

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



إثبات الأملاك العقارية الوقفية وشهرها

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

إعداد الطالب:

يوسف بابا واسماعيل

- محمد حني

- عبد الرحمان أبي اسماعيل

لجنة المناقشة:

الإمضاء	الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب وإسم الأستاذ
	رئيسا	غرداية	محاضر ب	الشيخ صالح بشير
	مشرفا ومقررا	غرداية	محاضر أ	بابا واسماعيل يوسف
	مناقشا	غرداية	محاضر أ	زرباني محمد مصطفى

نوقشت بتاريخ: 2022/06/19

السنة الجامعية:

2022-2021 / 1443-2022هـ م



جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## إثبات الأملاك العقارية الوقفية وشهرها

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

إعداد الطالب:

يوسف بابا واسماعيل

- محمد حني

- عبد الرحمان أبي اسماعيل

لجنة المناقشة:

الإمضاء	الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب وإسم الأستاذ
	رئيسا	غرداية	محاضر ب	الشيخ صالح بشير
	مشرفا ومقررا	غرداية	محاضر أ	بابا واسماعيل يوسف
	مناقشا	غرداية	محاضر أ	زرباني محمد مصطفى

نوقشت بتاريخ: 2022/06/19

السنة الجامعية:

2022-2021 / 1443-2022هـ

قال الله تعالى: ﴿قُلْ إِنَّ رَبِّي يَبْسُطُ الرِّزْقَ لِمَن يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَيَقْدِرُ لَهُ وَمَا أَنْفَقْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُ وَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ﴾

سورة سبأ: [ 39 ]

وقال أيضا: ﴿إِنَّ الْمُصَدِّقِينَ وَالْمُصَدِّقَاتِ وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا يُّضَاعَفُ لَهُمْ وَلَهُمْ أَجْرٌ كَرِيمٌ﴾

سورة الحديد: [ 18 ]

## الشكر والتقدير

قال تعالى: ﴿ فَتَبَسَّمْ ضَاحِكًا مِّن قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴾  
سورة النمل [ 19 ]

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا البحث المتواضع فله كل الحمد والشكر والثناء

للمرء لحظات يقف فيها عاجزا عن التعبير عما في صدره من عظيم الشكر لمن أخذوا بيده لإنجاز هذا العمل فلا بد للمرء أن يعترف بفضل الآخرين تجاهه وخاصة من كانوا الأساس المتين الذي بنى عليه صرحه.

أتقدم بالشكر والامتنان إلى كل معلم أضاء لي حرفا على طريق النور من الابتدائي إلى الماستر. وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث، كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف يوسف بابا واسماعيل بالإشراف على هذا البحث وتوجيهاته ونصائحه الثمينة، ولا يفوتني في هذا المقام إهداء كل الشكر إلى كل أستاذ وكل من أعانني بتوجيهاته طوال فترة تحضير هذا البحث من قريب أو بعيد بجهد أو بدعوة.

## الإهداء

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها

إلى والدتي العزيزة.

إلى من سعى وشقى لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق  
النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر

إلى والدي العزيز.

إلى من حبهم يجري في عروقي ويلهج بذكراهم فؤادي

إلى أخواتي الغاليات.

إلى من سرنا سويًا ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح والإبداع إلى من تكاتفنا يدا بيد ونحن  
نقطف زهرة تعلمنا .

إلى أصدقائي وزملائي

إلى من علموني حروفاً من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجل العبارات في العلم  
إلى من صاغوا لي من علمهم حروفاً ومن فكرهم منارة تنير لنا مسيرة العلم والنجاح

إلى أساتذتي الكرام من الطور الإبتدائي إلى طور الماستر

أهدي هذا العمل المتواضع راجياً من المولى عز وجل أن يجد القبول والنجاح.

## الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد  
الحمد لله الذي وفقنا لتتمة هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح  
بفضله تعالى مهدة إلى الوالدين الكريمن حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي  
لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولاتزال من إخوة وأخوات إلى زملائي في المشوار الدراسي  
الذين قاسموني لحظاته وأخص بالذكر زميلي محمد حني رعاهم الله ووفقهم  
إلى حبيبي وزوجتي الغالية أمينة رفيقة الدرب والحياة  
إلى كل أساتذتي الكرام من الطور الابتدائي إلى طور الماستر  
إلى كل من كان لهم أثر على حياتي وإلى كل  
من أحبهم قلبي ونسيهم قلبي.  
أهدي هذا العمل المتواضع راجيا من الله عزوجل القبول والنجاح

عبد الرحمان أبي اسماعيل

## قائمة المختصرات

القانون المدني الجزائري	.....	ق م ج
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	.....	ج ر ج ج
المحكمة العليا	.....	م ع
دون جزء	.....	د ج
دون طبعة	.....	د ط
دون سنة النشر	.....	د س
الصفحة	.....	ص



المقدمة

ظلت الأوقاف في الجزائر خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية منذ الفتوحات الأولى وتعزز تنظيمها أكثر بدخول الأتراك إلى الجزائر، وأول قانون نظم الأوقاف في الجزائر في عهد تواجد الأتراك هو قانون 19 جمادى الأولى 1280 حيث نصب على إثر ذلك مديرا للأوقاف وهو القاضي، ولقد استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت تشكل ملكية مستقلة بذاتها تضم مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكية الدولة.

وقبل الاستعمار الفرنسي لم تكن للأوقاف من قيمة في المجتمع الجزائري، حيث أصبحت هذه الأوقاف تشكل عائقا أمام سياسة التوسع الاستعماري في الجزائر، وماكان من هذا الأخير إلا أن قام بإصدار قرار 8 سبتمبر 1830 والذي يعطي للسلطات الفرنسية الحق في الإستحواذ على أملاك موظفي الإدارة وبموجبه أيضا أدخلت في إطار الأملاك العمومية كل أملاك البايك وأراضي المساجد والحبوس، وبقيت هذه الأراضي مسلوبة من أصحابها طيلة فترة الاحتلال الفرنسي.

غداة الاستقلال ونظرا لما خلفه الاستعمار الفرنسي من خسائر وفساد في كل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية مدد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية و ذلك بموجب القانون 31/12/62.

ولسد هذا الفراغ القانوني في مجال تنظيم الأملاك الوقفية و بإقتراح من وزير الأوقاف في تلك الحقبة تم إصدار أول نص قانوني ينظم الأملاك الوقفية وتسييرها وذلك بموجب المرسوم رقم

64 - 283 المؤرخ في 07/10/1964 المتضمن الأملاك الحبسية العامة والذي قسمت بموجبه الأملاك الحبسية إلى نوعين ، الأحباس العامة والأحباس الخاصة.

ولأجل التطبيق الصارم لهذا المرسوم ألزمت المادة التاسعة منه، جميع الجمعيات والمنظمات التي قد أوكلت لها مهمة إدارة و تسيير ومراقبة الأملاك الوقفية الإحترام الكامل و التام للأحكام الواردة فيه، وتماشيا مع التوجه السياسي الذي كان سائد في البلاد آنذاك وللحفاظ على الأراضي الفلاحية الموقوفة خاصة منها الغير المستغلة عمد المشرع إلى إيجاد طرق قانونية كفيلة بالمحافظة عليها، ولعل من أهمها الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية،

من خلال اتباع أسلوبين في ذلك: تأمين الأراضي الزراعية التي تغيب عنها ملاكها الخواص، تأمين الأراضي الموقوفة وقفا عاما.

لم يتم تحديد الإطار القانوني للأموال الوقفية بصفة واضحة إلا بموجب قانون التوجيه العقاري قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 حيث اعتبرت الأملاك الوقفية صنف قائما بذاته إلى جانب الملكية الوطنية والملكية الخاصة، أما فيما يتعلق بتكوين الأملاك الوقفية و تسييرها أحيل ذلك إلى قانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف الذي وضع الإطار العام لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها و حفظها وحمايتها، لا سيما تلك الإجراءات الخاصة بالتوثيق التي كانت حول الرسمية المشترطة لإثبات الأملاك العقارية الوقفية والشهر الذي يهدف إلى تسجيل التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، ويعتبر من الأهداف التي يرمي إليها المشرع من أجل تنظيم الملكية والمعاملات العقارية وتأمين استقرارها والحث على تكثيف وتثمين هذا المجال، ومن أهم هذه التعديلات التي كانت بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف.<sup>1</sup>

يعتبر الوقف من أسمى التصرفات التي يقوم بها الفرد للتعبير عن إنسانيته وتضامنه اتجاه المجتمع واتجاه خالقه لأنه يعتبر من أعمال البر والخير، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى يساهم الوقف في ترقية الإستثمار وخلق طرق ناجعة لحيوية النشاط الإقتصادي، وموضوع الدراسة يتمحور في بيان الآليات والطرق التي تثبت الأوقاف والوسائل القانونية الممكنة والتي تدفع المحسنين إلى إنشاء أوقاف جديدة على أساس قانوني ثابت وواضح يساعد على ضمان حفظها واستمراريتها.

الدافع وراء إختيارنا لموضوع البحث والمتمحور على الأملاك الوقفية هو حداثة الموضوع من جهة كونه من المواضيع التي كثر فيها النزاعات والإشكالات والذي يعود لنقص المواد التتضمنية لهذا المجال وعدم مساهمتها لتطورات العصر ومن جهة أخرى إعطاء أهمية أكبر للأملاك الوقفية

<sup>1</sup> رمول خالد، الأطار القانوني والتتضمي للأملاك الوقف في الجزائر، د ج، طبعة الثالثة، دار هومو للنشر، الجزائر، 2013، ص ص: 12-14 و 17-22. (بتصرف).

التي تعد من الموضوعات الإقتصادية التي حث عليها الإسلام وإبراز مكانتها بالنسبة للأملاك العقارية الأخرى.

من الأهداف المسطرة في إنشاء هذا البحث نذكر منها ما يأتي:

- تسليط الضوء على بعض القوانين التي لم تعد صالحة لمواكبة التطورات الإقتصادية والسياسية في مجال الأوقاف، وكيفية استغلالها واستثمارها عبر قيدها وتنظيمها.

- معالجة الموضوع الذي بات من الإشكاليات المستعصية في مجال الوقف والتي هي عبارة عن نزاعات مطروحة لدى المحاكم والمجالس القضائية بخصوص الشكلية في العقارات الوقفية وغيرها من المواضيع الأخرى.

- قلة الدراسات الحديثة التي تعالج موضوع الأوقاف بشكل عام أو خاص، والتطرق إليها بشكل سطحي خاصة منها تلك الدراسات القانونية.

- إبراز أهمية البحث من الناحية التطبيقية، فهو بحث إجرائي محض يستفيد منه رجال القانون والقضاة والمحامين وكذلك الطلبة الجامعيين في رحلة بحثهم وتخرجهم.

- السعي لإيجاد الحلول لبعض المشاكل العالقة والتي خلفتها الحقبة الإستعمارية الفرنسية، والإشكالات العقارية التي طرأت على الوقف والتي بدورها كانت نتيجة للتحويلات الكبرى على مستوى شتى المجالات الاقتصادية منها والسياسية.

تم الإطلاع على عدة مقالات علمية وبحوث ومذكرات تطرقت إلى توثيق الأملاك العقارية الوقفية منها المقال العلمي للدكتورة حمداني هجيرة والتي كانت بعنوان إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي والتي تطرقت فيها إلى أهمية التوثيق وذلك تحت عنوان الإطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للأملاك العقارية الوقفية وأنواع العقود الرسمية المثبتة لها كذلك، وما يميز موضوعنا أننا تطرقنا أيضا إلى عملية الشهر للعقارات الوقفية وكذلك مذكرة الطالب بوراس عيسى والتي كانت بعنوان توثيق الأعيان الوقفية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، والتي تطرق فيها إلى أحكام الوقف والتوثيق وسندات توثيق الأعيان الوقفية وختم موضوعه بتوثيق وقف سيدي بنور كنموذج تطبيقي.

وككل بحث علمي تعرضنا لصعوبات والتي تتمثل في:

- قلة المراجع والدراسات التي تهتم بموضوع الوقف من جانبه الإجرائي.
- جمع المادة العلمية إستوجب منا السفر لبعض ولايات الوطن منها الجزائر العاصمة وتلمسان وكذلك زريتنا لمختلف المكاتب منها المكتبة الخضراء ومكتبة دار نزهة الألباب لمختلف فروعها وأيضا مكتبة القانونية للسنةوري في الجزائر.
- زيارتنا لعدة مرافق خاصة منها مرافق أملاك الدولة وهيئات الأوقاف ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

- الأسعار المرتفعة لبعض الكتب القيمة التي تناولت موضوع الأوقاف.
- كما لا ننكر وجود بعض العوائق التي إعترضت بحثنا والتي مردها عدم توفر المراجع المتخصصة بشكل دقيق لجزئيات هذا الموضوع.

ومما سبق طرحه وتفصيله تتبادر إلى أذهننا عدة تساؤلات من شأنها أن تكون دافعا لنجاح هذه الدراسة.

ومنه فلاشكال الذي يطرح نفسه هو: **فيما تتمثل مختلف الآليات والإجراءات التي تنظم توثيق الأملاك العقارية الوقفية وشهرها؟**

تمت معالجة هذا الموضوع بالاعتماد على منهجين أساسيين:

إتبعنا المنهج التحليلي في معالجة موضوعنا كونه المنهج الأنسب باعتبار مضمونه إجرائي محض، فقمنا بتحليل وشرح مختلف الإجراءات والآليات التي من شأنها توضح بصورة جلية لكل مطلع على عملنا هذا بأهم التفاصيل الخاصة بتوثيق الأملاك العقارية الوقفية وكذلك تخلل هذا المنهج في بعض فقراته المنهج الوصفي وغرضه إيضاح وإيصال الفكرة بصورة بسيطة.

