



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: حقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:



تفعيل الدور التنموي للأمالك الوقفية

تحت إشراف الدكتور:

* - بوغرارة الصالح

من إعداد الطالبين:

• حجاج فاطيمة الزهرة

• شقافقي هناء

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر "ب"	أ.د. عابدي عبد الله
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. بوغرارة الصالح
عضوا ومناقشا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. شامي أحمد
مدعوا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. بلاق محمد

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُرِيهِمْ
آيَاتِهِ وَيُخَوِّئُهُمْ
لِقَوْلِهِمْ
يَوْمَ الْقِيَامَةِ
إِنَّهُمْ كَانُوا
رَاغِبِينَ

كلمة شكر ونقد

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا فيه والصلاة والسلام على خير خلق الله محمد عليه أفضل الصلاة والسلام، والحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا البحث والذي نتمنى أن نكون حققنا فيه المستوى المطلوب.

ونتقدم بشكرنا وتقديرنا إلى الدكتور "الصالح بوغوارمة" على قبوله الإشراف على مذكرتنا وعلى توجيهاته طيلة فترة إنجاز البحث رغم ضيق الوقت.

كما نرفع كلمة الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة كل من الأستاذ "عابدي محمد الله" والأستاذ "هامي أحمد" على جهودهم لتقييم هذا البحث، وما اكتسبناه منهم من معلومات في مشوارنا الدراسي.

وفي الأخير نشكر الجميع، وخصوصا قسم الحقوق بأساتذته وطلابه وكل من يرفع هذه الكلية إلى الأمام، وكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
أَلْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
أَنْعَمَ عَلَيْنَا وَآبَائِنَا
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
أَنْعَمَ عَلَيْنَا وَآبَائِنَا

نهدي ثمرة هذه الدراسة إلى من ربانا وسهرنا الليالي من أجلنا

"أمي وأبي"

حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى جميع أخواتنا وإخوتنا.

إلى زملائنا في الدراسة.

فاطمة الزهراء + هناء

قائمة المختصرات:

المختصر	معناه
ب.س	بدون سنة
ك.ح.ع.س	كلية الحقوق والعلوم السياسية
تح	تحقيق
ط	طبعة
ص	صفحة
ق.أ	قانون الأوقاف
ج.ر	الجريدة الرسمية
ع	العدد
ق	قانون

مقدمة

قال رسول الله صلّ الله عليه وسلّم "إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ: صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ"¹.

ويدخل في باب الصدقة الجارية هنا الوقف الذي يعد هو الأخير نظام شرعي قائم بذاته وباب من أبواب الفقه الإسلامي يهدف إلى حبس العين على حكم الله تعالى والتصديق بثمارها على جهة من جهات البر فهو نوع من أنواع الصدقات الجارية تنتفع صاحبها في حياته وبعد موته حيث تتضافر الجهود في إعانة المعوزين وإقامة دور العبادة الخيرية به فما كان ليعمر بيت المال من غير وقف.

حيث أثر الوقف كثيرا في أغلب المجالات في معظم البلدان العربية الإسلامية عامة والجزائر خاصة، وذلك من خلال سن القوانين والتشريعات ثم إحياء دور الوقف بعد الفراغ الذي عرفته الأوقاف الجزائرية بسبب الإهمال وغياب الأطر القانونية خاصة بعد الاستقلال. وقبل هذا كانت الخطوة الأولى هي إرجاع الممتلكات الوقفية التي ضمت إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية عند اختتام المرحلة الثالثة منها بعد صدور المادة 23 من دستور 1989² التي أكدت تصنيف الأملاك الوقفية في القانون الخاصة بتصنيف الأملاك ضمنها وتلتها خطوة أخرى أكثر جدية تمثلت في إصدار القانون رقم 91-10³ مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 01-07 ثم عدل للمرة الثانية بموجب القانون رقم 02-10.

وتظهر أهمية الموضوع في أن استثمار الوقف وتنمية، يعتبر أمر ضروري للمحافظة على الأصول الوقفية ولضمان تقديم المنافع والمساعدات للمستفيدين.

¹- بَابُ الْوَقْفِ، رواه مسلم، 931.

²- دستور الجزائر المؤرخ في 23/02/1989، الجريدة الرسمية، العدد 32.

³- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، ع21، الصادرة بتاريخ 08/05/1991.

كما أن تعطيل الأوقاف وعدم استثمارها يؤثر سلبا على المجتمع بإهدار الطاقات الإنتاجية وحرمانه من الخيرات.

إضافة إلى توجيه أصحاب الوقف باستثمار أوقافهم في مجال معين دون إعطاء أهمية لتنويع ذلك الاستثمار في مجالات أخرى معاصرة.

أسباب اختيار الموضوع:

على اعتبار أن الجزائر في الآونة الأخيرة بدأت تفكر في استرجاع مكانة الوقف واستغلاله استغلالا أمثل فإنه كان أحد الدوافع الأساسية لاختيار هذا الموضوع، والرغبة والميول لهذا الموضوع وحب له نظرا لطابع الديني والدينيوي وأهميته في تعزيز ثباتنا على ديننا الإسلام الذي تم بنظام متميز كامل أركان وله حكمة كبيرة، واستفادة الشخصية من خلال الإطلاع على هذا الموضوع.

أما الأسباب الموضوعية:

- تكتسي دراسة الجوانب الشرعية والقانونية لنظام الوقف.
- الرغبة في التعرف على الطرق المعاصرة لاستثمار الوقف.
- الحاجة الماسة لإيجاد موارد تعمل على مساعدة الفقراء وتنمية المجتمعات.
- إثراء المكتبة الجامعية بأبحاث حول الطرق المعاصرة لإنماء والنهوض بدور الوقف.

منهج الدراسة:

واعتمدنا في دراستنا:

المنهج التحليلي: من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالأوقاف ودراسة أحكامها ومدى نجاعتها في تشجيع الاستثمار الوقفي.

المنهج المقارن: قارنا من خلال هذا المنهج بين تجارب بعض الدول الإسلامية في تجسيد أساليب الوقف النقدي.

المنهج الوصفي: الهدف الرئيسي من وراء اعتمادنا هذا المنهج كونه من المناهج أكثر ملائمة في الوقف النقدي حيث تم استخدامه في دراسة حالة كل من الدول الإسلامية: الجزائر، الكويت، الشارقة ماليزيا، وكيفية تفعيلها.

أهداف الدراسة:

وتهدف دراستنا إلى إبراز أهمية استثمار الوقف، وبيان الطرق الحديثة ودورها في تنظيم الوقف وتعظيم ريعه، مع توضيح بعض تجارب الدول الإسلامية في استثمارها الوقف.

صعوبات الدراسة:

- تخصص الكتب فيما يخص استثمار الملك الوقفي بالجزائر.
- غياب نصوص قانونية مفسرة للعديد من المواد القانونية.
- اختلاف المذهب في استثمار الوقف.
- يتطلب هذا الموضوع دراسة عميقة في كل من تخصص العلوم الإسلامية والاقتصاد.

الدراسات السابقة:

أما بالنسبة للدراسات السابقة للموضوع، اعتمدنا على بعض الدراسات التي هي أوسع وأشمل مقارنة بدراستنا لهذا الموضوع، باعتبار موضوع بحثنا قديم وحديث بنفس الوقت، وذلك حسب الأساليب المنتهجة لتتميته، ومن أهم هذه الدراسات:

1-دكتوراه لغازي خديجة "النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، التي عرجت على كل ما يخص نظام تأجير الملك الوقفي العام في القانون الجزائري.

2-الماجستير لبن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري تخصص قانون إدارة محلية كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة أبي بكر بقايد تلمسان، حيث ذكر بالتفصيل نماذج العقود المتعلقة باستثمار الملك الوقفي العقاري.

الإشكالية:

ووفقا للمنظور السابق إرتأينا الانطلاق من الإشكالية الرئيسية التي يثيرها موضوع الدراسة وذلك على النحو التالي:

• فيما تتمثل الأبعاد التنموية للأماك الوقفية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الجزئية أهمها:

- ما هي الآليات المتداولة لاستثمار الوقف العقاري في الجزائر؟
 - ما هي الطرق الخاصة لتفعيل الدور التنموي للملاك الوقفي العقاري؟
 - ما مدى تحقيق الوقف المنقول للتنمية المستدامة؟
 - ما هي صور الوقف النقدي وإمكانية تحقيقها في الجزائر؟
- وللإجابة على هذه الإشكالية والأسئلة المتفرعة عنها.

تقسيم الدراسة:

اقتضت طبيعة البحث أن ينقسم إلى مقدمة وفصلين وخاتمة.

أين خصصنا الفصل الأول لعقد الإيجار كطريق تقليدي لاستثمار الوقف العقاري في المبحث الأول، وتطرقنا في المبحث الثاني للطرق الخاصة لاستثمار. أما الفصل الثاني فكان بعنوان استثمار الوقف المنقول، وهو بدوره مقسم إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول حكم وقف الأموال المنقولة، وفي المبحث الثاني صور الصناديق الوقفية.

وختمنا بحثنا بخاتمة تمثلت بمجموعة من النتائج، وتلتها قائمة المصادر والمراجع.

الفصل الأول

استثمار أملاك الوقفية العقارية

بموجب صدور القانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم للقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المتعلق بالأوقاف، تم تحديد آليات خاصة لاستثمار الملك الوقفي، والتي فتحت الباب أمام عمليات الاستغلال الأمتل للأملك الوقفية العامة. حيث يختلف طبيعة الاستثمار حسب نوعية الملك الوقفي في إطار أنه يكون عقاري سواء كان أرض فلاحية، زراعية أو عاطلة أو عمرانية من خلال جملة من العقود منها عقد الإيجار كآلية تقليدية وصيغ أخرى خاصة.

