

جَامِعِيَّةُ ابْنِ خُلْدُونِ تِيَارَت

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الموضوع:

منازعات إستغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية

مقدم ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص : علوم إدارية

وإشراف الدكتور:

ويس فتحي

من إعداد الطالبان:

– بن رابح حكيمة

– منزل يمينة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة ابن خلدون تيارت	– أ . سماحي خالد
مشرفا ومقررا	جامعة ابن خلدون تيارت	– د . ويس فتحي
مناقشا	جامعة ابن خلدون تيارت	– أ . قديري محمد توفيق

السنة الجامعية: 2015-2016



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلَ ﴿٢٦١﴾ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٦٢﴾﴾

— سُورَةُ الْبَقَرَةِ — آيَةُ ٢٦١





عرفا بفضلهما وإمتنانا لدعواتهما ومصادقا لقوله تعالى

"وقل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا ."

أهدي هذا العمل الى

"والدائي العزيزين"

وإلى كل أفرد عائلتي كل بإسمه

إلى من كانت بمثابة اختا لي يمينة

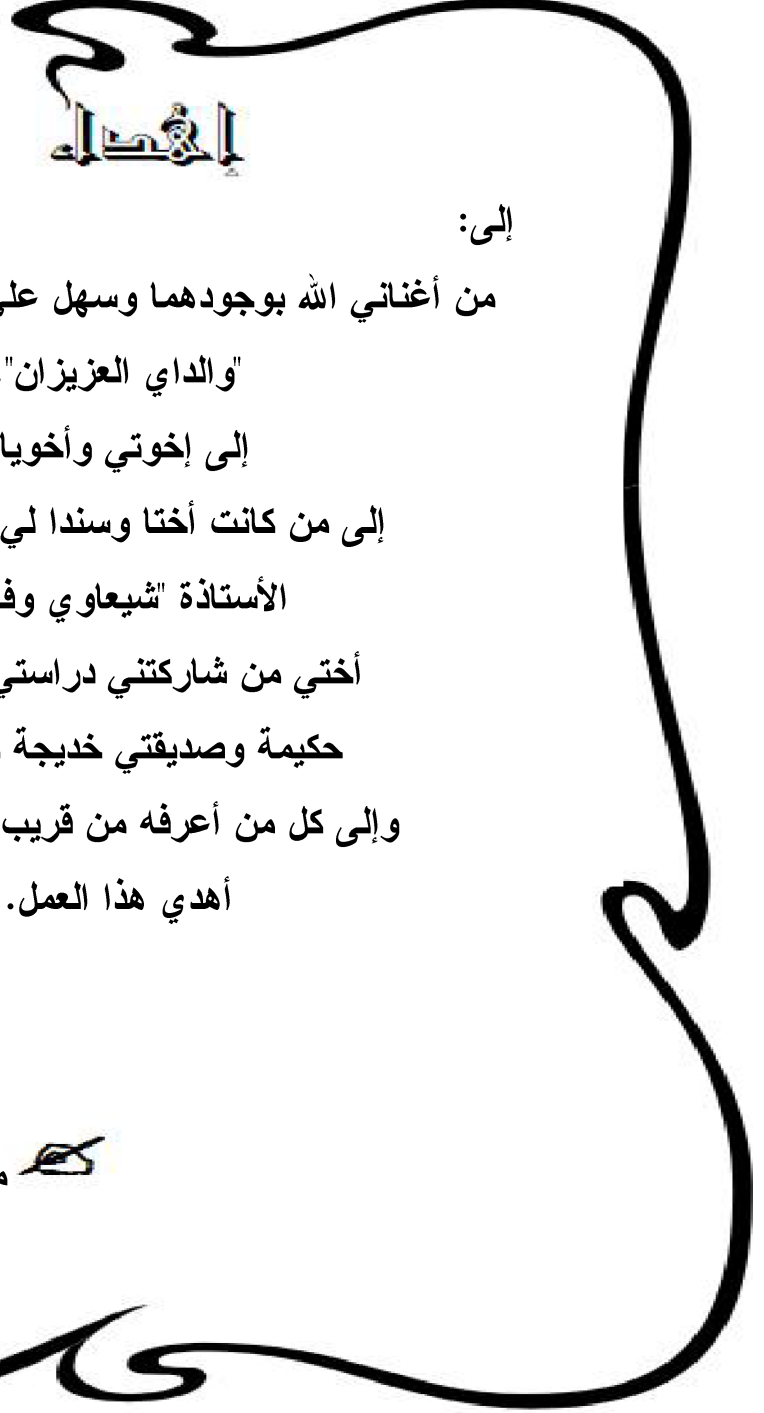
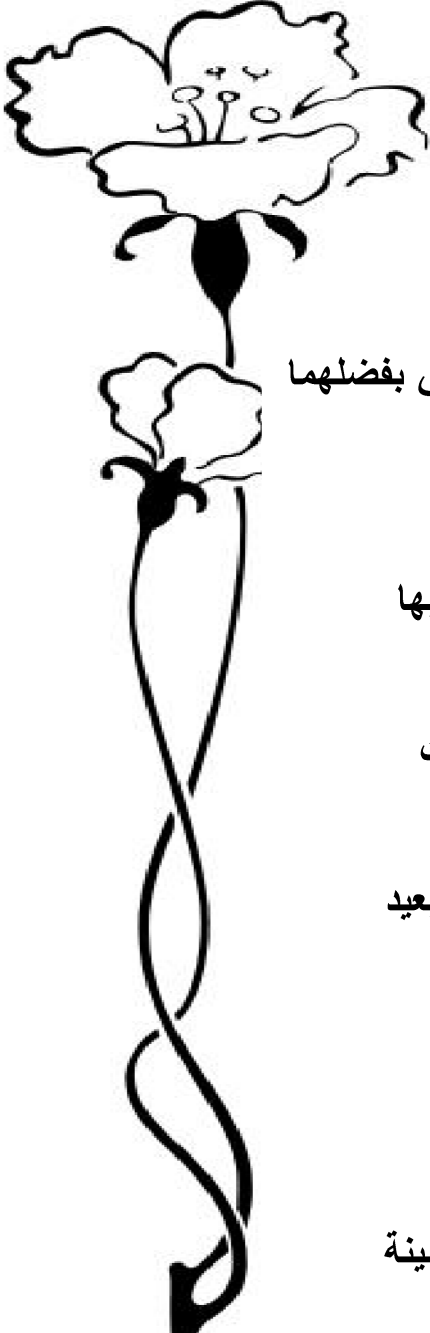
إلى أغلى أستاذة شيعاوي وفاء

وأعز صديقة مسعود خديجة

أخيرا الى كل من كان عونا لي ولو بكلمة

أهدي هذا العمل

حكيمة بن رابح 



إلى

إلى:

من أغناني الله بوجودهما وسهل علي الطريق بفضلهما

"والداي العزيزان".

إلى إخوتي وأخويا.

إلى من كانت أختا وسندا لي في غيابها

الأستاذة "شيعاوي وفاء".

أختي من شاركتني دراستي لسنوات

حكيمه وصديقتي خديجة مسعود.

وإلى كل من أعرفه من قريب أو من بعيد

أهدي هذا العمل.

منزول يمينة

كلمة شكر

مصداقا لقوله تعالى " وان شكرتم لازيدنكم " فالشكر أولا وأخرا لله تعالى.

و لا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتقدم بالاحترام والتقدير وكامل الامتنان للمشرف الدكتور

" ويس فتحي " الذي كان قدوتنا لنا وعونا في مشوارنا الجامعي.

كما نتقدم بالشكر إلى كل العاملين بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية تيارت والى

الأستاذة الخالدية بمكتبة المجلس القضائي.

والى كل أساتذة وطلبة كلية الحقوق والعلوم السياسية خاصة أساتذة وطلبة سنة ثالثة قانون

خاص وسنة أولى ماستر علوم إدارية.

قائمة المختصرات

ق.إ.م.إ قانون الاجراءات المدنية والادارية

ق.م القانون المدني

ج.ر الجريدة الرسمية

ص الصفحة

ق.ر قرار رقم



مقدمة



مقدمة

مقدمة :

يعد الوقف أحد الأعمال التي تكسب الإنسان الأجر بعد الممات ووجهه من أوجه الإنفاق التي أراد الله بها نيل الإنسان للبر لقوله تعالى في الآية 92 من سورة آل عمران " لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون. " ، فكان مصدر عطاء المحتاجين ومدخل قوت الفقراء والمساكين ومبنى العديد من المساجد ودور القرآن .

وعليه فقد اتسعت أهدافه وتعددت غاياته إلا أن المتفق عليه هو خروج الملكية من ذمة الواقف لله تعالى، بالإضافة إلى تعدد محل الوقف ليشمل المنقولات والعقارات ، فاحتلت هذه الأخيرة الحصة الكبرى من إجمالي الأوقاف في الدولة ، إلا أن الأملاك العقارية الوقفية عرفت جملة من الإشكالات منذ الاستقلال ، كعدم الاعتراف بها في كل من دستوري 1963 و 1976 نتيجة تبني النظام الاشتراكي من جهة ، والاهتمام بإصلاح ما خلفه المستعمر الفرنسي من جهة أخرى أدى هذا إلى جملة من التجاوزات و الخروقات التي لحقت الأراضي الوقفية ، فمع ظهور قانون الثورة الزراعية 71-73 أمت الأراضي لصالح صندوق الثورة الزراعية في الدولة وبما فيها الأراضي الوقفية كل هذا وذاك مس بالطابع الخاص للأوقاف إلى غاية صدور قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري مصنف الأملاك الوقفية في المادة 23 إلى جانب الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة معرفا إياها في المادة 31 على أن " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكةا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور . "

ولم يكتفي المشرع بتعريف الأملاك الوقفية بل أضفى الحماية الخاصة لها من خلال دسترة الأملاك الوقفية في أول دستور عرف توجه الجزائر نحو الانفتاح الاقتصادي من دولة اشتراكية لدولة رأسمالية تتبنى اقتصاد السوق في المادة 49 من دستور 1989 ، ثم تلاه التعديل الدستوري 1996 في المادة 52 التي نصت في فقرتها الثالثة على أن " الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها . " إلى غاية دستور 2016 لازالت الملكية الوقفية تحظى بالحماية الدستورية لها.

إلا أنه مع تنامي الأوقاف وازديادها ازدادت الحاجة إلى ظهور قوانين أخرى تدعم ذلك الصنف الذي اقره القانون 90-25 ، فعمل المشرع على إيجاد مجموعة من القوانين المنظمة للأوقاف ، ليكون استرجاع الأراضي الوقفية من الدولة أول خطوة لإصلاح المنظومة القانونية التي فتحت الباب أمام المشرع لإيجاد طرق تساعد على استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية بعيدا عن الأساليب التي كانت تستخدمها الدولة .



مقدمة

ومن ذلك ظهر القانون 91-10 الذي يعتبر الإطار العام لها ، ثم تلاه المرسوم 98-381 المؤرخ في لأول ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك ، وكذا جملة من المراسيم والقرارات التابعة

لها بالإضافة إلى التعديل الذي الحق بالقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف من خلال القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 حيث أدرج مجموعة من العقود المساعدة على استغلال الأملاك العقارية الوقفية وكذا القانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 .

فالوصول إلى هكذا طرق وأساليب لاستغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية لن يكون بالشيء الكثير أمام الأهداف التي تسعى الأوقاف بصفة عامة والأملاك العقارية الوقفية بصفة خاصة إلى تحقيقها ، وكذا الإشادة بالدور التنموي لها حيث لم يمحصر دورها فقط في الجانب الديني بل تعداه لتكون الأملاك العقارية الوقفية حلقة استثمارية خاصة تضاف إلى مجموع الاستثمارات التي لعبت دورا تنمويا فعلا في الدولة .

ورغم أن المشرع بين طرق استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية من خلال جملة القوانين والمراسيم المنظمة لذلك ، إلا أن ذلك لم يمنع من دخولها ساحة القضاء نتيجة المنازعات والإشكالات الناتجة عن سوء استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية ، إذ تعلق محل الوقف بالعقار هو ما دفع إلى إيجاد هذه الإشكالات ، ذلك أن جل القوانين المنظمة للوقف تحكم الأوقاف سواء كان محلها منقول أو عقار . ومن ذلك البحث عما يناسب استغلالها وإدارتها لا يخرج عن الإطار العام ، سواء من حيث استغلالها عن طريق مجموعة من العقود الخاصة ، أو تسييرها وإدارتها بإيجارها وذلك بالرجوع لكل من القانون المدني والتجاري وكذا مجموع من الهياكل المساعدة في إدارتها مع من تثبت له الولاية عليها ، أو خضوعها بطريقة غير مباشرة لبعض القوانين المنظمة للعقار ، ومن ذلك قانون التهيئة والتعمير ومختلف القوانين المعدلة والمتمة له والمراسيم المرتبطة به ، إلى جانب قانون التوجيه العقاري .

كل هذا التداخل في القوانين من شأنه أن يثير مجموعة من الإشكالات والمنازعات التي تعترضها ، ومن ذلك يتلخص الإشكال الرئيسي لهذه الدراسة في البحث عن أهم المنازعات والإشكالات المترتبة عن استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية ، إذ أن موضوع الدراسة لا يقتصر فقط في المنازعات التي يتطلب حلها اللجوء إلى القضاء والتي ينحصر أطرافها على المدعي والمدعى عليه، وإنما تتوسع لتشمل حتى الإشكالات أو الصعوبات التي لاقتها الأملاك العقارية الوقفية منذ الاستقلال لغاية الساعة والمتعلقة باستغلالها وإدارتها .

ومن هذا المنطلق يتم طرح الإشكالية التالية فيما تتمحور منازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية ؟.



مقدمة

إن ذلك لا شك أنه يدفعنا إلى طرح العديد من التساؤلات المتعلقة بهذا الإشكال لعل أهمها هو:

— هل اختلفت منازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية عن المنازعات التي ارتبطت بالعقار بصفة عامة ؟ وان كان ذلك صحيح فهل القضاء المختص بالنظر في المنازعات العقارية هو ذاته المختص بالنظر في منازعات استغلال وإدارة الاملاك العقارية الوقفية؟

— هل العقود التي استحدثها المشرع بشأن استغلال الأملاك العقارية الوقفية كانت كفيلة بان تحدد من تعرض الأملاك العقارية الوقفية إلى الغموض الذي لحق استغلالها قبل صدور التعديل القانوني 01-07 المتعلق بالأوقاف ؟ أم أن هذه العقود كانت ولا زالت مجرد نصوص قانونية اتبعتها البعض ولم يكثر لها البعض الآخر ؟ فما السبب في ذلك ؟

— ما هي أهم الإشكالات الناتجة عن استغلال الأملاك العقارية الوقفية ؟ ، والى أي حد تم الاعتماد عليها كطرق تساعد على استغلال الأملاك العقارية الوقفية ؟.

— إلى أي مدى تجسدت الحماية الدستورية للأوقاف عمليا ؟

ومن هنا طرح كل هذه التساؤلات للبحث في منازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية وكذا أهم الإشكالات أو الصعوبات التي تعترضها ذو أهمية خاصة تظهر في شقين :

— **الشق الأول :** يتوقف على أهمية إيجاد ما يتناسب مع استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية وكذا التطلع على الوسائل الحديثة في استغلالها وإدارتها والتي تتماشى مع ازدياد وتنامي الأوقاف ومنه الحفاظ على ديمومة الوقف من جهة ، والرابع الذي تدره هذه الأملاك العقارية الوقفية ، إذ تعتبر باب يفتح أمام تنمية العديد من القطاعات ، والعمل على حركية أموال الوقف للخروج بها من حالة الركود واستثمارها فيما يتناسب معها.

— **أما الشق الثاني** فيمكن في معرفة المنازعات أو الإشكالات التي تعترض الأملاك العقارية الوقفية ، ومن ذلك البحث عن إيجاد حلول للخروج منها وكذا معرفة القضاء المختص بالفصل في هكذا نوع من المنازعات التي أصبحت تحتل هامشا معتبرا في دفاتر القضاء .

بالإضافة إلى ما سبق فمن الدوافع التي المحفزة إلى اختيار هذا الموضوع هو التعرف على وجه آخر من أوجه الملكية في القانون ، والتي تختلف من حيث أثارها عن الحقوق التي تمنحها للمالك من حق الاستغلال التصرف وكذا الانتفاع ، فيما أن الملكية الوقفية هذه تمنحه حق الانتفاع بما فقط لاعتبار أن الملكية تنتقل لله تعالى .



مقدمة

— الرغبة في البحث عن المنازعات التي ينتجها سوء استغلال وإدارة الأملاك العقارية وكذا الوقوف عن أهم الإشكالات والصعوبات التي اعترضتها للخروج بحلول تتوافق وتنمية الأملاك العقارية الوقفية من جهة وكذا معرفة أهمية تدخل بعض القوانين المنظمة للعقار عموماً في تنظيم الأملاك العقارية الوقفية من جهة أخرى .

— الرغبة في إضفاء مرجع يتناول المنازعات التي يحدثها هذا النوع من الأملاك إلى جملة المراجع الموجودة والتي لا تخرج عن الإطار العام للأوقاف عموماً.

فبالرغم من الأهمية الكبرى للموضوع إلا أن جل الدراسات السابقة لم تخرج عن الإطار العام للوقف من إبراز المفاهيم المتعلقة بالوقف ، شروط الوقف وتضمن استغلال وإدارة الأوقاف على عموماً ومهما كان محلها منقول أو عقار ، إذ تفريد استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية وتعداد المنازعات المرتبطة بها لم يسبق وان تم التطرق إليها كدراسة قانونية في حدود علمنا .

غير أن ذلك كله ليس من شأنه أن يخفي الصعوبات التي تعترض عملية البحث من أهمها ندرة المادة العلمية القانونية المتعلقة بمنازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية على الرغم من أن المراجع بحجمها المتكاثف والمتعلقة بالأوقاف عموماً وقفت عاجزة عن سد النقص الملاحظ من حيث المراجع القانونية المتعلقة بمنازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الموقوفة إذ كلها تتحدث عن الأوقاف بصفة عامة .

فللوصول إلى ما يصبوا إليه البحث من تحديد أهم المنازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية تم الجمع بين المنهج الاستقرائي والتحليلي من خلال استقراء المواد المتعلقة بعقود استغلال وكذا القوانين والمختلف المراسيم المرتبطة بإدارة الأملاك العقارية الوقفية واستخراج أهم المنازعات والإشكالات التي تثار في هذا الصدد .

ومن أجل ذلك اقتضت طبيعة الدراسة تقسيمها إلى فصلين اثنين فصل تناول إشكالات عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية ، وفصل تناول منازعات المرتبطة عن إدارة الأملاك العقارية الوقفية مع تضمين كل من الفصلين لبعض الإشكالات أو المنازعات إذ تم الاعتماد على هذا التقسيم حتى يتم التمكن من تعداد أهم المنازعات والإشكالات التي ارتبطت باستغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية دون الوقوع في تكرار المصطلحات من جهة وكذا حتى يتم التطرق إلى الإشكالات وفي نفس الوقت المنازعات المتعلقة بعقود الاستغلال وكذا منازعات واعم الإشكالات إدارة من جهة أخرى إي الجمع بين الإشكالات والمنازعات في ذات الفصل



مقدمة

الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

المبحث الأول: إشكالات عقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي البور.

المطلب الثاني: الإشكالات الناشئة عن عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للحراب والإندثار.

الفصل الثاني: المنازعات منازعات المترتبة عن إدارة الأملاك العقارية الوقفية.

المبحث الأول: منازعات الولاية على الأملاك العقارية الوقفية.

المطلب الأول: طرق الولاية على الأملاك العقارية الوقفية.

المطلب الثاني: منازعات متولي الأملاك العقارية الوقفية.

المبحث الثاني: منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية.

المطلب الأول: الإشكالات المترتبة عن طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية.

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن إيجار الأملاك العقارية الوقفية.

الفصل الأول
الإشكالات الواردة عن
عقود استغلال الأملاك
العقارية الوقفية

المبحث الأول: الإشكالات المترتبة عن عقود

استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

المبحث الثاني: الإشكالات التي يثيرها تطبيق عقود

استغلال الأراضي العمرانية الوقفية



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



تمهيد

تثير عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية إشكالات عديدة فرضتها الطبيعة الخاصة والحساسية للوقف وكذا محل الوقف من جهة أخرى ، إذ المتطلع في الأوقاف يجد أن الأملاك العقارية الوقفية تعتبر الأكثر شيوعا ومن ذلك الأراضي باختلاف أنماطها ، فمن المعترف عليه أن العقار في الجزائر عرف نوعا من الجمود أو القصور إن صح القول من جانب القوانين المنظمة له وكذا الأوقاف هي الأخرى عانت التهميش خصوصا في الفترة الممتدة من الاستقلال إلى غاية صدور قانون ينظم الملكية العقارية وأول قانون للأوقاف.

فسعيا منه لإصلاح المنظومة القانونية سارع المشرع إلى استحداث عقود لاستغلال الأملاك العقارية الوقفية. بموجب القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والنتم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، حيث اختلفت هذه العقود باختلاف الأرض الوقفية (إذا كانت أرض فلاحية أو موجهة للفلاحة ، أرض مبنية أو قابلة للبناء ، أرض خربة أو معرضة للاندثار) .

غير أن ذلك لم يفي بالغرض إذ لازال استغلال الأملاك العقارية الوقفية يطرح بعض الإشكالات التي فرضتها العقود المستحدثة. بموجب القانون 07/01 وهذا ما سيتم تحديده في هذا الفصل من خلال دراسة أهم إشكالات عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية في مبحثين على النحو التالي :

المبحث الأول: إشكالات المترتبة عن عقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية .

المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي البور.

المطلب الثاني: الإشكالات الناتجة عن عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأرض البور.

المبحث الثاني: الإشكالات التي يثيرها تطبيق عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية.

المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للخراب والاندثار .

المطلب الثاني: الإشكالات الناشئة عن عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للخراب والاندثار.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



المبحث الأول: إشكالات المترتبة عن عقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

يعد العقار الفلاحي أحد الرهانات التي تتركز عليها الدولة للخروج من هاجس الربيع البترولي والتوجه نحو فتح مجال للاستثمار في الأراضي الفلاحية الوقفية إذ لا يخفى أن أغلب الأراضي الوقفية هي ذات طابع فلاحي.

غير أنه لا يمكن تصور أن تكون هذه الأراضي في مجملها صالحة للزراعة ، مما دفع بالمشرع للتوجه نحو إيجاد عقود تنظم الأراضي الفلاحية أو الصالحة للزراعة إن صح القول ، وكذا عقود تساعد في استغلال الأراضي البور ، ومن ذلك أوحد كل من عقدي المزارعة والمساقاة فيما يخص الأراضي الزراعية أو المشجرة ، وعقد الحكر فيما يتعلق بالأرض البور* .

فالوقوف على حقيقة كل منها يوضح مجموعة من الإشكالات التي فرضتها هذه العقود في حد ذاتها بشأن إستغلال الأراضي الفلاحية وعليه سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي : **المطلب الأول** : عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأرض البور أو العاطلة عن البناء. أما **المطلب الثاني**: الإشكالات الناتجة عن عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة أو الأرض البور.

المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأرض البور.

إن التعرض إلى الإشكالات المترتبة عن كل من عقدي المزارعة والمساقاة بالنسبة للأراضي الصالحة للزراعة وكذا عقد الحكر بالنسبة للأرض البور يقتضي الأمر أولاً الوقوف على تحديد مفهوم كل من هذه العقود على حدى في هذا المطلب الذي احتوى على فرعين اثنين فالفرع الأول : خصص لعقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة ، أما الفرع الثاني: فتناول عقد استغلال الأراضي البور .

الفرع الأول:عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة

سعى المشرع لإيجاد عقود تساعد في استغلال واستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية الصالحة للزراعة بحسب طبيعة الأرض عما إذا كانت زراعية أو مشجرة فأوجد كل من عقدي المزارعة والمساقاة .

* : مجموع هذه العقود نظمها التعديل 01-07 الذي الحق بالقانون 91-10 .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



أولاً: عقد المزارعة:

1- تعريف عقد المزارعة* :

عرف المشرع عقد المزارعة في نص المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01 على انه " يمكن أن تستغل وتستثمر وتمنى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضاً زراعية أو مشجرة بأحد العقود التالية:

أ - عقد المزارعة: ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد....»

فمن نص المادة نستنتج أن عقد المزارعة يقصد به إعطاء أرض غير مستغلة إلى المزارع من أجل استغلالها والانتفاع بها وذلك بمقابل يكون متفق عليه بين الطرفين عند إبرام العقد.

2- طبيعة عقد المزارعة :

تظهر خصوصية عقد المزارعة في أن له جانبين ، فمن جانب أول فهو يشبه عقد الإيجار من حيث أن أحد أطرافه يقوم بالانتفاع بأرض مملوكة وذلك بمقابل ، ومن جانب آخر فهو يشبه عقد الشركة من انه ينشئ مساهمة في الإنتاج المحصول

* : يقصد بعقد المزارعة : [دفع الأرض لمن يزرعها أو يعمل عليها والزرع يكون بينهما ، روي عن ابن عرفات " كنا نرى المزارعة باسا حتى سمعتا رافع بن خريج يقول : نهي رسول الله صلى الله عليه وسلم عنها وقال جابر نهي رسول الله صلى الله عليه وسلم عن المخابرة والمخابرة تأخذ معنى المزارعة وهي مشتقة من الخبار ، وهي الأرض اللينة وقبل المخابرة معاملة أهل خيبر حيث روى البخاري عن جابر قالو كننو يزرعوها بالثلث والربع والنصف ، فقال النبي عليه الصلاة والسلام " من كانت أرضاً فليزرعها أو يمنحها ، فان لم يفعل فليمسك أرضه " ، انظر في ذلك المغني ويلاه الشرح الكبير للإمامين: موفق الدين ابن قدامي وشمس الدين ابن قدامي المقدسي، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع (بيروت -لبنان-)، سنة 1937 الجزء الخامس، ص: 554.

- فلما فتح الرسول عليه الصلاة والسلام خيبر اشترط عليهن حين حاصرهم أن له الأرض وكل صفراء وبيضاء ، فقال أهل خيبر نحن أعلم بالأرض منكم فأعطيناها على أن لكم نصف الثمرة ، فأعطاهم إياها رسول الله صلى الله عليه وسلم بشرط ما يخرج منها من ثمر أو زرع ومضى على ذلك كل من الصحابة رضوان الله عليهم من بعده " انظر في ذلك : رواس قلنجي في موسوعة فقه عمر ابن الخطاب ، مكتبة الفلاح الكويت ، الطبعة الأولى 1981 ، ص 605.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

بين المالك وأرضه ، وبين المزارع وعمله ، يخول للمالك حصة من المحصول المنتج تتفاوت قيمتها إما بالزيادة أو النقصان تبعاً لما أنتجته الأرض من المحصول.