وللإجابة على إشكالية الموضوع السابقة الذكر وفي ضوء ما تقدم فقد إرتأينا أن ننتهج خطة ثنائية، وعليه قسمنا دراستنا إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول توثيق الأملاك العقارية الوقفية وبدوره قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول معنون بالإطار المفاهيمي للعقد المثبت للعقارات الوقفية، ومبحثه الثاني كان تحت عنوان أنواع العقود الرسمية المثبت للعقارات الوقفية.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى شهر العقود المثبتة للأموال العقارية الوقفية وبدوره قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه إجراءات تسجيل العقود المثبتة للأموال العقارية الوقفية، وفي مبحثه الثاني إجراءات شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

# الفصل الأول

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

تظهر أهمية توثيق عقد الوقف في حماية المال الوقفي من التعدي الذي يمكن أن يصدر من الغير، بل هو وسيلة قانونية تمكن الدولة من بسط مراقبتها بصفة كاملة على الأملاك الوقفية المتواجدة عبر كل ولاية.

وقد أراد القانون الجزائري تسجيلها في سجل خاص بذلك، حيث يحدث لدى المصالح المعنية لأملاك الدولة سجل عقاري خاص بالأملاك الوقفية تسجل في العقارات الوقفية<sup>1</sup>

لذلك سنتناول في هذا الفصل بالتفصيل الإطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية في مبحثه الأول بالتطرق إلى تعريف العقد الرسمي وخصائصه وشروطه، وكذا التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقارات الوقفية قبل صدور قانون 10/91 وبعد صدوره.

أما في مبحثه الثاني فسنتطرق إلى أنواع العقود الرسمية المثبتة للعقارات الوقفية وفيه نتناول ماهية العقد التوثيقي وشروطه وأهم البيانات الإلزامية الواجب توفرها في العقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية.

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية\$.

سنتناول في هذا المبحث الإطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية وعلى هذا الأساس سنتطرق في مطلبه الأول إلى مفهوم العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية وشروطه وذلك على فرعين الفرع الأول يحتوي على بعض التعاريف، والفرع الثاني يحتوي على شروط العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية أما بالنسبة للمطلب الثاني فإننا سنتطرق إلى التطور التاريخي للرسمية المثبتة للعقارات الوقفية وذلك على أن نتناول في فرعه الأول التطور التاريخي

<sup>1</sup> حوة بلكل، توثيق الوقف في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الأحوال الشخصية، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، 2016- 2017، ص 31.



لرسمية المشترطة قبل صدور قانون 10/91، وفي فرعه الثاني إلى التطور التاريخي للرسمية المشترطة بعد صدور قانون 10/91.

**المطلب الأول: مفهوم العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية وشروطه**

**الفرع الأول: تعريف العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية**

### ❖ تعريف العقد الرسمي الوقفي

أما العقد الرسمي فقد تم تعريفه في المادة 324 من ق م ج "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"<sup>1</sup>.

وعرف المشرع الوقف في المادتين 3 و 4 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>2</sup> بحيث نصت المادة 3 " منه على الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"<sup>3</sup> أما المادة 4 نصت " الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة .... "<sup>4</sup> ، والقانون المدني يجيز أن يتم التصرف بالإرادة المنفردة للمتصرف ما لم يلزم الغير، لكن يسري عليه أحكام العقد باستثناء القبول.

كما نصت المادة 6 من القانون 10-91 على "الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

<sup>1</sup> المادة 324 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

<sup>2</sup> المادة 3 و 4 من القانون رقم 10-91، مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، الصادر في ج ج ج ج، العدد 21، المؤرخ في 08 مايو 1991.

<sup>3</sup> المادة 03 من القانون رقم 10-91، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 04 من نفس القانون، مرجع نفسه.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

- وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه، فيسمى وقفا عاما محدد الجهة ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استتفد.

- وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات<sup>1</sup>.

فشروط صحة العقد الرسمي المثبت للملك العقاري الوقفي العام أو الخاص لا تختلف عن تلك المقررة لصحة غيره من العقود الرسمية الأخرى طبقا للمادة 324 من القانون المدني وعليه من خلال ما سبق ذكره نستخلص بأن العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة هو الوثيقة الرسمية المحررة من طرف الموثق، التي تثبت التصرف القانوني الصادر بالإرادة المنفردة للواقف<sup>2</sup>. وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني وهي شروط الواجب توافرها في العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية.

### الفرع الثاني: شروط العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية

يلاحظ من المادة 324 أن القانون عبر عن الورقة الرسمية أو المحرر الرسمي بالعقد الرسمي. وسنتناول شروط العقد الرسمي ونلخصها في 3 شروط:

#### أولاً: صدور المحرر من موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة.

يتصف المحرر بالرسمية نتيجة لتحريره بمعرفة موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ولا يستلزم ذلك أن يكتب المحرر بيد الموظف بل يكفي أن ينسب إليه أي أن تكون الورقة صادرة باسمه وأن يوقعها بنفسه.

ويقصد بالموظف العام كل من يشغل وظيفة عامة، ويصدق ذلك على العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة والمنشآت العامة ذات الشخصية المستقلة كالجامعات أو الإذاعة.

<sup>1</sup> لمادة 06 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 03، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله - تيبازة-، الجزائر، 2021، ص 155.

ويتنوع الموظفون العموميون تبعاً لما يقومون به من أعمال فالقاضي يعتبر موظفاً عاماً بالنسبة للأحكام التي يصدرها كاتب الجلسة بالنسبة إلى محاضر الجلسات التي يثبتها<sup>1</sup>، والمحضر بالنسبة إلى أوراق المرافعات التي يقوم بإعلانها والموثقون في مكاتب التوثيق بالنسبة للعقود والتصرفات التي يقومون بتحريرها<sup>2</sup>.

**ثانياً: أن يكون الموظف مختص بتحريرها من حيث نوعها ومن حيث مكان وزمان تحريرها**

يجب أن يكون الموظف العام أو الشخص المكلف بخدمة قد قام بتحرير المحرر في حدود سلطته واختصاصه، ويقصد بذلك أن تكون له ولاية تحرير المحرر من حيث الزمان ومن حيث المكان.

فمن حيث الاختصاص الموضوعي يختص كل موظف بتحرير نوع معين من الأوراق الرسمية ويجب أن يكون الموظف أهلاً لكتابة المحرر، أي ليس له مانع أو سبب يلزمه بالامتناع عن توثيق المحرر، فلا يجوز للموثق أن يباشر توثيق محرر يخصه شخصياً أو تربطه وأصحاب الشأن فيه صلة مصاهرة أو قرابة لغاية الدرجة الرابعة، وكذلك المحررات التي يكون هو طرفاً فيها أو كفيلاً أو وكيلاً لأحد ذوي الشأن فيها، ومن حيث الاختصاص الزماني يجب أن يصدر الموظف المحرر أثناء ولايته، أي بعد تعيينه ومباشرة العمل لا قبل ذلك، وقبل عزله من وظيفته أو نقله منها، وعلى ذلك لا يستطيع قاض أن يعلن أو ينفذ حكماً ولا يستطيع محضر أن يعقد زواجا وهكذا، ومن حيث الاختصاص المكاني يجب أن يكون الموظف العام قد أصدر ورقة في حدود اختصاصه المكاني إذ لا يستطيع الموظف أن يباشر عمله خارج دائرة اختصاصه<sup>3</sup>.

**ثالثاً: مراعاة الأوضاع القانونية في تحرير الورقة**

وجب على الموظف العام الذي يختص بكتابة الورقة الرسمية مراعاة الأوضاع القانونية عند تحرير الورقة، فالقضاة في تحريرهم للأحكام والمحضرين في كتابتهم للإعلانات والمحاضر،

<sup>1</sup> مروش الخامسة، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، مسيلة، 2016/2017، ص 8.

<sup>2</sup> مروش الخامسة، المرجع نفسه، ص 9.

<sup>3</sup> مروش الخامسة، المرجع السابق، ص 9.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

فالمحركات الرسمية التي يحررها الموثق وفقا لقانون التوثيق م ( 18من ق التوثيق) يشترط أن تكون مكتوبة باللغة العربية وبخط واضح دون إضافة أو تحشير أو كشط، وان تشمل على البيانات الخاصة كإسم ولقب الموثق الذي حررها ومكان ومقر إقامته وعنوان المكتب وتحديد هوية الأطراف وأسماء الشهود وتحديد موضوع العقد وذكر تاريخ تحريره والسنة والشهر واليوم الذي أبرمت فيه العقود، إضافة إلى توقيع الأطراف والشهود والموثق على المحرر، ويشترط كذلك أن يكون المحرر مسجلا ومشهرا بحيث يكون توافرها واجب في كل محرر لتصبح عليه صفة الرسمية فإن فقدت هذه الشروط أو فقدت إحداها أصبحت الورقة غير رسمية، يكمن حينئذ اعتبارها ورقة عرفية إذا كانت موقعة من قبل الأطراف<sup>1</sup>.

كما تنص المادة 326 مكرر 2 على: " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف" 2 وإذا كان المحرر يحتوي على تصرف رضائي فيكون محررا عرفيا كاملا فلا يناله أدنى مساس من بطلان الورقة الرسمية. أما إذا كان التصرف شكليا فالرسمية تعتبر ركنا فيه ويؤدي تخلفها إلى بطلانه كما إذا كان عقد بيع عقار أو عقد رهن رسمي ففي هذه الحالة لا يكون للمحرر الرسمي الباطل قيمة ما وكذلك الحكم إذا اتفق ذو الشأن على أن التصرف لا يتم إلا إذا حرر في ورقة رسمية. ويلاحظ أن كل ما ورد في الورقة الرسمية الباطلة من بيانات لا تكون له إلا قيمة ما يصدر من فرد عادي فلا يكتسب أي منها صفة الرسمية استنادا إلى صدوره من موظف عام وعليه فتاريخ الورقة الرسمية الباطلة لا يعتبر تاريخا ثابتا 3 Date certain\* ما دام أنه لم يثبت بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني الجزائري وسنرى أن تاريخ الورقة العرفية لا تكون له حجية بالنسبة إلى الغير إلا إذا كان ثابتا بإحدى

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 10.

<sup>2</sup> المادة 326 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> مروش الخامسة، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 11.

- A date certain is the exact date by which a specified action must occur, according to a particular contract. The date certain is an important piece of information because it is legally binding on the parties involved. Jason Fernando، date certain، [www.investopedia.com](http://www.investopedia.com)، 2022/04/26، 11:17.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

هذه الطرق، حيث نصت هذه الأخيرة على: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداءً".<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقار الوقفي قبل وبعد صدور القانون 91-10.**

إن معرفة تاريخ بدأ اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة له أهمية كبيرة في إضفاء الحماية القانونية لها؛ لأن العقد الرسمي يتمتع بحجية مطلقة في الإثبات، فمن هذا المنطلق سيتم التطرق إلى اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة قبل صدور القانون رقم 91-10 في (الفرع الأول) ثم اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة بعد صدور القانون رقم 91-10 في (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقار الوقفي قبل صدور القانون 91-10.**

الأصل في انعقاد العقود الرضائية، إذ يكفي تطابق الإرادتين على طبيعتها ومحلها وسببها، وهو المبدأ الذي كان سائدا على كل التصرفات القانونية مهما كان محلها، إلا أنه بعد صدور قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 71-91 وبداية تطبيقه من يوم 01/01/1971 فقد أوجب المشرع الشكلية في كل التصرفات القانونية الواردة على عقار أو حقوق عينية عقارية تحت طائلة البطلان<sup>2</sup> وذلك بموجب المادة 12 منه والتي تنص على: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي..."<sup>3</sup>، كما أن الأمر رقم 75-74 المتضمن

<sup>1</sup> المادة 328 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، مرجع سابق، ص 157.

<sup>3</sup> المادة 12 من الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، ج ر ج ج، العدد 107، سنة 1970.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نص في المادتين 15 و 16<sup>1</sup> على ضرورة إخضاع العقود المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية للشهر العقاري<sup>2</sup> وهو المبدأ الذي تضمنه أيضا المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة 61 منه على " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل الرسمي"<sup>3</sup>.

غير أن ما تجدر الإشارة إليه هو أن قاعدة الرسمية لم يتم النص عليها في القانون المدني إلا بموجب رقم القانون 88-14 الصادر بتاريخ 03 ماي 1988 حيث تم نقل المادة 12 من قانون التوثيق حرفيا إلى المادة 324 مكرر 1 \* من القانون المدني وبذلك لم يعد ركن الرضا والمحل والسبب يكفي لصحة العقود المنصبة على نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية بل يجب إضفاء الشكل الذي أوجبه القانون كركن يترتب على تخلفه البطلان المطلق للعقد<sup>4</sup>. وبالرجوع إلى قانون الأسرة باعتباره القانون الذي نظم الوقف قبل صدور قانون الأوقاف رقم 91-10 نجده لم يشترط الرسمية في عقد الوقف العام أم الخاص الوارد على عقار، وإنما اكتفى بالنص في المادة 217 منه على أن الوقف يثبت بما تثبت به الوصية، مما يجعله يثبت بالتبعية بعقد يتولى تحريره الموثق الذي تلقى تصريح بذلك شأنه شأن الوصية، وفي حالة وجود مانع قاهر يحول دون تحرير عقد فإنه يثبت بحكم يؤشر به على هامش أصل الملكية

<sup>1</sup> نص المادة 15: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسرى مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".  
نص المادة 16: " ن العقود الارادية و الاتفاقات التي ترمى الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع نفسه، ص 157.