فالانتفاع بالوقف من خلال هذه الآليات يقصد به استغلال العين الموقوفة مقابل نصيب معين من الغلة، فلا يجوز للمنتفع التنازل عن حقه لجهة أخرى دون إذن السلطة الوصية وذلك حسب ما جاءت به المادة 21 من القانون رقم 10/91، ولمعالجة هذا الموضوع خصصنا مبحثين:

المبحث الأول: الإيجار كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

المبحث الثاني: الطرق المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية

المبحث الأول: الإيجار كآلية تقليدية للاستثمار الأملاك الوقفية

باعتبار عقد الإيجار من أهم العقود والأكثر تداولاً بين الناس أخذه المشرع كآلية لاستثمار الأملاك الوقفية وأرفقه بنصوص متعددة ودقيقة. أما بالجانب الفقهي فظهر في العديد من المؤلفات عبارة إجارة الوقف كصيغة لتنمية الوقف، ولدراسة هذا العقد يقتضي تحديد معناه، والتطرق إلى ما يحدد أطر هذا العقد، وذلك من خلال بيان مدلوله وكيفية انعقاده، والطرق القانونية لإبرامه، وهذا ما تناولناه في المطلب الأول.

حيث يترتب عن عقد إيجار الوقف العام آثاراً بعد إبرامه ودخوله حيز التنفيذ مما يوقع على عاتق طرفي العقد، المؤجر والمستأجر، التزامات تختلف باختلاف موقعهما في العقد، نتطرق لها في المطلب الثاني.

حيث تخضع هذه الآثار لأحكام القانون العام والقوانين الخاصة للأوقاف، وذلك لخصوصية الملك الوقفي، المستمدة من المرسوم 381/98¹ والمرسوم 70/14² بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية، وفي منازعاته لأحكام القانون رقم 09/08³.

المطلب الأول: المقصود بعقد إيجار الوقف العام

فرقت كتب الفقه الإسلامي عبارة عقد إيجار الوقف العام حيث أعطت تعريف لكل مصطلح على حدى، أما في الجانب القانوني تتوزع تعاريفه بين أحكام القانون العام وأحكام القانون الخاص وحتى يتسنى لنا معرفة المقصود بعقد الإيجار العام، يلزم التعرض لمعناه وكيفية انعقاده في الفرع الأول، وأما الفرع الثاني الطرق القانونية لإبرامه.

¹ - المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها، وحمايتها وكيفية ذلك، ج.ر، ع90، الصادرة بـ 1998/12/02.

² - المرسوم 70/14 المؤرخ في 2014/02/20 يضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، ج.ر، ع9.

³ - القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، ع40.

الفرع الأول: مدلول عقد الإيجار:

يقابل لتعريف الإجارة من الناحية الفقهية، التعريف القانوني لها.

أولاً: المعنى الفقهي والقانوني:

1- المعنى الفقهي: بإجماع المذاهب الأربعة التي تتفق على أن عقد الإجارة هو: من أنواع

البيع، ذلك أن الإجارة تعني أن يقوم المؤجر ببيع منفعة الشيء المؤجر إلى المستأجر.

حيث أجمعوا فقهاء المذاهب الأربعة على أن حكم جواز الإجارة نفسه حكم جواز

البيع، فكل ما أجز بيعه تجوز إجارته.

اختلف الفقهاء في مدة الإجارة، ويتفق المالكية¹ مع الحنفية في وجوب ما هو الأصلح

للووقف من حيث المدة².

2- التعريف القانوني: أورد المشرع الجزائري تعريف عقد الإيجار من خلال المادة 467 من

الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، إذ جاء فيها: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه

المستأجر من الانتفاع بشيء ولمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ..."، ينطبق مضمون

هذه المادة السابقة الذكر على جميع أنواع الإيجارات بما فيها إيجار الوقف العام.

- جاء في المدة السابقة الذكر العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وتكمن في:

1- أطراف العقد: المؤجر والمستأجر

2- محل عقد الإيجار: الشيء المؤجر، الأجرة، مدة الإيجار.

3- الالتزامات التي تقع على عاتق طرفي العقد (المؤجر - المستأجر)

- أما في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية عرف المشرع

الجزائري إيجار الأراضي الفلاحية حيث نصت م 04 منه "يقصد بإيجار الأراضي الفلاحية

¹ - غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار أملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2019، ص 22.

² - الفتاوى الهندية، الجزء الثالث، جماعة من علماء الهند، طبع ونشر المطبعة الكبرى الأميرية، ببولاق، مصر، د.ت، ص 362، نقلا عن: د. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أعمال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانونيين دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 26.

الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم: كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة¹.
- وهذا بغرض استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية وتنميتها وجعلها منتجة.
- من خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشرع أفرد الأراضي الفلاحية الوقفية من باقي أصناف الأعيان الوقفية.

ثانياً: خصائص عقد الإيجار الوقف العام

بمقتضى التعريفات السابقة لعقد إيجار الوقف العام تبرز لنا عدة خصائص تميز هذا العقد عن غيره من باقي العقود وتتجلى في ما يلي:
- العقود المسماة.
- عقد مؤقت.
- عقد معاوضة.
- عقد ملزم الجانبين

أ- من العقود المسماة: يعني بالعقد المسمى هو العقد الذي خصه القانون باسم معين وبأنظمة خاصة به ومميزة عن غيره من العقود لتداوله بين الناس، وفي القانون المدني قد تقع على المنفعة وهي الإيجار والعارية هذا عكس العقود الغير المسماة التي لم يخصصها القانون باسم معين ولم يتولى تنظيمه تنظيمًا خاصًا بل تخضع للعقود العامة.

ب- عقد الإيجار عقد مؤقت: باعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة فإن الزمن يعتبر عنصر جوهري فيه حيث تعتبر المدة مقياساً لتقدير محل العقد، أما بالنسبة لإيجار الوقف العام، قد يكون إيجاراً مدنياً، كما يمكن أن يكون إيجاراً تجارياً.

نصت المادة 26 من المرسوم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية على الآتي: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد..."، يتضح لنا من خلال نص

¹ - تقابل هذا النص المادة 558 من القانون المدني المصري والمادة 1709 من القانون الفرنسي، ويعتبر الفقهاء القانونيين أن هذا النص يشوبه نقص تحديد عناصر عقد الإيجار تحديداً دقيقاً.

المادة على وجوب تحديد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية، والحد الأقصى هو 40 سنة، قابلة للتجديد.

فبالرجوع لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 والتي تنص على: "لا يصح التأجير الوقفي لمدة غير محددة¹.

وجاء في المادة الثانية من نموذج لعقد إيجار المعد من طرف لجنة الأوقاف المعتمد من طرف مديريات الشؤون الدينية والأوقاف، فإن عقد الإيجار إذا كان محله أرض فلاحية أو محلا معد السكن، فيبرم لمدة 03 سنوات، أما فيما يتعلق بالمحلات التجارية، يبرم العقد لمدة 20 شهرا كحد أقصى لا يجوز تجاوزها².

ج- عقد الإيجار من معاوضة: يعد عقد الإيجار من الوقف العام من عقود المعاوضة لأن كل من في العقد يأخذ بدلا لما يقدمه وفي إيجار الوقف العام يسمى العوض فيه بالأجرة، لقاء انتفاع المستأجر بالعين الموقوف³.

د- أنه عقد ملزم لجانبين: تعتبر التزامات أحد طرفي عقد الإيجار سببا للالتزامات الطرف الآخر، مما ينتج عند امتناع أحدهما عن تنفيذ التزامه وإمكانية الطرف الآخر أن يمتنع هو أيضا عن تنفيذ التزاماته ما يؤدي إلى بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الآخر، ما نصت عليه المادة 123 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني: "في العقود الملزمة لجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ ما التزم به".

¹ - "لا يصح إبرام عقد الإيجار الوقفي لمدة غير محددة، بالرجوع للمادة 3 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، جاء فيه من صفة الوقف التأييد وبالتالي تأييد تأجير الوقف يؤدي إلى زواله".

² - غازي خديجة، المرجع السابق، ص 34.

³ - علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المستأجرين، د.ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 205.

الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن بعض العقود المشابهة:

تطرقنا في هذا الفرع إلى تمييز عقد الإيجار الوقفي عن بعض العقود المشابهة له،

من بينها:

أولاً: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن عقد الإيجار العادي:

تميز عقد الإيجار الوقفي عن إيجار العادي في أن هذا الأخير يتضمن الأحكام العامة التي تسري على عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي العام عند عدم وجود نص قانوني خاص، ومن أبرز الفروق بين العقدين، على ما يلي:

أ- من حيث الأطراف: بالرجوع لنص المادة 467 من الأمر 58/75 نجد أن المؤجر غير معروف، قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، أما في عقد الإيجار الوارد على الملك الوقفي العام المؤجر هو الوقف باعتباره شخصاً معنوياً يمثله المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف إذا كان محل عقد الإيجار الوقفي معد للسكن أو التجارة، أما في حالة كان محل العقار أرضاً فلاحية يكون المؤجر هنا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ولكن هنا يجب أن يكون المستأجر فلاحاً أي شخصاً طبيعياً.

ب- من حيث طريقة الإبرام العقد: في عقد إيجار الوقف العام يكون إما بالمزاد العلني أو بالتراضي أما عقد الإيجار الوارد في القانون المدني يكون عن طريق التراضي كقاعدة عامة¹.

ج- من حيث الأجرة: من أركان عقد الإيجار البدل وهذا يعتبر ركناً في كلا العقدين أما الفرق بينهما يكمن في أن عقد الإيجار الوقفي ينعقد بأجرة المثل كأصل عام، فإذا كان محل إيجار الوقف العام محل معد للسكن أو التجارة فيبرم العقد بسعر يقدر بأربعة أخماس من أجرة المثل في حالات معينة أقرتها المادة 24 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بإدارة

¹ - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور، الجزائر، 2010، ص 15.

وتسيير الأملاك الوقفية، الذي صدر تطبيقاً لنص المادة 26 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

أما إذا كان محل العقد أرض فلاحية فإن الأجرة يمكن أن تكون أقل من أجرة المثل إذا أبرم العقد عن طريق التراضي، أما في عقد الإيجار الوارد في القانون المدني تكون قيمة الأجرة باتفاق الطرفين.