ومن ذلك نصل إلى أن من خصائص المزارعة مايلي :

1 — إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض.

2 — لشخصية المزارع اعتباراً في عقدها .

3 — أن الأجرة فيها عبارة عن حصة من المحصول¹.

3 — أركان عقد المزارعة :

لقيام عقد المزارعة لا بد من توافر مجموعة من الأركان:

أ — أطراف عقد المزارعة :

يقتصر أطراف عقد المزارعة على الوقف، والمزارع ، فيشترط في الواقف تمتعه بالشخصية الاعتبارية أي أن يتمتع بالأهلية القانونية في الحدود التي يمنحها له القانون ، كما يشترط في المزارع أيضاً أن يكون أهلاً لممارسة التصرفات المتعلقة بذلك فلا يكون مميزاً أو ناقص أهلية أو عديمها ، كما يشترط فيه احترافه لعمل الزراعة².

ب — المحل: يتعدد المحل في عقد المزارعة كالأتي:

— الأرض الموقوفة: ينبغي فيها:

— أن تكون الأرض صالحة للزراعة.

¹ رامول خالد : الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2006 ، ص 138.

² :مطماطي سعاد ، قوسم فايزة : الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس علوم قانونية وإدارية ، المركز الجامعي تيسمسيلت ، سنة 2009 – 2010 ، ص 92.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



— أن تكون الأرض معلومة وذلك بتبيان موقعها ومساحتها وكل ما يتعلق بالأرض .

— أن تسلم الأرض خالية من كل ما من شأنه أن يمنع زراعتها.

— البذر: ويشترط فيه مجموعة من الشروط:

— بيان الجهة التي يصدر عنها البذر سواء من صاحب الأرض ، أو مناصفة بين الطرفين على الرغم من أن المشرع اتجهت نيته إلى أن يكون البذر على المزارع باعتبار أن الأرض سلمت له لزراعتها.

— بيان مقدار البذر أي تعيينه تعييناً منافياً للجهالة الفاحشة به ، إذ يعتبر البذر من المثليات مما يتطلب تعيينه بمقداره ونوعه وجودته ، فإذا لم يتفق على درجة الجودة يقدم صنف متوسط.

— بيان المنفعة العقود

— المزرع

— المدة: يشترط في العقد:

أن يكون محدد المدة ويرجع في تحديدها لعقد الوقف وبحسب ما اتفق عليه الطرفان يبرم عقد المزرعة لمدة متفق عليها بين أطراف العقد ابتداء من تاريخ المزايدة ، قابلة للتجديد لموسمين أو ثلاثة حسب طبيعة الأرض* .

— تحديد الأجر والمقابل من الانتفاع بالزرع¹.

* : المادة 04 من دفتر الشروط الخاص بعقد المزرعة.

¹ : حطبي خيرة : عقود استثمار واستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية المستحدثة بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، مذكرة نخرج لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري وزراعي ، جامعة سعد دحلب البليدة سنة 2005 ، ص 18-19.



الفصل الأول:

الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



ج - السبب :

يجب أن يكون السبب أو الدافع لإبرام العقد مشروعاً غير مخالف للنظام لعام والآداب العامة بان لا تتم المزارعة فوق أرض بشكل غير مشروع أي كأن يتم زراعة المخدرات مثلاً ، أو أن يتم صرف الربيع الذي تنتجه الأرض من وراء العقد على أغراض غير مشروعة* .

د - الشكل :

لم يشترط المشرع في عقد المزارعة أن يكون عقداً شكلياً إذ يعتبر عقد المزارعة عقداً رضائي يتعقد بمجرد تطابق الإيجاب والقبول، لكن عند الرجوع للقواعد العامة نجد أنه نص في المادة 53 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري حيث نص على أن: «...يمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية» ، إذ تعتبر هذه المادة استثناء لما ورد في المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني* ، مما يتضح عليه أن الرسمية محددة للإثبات فقط وليس ركناً يترتب عن تخلفها بطلان العقد.

4- الالتزامات التي يفرضها عقد المزارعة :

أ- التزامات المستثمر :

يلتزم المتعامل المتعاقد ب :

- يمنع على المستثمر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة.
- يلتزم المستثمر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن استغلاله الأرض الوقفية .
- يجب للمستثمر أثناء عملية الزرع الالتزام بعدم تغيير نوع الزرع المتفق عليه.

* : نصت المواد 97 98 من القانون المدني الأمر 58/75 المؤرخ في 326 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم على ركن السبب الذي يجب توفره في العقد وحددت في المواد 97 منه على وجوب أن يكون السبب مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة ، كما حددت في المواد 98 على أن لا يكون السبب سوريا .

*: الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

- أن يتحمل المستثمر لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.
- يجب على المستثمر إشعار المصلحة المتعاقدة بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة للتقييم للقيام بمهامها المنصوص عليها في المادة أدناه.
- أن يحرص المستثمر على نقل حصة المصلحة المتعاقدة من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي للمصلحة المتعاقدة
- يلتزم المستثمر باحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة.

بالإضافة إلى الالتزامات التي يفرضها الوقف والتي من بينها

- يقع على المستثمر تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير الاستهلاك فيها.
- لا يمكن للمستثمر أن يؤجر تأجيرا فرعيا أو يستثمر استثمارا فرعيا، أو يتنازل عن حقه في عقد المزارعة إلا بالإذن الكتابية من المصلحة المتعاقدة، وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري لهذا العقد دون أية إجراءات قضائية .
- يلتزم المستثمر بتأمين الأرض الوقفية المستثمرة من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الاستثمار، بحيث يكون التعويض مقسما حسب نسبة الحصص المتفق عليها.

ب - التزامات المصلحة المتعاقدة:

بالمقابل يفرض العقد على المصلحة المتعاقدة هي الأخرى مجموعة من الالتزامات منها:

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد المزارعة مع المتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزارع.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الأرض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزارع.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد¹.

¹ : المادة 10 من عقد المزارعة، « انظر الملحق رقم 01 الخاص بعقود استغلال الأملاك العقارية والوقفية ودفاتر الشروط الخاصة بهم، ص 78.



ثانيا :عقد المساقاة

1 — تعريف عقد المساقاة

عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة في القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف في المادة 26 مكرر 01 على انه : " ... عقد المساقاة : إعطاء الشجر لاستغلال لمن يصلحها مقابل جزء معين من ثمره .".

فمن خلال نص المادة نجد أن المشرع في تعريفه لعقد المساقاة اقترب في ذلك من التعريف الوارد في الشريعة الإسلامية*، مثلما هو عليه الأمر في نفس المادة حيث أورد مصطلح (... إعطاء الشجر...) دون أن يبين نوعية الشجر إذا كان من النخيل ، أو الكرم ، أو إلى غير ذلك من أنواع الشجر وما في حكمه ، على أن يقوم الطرف الآخر بكل عمل من شاته استصلاحه ورعايته ، وسقيه ، وعنايته عناية الرجل العادي.

فحق الإجارة أو حق المساقاة هو [حق عيني يخول لصاحبه الانتفاع بعقار مملوك للغير وذلك مقابل أجره معينة لمدة تتراوح ما بين 15 سنة كحد أدنى و91 سنة كحد أقصى . ولذا يعد من الإيجارات طويلة المدة]¹.

2 — أشكال عقد المساقاة :

يأخذ عقد المساقاة ثلاثة أشكال 03 أشكال :

— الشكل الأول : المساقاة بجزء مشاع من المنتوج ويأخذ احد الصيغتين

➤ الصيغة الأولى: التعاقد على توفير أدوات السقي مقابل جزء من المنتوج :

* يعرف عقد المساقاة وفق أحكام الشريعة الإسلامية بأنه [بدفع الرجل شجره إلى آخر ليقوم بسقيه وعمل سائر ما يحتاج إليه بجزء معلوم له من ثمره ، ويتخذ عقد المساقاة عدة صيغ أو ألفاظ فيقال عاملتك وفالحتك واعمل في بستاني حتى تكمل ثمرته ، وأصح يلفظ المعاملة لقوله في الحديث " عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها وتجوز المساقاة في النخل والشجر والكرم بجزء معلوم يجعل للعامل من ثمره .] انظر في ذلك المغني وطلبه الشرخ الكبير للإمامين: موفق الدين ابن قدامى وشمس الدين ابن قدامى المقدسي، مرجع سبق ذكره ، ص: 554.

¹ بن رقية يوسف : شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، سنة 2001 ، ص: 160.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

في هذه الصيغة تقوم إدارة الوقف بالتعاقد مع احد الشركاء على أن يقوم العامل بسقي المنتجات الزراعية المزروعة في ارض الأوقاف ويكون ذلك بتوفير أدوات السقي مقابل حصة المنتج يتم تقديرها مسبقا عند التعاقد تكون في الحدود النصف أو الربع ، ويمكن للطرفي العقد تضمين شرطا جزائيا في حالة تقصير أو تفريط بشروط العقد مما يترتب ضرر على الوقف أو عامله .

➤ الصيغة الثانية: التعاقد على سقي منتجات الزارعين

في هذه الحالة تكون الإدارة الأوقاف ممثلة في ناظر الوقف ، فهي العامل والساقي بحيث توفر أداة السقي ، وتتعقد مع جيرانها من الفلاحين ، مقابل جزء من الغلة ، اذ يكون ذلك على مراحل بحسب قدرة الإدارة وتخطيطها لمثل هذا النوع من الدعم لمداخيلها المالية¹.

— الشكل الثاني: المساقاة باجرة: ويأخذ هو الآخر صيغتين:

➤ الصيغة الأولى: المساقاة على ارض الوقف مقابل أجرة :

في هذه الحالة تتعاقد إدارة الأوقاف مع شريك اقتصادي يقوم بعملية سقي المزروعات في المدة المعلومة على أن يأخذ مقابل ذلك أجرة تحدد عند العقد.

➤ الصيغة الثانية: سقي منتجان المزارعين مقابل أجرة:

ويكون ذلك بالتعاقد للقيام بعملية سقي منتجات الفلاحين الزراعية مقابل أجرة محددة لدورة أو لدورات ، على أن الإدارة الأوقاف تتحصل على أدوات السقي من خلال الاستفادة من المشاركة مع المستثمر إما عن طريق المشاركة المنتهية بالتملك ، أو قرض يتضمن شراء أدوات السقي الحديثة على أن يسدد بالزيادة على ثمنه الأصلي.

— الشكل الثالث: الاستفادة من دعم الدولة:

في هذا الشكل تستفيد إدارة الأوقاف من دعم الدولة لتطوير الفلاحة بحيث تمنح مساعدات على اختلاف أنواعها سواء كان الدعم مالي ، أو بالعتاد ، و بحفر الآبار ، وإعدادها للفلاحين المالكين للأراضي الزراعية . فالبحث عن أفضل الوسائل للري لاشك انه يساهم في التنمية مما يساعد في الحصول على المنتج أو ريع تسدد به حاجاتها .

¹ : شرون عبد العزيز : أساليب استثمار الوقف في الجزائر ، مقالة من مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية ، للحد الثامن ، أغسطس 2014 ، ص160.



3 – أركان عقد المساقاة :

- أن يكون النقل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد.
- أن يكون نصيب العامل من الشجر معلوما.
- تحمل المالك أو القائم على الأرض الخربة المرتبطة بالأرض.
- جواز أن يدفع صاحب الأرض أرضه لأخر ليقوم بغرسها وسقيها وإصلاحها بمقابل حصة عينية محددة اتفاقاً¹.

4 – الالتزامات المترتبة عن عقد المساقاة :

يرتب عقد المزارعة التزامات تقع على عاتق المتعامل المتعاقد (المستثمر) ، والمصلحة المتعاقدة

أ – الالتزامات المتعامل المتعاقد (المستثمر)

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مساقى في مجال المساقاة ، يجب على المستثمر القيام بما يلي :

- يمنع عليه إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة.
- يلتزم بإجراء الإصلاحات الناتجة عن استغلاله الأرض الوقفية المشجرة
- أن يتحمل لوحده مصاريف العناية بالأشجار وخدمتها وسقيها وجني ثمارها وتخزينها إلى غاية بيعها.
- يجب على المستثمر إشعار المصلحة المتعاقدة بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة للتقييم للقيام بمهامها المنصوص عليها في المادة أدناه.
- أن يحرص على نقل حصة المصلحة المتعاقدة من المحاصيل لبيعها في الأماكن المخصصة لذلك ، إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي للمصلحة المتعاقدة .
- حراسة الأرض الوقفية المشجرة وحمايتها والدفاع عنها أثناء مدة العقد.
- احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال استغلال الأراضي المشجرة.
- احترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة².

¹ : بوناصور حضرة : النظام القانوني للوقف وفق التعديلات القانونية ، مذكرة نخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2005 – 2008 ، ص 09.

² : المادة 10 من عقد المساقاة ، " انظر الملحق رقم 01 الخاص بعقود استغلال الأملاك العقارية والوقفية ودفاتر الشروط الخاصة بهم ، ص 81.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



ب — التزامات المصلحة المتعاقدة

تلتزم المصلحة المتعاقدة ب:

- إبرام عقد المساقاة مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزداد
- تسليم الأرض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزداد.
- تمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الأرض المشجرة الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد¹.

الفرع الثاني: عقد استغلال الأراضي البور أو العاطلة عن البناء

حفاظا على خصوصية الوقف بأن لا يجوز التصرف فيه ببيع عمده المشرع إلى استحداث عقد الحكر لاستغلال واستثمار وتنمية الأرض البور أو العاطلة عن البناء.

أولاً: عقد الحكر

1 - تعريف عقد الحكر

نص المشرع في المادة 26 مكرر 01 من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على انه :

" يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حصة في الانتفاع بالبناء و / أو الغرس وتوزيعه خلال مدة العقد مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991 والمذكورة أعلاه."

فالمقصود من عقد الحكر هو [عقد يكسب المحتكر حقا عينيا على الأرض الموقوفة يخوله الانتفاع بإقامة بناء عليها أو لاستعمالها للغرس أو لأي غرض آخر وذلك في مقابل أجره معينة وبمقتضاه يدفع المحتكر أجره ويستمر منتفعا بالعين سواء كانت مبنية أو بها غرس أو لا]².

¹ : المادة 09 من دفتر الشروط الخاص بعقد المساقاة .

² : عباس عبد الحليم حجر: شهر التصرفات العقارية، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، بدون ذكر سنة الطبع، ص24.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

كما يمكن أن يطلق عليه عقد إجارة ويقصد بها استبقاء ترض موقوفة مقررة للبناء وللغراس بمقتضاه المحتكر يدفع أجرة سنوية أو شهرية¹.

2- الأحكام التطبيقية لعقد الحكر :

- أن تكون الأرض محل العقد أرضا عاطلة.
- تخصيص جزء من هذه الأرض العاطلة أو البور للبناء أو الغرس.
- تحديد مدة العقد.
- أن يلتزم المحتكر بدفع المبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد وبدفع إيجار يحدد في العقد.
- قد يستفيد المحتكر خلال مدة العقد من الانتفاع بالبناء أو الغرس.
- للمحتكر توريث حقه في الانتفاع خلال نفس مدة العقد
- إلحاق البناء أو الغرس على أرض الوقف بالأرض الموقوفة وفق نص المادة 25 من القانون 10/91 التي تقضي بأنه " كل تغيير يحدث بناء أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير وتسري الحالات المخالفة لأحكام هذه المادة عن طريق التراخي وللسلطة المكلفة بالأوقاف طبقا لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه"².

ثانيا: الالتزامات المترتبة عن عقد الحكر

أ- التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر القيام ب :

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر.
- إجراء الإصلاحات الناتجة عن استغلال الأرض الوقفية .
- المحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك ويقوم بحراستها وحمايتها والدفاع عنها أثناء مدة العقد.

¹ محمد كمال مرسي: شهر التصرفات العقارية (التسجيل والقيود)، دار المنشورات القانونية لبنان، بيروت — الطبعة الثانية، سنة 1939 ص 110.

² : نادية بوخرص : الآثار القانونية للتصرف الوقفي في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج ماجستير (قانون عقاري وزراعي)، جامعة سعد دحلب البلدة ، سنة 2005 ، ص 64.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

- احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال استغلال الأراضي الفلاحية .
- ملزم بالتصريح للمؤجر بنوعية النشاط الفلاحي الذي يمارسه على الأرض الوقفية الفلاحية .
- دفع قيمة الإيجار السنوي في بداية كل سنة.
- يجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض الوقفية وعدم تشييد بنايات إلا ما كان ضرورة ملزمة لطبيعة النشاط الفلاحي المصرح به وباتفاق مسبق على ذلك¹.

ب - التزامات المصلحة المتعاقدة

تلتزم المصلحة المتعاقدة ب:

- إبرام عقد الحكر مع المتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزارد.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الأرض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسي عليه المزارد.
- تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الأرض العاطلة الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد².

ثالثا: انتهاء حق الحكر :

ينتهي حق الحكر في الحالات التالية :

- 1- انتهاء اجله القانوني .
- 2- بوفاة المحتكر قبل أن يبني أو يغرس إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر.
- 3- زوال صفة الوقف على الأرض المحكرة إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب رجوع الواقف في وقفه أو انقضاء مدته³.

¹: المادة 07 من عقد الحكر، انظر في ذلك الملحق رقم 01 الخاص بعقود استغلال الأملاك العقارية والوقفية ودفاتر الشروط الخاصة بهم، ص 84.

²: المادة 09 من دفتر الشروط الخاص بعقد الحكر.

³: مدحت محمد حسيني : إجراءات الشهر العقاري وفق آخر التعديلات ، دار المطبوعات الجامعية — الإسكندرية — سنة 1992 ، ص 116 .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



المطلب الثاني: الإشكالات الناتجة عن عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأرض البور

ترتب عن عقود استغلال الأراضي الفلاحية مجموعة من الإشكالات التي يمكن إنجازها في هذا المطلب في فرعين ، الفرع الأول : الإشكالات المترتبة عن تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية، والفرع الثاني : إشكالية القضاء المختص بالفصل في منازعات عقود استغلال الأراضي الفلاحية.

الفرع الأول : الإشكالات المترتبة عن تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية

تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية يمكن أن يثير مجموعة من الإشكالات تم إنجازها في جزئيتين ، الجزئية الأولى تتعلق بإشكالية أو صعوبة تطبيق هذه العقود في حد ذاته ، أما الجزئية الثانية فتتعلق بإحلال أحد أطراف العقد بالتزامهم المشروطة بموجب هذا العقد.

أولا : صعوبة تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية

— ان الوقوف على صعوبة تطبيق العقود المستحدثة بموجب القانون 07/01 المعدل للأوقاف والمتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية لاشك انه يدفعنا إلى البحث أولا عن اعتماد هذه العقود ، فمن خلال البحث والمقابلات التي جرت مع مدير مصلحة الإرشاد والتوجيه ، وكذا وكيل الأوقاف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية وجد أن هذه العقود غير مطبقة نهائيا في الولاية وذلك لأنه لا يوجد أراضي وقفية فلاحية تستغل عن طريق هذه العقود .

مما يعني بان استعمال هذه العقود يختلف من منطقة لأخرى بحسب طبيعة الأرض الموقوفة إذ يوجد من المناطق من تجهل حقيقة هذه العقود وذلك بالنظر إلى أنها لا تحوي على أراضي فلاحية وقفية ومن ذلك استعمال هذا نوع من العقود مغيب تماما واقعيا لديها¹.

— صعوبة تحديد القانون المنظم لهذا النوع من العقود إذ تعتبر عقود استغلال الأراضي الفلاحية من الإيجارات الخاصة أي عقود إيجار خاصة تختلف عن عقد الإيجار العادي والتي تنظم فقط الأملاك العقارية الوقفية ، ومن ثمة تطرح مشكلة أي من المرسومين يحكم هذا نوع من الإيجارات هل أحكام المواد التي تنظم إيجار الأوقاف² في المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد

¹: مدير مصلحة الإرشاد والتوجيه ، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية تيارت ، يوم الاربعاء ، الساعة 9:30 .

² : انظر في ذلك للمواد من 22 للمادة 30 من المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفية ذلك.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك ؟ ، أم باعتبار أن محل العقد هو ارض فلاحية فيعني هذا أنها تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؟

ثانيا : إخلال أطراف العقد بالتزامهم :

طبقا للقواعد العامة فان العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ، ولا تعديله الا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقرها القانون¹.

ومن ذلك إخلال أطراف العقد بالتزامهم من شأنه أن يربط منازعة سواء كانت بإخلال المصلحة المتعاقدة بالتزامها أو المتعامل المتعاقد بالتزاماته المتفق عليها. بموجب العقد كالقيام بإيجار هذه الأراضي من الباطن دون الرجوع إلى اخذ رأي المؤجر أو التصرف فيها بالقيام بما يضرها².

الفرع الثاني : إشكالية القضاء المختص بالفصل في منازعات عقود استغلال الأراضي الفلاحية.

لم يسبق وان حددت القوانين المتعلقة بالأوقاف منازعات المرتبطة بها ، غير انه يمكن تصور أن تحدث منازعات بين المستفيدين من الأرض ، أو فيما يخص توزيع ريع الوقف بين المستحقين ، وكذا الإخلال بالتزامات العقد . فكلها وغيرها من المنازعات التي تثار بشأن تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية من شأنه أن يثير مشكلة أي من القضاء العادي أو الإداري مختص بالفصل في هذا النوع من المنازعات. وعليه لتحديد أي جهة من جهات القضاء لها الولاية في الفصل في هذه المنازعات يتطلب الأمر أولا معرفة الاختصاص النوعي والإقليمي ، فالمشرع في قانون الأوقاف 10/91 حدد الاختصاص الإقليمي فيما أبقى الاختصاص النوعي يسوده نوع من الإبهام ، ومن ذلك أما فيما يتعلق بعقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية فعند دراسة دفاتر الشروط المتعلقة بهذه العقود نجد أنها تشير إلى أن المنازعات المتعلقة بهذه العقود يتم النظر فيها في القضاء المختص .

¹ : المادة 106 من المادة القانون المدني .

² : حطبي خيرة : عقود استثمار واستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية المستحدثة بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المرجع السابق ذكره ، ص 55.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



1- الاختصاص النوعي :

يخضع تحديد الاختصاص النوعي إلى عدة معايير ، إلا أن أول معيار يستند عليه هو المعيار النوعي ويقصد به: [أن يتخذ من نوع النزاع أساسا لتحديد المحكمة المختصة بحيث تختص كل محكمة بدعاوى محددة بنوعها وبصرف النظر عن أي اعتبار آخر...]¹.

فتحديد الاختصاص النوعي للنظر في الدعوى يعني تحديد أي جهة من جهات القضاء العادي ، أو الإداري مختصة نوعيا للفصل في الدعوى .

إذ من المعلوم أن القضاء العادي يتشكل من محكمة ابتدائية تفصل في جميع القضايا العادية* ، بالإضافة إلى المجالس والتي تختص نوعيا بالنظر في استئناف الأحكام التي تصدر عن محكمة أول درجة².

أما القضاء الإداري فطبقا للمعيار العضوي يتولى النظر في المنازعات التي تكون الدولة، أو الولاية، أو البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها* .

¹ : نبيل إسماعيل عمر، احمد خليل، احمد هندي:قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، لسنة 2004، ص 90.

* بالإضافة إلى الاختصاصات المذكورة للمحكمة أعلاه والتي ص عليها المشرع في المادة 32 من قانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية تختص المحكمة كذلك بالنظر في الاختصاصات المنوطة لرئيسها أوامر الأداء طبقا للمادة 307 من ق أ م أ وكذا الأوامر على العرائض طبقا للمادة 310 من ق . ا . م . ا ، وكذا إشكالات التنفيذ طبقا للمادة 633 من ق ا م ا ، تفصل فيها بحكم ابتدائي قابل للطعن بالاستئناف أمام المجلس القضائي كقاعدة عامة ، استثناء من ذلك تفصل بأحكام ابتدائية لا تقبل الاستئناف في حالتين : الأولى ترجع إلى نوع النزاع أما الأخرى فترجع إلى قيمة الطلبات .

² : المادة 34-35 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

* : استنادا على المعيار العضوي فقد أوكلت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمحاكم الإدارية ولاية الفصل في المنازعات التي يكون احد أطرفها الأشخاص المحددين في صلب المادة ، فيما أحالت بعض المنازعات للنظر أمام جهات المحاكم العادية طبقا للمادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى ومن بين هذه المنازعات الإيجارات بمختلف أنواعها



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



بخلاف قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم الذي كان يمنح الاختصاص بالنظر في هكذا نوع من المنازعات للقضاء العادي* باعتبار أنها من الإيجارات التي يكون احد أطرافها شخص اعتباري .

ومن ذلك المشرع لم يحدد الجهة المختصة نوعيا لرفع الدعوى ، فباعتبار الوقف شخص من الأشخاص التي اعترف لها القانون بالشخصية الاعتبارية ممثلا في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، يعني هذا أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات التي تنور بشأن عقود استغلال الأراضي الفلاحية .

2-+اختصاص الإقليمي :

يتحدد الاختصاص الإقليمي وفقا للقواعد العامة بموطن المدعى عليه أي الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه* كقاعدة عامة ، في حين أوجد المشرع مجموعة من الاستثناءات على هذه القاعدة أوردتها المواد من 39 للمادة 44 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية** .

أما فيما يتعلق بعقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية فقد تضمنت المادة 44 من قانون الأوقاف 10/91 على انه يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف وبناء على ذلك فالمشرع أوجد قاعدة خاصة تحكم

* المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الملغى ومن بين هذه المنازعات الإيجارات بمختلف أنواعها

* نصت المادة 37 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية على انه : " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ، وان لم يكن له موطن معروف ، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له ، وفي حالة اختيار الموطن ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك . " ، ويقصد بالموطن وفقا للقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني ، طبقا للمادة 36 التي نصت على انه: "موطن مل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكنه الرئيسي، وعدم وجود سكني يقوم محل الإقامة العادي مقام الموطن.

ولا يجوز أن يكون للشخص أكثر من موطن وتحد في نفس الوقت.

