للطباعة والنشر ، الرياض ، 1997 ، الطبعة الثالثة .
- وهبة الزحيلي:
- * الفقه الإسلامي وأذنته ، الجزء الثامن ، دار الفكر ، سوريا ، 1989 .
- * الوصايا والوقف في الفقه الإسلامي ، دار الفكر ، دمشق ، 1996 ، الطبعة الثانية .
- 3- الكتب باللغة الفرنسية :
- GHOUTI Ben melha ,droit patrimoniale algérien de la famille , office des publications
- J.Luccioni , le Habous ou Wakf rites malikite et hanafite , Casablanca Maroc, 1942 .P16 . universitaires, Alger, sans année d'édition, p 215.

رابعا : الأطروحات و المذكرات الجامعية :

1- رسائل الدكتوراه :

- بن عزوز عبد القادر ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الإسلامية جامعة الجزائر كلية العلوم الإسلامية ، قسم الشريعة ، السنة الجامعية 2003 - 2004 .
- 2- رسائل الماجستير :
- قنفود رمضان ، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري ، دراسة مقارنة ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2001/2000 .
- حططاش أحمد ، النظام القانوني للوقف ، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا جامعة ، بن عكنون جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2004/2005 .
- فنتازي خير الدين ، نظام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2006-2007 .
- زردوم صورية ، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل الماجستير تخصص القانون العقاري ، جامعة باتنة ، السنة الجامعية 2009/2010 .
- غازي خديجة ، عقود استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري جامعة سعد دحلب ، البليدة ، السنة الجامعية 2011/2012 .
- بن مشرنن خير الدين ، مذكرة إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية ، جامعة تلمسان ، السنة الجامعية 2011-2012 .

خامسا : المقالات والمحاضرات :

- وهبة الزحيلي ، عقود جديدة ، مجلة الشريعة والقانون ، كلية الشريعة و القانون ، الإمارات ، 1988 .
 - عمر بن فيحان المرزوقي ، اقتصاديات الوقف في الإسلام ، مجلة الأوقاف ، الكويت ، 2009 ، العدد الثالث .
 - محمود أحمد أبو ليل و محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، إستثمار الأوقاف في افقه الإسلامي ، مجلة الفقه الإسلامي ، جدة ، 2001 ، العدد 13 .
 - مقران محمد ، التقييمات العقارية ، محاضرة قدمت لوكلاء الأوقاف ، الجزائر ، من 05 إلى 08 نوفمبر 2001
 - بن رقية بن يوسف، محاضرات في إيجار الأملاك الوقفية العقارية، أقيمت على الطلبة القضاة الدفعة 12 المدرسة العليا للقضاء، بدون السنة الجامعية .
 - عابدين مصطفى ، نشرة القضاة ، مديرية الدراسات القانونية والوثائق ، بدون بلد لنشر ، بدون سنة النشر
- ص 106

- بكرأوي محمد لمين ، التسيير الإداري للأوقاف في الجزائر ، محاضرة أقيمت بمناسبة دورة إدارة الأوقاف الإسلامية بدون بلد النشر ، بدون سنة النشر .

سادسا : النصوص القانونية و التنظيمية :

1- الدساتير :

- دستور 1989 ، الجريدة الرسمية ، 1989 ، العدد 09 ، المعدل والمتمم بدستور 1996 المؤرخ في 28/11/1996 الجريدة الرسمية ، العدد 76 .

3- القوانين :

- القانون 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية ، الجريدة الرسمية 1962 ، العدد 02
- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة العقارية السكنية والمهنية والتجارية التابعة للدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية ، الجريدة الرسمية 1981 ، العدد 06
- القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، 1984 ، العدد 52، المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ، الجريدة الرسمية 2005 ، العدد 15 .
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية 1990 العدد 52 .
- القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية 1990 ، العدد 52 ، المتمم والمعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، الجريدة الرسمية ، 2008 ، العدد 44 .

قائمة المراجع والمصادر

- القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف الجريدة الرسمية 1991 ، العدد 21 ، المعدل والمتمم بالأمر 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 ، الجريدة الرسمية 2001 ، العدد 29 ، والمعدل بالأمر 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 ، الجريدة الرسمية 2002 ، العدد 83

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية 2008 العدد 21 .

2- الأوامر :

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم بالقانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 .

- الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية 1970 ، العدد 107 ، الملغى بالقانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية ، 1988 ، العدد 28 ، الملغى بقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ، الصادر بالجريدة الرسمية ، 2006 ، العدد 14 .

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، 1971 ، العدد 97 الملغى بالقانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية 1990 العدد 49 المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995 ، الجريدة الرسمية ، 1995 ، العدد 55 .

- الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية 1974 ، العدد 19 .

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية 1975 ، العدد 78 ، المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 ، الجريدة الرسمية 2005 ، العدد 44 ، والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، الجريدة الرسمية 2007 ، العدد 31 .

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية 1975 ، العدد 92 .

4- المراسيم :

- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية 1993 ، العدد 14 ، الملغى بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية 2011 ، العدد 14 .

- المرسوم التنفيذي رقم 283/64 المؤرخ في 17/09/1964 المتضمن الأملاك الحسبية ، الجريدة الرسمية 1964 العدد 35 .

قائمة المراجع و المصادر

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية 1976 العدد 30 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 1993/05/93 ، الجريدة 1993 ، العدد 34 .
- المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 23/03/1991 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد ، الجريدة الرسمية 1991 ، العدد 16 .
- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية 1998 ، العدد 90 .
- المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/06/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، الجريدة الرسمية 2000 ، العدد 47 .
- المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 أبريل 2014 ، الذي يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، الجريدة الرسمية 2014 ، العدد 09 .