د- من حيث مدة عقد الإيجار: سواء كان عقد الإيجار وقفي أو عادياً، تكون المدة فيهما مؤقتة لا يمكن أن تكون مؤبدة أما الاختلاف يكمن في أن عقد الإيجار الوقفي يبرم لأجل 03 سنوات قابلة للتجديد إذا كان المحل سكناً ولمدة 20 شهراً، إذا كان المحل تجاري أما إذا كان الوقف أرض مخصصة للفلاحة فتعقد المدة حسب طبيعة الاستغلال وهذا ما جاء حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية. الحد الأقصى لعقد الإيجار الوقفي العام هو 40 سنة قابلة للتجديد إذا كانت الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مسترجعة من الدولة¹.

ثانياً: تمييزه عن عقد الحكر:

جاء في تعريف عقد الحكر حسب المادة 26 مكرر 02 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف بأنه: عقد يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار

¹ الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة هي تلك الأراضي التي تم تأميمها بموجب الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وتم ضمها إلى صندوق الأراضي الزراعية، تم إعادة توزيعها على الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الدولة، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج.ر، 1987، ع 50 المؤرخة في: 08/12/1987، ص 1916، تم استرجعها بموجب المادة 38 القانون 10/91 المتعلق ب.ق.أ والمادة 78 من ق رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، الصادر ب 18/11/1990 المعدل والمتمم.

سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد¹، وعليه يمكن أن نبرز الاختلافات بين عقد الإيجار الوقف العام وعقد الحكر فيما يأتي:

أ- من حيث المدة: يعتبر عقد الحكر عقد إيجار ويرد على الأراضي والمباني الوقفية، غير أن ما يميزه أنه من العقود طويلة المدى، أما بالنسبة لعقد الإيجار في الأملاك الوقفية، وحسب ما تضمنه النموذج المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لا يتعدى ثلاث سنوات بالنسبة للمحلات المعدة للسكن و20 عشرون شهرا بالنسبة للمحلات التجارية، أما فيما يخص الأراضي الفلاحية الوقفية العامة فحسب النموذجين الواردين بالملحق الذي تضمنه المرسوم 70/14 فإن مدته لا تتعدى الأربعون سنة².

ب- من حيث المحل: محل عقد الحكر الأراضي العاطلة أو البناءات المندثرة التي تتوجب وقتا وإصلاحا كبيرا أو سيولة نقدية حسب الحاجة.

ج- من حيث الأجرة: في عقد الإيجار الوقفي العام تدفع الأجرة شهريا لدى الحساب البنكي للصندوق الوطني للأوقاف إذا كان المحل تجاري أو سكن وقفيين و سنويا إذا كانت أراضي وقفية فلاحية، أما في الحكر يوجد نوعان من الدفع، حسب ما نصت عليه المادة 26 المكرر 02 من قانون الأوقاف، وهي:

إما أجرة معجلة تدفع مقدما أثناء إبرام العقد وقيمتها تقارب قيمة العقار الموقوف.

أجرة سنوية يتم تحديدها في العقد.

د- من حيث قابلية النقل: حق الحكر له قابلية للنقل عن طريق البيع والشراء، ويورث بوفاة المحتكر، في حين عقد الإيجار الوقفي العام لا يمكن التصرف فيه بالبيع أو الشراء، لكنه ينتقل للورثة بناءً على طلبهم ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا³.

¹ - يتضح لنا من خلال تعريف المادة 26 مكرر بأن الحكر يسمح للمحتكر ببناء وإضافة ملحقات للعقار الموقوف لكن بمقابل ولا يتعارض ذلك مع مبادئ الوقف ما دامت عائدات المال الوقفي تؤول إلى الموقوف عليهم.

² - نموذج عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية الموجودة بحوزة السلطة المكلفة بالأوقاف والمتضمن أيضا نموذج عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة.

³ - غازي خديجة، المرجع السابق، ص 55.

ثالثا: تمييز عقد الإيجار عن الوقف العام عن الإجارة الواردة في الفقه الإسلامي:

تعرف الإجارة بالمشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك وهي أن المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك في حقيقتها عقد شركة، لكن من نوع خاص حيث يشارك الممول برأس المال والجهة المكلفة بالأوقاف تساهم بالأرض الوقفية، في حين عقد الإيجار يكون بتقديم العين الموقوفة للانتفاع بها لقاء أجر معلوم، كما أن الممول في عقد المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك مالك للبناء يشيده فوق الأرض الموقوفة، في حين المستأجر ليس مالك بل منتفعا من العقار الموقوف.

كما أن السلطة المكلفة بالأوقاف تدفع من حصتها في الأرباح من المشروع إلى أن تملك المشروع ذاته فينتهي عقد المشاركة، أما في عقد الإيجار ينتهي لأسباب معينة ولا يلتزم الوقف بدفع أي مقابل¹، حيث المشرع لم يأخذ بهذه الصيغة من الاستثمار السالفة الذكر وهذا بموجب المادة 26 مكرر 10 من الأمر 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 وذلك أن المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك تخالف أحكام الوقف في القانون 10/91. حيث تنص المادة 25 من القانون 10/91: كل تعبير يحدث بناء أو غرس بالعين موقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع هذا التغيير.

المطلب الثاني: كيفية إبرام عقد الإيجار الوقف العام والآثار المترتبة عنه

يعتبر عقد الإيجار الوقف من أهم العقود وأكثرها تداولاً بين الأفراد، اعتمده المشرع الجزائري وسيلة لاستثمار الملك الوقفي وخصه كباقي نظيراته وبنصوص عديدة ودقيقة لذلك يستوجب دراسته من خلال طرق إيجار الأملاك الوقفية في الفرع الأول والآثار المترتبة عنه في الفرع الثاني.

¹ - غازي خديجة، المرجع السابق، ص 57.

الفرع الأول: طرق إيجار الأملاك الوقفية:

الأصل أن يتم عقد الإيجار الوقف بالتراضي بين المؤجر وهو ناظر الوقف، والمستأجر بعد الاتفاق على العناصر الأساسية للعقد من ثمن الإيجار والمدة، ولكن صدور المرسوم التنفيذي رقم 381/98، جعل عقد الإيجار الملك الوقفي يتم بطريق المزاد العلني كقاعدة عامة، واستثناء يمكن تأجيله بالتراضي¹.

أولاً: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد:

جاء في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 أن الملك الوقفي سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة يؤجر عن طريق المزاد العلني بحيث يجري المزاد طبقاً لنص المادة 23 من نفس المرسوم تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية وبمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه بالمادتين 8 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 82/91²، المتضمن لإحداث مؤسسة المسجد، إذ يقوم هذا المجلس بتنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف.

يجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي، يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرين يوماً من تاريخ إجرائه، ويحتوي دفتر الشروط على بيانات العقار الوقفي المؤجر، والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر³.

يحدد السعر الأدنى للإيجار طبقاً لنص المادة 22 السابقة الذكر بإيجار المثل الذي يضبط عن طريق الخبرة التي يراعي فيها ضرورة معاينة الملك الوقفي واستطلاع رأي

¹ - لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون في عقود مسؤولية، كلية الحقوق جامعة أكلي محند أو الحاج، البويرة، 2013/2014، ص 57.

² - المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 23 مارس سنة 1991 يتضمن إحداث مؤسسة مسجد جريدة رسمية، عدد 16، 1991.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج.ر.ع 90 الصادر في 02 ديسمبر 1998.

المصالح المختصة، مثل مصالح مديرية أملاك الدولة ومديرية الفلاحة وغيرها، وذلك حسب طبيعة الملك الوقفي، ويعتبر هذا السعر بمثابة السعر الافتتاحي للمزاد ويفتح المزاد في التاريخ والمكان المحدد، تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات، ويفوز بالإيجار من يقترح أكبر ثمن ممكن للإيجار.

ثانياً: إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي:

تعتبر طريقة التأجير إنشاء من القاعدة العامة، والمذكور أعلاه، ولقد أقر المشرع الجزائري هذه الطريقة، من خلال المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر، بحيث أكد من خلالها على إمكانية تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه، وسبل الخبرات ويكون هذا التراضي بعد ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 من هذا المرسوم وينبغي أن يحدد في عقد الإيجار المدة، إلا كان لاغياً، ذلك أنه وطبقاً لأحكام المادة 27 من المرسوم السالف ذكره، لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، حتى ولو تم بطريق التراضي، كما أن تحديد المدة في عقد الإيجار يختلف بحسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه.

ويحدد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته إن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر، رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني للمحاسبة في تأجير هذه الأملاك¹.

أما إذا كان الإيجار منصبا على محل تجاري، فقد أحال المشرع المتعاقدان على القانون التجاري في ذلك، حيث جاء في مضمون المادة 04 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 مايو 2001، الذي يعدل ويتم القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991

¹ - إسماعيل عباد، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 70.

والمتعلق بالأوقاف بأنه تخضع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري.

الفرع الثاني: آثار عقد الإيجار للوقف العام:

إن الآثار التي يترتبها عقد إيجار الملك الوقفي لا تختلف عن أي نوع من أنواع العقود وهي متمثلة في الالتزامات المترتبة بين أطراف العقد، وهي التزامات مقررة عن أي عقد إيجار ومحددة في القانون المدني والقانون التجاري حسب طبيعة الملك الوقفي منصوص عليها في نموذج عقد إيجار الوقف المعتمد من الوزارة، ولهذا سنتطرق إلى ما يلي¹:

أولاً: التزامات المؤجر الوقف:

بالرجوع للقواعد العامة من خلال نص المادة 467 وما يليها من القانون المدني وكذا المواد التي تضمنها نموذج عقد إيجار.

تسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها

مؤجر الوقف يكون ملزماً بتسليم الملك الوقفي محل الإجارة للمستأجر وذلك بأن يخضع العين الموقوفة تحت تصرف التي تمكنه من حيازتها والانتفاع بها دون أن يكون هناك أي عائق أمامه وهنا لا يكون قد نفذ المؤجر التزامه كاملاً إلا إذا قام بتسليم جميع الملحقات التابعة للعين الموقوفة المؤجرة والتي بدورها تكون محددة حسب طبيعة الملك الوقفي بصدد الإيجار برضا الطرفين يتم التسليم بتحرير محضر جرد لحصر ما تم بتسليمه للمستأجر بجميع مواصفاته ويقوم هذا الأخير بالتوقيع على المحضر حيث يعد دليلاً مكتوباً للمؤجر يثبت تنفيذه لهذا الالتزام "التسليم" ويضمن لها حالة العين الموقوفة عند التسليم الذي يلتزم المستأجر بردها كما هي على تلك الحالة².

¹ - ذهب الصغير، النظام القانوني لاستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، 2016-2017، ص 19.

² - موسى سالمى، التصرفات الواردة عن الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 48.

وذلك بعد تقديم المستأجر مبلغ من المال مقابل وصل مخالصة يجعل إشارة إيداع كفالة وذلك ضمنا للمحتويات الملك الوقفي الذي اشترطته السلطة المكلفة بالأوقاف في المادة 05 الملزم تقديمها عند انعقاد العقد بعد تقدير قيمة الكفالة حسب طبيعة الوقف الذي يكون تراضيا بين الطرفين.

غير أنه إذ تم التسليم دون كتابة محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت عكس ذلك¹.

كما أن التسليم يكون عادة لتمكين المستأجر من هذا الملك الوقفي كإعطائه مفاتيحه إن كان سكنا أو بتمكينه من حيازته إن كانت أرضا زراعية².

2- جعل العين المؤثرة صالحة للانتفاع:

يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، ويتولى على الخصوص المهام الموكلة له³، وهي:

- السهر على العين الموقوفة، ويكون بذلك وكيل على الموقوف عليهم وضمنا لكل تقصير.

- المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.

- دفع الضرر عن الملك الوقفي مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وشروط الوقف.

- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميم وإعادة بناءه عند الاقتضاء.

- السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها وفقا

لأحكام المادة 45 من القانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991.

- تحصيل عائدات الملك الوقفي.

¹ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² - بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص 183.

³ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381 السابق الذكر.

- السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم من مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي وحمايته وخدمته المثبتة قانونا.
- ويترتب على الإخلال بهذه الالتزامات جزاءات تأديبية أما بعد الإيجار فيرجع الالتزام على المستأجر لا العين الموقوفة فيترتب عليه من هذا الإخلال حقه في طلب الفسخ أو تخفيضه في ثمن الأجرة ولا يملك الحق في طلب الرخصة من المحكمة لصيانتها إذا كان لازما يستوجب لتنفيذ هذا الالتزام القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر¹.

3- عدم التعرض لحقوق المستأجر ومنعه من التمتع بالعين الموقوفة

يكمن عدم التعرض والامتناع عن المساس بحقوق المستأجر والتمتع بالعين الموقوفة المؤجرة في ضمانين يلتزم بها الناظر ممثل الوقف وهما ضمان التعرض وضمن العيوب الخفية والذي نص عليه في نموذج عقد الإيجار الوقف الذي هو نفسه نص المادة 483 من القانون المدني فوفقا للقواعد العامة فيضمن المؤجر هذا التعرض سواء كان شخصا أو كان قانونيا صادرا من الغير، وكذلك جميع العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص من هذا الانتفاع.

عادة جهة الوقف لا تقوم بضمان العيوب الخفية لأن الوقف يؤجر عن طريق المزاد العلني، وهنا قبول المستأجر يكون شاملا للعيوب سواء ظاهرة أو مخفية، فيسقط حقه في هذا الضمان²، لذا يجب على المؤجر أن يضمن في عقد الإيجار العيوب الخفية وهي تلك العيوب التي تحول دون استعمال العين المؤجرة وتنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوبا³.

¹ - المادة 479 من القانون المدني 07-05، مرجع سابق.

² - المادة 479 من القانون المدني الجزائري، 05/07.

³ - نص المادة 488 من القانون المدني، ص 49.

ثانياً: التزامات المستأجر

يكون على عاتق المستأجر نوعين من الالتزامات جراء انتفاعه وتمتعه بالعين الموقوفة المؤجرة وهي التزامات عامة والتي تخضع للأحكام العامة والالتزامات الخاصة الخاضعة لنموذج عقد الإيجار.

- الالتزامات العامة للمستأجر

على حسب ما نصت عليه المادة 05 من نموذج عقد الإيجار المقر من وزارة الشؤون الدينية فإن مستأجر العين الموقوفة ملزم بتنفيذ الالتزامات العامة التالية:

- الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت عليه وذلك وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد الذي ينص على استخدامها بغرض معين فلا يجوز للمستأجر أن يستغلها في غير الغرض المحدد في العقد، وفي حالة ما لم يتفق الطرفين على الاستعمال العين الموقوفة لغرض معين فيستغلها بحسب طبيعتها وعلى ما أعدت له مع التزامه على أن لا يترك العين الموقوفة دون استخدام لعدم التسبب في ضررها.

- عدم جواز إحداث تغييرات في العين والمقصود هنا بالتغييرات أي المساس بالعين في أي شيء قد يغير طبيعة العين الموقوفة كالهدم، البناء التقسيم أو غير ذلك من التغييرات.

- الالتزام بالمحافظة على العين الموقوفة من طرف المستأجر وذلك للالتزامه بالقيام بالترميمات الطفيفة والصغيرة من أجل الحفاظ عليها ودوام صلاحية استعمالها لمدة أطول والتي يطلق عليها بالترميمات التأجيرية الناتجة عن الضرورة.

- الالتزام بدفع الأجرة ورد العين المؤجرة التي تعد من أهم الالتزامات التي تكون على عاتق المستأجر¹، فيجب عليه هنا أن يقوم بالدفع في المواعيد المحددة له، والمتفق عليها في دفع هذا المبلغ عن طريق حوالة بريدية أو بنكية على حسب ما يستعمله المستأجر إلى رقم الحساب الولائي مع تقديم الإثباتات اللازمة التي تبين دفعه الأجرة إلى وكيل الأوقاف.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 112.

ثانياً: الالتزامات الخاصة

من بين الالتزامات الخاصة للمستأجر فيها يخص إيجار الوقف العام بتسديد تكاليف الكهرباء والغاز والماء وفواتير استهلاكها عكس ما جاء في الإيجار العادي حيث هذه التكاليف تكون على عاتق المؤجر ما لم يوجد اتفاق يقضي بذلك مع تحمل كافة المصاريف الضرورية.

القيام بتأمين الملك الوقفي المؤجر تحسباً لأي أخطار متوقعة عليه حسب طبيعة هذا الملك الوقفي.

يلتزم المستأجر بطلب تجديد عقد الإيجار من خلال المدة المحددة له إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في آجال 03 أشهر الأخيرة قبل نهاية العقد، وهذا حسب ما جاء في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 يلتزم المستأجر بتسديد الأعباء الواردة على العين المؤجرة باستثناء الضرائب والرسوم لإعفاء الوقف منها.

طبقاً لنص المادة 44 من القانون 91-20 المتعلق بالأوقاف العامة المعدل والمتمم. في حال ما أراد المستأجر إحداث تغيير على العين الموقوفة ملزم بضرورة الحصول على إذن مكتوب من السلطة المكلفة بالأوقاف¹.

¹ - بن مشرني خير الدين، مرجع سابق، ص 183.

المبحث الثاني: الطرق الخاصة لاستثمار الأملاك الوقفية

إن المشرع الجزائري لم يكتفي بتنظيم استغلال الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار فقط، بل ظل يسعى جاهدا لتحقيق أهداف تنمية بصيغ مختلفة وتجلى ذلك من خلال القانون (07/01) المتعلق بالأوقاف، والطرق التي جاء بها القانون السالف الذكر تختلف بحسب نوع وطبيعة الملك الوقفي فإذا كانت فلاحية فهناك عقدين يلائمان استثمارها عقد المزارعة الذي يكون على أراضي زراعية وعقد المساقاة الذي ينصب على المشجرة وفي حالة كانت أراضي عاطلة، فعقد الحكر وإما إن كانت عمرانية عن طريق عقد المرصد أو عقد المقايضة وعقد الترميم والتعمير ينطبق على الأراضي الوقفية المندثرة.

وتضمن هذا المبحث مطلبين، المطلب الأول الأملاك الفلاحية والأراضي العاطلة الوقفية، أما المطلب الثاني تضمن استغلال الأراضي الوقفية العمرانية.

المطلب الأول: استثمار أراضي الأملاك الوقفية الفلاحية والعاطلة

جاء في نص المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم التي تنص يمكن أن تستثمر وتتمى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود التالية: 1- عقد المزارعة، 2- عقد المساقاة.

الفرع الأول: عقد المزارعة وعقد المساقاة

تضمن هذا الفرع كل من مفهوم عقد المزارعة وعقد المساقاة.

أولا: عقد المزارعة

1- مفهوم عقد المزارعة:

أ-التعريف الفقهي:

عرفها الحنفية بأنها عقد على الزرع ببعض الخارج، وعند المالكية بأنها: "الشركة في الحرث"¹.

¹ - محمد بن مكرم الشهير ابن منظور جده السابع، لسان العرب، نسقه: علي بشيري، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط1، 1988، ص 19.

ب-التعريف القانوني:

جاء في تعريف عقد المزارعة ضمن المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم: "عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

يعتبر عقد المزارعة بمثابة عقد إيجار من حيث الانتفاع بأرض مملوكة للغير بمقابل، كما يشبه أيضا عقد الشركة الذي عرفته المادة 416 من القانون المدني على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر يمكن المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد. ويهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو يحقق بلوغ اقتصادي ذي منفعة مشتركة¹".

ومن خصائصها أنها عقد إيجار من نوع خاص والأجرة تتمثل في الحصول على حصة من المحصول.

2- شروط عقد المزارعة:

بموجب القواعد العامة للإيجار لكن بأحكام خاصة بها.