** :الاستثناءات التي أوردتها المشرع على القاعدة العامة التي تضمنتها المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 والمتعلقة بموطن المدعى عليه نخص كل من المادة 39 والتي نرك فيها المشرع الخيار لرفع الدعوى بين مجموعتين أو أكثر ، وكذا المادة 40 لم يترك فيها الخيار ، والمادة 41-42 والتي وضعت لمصلحة المواطن الجزائري وكذا حماية للقانون الجزائري ، فيما خصت المادة 43-44 للدعوى المرفوعة من القضاة أو ضد القضاة .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

الاختصاص الإقليمي فيما يخص الأوقاف وهي محل الوقف يغض النظر عن الحق المطالب به سواء كان حقا شخصيا أو عينيا¹.

المبحث الثاني: الإشكالات التي نثورها تطبيق عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية

نظرا لأن الأراضي الوقفية اختلفت بين أراضي زراعية* وأراضي مبنية او قابلة للبناء ، اختلفت أيضا العقود التي تحكمها لذلك خلص المشرع لإيجاد عقود إيجار خاصة تتماشى وطبيعة الأرض.

إلا أن الشيء الذي لا يجب أن يخفى في هذا الأمر أن طبيعة هذه الأراضي تخضع لقواعد وإجراءات صارمة من جانب الإدارة حماية للعقار في حد ذاته وللوقف باعتبار أن العقار مقيد نوعا لما بخصوص بني الوقف ، فتطبيق هذه العقود على هذا نوع من الأراضي يتطلب استصدار مجموعة من الرخص ، وكذا الشهادات العمرانية التي منحها الإدارة في مجال تنظيم عملية العمران ، ومن ثمة فإن الإشكالية الحقيقية لتطبيق عقود الاستغلال المتعلقة بالأراضي العمرانية الوقفية تتوقف على هذه الرخص إذا نثرت إشكالات عديدة . قد تعيق عملية تطبيق هذه العقود .

فقبل التطرق إلى أهم الإشكالات التي تعترض تطبيق هذه العقود لا بد من تحديد أهم العقود المساعدة على استغلال الأراضي العمرانية الوقفية ، ثم التطرق إلى أهم الإشكالات الناتجة عنها.

المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للخراب والاندثار

نظم المشرع عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء وكذا الأراضي المعرضة للخراب والاندثار عن طريق مجموعة من العقود التي تناولها في فحوى القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف 91-10 وذلك من المادة 26 مكرر 05 للمادة 26 مكرر 07.

¹ : جطي خيرة: مرجع سبق ذكره ، ص52.

* : تم التطرق إليها في المبحث الأول أعلاه .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



الفرع الأول: عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء

كغيرها من باقي العقود عمد المشرع إلى إيجاد عقود تنظم العقار الوقفي المبني أو القابل للبناء فخصه بكل من عقد المرصد، وعقد المقاول، وكذا عقد المقايضة أو ما يطلق عليه بالاستبدال.

أولاً : عقد المرصد

1 - تعريف عقد المرصد

يعتبر المرصد من عقود الإجارة الطويلة تناوله المشرع في نص المادة 26 مكرر 5 من القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 على أنه: "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه مستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق نسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991 المذكورة أعلاه".

فمن ذلك نستنتج أن عقد المرصد [أقرب شبهها للجاريتين * من عقد الحكر في كون أن المبني على الوقف يكون ملكاً للوقف].¹

بموجب هذا العقد يلتزم المستأجر بالبناء فوق أرض موقوفة، غير أن ما يتم إنفاقه في البناء * والتشييد يكون دينا مرصداً أي مستحقاً على الوقف يستوفيه المستأجر من إيرادات البناء بالتقسيط لمدة زمنية يكون له حق القرار على العقار، كما له أن يتنازل عنه لأخر ليحل محله شريطة أن يتفق مسبقاً مع ناظر الوقف مراعاة في ذلك للمادة 25 من القانون 10/91 والتي

* : يقصد بالاجارتين : [أن يتفق متولي الوقف مع شخص آخر على أن يدفع مبلغاً من المال يكفي لعمارة العقار المبني المتوهم ، عند عجز الوقف عن التعمير ، إلى أن يكون لواقع المال حق القرار الدائم في هذا العقار باجر سنوي ، ضئيل وهذا الحق يورث من صاحبه ويبيع .] انظر في ذلك صالح بن سليمان بن حمد الحويص ، عقد الحكر ، بحث مقدم للمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية ، جامعة أم القرى بالتعاون مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والدعوى للإرشاد مكة المكرمة سنة 1422 هـ ، ص 159.

¹ : فؤاد عطا الله : الصورة المعاصرة لاستغلال العقارات الوقفية وأثرها في التنمية الاقتصادية في الجزائر ، بحث مقدم للمشاركة في الملتقى الدولي حول اثر السياسة التشريعية العقارية على التنمية الاقتصادية في الدول العربية يومي 05 ماي 2015 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، ص 11.

* : عرفت المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد البناءات وإتمام إنجازها على أن البناء هو " كل بناءة أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات " ، كما عرفت المادة 03 من القانون الترقية العقارية 04/11 بان البناء هو " كل عملية تشيد بناءة و / أو مجموعة بنايات ذات استعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني . "



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

أحالت إليها المادة 26 مكرر 05 أي المستأجر يشغل إيرادات البناء بعد أن يسترد ما أنفقه في البناء مدة محددة ليصبح البناء في النهاية ملك للوقف .

2 _ آثار عقد المرصد

تتمثل آثار عقد المرصد في الالتزامات التي ينشأها العقد سواء بالنسبة للمرصد له أو المصلحة المتعاقدة لاعتبارهما طرفان فيه ومن هذه الالتزامات:

أ _ التزامات المستثمر :

بالتزم المستثمر ب:

- يمنع عليه إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بالموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .
- موافقة المستثمر على خضوع المشروع الاستثماري لقانون الصفقات (الدراسة والأنجاز)
- التزامه بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية .
- دفع قيمة الإيجار السنوي حسبما يتفق عليه في العقد.
- التعهد بتمويل المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال .
- احترام القوانين والآداب العمة في مجالات النظافة والأمن وحسن الجيرة.
- تحمل أعباء كل الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الاستثمار.
- تأمين الأرض الوقفية المستثمرة وما أنجز عليها، من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الاستثمار.
- مغادرة الأرض الوقفية المستثمرة عند نهاية الآجال المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإحلال¹.

¹: المادة 08 من دفتر الشروط الخاص بعقد المرصد .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



2 – حقوق المستثمر:

تتمثل حقوق المستثمر في :

- الاستغلال الحر و الارتياحي للأرض الوقفية المعروضة للاستثمار الموضوعة تحت تصرفه لغرض البناء وذلك بتحديد الغرض أو النشاط ، وينحصر حقه في الانتفاع بإيرادات البناء ، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية وما أنجز .
- الحق في التنازل عن البناء باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار (مدة العقد). فبلا يقع التنازل عن البناء المقام على الأرض الوقف لأنه مملوك للواقف يل يكون التنازل عما رصد المرصد له للوقف.
- الأولوية بعد انتهاء مدة العقد في المشاركة في المزايا الخاص بتأجير البنائات المشيدة. وذلك بنسبة. تحدد في مضمون العقد.
- يفترض في المستثمر أنه زار الأرض الوقفية المعروضة للاستثمار بغرض البناء والاستغلال ويعرف تمام المعرفة قوامها وذلك تحت مسؤوليته¹.

ثانيا: عقد المقاولة

1- تعريف عقد المقاولة :

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف لعقد للمقاولة في المادة 26 مكرر 07 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون المتعلق بالأوقاف حيث نصت المادة على انه : " يمكن أن تستغل وتستثمر وتسمى الأملاك الوقفية حسب مايلي :

أ- عقد المقاولة: سواء كان الثمن حاضر كلية أو مجزأ في إطار أحكام المادة 549 وما بعدها من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني.²

¹ : لعمارة سعاد:التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون — عقود ومسؤولية — جامعة آكلي محمد اولحاج — البويرة ، سنة 2013 ، ص 78.

² : هشام بن عزة :إحياء نظام الوقف في الجزائر نماذج عالمية لاستثمار الوقف ، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية العدد الثالث ، المنشورة بتاريخ 18 جوان 2015،جامعة أم البواقي، ص132.



الفصل الأول:

الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

اذ الملاحظ من هذه المادة أن المشرع أحال تنظيم عقد المقاولة بالنسبة للأراضي الوقفية المبنية أو القابلة للبناء إلى نفس أحكام عقد المقاولة الواردة في القانون المدني* .

2 - شروط عقد المقاولة :

- أن يكون الثمن حاضرا كلياً أو جزئياً حسب ما هو متفق بينهما ، فإذا تم إغفال تحديده أو تحديد الأجرة في العقد يرجع لتحديدها بحسب نفقات المقاول وقيمة العمل .
- إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول لم يتم بطلب منه في العقد أو قام به على وجه معيب جاز لناظر الوقف إنذاره بان يعدل عن طريق التنفيذ خلال اجل معقول فإذا انقضى الأجل دون رجوع المقاول للطريقة الصحيحة جاز لناظر أو للموقوف عليه إما طلب فسخ العقد أو أن يعهد لمقاول آخر انجاز العمل على نفقة المقاول الأول .
- يجوز للموقوف عليه أو الإدارة الوقف تنفيذ العقد في أي وقت قبل إتمامه على أن يتم تعويض المقاول عن جميع ما أنفقه من مصروفات وما أنجزه من العمل ، وما كان يستطيع كسبه لو أتم العمل ، أي بتعويض ما فاته من كسب وما لحقته من خسارة .
- إذ توفي المقاول ينقضي العقد إذا اخذ بعين الاعتبار مؤهلاته الشخصية وقت التعاقد.
- لا يجوز للموقوف عليه أو الجهة الوقف نسخه في الحالات الواردة في المادة 552 الفقرة 02 من القانون المدني وهي الحالة التي تجيز للمقاول أن يحضر ما يحتاج إليه في انجاز عمله من آلات وأدوات إضافية على نفقته ، وعلى كل فآته في حالة انقضاء العقد بموت المقاول يستوجب على الموقوف أو الجهة القائمة بذلك دفع قيمة ما تم من أعمال ، وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم وذلك بقدر النفع الذي يعود عليها من هذه الأعمال وتطبيق أيضا هذه الأحكام في حالة ما إذا بدا المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزا عن إتمامه ليل خارج عن إرادته¹.

* : يطلق الفقهاء على عقد المقاولة "بالاستصناع" كما يعتبر عقد المقاولة من العقود الواردة على العمل تناولها المشرع الجزائري في القانون المدني الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ج.ر عدد 78 ، في 20 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم ، ونظم أحكامه في المواد من 549 للمادة 570 ، كما عرف عقد المقاولة في المادة 549 من القانون المدني على أنه : "عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يضع شيء أو يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر ."

¹ :فنتازي خير الدين : نظام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري ، جامعة منتوري قسنطينة ، سنة



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



ثالثاً: عقد المقيضة

لم يعرف المشرع الاستبدال وإنما نص في المادة 26 مكرر 06 من القانون 07/01 في فقرتها ب وأدرجه تحت تسمية المقيضة حيث نصت المادة على انه: " ب — عقد المقيضة : هو استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون 10/91 المؤرخ في 13 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991 .".

ومنه يمكن تعريف الاستبدال* على انه [بيع عين موقوفة وشراء أخرى تحل محلها من جنسها أو غير جنسها في المكان نفسه أو في المكان آخر ، لاستبقاء الأصل بمعناه لا بصورته، حيث يقوم البديل مكان العين، أملاً في زيادة نمائه].¹ ، كما حصره القانون في استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض .

1 — حالات الاستبدال:

حددت المادة 24 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف حالات الاستبدال كالتالي :

- حالة نعرضه للضباع أو للاندثار.
- حالة فقدان المنفعة الملك الوقفي مع إمكانية إصلاحه .
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف .

2 — شروط الاستبدال

يمكن إجمالها في شروط متعلقة بالعين الموقوفة وطبيعتها، وشروط تتعلق بالبديل، وأخرى تتعلق بعملية الاستبدال وني

كالتالي :

* : يعتبر الاستبدال من الشروط العشرة الواجب توافرها في عقد الوقف وهي 1— الإدخال والإخراج، 2— الإعطاء والحرمان، 3— الزيادة والنقصان، 4التغير والتبديل، 5— الإبدال والاستبدال.

¹ : محمد قاسم الشوم : كتمان الوقف واندثاره (سبل معالجته) ، كلية الإمام الأوزاعي ، الدراسات الإسلامية لبنان — بيروت — سنة 2006 ص 15.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



أ - الشروط المتعلقة بالعين الموقوفة :

تختلف هذه الشروط باختلاف نوع العين الموقوفة وطبيعتها، الموقوفة فإذا كان مسجداً أجمع الفقهاء على عدم استبداله باختلاف الحناابلة الذين أجازوا استبداله بشرط توفر المصلحة، أما في غير المسجد فلا بد أن ينضبط استبداله بالمصلحة العائدة على العين الموقوفة والموقوف عليهم والتي تمكن في استمرارية الوقف في التصرف على أوجه البر والخير .

ب - الشروط المتعلقة بالقائم بعملية الاستبدال :

لم ينص المشرع الجزائري بصراحة على القائم بعملية الاستبدال، فباعتبار أن الناظر هو من يتولى إدارة الملك الوقفي * أو الموقوف عليهم وفقاً للمادة 13 من المرسوم 381/98¹، إذا من يقوم بهذه العملية لذي يشترط في قيامه بذلك :

- أن يبيع العين الموقوفة لمن لا تقبل شهادتهم له من أصوله وفروع لان في ذلك شبهة.
- أن لا يبيعها لمن عليه دين عن الناظر لأن هذا الأخير قد يعجز عن الوفاء بالثمن فيضيع الوقف
- بلا يجوز له بيع العقار حفاظاً على الوقف وعدم تعرضه للضياع بان يبيعه بثمان بخص رخيص لا يجوز له بيع الوقف بثمان مؤجل خوفاً من العجز على الأداء مما يؤدي لضيع الوقف .

ج - شروط متعلقة بالبدل :

لصحة البدل يشترط أن لا يكون البيع بغبن فاحش، إذ يحدد الغبن بالخمس $1/5$ في ثمن العقار وقت البيع ونص المشرع في المادة 358 من القانون المدني بأنه: "إذا بيع العقار بغبن يزيد عن الخمس $1/5$ فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس $4/5$ ثمن المثل، ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس $1/5$ أن يقوم العقار بحسب قيمة وقت البيع".

- إذا تم الاستبدال عن طريق البيع بثمان نقدي وشراء وقف آخر يكون وقف على ملكان عليه الأول.
- إذا أبدل المال الموقوف بأخر فإن مال البدل يجب أن يكون ملائماً مع المال الموقوف أصلاً وإلا اعتبر غبناً فاحشاً

* : نصت المادة 33 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف: "يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم".

¹ : المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في الأول ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكفاءات ذلك .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



الفرع الثاني: عقود استغلال الأراضي المعرضة للخراب والاندثار

ساهم المشرع في إحياء المباني والسكنات الآيلة للاندثار والخراب ومن ذلك فتح كوة صغيرة لبعث هذه البنايات من جديد إذ قد تمثل في ذات الحين تراثا ثقافيا أو سكنات قديمة ذات قيمة أو تساهم في حل مشكل السكن وذلك بإعادة ترميمها وتعميرها من جديد ومنه أوجد كل من عقدي الترميم والتعمير لتسوية هذا النوع من الأراضي الوقفية .

أولا : عقد الترميم

يعرف الترميم على انه: [إصلاح المعيب من المبنى أو ملحقاته أيا كان سبب العيب الذي استوجب ترميم خطا في البناء ذاته منذ البداية اثر على المبنى مع مرور الوقت أو نتيجة الاستعمال السيئ أو بسبب الاستعمال العادي للمبنى].¹

كما أدرج المشرع مصطلح الترميم في كل من القانون 07/01 حيث نص في المادة 26 مكرر 07 منه على انه: " يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم والتعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا " .

وكذا في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 381/98 عند تطرقه لشرح عمارة الملك الوقفي بقوله "... صيانة الملك الوقفي وترميمه «، ملقيا بمهمة ترميم الملك الوقفي للناظر* .

فالمستخلص من ذلك أن عقد الترميم الوارد في المادة 26 مكرر 07 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بختلف عن أعمال الترميم التي يقوم بها الناظر تحت رقابة وكيل الأوقاف في تسيره للملك الوقفي ، ومن ذلك فان محل عقد الترميم الوارد في المادة 26 مكرر 07 يكون عقار مبني لكنه معرض للخراب أو الاندثار .

¹ عربي بايزيد : إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2014/2015 ، الصفحة 25 .

* : حيث نص في المادة 13 من المرسوم 381/98 "... السهر على صيانة الملك الوقفي وترميمه وإعادة بناءه عند الاقتضاء"



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

ومنه المقصد من عقد الترميم هو عقد إيجار بين طرفان أحدهما السلطة المكلفة بالأوقاف ولآخر شخص طبيعي أو معنوي. بموجبه يلتزم المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم المطلوبة، كما تلتزم السلطة المكلفة بالإيجار العين محل الترميم للمستأجر مع ضم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي يقدمه المستأجر¹.

ثانيا : عقد التعمير

كما هو عليه الأمر بالنسبة لعقد الترميم فإن المشرع لم يعرف كذلك عقد التعمير، لكن بالرجوع للمادة 26 مكرر 07 السابقة الذكر فإن عقد التعمير يخضع لنفس الشروط الواردة في عقد الترميم.

إلا أن السؤال الذي يثار في هذا الصدد هل قصد المشرع من عقد التعمير الوارد في المادة 26 مكرر 07 نفس عقد التعمير المنصوص عليه في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفقا لما نص عليه في المادة 51 منه على أنه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير، أن يعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المبنية."^{*}

إذ يتضح من ذلك أن الذي قصده المشرع من هذه المادة هو شهادة التعمير إلا أن هذه الأخيرة لا تسلم إلا للأراضي غير المبنية [عكس ما ذكره المشرع في نص المادة 26 مكرر 07 حيث ذكر العقارات المبنية والعقارات المعرضة للخراب والاندثار أو أنه قصد التعمير بمعنى آخر حيث بالرجوع للنص باللغة الفرنسية استعمل مصطلح construction للدلالة على البناء]².

فمن هذا المنطلق نستنتج أن عقد الترميم والتعمير يرتبان آثار تقع على عاتق المستأجر بدفع مبلغ يقارب قيمة الترميم والتعمير لإصلاح الخراب والاندثار وتحدد قيمته الوقف يكون على درجة تقرب الملك.

¹ : بن المشرنن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة ابي بكر بلقايد — تلمسان —، سنة 2011-2012، ص 21.

^{*} : القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق ل أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990.

² : رامول خالد : الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق ذكره، ص 146.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

المطلب الثاني: الإشكالات الناشئة عن عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للخراب والاندثار.

لقد سبق ذكر أهم العقود المساعدة على استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء ، وكذا الأراضي المعرضة للخراب والاندثار ، والتي نتج عنها إشكالات أو صعوبات تعيق عملية الاستغلال وهي التي تفرضها الرخص والشهادات العمرانية المنظمة بموجب القوانين الخاصة التي تحكمها.

بالإضافة إلى أهم المنازعات التي تحدث بين المقاولين والمرصدين و كذلك المصلحة المتعاقدة بالرغم من أن عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء وكذا الأراضي المعرضة للخراب والاندثار واقعة على وقف . إلا أن ذلك لا يتوقف عند تطبيق قانون الأوقاف فقط وإنما يمتد كذلك لتطبيق كل من القانون المدني وقانون الأملاك الوطنية ، وكذا أهم قانون هو التهيئة والتعمير خصوصا وان اغلب منازعات هذه الأراضي تنحصر في مجموعة من الرخص العمرانية التي تمنح لصاحب العقار ، حتى يتمكن من استغلال واستعماله فيه بطريقة هادئة من شئنها المساهمة في تطوير خدمة العقار الوقفي والحفاظ على طبيعته الخاصة من بين هذه الرخص هي رخصة البناء ، وشهادة التعمير ، شهادة المطابقة " ، وكذا الإجراءات الخاصة بالأراضي الواقعة في المناطق المحمية ، فكلها ينظمها قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التابعة له ومن ذلك لا مجال للخروج عن تطبيق هذه القوانين¹.

الفرع الأول: الصعوبات التي تثيرها الرخص والشهادات العمرانية الواردة على عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية

في إطار الحفاظ على الطابع العمراني سعت الإدارة إلى تنظيم مجموعة من الرخص والشهادات التي تمنحها من اجل الحفاظ على النظام العام العمراني ، تلحق هذه الرخص والشهادات حتى البناءات التي تقوم بإنشائها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بطلبها من القيام بعملية البناء وتقتصر على (رخصة البناء* وشهادة التعمير** وشهادة المطابقة***) .

¹ : حمدي باشا، ليلي زروقي المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر — طبعة 2015 ، ص 23 .

(*) : عن ترخيص إداري يشترط لتشييد أو أنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي . انظر في ذلك حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية بدار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة 2002 ، ص 91 .

** : نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 على انه : [...] وهي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية [...] .



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

حيث تقوم وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بطلب رخصة البناء كحق مرتبط بحق استعمال واستغلال الأملاك العقارية الوقفية و كذا لتطبيق عقود المستحدثة بموجب القانون 01-07 المتعلقة لعقود المطبقة على الأراضي الميمنة أو القابلة للبناء .

فممارسة مستأجر الأملاك العقارية الوقفية للعقود المتعلقة بالبناء ، أو الأراضي المعرضة للحراب والاندثار لا يكون إلا بالحصول على ترخيص من السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها صاحبة الصفة في طلب رخصة البناء على العقار الوقفي ويخضع طلب رخصة البناء لنفس الإجراءات المتبعة بالنسبة للخواص¹

سواء كانت الأرض وقفية أو ارض تابعة لأملاك الدولة أو للخواص وبني عليها مسجد وبعدها يتم إدراجه ضمن الأوقاف العامة

هل الإشكالات المتعلقة بالرخص والشهادات العمرانية التي يطلبها للخواص هي نفسها الإشكالات التي تلحق الرخص والشهادات العمرانية الممنوحة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف ؟

إذ أن الواقع العملي اثبت انه لا وجود لمنازعات ترتبت عن هذه الرخص أو الشهادات العمرانية سواء تعلق الأمر برخصة البناء أو شهادة التعمير أو شهادة المطابقة وان حدث و جرى بعض الخلافات بين الوزارة والإدارة فيما يخص التأخير في تسليم هذه الرخص فيتم حل الخلافات بطرق ودية بينهما ، إلا انه بالرجوع إلى الحالات العامة فان هكذا نوع من الإشكالات تحل غالبا أمام القضاء الإداري باعتبار أن هذه الرخص أو الشهادات تمنح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير التهيئة والتعمية هذا من جهة فيكون اللجوء إلى القضاء عن طريق مجموعة من الدعوى وذلك طبقا للمعيار العضوي الذي يحيل الاختصاص للقضاء الإداري ويكون عن طريق دعوى الإلغاء او دعوى التعويض إذ يحق للغير أو طالب الرخصة رفع دعوى الإلغاء في حالات من أهمها:

— للغير المتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال 06 اشهر ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له ، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة .

¹ بن مشرطن حير الدين : إدارة الوقف في التشريع الجزائري المرجع السابق ذكره، ص 273.



الفصل الأول:

الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية

والملاحظ من هذا أن المشرع لم يحدد لنا من هو الغير، وهو ما يجعلنا إلى موقف القضاء والذي اعتبر الجار وصاحب المصلحة والشريك في الشيوخ مثلًا من الغير الذي يحق له الاعتراض على قرار منح الرخص إداريا وقضائيا¹.

— يحق لطالب الرخصة أو الشهادة العمرانية أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الصادر برفض التسليم سواء كان القرار صريح أو ضمني

— في حالة ما إذا صدر قرار برفض تسليم الرخصة أو تأجيلها منحها يمكن لطالب الرخصة في هذه الحالة ان يرفع دعوى إلغاء

او عن طريق دعوى التعويض التي تثبت اقامة مسؤولية الادارة على اساس الخطا المرفقي وتنشا هذه المسؤولية اما نتيجة التأخر في منح الرخص او الشهادات وكذا رفض منحها.

ومن ذلك المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تخضير عقود التعمير وتسليمها

[وهكذا الزم المشرع الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء أن تسبب القرار الرفض وضمانة التسبب تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للرخصة أو القضاء في حل نشوء منازعة إدارية]².

[فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في مجال العمران يشترط في ركن الضرر شروطا تختلف هي الأخرى حسب أساس المسؤولية ، فهو يشترط في الضرر أن يكون حقيقيا وثابتا ومؤكدا وماديا ومباشرا ، فعدم المشروعية يكون لصورة ملموسة خطأ على أساس مسؤولية الإدارة ، يبقى الأهم وهو تحقيق عناصر العلاقة السببية التي تكون مركز تعويض المتضررين من نشاط الإدارة]³.

¹ : مقلید سعاد:قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير علوم قانونية — قانون إداري — ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2013-2014 ، ص46.

² : عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري — رخصة الهدم والبناء — مقالة منشورة في مجلة الفقه والقانون ، منشورة بتاريخ 03 يناير 2013 ، العدد 03 ، WwW. Majalah.new.ma .

³ : لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير علوم قانونية — قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2011-2012 ، ص160.



الفصل الأول: الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية



الفرع الثاني: القضاء المختص بالفصل في المنازعات التي تنتجها عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية

إن عملية البحث في الإشكالات التي تثيرها عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء أو الأراضي المعرضة للخراب والاندثار لا شك أنها تدفعنا إلى البحث عن القضاء المختص بالنظر فيها خصوصا وان اغلب هذه العقود ذو طابع خاص والتي لطالما كان القضاء العادي المختص بالفصل فيها كعقد المعاولة وعقد المقايضة وباقي العقود الأخرى

أولا :القضاء المختص بالفصل في منازعات عقود استغلال الأراضي العمرانية

1- اختصاص القضاء العادي:

يختص القضاء العادي بالنظر في منازعات المترتبة عن عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء متى ما حدثت المنازعات بين المفاولين ، أو المرصدين فيما بينهم .

2- اختصاص القضاء الإداري:

كغيرها من المنازعات الأخرى فان القضاء الإداري هو المختص بالنظر في منازعات عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء وكذا عقود استغلال الأراضي الآيلة للاندثار و الخراب باعتبار إن احد طرفا العق د يكون ممثلا في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف¹.