<sup>3</sup> المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، المؤرخ في 25 مارس 1976.

<sup>4</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، مرجع سابق، ص 157.

حيث نصت المادة 217 على: " يثبت الوقف بما تثبت به الوصية طبقاً للمادة 191 من هذا القانون"<sup>1</sup>.

فاستناداً لما سبق ذكره فإن قانون التوثيق 70-91 بعد دخوله حيز النفاذ تبنى مبدأ خضوع التصرفات العقارية للشكلية تحت طائلة البطلان بدون استثناء، و كرس هذا المبدأ أيضاً بصدور القانون المدني بالإضافة إلى اشتراط ضرورة خضوع التصرفات العقارية للشهر العقاري، وبالتالي كل عقد عرفي يكون محله عقار ينشأ بعد تاريخ نفاذ قانون التوثيق يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً، غير أن القضاء لم يحترم دائماً هذا المبدأ حيث لم يحكم ببطلان الكثير من العقود العرفية المتعلقة بنقل الملكية العقارية، مما استدعى اجتهاد من المحكمة العليا، فصدر قرار من الغرف المجتمعة بتاريخ 18 فيفري 1997 تحت رقم 136156 يقضي بضرورة احترام الشكل الرسمي ومراعاة قواعد الشهر في كل المعاملات العقارية<sup>2</sup>.

وبالنسبة للعقود العرفية المنشأة للوقف الوارد على عقار لم تكن بعيدة عن الخلاف بشأن صحتها خاصة في ظل غياب نص قانوني واضح يشترط الرسمية تحت طائلة البطلان، وإن كان القضاء بموجب قرار المحكمة العليا رقم 234655 الصادر في 16-11-1999 اتجه إلى عدم إخضاع عقد الوقف للرسمية باعتباره من أعمال التبرع<sup>3</sup>،

جاء فيه: « من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعاً، ومتى تبين -في قضية الحال- أن عقد

---

<sup>1</sup> المادة 217 من القانون 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم. بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1426 الموافق لـ 04 مايو 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005.

• توضيح: تقع المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني في الباب السادس تحت عنوان الإثبات بالكتابة، وهذه المادة معدلة أضيفت بالقانون 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 18 ص 749.

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 158.

<sup>3</sup> مجوح إنتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة الدفاتر السياسية و القانون، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-، الجزائر، العدد 05، 11 جوان 2011، ص 301.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطئوا في قضائهم و عرضوا قرارهم للطعن لانعدام الأساس القانوني<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقار الوقفي بعد صدور

### القانون 91-10

بصدور قانون الأوقاف 91-10 نص المشرع صراحة في المادة 41 منه على وجوب تحرير عقد الوقف من طرف الموثق وكذا خضوعه للإشهار لدى مصلحة الشهر العقاري، لكنها جاءت عامة ولم توضح ما إذا كان ذلك وجوبي بالنسبة لعقد الوقف الذي يكون محله عقار فقط، حيث تنص المادة على " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق و أن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة له بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف"<sup>2</sup> مكرسا بذلك المبدأ الذي نص عليه الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق، أم أنه ضروري لكل وقف مهما كان محله سواء كان عقار، منقول أو منفعة، كما نص قانون الأوقاف في المادة 35 منه على أن " يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية مع مراعات أحكام المادتين 29 و 30 من هذا القانون"<sup>3</sup>

فاستنادا لما سبق ذكره أنه يجب التمييز بين وقف المنقول ووقف العقار، فبالنسبة لوقف المنقول لا يشترط إفراغه في عقد توثيقي ويمكن إثباته بجميع طرق الإثبات، أما بالنسبة للوقف الوارد على العقار يجعله حقا عينيا عقاريا يخضع لأحكام الحقوق العينية العقارية، ولهذا يتعين تحريره من طرف الموثق وشهره لدى المحافظة العقارية، وتكون الشكلية للانعقاد وليست للإثبات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> قرار صادر من م ع، غرفة الأحوال الشخصية والمواريث، بتاريخ 16 نوفمبر 1999، تحت رقم 234655، مجلة الإجتهد القضائي، لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص لسنة 2001، ص 314.

<sup>2</sup> المادة 41 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 41 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

<sup>4</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 158.



## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

وكما نشير إلى أن نظام الشهر العقاري الجزائري هو الإطار القانوني الأساسي لنظام الملكية العقارية، والمشرع الجزائري منذ صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 70-91 ومن بعده صدور قانون الشهر العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 الصادر في 12-11-1975 وما تلاه من قوانين وأوامر ومراسيم وتعليمات أكد دائما على اشتراط الرسمية والإشهار في التصرفات العقارية وذلك سعيا إلى تكريس وإرساء منظومة واضحة وموحدة للملكية العقارية. فكان لا بد لقانون 91-10 أن يأتي مؤكدا مواكبا ومتقفا مع السياسة التشريعية الخاصة بالملكية العقارية خاصة أن الوقف العام يرد في أغلبه على العقار<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 793 من التقنين المدني «: لا تنقل الملكية والحقوق العينية العقارية في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار » ونصت المادة 324 مكرر 1 من التقنين المدني على: « زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...في شكل رسمي » ... وهذا النص الأخير يتفق مع نص المادة 12 من قانون التوثيق 70-91 والتي جاء فيها: « زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد »<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: أنواع العقود الرسمية المثبتة للعقارات الوقفية

العقود الرسمية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة تختلف باختلاف الجهة المكلفة بإصدارها، فهي إما تكون عقود توثيقية محررة من طرف الموثق، أو عقود شرعية التي كان يحررها القاضي الشرعي بالمحكمة الشرعية قبل صدور قانون التوثيق، التي لها نفس الطابع الرسمي للعقد المحرر

<sup>1</sup> مجوع إنتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 302.

<sup>2</sup> مجوع إنتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 302.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

من طرف الموثق، فكليهما يعتبران من العقود التوثيقية، كما يمكن أن تكون عقود إدارية محررة من طرف مدير أملاك الدولة في إطار تخصيص أو تسوية وضعية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس نميز بين العقود التوثيقية المثبتة للعقارات الوقفية العامة في (المطلب الأول) بحيث سنتحدث في فرعه الأول عن شروط العقد التوثيقي المثبت للعقارات الوقفية، وفي فرعه الثاني نتطرق إلى أهم البيانات الإلزامية في العقد التوثيقي المثبت للعقارات الوقفية والعقود الإدارية المثبت للعقارات الوقفية العامة في (المطلب الثاني) بحيث سنتحدث في فرعه الأول عن العقد الإداري المحرر في إطار التخصيص، وفي فرعه الثاني نتطرق إلى العقد الإداري المحرر في إطار تسوية وضعية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد والمدارس القرآنية.

### المطلب الأول: العقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية.

للعقود التوثيقية أصناف ثلاثة وهي العقود التعاقدية والتي تمثل أكبر مجموعة وهي أساس العقود التوثيقية وتتم عبر مرأى ومسمع الموثق في مجلس العقد، والعقود الاحتفائية وهي التي تتطلب حضور الشهود لإبرامها، وأخيرا العقود التصريحية والتي يحررها الموثق بناء على أقوال الطرف طالب إبرام العقد.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: شروط العقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية

يخضع الموثق عند قيامه بتحرير العقد التوثيقي لجملة من الشروط الشكلية والموضوعية عليه التقيد بها، وإذا خالفها ترتب على ذلك بطلان العقد وعدم نفاذ التصرفات القانونية التي تضمنه وسنحاول توضيحها بنوع من التفصيل.

<sup>1</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 159.

<sup>2</sup> جودي ليلي، إثبات الملكية العقارية الخاصة بالعقود التوثيقية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف -مسيلة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، سنة 2018/2019، ص 42.

## أولاً: الشروط الشكلية للعقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية.

يحتوي العقد التوثيقي على مجموعة من البيانات، منها ما هو خاص بالعقد في حد ذاته، ومنها ما هو خاص بأطراف العقد والموثق، هذه البيانات يجب أن تخضع لل قالب الشكلي الذي رسمه القانون إلا إذا لم تكن لها أية أهمية قانونية.

### 1- شروط خاصة بالعقد

تنص المادة 26 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، على " تحرر العقود التوثيقية ، تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد وواضح تسهل قراءته و بدون اختصار أو بياض أو نقص، و تكتب المبالغ و السنة و الشهر و يوم التوقيع على القعد بالحروف و تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام. يصادق على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف ، وعند الاقتضاء الشهود و المترجم"<sup>1</sup>.

و أضافت المادة 27 من نفس القانون على: " يجب ألا تتضمن العقود أي تحوير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات.

تعتبر الكلمات المحورة أو المكتوبة بين السطر أو المضافة باطلة. تكون الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها مكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو التباس، ويصادق عليها في آخر العقد"<sup>2</sup>

### 2- شروط خاصة بالأطراف

يجب أن يتضمن العقد بيانات خاصة بأطراف العقد وكذا الموثق على النحو التالي:

<sup>1</sup> المادة 26 من القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق،

<sup>2</sup> المادة 27 من القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، مرجع سابق

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.
- اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء.
- توقيع الأطراف، الشهود، الموثق والمترجم عند الاقتضاء.<sup>1</sup>

### ثانياً: الشروط الموضوعية للعقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية.

يقع على عاتق الموثق أثناء تحريره للعقد التوثيقي فحص مدى شرعية وقانونية التصرف موضوع العقد، إذ يجب ألا يكون مخالفاً للقانون ولا للنظام العام أو الآداب العامة (مثلاً عقد بيع المخدرات أو الأسلحة...)، ويجب تحديد موضوع التصرف بدقة، فإذا كان عقاراً مثلاً وجب ذكر موقعه ومساحته وحدوده وسند الملكية، أما إذا كان موضوع العقد نقوداً فوجب تحديد مقدارها ونوع العملة، كما يجب على الموثق التأكد من رضا الأطراف وأهليتهم لإبرام التصرف وتحمل آثاره القانونية، ذكر المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه العقد والتتويه على تلاوة الموثق على الأطراف للنصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: البيانات الإلزامية في العقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية

يتعين أن يتضمن العقد البيانات التالية:

- إسم ولقب الموثق ومقر مكتبه، إسم ولقب، صفة، موطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم، أطراف عقد الوقف العام هما الواقف وممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف لأنها الجهة المؤهلة لقبول الأوقاف .

<sup>1</sup> بوغالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، سنة 2019-2017، ص 33.

<sup>2</sup> بوغالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مرجع نفسه.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

- إسم ولقب، صفة، موطن، تاريخ ومكان ولادة الشهود وهما شهود العدل وشهود التعريف إذ أن شهود العدل هم الذين يساهمون في إنشاء العقد وتكوينه وشهادتهم واجبة في العقود الاحتقائية تحت طائلة البطلان إعمالاً لنص المادة 324 مكرر 3 من الأمر رقم

58-75 المتضمن القانون المدني والتي نصت على: "يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الإحتقائية بحضور شاهدين"<sup>1</sup> وشهود التعريف هم الذين يضمنون هوية المتعاقدين وحضورهم ليس واجبا إلا إذا كان الموثق يجهل هوية الأطراف.

- تعيين العقار الموقوف تعيينا دقيقا منافيا للجهالة وذلك بتحديد مساحته وموقعه وكذا حدوده، أصل ملكية الواقف للعقار الموقوف.
- شروط الواقف واشتراطاته وكذا الملكية لكن هذه الأخيرة في عقد الوقف تزول بمجرد إبرام العقد، وطريقة الاستغلال.
- التفويض والتأكيدات لتمكين الموثق من إجراء بعض التصحيحات الشكلية في العقد وهي التي لا تتعلق بجوهر وأركان العقد كالتالي تستوجبها مصالح التسجيل أو مصالح الشهر العقاري.
- الحالة المدنية للواقف وكذا الموطن المختار من أجل تنفيذ العقد.
- المعلومات الخاصة بالتسجيل والشهر العقاري وهذا من أجل التأكد بأنه استوفى إجراءاتها.
- توقيع الأطراف والشهود والموثق في آخر العقد<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: العقد الإداري المثبت للأملاك العقارية الوقفية

مدير أملاك الدولة من بين الأشخاص المكلفين بتحرير العقود الإدارية باعتباره موثق الدولة والجماعات المحلية بالنسبة للعمليات العقارية التابعة لها فيتولى تحرير العقود الناقلة لملكية قطع الأرض المخصصة للأملاك الوطنية الخاصة لفائدة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد

<sup>1</sup> المادة 324 مكرر 3 من الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 163.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

أو المدارس القرآنية، حيث تعتبر هذه الأخيرة من الأملاك العقارية الوقفية العامة، كما يتولى تحرير عقود إدارية لتسوية وضعية قطع الأراضي التي تم تخصيصها لكن لم يتم نقل ملكيتها للأوقاف العامة بالرغم من اشتراط القانون ذلك، فالعقد الإداري المثبت للأملاك العقارية الوقفية العامة يحرره مدير أملاك الدولة إما في إطار تسوية وضعية قطع الأراضي المخصصة في بناء المساجد و/أو المدارس<sup>1</sup> وهذا ما سنتطرق فيه في (الفرع الأول)، و أما في إطار إجراءات نقل ملكية قطع الأراضي المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية سنتطرق إليها في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية

أولاً: إجراءات تخصيص ملكية القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية.