5- القرارات الوزارية :

- القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21/02/1999 ، الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها ، المتمم بالقرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11/11/2000 ، نشر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، الجزائر ، 2003 .
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 02/03/1999 يتضمن إنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية ، وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، جريدة رسمية 1999 ، الصادرة بتاريخ 02 ماي 1999 ، العدد 32 .

6- التعليمات والمذكرات :

- المقررة رقم 151 المؤرخة 24 أبريل 2013 المتضمن الترخيص باقتطاع نسبة 25 % الخاصة بالمصاريف الولائية المتعلقة بالأوقاف .
- توصية بسكرة تحت رقم: 15 المؤرخة في 07 جانفي 2014 .

الملاحق

الملحق رقم : 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية: غرداية

عقد الإيجار

بين

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

الرقم

التاريخ:

الطرف الأول

يمثلها : الأمير عبد القادر الحاج محمد
بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف
و

السيد(ة) : ////////////////

المولود(ة) في : //////////////// ب. : // // ولاية : غرداية

الساكن ب : //////////////// بلدية: ////////////////

بصفته : مستأجر مسكن

المسمى فيما يأتي "المستأجر"

الطرف الثاني

المادة 01: يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص

عليها في هذا العقد الموقع من الطرفين ، الملك الوقفي

الآتي بيانه :

التعيين :مسكن

الكائن(ة) : // // //

بلدية : . // // // ولاية : غرداية

والمتكون (ة)من : // // // // // // // // // // // // //

المساحة الإجمالية : 140 م2

المساحة المبنية : 140 م2

المادة 02 مدة العقد.

تحدد مدة العقد كما يلي :

- عشرون شهرا ابتداء من تاريخ : 2014/12/01 إلى غاية : 2016/07/31

المادة 03 : ثمن الإيجار :

حدد ثمن الإيجار ب: ثلاثة آلاف دينار جزائري (3.000.00 دج).

ويدفع في نهاية.. كل شهر .إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية : غرداية .تحت رقم : // // // // // // // // // // // // //

الطابع

بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـ : بلدية بنورة
يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده

الطابع

المادة 04: الأعباء

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

المادة 05: الضمانات .

يدفع المستأجر مبلغا قدره : ستة آلاف دينار جزائري (6.000 دج)
عند التوقيع على العقد ، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع " كفالة " يسلمه له المؤجر ، وذلك على محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام .
ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم ، وإصلاح الوقف عند المغادرة .

المادة 06: يخصص الملك الوقفي المؤجر .: للسكن

ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية .

التزامات

المتعاقدين

المادة 07: التزامات المستأجر .

يلتزم المستأجر بما يلي :

- 1- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد، وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات
- 2- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه .
- 3 - السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالها .
التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتراكيب التي ينفع بها
- 4- إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 أو المتعلق بالنشاط العقاري ، وذلك دون أعذار ولا أخطار مسبق من المؤجر .
- 5- يعفى المستأجر من دفع الضرائب والرسوم عن العقار، تطبيقا لنص المادة 44 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف ويلتزم بالأعباء الأخرى .
- 6- تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته، وإن لم يتحقق ذلك، تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه .
- 7 - عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من "المؤجر" .
- 8- تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد الأخطار المتوقعة .
- 9 - عدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه .
- 10- عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان، إلا بعد

الطابع

الموافقة الكتابية من " المؤجر".

11 - احترام القوانين، والآداب العامة، وحسن الجوار.

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

المادة 08 : التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بما يلي :

01- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة .

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

المادة 09 : يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة

في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة طبقا للقانون

الجاري به العمل في هذا المجال.

فسخ العقد

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

1 - عدم دفع قيمة الإيجار، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار

الناجمة عن ذلك .

2- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.

3- عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.

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

5- إهمال الملك الوقفي وعدم صيانتته والمحافظة عليه محافظة الرجل العادي.

6- عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة .

7- في حالة وفاة المستأجر ، يفسخ العقد بقوة القانون ، ويعاد تحريره

وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر، للمدة المتبقية من العقد الأول

مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29من المرسوم التنفيذي رقم 381/98

المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها

وحمايتها وكيفيات ذلك.

المادة 11 : للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي .

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ،

برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.

المادة 12: عملا بأحكام المادة 21من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ

في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع

هذا العقد للتسجيل المصالح المسيرة للأوقاف .

الطابع

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف
مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لـ.....

رقم التسجيل :

دفتر الشروط

خاص بإيجار مسكن عن طريق عقد إيجار
مسكن كائن بـ:..... بلدية :.....
لمدة :.....سنة(.....)

السعر الافتتاحي للإيجار السنوي:.....دج
كفالة المشاركة :..... % من السعر الافتتاحي
كفالة الضمان :..... % من السعر الافتتاحي

المادة الأولى: الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تنظيم وتحديد شروط وكيفيات إيجار واستغلال الملك الوقفي المتمثل فيما يلي :

تعين الملك الوقفي	المكان والعنوان	محتويات الملك م2	السعر الافتتاحي (دج (سنويا)	ملاحظات
مسكن				

المادة الثانية: صيغة الإستثمار

يتم الإيجار عن طرق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض .

المادة الثالثة:المزايدة العلنية :

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق المصققات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنكتحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب) /التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي% من السعر الافتتاحي للإيجار السنوي .