ثانيا القضاء المختص بالفصل في المنازعات التي تنتجها الرخص والشهادات البناء في إطار الأراضي العمرانية الوقفية

نستنتج انه من المحتمل أن منازعات الرخص والشهادات العمرانية هي نفسها منازعات التي تلحق رخص والشهادات العمرانية التي تطلبها الوزارة من الإدارة وكذا الأمر بالنسبة القضاء المختص بالفصل فيها .وكما هو معلوم فان المنازعات المترتبة على العموم بشأن الملاك العقارية الوقفية يكون مآلها القضاء الإداري ففي هذا الإطار لا تخرج هذه المنازعات أيضا عن مجال القضاء الإداري سواء بالنسبة لمحاكم الإدارية إذا كانت الرخص مسلمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حدود اختصاصهما أو مجلس الدولة إذا كانت الرخص والشهادات ممنوحة من الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير .بالإضافة إلى أن احد أطراف الدعوى هم وفق المعيار العضوي شخص معنوي عام.فالحفاظ على الطابع العمراني يبقى أمر ضروري حتى بالنسبة للبناءات المقامة على الأراضي الوقفية.

¹ : طبقا للمعيار العضوي "المادة 800 من ق . إ . م . إ ."

الفصل الثاني
الفصل الثاني
المنازعات المترتبة عن
إدارة الأملاك العقارية الوقفية

المبحث الأول : منازعات الولاية على
الأملاك العقارية الوقفية.
المبحث الثاني: منازعات إيجار الأملاك
العقارية الوقفية.



المبحث الأول: منازعات الولاية على الأملاك العقارية الوقفية

بما أن الوقف مؤسسة تتمتع بالشخصية الاعتبارية* فمن نتائجها نائب يتولى إدارتها وتسييرها ، ولذلك أوكل المشرع هذه المهمة لناظر الوقف بموجب القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، وأحال كفايات ذلك عن طريق التنظيم وهو ما كان تنظيمه في المرسوم 381/98 حيث خص المواد من 13 للمادة 21 لتنظيم مهام الناظر وتحديد شروط وكفايات تعيينه وما له من حقوق وما عليه من التزامات ، غير أن إدارة الملك الوقفي يرجع فيها إلى مجموعة من الأجهزة المركزية والمحلية التي تتولى بدورها تعيين الناظر .

فالولاية على الوقف يحدث أن تترتب عليها مجموعة من المنازعات التي يكون متولي الوقف احد طرفها إما كسبب في المنازعة ، أو طرف فيها .

وعليه سيتم في هذه المبحث تبيان تلك المنازعات لكن قبلها سيتم تحديد مهام الناظر والأجهزة الإدارية المساعد في إدارة الأملاك العقارية الوقفية في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني : فيخصص لمنازعات متولي الأملاك العقارية الوقفية .

المطلب الأول: طرق الولاية على الأملاك العقارية الوقفية

تختلف طرق الولاية• على الأملاك العقارية الوقفية بين الأجهزة الإدارية والناظر ، إذ هو من يتولى إدارة الملك الوقفي وحمايته ، فخصه القانون بمجموعة من المواد التي نظمت كيفية تعيينه بالإضافة إلى تحديد مهامه ، وكذا طريقة إنهاء عمله.

قبل التطرق للمنازعات التي يكون الناظر طرفا فيها لا بأس من تحديد مفهوم الناظر من خلال تعريفه، طريقة تعيينه أو السلطة المكلفة بتعيينه ، ما هي أهم الشروط المطلوبة فيمن يتولى مهمة الناظر ، وتحديد حقوقه والتزاماته. ثم بعدها يتم دراسة الأجهزة الإدارية الأخرى المساعدة في إدارة الأملاك العقارية الوقفية .

* : منح القانون الشخصية الاعتبارية للوقف كمؤسسة قائمة بذاتها في المادة 49 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني المر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ج. ر العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 . حيث نصت على انه "الأشخاص الاعتبارية هي....الوقف." فإضفاء الشخصية الاعتبارية على الوقف منحه مجموعة من الحقوق التي عددها المادة 50 من ذات القانون من بينها نائب يعبر عن إرادتها.

• : تعني الولاية على الوقف: الجهة التي تتولى أمر المال وصيانته ورعايته وذلك بإصلاح ما فسد منه أو العمل على كفالة ما فيه . وتعني كذلك الولاية[تلك السلطة الشرعية التي يتمكن بها صاحبها م ن إنشاء العقود والتصرفات وتنفيذها.]انظر في ذلك مداخلة لعبد القادر بن عزوز بعنوان ولاية الدولة لشؤون الوقف (حدودها ، مجالاتها ، ضوابطها) في منتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس المنظم من طرف رئاسة الشؤون الدينية التركية والمديرية العامة للأوقاف التركية بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجدة ، اسطنبول بتاريخ 13-15 ماي 2011 ،ص02.



الفرع الأول: الناظر

أولاً : مفهوم الناظر

1. تعريف الناظر

لغة :يقال [حافظ الزرع والنخل ، ناظور]¹

اصطلاحاً: يعرف الناظر اصطلاحاً بأنه متولي رعاية الوقف وصيائه وتنميته وتوزيعه بين المنتجين ولتحقيق هذه المهام لا بد من توفر شروط فيه تمكنه من القيام لمهمته.²

2. شروط تعيين الناظر

حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتضمن إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك شروط تعيين الناظر وهي كالأتي :

أ — الإسلام:

فباعتبار أن الناظر يتولى رعاية ملك وقفي، يُخدم وجه من أوجه البر والإحسان تطلب المشرع فيمن يتولى الملك الوقفي تدينه بدين الإسلام.³

ب — الجنسية الجزائرية:

حيث اشترط المشرع الجنسية الجزائرية ولم يفرق بينما إذا كانت الجنسية التي يحملها الناظر أصلية أو مكتسبة.

¹ : حازم صليحة : نظام الولاية على الأملاك الوقفية في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة الماجستير قانون خاص ، جامعة الجزائر 01 ، سنة 2010-2011 ، ص 45 .

² : أحمد عبد العزيز الحداد: من فقه الوقف: دار الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، إدارة البحوث، الطبعة الأولى، سق2009، ص

³ : وداد بوشعيلة: الوقف وأراضي العرش في الجزائر دراسة تاريخية وميدانية ، مذكرة نهاية التبرص،الدفعة العاشرة ، سنة 1999-2001 ، ص



ج – بلوغ سن الرشد:

فلا يجوز تعيين القاصر أو غير المميز ناظرا على الملك الوقفي باعتبار أن الناظر يتولى رعاية الملك الوقفي حيث أن القاصر يحرم من ولاية أملاكه حتى بلوغه.

د – سلامة العقل والبدن :

أو ما يطلق عليه بالكفاية اللازمة، أي أن يكون الناظر مجنوناً أو مصاباً بأي عاهة تحرمه من تولي الملك الوقفي وألا عدت نظارته باطلة.

ه – العدالة والأمانة:

وهذا الشرط مطلوب فيمن يتولى نظارة الملك الوقفي، إذ لا يمكن أن يكون الناظر فاسقاً، أو نحائناً فإذا ثبت عليه ذلك يعفى من مهامه.

و – شرط الكفاءة والقدرة على حسن التصرف :بان يكون على دراية تامة يشعون الملك الوقفي¹.

ثانياً: حقوق والتزامات الناظر:

خص المرسوم التنفيذي 381-98 المحدد لشروط إدارة الأملاك العقارية الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك النظار بمجموعة من الحقوق والتزامات من بين هذه الحقوق والتزامات مايلي :

1- حقوق الناظر

للناظر الحق في الأجرة سواء كانت سنوية أو شهرية تحضم من ريع الملك الوقفي كما له الحق في التوكيل والتفويض والمقصود بالتفويض هو إسناد مهمة الولاية على الوقف وإدارته إلى شخص آخر ويكون المفوض مستقلاً بتصرفاته وسكون التفويض في حالتين:

– في حالة عزل الناظر نفسه .

¹ : أحمد بن عبد العزيز الحداد: من فقه الوقف، دل الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدبي، الطبعة الأولى، سنة 2009، 286.



– في حالة تملك غيره الولاية على الوقف¹.

2- التزامات الناظر:

الناظر ملزم بالقيام ب:

- عمارة الملك الوقف وإصلاحه وزراعته
 - استغلال واستثمار الملك الوقفي بتأجيله وتهيته للانتفاع به في حدود اشتراطات الوقف.
 - أداء الالتزامات الواجبة على الوقف من الديون أو الاستحقاقات في حدود المصلحة.
 - حمايته برد الاعتداء عليه
 - ضبط الحسابات وحفظ الوثائق الخاصة بالوقف .
 - تفقد الأملاك الوقفية باستمرار وعدم تعرضها للإهمال .
- توكلت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك من هذه المهام :

- يسهر الناظر على العين الموقوفة .
- يحتفظ الناظر على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات
- القيام بكل ما من شأنه أن يفيد الملك الوقفي أو الموقوف عليهم.
- دفع الضرر على الملك الوقفي بالتقدي بالتنظيمات المعمول بها ومراعاة شروط الواقف .
- يسهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بناءه عند الاقتضاء .
- يسهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها ، وزراعتها وفقا للقانون 45 من القانون المتعلق بالأوقاف 10/91 .
- تحصيل عائدات الملك الوقفي.
- يسهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وخدمته المثبت قانونا².

¹ : شرفي العربي : صالح بلخوجة فيصل ، أحكام الوقف على ضوء قانون الوقف الجزائري ، المركز الجامعي تيارت مذكرة تخرج ليسانس ، علوم قانونية وإدارية ، سنة 2001 ، ص44.

² : ميمون جمال الدين : ناظر الوقف في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري ، دراسة مقارنة ، جامعة سعد دحلب البليدة قانون عقاري وزراعي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، سنة 2004 ، ص 59.



الفرع الثاني : الأجهزة الإدارية المختصة في إدارة الأملاك العقارية الوقفية

استحدثت المشرع أجهزة إدارية تتولى إدارة الملك الوقفي كمؤسسة قائمة بذاتها مستقلة عن باقي المؤسسات التي أضفى عليها المشرع الشخصية الاعتبارية سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي .

أولاً :على المستوى المركزي :

نظم المشرع كيفية تسيير هذه الأجهزة والمهام المنوط بها عن طريق مجموعة من المراسيم التنفيذية والقرارات سواء كانت مشتركة أو قرارات وزارية فحص كل من المفتشية العامة بالمرسوم 371/2000 المحدد لمهامها¹.

وكذا المرسوم 146/200 المحدد لقواعد تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف².

1 _ المفتشية العامة :

تم استحداث المفتشية العامة بموجب المرسوم التنفيذي 371/200 الذي يحدد مهام هذه الأخيرة كهيكل من الهياكل المساعدة في إدارة الأوقاف .

أ _ تشكيلة المفتشية العامة :

حدد المرسوم التنفيذي 371/200 مهام المفتشية العامة تحت إشراف المفتش العام وبمساعدة سبعة 07 نواب مكلفون بالقيام ب:

- التفتيش المنظم او الفحائي لدى قطاع الشؤون الدينية والأوقاف ومؤسساتها وهيئاتها .
- متابعة برامج التفتيش في الولايات وتقديمها.
- تفتيش المعاهد الاسلامية لتكوين الاطارات الدينية.
- تفتيش مشاريع الانجاز المتعلقة بالقطاع³.

¹ المرسوم التنفيذي 371-2000 الموافق ل 18 نوفمبر 2000 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها .

² المرسوم التنفيذي 146-2000 المؤرخ في 22 جوان 2000 المتعلق ب تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

³ بودون صارة : إدارة الأملاك الوقفية ، مذكرة اخرج لنيل شهادة ماستر ، المركز الجامعي احمد الونشريسي تيسمسيلت ، سنة 2014/2015 ، ص 41 .



فيما تركز مهام المفتشية العامة في تنشيط وتنسيق نشاطات المفتشين الذين يمارس عليهم السلطة السلمية ، كما أن له الإمضاء في الحدود الصلاحيات التي يمنحها الوزير بتفويض منه ¹، فيما تبقى سلطة توزيع المهام على المفتشين من اختصاص وزير الشؤون الدينية والأوقاف باقتراح من المفتش العام².

ب — مهام المفتشية العامة:

لا يتعدى كوته دورا رقابيا ويتضح ذلك من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 81/98 بذكرها لعبارة

"... تكلف المفتشية العامة تحت سلطة الوزير بالقيام بزيارات مراقبة..."

من هذا المنطلق تقوم المفتشية العامة تحت سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف بمراقبة ما يلي :

- مدى فعالية التشريع والتنظيم المعمول بهما بخصوص القطاع .
- تتأكد من سير المؤسسات والهيئات السابقة للوصاية بشكل حسن.
- الاستعمال الرشيد والأمثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الهيئات التابعة لوزارة الشؤون الدينية
- متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدتها وإعداد تقارير دورية عن ذلك .
- اقتراح أي توصية أو إجراءات من شأنها المساهمة في تحسين وتنظيم عمل مصالح المؤسسات .
- إضافة لهذه المهام يمكن أن يطلب منه القيام بأي عمل تصوري أو أي مهمة لمراقبة ملفات مجددة أو وضعيات خاصة أو عرائض تدخل ضمن صلاحيات الوزير .

2— مديرية الأوقاف والزكاة والحج:

في إطار تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف عمد المشرع إلى استحداث مديرية الأوقاف والحج تتمثل مهامها في:

- وضع البرامج المتعلقة بالبحث عن الأملاك لوقفية وتسيرها واستثمارها .
- القيام بأمانة لجنة الأوقاف .
- متابعة عمليات الحج والعمرة³ .

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 2000-371 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها .

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي 2000-371 المتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها .

³ فارس مسدور ، كمال منصور : التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف ، التاريخ الحاضر والمستقبل، مقال مقدم للنشر في مجلة الأوقاف ، ص 07.



كما يتفرع عن مديرية الأوقاف والحج 03 مديريات فرعية :

➤ المديرية الفرعية للبحث عن الأملاك الوقفية واستثمارها

تقوم بالمهام الآتية :

- البحث عن الأملاك الوقفية
- تسير وثائق الأملاك العقارية والأملاك الوقفية وتسجيلها واستثمارها .
- القيام بمتابعة تنفيذ إجراءات قرارات العدالة .

➤ المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية

تتولى القيام ب:

- إعداد الدراسات المتعلقة بالأملاك الوقفية وتنميتها .
- متابعة نشاط المكلفين بالأملاك الوقفية في مستوى نظارة الشؤون الدينية بالولايات .
- إعداد عمليات التصليحات والترميمات المتعلقة بالأملاك الوقفية ومتابعتها .
- متابعة العمليات المتعلقة بالصفقات وإجراءات المناقصة في مجال الأوقاف .
- القيام بأمانة اللجنة الوطنية للأملاك الوقفية .

➤ المديرية الفرعية للحج والعمرة

✓ في مجال الحج

- متابعة عملية التسجيل والرقابة على مستوى البلديات ، وإعداد مشروع الميزانية السنوية للحج .

✓ في مجال العمرة

- تنظيم العلاقات مع الوكالات السياحية في إطار العمرة.¹

¹ : المادة 03 من المرسوم التنفيذي 146/2000، يتضمن الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.



3 — لجنة الأوقاف :

إعمالاً لما ورد في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 381/98 التي تقضي بأنه تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة الأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما. " ، عمد المشرع إلى استحداث هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري 29 المؤرخ في 21 فيفري 1991 الصادر عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف بحيث تتولى مهمة الإشراف العملي والتوجيه والإدارة للأملاك الوقفية وتسييرها وتنظيم ذلك¹، أما سلطة وزير الشؤون الدينية والأوقاف فهي المسئول الأول على المستوى المركزي .

أ — تشكيلة لجنة الأوقاف :

تتشكل لجنة الأوقاف من :

- مدير الأوقاف رئيساً للجنة.
- المدير الفرعي للاستثمار الأملاك الوقفية — كاتب للجنة —

كما تضم اللجنة الأعضاء التالية:

- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع .
- مدير الإرشاد والشعائر الدينية.
- مدير إدارة الوسائل.
- مدير الثقافة الإسلامية .
- ممثل عن مصالح أملاك الدولة .
- ممثل عن وزارة العدل.
- ممثل من المجلس الإعلامي الأعلى².

أضاف القرار الوزاري رقم 2000 المؤرخ في 11 نوفمبر 2000 المتمم للقرار رقم 29 الأعضاء السابقة الذكر

03 أعضاء :

¹ : المادة 01 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1991، يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.

² : المادة 02 من القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1991، يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها.



- ممثل عن وزار الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية .
- ممثل عن وزارة السكن.

اذ يعود سبب دمجهم في هذه اللجنة للدور الذي يلعبه هذه لوزارات في عملية البحث الميداني عم الأملاك الوقفية وذلك بالنظر لارتباط الوزارات بمجال البناء¹.

ب - مهام لجنة الاوقاف :

حددت المادة 04 من القرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحدي مهامها وصلاحياتها. الهام المنوطة للجنة الأوقاف القيام بما حيث نتولى :

- دراسات حالات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة والخاصة.
- تدرس حالات تعين النظار واعتمادهم واستخلافهم عند الاقتضاء وحقوق كل واحد مهم وإنهاء مهامهم.
- دراسة الوثائق النمطية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية عن طريق الزاد العلني أو عن طريق التراضي بأقل من إيجار المثل وكذا دراسة حالات تجديد عقود الإيجار.
- تشرف على إعداد دفاتر شروط نموذجي لإيجار الأملاك الوقفية .

ثانيا: على المستوى المحلي:

نظرا لاتساع النشاط الوقفي سعى المشرع إلى إيجاد أجهزة إدارية أخرى تتولى مهمة القيام بتسيير الأملاك الوقفية وإدارتها محليا لتخفيف العبء على الأجهزة المركزية ، تمثل هذه الأجهزة الصورة غير المركزية لإدارة الأملاك الوقفية على المستوى المحلي من أهمها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ، ومؤسسة المسجد وكذا وكيل الأوقاف.

1 - مديرية الولاية الشؤون الدينية والأوقاف

تتمركز المديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى كل ولاية تنشئ بموجب المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 26 يوليو 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، تم استحداثها لتحل محل نظارة

¹ : حسين يوسف ، رغيمت حمزة : النظام القانوني لإدارة واستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري - العقار نموذجا - مذكرة نخرج لنيل شهادة ماستر - تخصص قانون عقاري - بدون ذكر اسم الجامعة ، سنة 2012-2013 ، ص41.



الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية* الوارد النص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 381/98 حيث نصت على انه
:" تسهر نظارة الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على تسير الأملاك الوقفية وحماستها والبحث عنها وجردها
وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به".¹

أ — مهام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف :

عددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 200/2000 مهام المديرية الولائية ونذكر منها الآتي :

- السهر على إعادة المسجد دوره كمرکز إشعاعي ديني تربوي ثقافي اجتماعي .
- مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها .
- إبرام العقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بمها .
- مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية ومشاريع الأملاك الوقفية، وكذا فروع المركز الثقافي الإسلامي وإبداء الرأي بشأنها.
- إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المسجد.
- تولي رئاسة مكتب المسجد ومجالسها.
- المساهمة في الحفاظ على الآثار ذات الطابع الديني.

تتكون مديرية الشؤون الدينية والأوقاف من 03 مصالح*، ويمكن أن تضم كل مصلحة 03 مكاتب².

* المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية والأوقاف الملغى بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها.

¹ : بن عون حولة : التسيير الإداري للوقف العام ، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق وعلوم سياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، سنة 2014-2015 ، ص 13.

* نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف وعملها : " تظم مديرية الأوقاف في الولاية 03 مصالح ، ويمكن أن تضم كل مصلحة 03 مكاتب على الأكثر حسب أهمية الأعمال المكلفة بها " .

² : فيما حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 نوفمبر 1998 المحدد لمصالح والمكاتب بنظارة الشؤون الدينية في الولايات في المادة 03 المكاتب التي تحويها كل مصلحة من المصالح المذكورة أعلاه.



➤ المصلحة الأولى: مصلحة المستخدمين والوسائل والمحاسبة:

- مكتب المستخدمين.
- مكتب الوسائل .
- مكتب المحاسبة.

➤ المصلحة الثانية: مصلحة الإرشاد والشعائر الدينية والأوقاف.

- مكتب الترشيد والتوجيه.
- مكتب الشعائر الدينية .

➤ المصلحة الثالثة: مصلحة التعليم القرآني والتكوين والثقافة الإسلامية.

- مكتب التعليم القرآني والتعليم المستمر.
- مكتب الثقافة الإسلامية وإحياء التراث¹.

2 : مؤسسة المسجد

استحدثت مؤسسة المسجد على مستوى كل ولاية بموجب المرسوم 91-82 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه.²

أ - تشكيلة مؤسسة المسجد:

تتكون مؤسسة المسجد من 04 مجالس ومكتب مؤسسة المسجد:

1 - مجلس المعلمين:

- فقهاء.
- علماء دوس ثقافة إسلامية عالية.
- حاملو شهادات علمية في العلوم الإسلامية.

2 - مجلس البناء والتجهيز ويضم هو الآخر:

- رؤساء جمعيات المساجد والمدارس القرآنية والمؤسسات الخيرية التي هي في طريق الإنجاز.

¹ : انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 200/2000.

² : المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 07 رمضان 1411 الموافق ل 23 مارس 1991 يتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها.



- ذوي الكفاءات يختارون حسب تخصصهم.
- 3 - مجلس الإقرار والتعليم المسجدي يضم:
 - الأئمة
 - معلمي القرآن الكريم .
 - أساتذة التربية الإسلامية.
 - القائمين بالتعليم في الزوايا.
- ذوي الكفاءات يختارون حسب تخصصهم.
- 4 - مجلس سبل الخيرات ويضم:
 - الأئمة.
 - أعضاء الجمعيات الخيرية ذات الطابع الإسلامي .
 - الجمعيات.
- 5 - مكتب مؤسسة المسجد تتكون مهامه كالأتي :
 - اقتراح جدول الأعمال لمؤسسة المسجد.
 - قبول الهبات والوصايا.
 - تنفيذ القرارات المجالس وتطبيق برنامج العمل.
 - إعداد ميزانية المؤسسات.
 - الموافقة على اقتناء الأموال المنقولة وغير المنقولة¹.

3 - وكيل الأوقاف

أ - تعريف وكيل الأوقاف:

يقصد بوكيل الأوقاف موظف لدى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف يرتب تحت صنف الأسلاك الخاصة لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف². تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 411/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 المتضمن القانون الأساسي

¹ : المادة 18 من المرسوم 91-82 المؤرخ في 23-03-1991 المتعلق بمؤسسة المسجد .

² : بايوسف محمد : استغلال الأملاك الوقفية العقارية وحماتها في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية التبرص ، المعهد الوطني للقضاء ،الدفعة الثانية ، 2001-2002 ، ص13 .



الخاص بمجال قطاع الشؤون الدينية ، حيث كان يضم سلك وكلاء الأوقاف رتبة واحدة وهي وكيل الأوقاف * ، لكن بموجب المرسوم التنفيذي 411/08 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف أصبح سلك وكلاء الأوقاف يضم رتبتين اثنتين:

- رتبة وكيل الأوقاف
- رتبة وكيل الأوقاف رئيسي * .

ب - مهام وكلاء الأوقاف

اختلفت مهام وكيل الأوقاف ووكيل الأوقاف الرئيسي حيث نصت المادة 28 من المرسوم 411/08 على أم وكلاء الأوقاف المكلفون ب:

- مراقبة عملية التسيير وإدارة الأملاك الوقفية و الزكاة.
 - السهر على صيانة الملك الوقفي واقتراح كل التدابير لترميمها
 - ترقية الحركة الوقفية واستثمار الأوقاف
 - البحث عن الأملاك الوقفية غير المصنفة وإحصاؤها .
 - متابعة المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية .
- فيما خصت المادة 29 من ذات المرسوم وكلاء الأوقاف الرئيسيون زيادة على المهام المسندة في المادة 28 أعلاه ما يلي :
- اقتراح مشاريع الاستثمار المتعلقة بالزكاة والأملاك الوقفية .
 - إعداد مختلف الحصائل السنوية لإيرادات ونفقات الزكاة والأملاك الوقفية
 - المساهمة في النشاط مجلسي البناء والتجهيز وسبل الخيرات لمؤسسة المسجد.

* : المادة 24 من المرسوم 411/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمجال قطاع الشؤون الدينية والأوقاف .

* : المادة 27 من المرسوم التنفيذي 411/08 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف.



ج - شروط توظيف الوكلاء

تختلف أنواع التنظيم حسب الطرق التالية:

- المسابقة على أساس الاختبارات : كل مترشح حائز على شهادة الماجستير أو شهادة معترف بها بمعادلتها في احد التخصصات المذكورة في المادة 06*.
- الامتحان المهني: في حدود 30 بالمائة من المناصب المطلوب شغلها كل وكيل وقف يثبت 05 سنوات خدمة فعلية بهذه الصفة.
- على سبيل الاختبارات: بعد التسجيل في قائمة التأهيل كل وكيل وقف يثبت 10 سنوات خدمة فعلية*.

المطلب الثاني: منازعات متولي الأملاك العقارية الوقفية

أوكل المشرع للناظر مهمة إدارة الملك الوقفي وتسييره من خلال المرسوم 381/98 المتعلق بإدارة الأملاك الوقفية وشروط تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، غير أن المهام التي يقوم بها الناظر أو الالتزامات الملقاة على عاتقه من شأنها أن يترتب عنها منازعة يتطلب حلها اللجوء إلى القضاء في حالة إخلاله بالتزاماته أو تقاعسه في أداء مهامه لتنتهي به إلى إنهاء مهامه وفق طرق وضعها القانون.

فمن خلال هذا الفرع نتعرف على كل مهامه وما يترتب عنها من منازعات ثم بعد ذلك يتم التطرق للمنازعات المستحدثة نتيجة عزل الناظر أو تعدد النظار على إدارة الأملاك العقارية الوقفية.

* : نصت المادة 06 في فقرتها 02 على:"

- علوم إسلامية فرع شريعة وقانون.
- علوم قانونية وإدارية.
- علوم مالية.
- علوم تجارية.
- علوم اقتصادية.
- علوم المناجحت وعلوم التسيير."



الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن إخلال الناظر بمهامه

باعتبار الناظر وكيلا عن الموقوف عليهم تختلف مهامه عما يقوم به وكلاء الأوقاف من خلال أنه يتولى تسيير وإدارة ملك وقفي معين ، أي لكل ملك وقفي يعين ناظر يتولى رعايته وحفظه وتسييره .

أما وكيل الأوقاف يتولى إدارة وتسيير وحماية كل الأملاك الوقفية من خلال مراقبة الناظر أي دور وكلاء الأوقاف يكون رقابيا أكثر منه إداريا .