أ- التراضي:

يعتبر هنا الوقف العام هو صاحب الأرض في هذا العقد لتمتعه بالشخصية المعنوية، بتمثيل من طرف ناظر الوقف، وقد أوكل المشرع الجزائري صلاحية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف من ضمن المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم.

أما بالنسبة المتعاقد الثاني تشترط فيه أهلية التعاقد مع احترافية بمهنة الزراعة بمثابة شخصية المزارع محل اعتبار. كما يمكن أيضا التعاقد مع شركة متخصصة في الزراعة مع

¹ - محمد أمين بن عمر، المختار علي الدر في شرح تنوير الأبصار، تح: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، 1423هـ/2002م، ص 274.

تبيان في العقد من عليه البذور أو أن تكون بينهما، على ألا يجعل المزارع آلات الزرع مقابل عمل أو بذر¹.

ب- المحل:

محل العقد هنا هو الأرض الموقوفة، والتي يجب أن تكون أرضاً زراعية أو عراء، أو مغروسة بالأشجار، والأهم أن تكون منتجة والأجرة هنا تكون حصة من المحصول المقسم بين الطرفين المتفق عليه في العقد².

ج- المدة:

لم ينص المشرع الجزائري على المدة في عقد المزارعة، لذا بالرجوع لأحكام الشريعة الإسلامية والأخذ بمدة العرف الفلاحي، فتكون المدة بمواسم الزرع، على عكس المشرع المصري قد جعل الحد الأدنى لمدة الزراعة 3 سنوات بمعنى 03 دورات زراعية سنوية³.

3- آثار المزارعة:

يترتب عن عقد المزارعة التزامات لكل من الطرفين، فيرتب على عاتق الوقف تسليم الأرض للمستأجر بغية استغلالها، وللمستأجر الالتزام بعناية الزرع وصيانة الأرض والمحافظة على ملحقاتها، كما يلتزم المستأجر بعدم التنازل للغير دون إذن السلطة المكلفة بالأوقاف.

وبانتهاء المدة المتفق عليها في العقد باعتبارها قاعدة عامة إلا أنه استثناء يستمر العقد إلى ما بعد انتهاء المدة المقررة، في حالة عدم نضوج المحصول، فيستمر العقد إلى

¹ - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ط1، دمشق، ص 621.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مج02، ج06، دار الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 1370-1472.

³ - المرجع نفسه، ص 1472.

غاية نضجه مع الأجرة المناسبة لذلك، وبما أن عقد المزارعة يقوم على الاعتبار الشخصي للمزارع فتنتهي بموت المزارع المستأجر وأيضا تنتهي طبقا للقواعد العامة بالفسخ¹.

ثانيا: عقد المساقاة:

1- مفهوم عقد المساقاة: من السقي وهي الري.

أ-التعريف الفقهي:

"وتعني أن يدفع الرجل شجره إلى آخر ليقوم بسقيه، وعمل سائر ما يحتاج إليه، بجزء معلوم له من ثمره، وإنما سميت مساقاة لأنها مفاعلة من السقي لأن أهل الحجاز أكثر حاجة شجرهم إلى السقي، لأنهم يستقون من الآثار، فسميت بذلك.

ب-التعريف القانوني:

عرفها المشرع الجزائري بموجب الفقرة 3 من المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف المعدل رقم 07/01 التي نصت: "عقد المساقاة، ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال من يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"².

حيث يختلف عن المزارعة، في أن المزارعة تكون على الأرض بينما المساقاة تكون على الشجر.

والمساقاة هي من أنواع استغلال البساتين الموقوفة التي ضعف إنتاجها، بسبب إهمال نخيلها وأشجارها، وبالتالي يتم تسليمها إلى مساق يقوم بسقيها والعناية بأشجارها مقابل حصة شائعة من ثمرتها يستوفيتها في مدة محددة"³.

¹- لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع، مذكرة لنيل تخرج شهادة الماستر في العقود المسؤولية، قسم القانون الخاصة، كلية العلوم السياسية، أكلي محند الحاج، البويرة، 2013/2014، ص 74.

²- موفق الدين بن قدامة، المغني عبد الله محسن التركي، دار عالم الكتب، الرياض، ط3، 1997، ص 290.

³- نادية براهيمي، وقف وعلاقاته بنظام الأموال في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1996، ص 191.

2- شروط عقد المساقاة:

تتعد المساقاة بإيجاب وقبول وفقا للقواعد العامة لإبرام العقود بأهلية ورضا لا تشوبهم عيب، ويتمثل المتعاقدان في المساقى والسلطة المكلفة بالأوقاف.

ومن بين الشروط الخاصة:

محل الانعقاد هو نوع الشجر أو الزرع المراد سقيه، إضافة إلى تحديد حصة الساقى، ويبرم العقد باللفظ المعبر والبال على المساقاة، كسقيت أو ما جاء به العرف، ويكون المحل أرضا زراعية مشجرة موقوفة.

أما الأجرة فتقوم مقامها الثمار كما جاء في نص المادة 26 مكرر 1 من قانون الأوقاف رقم 07/01، وهي مقابل ما أداه العامل المساقى من عمل، وما قدمه للوقف من خدمة¹.

3- آثار عقد المساقاة:

طبقا لنص المادة 26 مكرر 1 ينشأ على المساقاة التزام الجهة المكلفة بالأوقاف بتمكين الطرف الثانى المساقى من استغلال الشجر محل عقد المساقاة يسقيها والمحافظة عليها، مقابل نصيب معين من ثمر هذه الأشجار.

ومن أسباب انقضاء المساقاة لا تختلف عن أسباب انقضاء المزارعة، غير أن تحقق أسباب طارئة تكون دافعا إلى إنهاؤها أو فسخ العقد المبرم ما بين مؤجر الأرض والعامل، ولذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل عملية البذر أو هرب قبل البذر، فللمؤجر حق الفسخ غير أنه إذا هرب بعد القيام بعملية البذر فيتم المساقاة عامل آخر بمقابل أجره تخصم أجرته من نصيب العامل الهارب².

¹ - لعمارة سعاد، المرجع السابق، ص 76.

² - خالد رمول، الإطار القانونى والتعليمى للأملاك الوقفية فى الجزائر، دار هومة، ط2، الجزائر، 2006، نقلا عن خير الدين بن مشرنن، ص 209.

الفرع الثاني: استغلال الأراضي العاطلة عن طريق عقد الحكر:

تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 يمكن استثمار الأرض الموقوفة العاطلة بعقد حكر.

أولاً: مفهوم عقد الحكر:

الحكر هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو بأي غرض آخر، وذلك مقابل أجره معينة، فالحكر هو حق مترفع عن الملكية، حيث تكون رقبة الأرض المحكرة لجهة الوقف أما الانتفاع للمحتكر¹.

فحق الحكر يختلف عن حق الانتفاع من عدة وجوه، فهو يكون دائماً مالا عقارياً باعتبار أنه لا يرد إلا على أرض موقوفة وهو لا ينتهي حتماً بوفاء المحتكر عكس حق الانتفاع، كما أن يكون أطول مدة الانتفاع، كما أن يكون أطول مدة للانتفاع، وحقوق هذا الأخير المنتفع تكون أقل نطاقاً من حقوق المحتكر.

كما يختلف حق الحكر على حق المستأجر، إذ أن هذا الأخير حق شخصي ولو كانت العين المؤجرة عقاراً، علماً أن كل الأحكام المتعلقة بالحكر مستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية، وإن كان حق غير مرغوب فيه باعتباره أنه يتقل الملكية بعبء ثقيل مما جعل أغلب التشريعات ومن بينها المشرع الجزائري يحد من انتشاره ويضيق من نطاقه.

وينعقد عقد الحكم بموجب التراضي ما بين الواقف والمحتكر، وإن كانت بعض التشريعات العربية كالشريعة المصرية تشترط لإنشائه وجود إذن من المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها الأرض كلها أو الجزء الكبير منها، وهو عقد كباقي العقود الأخرى يشترط فيه الرسمية والشهر العقاري.

¹ - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، ص 1018.

ثانياً: شروط عقد الحكر:

ينعقد عقد الحكر بتوافر أركانه ويخضع في ذلك للقواعد العامة، لكن للحكر أحكام خاصة به تعتبر عناصر جوهرية تلزم لانعقاده، تتعلق بالشكلية في الحكر، وبالمحل والمدة وكذلك بالأجرة.

1- الشكلية في عقد الحكر:

ينعقد عقد الحكر بتوافر التراضي بين المتعاقدين وهما السلطة المكلفة بالأوقاف كطرف مؤجر، وبين الطرف المستأجر للملك الوقفي، ونظراً لخطورة هذا العقد على الوقف باعتباره يرتب حقاً عينياً على الوقف، فإنه يشترط فيه الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر، حيث يكون له حجة في مواجهة الغير، طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والمادة 793 من نفس القانون، وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2003¹ المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية، والحكر على هذا النحو لا يجوز إثباته إلا بالورقة الرسمية التي ينعقد بها².

2- العين المحتكرة:

يرتب عقد الحكر على العين الموقوفة دون غيرها، ولا يمكن أن يرتب على هذه الأخيرة، إلا إذا كانت هذه العين عاطلة، وتحققت الضرورة والمصلحة لها في الحكر.

3- الأجرة في عقد الحكر:

الأجرة في تحكير الأرض الموقوفة، لا يجوز أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير، فإذا حكرت العين الموقوفة بأقل من أجر المثل، وجب رفع الأجرة إلى أجر المثل، ولا يكفي أن يكون الحكر بأجر المثل، وقت التحكير، بل إن هذا الأجر يزيد وينقص تبعاً

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1439.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2003، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية، جريدة رسمية، ع71، صادر في 19 نوفمبر سنة 2003.