التخصيص هو عملية إدارية يتم بموجبها وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية (الولاية-البلدية) تحت تصرف وزارة (دائرة وزارية) أو مصلحة عمومية أو هيئة عمومية تابعة لهما، قصد تلبية حاجياتها بما يضمن سيرها، وتأدية المهمة المسندة إليها<sup>2</sup>، إذا تخصيص قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية يأخذ صورتين: إما تخصيص قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وإما من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو البلدية، ويتم التخصيص في جميع الحالات، بما فيه التخصيص لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف، بموجب قرار التخصيص، بعد تقديم طلب بذلك يتم تسليم العقار المخصص، بحيث يتعين تقديم طلب معلل من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

<sup>1</sup> حمداني هجيرة، المرجع السابق، ص 163.

<sup>2</sup> المادة 82 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 المعدل والمتمم رقم بالقانون 08-14 المؤرخ في 21 يوليو، 2014 جريدة رسمية عدد 44 سنة 2008. (آخر تنسيق للوثيقة في 2018/03/15).

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

أو من يمثلها قانونا، يتضمن تخصيص قطعة أرض<sup>1</sup>، ليصدر قرار التخصيص إما من طرف الوزير المكلف بالمالية أو الوالي<sup>2</sup>.

طبقا لنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة التي تنص على " عملا بأحكام المادتين 84 و 85 من القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يتم تخصيص الأملاك العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة تخصيصا نهائيا أو مؤقتا أو نهائيا:

- من طرف الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو دوائر وزارية ومؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعة إقليمية.
- من طرف الوالي، إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المتمركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة في الولاية، يتخذ الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة قرار التخصيص تبعا لطلب معلل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية، ويتخذ القرار بناء على اقتراح المصالح المختصة المكلفة بأملاك الدولة عندما يصبح العقار موضوع تخصيص مؤقت غير مستعمل يمكن إدارة أملاك الدولة بعد إعدار موجه حسب الأشكال القانونية إلى المصلحة المستفيدة من التخصيص إجراء إلغاء التخصيص العقار المعني حسب نفس الأشكال التي تم بها تخصيصه.<sup>3</sup>

فبناء على نص هذه الأخيرة نميز بين حالتين:

<sup>1</sup> كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، د ج، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 97.

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 164.

<sup>3</sup> المادة 83 من مرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق ل 16 ديسمبر سنة 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 5 صفر 1434 الموافق ل 19 ديسمبر 2012.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

1. يصدر قرار التخصيص من الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية ذات طابع إداري أو جماعة إقليمية.

وبالتالي إذا كانت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف هي المستفيدة من التخصيص فإن وزير المالية هو الذي يصدر قرار التخصيص بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة وهذا بالنسبة للمساجد الوطنية أو المشاريع الدينية الوطنية<sup>1</sup>

2. يصدر قرار التخصيص من طرف الوالي بناء على اقتراح مصالح أملاك الدولة إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى الإقليمي أي المصالح غير المتمركزة، كمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية فيما يخص المساجد والمشاريع الدينية المحلية.

كذلك العقارات التابعة للهيئات المحلية (الولاية-البلدية) يكون تخصيصها بقرار من الوالي، لكن بعد اتخاذ مداورات من المجلس الشعبي الولائي إذا كان العقار تابع للولاية، أو المجلس الشعبي البلدي إذا كان العقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة بالبلدية.

يصدر قرار التخصيص بناء على الطلب المقدم والملف المرفق به يتضمن المصلحة المستفيدة وهي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف أو المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف، وكذا طبيعة العقار المخصص، موقعه، حدوده، مساحته، ووجهة استعماله، وقيمة العقار، وأصل الملكية. ويتم تسليم العقار المخصص بموجب محضر تسليم يحرر حضوريا بين ممثل هيئة الشؤون الدينية والأوقاف وممثل مصالح أملاك الدولة<sup>2</sup> وذلك طبقا للمادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم

<sup>1</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 165.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.



12-427 والتي تنص على " يبين قرار التخصيص المذكور في المادة 83 أعلاه بدقة المصلحة أو المصالح التي تتحصل على العقار ووجهة استعمالها لهذا العقار.

ويجب أن يحدد هذا القرار زيادة على ذلك الشروط المالية في الحالات المنصوص عليها في المادة 86 من القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل الأول من ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم المذكور أعلاه يثبت تسليم أحد الأملاك العقارية فعلا للمصلحة أو الجماعة التي خصص لها في محضر يحرر حضوريا بين ممثل هذه المصلحة أو هذه الجماعة وممثل المصلحة الحائزة وممثل مصلحة الأملاك الوطنية المختص.<sup>1</sup>

حيث أن المادة 86 من القانون 90-30 ( معدلة بالمادة 25 من القانون 08-14) نصت على " يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة.

كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية في إطار اللاتمركز من أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية.

باستثناء الحالات المبينة في الفقرات السابقة يكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تابعة لجماعة عمومية أخرى أو مؤسسة أو هيئة عمومية تمسك محاسبتها بالشكل التجاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 84 من مرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 86 قانون 90-30 مؤرخ في 14 جمادى لأولى عام 1411 الموافق في اول ديسمبر سنة 1990، المعدل بالقانون 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، المتعلق بالأملاك الوطنية، (أخر تنسيق للوثيقة في 2018/03/15).

## ثانياً: إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية

بعد الانتهاء من بناء المسجد أو المدرسة القرآنية يتعين نقل ملكية القطعة الأرضية التي شيد فوقها ضمن الأملاك الوقفية العامة مقابل دفع مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة<sup>1</sup> وهذا طبقاً للمادة 43 من القانون 91-10 التي تنص على " تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف من دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد إذا كانت هذه القطع من الأملاك الوطنية.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

لأن كل من قرار التخصيص سواء الصادر عن الوزير المكلف بالمالية أو الوالي، ومحضر التسليم لا يعد سند ناقل للملكية، يثبت أن ذلك العقار وقف عام، وكذلك لأن التخصيص قد يكون مؤقتاً أو نهائياً كما يمكن إلغاءه.

لهذا يتعين تحرير عقد رسمي بذلك من طرف مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة والجماعات المحلية بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة و الولاية، أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية فإن الوكالة العقارية المحلية هي المختصة بتسييرها وغالباً ما تختار اللجوء للموثق لتحرير العقود الناقلة لملكية العقار موضوع التخصيص<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: العقد الإداري المحرر في إطار تسوية وضعية ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية

نظراً لعدم إتمام إجراءات نقل ملكية العديد من القطع الأرضية المخصصة من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية، بالرغم من أن القانون يستوجب تسوية وضعيتها

<sup>1</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع نفسه، ص 165.

<sup>2</sup> المادة 43 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

<sup>3</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 165.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

بنقل ملكيتها مقابل دفع مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة<sup>1</sup> وهذا ما أشارت إليه المادة 43 من القانون 91-10 السالفة الذكر.

فالتسوية وضعية هذه القطع الأرضية على المستوى الوطني، أصدر المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة رقم 10901 بتاريخ 13 أكتوبر 2009 تبعا للمراسلة التي وجهها له وزير الشؤون الدينية والأوقاف بتاريخ 31 أوت 2009 تحت رقم 571 تم توجيهها للمديرين الولائيين للأملاك الدولة، والمديرين الولائيين للشؤون الدينية والأوقاف لتكوين ملفات لتلك المساجد لتسوية وضعيتها، بعد تقديم طلب التسوية (أولا)، ثم يتم إعداد عقود إدارية ناقلة لملكية تلك القطع الأرضية ضمن الأوقاف العامة المصونة (ثانيا)

### أولا: طلب التسوية

حسب المادة 3 و 4 من مرسوم التنفيذي رقم 38198 مؤرخ في 12 شعبان 1988 نصت المادة 3 منه على " تسوى ضمن الأوقاف العامة كل وضعية أرض وقف خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية وملحقاتها طبقا لأحكام المادتين 8 و 43 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه."<sup>2</sup>

وأیضا المادة 4 من نفس المرسوم والتي نصت على " تتم عملية التسوية بنقل ملكية الأراضي المنصوص عليها في المادة 3 أعلاه، بمقابل مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة لفائدة المالك الأصلي طبقا لأحكام المادة 43 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 166.

<sup>2</sup> المادة 3 من مرسوم التنفيذي رقم 38198 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419، الموافق ل أول ديسمبر سنة 1988، المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

<sup>3</sup> المادة 3 من مرسوم التنفيذي رقم 38198 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419، الموافق ل أول ديسمبر سنة 1988، مرجع سابق.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

من أجل إعداد العقود الإدارية الناقلة لملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية، يتعين على مدير الشؤون الدينية والأوقاف تقديم طلب للمدير الولائي للأملاك الدولة لكل مسجد لم يسوي وضعيته، مرفقا بملف يتكون من وثائق الإثبات التالية:

- نسخة من قرار تخصيص القطعة الأرضية لفائدة إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.
- نسخة من المخطط الطبوغرافي.
- شهادة إدارية معدة من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف المختص يعلن بموجبها أن مشروع إنجاز مسجد « يذكر اسم المسجد » وملحقاته و/أو المدرسة القرآنية « يذكر اسمها » قد أنجز أو عرف على الأقل الإنطلاق في الأشغال حيث يحدد نسبة الإنجاز.
- نسخة من وصل تسديد الدينار الرمزي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً.<sup>1</sup>

### ثانياً: تحرير العقد الإداري

يقوم المدير الولائي للأملاك الدولة بناء على طلب مدير الشؤون الدينية والأوقاف والملف المرفق به بتحرير العقد الإداري الناقل لملكية القطعة الأرضية المخصصة من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المسجد و/أو المدرسة القرآنية ضمن الأملاك الوقفية العامة المصونة<sup>2</sup>.

وفي هذا الإطار حددت المذكرة رقم: 10902 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية شروط تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد وملحقاتها والمدارس القرآنية بواسطة عقود إدارية تنتقل ملكيتها إلى نمة وزارة الشؤون

<sup>1</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 166

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، مرجع نفسه.

## الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية

الدينية والأوقاف، وذلك باعتبارها قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة<sup>1</sup>، وعملية التسوية هذه نصت عليها المادة 43 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف للدولة بنصها "تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف من دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد إذا كانت هذه القطع من الأملاك الوطنية"<sup>2</sup>.

وأيضاً على المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن إجراءات التسوية هذه لا تخص إلا القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد وملحقاتها أو المدارس القرآنية، أما البنايات الأخرى المقامة عليها لا تخضع لها، وأيضاً بعد استكمال إجراءات التسوية لكل ملف، يتعين اتخاذ تدابير تحيين الجدول العام للممتلكات العمومية من طرف المدير الولائي للأملاك الدولة الممسوك على مستوى المديرية، وذلك بشطب القطعة الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية من سجل المحتويات، مع ذكر على سبيل الإشارة مبلغ القيمة التجارية المحددة بموجب آخر تقرير تقييم تم إعداده، مراعاة للأحكام المطبقة في مجال محاسبة الممتلكات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011، ص 64.

<sup>2</sup> المادة 43 من القانون رقم 91-10، مرجع سابق.

<sup>3</sup> عبد الرزاق مبروكي، الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون خاص، تخصص قانون الأسرة، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2018/2019، ص 52.

<sup>4</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، المرجع السابق، ص 166.

## ملخص الفصل الأول

نظرا للأهمية التي تتمتع بها الأملاك العقارية الوقفية سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية وحتى السياسية فقد أولت السلطة العامة في الدولة أهمية بالغة لاسترجاع هذه الأملاك المعتدى عليها سواء اعتداءا قانونيا أم ماديا وسخرت لذلك كل الوسائل القانونية والمادية والبشرية بغية تحقيق هذا الهدف، ولما كانت قضية استرجاع الأملاك العقارية الوقفية مرتبطة ارتباطا وثيقا بمسألة جد هامة وهي مسألة الإثبات فإننا نجد أن المشرع الجزائري أحسن صنعا بالنص على حرية إثبات الأملاك العقارية الوقفية بكل الطرق القانونية وهذا ما نصت عليه المادة 35 من قانون الأوقاف، مما سهل على الهيئة المكلفة بالأوقاف استرجاع أكبر عدد ممكن منها دون أن تواجهها أية عقبات قانونية في مسألة الإثبات تحول دون تحقيق الهدف المسطر من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وهو استرجاع كل الأملاك الوقفية مهما طال الزمن<sup>1</sup> وهذا الإثبات يتجلى في مسألة قانونية وهي مسألة التوثيق

حيث كان هذا الأخير الوسيلة المثلى لحماية الأملاك العقارية الوقفية. وأيضا أن العقار يتميز عن غيره بالتوثيق ويعتبر من صور الشكلية.

فالأملاك الوقفية تتشابه مع الأملاك العقارية الأخرى فيما يخص التوثيق والتصرفات الأخرى غير أنها تختلف في إجراء معين وهو كون الأملاك العقارية الوقفية العامة تعفى من رسوم التسجيل والضرائب على خلاف الأملاك العقارية الخاصة والعقارات الأخرى .

<sup>1</sup> عبدلي أمينة ودواعر عفاف، إثبات وإسترجاع الأملاك العقارية الوقفية، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي بأفلو.

# الفصل الثاني

الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح العام وتأسيس السجل العقاري (المواد 02،04،15) والمرسومان التنفيذيان له وهما المرسوم 76-262 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام (المادة 01 والمادة 15) والمرسوم التنفيذي 76-363 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم 93-123 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني حيث أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع للإدارة المالية، ولكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني.