المهام التي يقوم بها الناظر أوردها المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 381/98 من خلال استقراءنا لها يتضح التداخل فيما بينها ، لنصل في الأخير إلى مصطلح عمارة الملك الوقفي حيث ذكر المشرع مصطلح العمارة¹ أيضا في المرسوم 381/98 ، وعدد ما يمكن القيام به لعمارة الملك الوقفي من خلال صيانة الملك الوقفي وترميمه ، وكذا إعادة بناء الملك الوقفي عند الاقتضاء واستصلاح الأراضي الوقفية وزراعتها بغرس الفسيل وغيره .

أولا: المنازعات المستحدثة نتيجة تقاعس الناظر في تأدية مهامه

-الإهمال في حفظ الأملاك العقارية الوقفية

وتعتبر من صور الإهمال في حفظ الأملاك العقارية الوقفية مايلي:

أ - توزيع ريع الوقف*

في بعض الأحيان قد يتخاذل أو ينسى الناظر ويحجم عن تحصيل ريع الوقف وتوزيعه على مستحقيه ، أو قد يرفض منحه كليا أو جزئيا للمستحقين بدعوى إدخاره لإعمار العين الموقوفة ، وترميمها ، وإصلاحها ، أو يخطئ في توزيعه وفقا لشروط الواقف فيمنح الإناث مثل الذكور ، أو يوزعه للذكر مثل حظ الأنثيين ، أو يرفض منح البنات المتزوجات ما يعتقدن أنه من حقهن في المال الوقفي.

¹ : المادة 08 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

* : يقصد بريع الوقف هو [المنتوج الذي يدره العقار أو المنقول محل الوقف، فيحصله الناظر ويوزعه على الموقوف عليهم أو الجهات الموقوف عليها وفقا لشروط الواقف المعتبرة شرعا]، انظر في ذلك احمد حطاطاش: النظام القانوني للوقف ، بحث لتيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة -

- P.G.S جامعة الجزائر ،سنة 2004-2005 ،ص 135.



ففي مثل هذه الحالات إذا لم يتفق المستحقون وديا مع الناظر فإنه من حقهم اللجوء إلى القضاء بدعوى موضوعها :
المطالبة بإلزام الناظر بتوزيع الربح طبقا لشروط الواقف المعتبرة شرعا. و في الأوقاف العامة قد يصرف الناظر ريع الوقف على
الجهة التي حددها الواقف في عقد وقفه دون مقتضى أو مبرر شرعي ويرفض إعادة ريع الوقف إلى الجهة الموقوف عليها فإنه
من حق هذه الأخيرة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلزامه بذلك¹.

ب - عدم اختيار ما يتماشى مع استغلال وتسيير الأملاك العقارية الوقفية :

على الناظر القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفية ومن ذلك فعليه أن يحرص على اختيار أفضل الطرق والأساليب لاستغلال
وإدارة الأملاك العقارية الوقفية ، فسوء اختيار الطريقة المناسبة للاستثمار ، أو جهل الناظر بالطرق الحديثة للإدارة والاستثمار
يؤدي إلى ضياعه ومن ذلك ضياع حقوق المستحقين².

ثانيا: التعدي على الأملاك العقارية الوقفية

أ - تصرف الناظر في الأملاك العقارية الوقفية بما يتنافى ومصحتها

قد يحدث أن يتصرف الناظر تصرفات تلحق ضررا بالأملاك العقارية الوقفية مما يعتبر ذلك تعديا عليها ، اذ يمكن إجمال
هذه الحالات عموما في إنكاره للملك الوقفي وادعاء ملكيه ، إيجاره بأقل من أجرة المثل ، أو استئجار عمال لخدمة هذه
الأملاك العقارية الوقفية بأكثر من أجرة المثل تزيد في ذلك زيادة فاحشة ، أو الحالة التي يصرف فيها كل غلة الوقف إلى
المستحقين مع حاجة الوقف إلى عمارته.

ب - تصرف الناظر في الأملاك العقارية الوقفية لحساب مصلحته

فقد يتصرف الناظر لحساب مصلحته الخاصة أو مصلحة احد أبناءه أقرباءه كان يؤجر لنفسه ، اوان ييرا مستأجر أو
مستفيد من ارض وقفية دفع غلة الوقف رغبة منه في قضاء مصلحة أو غرض شخصي³.

¹ : يعقوبي عبد الرزاق ، دحماني ميلود : النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الخامسة
عشر ، سنة 2006-2007 ، ص 34.

² : حطاي خيرة : سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون خاص ، جامعة الجزائر
01 كلية الحقوق ، سنة 2016 ، ص 280.

³ : حطاي خيرة : المرجع السابق ، ص 278.



ج - مخالفة الناظر لشرط الواقف:

تقضي القاعدة العامة أن شرط الواقف كنص الشارع إلا أنه يوجد بعض الحالات التي أجازها الفقهاء لمخالفة شرط الواقف¹، إلا أنه قد يحدث أن يخالف الناظر الشروط التي وضعها الواقف في وقفه وكذا في غير الحالات التي أجاز الفقهاء مخالفتها كما في الحالات التي يصرف فيها الغلة لبعض المستحقين ويحرم بعضهم الآخر، أو استغلال العقار الموقوف لاستغلال لم يشترطه الواقف في وقفه².

الفرع الثاني: المنازعات المستحدثة نتيجة عزل الناظر أو تعدد النظر على الأملاك العقارية الوقفية

المهام والواجبات الملقاة على ناظر الملك الوقفي غير مطلقة يعني هذا أنه خاضع للرقابة والمحاسبة، مما وضع المشرع حالت إنهاء مهام الناظر وفقاً لنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، فقسّمها إلى حالات تعفيه من مهامه وإذا أتاها عد باطلاً، وحالات تسقط مهامه³.

ومن ذلك من هذه المهام ما توجب عزل الناظر بغض النظر عن الجهة المسؤولة عن عزله فقد يحدث أن يعزل الناظر بطلب من الواقف، أو من السلطة المكلفة بتعيينه أساساً وهي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، غير أن الأمر لا يتوقف عند هذا فقد يحدث أن يعين على الأملاك العقارية الوقفية أكثر من ناظر يتولى تسييرها.

ومن هذه المنطلق سيتم دراسة حالات عزل الناظر أولاً ثم تعدد النظر على الأملاك العقارية الوقفية ثانياً.

أولاً: حالة عزل الناظر

أ - عزل الواقف للناظر

تلقى سلطة عزل الناظر من طرف الواقف إذا أبقى الواقف لنفسه محتفظاً بها في عقد وقفه، ففي هذه الحالة إذا رأى الواقف أن الناظر اخل بالتزاماته المفروضة له بموجب عقد الوقف ففي هذه الحالة بإمكان الواقف أن يعزله، أما في الحالة التي

¹ :خالد بن علي بن محمد المشيخ، مداخلة مقدمة في المؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، بعنوان توحيد الأوقاف المتنوعة في وقف واحد، عام 1422 هـ، ص 24.

² :من المهام المثبت للناظر في المادة 13 الفقرة 08 أن يسهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وخدمته المثبتة قانوناً.

³ :عيسى بن محمد بوراس: توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، نشر مطبعة التراث، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص103.



لا يستطيع فيها عزله فهنا يرفع دعوى إلى القضاء مطالبا فيها بإلغاء تصرفه¹.

ب – عزل السلطة المكلفة بالأوقاف للناظر :

باعتبار أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي المختصة بتعيين الناظر فهي المسئول أيضا عن عزله في ما إذا ثبتت أي حالة توجبه للعزل*، فيعزل الناظر بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بالإعفاء أو بالإسقاط ، فإذا تبين له أن عزل بغير حق يقدم تظلما ولائيا إلى الوزير الذي عينه و يبتسم منه التراجع عن قرار العزل، و في حالة رفض الوزير أو سكوته فإنه يحق للناظر المعزول رفع دعوى أمام القضاء المختص محليا و نوعيا للمطالبة بإلغاء قرار العزل، فيكون موضوع الدعوى هنا يتعلق بإلغاء قرار العزل الذي صدر بمناسبة إدارة و تسيير و استغلال الأملاك العقارية الوقفية².

ثانيا: حالة تعدد النظار على إدارة الأملاك العقارية الوقفية

فهذه الحالة يكون معها أن يعين أكثر من ناظر واحد على إدارة الأملاك العقارية الوقفية ، فيختلفون فيما بينهم بخصوص اتخاذ القرار في مسألة معينة تخص إدارة استغلال الأملاك الوقفية الخاصة .
وبهذا الخصوص قد يلجأ أحدهم أو أغلبهم إلى القضاء لتحديد من هو الناظر الذي له سلطة اتخاذ القرار أو تحديد القرار الأسلم الذي يراعى فيه حكم الوقف و مصلحة الموقوف عليهم و غرض الوقف³.

¹ :غري عبد القادر :نظام الوقف و المنازعات المرتبطة بها في ضوء التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس في الحقوق LMD جامعة ابن خلدون تيارت ، سنة 2014/2015 ، ص 41.

* :نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 93-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك في فقرتها 03 على انه "...تثبت الخالتان المبيتان في الفقرة 02 أعلاه، بواسطة التحقيق و المعاينة الميدانية و الخبرة و الإقرار تحت إشراف لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 أعلاه."

² : بن تونس زكاربياء:المسؤولية المدنية المترتبة عن إدارة الأوقاف الإسلامية من خلال قانون الأوقاف الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير - شريعة و قانون- جامعة الجزائر ، سنة 2005-2006 ، ص 127.

³ : سعيدي مالية :إدارة الوقف و المنازعات التي يثيرها عاى ضوء النصوص التشريعية و الاجتهادات القضائية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر 2005-2008 ، ص 35.



المبحث الثاني: منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية

فرضت الطبيعة الخاصة للأملاك العقارية الوقفية إجراءات وقواعد استثنائية تخرج عن القواعد المألوفة في عقد الإيجار المدني والتجاري إلى غاية صدور القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف في مادته 26 مكرر 08 التي أحالت تنظيم عقد إيجار السكنات والمحلات التجارية لأحكام عقد الإيجار المدني والتجاري ، ثم بعدها صدر المرسوم التنفيذي 70/14¹ لينظم إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية .

فمن خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية وقف مطلبين **المطلب الأول: سيعالج الإشكالات التي تثيرها طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية ثم بعدها في المطلب الثاني: سيتم التطرق إلى المنازعات المترتبة عن إيجار الأملاك العقارية الوقفية .**

المطلب الأول: الإشكالات التي تثيرها طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية

أجاز المشرع تأجير الأملاك الوقفية في قانون الأوقاف * على أن يعقد الإيجار الوقفي وفقا لاشتراطات الواقف ، وإما أن توجر من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف ، كما يختلف إيجار الأملاك الوقفية وفقا لاختلاف نوع الملك أو العين المؤجرة ، فإذا كانت العين المؤجرة تخرج عن المحلات التجارية والسكنات ففي هذه الحالة يخضع شروط الإيجار لما هو وارد في المواد 22-30 من المرسوم التنفيذي 381/98.، أما إذا كانت العين المؤجرة متعلقة بالمحلات والسكنات ففي هذه الحالة استحدث المشرع في القانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف المادة 26 مكرر 08 والتي تخضع إيجار هذه الأخيرة لأحكام الإيجار المدني والتجاري .

الإشكال الذي يثار في هذا الصدد هل يخضع إيجار السكنات والمحلات التجارية للقانون المدني والتجاري وكذا بالرجوع لما ورد في المواد 22 للمادة 30 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايته ا وكيفيات ذلك؟ أم إعمالا لقاعدة الخاص يقيد العام فان صدور القانون 07/01 الغي ضمنا الرجوع لأحكام المرسوم 381/98 ما لم يحال إليه ؟ أما فيما يخص إيجار الأراضي الفلاحية فقد استحدث المشرع المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

¹ المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

* : نصت المادة 42 من القانون 10/91 "توجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية".



الفرع الأول: طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية قبل وبعد صدور القانون 07/01.

اختلفت طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية في المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وتسيرها وكيفيات ذلك ، وكذا التعديل 07/01 الذي الحق بالقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ومن ذلك سيتم في هذا الفرع تحديد هذه الطرق.

أولا : إيجار الأملاك العقارية الوقفية وفقا للمرسوم 381/98:

أحالت المادة 42 من القانون 10/91 السالفة الذكر إيجار الأملاك الوقفية للتنظيم وهو ما كان فالمرسوم 381/98 نظم إيجار الأملاك الوقفية في مواده من المادة 22 للمادة 30 ليكون إيجار هذه الأخيرة وفق طريقتي المزاed العلني والتراضي.

1- الإيجار عن طريق المزاed العلني

بالرجوع لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 * نجد أن المشرع اعتمد طريقة المزايدة لإيجار الأملاك العقارية الوقفية الواردة فيها من ارض بيضاء أو زراعية أو مشجرة ، إذ تعطي هذه الطريقة الحق لجميع الأفراد في استئجار مثل هذا النوع من الأملاك ،

على ان يجري المزاed تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية والأوقاف على أساس دفتر الشروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ، ويتم إعلانه في الصحافة الوطنية أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ إجراءه.

كما يحدد سعر إيجار الأملاك العقارية الوقفية وفق ثمن المثل ، اذ قد يكون السعر معرضا لان يقل عن ثمن المثل في حالة ما إذا كان الملك الوقفي مثقل بدين ، أو لم يكن مرغوبا فيه وقت إجراء المزاed وقد حدد المشرع في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 381/98 أعلاه الثمن الذي يمكن تأجير الملك الوقفي به وهو 4/5 أربعة أخماس إيجار المثل¹.

* نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وكيفية تسيره وحمايتها على أن " يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكورة أعلاه ، سواء كان بناء أو أرضا بيضاء أو أرضا زراعية أو المشجرة عن طريق المزاed ، ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة والاستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة ".

¹ : زردوم صورية : النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري وزراعي ، سنة 2009-2010 ، ص 134.



2- الإيجار عن طريق التراضي:

حددت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 الحالات الاستثنائية التي يمكن من خلالها تأجير الأملاك العقارية الوقفية عن طريق التراضي وذلك في حالتين:

- لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث العلمي .
- لفائدة سبل الخيرات .

يتم التأجير وفق المادة 25 من ذات المرسوم التنفيذي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ولعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 أعلاه¹.

ثانيا: إيجار السكنات والمحلات التجارية بموجب القانون 07/01

نصت المادة 26 مكرر 08 من القانون 07/01 المعدل لقانون الأوقاف على انه: "مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 ابريل سنة 1991 والمذكورة أعلاه تخضع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري".

هذا يعني أن المشرع فيما يخص إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية أحال تنظيمها لكل من أحكام المواد 467 للمادة 507 مكرر 01 من القانون المدني ، وكذا المواد 169 للمادة 214 من أحكام القانون التجاري مع مراعاة ما جاءت به المادة 02 من قانون 91-10* ، أي بالرجوع لأحكام الشريعة الإسلامية ومن ذلك المنطلق يخضع لأحكام القانون المدني والتجاري :

- كل عمارة أو محل وقفي يكون معد للسكن أو التي يستغل فيها محل تجاري لمباشرة نشاط تجاري مقيدة في السجل التجاري أو الملحقة باستغلال المحل التجاري عندما يكون ذلك ضروريا.
- الأراضي البيضاء التي شيدت عليها قبل أو بعد الإيجار بنايات معدة للسكن أو لاستغلال وممارسة نشاط تجاري شريطة أن تكون منجزة هذه البلديات بموافقة الجهة الوصية للوقف.

¹: عون حولة: التسيير الإداري للوقف العام : مذكرة نخرج لنيل شهادة ماستر قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، سنة 2015 ، ص 32 .

*: نصت المادة 02 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف: "على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه".



- العمارات أو المحالات الرئيسية الملحقة والضرورية لمواصلة نشاط الأموال الوقفية شريطة أن لا يعود إيجارها بالسلب على الأموال الوقفية.
- الأماكن المؤجرة والتي خصصت للاستغلال البلدي¹.

ثالثا: التزامات المترتبة على عقد الإيجار الاملاك العقارية الوقفية

كما هو معروف في القواعد العامة فان أي عقد يرتب التزامات تقع على عاتق كل من طرفا العقد كذلك عقد الإيجار يرتب التزامات تقع على عاتق كل من أطراف العقد سواء كان المستأجر أو المؤجر (الناظر) ومن تلك الالتزامات مايلي :

أ — التزامات المؤجر (الناظر):

- يلتزم الناظر بتسليم العين المؤجرة (الموقوفة) في يصلح الانتفاع بها
- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة (الموقوفة) ضمانا في ذلك للعيوب الخفية وضمانا التعرض له مما يعكس حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة (الموقوفة).

ب — التزامات المستأجر:

- يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة (الموقوفة) فيما أعدت له أي وفق الغرض الذي اشترطه الواقف أو وفقا للطريقة المحددة في العقد والحفاظ عليها وصيانتها بالقيام بإصلاحها.
- عدم إحداث أي تغيير في العين المؤجرة (الموقوفة) هدمه أو تقسيمها دون رجوعه إلى المؤجر واخذ رأيه.
- دفع الأجرة ورد العين المؤجرة (الموقوفة): حيث يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار في الوقت المحدد له والمتفق عليه في العقد وعند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد للإيجار فهو ملزم بدفع بدل العين المؤجرة (الموقوفة) وملحقاتها في الحالة التي تسلمها بها².

بالإضافة إلى ذلك يلتزم المستأجر ببعض الالتزامات التي فرضتها خصوصية عقد الإيجار الوقفي وهي كالتالي:

- تأمين الملك الوقفي من المخاطر بحسب طبيعته ونوعه .

¹ عمار بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة -، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع -

عين ميلة الجزائر - ستة 2010، ص 126 .

² : جيدل كريمة: إيجار السكنات الوقفية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2006

، ص 80-83.



- تسليم تكاليف إيصال الكهرباء والغاز والماء، كما يتحمل كافة المصاريف بشأن إحداث أو إصلاح أو ترميم ضروري إحداثه بالملك الوقفي.
- التزامه بالحصول على إذن مكتوب من السلطة المكلفة بالأوقاف بشأن كل تغيير أحدثه بالعين المؤجرة (الموقوفة) يلتزم بتحمل جميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي ماعدا دفع الضريبة والرسوم على العقار باعتبار أن الوقف نفعي من الضرسية والرسم طبقا للمادة 44 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف¹.

الفرع الثاني: إيجار الأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي 70/14

لقيت الأملاك العقارية الوقفية على العموم والأراضي الفلاحية انتهاكات نتيجة عدم معرفة العقار الوقفي من العقارات المملوكة للدولة أو للخواص أدى هذا إلى ضم العقارات الوقفية إلى العقارات التي تمتلكها الدولة ، مما فرض على الدولة البحث في منظومتها القانونية عن سبل وحلول للخروج من ذلك لغاية صدور كل من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي الغي أحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية واسترجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين على أن لا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي²، وكذا القانون 10/91* الذي نص على أحقية استرجاع الأراضي الزراعية الموقوفة المؤممة إلى ملاكها الأصليين.

ومن ذلك سمح المشرع من إيجار الأراضي المخصصة للفلاحة بموجب المادة 26 مكرر 09* من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 وإحالة تطبيقها للتنظيم وهو ما كان بموجب المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات

¹ : وازة ياسين - هواجي احمد : طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة ، مذكرة نهاية التبرص ، المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2005-2008 ، الدفعة الأولى ، ص 23-24.

² : نصت على ذلك المادة 75 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من القانون 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على انه: "... تلغى أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية ."

* تصت المادة 38 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على انه : "تسترجع الأملاك الوقفية التي أتمت في إطار أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية ويؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي توول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ،

وما فت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعويضا وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه."

* : نصت المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 على انه: "... للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، تحدد شروط تطبيق هذه المادة وكيفيةها عن طريق التنظيم ."



إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مما خص أيضا الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة بنظام إيجاري خاص يحكمها في ذات المرسوم.

أولا : إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة

قبل التطرق إلى طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا بأس من تبيان مفهوم الأرض الفلاحية ، إذ تعرف الأرض الفلاحية على أنها [كل ارض ذات طابع فلاحي محض ، أو ذات واجهة فلاحية].¹

تناول المشرع تعريفها في المادة 04 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على انه : " الأرض الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية في مفهوم هذه القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله ."

فمن ذلك أجاز المشرع تأجيرها ، إذ يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف أن تؤجر إلى شخص طبيعي كان أو معنوي * أرضا وقفية فلاحية قصد تنميتها واستغلالها استغلالا امثل وجعلها منتجة لمدة محددة بحسب طبيعة الاستغلال الفلاحي ، ومقابل قيمة إيجارية تدفع من المستأجر للصندوق المركزي للأوقاف² .

اذ بموجب هذا العقد يلتزم المستأجر ب :

- عدم تغير واجهته الفلاحية .
- دفع بدل الإيجار سنويا .
- عدم تأجير الأرض الوقفية الفلاحية من الباطن وكذا احترام المادة الثابتة في عقد الإيجار³ .

¹: بوراس زهير: إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 18 ، سنة 2010/2007 ، ص 31.

* الشخص الذي يستفيد من إيجار الأرض الوقفية الفلاحية يجب أن تتوفر فيه الشروط التي تضمنتها المادة 07 والمادة 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة سواء بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ، أو الأشخاص المعنوية

² : انظر لكل من المادة 05 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14 .

³ : المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 .



1- طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية :

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر على انه "يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم ، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي ."

الملاحظ من هذه المادة أن المشرع اخضع إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إلى طريقي المزاد العلني ، وكذا التراضي وهي نفس طرق الإيجار الوارد ذكرها في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

أ - الإيجار عن طريق المزاد العلني :

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70 90/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أن " دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.".

من خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع اعتمد طريقة المزايدة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، بجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية والأوقاف على أساس دفتر الشروط نموذجي يحدد الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ويتم إعلانه في الصحافة الوطنية أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ إجراءه.¹

على أن يحدد سعر الإيجار وفق مقاضيات السوق العقارية، عم طريق الخبرة بعد معاينة، أو باستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.²

ب - الإيجار عن طريق التراضي :

عمد المشرع للجوء إلى الإيجار بالتراضي في حالة عدم جدوى طريقة الإيجار عن طريق المزاد العلني، مراعيًا في ذلك ما تم النص عليه في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات

¹ : انظر المواد 16- 17 من المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

² : المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14 .



ذلك ولتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة^{*}.

تحدد قيمة الإيجار بالتراضي ووفقا لمقتضيات السوق العقارية، يكرس بعقد في شكل نموذجي مرفق بدفتر شروط يتكلف وزير الشؤون الدينية لتحديد بقرار منه.

2- التزامات التي تقع على عاتق مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية:

بمجرد رسو المزداد على الفائز يبدأ حق انتفاعه بالأرض الفلاحية الوقفية ويعتبر مستأجرا لها^{*} ومن ذلك يقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات الممنوحة له بموجب عقد الإيجار منها :

- تعهد المستأجر باستغلال الأرض الفلاحية المؤجرة عن طريق المزداد بشكل مباشر شخصي .
- عدم التنازل عن الأماكن المؤجرة أو جزء منها إلا بعد أخذه للموافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف
- عدم إيجار الأراضي الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير .
- دفع الإيجار والأعباء المتفق عليها سنويا .
- احترام الطابع الفلاحي للأرض واحترام البيئة وكل التعليمات التي ترى السلطة أنها ضرورية في هذا الشأن.
- تحمل الفواتير الناجمة عن التموين بالماء والكهرباء¹.

ثانيا: إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة

في إطار تسوية الأملاك الوقفية وبالنظر لما عانته الأراضي الفلاحية الوقفية من خروقات مست الطبيعة الخاصة للوقف ورغبة الواقف من وقفه تم استرجاع الأراضي الزراعية التي شملتها عملية التأميم شريطة أن لا تكون قد فقدت طابعها الفلاحي وهو ما سيتم دراسته أولا من خلال تحديد الأراضي التي شملتها عملية التأميم وما هي الإشكالات التي تحدث في ذلك ، ومن ذلك المنطلق كان لابد من تحديد كيفية تسير هذه الأملاك بعد استرجاعها من الدولة عن طريق إيجارها ليتم دراسة كيفية إيجارها ثانيا.

^{*} نصت على ذلك المادة 21 من المرسوم التنفيذي 70/14 : "مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة ."
^{*} انظر في ذلك الملحق رقم المتعلق بعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزداد العلني.

¹ : انظر في ذلك المادة 02 من دفتر شروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في لإيجار عن طريق المزداد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.



1- الإشكالات التي يثيرها استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة

أ - الجهات التي تعود إليها الأراضي التي شملتها عملية التأميم:

أثبتت عدم فاعلية نظام التسيير الذاتي الذي تبناه المشرع غداة الاستقلال إلزامية وجود قانون ينظم الأراضي الفلاحية فكان الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية أمم مختلف الأراضي الزراعية. بما فيها الوقفية ضاربا بذلك عرض الحائط الطابع التعبدي لها تحت شعار "الأرض لمن يخدمها" ، مما شملت عملية التأميم هذه الأراضي الزراعية الموقوفة وقفا عاما ، والموقوفة وقفا خاصا¹.

فموجب أحكام القانون والقانون الذي ألغى أحكام الأمر 73/71 فان الأراضي التي كانت موقوفة وقفا عاما فإنها تعود إلى المؤسسات التي كانت تخضع تحت إشرافها قبل تأميمها. بموجب الأمر 73-71* .

أما فيما يخص للمستفيدين في أراضي الوقف العام منحهم خيارين إما حصولهم على تعويض عيني أو نقدي ، وإما البقاء في الأرض التي يستغلونها بشرط أن يحول والى مستأجرين.

فيما الأراضي الفلاحية الوقفية وقفا خاصا والتي تم استرجاعها من الدولة فإنها تعود للموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم².

ب- الإشكالات المتعلقة باسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية:

استرجاع الأراضي العقارية الوقفية التي كانت مؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية أحدث مجموعة من الإشكالات التي ارتبط حدوثها بكيفية الاسترجاع وطريقة التعويض من جهة ، ومن جهة أخرى في حالة استحالة استرجاع الأراضي الوقفية، وهو ما أكدته المنشور الوزاري المشترك رقم 011 المؤرخ في 06 جانفي 1992 المتضمن تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف الذي حدد كيفيات استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة تطبيقا لقانون الثورة الزراعية حيث طرح من خلاله أهم الإشكالات التي لازالت معلقة في القضاء :

1 - الحالة التي يستحيل معها استرجاع الأراضي الموقوفة إذ لم يبين المشرع فيما إذا كان التعويض يمنح في الوقف العام أو الوقف الخاص وبالتالي يفترض أن تعوض الدولة الجهة الموقوف عليها المال ولو كان الوقف عام .