لزيادة المثل أو نقصه، وهذا ما يسمى بالتصقيع، وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية¹، على أن الزيادة التي تحدث بسبب أعمال المحتكر لا تستدعي زيادة أجر الحكر إلا إذا زادت أجرة المثل زيادة فاحشة، فإن الأجرة تزيد، وفي ذلك نصت المادة 593 من مرشد الحيران "إذا زاد أجر مثل الأرض المحتكرة بسبب بناء المحتكر أو غرسه، فلا يلزمه الزيادة، فإذا زاد أجر المثل في نفسه زيادة فاحشة، لزمته الزيادة فإذا امتنع عن قبولها أمر برفع البناء والغراس، وتؤجر لغيره بالأجرة الزائدة"².

أما المشرع الجزائري من خلال تطرقه لعقد الحكر، لم ينص على وجوب أجرة المثل مثلها نص على ذلك بالنسبة للإيجار العادي في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98، غير أنه جعل على عاتق العقد، والتزاما ما يدفع أجر سنوي مقابل انتفاعه بالبناء أو الغرس الذي أنشأه، كما أن المشرع الجزائري لم ينص على تجديد أجرة الحكر، غير أن المادة 2 من قانون الأوقاف رقم 10/91 أحالتنا إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه، لذلك فإن الأجرة في الحكر تخضع للتغيرات المحتملة، فتزيد وتنقص تبعا لزيادة أجر المثل أو نقصه.

4- المدة في عقد الحكر:

لم تحدد الشريعة الإسلامية مدة معينة لعقد الحكر، فقد جاء في المادة 594 من مرشد الحيران: "يثبت للمستحكر حق القرار في الأرض المحتكرة ببناء الأساس فيها أو بغرس شجرة فيها، ويلزم بأجر مثل الأرض ما دام أن بنائه وغراسه قائما فيها، ولا تنزع منه، حيث يرفع أجر المثل"³، فكان الحكر على هذا النحو يصح دائما.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1457-1458.

² - محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، المطبعة الكبرى المصرية، ط2، القاهرة، مصر، 1981، ص 97.

³ - محمد قدرى باشا، المرجع السابق، ص 97.

ولكن التشريعات الحديثة عملت على تحديده بمدة معينة، وإن كانت طويلة فحدد التشريع المصري الحد الأقصى لمدة الحكر بستين سنة¹، بينما حددها المشرع الأردني بخمسين سنة².

أما المشرع الجزائري، فلم يحدد مدة معينة لعقد الحكر، واكتفى بالنص على أن الحكر يكون لمدة معينة، وبذلك استبعد الحكر الذي ينعقد لمدة غير محددة، ويعتبر هذا فراغا تشريعيا، ينبغي سده، نظرا لخطورة هذا العقد على الوقف، خاصة وأن أحكام الإسلامية التي ترجع إليها في غير المنصوص عليه في قانون العقوبات، لم تحدد هي الأخرى مدة الحكر.

ثالثا: آثار عقد الحكر:

تكمن آثار عقد الحكر في حقوق المحكر والتزاماته اتجاه الواقف

1- حقوق المحكر:

عقد الحكر ينشئ للمحكر حقا عينيا أصليا في الأرض المحكرة، وهو حق الحكر، ويخول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع بشرط أن تكون الأعمال التي يجريها في الأرض من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها، وله بوجه خاص أن يقيم على الأرض بناء أو غراسا، وأن يحدث تصليحات في الأرض وأن يغير فيها بشرط ألا ينقص من قيمتها³.

ونص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 07/01 أن للمحكر أن ينقل حق للحكر إلى ورشته.

أما بالنسبة للبناء والغراس الذي أقامه المحكر على أرض الوقف، فيكون ملكا للمحكر، في القانون المدني والأردني⁴، وكذلك القانون المدني المصري، ويكون المحكر في

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1452.

² منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 161.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1471-1472.

⁴ منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص 162.

هذه الحالة حقان يتميز أحدهما عن الآخر، حق عيني في الأرض المحتكرة، وهو حق الحكر، وحق ملكية تامة في البناء أو الغراس الذي أحدثه في العين المحتكرة¹. أما بالنسبة لقانون الأوقاف الجزائري، فلم يعط للمحتكر حق تملك ما أقامه من منشآت على الملك الوقفي، وذلك طبقاً لنص المادة 25 من قانون الأوقاف رقم 10/91 التي ألحقت كل ما يقام على أرض الوقف من بناء وغراس، بالوقف فيقتصر بذلك حق المحتكر على الانتفاع بالعقار للمدة المعينة في العقد.

2- التزامات المحتكر:

يرتب عقد الحكر في ذمة المحتكر، التزاماً شخصياً بدفع الأجرة، بالإضافة إلى الالتزام بدفع مبلغ مساو لقيمة الأرض، وفقاً للمادة 260 مكرر 2، وتكون الأجرة مستحقة الدفع نهاية كل سنة، فإذا لم تدفع في ميعادها، يجوز مطالبة للمحتكر بها، ولكن لا يجوز للمحتكر طلب فسخ العقد لعدم الوفاء بالأجرة، إذا لم يكن التأخر عن الوفاء قد دام فترة طويلة من الزمن.

كما يلتزم المحتكر بجعل الأرض صالحة للاستغلال، وذلك باتخاذ ما أمكن من الوسائل، لتحقيق ذلك، مع مراعاة الشروط المتفق عليها، وطبيعة الأرض الموقوفة، والغرض الذي أعدت لأجله، فيعد بنائها إذا كانت أرض خربة ويسوي سطحها يجعلها صالحة للزراعة إذا كانت أرضاً زراعية، فإذا أخل المحتكر بهذا الالتزام، تطبق القواعد العامة، فيجوز للمحكر أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين:

وينتهي عقد الحكر بانتهاء مدته، كما يمكن أن ينتهي بأسباب أخرى²، كموت المحتكر قبل بدء تنفيذ التزامه، وكذلك بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة، فإذا أبطل الوقف أو استبدل وزالت صفة الوقف عن الأرض، انتهى عقد الحكر، كما ينتهي الحكر وفقاً للأسباب العامة، كهلاك العين المؤجرة، وكذلك بالفسخ.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1475.

² - المرجع نفسه، ص 1483.

المطلب الثاني: استغلال الأملاك الوقفية العمرانية

سنتناول في هذا المطلب الصيغ التي جاء بها المشرع الجزائري لاستغلال واستثمار العقارات المبنية أو القابلة للبناء عن طريق عقد المرصد (أولا)، وعقد المقايضة (ثانيا).

الفرع الأول: الأملاك القابلة للبناء

يدخل في مصاف الأراضي الموقوفة المبنية كل أرض موقوفة يشغلها تجمع بنايات وبتجهيزاتها وأنشطتها، وفي هذا الصدد نتطرق إلى مفهوم عقد المرصد، كما تطرق في المجال الآجر مفهوم عقد المقايضة.

أولا: عقد المرصد:

سمحت المادة 26 مكرر 5 من القانون 07/01¹ للسلطة المكلفة بالأوقاف بتشهير الأملاك الوقفية القابلة للبناء بواسطة عقد المرصد بما ذهب إليه الفقهاء والشريعة الإسلامية في تأطير هذا العقد التشهيري في عمارة الأوقاف كمبدأ أصيل حرصوا عليه لضمان قرض استمرارية الوقف في عطائه وتنامي غلته وشمول خيره للمستحقين لريعه²، غير أن المشرع لم ينظم أحكام هذا العقد، الأمر الذي يجعلنا نقف على هذه الأحكام من خلال أحكام الشريعة الإسلامية بإحالة منه طبقا لنص المادة 02 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

1- المقصود بعقد المرصد:

وهو عقد يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل باتفاق مسبق عليه طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، ولا بد من مراعاة ذلك في هذه الحالات أحكام نص المادة 25 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف التي تنص

¹ القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 يعدل ويتم القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، ج.ر، ع29، الصادرة بتاريخ: 2001/05/23.

² ذبيح هاني، آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي مهيدي، أم البواقي، 2020-2021، ص 63.

على ما يلي: "كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير...".

2- شروط عقد المرصد:

إذا لم يوجد مال حاصل في غلة الوقف سابق، يمكن تعميده بها وكذلك إذا لم يوجد من يستأجر بأجرة معجلة يمكن تعميده بها، فذهب الفقهاء في هذه الحالة إلى تأجير العين الموقوفة بعقد المرصد، وذلك نظرا لخطورته على الوقف باعتباره ديناً عليه¹، لا يترتب عقد المرصد على الوقف إلا بالشروط التالية:

إذا لم يوجد مال حاصل من الوقف: إذا وجد مال حاصل من الوقف فلا تستطيع السلطة الوصية بعد إثبات ذلك أن تؤجر الوقف عن طريق عقد المرصد وذلك بعد الخبرة والمعينة إلا إذا وجدت مصلحة في تأجيره.

عدم وجود من يستأجر بأجرة معجلة، ويعتبر هذا الشرط من أهم شروط تأجير الوقف عن طريق عقد المرصد، فإذا وجد من يستأجر بأجره يعمر بها فذلك أولى.

يشترط لترتيب عقد المرصد أن يكون الوقف أو العين الموقوفة قابلة للبناء من أجل استغلال إيرادات البناية فوقها، على عكس ما جاء به فقهاء الشريعة الإسلامية بصفة عامة.

3- آثار عقد المرصد:

تتجر عن ترتيب عقد المرصد التزامات تقع على عاتق المستأجر المرصد له وحقوق ترتيب على الملك الوقفي.

أ- التزامات صاحب المرصد (المستأجر):

ينشأ عن عقد المرصد عدة التزامات يتحملها المستأجر، وهذه الالتزامات هي: وفقا لفقهاء الشريعة الإسلامية يلزم المستأجر في إصلاح ما خرب من العقار الموقوف وعمارته،

¹ - زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، د.ب، د.ط، 1388هـ، ص 108.

وكل ذلك على نفقته وبعد ما أنفقه دين على الملك الوقفي، وجعل المستأجر ملزماً بإنجاز بناء على أرض الوقف وذلك من طرف المشرع الجزائري¹.