ذلك أن القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية الذي يهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشأة أو كاشفة ناقلة أو مزيلة، فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها<sup>1</sup>.

إن المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية و المنشئ لها، كما اعتبر أن الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا وجود لها بين الأطراف ولا يحتج بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري ولا شك أن نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر يعد مزيجا بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي، و أن المشرع أبقى مؤقتا على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة إدراكا منه استحالة تطبيق نظام الشهر العيني إلا تدريجيا<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس فإننا في هذا الفصل المعنون بشهر العقود المثبتة للأموال العقارية الوقفية، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين حيث سنتناول في مبحثه الأول إجراءات تسجيل العقود

<sup>1</sup> رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، عقود ومسؤولية، جامعة ألكلي محند أولحاج- بويرة- كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2013، ص 5.

<sup>2</sup> عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، كلية الحقوق والعلوم السياسية - مستغانم - العدد الرابع، جوان 2016، ص 498.



## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

المثبتة للأموال العقارية الوقفية، أما موضوع مبحثه الثاني فإنه سيكون حول اجراءات شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

### المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

في حالة توافر كل أركان الوقف وسلامتها من عيب يكون مخالفا لمقاصد الشريعة الإسلامية ينعقد الوقف صحيحا، غير أنه لا يكون نافذ في مواجهة الغير إلا منذ تاريخ تسجيله إذا تعلق بعقار أو منقول أو منافع وشهر لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا إذا تعلق الوقف بعقار<sup>1</sup>.

لذلك سنتطرق في هذا المبحث إلى الشروط الواجب توافرها في عقد الوقف وذلك في المطلب الأول، أما بخصوص المطلب الثاني فسنتناول إيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل.

### المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في العقد الرسمي للوقف.

الوقف شأنه شأن باقي العقود الأخرى، يشترط فيه توافر ركن المحل ويصطلح عليه في عقد الوقف "بالعين الموقوفة" أو الشيء الموقوف وهو كل ما يحبس عن التملك و يتصدق بمنفعته، وحتى يصح المال أن يكون وقفا إشتراط المشرع الجزائري جملة من الشروط أو ردها في نص المادة 11 من قانون الأوقاف يمكن أن نعددها على الشكل التالي<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: أن يكون مالا متقوما ومعلوما.

#### أولا: أن يكون مالا متقوما.

أن صلاحية المال للوقف كانت محل خلاف في تحديد ضابطها نظرا لاختلاف فلسفة الوقف عند كل مذهب فالحنابلة وغيرهم مثلا وضعوا ضابطا لما يجوز وقفه وما لا يجوز وقفه فقالوا: الذي يجوز وقفه هو كل ما جاز بيعه وجاز الانتفاع به مع بقاء عينه، كان أصلا يبقى متصلا كالعقار

<sup>1</sup> رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائري، د ج، الطبعة الثالثة، دار هومه للنشر، سنة 2013، ص 96.

<sup>2</sup> المادة 11 من القانون رقم 91-10 التي نصت على " يكون محل الوقف عقارا أو منقولا أو منفعة، ويجب أن يكون محل الوقف معلوما محددًا ومشروعًا، ويصح وقف المال المشاع، وفي هذه الحالة تتعين القسمة".

• المادة 11 من القانون 91-10، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

والحيوانات والسلاح والأثاث وأشباه ذلك، وما لا ينتفع به إلا بالإتلاف كالنقود وما ليس بحلي والمأكول والمشروب والشمع وأشباهه لا يصح وقفه في قول عامة الفقهاء، ذلك أن الوقف ما هو إلا تحبيس الأصل وتسبيل الثمر وما لا ينتفع به إلا بإتلافه لا يصلح فيه الوقف لأنه لا يمكن الانتفاع به على الدوام، ويجب أن يكون المال المراد وقفه مالا متقوما أي يحل الانتفاع به شرعا حال السعة مع الحياة بالفعل فلا يجوز مثلا وقف آلات الملاهي وكتب الإلحاد، ذلك أن الغرض الحقيقي من الوقف هو حصول المنفعة للجهة الموقوف عليها، وحصول الثواب للواقف<sup>1</sup>

ثانيا: أن يكون مالا معلوما.

ويقصد بالعلم كل الصفات والتعينات التي تجعل الوقف معينا تعينا تاما يمنع الجهالة فيه، والمقصود بالجهالة هنا تلك التي تؤدي إلى نزاع يؤدي إلى عدم إستفاء حقوق الموقوف عليهم، ولقد أكد المشرع الجزائري على صفة العلم بطريقة ضمنية في نص المادة 01/10 من قانون الأوقاف التي تنص على " يشترط في الواقف لكي يكون وقفه صحيحا ما يأتي:

• أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكا مطلقا.

• أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين.<sup>2</sup>

كما أكد عليه في نص المادة 216 من قانون الأسرة الجزائري: " يجب أن يكون المال المحبس مملوكا للواقف، معينا خاليا من النزاع، ولو كان مشاعا"<sup>3</sup>.

أما التعيين فهو يختلف باختلاف محل الوقف ذاته، فإذا كان الشيء معين بالذات كأن يقول الواقف أوقفت الدار أو الأرض الواقعة في المكان المعين، ففي مثل هذا النوع من الوقف يجب تعيين

<sup>1</sup> قرعاني موسى، عقد الوقف وطرق إثباته في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، عقود ومسؤوليات، جامعة الجزائر 1 " بن يوسف بن خدة " كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014/2013، ص 40.

<sup>2</sup> المادة 11 من القانون 91-10، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 216 من القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 رمضان عام 1404، الموافق ل 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426، الموافق ل 27 فبراير سنة 2005، ج ر ج رقم 15 مؤرخة في 27 فبراير 2005.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

مساحة وحدود الأرض أو الدار وكل ما يتطلب من البيانات الكافية لتعيين العقار من وصف تام أما إذا كان محل الوقف شيء مثلي في هذه الحالة يجب تحديد النوع، ودرجة الجودة، والمقدار<sup>1</sup>. والجدير بالذكر أن المادة 11 من قانون الأوقاف جاءت مطلقة العنان في جواز وقف المال سواء كان عقارا أو منقولاً أو منفعة، وقد سبق للمشرع الجزائري تأكيد في نص المادة 215 من قانون الأسرة الجزائري التي تنص على: " يشترط في الواقف والموقوف ما يشترط في الواهب طبقاً للمادتين 204\* و 205\* من هذا القانون"<sup>2</sup> علماً أن المادة 205 من قانون الأسرة الجزائري تنص على أنه يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها عينا أو منفعة أو ديناً لدى الغير، بما يفيد استعاب كل الصور التي يكون فيها المال من عقارات، منقولات، أو منفعة<sup>3</sup>.

**الفرع الثاني: أن يكون مالك ويكون قابل بطبيعته للوقف.**

**أولاً: أن يكون الوقف مملوكاً للواقف.**

يتفق جمهور الفقهاء على أنه يجب أن يكون الشيء الموقوف مملوكاً للواقف ملكاً باتاً وقت وقفه وإلا كان الوقف باطلاً، ولتوضيح ذلك أن من اشترى أرضاً بشرط الخيار للبائع ثلاثة أيام فما دونها، لم يملك أن يتصرف بالوقف فيها قبل انتهاء مدة الخيار، واستقرار البائع على البيع، لأن ملكية المبيع في فترة خيار الشرط لم تنتقل من البائع إلى المشتري، ومثال ذلك إذا وعد الشخص شخصاً آخر ببيعه قطعة من أرضه ثم وقف الواعد قطعة الأرض التي وعدها، كان الوقف باطلاً باعتبار أن البيع لم يحصل بعد، كما أنه لم يملك قطعة الأرض، فالذي كان بين الشخصين هو مجرد وعد بالبيع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائري، مرجع سابق، ص 79.

<sup>2</sup> المادتين 204-205 من القانون 84-11، مرجع سابق.

- المادة 204 من القانون رقم 84-11 تنص على " الهبة في مرض الموت، وأمراض والحالات المخفية، تعتبر وصية
- المادة 205 من القانون رقم 84-11 تنص على " يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته أو جزء منها عينا، أو منفعة، أو ديناً لدى الغير".

<sup>3</sup> رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائري، المرجع السابق، ص 79.

<sup>4</sup> حمزة أحمد، عقد الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مجلة التراث، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 3، العدد 1، د س، ص 189.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

والملكية التامة للمال الموقوف مفادها خلو هذا المال من أي نزاع وقت انعقاد الوقف، وعلى هذا الأساس فإن أي تصرف سابق في المال الموقوف قبل انعقاد الوقف مثل الوعد بالبيع، يجعل الوقف قابلا للإبطال إذا لم يتم الفسخ شرعا وقانونا وهذا استنادا إلى القاعدة التي تقول: "فاقد الشيء لا يعطيه" وهذا ما ذهب إليه المحكمة العليا وكرستها في العديد من قراراتها، نذكر من بينها القرار رقم 198940 الصادر بتاريخ 25/04/2011 الذي يقضي أن "من المقرر قانونا أنه يشترط لحصة الحبس أن يكون المحبس مالكا وحيث أنه لما كان الثابت في قضية الحال أن المحبس الأصلي كان قد باع القطعة الأرضية محل الحبس فإن القضاء بعدم شرعية عقد الحبس يعد تطبيقا صحيحا للقانون"<sup>1</sup>.

### ثانيا: أن يكون محل الوقف مشروعاً وقابلاً للوقف بطبيعته.

حيث أن المشرع اشترط لصحة الوقف أن يكون المال الموقوف مما يجوز التعامل فيه وهذه المسألة تطرح عندما يقف مثلا شخص أسهمه في شركة معينة على جهة البر، كعلاج الفقراء في مدينته، فإنه يشترط لصحة وقفه هذا أن تكون هذه الشركة تستعمل أموالها استعمالا جائزا شرعا، وليس قانونا فحسب.

أما لو كانت تستغل أموالها استغلالا ربويا مثلا، لا يجوز وقف شيء من أسهمها، ولذلك يمكن القول بأن ليس كل مال يصلح محلا للوقف، ولقد إشتراط الفقهاء بالإجماع ضرورة توافر هذا الشرط، مستعملين في ذلك عبارات مختلفة عن تلك الألفاظ التي استعملها المشرع، حيث عبروا عن هذا الشرط بقولهم "أن يكون المال متقوما" وهي عبارة متداولة كثيرا في كتب الفقه، والتقويم يعني حل الانتفاع شرعا بهذا المال، وهو نفسه شرط مشروعية محل الوقف في قانون الأوقاف رقم 91-10، بل إن هذا الشرط ليس مقررا لصحة الوقف فحسب بل مقررا لصحة كافة العقود

<sup>1</sup> بن يحيى فاطمة الزهراء، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العام معمق، جامعة أوبكر بلقايد

\* تلمسان\*، الملحقة الجامعية\* مغنية\*، قسم الحقوق، 2015/2016، ص 24.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

والتصرفات القانونية، فقانون الأوقاف جاء بشرط كرسنه المبادئ العامة في القانون، وتطبيقا لنص المادة 96 من القانون المدني: "إذا كان محل الإلتزام مخالفا للنظام العام والآداب كان العقد باطلا". (ملغات بالقانون رقم 05-10 مؤرخ في 13 يونيو سنة 2005)<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: إيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل.

يتعين للقيام بتسجيل العقود الرسمية المثبتة للعقارات الوقفية العامة لدى مفتشية التسجيل الواقع في دائرة اختصاصها، إيداع النسخة الأصلية للعقد مرفقا بالكشوف الإجمالية التي تكون على استمارات تسلمها مديرية الضرائب مجانا، عادة تعد الكشوف الإجمالية في صورتين حيث يحتفظ بواحدة لدى مصلحة التسجيل والطابع، أما الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع، كما يتعين إيداع ملخصين للعقد في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية إلى مصلحة التسجيل، وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا<sup>2</sup>.

سنتطرق في هذا المطلب إلى البيانات اللازمة في الوثائق المودعة لدى مفتشية التسجيل في الفرع الأول وفي الفرع الثاني نخصه لفكرة الآجال القانونية لإيداعها لدى مفتشية التسجيل.

### الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة لدى مفتشية التسجيل.

يلتزم الأشخاص الذين لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل الموثقين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ومديري أملاك الدولة وكتاب ضبط الهيئات القضائية بإيداع جميع الوثائق التي نص عليها قانون التسجيل، لدى مكتب التسجيل المختص إقليميا وفق المواعيد المحددة في التشريع وبعدها يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل.

تتم عملية الإيداع لاستكمال عملية التسجيل من قبل المكلفين، وفقا لنماذج محددة من قبل إدارات الضرائب مرفقة بوثائق تتمثل فيما يلي:

✓ النسخ الأصلية للعقود والتصرفات محل التسجيل.

<sup>1</sup> اسماعيل عباد، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، 2014/2013، ص 36.

<sup>2</sup> حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، مرجع سابق، ص: 167-168.

✓ الكشف الإجمالية<sup>1</sup>

لقد نص على الكشف الإجمالية في المادة 153 من قانون التسجيل على مايلي: إن الكشف المشار إليها في المادة 9 من هذا القانون، يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية، على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً.