¹ : بوعافية رضا : أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة نخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، سنة 2009/2008 ، ص77.

² : بن رقية يوسف : شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق ذكره ، ص108 .



2- فيما يتعلق بتقدير التعويض المستحق للجهة الموقوف عليها المال بحكم أنها ليست مالكة ولكن بصفتها صاحبة حق الانتفاع عن كيفية تقييم حق الانتفاع فهل يطبق المرسوم 06/92 المؤرخ في 04 جانفي 1992 أم المذكرة العامة 6016 وهي النصوص التي يمكن الرجوع إليها لضبط كيفية تحديد التعويض عن فقدان حق الانتفاع أم المادة 42 من القانون المالية لسنة 2001 المتعلقة بتعويض المالك الأصلي الذي لم يتمكن من استرجاع أرضه لفقدها الطابع الفلاحي .

3- مدى إمكانية إلزام الجهة الموقوف عليها المال بتعويض البناءات والمنشآت التي أنجزتها لدولة أو المستفيدين بعد التأميم فلو ألزمت تلك الجهات الموقوف عليها العقارات المؤممة بتعويض هذه المنشآت وهي غير ملومة بذلك كونها تتمتع فقط بحق الانتفاع وما الاستثمارات المنجزة ليست ملكا لها فهذا يعتبر إجحاف في حقها¹، لكن المنشور الوزاري اقر أن تلك المنشآت التي أنجزت بعد التأميم هي جزء من العين الموقوفة وأحال المستفيدين والمستغلين والموقوف عليهم بتسوية خلافاتهم بالتراضي أو عن طريق القضاء.

1 حطرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

اخضع المشرع إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة إلى نظام خاص بها بشرط أن يكون أعضاء المستثمرات الجماعية كانت أو فردية حائزون على حق الانتفاع الدائم أو على عقد الامتياز* على أن يقوم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بتحويل حقوقهم سواء كانوا ايملكون حق الانتفاع دائم على المستثمرة أو حق امتياز تحويلها إلى إيجار وذلك في اجل سنة واحدة تمنحها السلطة المكلفة بالأوقاف ، فإذا مرة السنة يعتبر منخلين عن حقوقهم المستغلين أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم وذلك بعدما توجه لهم إعداريين متتاليين من السلطة المكلفة بالأوقاف².

¹ ليلي زروقي ، حمدي باشا : المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر - طبعة 2015 ، ص 190/191.

*:عرفت المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على انه:"الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية ، تضبط كيفية تحديدها وتحصيلها ، وتخصيصها بموجب قانون المالية ."

² : المادة 29 من القانون 14/70 المحدد لشروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.



تحدد مدة الإيجار بالأربعين سنة قابلة للتجديد ويسري مفعول التأجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية وتعاد جميع الأملاك التي يحوزها المستأجر، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف¹.

3- التزامات التي تقع على عاتق مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة

نصت المادة 03 من دفتر الشروط لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها على مجموعة من الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، زيادة على ما يلتزم به كل مستأجر لأرض فلاحية أن يكون مطلعاً على قوائم الأملاك الممنوحة له وتوفير الوسائل الكافية من أجل إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية المستفيدة منها وان يتعهد بما يلي :

- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة الفلاحية
- الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها .
- المحافظة على الوجه الفلاحي للأرض .
- الامتناع على إحداث أي تغيير في الأرض الفلاحية .
- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها من الباطن.
- دفع الإيجار المستحق عند حلول أجل الدفع سنويا .
- تسديد مختلف الرسوم والضرائب التي تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار .
- التصريح بكل إنفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما².

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن إيجار الأملاك العقارية الوقفية

لا شك أن إيجار الأملاك العقارية الوقفية يثير مجموعة من المنازعات التي يتطلب حلها اللجوء إلى القضاء، تتعدد تلك المنازعات ويختلف أطرافها مما يثير مشكلة أي من القضاة الإداريين العاديين أو الإداريين مختصين بالنظر في هكذا نوع من المنازعات، وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب في فرعين الفرع الأول : سيحدد أهم المنازعات التي يثيرها إيجار الأملاك العقارية الوقفية، أما الفرع الثاني: سيخصص للقضاء المختص بالفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية .

¹ : المادة 05 من دفتر الشروط لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها. انظر الملاحق الخاصة بعقود الإيجار، ص 137.

² : المادة 02 من دفتر الشروط لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها.



الفرع الأول: منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية

تختلف منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية كالآتي :

1- إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم المشروطة بموجب عقد الإيجار:

يلتزم كل من أطراف عقد إيجار الأملاك العقارية الوقفية بمجموعة من الالتزامات سواء تلك التي تتعلق بالقواعد العامة للإيجار أو الممنوحة لهم بحكم أن الأمر يتعلق بملك وقفي.

ففي كل تلك الحالات التي سبق بيانها* و التي يخل فيها أطراف العقد بالتزاماتهم يكون المؤجر في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته أو المستأجر في حال إخلال المؤجر بالتزاماته إما طلب التنفيذ العيني ، أي تنفيذ ما التزم به الطرفان ، أو التعويض .

وعلى العموم كل الحالات قد تجيب التعويض أو فسخ العقد وهي لا تخرج في ذلك عن القواعد العامة لعقد الإيجار . ، ومن ذلك القضية رقم 92/420 الحكم الصادر بتاريخ 1992/03/29 عن القسم المدني محكمة العلمة حيث دارة وقائع هذه القضية بين ناظر الشؤون الدينية والأوقاف كمدع ضد شخص مدعى عليه التمسست المدعية بإلغاء عقد الإيجار بينها وبين المدعى عليه محل سكن هذا الأخير الذي اخل بالتزاماته ، وذلك بعدم دفع مبلغ الإيجار مع المطالبة بالتعويض وقد صدر حكم ضد المدعى عليه يقضي بإلغاء عقد الإيجار وإلزامه بدفع قيمة الإيجار المتأخر ، مع تحمل المصاريف القضائية¹ .

2- المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة :

قد يحدث أن يتعرض المستأجر تعرضا شخصيا من الناظر ، أو تعرضا قانونيا من الغير يمنع عليه انتفاعه بالعين المؤجرة² انتفاعا هادئا ، ومن ذلك باعتبار أن الناظر هو الذي يضمن التعرض ومن ذلك له أن يلجا هو أو السلطة المكلفة بالأوقاف إلى القضاء للمطالبة برد الاعتداء .

3- إلغاء أو إبطال أي تصرف واقع على الملك الوقفي:

من المعلوم أن الأملاك الوقفية على العموم لا يجوز التصرف فيها ببيعها أو إيجارها أو هبتها أو توريثها وما يؤكد ذلك القرار المؤرخ في 1967/03/08 ، مج 1968 ، عدد 01 ، ص 145 حيث أن قضاة الموضوع لاحظوا بان "ف ح" لم

* انظر أعلاه فيما يخص التزامات التي تترتب عن إيجار الأملاك العقارية الوقفية.

¹ : عمار بوضياف :إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة - ، المرجع السابق ذكره ، ص

² : لعمارة سعاد :التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ذكره، ص 64 .



يراعي الشروط التي اقرها وراح يقيم حسبها أحر على الأملاك المحبسة عليه ، كما تصرف فيها أيضا بالإيجار ، ومن شان هذه التصرفات أن تحيد بهذه الأملاك عن الغرض الذي خصصته من اجله خصوصا لما تبين من خلال هذا الحبس بان له الطابع التأييد ومتعلق بانتقال الملكية الرقبة وليس بحق الانتفاع ومن ذلك أيضا إبطال قضاة الاستئناف لبطلان عقد البيع المنصب على مال موقوف استنادا لما ورد في المادة 23* من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف كما لا يجوز إقامة أي بناء أو غرس على ملك وقفي باعتبار أن ما أقيم على وقف فهو وقف¹.

4- إلغاء عقد شهرة واقع على الملك الوقفي:

يعتبر عقد الشهرة² الواقع على الملك الوقفي على العموم باطلا ويثير القاضي بطلانه من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى

تقديم الطلب لتعلقه بالنظام العام لان المال الوقفي موضوع عقد الشهرة مجرد من كل ملكية عقارية ولا يرتب حقا عقاريا لفائدة صاحب عقد الشهرة³.

وفي هذه الصدد فقد أثار المرسوم 352/83 المتضمن قواعد عقد الشهرة ضررا كبيرا للأملاك الوقفية بسبب عدم معرفة الوزارة المكلفة بالقطاع لكل عقود الشهرة المتعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة لبناء المساجد أو الزوايا⁴.

الفرع الثاني: القضاء المختص بالفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية

بعد تبني نظام الازدواجية القضائية أصبح هناك درجتان للتقاضي القضاء العادي ، والقضاء الإداري ، فكل ينظر في مجال اختصاصه المنازعات المتعلقة به ، اما في حالة تنازع الاختصاص بين هاتين الجهتين القضائيتين تكون محكمة التنازع هي المختصة بالفصل في تنازع الاختصاص السؤال الذي يطرح في هذا المجال أي من القضاء العادي أو الإداري مختص بالنظر في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية ؟ .

* نصت المادة 23 من 183643، 10/91 المتعلق بالأوقاف على انه : "لا يجوز التصرف في اصل الملك الوقفي المنتفع به ، بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو بالهبة أو التناول أو غيرها . " انظر للقرار رقم 183643 ، المؤرخ في 1998/11/25 ، م ق 1999 عدد 01، ص 89 .

1 : حمدي باشا عمر : القضاء العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، الطبعة 12 سنة 2012، ص 340.

2 : يعرف عقد الشهرة على انه: [هو تعبير قانوني يفيد حيازة شخص ما لعقار لمدة طويلة لا تقل مهلتها عن 15 سنة].

3 : مجيد خلفوني : العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر ، الطبعة 2012 ، ص 331.

4 : دلالي الجيلالي : تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، جامعة الجزائر 01 قسم القانون الخاص ، سنة 2014/2015 ، ص 130.



أولا : الاختصاص النوعي للفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية

نعني بالاختصاص النوعي أي جهة من جهات القضاء العادي أو الإداري مختصة نوعيا بالفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية .

بما أن موضوع الدعوى يتعلق بإيجار أملاك عقارية وقفية فلا شك أن أول ما يتبادر إلى الذهن أن القضاء العادي تعود له الولاية بالنظر في هكذا نوع من المنازعات خاصة انه يتعلق بإيجار من ناحية ، ومن ناحية أخرى طبيعة الملك ترد على العقارات فمن ثمة يكون للقسم المدني أو العقاري الأولوية للفصل فيها .

غير أن الواقع العملي الذي تواجهه هذا النوع من الأملاك يقضي بعدم اختصاص القضاء العادي بالنظر في هذا النوع من المنازعات وذلك يعود إلى أن احد أطراف الدعوى قد يكون شخص من الأشخاص الاعتبارية ألا وهو الوقف عن طريق من يمثله أمام القضاء إما السلطة المكلفة بالأوقاف ، أو الناظر .

وهو ما لاقيناه فعلا حيث رفع الدعوى أمام القضاء العادي كان دائما يقابل بالدفع بعدم الاختصاص مما يفصل في هذا النوع من المنازعات أمام القضاء الإداري .

ومنه [الفصل في مسألة الاختصاص النوعي لازال أمر غير محسوم وهذا ما يستشف من قرارات المحكمة العليا نذكر منها قضية السيد "خ س" ضد وزير الشؤون الدينية في الملف رقم 95794 قرار بتاريخ 1992/12/20 موضوعه إيجار سكن وقفي وانعقد الاختصاص للغرفة الإدارية ، في حين مناك قرار ثاني من المحكمة العليا الغرفة المدنية الملف رقم 11918 قرار بتاريخ 1998/03/22 بين وزير الشؤون الدينية وباز سعيد وانعقد فيه الاختصاص للقاضي المدني].¹

ثانيا: الاختصاص الإقليمي للفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية

بعد معرفة أي من القضاء العادي أو الإداري مختص بالفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية يبقى البحث عن أي المحكمة مختصة إقليميا أو محليا والتي ترفع أمامها الدعوى ؟

فوفقا للقواعد العامة فان المحكمة مقر تواجد العقار هي المختصة بالفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها وهذه ما ذهبت إليه المادة 40 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² حيث نصت على أنه "...في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة

² : القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج . ر عدد 21 ، المؤرخة في 23 افريل 2008 .



بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...".

ومن ذلك المنطلق أشارت المادة 48 من قانون الأوقاف 10/91 إلى أن المحاكم التي تتولى النظر في منازعات الأملاك الوقفية هي المحاكم التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف.

فالمستخلص من هذه المادة أن المشرع أورد مصطلح الأملاك العقارية الوقفية على إطلاقها أي لم يحدد عما إذا كانت منقولة أو عقارية ، وبما أن إيجار الأراضي الفلاحية والمحلات السكنية و التجارية معناها أن محل كل منها هو عقار فيعود الاختصاص إلى المحكمة مقر تواجد العقار المؤجر¹.

¹ محمد كنانة : الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى www.Startimes.com/?=22569089



خاتمة

خاتمة

ختاماً لما تقدم فقد اشتملت هذه الدراسة على جزئيتين اثنتين الجزئية الأولى تلخصت في دراسة الإشكالات الواردة عن عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية من خلال تحديد أهم العقود التي ساعدت في استغلال الأملاك العقارية الوقفية باختلافها سواء المتعلقة بالأراضي الفلاحية عن طريق عقدي المزارعة والمسقاة ، أو الأراضي البور عن طريق عقد الحكر ، وكذا الأراضي المبنية و القابلة للبناء عن طريق كل من عقد المرصد ، وكذا عقد المقاول ، وعقد المقايضة ، بالإضافة إلى العقود المساعدة على استغلال الأراضي المعرضة للخراب والاندثار عن طرق عقد الترميم والتعمير . فكل هذه العقود استحدثت في إطار التعديل 01-07 الذي لحق بقانون الأوقاف 91-10 ، وكذا أهم الإشكالات المترتبة عنها والقضاء المختص بالفصل فيها.

أما الجزئية الثانية فحددت المنازعات المترتبة على إدارة الأملاك العقارية الوقفية إذ تعرضت بنوع من التفصيل لطرق الولاية عن الأملاك العقارية الوقفية من خلال دراسة الناظر وكذا أهم الأجهزة الإدارية الأخرى المساعدة في إدارة الأملاك العقارية الوقفية مع التركيز على الناظر باعتباره الوتر الحساس في عملية إدارة الأوقاف.

وبما أن موضوع الدراسة تمحور حول منازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية فلا بد من باب أولى التطرق إلى هذه المنازعات، فتناول المطلب الثاني من هذه الجزئية منازعات الولاية على الأملاك العقارية الوقفية فكان للناظر الدور الأكبر في حدوثها إما نتيجة إهماله أو تقصيره في رعايتها ، او نتيجة تعدد النظار على إدارتها أو عزله.

إلا أن الأمر لا يتوقف عند هذا الحد حيث يعتبر الإيجار من الطرق المساعدة على إدارة ، وكذا تسير الأملاك العقارية الوقفية لذلك خصص المبحث الثاني لدراسة منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية حيث تم تحديد أهم القوانين التي تحكم إيجار الأملاك العقارية الوقفية سابقاً عن طريق المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك العقارية الوقفية وتسيرها وحمايتها و كفاءات ذلك ، ثم بعدها التعديل الذي أحال إيجار المحلات أو سكنات تجارية إلى أحكام القانون المدني والتجاري ، ولا يمكن في هذا المجال نسيان إيجار الأراضي الفلاحية أو الأراضي المسترجعة من الدولة ذات الطابع الفلاحي أيضا إذ استفردت بمرسوم خاص ينظم عملية إيجارها وكان ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 14-70 المستحدث حديثاً . مع التعرض في ذات الحين إلى أهم الإشكالات التي أثارها تطبيق القوانين المنظمة لإيجار الأملاك العقارية الوقفية وكذا أهم المنازعات المترتبة عن إيجار هذه الأخيرة سواء المخلة بحقوق المستأجرين ، أو إلغاء عقد الشهرة الواقع على الملك الوقفي ، وكذا توزيع ريع التي تدره هذه الأملاك العقارية الوقفية مع تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه المنازعات .

خاتمة

فمن أهم النتائج المستخلصة من هذه الدراسة مايلي :

— التغييب التام لعقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية المستحدثة بموجب القانون 01-07 في العديد من الولايات حتى أصبحت حكر على بعض الولايات دون الأخرى.

— إن العقود المستحدثة بموجب القانون 01-07 هي عقود لا تخرج عن الانتفاع بالشيء، ومن ذلك تعتبر من عقود الإيجار الخاصة التي تحكم الأملاك العقارية الوقفية فقط كما أنها تشبه كثيرا العقود المعتمدة في الشريعة الإسلامية.

— لا يمنع من استصدار رخص أو الشهادات العمرانية التي تتولى الحفاظ على النظام العام العمراني للقيام بعملية البناء بحيث تتولى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف طلبها من السلطات المختصة بمنحها سواء الولي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو وزير التهيئة العمرانية .

— عرف التنظيم الهيكلي أو بالأحرى الأجهزة المساعدة في إدارة الأملاك العقارية الوقفية الاستقلالية في التسيير عن الاجهزة الحكومية الأخرى ، إلا أنها تتميز بالطول والتداخل كذلك في بعض المهام.

— بالرغم من أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية على المستوى المحلي هي التي تسند إليها مهمة إدارة الأملاك العقارية الوقفية أو الأوقاف على العموم إذ تناط إليها العديد من المهام كإيجار الأملاك العقارية الوقفية و... إلا أنها تبقى بحاجة إلى تمتعها بالشخصية المعنوية حتى تتمتع بالأهلية الكافية للتقاضي دون حاجتها إلى من يتولى عنها القيام بهذه المهمة .

— إن الاختلاف الأجهزة الإدارية التي تتولى تسيير الأملاك العقارية الوقفية على الخصوص والأوقاف على العموم ومن يتولى تسيير الأملاك العقارية الوقفية مباشرة عن طريق الناظر لأنه الشخص الذي تثبت له الولاية على الأوقاف فهو النائب القانوني الذي يعبر عن إرادتها ، وكذا وكيل الأوقاف إلا أن الملاحظ من ذلك وجود تداخل بين مهام كل منهما حتى أصبح دور الناظر يكاد ينعدم عمليا أي منصب مفتعل قانونا .

— إن أهم المنازعات التي تثار بشأن إدارة الأملاك العقارية الوقفية تقتصر في شئنين اثنين إما منازعات تثار بشأن الولاية على الوقف وترتبط في معظمها مع المهام التي يقوم بها تكون إما نتيجة إهماله أو تقصيره في حفظ الأملاك العقارية الوقفية (توزيع ريع الوقف ، عدم اختيار ما يتمشى مع استغلال وتسيير الأملاك العقارية الوقفية) أو التعدي عليها بالتصرف فيها لحسابه مصلحته الخاصة أو مخالفة شرط الواقف أو التصرف فيها بما يتنافى ومصلحتها .

خاتمة

وإما منازعات تثار بشأن إيجار الأملاك العقارية الوقفية والتي تقع عادة نتيجة الإخلال بالتزامات العقد أو إلغاء عقد شهرة أو المساس بحقوق المستأجرين

— إن البحث في القضاء المختص بالفصل في منازعات استغلال وإدارة الأملاك العقارية الوقفية يعتبر في حد ذاته مشكلة نواجهها الأوقاف على العموم والأملاك العقارية الوقفية على الخصوص ، فبالنظر إلى قوانين التي تنظم الأملاك العقارية الوقفية نجد أن في مجملها محصورة على القوانين الخاصة أي القانون المدني — والقانون التجاري — والقانون الأسرة وكذا قانون التوجيه العقاري ، إلا أن ذلك لم يشفع لها للمثول أمام القضاء العادي ملقيا بها إلى القضاء الإداري بحجة عدم الاختصاص كون أن احد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام .

— إن الخروج بقانون ينظم الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة و الأراضي المسترجعة من الدولة لم يخفي تماما الاشكالات التي تعانيها الأراضي الفلاحية الوقفية خصوصا المسترجعة من الدولة .

التوصيات :

— الدور الفعال الذي تلعبه الأوقاف أو الأملاك العقارية الوقفية سواء من الناحية الدينية أو على مستوى الأصدعة الأخرى سواء اجتماعيا أو اقتصاديا أو ثقافيا يتطلب جهود مكثفة من اجل الحفاظ على هذا النوع من الأملاك ليس فقط عن طريق وضع ترسانة طويلة عريضة من القوانين وإنما دراسة هذه القوانين بجدية وتفعيلها على ارض الواقع لأنها ليست بحاجة إلى نصوص جامدة لا يكثر لها أو لا يأخذ بها .

— التجسيد الحقيقي لدور الناظر على المستوى العملي كمنصب له دور كبير في تطور الأوقاف.

— الفصل في مسألة الاختصاص القضائي بنص قانوني يحدد ولاية النظر في المنازعات التي تثيرها الأملاك العقارية الوقفية نوعيا.

— الوقوف على حقيقة كل من مكانة الناظر قانونيا وعمليا وكذا الأمر بالنسبة للوكيل ، وذلك عن طريق تحديد الفرق بين كل من المنصبين من جهة وكذا فصل المهام التي يقوم بها الناظر عن المهام التي يقوم بها الوكيل .

تم بعون الله وبمحمد



الملاحق

الملحق رقم 01:

الملحق رقم 01: الأملأك

عقود إستغلال الأملأك

العقارية الموقوفة

07-01

المستطدثة بموجب القانون 07-01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (مزارعة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى ال قانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى ال قانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى ال قانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى ال قانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:
- تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين -

1/ الطرف الأول (الموَجِر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته :

من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المستثمر) :

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
المؤهلات :
الساكن (ة) :

من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية زراعية الكائنة بـ :
بلدية: دائرة: ولاية:
مساحتها: هـ..... آر..... سار.....
سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولاني إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) . لمعالم الجغرافية
للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا

_____ مدة العقد _____

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: إبتداء من

إلى غاية

المادة 02: قوام الحصاص .

حصة المؤجر : %.....

حصة المستأجر: %.....

المادة 03: يلتزم المستأجر عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الحصاد دفع حصة المؤجر من المحاصيل في دواوين الحبوب التي يتبع لها عقار الوقف الفلاحي لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المزارعة على أنه ملك وقفى مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

_____ الأعباء و إلتزامات الطرفين _____

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

- الصفحة الثانية -

المادة 06:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية المستثمرة حسب قوامها التقني، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة الاستثمار، بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد

المادة 07:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

1- يمنع على المستأجر (المستثمر) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المستأجر (المستثمر) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

3- أن يتحمل المستأجر (المستثمر) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و حصادها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

4- يجب على المستأجر (المستثمر) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الحصاد ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها

5- أن يحرص المستأجر (المستثمر) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح بإسم المؤجر لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:

..... عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (المستثمر) بالمحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو الغمر بالماء أو غير ذلك ويقم بحراستها وحمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

7- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الزراعية

8- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير

نوع النشاط الزراعي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية المستثمرة والتأكد من حسن استغلالها

ومدى مطابقتها للنشاط الفلاحي المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من

القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:

يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:

يلتزم المؤجر بما يلي :

- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

- الصفحة الثالثة-

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 13:

يحق للمؤجر فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :

- التأخر عن دفع حصة المؤجر من المحصول لمدة.....(تحديد لمدة)
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

_____ أحكام عامة _____

المادة 16:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19:

يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر)

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر) :

- الإسم و اللقب.....
- المولود ب:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....
- الصفحة الرابعة والأخيرة-

توقيع الطرف الأول(المؤجر) :

السيد/.....
مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية:.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (مسافة) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى ال قانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى ال قانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى ال قانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى ال قانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفيات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في :
..... تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
-الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول (المؤجر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكانن مقرها
يمثلها :
بصفته:

من جهة

2/ الطرف الثاني (المساقى) :

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
المؤهلات :
الساكن (ة) :

من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بها أشجار قابلة للثمر الكائنة بـ : بلدية:.....
دائرة:.....ولاية:.....
مساحتها:.....هـ.....أر.....سأر.....
سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) .
الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01:

حددت مدة عقد المساقاة بـ: ابتداء من إلى غاية

المادة 02:

قوام الحصص .

- حصة المؤجر :.....%
- حصة المستأجر:.....%

المادة 03: يلتزم المستأجر (الساقى) عند نهاية كل موسم بعد الفراغ من عملية الجني وقطف الثمر ، دفع حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لهذا الغرض ، لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي للمؤجر.

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المساقاة على أنه ملك وقفى مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمؤجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبية أو التنازل أو البيع أو ال رهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

- الصفحة الثانية -

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر (الساقى) تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 06:

يقع على عاتق المستأجر (الساقى) تأمين الأرض الوقفية موضوع المساقاة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد المساقاة ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد .

المادة 07:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

1- يمنع على المستأجر (الساقى) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المستأجر (الساقى) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

3- أن يتحمل المستأجر (الساقى) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

4- يجب على المستأجر (الساقى) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها .

5- أن يحرص المستأجر (الساقى) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لذلك إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر، لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:.....عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (الساقى) بالمحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

7- يجب على المستأجر (الساقى) إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي المشجرة

8- يلتزم المستأجر (الساقى) باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر (الساقي) والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها ومطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .
المادة 11:

يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض
المادة 12:

- تلتزم المصلحة المتعاقدة بما يلي :
 - تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
 - تمكين المتعامل المتعاقد من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
- الصفحة الثالثة-

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 13:

- يحق للمصلحة المتعاقدة فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة من المحصول لمدة.....
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:

- كل إستغلال غير قانوني عن طريق التذليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

في كل الحالات لا يحق للمتعامل المتعاقد بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

_____ أحكام عامة _____

المادة 16:

- كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:

يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:

يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام

المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19:

- يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في.....

توقيع الطرف الأول (المؤجر) : _____

السيد/.....

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

لولاية:.....

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:..... ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الحكر) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.

- بمقتضى الامر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .

- بمقتضى ال قانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .

بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتضمن تهينة و التعمير المعدل و المتمم .

- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .

- بمقتضى ال قانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

- بمقتضى ال قانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .

- بمقتضى ال قانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .

- بمقتضى ال قانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة الخاصة .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأمالك الوطنية .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأمالك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفيات إصدارها وتسليمها .

- الصفحة الأولى-

- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:

تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيع على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر ب: دج تمثل ما يقارب قيمة الأرض قام بتسديدها السيد / بعد رسو المزاد عليه.