يرى البعض أن المستأجر ملزم بدفع الأجرة إلى الجهة القائمة على الوقف وإن جزء من هذه الأجرة يخصم من قيمة الدين الذي في ذمة الوقف ويدفع المستأجر الجزء المتبقي²، غير أن المادة 26 مكرر 05 لم تذكر ذلك، أما الفقهاء فيرون أن المستأجر يسترد ما أنفقه على عمارة الوقف من استغلال الفعل الموقوف، ولم يذكروا أيضاً إلزام المستأجر بدفع جزء من الأجرة.

ب- حقوق صاحب المرصد:

يمنح للمستأجر عدة حقوق تتمثل فيما يلي:

- لصاحب المرصد الحق في أن يتنازل على حقه لشخص آخر بمقابل أو بدون مقابل، لكن المشرع الجزائري أقر هذا التنازل بحيث يقع في استغلال الإيرادات على البناء في حد ذاته، فالبناء مملوك للوقف بنص المادة 25 من قانون الأوقاف السالف الذكر، وأضاف المشرع الجزائري أقر هذا التنازل بحيث يقع في استغلال إيرادات لا على البناء في حد ذاته فالبناء مملوك للوقف بنص المادة 25 من قانون الأوقاف السالف الذكر وأضاف المشرع الجزائري شرط وجود اتفاق مسبق وعدم تجاوز مدة تتنازل مدة استهلاك الاستثمار وذلك بوجود اتفاق مسبق.

- لصاحب المرصد الحق في استغلال إيرادات البناء الذي أقامه في الأرض الموقوفة وله أن يستغل العقار استغلال شخصي أو أن يؤجر البناء الذي أقامه ويقبض بدل الإيجار،

¹ - أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، ع9، جامعة العربي بن

مهدي، أم البواقي، جوان 2018، ص 152.

² - خير الدين بن مشرني، المرجع السابق، ص 2014.

وذلك في حدود قيمة دينه، وحق صاحب المرصد في استيفاء دينه مقدم على صرف ريع الوقف إلى الموقوف عليهم¹.

- يحق لورثة المستأجر بعد وفاته الحلول محله وذلك قبل استيفاء دينه، فإن مركزهم كدائن يخولهم حق مطالبه المؤجر الناظر بالدين المرصد على الوقف، كما يكون لهم الحق في استغلال إيرادات البناء والتنازل عنها للغير كما يقول بعض الفقهاء حقا آخر لحقوق الورثة وهو أن يستأجر الوقف لمن أراد ذلك وقبض الأجرة منه دون زيادة فيها أو أخذ ما زاد على ما كان يدفعه مورثهم وإنما زيادة تكون أو راجعة للوقف².

ثانيا: عقد المقايضة:

إن المقايضة (استبدال) الوقف أمر تقتضيه الضرورة وتمليه مصلحة الوقف، فهو ليس المراد منه إنهاء الوقف، وإنما إعادة تثميره وتتميته بعين ثانية أخرى فهو إحياء للوقف حتى يلعب دوره الحضاري.

1- مفهوم عقد المقايضة:

عرف المشرع الجزائري في المادة 473 من القانون المدني الجزائري 85/75³: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.

إن مفهوم المقايضة ضيق جدا في قانون الأوقاف فقد نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 06 فقره 02: "هو الذي يتم استبدال جزء من الأرض"، إذا فمفهوم المقايضة في قانون الأوقاف هو استبدال الجزء من الأرض بجزء من الأرض، وأما الصيغ

¹ - الفاتح محمود بشير المغربي، تمويل واستثمار الأوقاف الإسلامية، الشركة العربية المتحدة للتسويق والإيرادات، القاهرة، 2011، ص 152.

² - لعميري ياسين، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018، ص 130.

³ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، ج.ر، ع 78 المؤرخة في 1975/09/30.

الأخرى الذي ذكرها المشرع في القانون المدني فلا يجوز الأخذ بها في باب الوقف فهو باب حمل العام على الخاص وذلك بمراعاة أحكام المادة 24 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف¹.

ثانيا: حالات جواز المقايضة:

إن المشرع الجزائري حدد حالات المقايضة المنصبة على الملك الوقفي على سبيل الحصر في المادة 24 من قانون رقم 10/91 السالف الذكر على أن لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات التالية:

- حالات تعريضه لضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكانية إصلاحه.
- حاله ضرورة عامة توسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حاله انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتقاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه.

وتثبت هذه الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة أي أن كل عقد لا تتوفر في هذه الحالات يعتبر عقدا باطلا.

3- آثار عقد المقايضة على استغلال أو استثمار الأملاك الوقفية:

إن فكرة الوقف تقوم على تنميته قطاع ثالث متميز عن كل من القطاع الخاص والحكومي وتحميلها هذا القطاع مسؤولية النهوض بمجموعة من الأنشطة هي بطبيعتها لا تحتل الممارسة السلطوية للدولة².

وتتمثل مسيره التنمية الوقفية تأكيد على أحد الملامح الرئيسية في التوجيه الحضاري الإسلامي المعاصر، فالوقف صيغة إسلامية أصيلة تبرز التفاعل بين قيم العقيدة والعبادة

¹- ذبيح هاني، آليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 65-66.

²- منذر قحف، الوقف الإسلامي، (تطوره، إدارته، تنميته)، دار الفكر، ط1، دمشق، سوريا، 2000، ص 288.

والتنمية في الإسلام، وهي القيم التي تتميز بها روح المجتمع الإسلامي عن غيره من المجتمعات.

أ- محددات مقايضة الوقف:

عندما نستحضر أن الأموال والممتلكات الحبيسة قد أصبحت مع مرور الوقت وتعاقب الأجيال تمثل جزءا كبيرا من الثروة الوطنية ومن الحركة الاقتصادية لمعظم البلدان الإسلامية، فإننا ندرك بداية أن الوقف أصبح قوة اقتصادية فعالة، وإذا علمنا أن الجزء الأكبر من هذه الثروة ومن هذه القوة الاقتصادية قد آل إلى تسيير الدولة وإشرافها وتوجيهها، فإن هذه القوة الاقتصادية تصبح قابله لكي توجه نحو الإسهام في تنمية اقتصادية منسجمة ومتكاملة مع الثروات الوطنية الأخرى¹.

ب- سبل تنمية الأملاك الوقفية عن طريق المقايضة:

لم يكتفي المشرع الجزائري بتنظيم النظرة على الأملاك الوقفية وتسييرها عن طريق تأجيرها بل تعداه ذلك إلى محاولة استثمارها وتنميتها في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي، وظل يسعى جاهدا لتحقيق الأهداف التنموية بمختلف صيغ الاستثمار وصوره ذلك أن الأملاك الوقفية أصبحت تشكل مكسبا اقتصاديا واجتماعيا هاما. وفي هذا الصدد في إطار الانتفاع الاقتصادي أو ما يعرف باقتصاد السوق التي تعيشها الجزائر، تم الشروع في تنمية الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها والبحث عنها واسترجاعها

إلى غاية تسويه وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسميه لها. وقد عمل المشرع الجزائري على تعديل قانون الأوقاف رقم 10/91 بموجب القانون 07/01 المؤرخ في 22-5-2001، والذي يطرح من خلال المادة 26 منه انه أصبح بإمكان الجهات القائمة على

¹ - أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي مجالاته وأبعاده، دار الكلمة للنشر، القاهرة، 2013، ص 65.

رعاية و صيانة الأملاك الوقفية استغلال واستثمار هذه الأوقاف وتنميتها، وذلك من اجل فتح مجال للتنمية¹.

وقد حصر المشرع الجزائري استثمار الأملاك الوقفية بطريقة واحدة فقط وهي استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض، وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 24، وتكمن أهمية هذه العملية في إمكانية استغلال هذه الأراضي التي تم استبدالها في القيام بمشاريع تنموية فوقها.

الفرع الثاني: طرق الاستغلال الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار

حفاظا على ديمومة الأملاك الوقفية حتى تؤدي الغرض الذي وضعت من أجله، وهو التصديق بمنفعتها للفقراء والمحتاجين، فقد أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال العقارات الوقفية المعرضة للاندثار بشكل الذي يجعلها صالحة وفقا لعقد الترميم أو التعمير.

أولاً: مفهوم عقد الترميم والتعمير

1- مفهوم عقد الترميم:

يقصد به إعادة بناء وتصليح البنايات الموقوفة التي في طريقها للخراب والاندثار، وهذه العملية لا تحتاج إلى رخص صريحة من السلطات المحلية باعتبارها متعلقة ببنائية موجودة من قبل، غير أنه وتطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير، فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات، فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية المختصة بمنحها والمختصة إقليميا أين موقع تواجد العقار².

وإن كان عقد الترميم كقاعدة عامة لا يحتاج إلى شهادة ولا رخصة إجبارية مثل شهادة التعمير، رخصة البناء، التجزئة، القسمة، المطابقة، الهدم، وتسليم ذلك وبالرجوع إلى

¹ - بوسعيد عبد الرحمن، الأوقاف والتنمية الاجتماعية والاقتصادية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران، 2010-2011، ص 96.

² - بوجمعة صافية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014، ص 74.

نص المادة 26 مكرر 07 السابقة الذكر يفتح أن نفقات الترميم تكون على المستأجر على أن يعود بها فيما بعد على المؤجر لخصها من مبلغ الإيجار مستقبلا.

2- مفهوم عقد التعمير:

طبقا لنص المادة 26 مكرر 07 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 أعلاه لم يحدد المقصود بالتعمير الذي نص عليه المشرع القانون رقم 129/90¹ المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بموجب المادة 51 منه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أقبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير أن تعين حقوقه في البناء أو الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ... وهنا يقصد بها شهادة التعمير، وهذه الأخيرة لا تسلم إلا على الأراضي الغير المبنية، عكس ما ذكره المشرع في نص المادة 26 مكرر 07 المذكور والذي ذكر خطأ العقارات المبنية المعرضة للخراب والاندثار كما أنه قصد التعمير بمعنى آخر حيث أنه بالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية استعمل مصطلح Construction للدلالة على البناء².