و يذكرون فيها:

- تاريخ و رقم العقود و الأحكام الموجودة في الفهرس.
- ألقاب و أسماء الأطراف و مسكنهم.
- نوع العقود أو الأحكام.
- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة و المتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

وتودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الأجال المحددة بموجب هذا القانون وتكون مرفقة بما يلي:

- النسخ الأصلية او البراءات الخاصة بالعقود و المسجلة فيها.
- دفع الرسوم المستحقة.
- بالنسبة لكل عقد عدا العقود غير القضائية أو الأحكام التي من طبيعتها أن تسجل في الفهرس العام أو التي هي موضوع مراقبة، ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجاناً، تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم و يحزر في نسختين عندما يتضمن

<sup>1</sup> مقني عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المجلد 03، العدد 01، جامعة ابن خلدون - تيارت-، ص 16

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

العقد أو الحكم إما نقل أو إنشاء ملكية عقارية أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، وإما بيع أسهم أو حصص في شركة و إما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها.

- الوثائق المقدمة خلال سير الدعوى<sup>1</sup>.

وبعد قيام محرري العقود والوثائق بعملية الإيداع بمكتب التسجيل المختص وفقا للأجال القانونية يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل، وعلى هذا الأخير القيام بإجراء التسجيل مباشرة بعد عملية الإيداع، حيث يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال وللمفتش الحق في الاحتفاظ بالعقد أو الوثيقة محل التسجيل طيلة الأربعة وعشرون ساعة فقط حتى يتمكن من مراجعته، من حيث الشكل كما له الحق في رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الأجل القانونية لإيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل .

أما عن آجال الإيداع فإنه ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على شهر جميع العقود و القرارات القضائية الخاضعة للشهر و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الأجل المحددة بموجب المادة 99 من المرسوم 63/ 76 وتختلف الآجال حسب طبيعة العقد المودع بالمحافظة العقارية قصد الاشهار، لكن سرعان ما عدلت هذه الآجال بموجب نص المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 وأصبحت على النحو التالي:

- بالنسبة لشهادات بعد الوفاة لابد أن تودع خلال ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الأجل الي خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج، ويمكن أن تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر.

- بالنسبة لإيداع الاحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

<sup>1</sup> المادة 153 من الأمر 76-105، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، 2014.

<sup>2</sup> مقني عماد، مرجع سابق، ص 17.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق إيداعها لا بد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها.
  - في الحالة التي يجب أن يتم الإشهار في أكثر من محافظة عقارية تمتد الأجل المشار إليها إلى خمسة عشرة يوماً كاملة لكل محافظة عقارية<sup>1</sup>.
- حيث تنص المادة 59 من قانون التسجيل: "إن العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود، ويتم تحصيل الرسوم عن طريق وضع طوابع منفصلة من قبل محرر الكتابة على النسخ الأصلية لهذه العقود وتكون هذه الطوابع مساوية لمبلغ المنصوص عليها من أجل العمليات التي تثبتها"<sup>2</sup>.
- أما المادة 60 من نفس القانون فتتضمن على أنه: "يجب أن تسجل عقود الموثقين و أعوان التنفيذ التابعين لكتابات الضبط و كذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها. تقدم العقود و القرارات القضائية الخاضعة لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة الخاضعة للرسم الثابت إلى المراقبة القانونية في الأجل المحددة، وتكون مرفقة بجدول يعد في نسختين تودع إحداها لدى مفتشية الضرائب، والأخرى ترجع إلى المودع الذي يلزم عند انقضاء كل ثلاثة أشهر أن يقدم إلى تأشيرة رئيس مفتشية الضرائب الفهرس الذي سجلت فيه بصفة منتظمة كل العقود و القرارات الموجودة في جداول الأشهر السابقة و الشهر الجاري.
- يثبت دفع الرسوم بوضع ختم ندي على العقود والسندات والأحكام و يحمل عبارة "رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة."<sup>3</sup>.
- وتجدر بنا الإشارة هنا إلى المادة 44 من القانون 91-10 والتي مفادها أن العقود الوقفية نعفى من رسوم التسجيل والشهر والضرائب الأخرى كونها عملاً من أعمال البر والخير.

<sup>1</sup> سلطان عبد العظيم، الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، ماجستير القانون العقاري جامعة باتنة 1، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المجلد 10، العدد 1، ص: 381-382.

<sup>2</sup> المادة 153 من الأمر 76-105، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 60، مرجع نفسه.



المبحث الثاني: إجراءات شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

عرف الشهر العقاري بصفة عامة بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات التي يضمن بها حق الملكية العقارية، وكذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات الواردة على العقارات، يهدف من أجله المشرع الجزائري إلى حماية الملكية العقارية وإستقرار المعاملات العقارية.

يعد عقد الوقف الوارد على العقار من الحقوق العينية العقارية التي استوجب المشرع الجزائري لنقل ملكيتها مرورها بمرحلة التسجيل والشهر، فلا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير إلا عن طريق إشهاره<sup>1</sup>،

وذلك تطبيقاً لنص المادتين 15 و16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975\* المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري<sup>2</sup>، وكذا نص المادة 41 من قانون الأوقاف<sup>3</sup>.

من خلال هذا التقديم المختصر و من أجل تبيان إجراءات شهر العقود الرسمية للأموال العقارية الوقفية فإننا سنتطرق في مطلبه الأول إلى إجراءات الإيداع القانوني وذلك على فرعين.

<sup>1</sup> فراجي كوثر و براهيمى عبدالرزاق، إجراءات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 02 محمد بن احمد، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، العدد 14، 09/01/2020، ص 209.

<sup>2</sup> المادة 15 والتي نصت على " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما فى مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفات يسري مفعوله من يوم وفات أصحاب الحقوق العينية".

المادة 16 والتي نصت على " إن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

• الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتعلق بإعداد مسح

الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975.

<sup>3</sup> فراجي كوثر و براهيمى عبدالرزاق، مرجع سابق، ص 209.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

الفرع الأول سنتحدث فيه بالتفصيل على قبول الإيداع القانوني ، أما الفرع الثاني فخصناه لمحل الإيداع القانوني وآجاله ، أما بخصوص مطلبه الثاني فسيتم التطرق إلى تنفيذ إجراءات الشهر العيني من خلال فرعين.

الفرع الأول يتضمن إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية والفرع الثاني نتناول فيه تنفيذ إجراء الشهر العيني والآثار القانونية المترتبة عنه.

### المطلب الأول: إجراءات الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

تعود النصوص القانونية المسيرة لعملية الإيداع القانوني بالجزائر إلى فترة الاستعمار الفرنسي بموجب القانون 341 الصادر بتاريخ 21 جوان 1943، وأيضاً المرسوم رقم 978 الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 1956، حيث عرفت الجزائر المحتلة بعض تطبيقات الإيداع القانوني من خلال هذين النصين، ثم وبعد استقلالها واصلت الجزائر تطبيق هذه النصوص استناداً إلى القانون رقم 62-157 الذي نص على استمرار تطبيق التشريعات الفرنسية باستثناء مايمس بالسيادة الوطنية ولم توقف العمل بها إلا ابتداء من سنة 1973 عندما أصدر الرئيس الراحل هواري بومدين الأمر رقم 29-73 والذي تضمن إلغاء القانون رقم 62-157، بعدها عرفت الجزائر فراغاً قانونياً فيما يتعلق بموضوع الإيداع القانوني دام لمدة عشرين سنة كاملة إلى أن صدر الأمر رقم 96-16 الذي وفر للمكتبة الوطنية وللمركز الوطني للسينما على وجه الخصوص كل في مجال اختصاصه الإطار الذي تمارس من خلاله عملية الإيداع<sup>1</sup>، سنتناول في هذا المطلب أحكام خاصة متعلقة بالإيداع القانوني من خلال التطرق بالتفصيل إلى قبول الإيداع القانوني وهذا في فرعه الأول، أما مضمون فرعه الثاني فسيكون حول محل الإيداع القانوني وآجاله.

<sup>1</sup> ناجية قموح، الإيداع القانوني بالمكتبة الوطنية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الخامس عشر، سنة 2008، ص 98.

الفرع الأول: قبول الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها، يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وبالضبط على مستوى قسم الإيداع والمحاسبة بسعي من الموقع على الوثيقة المودعة نفسه أو بواسطة مساعد يعينه لذلك، كما يمكن أن تتم عملية الإيداع أحيانا بواسطة البريد وذلك في حالة بعد المسافة بين موطن محرر الوثيقة والمحافظة العقارية المختصة<sup>1</sup>.

حيث تنص في ذلك المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة \*99 بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سلمى بومعزة و حبارة فواتحية، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، أم البواقي، الجزائر، سنة 2018/2019، ص 64.

• المادة 99 من المرسوم رقم 63-76 والتي نصت على " ن آجال اتمام الاجراء تحدد كمايلي : 1 . بالنسبة للشهادات الموثقة ، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس الى الموثق. ويرجع هذا الاجل الى أربعة أشهر اذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا اذا قدم الالتماس الى الموثق أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة . 2 . بالنسبة لاوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها. 3 . بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية .

4 . بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها وفي حالة ما اذا كان يجب اجراء الاشهار في مكتبين او اكثر فان الأجل المنصوص عليه يمدد بخمسة عشر يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول.

ومن دون الاخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تعتج من عدم وجود الاشهار، فان عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة ، يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100 دج تكون على عاتق محرري العقد المشار اليهم في المادة 90 أو على مو اصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم الى مكتب موثق ، قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين المعمومين اعداد شهادة بعد الوفاة".

<sup>2</sup> المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأملك العقارية الوقفية

ويتولى عملية الإيداع حسب الحالة أشخاص مؤهلون قانونا لتحضير الوثائق والعقود الرسمية كالموثقين وكتاب الضبط والموظفين الإداريين، أو الأشخاص المكلفون بخدمة عامة، غير أنه إذا تمت عملية الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين للأشخاص المذكورة أعلاه فإنه لا بد أن يكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت صفة المساعد، يتم استظهارها عند عملية الإيداع أو سحب الوثائق، تجنبا لضياعها أو استعمالها بطريقة غير قانونية، وحتى يكون المحافظ على دراية بهوية الشخص المتعامل معه<sup>1</sup>.

تتجسد عملية قبول الإيداع فعليا بتقييد المحررات المودعة بسجل خاص يمسكه المحافظ العقاري وأعوان قسم الإيداع والمحاسبة، هناك يتم فحص الوثائق فحصا موضوعيا للتأكد من خلوها من الأخطاء أو النقص في الوثائق اللازمة للشهر، فإذا تبين له عدم وجود أي أخطاء يقوم بمناسبة سلطاته وصلاحياته بإجراء شهر الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية وهذا ما يكسبها حجة في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية، ولترتيب عملية الشهر أثرها النهائي يقوم المحافظ العقاري إما بالتأشير على البطاقات المحدثة بموجب الإجراء الأول، أو بإنشاء بطاقات ودفاتر عقارية جديدة إذا اقتضى الأمر ذلك<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: محل الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبتة للأملك العقارية الوقفية وأجاله.**

**أولا: محل الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبتة للأملك العقارية الوقفية.**

يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد للمحافظة العقارية صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره، ومن أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع محري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف ب: " publicit   r  el n  06 " أو نموذج PR6 ومن ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الإيداع، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا بذلك انقضاء الإجراء.

<sup>1</sup> سلمى بومعزة وحبارة فواتحية، مرجع سابق، ص 64.

<sup>2</sup> سلمى بومعزة وحبارة فواتحية، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 52 53.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

أما الصورة الثانية والتي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية، وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك، وتسهيلا لعملية الإشهار العقاري، قد يطلب المحافظ العقاري إلى جانب ذلك كل وثيقة من شأنها مساعدته على التأكد والتحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص والتعيين الدقيق للعقار<sup>1</sup>.

### ثانيا: آجال الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية.

أما عن آجال الإيداع فإنه ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعلموا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة بموجب المادة 99 من المرسوم 63-76<sup>2</sup> وتختلف الآجال حسب طبيعة العقد المودع بالمحافظة العقارية قصد الإشهار، لكن سرعان ما عدلت هذه الآجال بموجب نص المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 وأصبحت على النحو التالي:

- بالنسبة لشهادات بعد الوفاة لا بد أن تودع خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الاجل الي خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج ، و يمكن أن تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر.
- بالنسبة لإيداع الاحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.
- بالنسبة للعقود الاخرى و الوثائق إيداعها لا بد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها.

<sup>1</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، ألية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، جامعة جيلالي لباس سيدي بلعباس، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، المجلد 04، العدد 02، سنة 2019، ص 212.

<sup>2</sup> المادة 99 من المرسوم 63-76، مرجع سابق.

• المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

- الحالة التي يجب أن يتم الأشهر في أكثر من محافظة عقارية تمتد الآجال المشار إليها إلى خمسة عشرة يوما كاملة لكل محافظة عقارية.<sup>1</sup>

تختلف آجال إيداع مختلف الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري، بحسب نوع هذه الوثائق وبالنظر إلى مدى إلزامية شهرها، والشهر العقاري قد لا يكون ملزما وإنما جوازيا وذلك في حالة قيد الحقوق العينية التبعية والتي لا تكون مقيدة بأجل محدد لأن للمدينين المرتهنين الحق في قيد رهنهم في أي وقت طالما أن الدين لازال قائما وطالما أن العقار المرهون لا زال بيد المدين الراهن، غير أنه من الناحية العملية فإن على الدائن المرتهن الإسراع في عملية قيد رهنه حتى يكون له حق الأفضلية بالنسبة لباقي الدائنين المرتهنين المقيدة رهنهم وحتى بالنسبة للدائنين العاديين كما أنه على محرري العقود والوثائق الإلتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانونا، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه إلا أن هذه الآجال قد تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 والتي عدلت بدورها بموجب المادة 04/353 من قانون المالية 2004 وكذلك بموجب قانون المالية لسنة 2014.<sup>2</sup>

إن عدم احترام هذه الآجال القانونية من طرف مودعي العقود يعرض أصحابها إلى دفع غرامة مالية مدنية يتم احتسابها ابتداء من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل والطابع، أما فيما يخص الأوقات المحددة للإيداع فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل إلا أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سلطاني عبد العظيم، الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، مرجع سابق، ص 382.