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول (الموخر) (الموخر) :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية

الكانن مقرها
يمثلها :
بصفته: من جهة
2/ الطرف الثاني المستأجر
السيد (ة):
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة): من جهة أخرى
_____ التعيين _____

أرض وقفية عاطلة كأننة ب :
بلدية: دائرة: ولاية:
مساحتها: هـ..... أ..... سآر.....
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6) .
الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا..... جنوبا..... شرقا..... غربا.....
_____ مدة العقد _____

المادة 01:

حددت مدة عقد الحكر ب: . 33 سنة إبتداء من/...../.....
إلى غاية/...../..... م
هذه المدة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.
المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف (بالأرقام)
..... دج في حساب

الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية
لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:
عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ،
يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :
(قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع
كفالة) يسلمه له الموجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار موضوع عقد الحكر على أنه ملك وقفى مقتصر على حق الإنتفاع لا
التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو
التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام
المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي
381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها
وكيفية ذلك .

- الصفحة الثانية-

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إقبال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و
غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية موضوع الحكر حسب قوامها
التقني، من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى
طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للموجر، مع مراعاة أحكام المادة
25 من القانون 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..
- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير
ذلك ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الفلاحية
- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .
- إلزام المستأجر بالتصريح للموجر بنوعية النشاط الفلاحي الذي يمارسه على الأرض الوقفية الفلاحية .
- يجب على المستأجر دفع قيمة الإيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للأرض الوقفية وعدم تشييد بنايات إلا ماكان ضرورة ملزمة لطبيعة النشاط الفلاحي المصرح به و باتفاق

مسبق على ذلك

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .
المادة 09: يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها ومطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقاً لأحكام المادة 26 مكرر 01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .
المادة 10:

- يلتزم المؤجر بما يلي :
- تسليم الأرض الوقفية العطللة و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
 - تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيادية خلال مدة العقد

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

- يحق للمؤجر فسخ عقد الحكر في الحالات التالية :
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
 - التأخر عن دفع قيمة الإيجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
 - ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها.
 - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.
 - إذا ثبت تنازل المستأجر عن حق الإنتفاع لغيره.

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف .
المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
_____ أحكام عامة _____

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد الحكر لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الأول (المؤجر) :

- الاسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

توقيع الطرف الثاني (المستأجر) :

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- لولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (المرصد) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى ال قانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الانشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى ال قانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في :
..... تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر ب: دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الدراسة و الانجاز التي قام بتسديدها السيد /..... بعد رسو المزاد عليه.

- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول الموجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....

الكانن مقرها

يمثلها :

بصفته: من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة):

المولود (ة) بتاريخ : في :

بصفته (ها) :

الساكن (ة): من جهة أخرى

التعيين

أرض وقفية بيضاء كائنة بـ:بلدية:.....دائرة..... ولاية.....مساحتها:.....م 2

عليها بناية تتمثل في :

تتكون من.....مساحتها .. :.....م2

سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)

مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . المعالم

الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح

الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الدراسة والانجاز مع قيمة الايجار السنوي المصرح

به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزداد عليه

حددت مدة عقد المرصد بـ: سنة.....شهر.....يوم

إبتداء من/...../.....م إلى غاية/...../..... م

وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف

.....دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:

..... عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، دفع المستأجر مبلغ

الضمان قيمته :(قيمة الإيجار الشهري × 03)مقابل وصل مخالصة يحمل

إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له الموجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن إستعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الارض البيضاء موضوع عقد المرصد على أنه ملك وقفي مقتصر

على حق الانتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو

كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو ال رهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو

جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام

المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية

وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك. بينما البناية المشيدة على هذه الارض البيضاء يحق للمستأجر

التنازل له عنها من قبل الموجر خلال مدة العقد فقط.

-الصفحة الثانية -

_____ الأعباء و إلتزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و

غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الأرض الوقفية وما انجز عليها موضوع المرصد

حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد

الحكر .

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى

طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية أو فيما أنجز عليها، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للموجد . ، مع

مراعاة أحكام المادة 25 من القانون 10/91: المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض وما انجز عليها، ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة

العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

- يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.

- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الاملاك الوقفية.

- يتحمل المستأجر أعباء كل الرسوم والمصاريف التي يمكن ان تخضع لها المنشآت على الارض الوقفية طيلة مدة العقد

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط

وهو.....(تحديد الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للموجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد

من حسن استغلاله للأرض وما انجز عليها ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا

العقد

المادة 10:

يلتزم الموجر بما يلي :

- تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء وما أنجز عليها ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

المادة 11:

- يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية :
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
 - التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
 - ملاحظة إهمال الارض الوقفية أو ما أنجز عليها وعدم الحفاظ عليهما.
 - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 12:

- كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.
- الصفحة الثالثة-

المادة 13:

- في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
- _____ أحكام عامة _____

المادة 14:

- كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

- يقيد عقد المرصد لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16:

- يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

- يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الإسم و اللقب.....
- المولود ب:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....

توقيع الطرف الأول(المؤجر):

- السيد/.....
- مدير الشؤون الدينية و الأوق
- لولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الترميم) رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 90/67 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى ال قانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 08/04 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1425 الموافق لـ 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى ال قانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسيرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفاءات إصدارها وتسليمها .
- بناء على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:
- تحت رقم : المتضمن رسو المزاد على السيد : المذيل توقيع على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .
- بناء على وصل الدفع رقم : المؤرخ في : المتضمن قيمة مالية تقدر ب: دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الترميم التي قام بتسديدها السيد / بعد رسو المزاد عليه.
- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول المؤجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكائن مقرها
يمثلها :
بصفته : من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر

السيد (ة) :
المولود (ة) بتاريخ : في :
بصفته (ها) :
الساكن (ة) : من جهة أخرى

التعيين _____

ملك وقفي مرمم يتمثل في : كائن ب :
بلدية: دائرة..... ولاية.....
مساحته الاجمالية:..... م 2 المبنية :..... م 2.
يتكون من :
سند الملكية : (دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . المعالم الجغرافية
للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الترميم مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه

حددت مدة عقد الترميم ب: سنة شهر يوم
...../...../.....م إلى غاية/...../..... م وهي غير قابلة للتجديد .
المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف (بالأرقام)
:..... دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق
أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :
..... (قيمة الإيجار الشهري × 03)مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة)
يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن استعماله.
المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الملك الوقفي المرمم موضوع عقد الترميم على أنه ملك وقفي مقتصر
على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو
كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو ال رهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو
جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام
المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية
وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و
غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين الملك الوقفي المرمم ، من كافة الأخطار والكوارث
الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد الحكر .
- الصفحة الثانية-

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى
طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي المرمم، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر ، مع مراعاة أحكام
المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..
- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الملك الوقفي المرمم .
- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المرمم و بحراسته و حمايته و الدفاع عنه أثناء مدة العقد .
- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار
- يجب على المستأجر دفع قيمة الايجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه.
- يجب احترام الشروط القانونية والشرعية المتعلقة باستغلال الاملاك الوقفية.

المادة 08:-

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في دفتر الشروط وهو..... (تحديد
الغرض أو النشاط).

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد
من حسن استغلاله للملك الوقفي المرمم ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا
العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :
- تمكين المستأجر من إستغلال الملك الوقفي المرمم ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية
خلال مدة العقد
- تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

فسخ عقد الإيجار

المادة 11:

- يحق للمؤجر فسخ عقد الترميم في الحالات التالية :
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
 - التأخر عن دفع قيمة الإيجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
 - ملاحظة إهمال الملك الوقفي المرمم وعدم الحفاظ عليه.
 - إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التديس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 13:

في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 14:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15:

يقيد عقد الترميم لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.
الصفحة الثالثة-

المادة 16:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:

يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

توقيع الطرف الأول(المؤجر) :
السيد/.....
مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية:.....

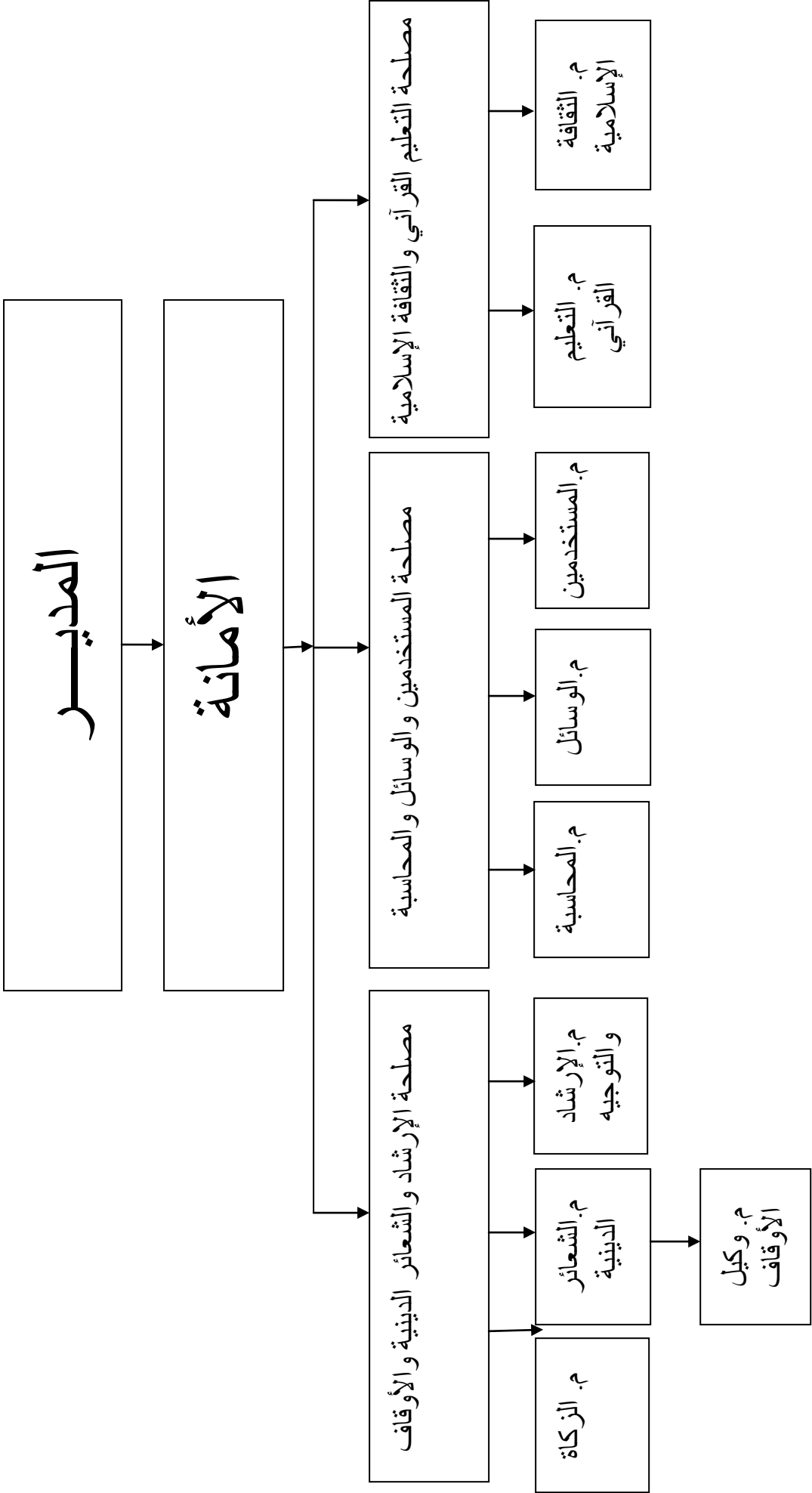
حرر ----- في:
توقيع الطرف الثاني (المستأجر) :
- الإسم و اللقب:.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف:
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولاية:.....
- الصفحة الرابعة والأخيرة

الملحق رقم 02:

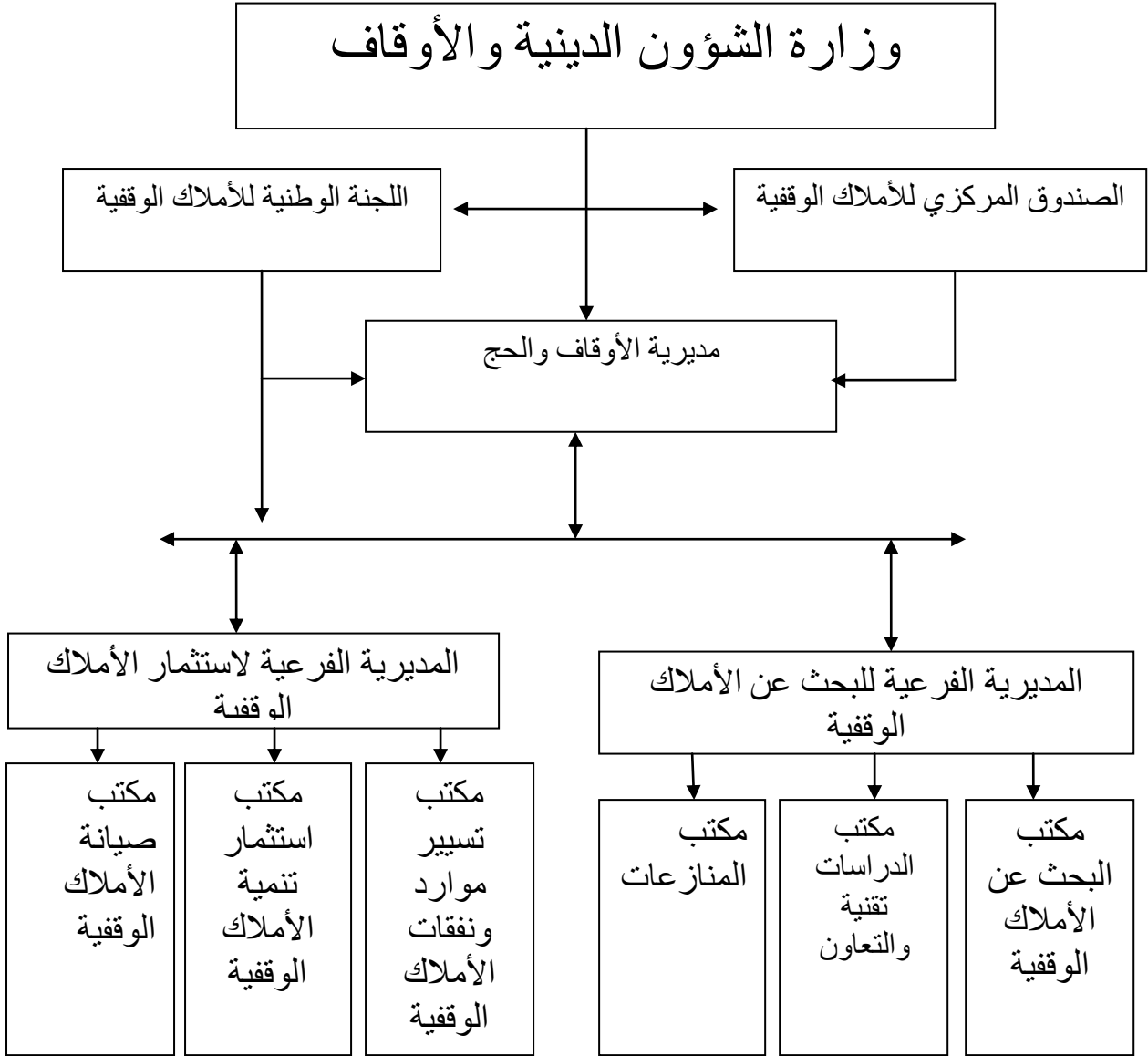
الملحق رقم 02: وزارة الشؤون
الهياكل التنظيمية لكل من وزارة الشؤون الدينية

والأوقاف ومديرية
الشؤون الدينية والأوقاف

الهيكل التنظيمي لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية تيارت



الهيكل المركزي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف



الملحق رقم 03:

الملحق رقم 03:

عقد إيجار الأملاك العقارية الموقوفة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية.....

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد إيجار سكن وقفي

- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .

- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول الموجر :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكانن مقرها
يمثلها :
بصفته: من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر :

السيد :
المولود بتاريخ : في :
بصفته :
السكن : من جهة أخرى

_____ التعيين

عقار وقفي معد للسكن الكائن ب :
بلدية : ، ولاية :
يحده شمالا : ، جنوبا :
شرقا : ، غربا :
المساحة الإجمالية : م 2 ، المساحة المبنية : م 2
المتكون من غرف و (دورة مياه) و (الحمام) و (المطبخ)
بعد معاينة السكن أقر الطرفان بأنه إستوفى جميع لوائمه

وإنه خال من أي خلل و صالح للإستغلال.

_____ مدة و قيمة الإيجار _____

المادة 01:

حددت مدة هذا العقد بـ: غير قابلة للتجديد ابتداء من إلى مع مراعاة أحكام المادتين 27، 28 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وتسييرها وكيفيات ذلك .

المادة 02:

- يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف): (بالأرقام) :
..... دج شهريا في حساب الاوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري (BNA) تحت رقم: الكائن بشارع: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

- يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته : (قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا لحسن إستعمال العقار .
المادة 03:

يتصف إيجار الملك الوقفي مهما كان نوعه بأنه حق إنتفاع لا تملك فلا يمكن للمستأجر بيعه أو التنازل عنه أو رهنه أو إيجاره من الباطن و لا التصرف فيه ، بأي شكل من لأشكال جزئيا أو كليا.

_____ الأعباء و إلتزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها ، و كذا تأمين الملك الوقفي ضد الأخطار المتوقعة .

المادة 05:

يعفى المستأجر من دفع الضرائب و الرسوم عن العقار الوقفي طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف، و يلتزم بدفع مستحقات تكاليف تسجيل العقد لدى مصلحة الضرائب طبقا للمادة 43 من قانون الأوقاف.

- الصفحة الثانية -

المادة 06:

يجب على المستأجر عدم إحداث أي تغيير في طبيعة السكن الوقفي لزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة الخطية من الإدارة الوصية و يترتب على المستأجر أثناء إستغلاله للسكن القيام بالإصلاحات الضرورية للأضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض.

المادة 07:

يجب شغل الاماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغييره من سكني إلى تجاري أو غيره دون الموافقة المسبقة من الجهة الوصية .

المادة 08:

يمنع التصرف في السكن الوقفي بالهبة أو التنازل أو البيع أو تسليم العقار كله أو جزء منه ، و في حالة وفاة المستأجر تطبيق أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 المشار إليه أعلاه.

المادة 09:

يمكن تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة (03) الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبيق أحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم لـ المادة 10: يجب على المستأجر تأمين المسكن الوقفي ضد الاخطار المتوقعة.

المادة 11:

- يلتزم المؤجر بما يلي:
- تسليم الملك المؤجر و ملحقاته المسماة في هذا العقد
- تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بصورة كاملة، دون إنقطاع و دون مانع يعوق الإنتفاع بها بصورة هادنة خلال المدة الإيجارية المتفق عليها في عقد الإيجار

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 12:

يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية
- ولا يحق للمستأجر المطالبة
- بأي تعويض ناجم عن الإخلاء:
- تأخر المستأجر في دفع إيجار 3 شهور متتالية.
- تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء و عدم إحترام مواعيدها
- عدم إحترام المستأجر لشروط الامن و النظافة و الآداب العامة و أحكام الشريعة الإسلامية.
- في حالة إهمال الملك و عدم المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.

المادة 13:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من قانون الأوقاف.

المادة 14:

يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار ويشعر الإدارة الوصية برسالة تبلغ عن طريق المحضر القضائي ، و يقع عليه تسديد هذه الفترة على أن لا تتجاوز الشهرين .

_____ أحكام عامة _____

المادة 15:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 16:

يقيد عقد الإيجار لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 17: يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

- الصفحة الثالثة -

المادة 18:

يصح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:	توقيع الطرف الأول (الموَجِر) :
توقيع الطرف الثاني (المستأجر) :	السيد/
- الاسم و اللقب	مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- المولود ب:	لولاية:
- رقم بطاقة التعريف:	
- الصادرة بتاريخ:	
- عن دائرة:	
- ولاية:	

- الصفحة الرابعة -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد إيجار محل تجاري وقفي رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى ال قانون رقم 27/88 المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفييات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 336/2000 المؤرخ في 28 رجب 1421 هـ الموافق لـ 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكفييات إصدارها وتسليمها .

- الصفحة الأولى -

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول المؤجر :

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....
الكانن مقرها
يمثلها :
بصفته : من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر :

السيد :
المولود بتاريخ : في :
بصفته :
الساكن : من جهة أخرى

التعيين _____

محل تجاري وقفي الكائن بـ :

بلدية : ، ولاية :
المساحة الإجمالية : م 2 ، المساحة المبنية : م 2
المتكون من ، و لوازمه طبيعة

النشاط.....

بعد معاينة المحل الجاري تأجيرها أقر الطرفان بأنه إستوفى
جميع لوازمه وأنه خال من أي خلل و صالح للإستغلال.

مدة و قيمة الإيجار _____

المادة 01:

حددت مدة هذا العقد بـ: إلى غير قابلة للتجديد مع مراعاة أحكام المادتين 27، 28 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و حمايتها و تسييرها وكفييات ذلك .

المادة 02:

- يدفع المستأجر مع بداية كل شهر مبلغا قدره بالحروف (بالأرقام)
- لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .
- يدفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :
- (قيمة الإيجار الشهري × 03) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على المحل وحسن استعماله.

المادة 03:

يتصف إيجار الملك الوقفي مهما كان نوعه بأنه حق إنتفاع لا تملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبه أو التنازل أو البيع أو ال رهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه .
_____ الأعباء و التزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء و الكهرباء و الغاز و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .

المادة 05:

يقع على عاتق المستأجر تأمين المحل التجاري الوقفي قبل إستلامه، ضد لأخطار والكوارث المتوقعة.

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

-الصفحة الثانية-

المادة 07:

- يجب على المستأجر عدم إحداث أي تغيير في طبيعة المحل التجاري الوقفي بالزيادة أو النقصان، إلا بعد الموافقة المسبقة من المؤجر و يترتب على المستأجر أثناء إستغلاله للمحل القيام بالإصلاحات الضرورية للأضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض مع مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:

يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نشاط العقار أو تغيير النشاط التجاري المصرح به دون الموافقة المسبقة من المؤجر.

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعايينة الأماكن المؤجرة والتأكد من حسن استعمال المحل للغرض المتفق عليه .

المادة 10:

يمكن تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة (03) الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبيق أحكام الأمر 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم خاصة المواد 173 ، 174 ، منه

المادة 11:

لا يحق للمستأجر أن يسترد مبلغ الضمان بعد انتهاء مدة الإيجار، إلا بعد معايينة المحل المؤجر، وفي حالة ثبوت إحاقه ضررا بالمحل يخصم من قيمة الضمان .

المادة 12:

يلتزم المؤجر بما يلي:

- تسليم الملك المؤجر و ملحقاته المسماة في هذا العقد .
- تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بصورة كاملة، دون إنقطاع و دون مانع يعوق الإنتفاع بها بصورة هادنة خلال مدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار .

المادة 13:

- يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية :
- تأخر المستأجر عن دفع إيجار ثلاثة (03) أشهر متتالية.
- تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء و عدم إحترام مواعيدها .
- عدم إحترام المستأجر لشروط الأمن و النظافة و الآداب العامة و حسن الجوار و كذا أحكام الشريعة الإسلامية.
- في حالة إهمال الملك و عدم المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
- الإخلال بالالتزامات والأعباء المذكورة أعلاه.

المادة 14:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:

يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار و يشعر الإدارة الوصية برسالة تبلغ عن طريق المحضر القضائي ، أو البريد المضمن و يقع عليه تسديد إيجار مدة انتظار الرد على ألا تتعدى هذه المدة الشهرين دون المطالبة بمبلغ الضمان .

المادة 16 :
في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، عدم المطالبة بأي تعويض .
- الصفحة الثالثة -

_____ أحكام عامة _____

المادة 17:

كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في حاله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 18:

يقيد عقد الإيجار لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 19:

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 20:

يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر) .

حرر ----- في:	توقيع الطرف الأول (الموَجِر) :
توقيع الطرف الثاني (المستأجر) :	السيد/
- الإسم و اللقب	مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- المولود ب:.....في:.....	لولاية:.....
- رقم بطاقة التعريف:	
- الصادرة بتاريخ:.....	
- عن دائرة:.....ولاية:.....	
- الصفحة الرابعة.	

دفتر الشروط

خاص الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي
كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها

السعر الافتتاحي للإيجار السنوي:.....دج
كفالة المشاركة: % من السعر الافتتاحي
كفالة الضمان: % من السعر الافتتاحي
- الصفحة الأولى -

المادة الأولى: الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد اعباء و شروط إيجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والاملاك السطحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها

المستاجر

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان المستاجر المستغل وكذا صفته كمثل للورثة ، عند الاقتضاء من
جهة
و

*الديوان الوطني للاراضي الفلاحية للولاية
ممثلا في شخص مديره بولاية:
السيد:
*وزير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلا في شخص المدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية السيد
من جهة اخرى

المادة 02

حقوق المستاجر

للمستاجر الحق في :

- الاستغلال الحر للارض الوقفية والاملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لاغراض فلاحية .
- القيام بكل تهيئة و/او بناء ضروريين لاستغلال أفضل للاراضي ، مع مراعاة استيفاء الاجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال يعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف .
- تجديد الإيجار ، بطلب منه ، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للاراضي الفلاحية سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهاءه .
- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة اشعار بسنه واحدة (1) على الاقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للاراضي الفلاحية .
- الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل20 دجيسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية .

المادة 03

التزامات المستاجر

- زيادة على الالتزامات الملقة على عاتق كل مستاجر فلاح ، يجب على المستاجر ان يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الاملاك الممنوحة له ، ويجب ان يوفر الوسائل الكافية تهدف اعطاء مردودية للاراضي الفلاحية وكذا الاملاك السطحية المستفيد منها ، وعليه يتعهد بما يأتي :
- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة .
- الاعتناء بالاراضي الوقفية الممنوحة والعمل على اثمارها .
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للاراضي .
- الامتناع على احداث اي تغيير في طبيعة الارض الوقفية .
- ألا يستعمل اراضي المستثمرة الا من اجل اهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية .
- عدم تاجير الاراضي والاملاك السطحية المقامة فيها من الباطن .
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها او يلغياها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به .
- دفع الإيجار السنوي المستحق ، عند حلول اجال الدفع ،
- سداد الرسوم والمصاريف الاخرى التسي يمكن ان تخضع لها الاملاك طيلة مدة الإيجار
- اعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، وفي كل وقت بكل حدث يمكن ان يؤثر على السير العادي للمستثمرة .