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم :.....إلى غاية الساعة(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :.....على الساعة(يوم العمل الموالي) و ذلك ب (تحديد مكان الفرز)

ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية)، رئيسا.

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير مصالح أملاك الدولة

- محضر قضائي .

* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ،

مع إثبات الحضور بالتوقيع.

لا يبيت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية .

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد .

ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي على الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب.

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

د/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة % إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسي عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار

(المزارعة) و مغادرة المسكن الوقفي ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ / الوكالة:

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ما يأتي :

- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

- قدرة الموكل (بكسر الكاف) على الوفاء ماليا .

و / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي / فى الاحتجاجات:

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزادات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن / التوقيع على المحضر:

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة 04: مدة عقد الايجار

يبرم عقد الايجار لمدة : ثلاث سنوات (03) ، غير قابلة للتجديد.

- الصفحة الثانية-

المادة 05 : التعيين

عقار وقفي معد للسكن الكائن بـ :

بلدية : ، ولاية :

يحده شمالا : ، جنوبا :

شرقا : ، غربا :

المساحة الإجمالية : م² ، المساحة المبنية : م²

المتكون من غرف و (دورة مياه) و (الحمام) و (المطبخ)

المادة 06: حقوق المتعامل المتعاقد .

- الإستغلال الحر الارتياحي للمسكن الوقفي المعروضة للايجار الموضوعة تحت تصرفه لغرض السكن فقط ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف طبقا للمادة 18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد أنه زار المسكن الوقفي المعروض للايجار و يعرف تمام المعرفة قوامه و حالته و ذلك تحت مسؤوليته

- المبادرة في فسخ العقد لاي سبب شخصي أو عائلي ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر الامصلحة المتعاقدة بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام .

المادة 07: التزامات المتعامل المتعاقد

يجب على المتعامل المتعاقد مايلي :

- يمنع على المتعامل المتعاقد إحداث أي تغيير في طبيعة المسكن الوقفي زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة ، ويترتب عليه أثناء الاستغلال القيام بالإصلاحات الضرورية للأضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض. مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها

- لا يمكن للمتعامل المتعاقد أن يؤجر تأجيرا فرعيا لهذا المسكن أو لجزء منه، وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد دون أية إجراءات قضائية .

- تامين المسكن الوقفي ضد الاخطار المتوقعة.

- إخلاء المسكن الوقفي وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الاجل المتفق عليه في العقد، دون إعدار ولا اخطار مسبق من المؤجر.

المادة 08 : حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الايجار في الحالات التالية :

أ - الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب - التأخر عن دفع الايجار لمدة ثلاثة أشهر (03).

ج - ملاحظة إهمال المسكن الوقفي وعدم صيانتة وعدم الحفاظ عليها محافظة الرجل العادي .

د - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة المسكن الوقفي تعرضه إلى بعض الأضرار أن تخصم قيمتها من الضمان

الصفحة الثالثة-

المادة 09 : إلتزامات المصلحة المتعاقدة

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الأيجار مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزداد.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم المسكن الوقفي وملحقاته المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزداد وتمكينه من الاستغلال بصورة ارتياحية.

المادة 15 : وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

المادة 16: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ،بعد استنفاد الطرق الودية .

المصادقة

حرر ب:.....في:.....
امضاء المتعامل المتعاقد

- الصفحة الرابعة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

ولاية:

نموذج رقم: 01 مقرر رقم مؤرخ في:

تتضمن تحويل مبلغ مالي من صندوق الأوقاف ولائي إيرادات إلى حساب نفقات الأوقاف الولائي .

- بمقتضى القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001م، المعدل و المتمم للقانون رقم 10/31 المؤرخ في 27 أفريل 1991 م المتعلق بالأوقاف .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27 جوان 1989م، المتضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك .

- بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 02 ماي 1999 ، المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأوقاف .

- يقتضى القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 ، المتضمن إنشاء لجنة للأوقاف و تحديد مهامها و صلاحيتها .

- بناء على محضر رقم 680 المؤرخ في 28 أفريل 1999 تنصيب لجنة الأوقاف .

- بناء على مقرر رقم 151 مؤرخة في 13 جمادي الثانية 1434 هـ الموافق 24 أفريل 2013 المتضمنة اعتماد الميزانية السنوية 2013 لتسيير الأملاك الوقفية .

بقرار مائي

المادة الأولى

بتاريخ: / / 2013 تم حصر مبلغ الإيرادات للثلاثي من سنة 2013 بمبلغ قدره بالأرقام بالأحرف

المادة الثانية:

يتم تحويل مبلغ قدره: من الحساب الولائي إيرادات تحت رقم إلى الحساب أوقاف نفقات تحت رقم

..... يعبر هذا المبلغ عن نسبة 25% عن الإيرادات المحصلة خلال الثلاثي من السنة الجارية

المادة الثالثة: ترفق هذه المقررة بالوثيقة البنكية التي تثبت عملية التحويل .

إمضاء الأم بالصحة،

إمضاء وكيل الأوقاف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف
مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية:

نموذج رقم: 02 مقرر رقم مؤرخ في :

تتضمن تحويل مبلغ مالي من صندوق الأوقاف ولائي إيرادات إلى الحساب

المركزي إيرادات أوقاف .

- بمقتضى القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001م، المعدل والمتم للمانون رقم

10/31 المؤرخ في 27 أفريل 1991 م المتعلق بالأوقاف .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99/89 المؤرخ في 27 جوان 1989م، المتضمن صلاحيات وزير الشؤون الدينية.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م، المعدل لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك .

- بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 02 ماي 1999 ، المتضمن إنشاء صندوق مركزي للأوقاف .

- بمقتضى القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 ، المتضمن إنشاء لجنة للأوقاف و تحديد مهامها و صلاحيتها .

- بناء على محضر رقم 680 المؤرخ في 28 أفريل 1999 تصيب لجنة الأوقاف .

- بناء على مقرر رقم 151 مؤرخة في 13 جمادي الثانية 1434 هـ الموافق 24 أفريل 2013 المتضمنة اعتماد المزانة السنوية 2013 لتسيير الأملاك الوقفية .

يقرر مايلي

المادة الأولى

بتاريخ : / / 2013 تم حصر مبلغ الإيرادات الثلاثي من سنة 2013 بمبلغ قدره بالأرقام بالأحرف

المادة الثانية:

يتم تحويل مبلغ قدره : من الحساب الولائي إيرادات تحت رقم : إلى حساب المركزي أوقاف تحت رقم :

رقم : 64 / 001005990200650468 يعبر هذا المبلغ عن نسبة 75 % من الإيرادات المحصلة خلال الثلاثي من السنة الجارية

المادة الثالثة: ترفق هذه المقرر بالوثيقة البنكية التي تثبت عملية التحويل .

إمضاء الأمر بالصرف

إمضاء وكيل الأوقاف

الملحق رقم : 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الأوقاف والزكاة
والحج والعمرة

الرقم: 05/2013، ا.ز.ح.ع.

التاريخ: 2013/12/30

يوم دراسي و تكتويي حول
استثمار وصيانة الأملاك الوقفية
بولاية بسكرة يوم 2013/12/30

معرض اجتماع

و
التوصيات

- بتاريخ الثلاثين من شهر ديسمبر عام ألفين وثلاثة عشر بمعهد تكوين الكوادر الدينية سيدي عقبة، ولاية بسكرة المضيفة و بحضور ضريح الصحابي عقبة بن نافع الفهري عقد لقاء تكتويي لفائدة وكلاء الأوقاف استثمار وصيانة الأملاك الوقفية تحت الرعاية السامية لحوالي وزير الشؤون الدينية والأوقاف و بإشراف والي ولاية بسكرة .
- بعد إلقاء جميع المداخلات المرجحة وكذا المناقشة والتحرير، تم إعداد نص الأطر التي تساهم في تطور الاستثمار الوقفي تم التوصل إلى إقرار التوصيات التالية:
- 1- البحث عن فرص الاستثمار ودراسة سبل استقلالها.
 - 2- نظرا لضخامة المبالغ الضرورية للصيانة والترميم نقترح إصدار عقد عقوبات إعانات مالية من الصندوق الوطني للسكن (وزارة السكن والعمران والتعمير) و التوسيع عقد الإيجار إلى ثلاثة سنوات فيما يخص الأراضي القاعدية.
 - 4- إحصاء الأراضي البيضاء التي بني عليها خواص و تقترح نص طابقت العملية.
 - 5- التنسيق مع دواوين الترقية والتسيير العقاري فيما يخص الإيجارات منخفضة النصوص القانونية المستعملة واسقاطها على الأوقاف.
 - 6- طلب مساعدة مديريات أملاك الدولة في عملية مراجعة ياتل الإيجار.
 - 7- التواصل مع الباحثين وأساتذة الجامعات للامتنع من أبحاثهم في استثمار الأملاك الوقفية ومواكبة التطورات الحديثة.
- وبعد الانتهاء من تلاوة التوصيات على الحاضرين تقدم السيد مدير الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بالشكر الجزيل إلى السيد والي ولاية بسكرة و مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بسكرة و بكل الإطارات المتدخلة على عملهم في إنجاح فعاليات أشغال هذا اليوم التكتويي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (مزارعة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:
- تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد :
- المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول (المؤجر):

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته:

من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المستثمر):

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
المؤهلات :
الساكن (ة):

من جهة أخرى

التعيين

أرض ووقفية زراعية الكائنة بـ :
بلدية: دائرة: ولاية:
مساحتها: هـ. أ. س. أ.
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) . لمعالم
الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا..... جنوبا..... شرقا..... غربا

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: إبتداء من

إلى غاية

المادة 02: قوام الحصاص.

حصة المؤجر : %

حصة المستأجر: %

المادة 03: يلتزم المستأجر عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الحصاد دفع حصة المؤجر من المحاصيل في دواوين الحبوب التي يتبع لها عقار الوقف الفلاحي لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المزارعة على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .
- الصفحة الثانية -

المادة 06:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية المستثمرة حسب قوامها التقني، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة الاستثمار، بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد

المادة 07:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

- 1- يمنع على المستأجر (المستثمر) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..
- 2 - يلتزم المستأجر (المستثمر) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
- 3- أن يتحمل المستأجر (المستثمر) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدماتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.
- 4- يجب على المستأجر (المستثمر) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها
- 5- أن يحرض المستأجر (المستثمر) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .
- 6- يلتزم المستأجر (المستثمر) بالمحافظة على الأرض وعدم الاضرار بها بالتجريف أو الغمر بالماء أو غير ذلك ويقم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
- 7- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الزراعية
- 8- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الزراعي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية المستثمرة والتأكد من حسن استغلالها ومدى مطابقتها للنشاط الفلاحي المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:

يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:

- يلتزم المؤجر بما يلي :
- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيحية خلال مدة العقد

- الصفحة الثالثة-

فسخ عقد الإيجار

المادة 13:

- يحق للمؤجر فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المؤجر من المحصول لمدة.....(تحديد لمدة)
 - الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

أحكام عامة

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19:

يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر)

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

توقيع الطرف الأول(المؤجر):

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- لولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (مساواة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفايات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في :
..... تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل
توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
-الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر (المؤجر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته:
من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المساقى):

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
المؤهلات :
الساكن (ة):
من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بها أشجار قابلة للثمر الكائنة بـ : بلدية:
دائرة..... ولاية.....
مساحتها:..... هـ..... أ.ر..... س.أ.ر.....
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) .
المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المساقاة بـ: إبتداءا من
إلى غاية

المادة 02: قوام الحصص .