<sup>2</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 211.

<sup>3</sup> المرجع السابق، ص 211.

### المطلب الثاني: تنفيذ اجراءات الشهر العيني للأموال العقارية الوقفية

عند قيام المحافظ العقاري بمهمة التأكد من توفر جميع شروط تقديم الوثائق القانونية التي يتطلب القانون إيداعها من أجل إجراء الإشهار، من أن البطاقة غير مؤثر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق التحقيق في هوية الأطراف بالنظر إلى المصادقة على الشرط الشخصي و التأكد من سبب محل، وموضوع العقد المطلوب إشهاره إن كان مخالفا للنظام العام أم لا.

يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوم التالية لتاريخ الإيداع و من تم يكون للشهر العقاري أثر فوري، ينتج عنه إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا المطلب في فرعه الأول إلى فكرة إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية للأموال العقارية الوقفية، أما بخصوص الفرع الثاني فإننا سنتناول فكرة الآثار القانونية المترتبة عنه.

### الفرع الأول: إيداع وثائق الأملاك العقارية الوقفية لدى المحافظة العقارية

يستوجب تسجيل العقود من قبل محررها قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية وبعد تحقق من هذا الشرط الجوهرى الذي بموجبه تكسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا في هذه الحالة يمكن أن تكون محلا للإيداع الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مع مراعاة الآجال المحددة لذلك حيث تنص المادة 90 من المرسوم 76-63 على ما يلي " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عمارة صليحة، نظام الشهر العقارى الجزائري، مرجع سابق، ص 506.

<sup>2</sup> المادة 90 من المرسوم 76-63، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

من خلال هذه المادة يتضح أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط، والموثقين والسلطات الإدارية، غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف أحد المساعدين التابعين لهم ويكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يستظهرها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها تجنباً لظاهرة إنتحال شخصية الغير، كما يجب التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها.

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فيتم كل أيام الأسبوع طول اليوم مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهمة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.<sup>1</sup>

وحسب المادة 92 من المرسوم 63-76 تستدعي لزوم إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات موضوع عملية الشهر حيث ترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ مما يدل على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص فيها وبالتالي ختمها بالإشهار، أما الصورة الثانية يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه<sup>2</sup>.

حيث نصت المادة 92 على " رغم جميع الاحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي اشهاره.

وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ الى المودع بعدما أن يؤشر عليها المحافظ مثبتاً بذلك انقضاء الأجراء، والآخرى التي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق.

<sup>1</sup> رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 71.



## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

وكل عقد للرهن يجب أن يشتمل على البيانات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة ( من 1 - الى 5 ) من المادة 93 وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر العيني للأموال العقارية الوقفية والأثار القانونية المترتبة عنه

أولاً: تنفيذ إجراء الشهر العيني

### 1) التأشير على البطاقات العقارية

كي يقبل المحافظ الإيداع لا بد أن يتأكد أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل وأن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر الواجب تحصيله وأن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر وبعد توفر الشروط القانونية للإيداع يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ عملية الشهر بإتباعه جملة من الإجراءات التي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية<sup>2</sup>.

حيث قضت المادة 34 من المرسوم 63-76 على " كل عملية تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان مايلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
- نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.
- الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية.
- المبلغ الأساسي لثمن أو التقدير أو المعدل.
- مبلغ الدين او الملحقات المضمونة<sup>3</sup>

ونية المشرع من اشتراط توفر جميع البيانات في البطاقة العقارية هي تحقيق الغرض الإعلاني للشهر<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق

<sup>2</sup> رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

<sup>3</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي 63-76 ، مرجع سابق.

<sup>4</sup> سلمى بومعزة وحبارة فواتحية، مرجع سابق، ص 56.

## (2) التأشير على دفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات يسلم لأصحاب العقارات الموجودة في مناطق ممسوحة، وتستمد المعلومات المدونة في هذا الدفتر من البطاقات العقارية<sup>1</sup> وفقاً لما نصت عليه المادة 19 من أمر 74-75 والتي تنص على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته " <sup>2</sup>.

وحسب نص المادة 45 من المرسوم 63-76\* يجب أن يكون التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو، تصحح عن طريق الإحالات والكلمات والأرقام المشطوب عليها تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير.

<sup>1</sup> رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 80.

<sup>2</sup> المادة 19 من الأمر 74-75، مرجع سابق.

• المادة 45 من المرسوم 63-76 نصت على " إن الدفتر العقارى المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75

- 74 المؤرخ في 8 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب

قرار من وزير المالية.

فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة .

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والاسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الاحالات.

وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ.

ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء . ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم . ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة."

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

تجدر الإشارة أنه عند انتهاء المحافظ العقاري من إجراء الشهر قد يكتشف أخطاء في وثيقة تم إشهارها، عندها يجب عليه أن يعلم الموقع على الشهادة بهذا الخطأ ويعلمه أنه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء في ما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة، وتصحح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية، وخلافا لهذه الأحكام فإن وجود خطأ في وثيقة تم بعد إشهارها لا يعيق إشهار عقد محرر أو قرار قضائي نطق به دون مساعدة صاحب الحق أو ضده<sup>1</sup>.

لا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يربتها هذا الأخير، ولذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه الآثار، و الحجية التي يربتها التصرف المشهر فيما بين ذوي الشأن و إتجاه الغير<sup>2</sup>.

### ثانيا: الآثار القانونية المترتبة عن إجراءات تنفيذ الشهر العيني

#### 1) الأثر المنشئ للنظام العقاري

جعل المشرع الجزائري من الشهر العقاري المصدر الأمثل للحقوق العينية العقارية، ذلك استنادا إلى المواد 15 و 16 من الأمر 74-75، حيث قضت المادتين على أن المشرع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف إلا بشهر الملكية في الحقوق العينية فاشترط المشرع شهر أي إجراء وأية دعوى من شأنها تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق الواجبة الشهر أو تقيد التصرف فيها من أجل ترتيب الحقوق بغرض مواجهة الغير والقول أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني لا يعني أن التصرف القانوني المبرم يسقط مجرد إجراء عملية الشهر لأن إجراء عملية الشهر بمفرده لا ينقل الملكية بل يجب الإعتماد على العقد الصحيح<sup>3</sup>، فالمحافظ العقاري لا يبادر إجراء الشهر دون التأكد من هوية الأطراف ومن صحة

<sup>1</sup> سلمى بومعزة وحبارة فواتحية، المرجع السابق، ص ص: 58 و 60.

<sup>2</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون

العقاري، جامعة الإخوة منوري - قسنطينة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2007/2008، ص 129.

<sup>3</sup> غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2016، ص ص: 61 و 62.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

الوثائق لطلب الشهر شكلاً وجوهراً. ففوة الشهر ذات أهمية قصوى في دفع المتعاقدين إلى إثبات ملكيتهم حيث يمكن لكل من يهمه الأمر الإطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه. كما أنه يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات واستقرار من أجل أداء وظيفتها بغرض العمل على زيادة الدخل وذلك بإستثمار تلك العقارات بما يعود على المنفعة سواء لأصحاب تلك العقارات أو الدولة بهدف التقليل من الإستيراد<sup>1</sup>.

### 1) الأثر الكاشف للنظام الشهر العقاري

ويقصد به أن النظام الشهر العيني وجود الحقوق العينية بالقيد حيث أن الحق المقيد في السجل العيني يمكن الاحتجاج به اتجاه الكافة ولا يمكن الطعن فيه مهما كان السبب، كما أن الحق المقيد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه دون أي حقوق عينية أخرى التي علقت به قبل القيد وإذا قيد الحق العيني في السجل العيني وكان هذا الحق العيني قبل قيده محملاً بحقوق عينية فإن الحق العيني المقيد ينتقل إلى صاحبه صافياً من حق الغير المقيد، كما قد يقيد حق عيني ولكن غير مثقل بحقوق عينية أخرى ولكن التصرف الذي أدى إلى قيده كان يشوبه عيب من عيوب الرضا كالغلط أو التدليس أو الإكراه أو نقص الأهلية للمتصرف فهذه التصرفات في الأصل تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن الاحتجاج بهذه العيوب ما دام التصرف القانوني قد أشهر اعتماداً على مبدأ القوة الثبوتية التي تنعدم في نظام الشهر العيني ولا يمكن للمتصرف في حق عيني والذي تم قيده إبطال أو فسخ التصرف لاسترجاع حق عيني تم شهره في محافظة العقارية، فالمحافظ العقاري لا يجري عملية الشهر إلا بعد التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال الوثائق المودعة لديه ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 62.

<sup>2</sup> غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائري، مرجع السابق، ص ص: 62 63.

## الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية

---

ذلك عملاً بنص المادة 22 من الأمر 74-75 والتي تنص على " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار. وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 22 من الأمر 74-75، مرجع سابق.

## ملخص الفصل الثاني:

وكخلاصة أوجب المشرع مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار؛ في كل التصرفات الواردة على عقار منها الوقف العقاري، بحيث لا يكون له أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية وهو عمل فني يهدف إلى إعلام الكافة بها وإظهارها بوجودها ليكون الجميع على بينة منه، فبعد عملية تسجيل عقد الوقف يقوم الموثق بإعداد نسخة للإشهار مطابقة للأصل مع إضافة المعلومات الخاصة بتسجيله ويحرره على نموذج خاص بإدارة الشهر، بإضافة وثائق المتعاقدين فيرسل الملف إلى المحافظ العقاري الذي يتواجد العقار بدائرة اختصاصه ليقوم بشهره وحددت المادة: 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أجل إيداع الموثق للعقد لدى المحافظة مدة شهرين يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد.

فالشهر إذا يتعلق بعقود الوقف التي يكون محلها عقار أو حق عيني على عقار وهذا ما أكده قانون الأوقاف في المادة 41 منه، ونلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح التسجيل دلالة على الشهر وكان الأجدى أن يتمسك بالاصطلاح المشهور حتى لا يلتبس مع مصطلح التسجيل الذي يتعلق بالطابع والضريبة.

وهذا من بين الأمور التي تستشف من مسألة شهر عقود الوقف، إضافة إلى دور الشهر في إضفاء الحجية على الأملاك المشهورة وحمايتها من الإستيلاء والتعدي، وذلك برفض إيداع أي عقد ماس بهذه الأملاك الوقفية فالقصد من وضع هذه الآليات الخاصة بالأوقاف والتي تتمثل في إجراءات والتسجيل والشهر هو حمايتها وضمان إستمراريتها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بوراس عيسى، توثيق الأعيان الوقفية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، جامعة العقيد أحمد دراية- أدرار-، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم السياسية، قسم الشريعة، 2010/2009، ص: 97 98. (بتصرف)

الختامة

تعتبر الأملاك العقارية الوقفية ذو مكانة لا تقل عن أهمية الأملاك الوطنية، وتتمتع بالخاصة والحماية القانونية

وذلك بما أولى لها القانون الجزائري من أهمية بالغة لمسألة الشكلية في الأوقاف بجردها وحمايتها من الضياع والإهمال والإستلاء عليها، وهي الدافع الأساسي الذي أسهم في إعطاء صورة واضحة لصياغة تقنين الأوقاف والذي أورد فيه مختلف الوسائل والآليات التي تحمل في طياتها تلك الحماية المقررة لها، وهناك جوانب أخرى للحماية غير مباشرة منها تلك المقررة في القوانين ويتجلى ذلك في إسترجاع الأملاك الوقفية المؤممة على سبيل المثال، لما لها من تأثير على الحياة الإقتصادية والإجتماعية للوطن.

غير أن التطورات العميقة التي عرفتها الدولة الجزائرية في الفترة الأخيرة، و التي مست كل المجالات لا سيما المجال الإقتصادي و الدخول إلى نظام إقتصاد السوق، أظهرت عجز القوانين المنظمة للعقار على مواكبة هذه المستجدات، و صار من الضروري تدخل الإرادة التشريعية لإعادة النظر في هذه القوانين وخاصة تلك النصوص القانونية التي يتضمنها الأمر 75/74 السالف الذكر و كذا المرسومين التنفيذيين 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بإعتبارها نصوص صدرت في مرحلة إنتقالية تميزت بنظام إقتصادي إشتراكى والتي كانت الدولة فيه بمثابة المحرك الرئيسي<sup>1</sup>.

في دراستنا التحليلية لموضوع توثيق الأملاك العقارية الوقفية وشهرها حاولنا تسليط الضوء على بعض المواضيع المتعلقة به في جانبه الإجرائي إستخلصنا إلى أن هذه الأخيرة بدأت في استعادت دورها الفعال الذي أوجد من أجله، وهو دفع عجلة التنمية بالمجتمع الجزائري والمساهمة في تطويرها، ومن جملتها أخر التعديلات التي مست قانون الأوقاف.

إن معرفة تاريخ بدأ اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية له أهمية كبيرة لما للرسمية من أهمية في إضفاء الحماية القانونية لها، لأن العقد الرسمي يتمتع بحجية مطلقة في الإثبات

<sup>1</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 138.