المادة 04

رقابة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف

دون الاخلال بالمراقبات الاخرى الممارسة في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ، يمكن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية والسلطة النكلفة بالاقواف ان يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع احكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط هذا .

يلتزم المستاجر ، اثناء عمليات الرقابة ، ان يقدم مساعدته لاعوان الرقابة بان يسهل لهم الدخول الى المستثمرة وان يزودهم بالمعلومات و/او الوثائق المطلوبة .

المادة 05

مدة الايجار وشريان مفعوله وتجديده

نحدد مدة الايجار الذي يمنح بعنوان المؤرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق ل 10 فبراير سنة 2014 والمذكورة اعلاه ، ب

يسري مفعول التاجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية .

تعاد جميع الاملاك الممنوحة التي يحوزها المستاجر ، اذا لم تجدد مدة الايجار باتقضاء اجلها المقرر ، الى السلطة المكلفة بالاقواف .

المادة 06

قوام الاملاك المستاجرة

- مساحة لوعاء العقاري الممنوح :
- المسقى منه :
- قوام الاملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني :
- الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الاراضي المرفق بملحق عقد الايجار :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

رقم من سجل العقود لسنة

التاريخ

عقد ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة

التي كانت بحوزة الدولة

- بناءا على العقد الاداري رقم :..... المؤرخ في الصادرة عن مديرية املاك الدولة للولاية والمشهر بالمحافظة العقارية حجم رقم والمتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم المسماة مزرع سابقا الواقعة ببلدية

- بناء على دفتر الشروط المؤرخ في الممضي من طرف الساتجر وباقتراح من مدير الديوان الوطني للاراضي الفلاحية للولاية نصرح تعيين المستفيد من الايجار بمنح لفائدة الساتجر السيد ابن و..... المولود في ب..... ولاية الجنسية جزائرية ، فبلاح ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة والسكان ب.....

يكون الاستغلال في الشبوع بنسبة بالتساوي بين اعضاء المستثمرة الجماعية او الفردية رقم المسماة مزرعة بلدية على قطعة الارض الفلاحية والاملاك اسطحية المدينة

نعين الاراضي والاملاك السطحية موضوع الايجار

*قطعة الارض :

قطعة ارض مساحتها حسب المخطط المرفق باصل هذا العقد والتي تقع ببلدية، ولاية تتشكل :

مجموع ملكية رقم قسم

تقدر مساحتها ب..... حسب مخطط المسح المؤرخ في تحت رقم

*الاملاك السطحية

تتكون الاملاك السطحية من الاملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد والمصرح بها من طرف الساتجر ، المصادق عليها ببلدية بتاريخ

اصل الملكية

ان الارضي الفلاحية والاملاك السطحية محل التاجير ملك وقفي بموجب عقد الملكية الاستعمال

تستعمل الاملاك المؤجرة في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق باصل هذا العقد ولا يمكن في اي حال من الاحوال ان تستعمل او تستغل في غير الغرض الموجه اليه ، تحت طائلة اسقاط الحق .

قيمة الايجار ومدته

يمنح هذا الايدجار مقابل دفع اتاوة سنوية من طرف الساتجر الى صندوق الاوقاف .

يتم التاجير لمدة اربعين (40) سنة قابلة للتجديد

الشروط والتكاليف

- يعتبر الساتجر عارفا تمام المعرفة بالبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد واي اخلال باي بند من بنوده يؤدي حتما الى الفسخ ،

- ينتفع الساتجر بالارتفاقات الايجارية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها او الخفية الدائمة او المنقطعة التي يمكن ان تتقل الارض محل الايجار الا اذا تعذر ببعضها او اعتذار عن الاخرى تحت مسؤوليته دون اي طعن ضد الدولة ودون ان يلتمس ضمان الدولة باي حال من لاحوال

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب الممستثمرة الفلاحية الاهلية القانونية الكاملة للاشتراك والمقضاة والتعاقد طبقا لاحكام القانون المدني .

الاشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية ب

هذا العقد بلغي ويحل محل العقد الاداري رقم المؤرخ في الصادر عن مديرية املاك الدولة لولاية والمشهر

بالمحافظة العقارية

مجلد رقم

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة باعداده وتسجيله واشهاد العقاري طبقا للمادة 44 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 ابريل سنة 1991 والمتعلق بالاقواق ، المعدل والمتمم .

التصريح

حرر هذا العقد من اصل وفي نسختين سلمت احدهما للمحافظة العقارية والاخرى للمستاجر ، بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية والاقواق

- مشطوبة على انها ملغية :

- السطور الكاملة :

- البياض :

- الكلمات :

- الارقام :

حرر بسنة..... في يومممن شهر



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

— قائمة المراجع —
1 قائمة الموسوعات
— ر —
رواس قلعجي : في موسوعة فقه عمر ابن الخطاب ، مكتبة الفلاح الكويت ، الطبعة الأولى 1981.
— م —
موفق الدين ابن قدامي : المغني وطلبه الشرخ الكبير للإمامين: موفق الدين ابن قدامي وشمس الدين ابن قدامي المقدسي، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع (بيروت - لبنان-)، سنة 1937 الجزء الخامس.
2 - قائمة الكتب
أ — الكتب العامة
— ب —
بن رقية يوسف: شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، سنة 2001 .
— ح —
حمدي باشا، ليلي زروقي المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع — الجزائر — طبعة 2015 .
حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة 2002.
حمدي باشا عمر : القضاء العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة 2012.
— ع —
عباس عبد الحليم حجر: شهر التصرفات العقارية، دار محمود للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، بدون ذكر سنة الطبع 24.
— م —
مجيد خلفوني : العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر ، الطبعة 2012.
مدحت محمد الحسيني: إجراءات الشهر العقاري وفق آخر التعديلات ، دار المطبوعات الجامعية — الإسكندرية — سنة 1992.
محمد كمال مرسي: شهر التصرفات العقارية (التسجيل والقيود) ، دار المنشورات القانونية لبنان، بيروت — الطبعة الثانية، سنة 1939.
— ن —
نبيل اسماعيل عمر ، احمد خليل ، احمد هندي : قانون المرافعات المدنية والتجارية ، دار الجامعة الجديدة ، لسنة 2004 .



قائمة المصادر والمراجع

ب - الكتب الخاصة
أ -
أحمد بن عبد العزيز الحداد: من فقه الوقف، دار الشؤون الإسلامية والعمل الخيري بدي، الطبعة الأولى، سنة 2009.
ب -
بن محمد بوراس عيسى: توثيق الوقف في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري (وقف سيدي بنور نموذج تطبيقي)
ر -
رامول خالد: الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2006.
ع -
عمار بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة -، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع - عين ميله الجزائر - سنة 2010.
م -
محمد قاسم الشوم: كتمان الوقف واندثاره (سبل معالجته)، كلية الإمام الاوزاعي، الدراسات الإسلامية لبنان - بيروت - سنة 2006.
3 - قائمة الأطروحات والمذكرات
أ - الأطروحات
ب -
بايزيد عربي: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2014/2015.
ج -
حطبي خيرة: سلطات ناظر الوقف في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون خاص جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق، سنة 2016.
د -
دلالي الجيلالي: تطور قطاع الأوقاف في الجزائر وتنمية موارده، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة الجزائر 01 قسم القانون الخاص، سنة 2014/2015.
ب - المذكرات



قائمة المصادر والمراجع

— أ —

أحمد حطاطاش : النظام القانوني للوقف ، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة — P.G.S - جامعة الجزائر ، سنة 2004-2005.

— ب —

با يوسف محمد: استغلال الأملاك الوقفية العقارية وحمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية التبرص ، المعهد الوطني للقضاء الدفعة الثانية ، 2001-2002.

بن تونس زكاريا: المسؤولية المدنية المترتبة عن إدارة الأوقاف الإسلامية من خلال قانون الأوقاف الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير — شريعة وقانون — جامعة الجزائر ، سنة 2005-2006 .

بن المشرّن خير الدين: إدارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة ابي بكر بلقايد — تلمسان — ، سنة 2011-2012 .

بن عون خولة : التسيير الإداري للوقف العام ، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق وعلوم سياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 2014-2015.

بوراس زهير : إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 18 ، سنة 2007/2010.

بودون صارة: إدارة الأملاك الوقفية ، مذكرة اخرج لنيل شهادة ماستر ، المركز الجامعي احمد الونشريسي تيسمسيلت ، سنة 2014/2015.

بوعافية رضا : أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر ، مذكرة نخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، سنة 2008/2009.

بوناصور خضرة : النظام القانوني للوقف وفق التعديلات القانونية ، مذكرة نخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2005-2008.

بوخرص نادية: الآثار القانونية للتصرف الوقفي في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج ماجستير (قانون عقاري وزراعي)، جامعة سعد دحلب البليدة ، سنة 2005 .

بوشعيلة وداد :الوقف وأراضي العرش في الجزائر دراسة تاريخية وميدانية ، مذكرة نهاية التبرص ، المدرسة العليا للقضاء الدفعة العاشرة ، سنة 1999-2001 .

— ج —



قائمة المصادر والمراجع

جطي خيرة: عقود استثمار واستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية المستحدثة بموجب القانون 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ، مذكرة نخرج لنيل شهادة الماجستير قانون عقاري وزراعي ، جامعة سعد دحلب البلدية سنة 2005 .
حيدل كريمة: إيجار السكنات الوقفية ، مذكرة نخرج لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري وزراعي ، جامعة سعد دحلب البلدية ، سنة 2006 .
- ح -
حازم صليحة: نظام الولاية على الأملاك الوقفية في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة الماجستير قانون خاص ، جامعة الجزائر 01 سنة 2010-2011.
حسين يوسف ، رغميت حمزة : النظام القانوني لإدارة واستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري — العقار نموذجاً — مذكرة نخرج لنيل شهادة ماستر — تخصص قانون عقاري — بدون ذكر اسم الجامعة ، سنة 2012-2013.
- ز -
زردوم صورية: النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، مذكرة نخرج لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري وزراعي ، سنة 2009-2010
- س -
سعيدي مالية :إدارة الوقف والمنازعات التي يثيرها على ضوء النصوص التشريعية والاجتهادات القضائية، مذكرة نخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر 2005 - 2008.
- ش -
شرفي العربي: شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، سنة 2001 .
شرون عبد العزيز: أساليب استثمار الوقف في الجزائر ، مقالة من مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية والعربية ، للحد الثامن ، أغسطس 2014.
- ع -
عربي بايزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2014/215.
عون خولة: التسيير الإداري للوقف العام : مذكرة نخرج لنيل شهادة ماستر قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، سنة 2015 .



قائمة المصادر والمراجع

- غ -

غربي عبد القادر : نظام الوقف والمنازعات المرتبطة بها في ضوء التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الليسانس في الحقوق LMD جامعة ابن خلدون تيارت ، سنة 2014/2015.

- ف -

فنطازي خيرالدين : نظام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير قانون عقاري ، جامعة منتوري قسنطينة ، سنة 2006/2007.

- ل -

لعمارة سعاد :التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون — عقود ومسؤولية — جامعة أكلي محند اولحاج — البويرة ، سنة 2013 .

لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير علوم قانونية — قانون اداري وادارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2011-2012 .

- م -

مطماطي سعاد: قوسم فايزة : الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس علوم قانونية وإدارية ، المركز الجامعي تيسمسيلت ، سنة 2009 – 2010.

مقليد سعاد:قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير علوم قانونية — قانون اداري — ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، سنة 2013-2014.

ميمون جمال الدين: ناظر الوقف في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري ، دراسة مقارنة ، جامعة سعد دحلب البليدة قانون عقاري وزراعي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، سنة 2004.

- و -

وازة ياسين ، هواجي احمد : طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة ،مذكرة نهاية التربص ، المدرسة العليا للقضاء ، سنة 2005-2008 ، الدفعة الأولى.

- ي -

يعقوبي عبد الرزاق ،دحماني ميلود : النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الخامسة عشر ، سنة 2006-2007.



قائمة المصادر والمراجع

4 - مقالات، المجلات والمنتديات والمؤتمرات

حطبي خيرة : الدور التنموي للعقار الوقفي في القانون الجزائري ، بحث مقدم للمشاركة في المنتدى الدولي حول اثر السياسة التشريعية العقارية علة التنمية الاقتصادية في الدول العربية ، يومي 05 ماي 2015 ، جامعة ابن خلدون تيارت.

فؤاد عطا الله : الصورة المعاصرة لاستغلال العقارات الوقفية وأثرها في التنمية الاقتصادية في الجزائر ، بحث مقدم للمشاركة في المنتدى الدولي حول اثر السياسة التشريعية العقارية على التنمية الاقتصادية في الدول العربية يومي 05 ماي 2015 ، جامعة ابن خلدون تيارت

صالح بن سليمان بن حمد الحويص ، عقد الحكر ، بحث مقدم للمؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية ، جامعة أم القرى بالتعاون مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والدعوى للإرشاد مكة المكرمة سنة 1422.

هشام بن عزة : إحياء نظام الوقف في الجزائر نماذج عالمية لاستثمار الوقف ، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية العدد الثالث ، المنشورة بتاريخ 18 جوان 2015، جامعة أم البواقي.

عبد القادر بن عزوز: ولاية الدولة لشؤون الوقف (حدودها ، مجالها ، ضوابطها) في منتدى قضايا الوقف الفقهية الخامس المنظم من طرف رئاسة الشؤون الدينية التركية والمديرية العامة للأوقاف التركية بالتعاون مع الأمانة العامة للأوقاف بدولة الكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجمدة ، اسطنبول بتاريخ 13-15 ماي 2011 .

عمار بوضياف :منازعات التعمير في القانون الجزائري — رخصة الهدم والبناء — مقالة منشورة في مجلة الفقه والقانون ، منشورة بتاريخ 03 يناير 2013 ، العدد 03 ، [www. Majalah.new.ma](http://www.Majalah.new.ma) .

فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار ، أستاذ الاقتصاد ، جامعة سعد دحلب البليلة ،
abouabdelbassetfares@yahoo.fr

فارس مسدور ، كمال منصور : التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف ، التاريخ الحاضر والمستقبل، مقال مقدم للنشر في مجلة الأوقاف .

— المواقع الالكترونية —

محمد كنانة : الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى [www. Startimes.com/ ?=22569089](http://www.Startimes.com/?=22569089)



قائمة المصادر والمراجع

— قائمة المصادر —
1- الدساتير والأوامر والقوانين
أ — الدساتير
الدستور 1963 الصادر في 10 سبتمبر 1963.
الدستور 1976 الصادر في 22 نوفمبر 1976.
الدستور 1989 الصادر في 23 فبراير 1989.
التعديل الدستوري 1996 الصادر في 28 نوفمبر 1996 المعدل والمتمم.
ب — الأوامر
الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
ج — القوانين
قانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأول 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج.ر ، عدد 49 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم .
القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأول 1411 ه الموافق ل أول ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، ج.ر ، عدد 52 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990
القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991، المتعلق بالأوقاف ، ج.ر ، عدد 21 المؤرخ في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم .
القانون 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر 1995 ، ج.ر ، عدد 55 المؤرخ في 27 سبتمبر 1995 يعدل ويتمم القانون 25/90.
القانون 07/01 المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق ل 22 ماي 2001 ، ج.ر ، عدد 29 المؤرخ في 23 ماي 2001 يعدل ويتمم القانون 10/91.
القانون 10/02 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق ل 14 ديسمبر 2002 ، ج.ر ، عدد 83 المؤرخ في 15 ديسمبر



قائمة المصادر والمراجع

2002 يعدل ويتمم القانون 10/91 .
القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر ، عدد 21 المؤرخ في 23 ابريل 2008 .
القانون 15/08 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق ل 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج.ر ، عدد 44 المؤرخ في 08 جويلية 2008 .
القانون 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431هـ الموافق ل 15 غشت 2010، ج.ر ، عدد 46 المؤرخ في 18 غشت 2010، يحدد شروط وكميات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة .
القانون 04/11 المؤرخ في 17 أبريل 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية ، ج.ر ، عدد 14 .
2- النصوص التنظيمية
أ - المراسيم التنفيذية
المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 07 رمضان 1411 الموافق ل 23 مارس 1991 يتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها.
المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لأول ديسمبر 1998، المحدد لشروط الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكميات ذلك ، ج.ر ، عدد 30 المؤرخ في 02 ديسمبر 1998.
المرسوم التنفيذي 146/2000 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1421 الموافق ل 28 يونيو 2000 المتضمن إحداث الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج.ر ، عدد 38 المؤرخ في 2 يونيو 2000.
المرسوم التنفيذي 200/2000 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو 2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها. ج.ر ، عدد 47 المؤرخ في 2 جمادى الأول 1421 الموافق ل 02 غشت 2000 .
المرسوم التنفيذي 371/2000 المؤرخ في 22 شعبان 1421 الموافق 18 نوفمبر 2000، يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها.
المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435 الموافق 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكميات إنجاز الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق في 25 يناير 2015 المحدد لكميات تحضير عقود التعمير



قائمة المصادر والمراجع

وتسليمها ج.ر، عدد 07 المؤرخ في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق ل فبراير 2015 .

ب- القرارات

القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21 فيفري 1999 المحدد لتشكيل لجنة الأوقاف ومهامها وصلاحياتها .



الفهرس



فهرس الموضوعات	
الصفحة	الموضوع
من ص أ - هـ	مقدمة
من ص 02 - 31	الفصل الأول: إشكالات عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية
من ص 03 - 19	المبحث الأول: إشكالات عقود استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية
من ص 03 - 14	المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأراضي البور.
من ص 03 - 12	الفرع الأول: عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة
ص 04 - 08	أولاً: عقد المزارعة.....
ص 04	1- تعريف عقد المزارعة.....
ص 04	2- طبيعة عقد المزارعة.....
ص 05 - 07	3- أركان عقد المزارعة.....
ص 08 - 7	4- الالتزامات التي يفرضها عقد المزارعة.....
من ص 09 - 12	ثانياً: عقد المساقاة.....
ص 09	1- تعريف عقد المساقاة.....
ص 09 - 10	2- أشكال عقد المساقاة.....
ص 11	3- أركان عقد المساقاة.....
ص 11 - 12	4- الالتزامات المترتبة عن عقد المساقاة.....
من ص 12 - 14	الفرع الثاني: عقد استغلال الأراضي البور أو العاطلة عن البناء



14 - 12 من ص	أولاً: عقد الحكر
12 ص	1 — تعريف عقد الحكر
13 ص	2 — الأحكام التطبيقية لعقد الحكر
14 - 13 ص	ثانياً: الالتزامات المترتبة عن عقد الحكر
14 ص	ثالثاً: انتهاء حق الحكر
19 - 15 من ص	المطلب الثاني: الإشكالات الناتجة عن عقود استغلال الأراضي الصالحة للزراعة والأرض البور
18 - 16 من ص	الفرع الأول : الإشكالات المترتبة عن تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية
15 ص	أولاً : صعوبة تطبيق عقود استغلال الأراضي الفلاحية
16 ص	ثانياً : إخلال أطراف العقد بالتزاماتهم
19 - 16 من ص	الفرع الثاني: إشكالية القضاء المختص بالفصل في منازعات عقود استغلال
18 - 17 ص	أولاً: الاختصاص النوعي
19 - 18 ص	ثانياً: الاختصاص الإقليمي
31 - 19 من ص	المبحث الثاني: إشكالات عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية
27 - 19 من ص	المطلب الأول: عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للخراب والاندثار
28 - 23 من ص	الفرع الأول: عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء
22 - 20 من ص	أولاً : عقد المرصد
20 ص	1 — تعريف عقد المرصد
22 - 21 ص	2 — آثار عقد المرصد



من ص 22 - 23	ثانيا: عقد المقاولة.....
ص 22	1 — تعريف عقد المقاولة.....
ص 23	2 — شروط عقد المقاولة
من ص 24 - 25	ثالثا:عقد المفايضة
ص 24	1— حالات الاستبدال.....
ص 24 - 25	2 — شروط الاستبدال.....
من ص 26 - 27	الفرع الثاني: عقود استغلال الأراضي المعرضة للخراب والاندثار
من ص 26	أولا : عقد الترميم
من ص 27	ثانيا: عقد التعمير
من ص 28 - 31	المطلب الثاني: الإشكالات الناشئة عن عقود استغلال الأراضي المبنية أو القابلة للبناء والأراضي المعرضة للخراب والاندثار.
من ص 28 - 30	الفرع الأول: صعوبات الرخص والشهادات العمرانية الواردة على عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية
من ص 31	الفرع الثاني: القضاء المختص بالفصل في المنازعات التي تنتجها الرخص وشهادات البناء في اطار الارضي العمرانية الوقفية
من ص 31	أولا : القضاء المختص بالفصل في منازعات عقود استغلال الأراضي العمرانية الوقفية
من ص 31	ثانيا القضاء المختص بالفصل في المنازعات التي تنتجها الرخص والشهادات البناء في إطار الأراضي العمرانية الوقفية.
من ص 34 - 67	الفصل الثاني: المنازعات المترتبة عن إدارة الأملاك العقارية الوقفية
من ص 35 - 52	المبحث الأول: منازعات الولاية على الأملاك العقارية الوقفية
من ص 35 - 48	المطلب الأول: طرق الولاية على الأملاك العقارية الوقفية
من ص 38 - 41	الفرع الأول: الناظر



من ص 36 - 38	أولا : مفهوم الناظر
ص 36	1- تعريف الناظر.....
ص 36 - 37	2- شروط تعيين الناظر.....
ص 37 - 38	ثانيا : حقوق والتزامات الناظر.....
ص 37	1- حقوق الناظر.....
ص 38	2- التزامات الناظر.....
من ص 39 - 52	الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة في إدارة الأملاك العقارية الوقفية
من ص 39 - 43	أولا:على المستوى المركزي
ص 39 - 40	1 - المفتشية العامة.....
ص 40 - 41	2 - مديرية الأوقاف والزكاة والحج.....
ص 42 - 43	3 - لجنة الأوقاف.....
من ص 43 - 48	ثانيا: على المستوى المحلي.....
ص 43 - 45	1 - مديرية الولاية الشؤون الدينية والأوقاف.....
ص 45 - 46	2 - مؤسسة المسجد.....
ص 46 - 48	3 - وكيل الأوقاف
من ص 48 - 52	المطلب الثاني: منازعات متولي الأملاك العقارية الوقفية
من ص 48 - 51	الفرع الأول: المنازعات المترتبة عن إخلال الناظر بمهامه
من ص 49	أولا : المنازعات المستحدثة نتيجة تقاعس الناظر في تأدية مهامه
ص 49	1/ الإهمال في حفظ الأملاك العقارية الوقفية.....
ص 49 - 50	- توزيع ريع الوقف.....
ص 50	- عدم اختيار ما يتماشى مع استغلال وتسيير الأملاك العقارية الوقفية.....



من ص 50	ثانيا: التعدي على الأملاك العقارية الوقفية
ص 50	1 - تصرف الناظر في الأملاك العقارية الوقفية بما يتنافى ومصحتها.....
ص 50	2 - تصرف الناظر في الأملاك العقارية الوقفية
ص 51	3 - مخالفة الناظر لشرط الواقف.....
من ص 51 - 52	الفرع الثاني: المنازعات المستحدثة نتيجة عزل الناظر أو تعدد النظار على الأملاك العقارية الوقفية
من ص 51 - 52	أولا: حالة عزل الناظر.....
ص 51	1_ عزل الواقف للناظر
ص 52	2 _ عزل السلطة المكلفة بالأوقاف للناظر
ص 52	ثانيا: حالة تعدد النظار على إدارة الأملاك العقارية الوقفية.....
من ص 53 - 67	المبحث الثاني: منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية
من ص 53 -	المطلب الأول: الإشكالات التي تثيرها طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية
من ص 54 - 63	الفرع الأول: طرق إيجار الأملاك العقارية الوقفية قيل وبعد صدور القانون 07/01
من ص 54 - 55	أولا: إيجار الأملاك العقارية الوقفية وفقا للمرسوم 381/98.....
ص 55	ثانيا: إيجار السكنات والمحلات التجارية بموجب القانون 07/01
ص 56 - 57	ثالثا: التزامات المترتبة على عقد الإيجار.....
من ص 57	الفرع الثاني: إيجار الأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي 70/14



من ص 58 - 60	أولا : إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة.
ص 58	1/ طرق إيجار الأراضي الفلاحية - الإيجار عن طريق المزد العلي.
ص 59	- الإيجار عن طريق التراضي.
ص 60	2/ التزامات التي تقع على عاتق مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية.
من ص 60 - 63	ثانيا: إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة
ص 61	1/ الإشكالات التي يثيرها استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة - الجهات التي تعودا إليها الأراضي التي شملتها عملية التأميم.
ص 61	- الإشكالات المتعلقة باسترجاع الأراضي الوقفية المؤممة. بموجب قانون الثورة الزراعية.
ص 62	2/ طرق إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة
ص 63	3/ التزامات التي تقع على عاتق مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.
من ص 63 - 67	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن إيجار الأملاك العقارية الوقفية
من ص 63 - 64	الفرع الأول: منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية
ص 63	1/ إحلال أطراف العقد بالتزامهم المشروطة. بموجب عقد الإيجار.
ص 63	2/ المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة.
ص 64	3/ إلغاء أو إبطال أي تصرف واقع على الملك الوقفي.
ص 64	4/ إلغاء عقد شهرة واقع على الملك الوقفي.
من ص 65 - 67	الفرع الثاني: القضاء المختص بالفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية



الفهرس



ص 65	أولا : الاختصاص النوعي للفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية
ص 66-67	ثانيا: الاختصاص الإقليمي للفصل في منازعات إيجار الأملاك العقارية الوقفية.....
من ص 69 - 71	خاتمة
من ص 74 - 103	الملاحق
من ص 75 - 89	الملحق رقم 01 : عقود استغلال الأملاك العقارية الوقفية المستحدثة بموجب القانون 07/01
من ص 91 - 92	الملحق رقم 02 : الهيكل التنظيمي لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الشؤون الدينية والأوقاف.
من ص 94 - 103	الملحق رقم 03: عقود إيجار الأملاك العقارية الوقفية
من ص 104 - 112	قائمة المصادر والمراجع
من ص 113 - 119	الفهرس