- حصة المؤجر :..... % .
- حصة المستأجر:..... % .

المادة 03: يلتزم المستأجر (الساقى) عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الجني وقطف الثمر ، دفع حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لهذا الغرض ، لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي للمؤجر.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المساقاة على أنه ملك وقفى مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمؤجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .
- الصفحة الثانية -

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد قواتير إستهلاكها .

المادة 06:

يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تأمين الأرض الوقفية موضوع المساقاة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد المساقاة ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد .

المادة 07:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

1- يمنع على المستأجر (الساقي) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر . ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- 2 - يلتزم المستأجر (الساقي) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
- 3- أن يتحمل المستأجر (الساقي) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.
- 4- يجب على المستأجر (الساقي) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة و التقييم للقيام بمهامها .

5- أن يحرص المستأجر (الساقي) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لذلك إلى غاية تمام عملية البيع و تحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر، لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (الساقي) بالمحافظة على الأرض و عدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك و يقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

7- يجب على المستأجر (الساقي) إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي المشجرة

8- يلتزم المستأجر (الساقي) بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية و متابعة المستأجر (الساقي) و الإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض و مدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها و مطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:

يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:

تلتزم المصلحة المتعاقدة بما يلي :

- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المتعامل المتعاقد من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

- الصفحة الثالثة-

فسخ عقد الإيجار

المادة 13:

يحق للمصلحة المتعاقدة فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة من المحصول لمدة.....
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

في كل الحالات لا يحق للمتعامل المتعاقد بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19:

يصح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في.....

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:.....
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....
- الصفحة الرابعة والأخيرة-

توقيع الطرف الأول(الموَجِر):

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- لولاية:.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

عقد (الحكر) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفيات إصدارها وتسليمها .

- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم :.....المؤرخ في :.....المتضمن قيمة مالية تقدر ب:.....دج تمثل ما يقارب قيمة الارض قام بتسديدها السيد /..... بعد رسو المزاد عليه.

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول المؤجر (المؤجر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته: من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة) : من جهة أخرى

التعيين _____

أرض وقفية عاطلة كائنة ب :
بلدية:..... دائرة..... ولاية.....
مساحتها:..... هـ..... آر..... سآر.....
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) .
المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....
مدة العقد _____

المادة 01:

حددت مدة عقد الحكر ب: 33 سنة ابتداء من/...../.....م إلى غاية/...../..... م
هذه المدة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف
(بالأرقام) :.....دج في حساب
الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية
لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:
عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ،
يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :
(قيمة الإيجار الشهري 03×) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار موضوع عقد الحكر على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

- الصفحة الثانية -

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية موضوع الحكر حسب قوامها التقني ، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجد . ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:27/04/1991 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..
- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الفلاحية
- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .
- إلترام المستأجر بالتصريح للمؤجر بنوعية النشاط الفلاحي الذي يمارسه على الارض الوقفية الفلاحية .
- يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض الوقفية و عدم تشييد بنايات إلا ماكان ضرورة ملزمة لطبيعة النشاط الفلاحي المصرح به و باتفاق مسبق على ذلك

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 09: يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ، ومدى إلترامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها ومطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :
- تسليم الأرض الوقفية العظلة و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

فسخ عقد الإيجار

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الحكر في الحالات التالية :
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الارض الوقفية وعدم الحفاظ عليها.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
- إذا ثبت تنازل المستأجر عن حق الإنتفاع لغيره .

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.
الصفحة الثالثة-

المادة 13: في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة _____

المادة 14: كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في
مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على
الجهات القضائية المختصة.

المادة 15: يقيد عقد الحكر لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16: يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام
المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17: يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03)
نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود ب:.....في:
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

توقيع الطرف الأول(الموَجِر):

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- لولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

لولاية :

عقد (المرصد) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الانشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في :
..... تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل
توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر ب: دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الدراسة والانجاز التي قام بتسديدها السيد / بعد رسو المزاد عليه.

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكانن مقرها
يمثلها :
بصفته:..... من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة): من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بيضاء كائنة ب:.....بلدية:.....دائرة..... ولاية
عليها بناية تتمثل في : مساحتها:.....م2

تتكون من..... مساحتها .. :.....م2
سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) .
المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الدراسة والانجاز مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه حددت مدة عقد المرصد ب: سنة شهر يوم
إبتداء من/...../.....م إلى غاية/...../..... م
وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف
(بالأرقام) :.....دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :(قيمة الإيجار الشهري × 03 مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الارض البيضاء موضوع عقد المرصد على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك. بينما البناية المشيدة على هذه الارض البيضاء يحق للمستأجر التنازل له عنها من قبل المؤجر خلال مدة العقد فقط.

-الصفحة الثانية -

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية وما انجز عليها موضوع المرصد حسب قوامها التقني ، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية أو فيما أنجز عليها، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وما انجز عليها، ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

- يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.

- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الاملاك الوقفية.

- يتحمل المستأجر أعباء كل الرسوم و المصاريف التي يمكن ان تخضع لها المنشآت على الارض الوقفية طيلة مدة العقد

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض وما انجز عليها ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء وما أنجز عليها ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر بـ..... %

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الارض الوقفية أو ما انجز عليها وعدم الحفاظ عليهما .
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 13: في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة _____

المادة 14: كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15: يقيد عقد المرصد لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16: يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17: يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود ب:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

توقيع الطرف الأول(الموَجِر):

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوق
- لولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الترميم) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهينة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهينة التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في :
..... تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل
توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر بـ : دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الترميم التي قام بتسديدها السيد / بعد رسو المزاد عليه.

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته: من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة): من جهة أخرى

التعيين

ملك وقفي مرمم يتمثل في : كائن بـ :
بلدية: دائرة..... ولاية.....
مساحته الاجمالية:.....م2 المبنية :م2.
يتكون من :
سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) .المعالم
الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الترميم مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه حددت مدة عقد الترميم بـ: سنة شهر.....يوم..... ابتداء من/...../.....م إلى غاية/...../..... م وهي غير قابلة للتجديد .
المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف
(بالأرقام) :دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته : (قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الملك الوقفي المرمم موضوع عقد الترميم على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الملك الوقفي المرمم ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .
- الصفحة الثانية-

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي المرمم، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر . ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الملك الوقفي المرمم .
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المرمم و بحراسته و حمايته و الدفاع عنه أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار
- يجب على المستأجر دفع قيمة الأيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية.

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية و متابعة المستأجر ، و الإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للملك الوقفي المرمم ، و مدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

- تمكين المستأجر من إستغلال الملك الوقفي المرمم ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيحية خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الترميم في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها و المذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الأيجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الملك الوقفي المرمم و عدم الحفاظ عليه.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
_____ أحكام عامة _____

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد الترميم لدى الموثق و يتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.
الصفحة الثالثة-

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:	توقيع الطرف الأول (الموَجِر):
توقيع الطرف الثاني (المستأجر):	السيد/
- الإسم و اللقب.....	مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- المولود ب:.....في:.....	لولاية:.....
- رقم بطاقة التعريف:	
- الصادرة بتاريخ:.....	
- عن دائرة:.....ولاية:.....	

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

عقد (مزارعة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، خاصة المواد (22-29) . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفايات إصدارها وتسليمها
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول (الموَجِر):

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها.....
يمثلها :
بصفته:

من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المستثمر):

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
المؤهلات :
الساكن (ة):

من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية زراعية الكائنة بـ :
بلدية:

..... دائرة..... ولاية.....

مساحتها:..... هـ..... آر..... سآر.....
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة
رسمية) مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة
المسح (CC6) . لمعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: إبتداء من

إلى غاية

المادة 02: قوام الحصاص.

- حصة الموَجِر :..... % .

- حصة المستأجر:..... % .

المادة 03: يلتزم المستأجر عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الحصاد
دفع حصة الموَجِر من المحاصيل في دواوين الحبوب التي يتبع لها عقار الوقف
الفلاحي لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المزارعة على أنه ملك وقفي مقتصر
على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من
الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من
الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون
10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي
381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية
وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و
الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

- الصفحة الثانية -

المادة 06:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية المستثمرة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة الاستثمار ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد

المادة 07:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

1-يمنع على المستأجر (المستثمر)إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المستأجر (المستثمر) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

3- أن يتحمل المستأجر (المستثمر) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

4- يجب على المستأجر (المستثمر) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها

5- أن يحرص المستأجر (المستثمر) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (المستثمر) بالمحافظة على الأرض وعدم الاضرار بها بالتجريف أو الغمر بالماء أو غير ذلك ويقم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

7- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الزراعية

8- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الزراعي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية المستثمرة والتأكد من حسن استغلالها ومدى مطابقتها للنشاط الفلاحي المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:

يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:

يلتزم المؤجر بما يلي :

- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

- الصفحة الثالثة-

المادة 13:

يحق للمؤجر فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المؤجر من المحصول لمدة.....(تحديد لمدة)
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19:

يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث(03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر)
حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود ب:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....
- الصفحة الرابعة والأخيرة-

توقيع الطرف الأول(المؤجر):

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- لولاية:.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (مساواة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفايات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

-الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر (المؤجر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته:
من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المساقى):

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
المؤهلات :
الساكن (ة) :
من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بها أشجار قابلة للثمر الكائنة بـ : بلدية:
..... دائرة..... ولاية.....
مساحتها:..... هـ..... آر..... سآر.....
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة
رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة
المسح (CC6) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير
ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا، غربا
.....

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المساقاة بـ: إبتداء من
إلى غاية
المادة 02: قوام الحصص .
- حصة المؤجر : % .
- حصة المستأجر: % .

المادة 03: يلتزم المستأجر (الساقى) عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية
الجنى وقطف الثمر ، دفع حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن
المخصصة لهذا الغرض ، لتحويل قيمتها المالية في الحساب البنكي للمؤجر.
المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المساقاة على أنه ملك وقفي مقتصر
على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمؤجر التصرف فيه بأي شكل من
الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من
الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون
10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي
381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية
وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .
- الصفحة الثانية -

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 06:

يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تأمين الأرض الوقفية موضوع المساقاة حسب قوامها التقني، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد المساقاة، بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد .

المادة 07:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

1- يمنع على المستأجر (الساقي) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر . مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

2 - يلتزم المستأجر (الساقي) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

3- أن يتحمل المستأجر (الساقي) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية و خدمتها و سقيها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

4- يجب على المستأجر (الساقي) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة و التقييم للقيام بمهامها .

5- أن يحرص المستأجر (الساقي) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لذلك إلى غاية تمام عملية البيع و تحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر، لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (الساقي) بالمحافظة على الأرض و عدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك و يقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

7- يجب على المستأجر (الساقي) إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي المشجرة

8- يلتزم المستأجر (الساقي) بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية و متابعة المستأجر (الساقي) و الإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض و مدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها و مطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:

يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:

تلتزم المصلحة المتعاقدة بما يلي :

- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المتعامل المتعاقد من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
- الصفحة الثالثة-

فسخ عقد الإيجار

المادة 13:

يحق للمصلحة المتعاقدة فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :

- التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة من المحصول لمدة.....
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

في كل الحالات لا يحق للمتعاقد بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

أحكام عامة

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19:

يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في.....

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول(الموَجِر):

(المستأجر):

- الإسم و اللقب.....

السيد/.....

- المولود بـ:.....في:.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

- رقم بطاقة التعريف:.....

لولاية:.....

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:.....ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الحكر) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفايات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفايات إصدارها وتسليمها .
- الصفحة الأولى-

- بناءا على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم :.....المؤرخ في :.....المتضمن قيمة مالية تقدر ب:.....دج تمثل ما يقارب قيمة الارض قام بتسديدها السيد /..... بعد رسو المزاد عليه.

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول المؤجر (المؤجر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته: من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة) : من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية عاطلة كائنة ب :
بلدية: دائرة: ولاية:
مساحتها: هـ..... آر..... سآر.....
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) .
المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا، غربا

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد الحكر ب: 33 سنة ابتداء من/...../.....م إلى غاية/...../..... م
هذه المدة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف (بالأرقام) :.....دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته : (قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمنا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار موضوع عقد الحكر على أنه ملك وقفى مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .
المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية موضوع الحكر حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .
المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..
- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض و عدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك و يقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الفلاحية
- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .
- إلزام المستأجر بالتصريح للمؤجر بنوعية النشاط الفلاحي الذي يمارسه على الارض الوقفية الفلاحية .
- يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض الوقفية و عدم تشييد بنايات إلا ماكان ضرورة ملزمة لطبيعة النشاط الفلاحي المصرح به و باتفاق مسبق على ذلك

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 09: يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية و متابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها و مطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف .

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

- تسليم الأرض الوقفية العطللة و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

فسخ عقد الإيجار

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الحكر في الحالات التالية :
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها و المذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الارض الوقفية و عدم الحفاظ عليها .
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
- إذا ثبت تنازل المستأجر عن حق الانتفاع لغيره .

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف .
الصفحة الثالثة-

المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد الحكر لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول(الموَجِر):

(المستأجر):

- الإسم و اللقب.....

السيد/.....

- المولود ب:.....في:.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

- رقم بطاقة التعريف:

لولاية:.....

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:.....ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (المرصد) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزداد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزداد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم :.....المؤرخ في :.....المتضمن قيمة مالية تقدر ب:.....دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الدراسة والانجاز التي قام بتسديدها السيد /..... بعد رسو المزداد عليه.
- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول المؤجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته:..... من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة): من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بيضاء كائنة بـ:.....بلدية:.....دائرة..... ولاية..... مساحتها:.....م2 عليها بناية تتمثل في :..... تتكون من..... مساحتها .. :.....م2 سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية) مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الدراسة والانجاز مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه

حددت مدة عقد المرصد بـ: سنة شهر يوم
إبتداءا من/...../.....م
إلى غاية/...../..... م
وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف (بالأرقام) :.....دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته : (قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الارض البيضاء موضوع عقد المرصد على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك بينما البناية المشيدة على هذه الارض البيضاء يحق للمستأجر التنازل له عنها من قبل المؤجر خلال مدة العقد فقط.

-الصفحة الثانية -

_____ الأعباء و التزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية وما انجز عليها موضوع المرصد حسب قوامها التقني ، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية أو فيما أنجز عليها، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وما انجز عليها، ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

- يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.

- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الاملاك الوقفية.

- يتحمل المستأجر أعباء كل الرسوم و المصاريف التي يمكن ان تخضع لها المنشآت على الارض الوقفية طيلة مدة العقد

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض وما انجز عليها ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء وما أنجز عليها ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الارض الوقفية أو ما انجز عليها وعدم الحفاظ عليهما.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل
بالتراضي
في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على
الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد المرصد لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم
طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في
ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

(المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوق
- لولاية:.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الترميم) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر ب: دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الترميم التي قام بتسديدها السيد / بعد رسو المزاد عليه.

- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول الموجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته: من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة): من جهة أخرى
_____ التعيين _____

ملك وقفي مرمم يتمثل في : كائن ب :
.....
بلدية:

..... دائرة..... ولاية.....
مساحته الاجمالية:م 2 المبنية :م 2.
يتكون من :
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة
رسمية) مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة
المسح (CC6) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....
_____ مدة العقد _____

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الترميم مع قيمة الايجار السنوي
المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزداد عليه
حددت مدة عقد الترميم ب: سنة شهر يوم..... إبتداء
من/...../..... م إلى غاية/...../..... م وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف
..... (بالأرقام) : دج في حساب الأوقاف المفتوح
باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني
الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له
المصالح المكلفة بالأوقاف ، يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :
(قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة)
يسلمه له الموجر ضمنا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.
المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الملك الوقفي المرمم موضوع عقد الترميم على أنه
ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف
فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو
الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام
المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام
المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة
الأملك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

_____ الأعباء و التزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و
الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الملك الوقفي المرمم ، من كافة
الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .
- الصفحة الثائية -

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقاً للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي المرمم، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر . مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الملك الوقفي المرمم .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المرمم و بحراسته و حمايته و الدفاع عنه أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار - يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه . - يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الاملاك الوقفية .

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للملك الوقفي المرمم ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :
- تمكين المستأجر من إستغلال الملك الوقفي المرمم ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيحية خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الترميم في الحالات التالية :
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة.....(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الملك الوقفي المرمم وعدم الحفاظ عليه.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التبدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
_____ أحكام عامة _____

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد الترميم لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....

- المولود بـ:.....في:.....

- رقم بطاقة التعريف:

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:.....ولالية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

السيد/.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

لولاية:.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لـ.....

رقم التسجيل :

دفتر الشروط

خاص بإيجار مسكن عن طريق عقد إيجار

مسكن كائن بـ:..... بلدية :.....

لمدة :..... سنة(.....)

السعر الافتتاحي للإيجار السنوي:.....دج

كفالة المشاركة :..... % من السعر الافتتاحي

كفالة الضمان :..... % من السعر الافتتاحي

- الصفحة الأولى -

المادة الأولى: الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تنظيم وتحديد شروط وكيفيات إيجار واستغلال الملك الوقفي المتمثل فيما يلي :

ملاحظات	السعر الافتتاحي دج (سنويا)	محتويات الملك م2	المكان والعنوان	تعيين الملك الوقفي
				مسكن

المادة الثانية : صيغة الإستثمار

يتم الايجار عن طرق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض .

المادة الثالثة:المزايدة العلنية :

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة (مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك.....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

أ/ التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي% من السعر الافتتاحي للايجار السنوي .

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم :إلى غاية الساعة(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :.....على الساعة(يوم العمل الموالي) و ذلك ب (تحديد مكان الفرز)

ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية)، رئيسا.

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير مصالح أملاك الدولة

- محضر قضائي .

* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، مع إثبات الحضور بالتوقيع.

لا يبيت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية .

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحضر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد .

ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي على الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب.

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

د/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة % إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسي عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المزارعة) و مغادرة المسكن الوقفي ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ / الوكالة:

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت ما يأتي :

- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

- قدرة الموكل (بكسر الكاف) على الوفاء ماليا .

و / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي / في الإحتجاجات:

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزاييدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن / التوقيع على المحضر:

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة 04: مدة عقد الايجار

يبرم عقد الايجار لمدة : ثلاث سنوات (03) ، غير قابلة للتجديد.

- الصفحة الثانية-

عقار وقفي معد للسكن الكائن بـ :

بلدية : ، ولاية :
يحده شمالا : ، جنوبا :
شرقا : ، غربا :
المساحة الإجمالية : م² ، المساحة المبنية : م²
المتكون من غرف و (دورة مياه) و (الحمام) و (المطبخ)

المادة 06: حقوق المتعامل المتعاقد .

- الإستغلال الحر الارتياحي للمسكن الوقفي المعروضة للايجار الموضوعه تحت تصرفه لغرض السكن فقط ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف طبقا للمادة :18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف. المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد أنه زار المسكن الوقفي المعروض للايجار و يعرف تمام المعرفة قوامه و حالته و ذلك تحت مسؤوليته

- المبادرة في فسخ العقد لاي سبب شخصي أو عائلي ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المصلحة المتعاقدة بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام .

المادة 07: التزامات المتعامل المتعاقد

يجب على المتعامل المتعاقد مايلي :

- يمنع على المتعامل المتعاقد إحداث أي تغيير في طبيعة المسكن الوقفي زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .، ويترتب عليه أثناء الاستغلال القيام بالإصلاحات الضرورية للاضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض. مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

- يلتزم المتعامل المتعاقد باحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها

- لا يمكن للمتعامل المتعاقد أن يؤجر تأجيرا فرعا لهذا المسكن أو لجزء منه، وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد دون أية إجراءات قضائية .

- تأمين المسكن الوقفي ضد الاخطار المتوقعة.

- إخلاء المسكن الوقفي وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الاجل المتفق عليه في العقد، دون إعدار ولا اخطار مسبق من المؤجر.

المادة 08 : حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الايجار في الحالات التالية :

أ – الإخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب – التأخر عن دفع الايجار لمدة ثلاثة أشهر (03).

ج – ملاحظة إهمال المسكن الوقفي وعدم صيانتته وعدم الحفاظ عليها محافظة الرجل العادي .

د – إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة المسكن الوقفي تعرضه إلى بعض الأضرار أن تخصم قيمتها من الضمان

الصفحة الثالثة-

المادة 09 : إلتزامات المصلحة المتعاقدة

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الايجار مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزداد.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم المسكن الوقفي وملحقاته المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزداد وتمكينه من الاستغلال بصورة ارتياحية.

المادة 15 : وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

المادة 16: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة، بعد استنفاذ الطرق الودية .

حرر ب:.....في:.....

إمضاء المتعامل المتعاقد

المصادقة

- الصفحة الرابعة-