وذلك أن هذه الأخيرة أتت على فترتين، الأولى التطور التاريخي للرسمية قبل صدور قانون 91-10، والثانية كانت في الفترة التي تعقب صدور هذا القانون.

تختلف العقود الرسمية المثبة للعقارات الوقفية باختلاف جهة المكلفة بإصدارها، فهي إما أن تكون عقود توثيقية أو عقود شرعية وكلهما يعتبران من العقود التوثيقية وأيضا يمتازان بالطابع الرسمي لهذه العقود في الإثبات .

كما نرى كذلك أن المشرع الجزائري أبرز قيمة الرسمية والشهر في العقود المنشأة لتصرفات الوقفية خاصة المتعلقة بالعقارات وذلك تماشيا مع السياسة التشريعية للملكية العقارية، حيث أن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني والذي صرح به أنه المصدر الوحيد المنشىء للحقوق العينية، وذلك بالرجوع إلى النصوص القانونية الواردة في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان المرسوم 262-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 363-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم 123-93، إلا أن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا على الأراضي الممسوحة.

من خلال ماسبق ذكره تم إستخلاص بعض النتائج التي توصلنا إليها نذكر أبرزها:

- تطور أحكام الوقف عبر التاريخ بسبب الأعراف المتجددة والحضارات المتعاقبة منذ انتشار الإسلام بالمغرب الإسلامي ولم يكن وليد الحكم التركي.
- إن المشرع الجزائري لم يقيد الأملاك الوقفية بآلية معينة تثبتها وترك كل الوسائل للإثبات المقررة متاحة من القانون والشريعة الإسلامية.
- وفق المشرع الجزائري في مسألة الإشهاد المكتوب بجعله وسيلة إثبات لأنها مزجت بين الكتابة والشهادة وأكسبها حجية قانونية كونها من العقود الرسمية التي تستند في صحتها على شروط شكلية وإجرائية.
- أولى المشرع الجزائري أهمية قصوى للكتابة الرسمية فهو لم يكتف بكونها شرط للإثبات بل وأدرجها كشرط للإنعقاد.

- نظام الشهر العيني هو النظام الذي أخذ به المشرع الجزائري والذي يقوم على أساس مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.
- إستحداث آليات تنظيمية وقانونية إجرائية لتفعيل دور الأملاك الوقفية والتصرفات الواردة عليها
- وانطلاقا مما تقدم ذكره في الموضوع فإننا نرى ضرورة إبداء بعض المقترحات لتحسين مجال البحث العلمي كون أن هذا الأخير إجتهد شخصي لا يخلو من النقائص ونذكر منها:
  - إتمام عملية استرجاع الأراضي المغتصبة والمؤمنة وتفعيل نظام مسح الأراضي ليسهل جردها وإحصائها.
  - ضرورة الإستعانة بالتكنولوجيات الحديثة بلإعتماد على السجل العقاري الإلكتروني تفاديا للوقوع في الأخطاء، وكذا عصنة جهاز الحفظ العقاري وكل ميادين التي يكون ضمن سلامتها الشكلية.
  - إعادة النظر في المادة 16 من المرسوم 76-63 كونها تنقص من المبادئ التي كرسها القانون وهي استقرار المعاملات كونها تتيح للقضاء إعادة النظر فيها حتى بعد مضي أجل طويل.
  - ضرورة تفعيل الرقابة الشعبية على الأوقاف ودورها في المحافظة عليها من الضياع وحقهم في الشكوى عند حصول أي تجاوز يمس هذه الأوقاف.
  - حث المجتمع على تمنية الأوقاف من خلال تفعيل دور وسائل الإعلام لإستقطاب الأوقاف ونشر ثقافة ووقية متميزة .

## قائمة المصادر والمراجع:

أ- قائمة المصادر:

✓ القرآن الكريم:

✓ القوانين العادية:

- 1- القانون 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم. بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1426 الموافق لـ 04 مايو 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005.
- 2- القانون رقم 91-10، مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخ في 08 مايو 1991.
- 3- القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق
- 4- من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد، 52 المعدل والمتمم رقم بالقانون 08-14 المؤرخ في 21 يوليو، 2014 جريدة رسمية عدد 44 سنة 2008. (آخر تنسيق للوثيقة في 2018/03/15).

✓ الأوامر:

- 1- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.
- 2- الأمر 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 92، سنة 1975.
- 3- الأمر 76-105، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، 2014.

✓ المراسيم التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد، المؤرخ في 25 مارس 1976.

2- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 29، نشر في 13 ربيع الثاني عام 1396 الموافق ل 9 أفريل 1976.

3- مرسوم التنفيذي رقم 38198 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419، الموافق ل أول ديسمبر سنة 1988، المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

4- مرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2 صفر 1434 الموافق ل 16 ديسمبر سنة 2012، المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 5 صفر 1434 الموافق ل 19 ديسمبر 2012.

ب- قائمة المراجع:

❖ الكتب:

1- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه للنشر، سنة 2013.

2- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006

❖ البحوث الجامعية:

➤ رسالات الماجستير:

1- بوراس عيسى، توثيق الأعيان الوقفية في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري،

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة

وقانون، جامعة العقيد أحمد دراية- أدرار، -، كلية العلوم الإجتماعية والعلوم

السياسية، قسم الشريعة، 2010/2009

- 2- بوغالم أسماء، العقد التوثيقي كسند تنفيذي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، سنة 2019-2017.
- 3- سلطاني عبد العظيم، الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر، ماجستير القانون العقاري جامعة باتنة 1، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 1
- 4- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون العقاري، جامعة الإخوة منوري - قسنطينة -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2008/2007.
- مذكرات الماستر:
- 5- اسماعيل عباد، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، 2014/2013.
- 6- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011.
- 7- بن يحي فاطمة الزهراء، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العام المعمق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الملحق الجامعية، مغنية، قسم الحقوق، 2016/2015.
- 8- جودي ليلي، إثبات الملكية العقارية الخاصة بالعقود التوثيقية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف -مسيلة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، سنة 2019/2018.

- 9- حوة بلكل، توثيق الوقف في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الأحوال الشخصية، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، 2016-2017.
- 10- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج- بويرة-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2013.
- 11- سلمى بومعزة و حبارة فواتحية، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة العربي بن مهدي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، أم البواقي، الجزائر، سنة 2018/2019.
- 12- عبد الرزاق مبروكي، الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون خاص، تخصص قانون الأسرة، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجزائر، 2018/2019.
- 13- غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2016
- 14- قرعاني موسى، عقد الوقف وطرق إثباته في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، عقود ومسؤوليات، جامعة الجزائر 1 " بن يوسف بن خدة " كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013/2014.
- 15- مروش الخامسة، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، مسيلة، 2016/2017.

❖ المقالات العلمية:

- 1- حمداني هجيرة، إثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 03، المركز الجامعي مرسلني عبد الله - تيبازة-، الجزائر، 2021.
- 2- حمزة أحمد، عقد الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مجلة التراث، المديرية العامة للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 3، العدد 1.
- 3- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية - مستغانم - العدد الرابع، جوان 2016.
- 4- فراحي كوثر و براهيم عبد الرزاق، إجراءات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان، الجزائر، العدد 14
- 5- مجوج إنتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة الدفاتر السياسية و القانون، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-، الجزائر، العدد 05، 11 جوان 2011،
- 6- مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، جامعة جيلالي لباس سيدي بلعباس، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، سنة 2019.
- 7- مقني عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، جامعة ابن خلدون، تيارت.
- 8- ناجية قموح، الإيداع القانوني بالمكتبة الوطنية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الخامس عشر، سنة 2008.

❖ المراجع الأجنبية:





الفهرس

الصفحة	العنوان
	الآيات القرآنية
	الشكر والعرفان
	الإهداء
	قائمة المختصرات
<b>المقدمة</b>	
أ - هـ	المقدمة
<b>الفصل الأول</b>	
16	الفصل الأول: توثيق الأملاك العقارية الوقفية
16	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية
17	المطلب الأول: مفهوم العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية وشروطه
17	الفرع الأول: تعريف العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية
18	الفرع الثاني: شروط العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية
18	أولاً: صدور المحرر من موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة
19	ثانياً: أن يكون الموظف مختص بتحريرها من حيث نوعها ومن حيث مكان وزمان تحريرها
19	ثالثاً: مراعات الأوضاع القانونية في تحرير الورقة
21	المطلب الثاني: التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقارات الوقفية قبل وبعد صدور القانون 10-91
21	الفرع الأول: التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقارات الوقفية قبل صدور قانون 10-91
24	الفرع الثاني: التطور التاريخي للرسمية المشترطة في العقد المثبت للعقارات الوقفية بعد صدور قانون 10-91
25	المبحث الثاني: أنواع العقود الرسمية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية
26	المطلب الأول: العقد التوثيقي المثبت للأملاك العقارية الوقفية
26	الفرع الأول: شروط العقد المثبت للأملاك العقارية الوقفية

27	أولاً: الشروط الشكلية للعقد التوثقي المثبت للأموال العقارية الوقفية
28	ثانياً: الشروط الموضوعية للعقد التوثقي المثبت للأموال العقارية الوقفية
28	الفرع الثاني: البيانات الإلزامية في العقد التوثقي المثبت للأموال العقارية الوقفية
29	المطلب الثاني: العقد الإداري المثبت للأموال العقارية الوقفية
30	الفرع الأول: إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية
30	أولاً: إجراءات تخصيص ملكية القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية
34	ثانياً: إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية
34	الفرع الثاني: العقد الإداري المحرر في إطار تسوية وضع ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية
35	أولاً: طلب التسوية
36	ثانياً: تحرير العقد الإداري
38	ملخص الفصل الأول
<b>الفصل الثاني</b>	
40	الفصل الثاني: شهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية
41	المبحث الأول: إجراءات تسجيل العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية
41	المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها في العقد الرسمي للوقف
41	الفرع الأول: أن يكون مالا متقوما معلوما
41	أولاً: أن يكون مالا متقوما
42	ثانياً: أن يكون مالا معلوما
43	الفرع الثاني: أن يكون مالك ويكون قابل بطبيعته للوقف
43	أولاً: أن يكون الوقف مملوكا للواقف
44	ثانياً: أن يكون محل الوقف مشروعاً وقابلاً للوقف بطبيعته
45	المطلب الثاني: إيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل

45	الفرع الأول: البيانات اللازمة في الوثائق المودعة لدى مفتشية التسجيل
47	الفرع الثاني: الآجال القانونية لإيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل
49	المبحث الثاني: إجراءات شهر العقود الرسمية المثبة للأمالك العقارية الوقفية
50	المطلب الأول: إجراءات الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبة للأمالك العقارية الوقفية
51	الفرع الأول: قبول الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبة للأمالك العقارية الوقفية
52	الفرع الثاني: محل الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبة للأمالك العقارية الوقفية وآجاله
52	أولاً: محل الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبة للأمالك العقارية الوقفية
53	ثانياً آجال الإيداع القانوني لشهر العقود الرسمية المثبة للأمالك العقارية الوقفية
55	المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر العيني للأمالك العقارية الوقفية
55	الفرع الأول: إيداع وثائق الأملاك العقارية الوقفية لدى المحافظة العقارية
57	الفرع الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر العيني للأمالك العقارية الوقفية والآثار القانونية المترتبة عنه
57	أولاً: تنفيذ إجراءات الشهر العيني
59	ثانياً: الآثار القانونية المترتبة عن إجراءات تنفيذ الشهر العيني
62	ملخص الفصل الثاني
<b>الخاتمة</b>	
64	الخاتمة
67	قائمة المصادر والمراجع
74	الفهرس
77	الملخص

## الملخص:

إن نظام الوقف في الإسلام يمثل أحد مظاهر الرقي الحضاري للأمة الإسلامية، حيث تعتبر مؤسسة الوقف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت على مر العصور في بناء الحضارات الانسانية والاجتماعية في المجتمعات الاسلامية، وعليه أن الوضعية التي وصلت إليها الأوقاف في الوقت الحاضر يدعو الى ضرورة إحياءها والتفكير في كيفية الإستفادة منها، لذا نجد أن المشرع الجزائري منذ بداية التسعينات إهتم بهذه الثروة وذلك بإصداره لقانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف وما لحقه من نصوص قانونية أخرى وهذا بعد ما عانى هذا القطاع من التهميش وغياب الإطار التشريعي لفترة طويلة، واستحداث طرق لاسترجاع الأوقاف المؤممة والمسلوقة، مما يجعل هذه الدراسة الأكاديمية لبنة إيجابية لسد هذا الفراغ و توفير الأشخاص والمؤسسات المشرفة على الأوقاف ورجال القانون لإعادة تفعيل هذا القطاع الحضاري من جديد.

**الكلمات المفتاحية:** نظام الوقف – الإطار التشريعي – الأوقاف المؤممة.

### **Abstract:**

The endowment system in Islam represents one of the manifestations of the civilized advancement of the Islamic nation, as the endowment institution is considered one of the most important economic and social institutions that have contributed throughout the ages in building human and social civilizations in Islamic societies.

thinking about how to take advantage of it, we find that the Algerian legislator since the beginning of the nineties, took care of this wealth by issuing Law 91-10 of 27/4/1991 related to endowments and other legal texts that followed after this sector suffered from marginalization and the absence of the legislative framework for a period of time.

And the development of ways to recover the nationalized and looted endowments, which makes this academic study a positive contribution to fill this emptiness and enlighten the people and institutions supervising endowments and lawmen to reactivate this civilized sector again.

**Keywords:** the endowment – endowment institutions - the legislative framework – looted endowments.