ثانيا: شروط عقد الترميم والتعمير:

لعقد الترميم والتعمير في قانون الوقف الجزائري عده شروط تتمثل في:

- يشترط أن يكون محل العقد هو عقار وقفي مبني فلا يجوز أن يكون أرضا فلاحية أو أرضا خالية.
- يجب أن تكون هذه العقارات الوقفية معرضة للخراب والاندثار.
- عدم إمكانية إيجاره إيجارا عاديا.
- يجب أن لا يوجد مال كافي لترميم أو التعمير.
- انعقاد العقد يكون بطلب من ناظر الوقف لأنه المكلف بصيانة العقار الوقفي.

¹- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمنتم بالمرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه.

²- بوجمة صافية، المرجع السابق، ص 75.

- وفي حالة الترميم يجب إن يكون العقار الوقفي غير قابل للترميم ويجب إعادة بنائه¹.

ثالثا: آثار عقد الترميم والتعمير:

تكون للمستأجر عدة التزامات في عقد الترميم والتعمير حيث يلتزم بدفع قيمه الترميم والتعمير مع التزامه بدفع الأجرة وسنذكرها كالتالي:

1- التزام المستأجر بدفع الأجرة:

التزام المستأجر بدفع الإيجار هو التزام منطقي باعتبار أن هذا العقد عقد إيجار ويكون إيجارا شهريا كما في عقد الحكر، على أن يخصم المستأجر من مبلغ الإيجار قيمة الترميم والتعمير الذي دفعه أي أن يقبض ما قدمه مقدما، وتكون الأجرة في هذا النوع من العقود ثابتة أي أنها لا تتغير مع مرور الزمن كما في عقد الحكر.

لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عنه وكما لا يجوز توريثه، إلا انه يكون لورثته حق المطالبة بتسديد الديون التي على الوقف العام لمورثهم ويحدد العقد لصالحهم².

2- الالتزام بدفع قيمة الترميم والتعمير:

من خلال إصلاح العين الموقوفة التي تشترط أن تكون آيلة للخراب أو على وشك الاندثار، يجب على المستأجر أن يلتزم بدفع مبلغ يساوي قيمه الترميم أو التعمير ولن يكون هذا إلا بواسطة خبير عقاري يثبت حاله العقار الموقوف وتحدد هذه القيمة بالتراضي، فيدفع المستأجر المبلغ المحدد لدى ناظر الوقف المكلف بإصلاح هذه الأخيرة من ذلك المبلغ، على عكس عقد الحكر الذي يلتزم فيه المستأجر بدفع مبلغ يقارب قيمة العقار الموقوف وقت إبرام العقد³.

¹- مسوى سلمي، المرجع السابق، ص 133.

²- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتفسيرها، وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، ع 90، 1998.

³- زهدي يكن، أحكام الوقف، المرجع السابق، ص 169.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى آليات التقليدية منها والمستحدثة للعملية التتموية للأملاك الوقفية من خلال استثمار واستغلال الأملاك الوقفية لاسيما العقارية منها، حيث تتمثل المناهج التقليدية في عقد الإيجار.

أما الأساليب المستحدثة في استغلال الأراضي الفلاحية والعاطلة إضافة إلى الأراضي العمرانية الوقفية في جملة من العقود تتفق مع خصوصية هذا التصرف التبرعي من جهة ومن جهة أخرى الثروة الوقفية العقارية التي تحظى بها الجزائر وفقا للضوابط الشرعية للاستثمار الوقفي.

قد تعرفنا على آليات الاستثمار الوقف العقاري ومن هذا نطرح تساؤل حول: فيما

تتمثل آليات استثمار الأملاك الوقفية المنقولة؟

الفصل الثاني

استثمار الأملاك الوقفية المنقولة

تزايدت أهمية الوقف في الدول الإسلامية باعتباره يمكن أن يكون رافدا للتنمية المستدامة، وذلك بإحيائه باستحداث بعض الأساليب التي من شأنها النهوض بدور الوقف، من بين هذه المناهج المعاصرة ما يسمى بالصناديق الوقفية، ومن أول الدول المباشرة لها هي ماليزيا لتحذو حذوها الكويت ثم لتليها الإمارات العربية المتحدة في الشارقة وغيرها. بالإضافة إلى أن الصناديق الوقفية تعد ضمن الآليات الحديثة المبتكرة للارتقاء بدور الوقف في التنمية المستدامة وتجميع أموال الأوقاف إلا أنها لها أيضا دور في المحافظة عليها.

سنحاول من خلال هذا الفصل الوقوف على مفهوم الوقف النقدي ومشروعيته ومزاياه في المطلب الأول من المبحث الأول أما المبحث الثاني سنعرض على أدوات تجميع الوقف النقدي التي من بينها الصناديق الوقفية.

وفي المبحث الثاني استعرضنا صور الصناديق الوقفية في بعض الدول الإسلامية وكذا الصناديق الوقفية المقترحة مستقبلا في الجزائر.

المبحث الأول: حكم وقف الأملاك المنقولة

بعدما استعرضنا في الفصل الأول استثمار الأملاك الوقفية العقارية، سنحاول من خلال هذا المبحث استعراض كيفية استثمار الأملاك الوقفية المنقولة. تطرقنا في المطلب الأول إلى حكم الوقف النقدي وفي المطلب الثاني إلى أدوات تجميع الوقف النقدي.

المطلب الأول: حكم وقف النقود الوقفية

لبيان حكم وقف النقود وجوازها سنتطرق أولاً للتعريف ثم خصائص و ثم مزايا هذه النقود الوقفية.

الفرع الأول: تعريف وخصائص الوقف النقدي

أولاً: التعريف

يمكن تعريف النقود من خلال تعريف وظائفها وهي وسيط للتبادل والتعامل بين الناس ومقياس للقيمة، وعرف المختصون الاقتصاديون المعاصرون النقد بأنه كل ما يتعامل به الناس من دنائير ذهبية أو دراهم فضية أو فلوس معدنية من النحاس أو غيره أو عملات ورقية¹.

كما أن النقود قد تكون بطاقات بنكية أو نقود الكترونية والنقود هي من الأصول المتداولة أو السائلة وهي الأكثر سيولة مقارنة بغيرها من الأصول لكنها في نفس الوقت الأكثر فقداناً للقيمة بسبب التضخم المالي.

أما الوقف النقدي فهو "حبس مبلغ من المال من قبل مؤسسين [أفراد، شركات، مؤسسات خاصة أو عامة] وتسييل منفعته أو حق الانتفاع إلى الأبد لصالح المجتمع"². حبس النقود وتسييل منفعته المتمثلة في الأرباح الناتجة عن استثماره.

¹ - وهبة الزحيلي، التعاملات المالية المعاصرة، طبع دار الفكر ، دمشق، 1423هـ، 2002م، ص 149.

² -Abed Mohsin M.I(2009) cash waqf: a new financial product pearson, kuala lumpur .

نقلا عن: هشام سالم حمزة، الوقف النقدي والتمويل استثمار الوقف، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، السعودية، 2016، ص 426.

"الوقف النقدي هو نوع خاص من الوقف يختلف عن الأوقاف العقارية العادية في ذلك أن رأس ماله الأصلي يتكون من النقود"¹.

ثانياً: خصائص الوقف النقدي:

يمتاز الوقف النقدي في هذا العصر ببعض الميزات من أهمها²:

- أ- يمكن إنشاء الوقف المشترك أو الوقف الجماعي أو ما يمكن تسميته بصندوق القرض الحسن، إذ فيه يكون الواقف أكثر من واحد خلافاً لغالب الوقف العيني.
- ب- تعظيم رأس المال، وهو مقوم معتبر لقيام مشاريع فقهية كبرى وأكثر سعة وفعالية مما يساعد على دخول الأوقاف مجالاً أوسع من الأنشطة الإنتاجية.
- ت- سهولة إنشائه لقيامه على النقد الذي يمتلكه أغلب الناس، ويمكن بذل القليل والكثير منه بخلاف الأراضي والعقارات التي قد لا يسمح الكثيرون وقفها.

الفرع الثاني: حكم الوقف النقدي:

تعددت الأقوال بين المذاهب حول حكم الوقف النقدي بين الجواز والبطلان، والحكم المرجح والمختار هو جواز وقف النقود وأشباهها والسبب في هذا الاختيار هو الآتي:

- قوة الأدلة التي جاء بها من أجاز الوقف.
- وقف النقود يتحقق به غرض الواقف ومصلحة الموقوف عليها ومقصود الشارع، أما الغرض الواقف فهو مقصد القرية، وأما مصلحة الموقوف عليه فهو عود المنفعة عليه بالاستقراض أو بالاستفادة من الربح في حالة استثمار النقود الموقوفة بالمضاربة أو غيرها، وأما مقصود الشارع فيتحقق هذين الغرضين مع بقاء الأصل³.

¹ - نقاسي محمد بيبا، محمد إبراهيم نقاسي، نظام وقف النقود ودوره في تنمية المرافق التربوية، مؤتمر عالمي عن قوانين الأوقاف، كلية أحمد إبراهيم للحقوق، ماليزيا، 20 أكتوبر 2009، ص 427.

² - سحنون، المدونة، دار الكتب العلمية، ط1، لسنة 1415هـ/1994م، 380/1، بيروت، نقلاً عن محاضرة الدكتور عبد القادر جعفر، أستاذ مشارك [الوقف النقدي وتأصيله]، جامعة غرداية، الجزائر، ص 08.

³ - عبد الله عمار: وقف النقود والأموال المالية، بحث مقدم لمنتدى وقضايا الوقف الفقهية، ط1، الكويت، 2006، ص

وفي عصرنا الحالي مع تطور جميع مناحي الحياة منها النقود وطرق استثمارها، وكذا إدارة الأوقاف وما تقدمه من منافع أصبح الوقف النقدي حاجة ماسة لتنفيذ مشاريع خيرية. كما أجاز مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة عشر بمسقط (سلطنة عمان) في 14-19 محرم 1425 وقف النقود من بين ما جاء به:

وقف النقود جائز شرعا لأن المقصد الشرعي من الوقف هو حبس الأصل وتسجيل المنفعة متحقق فيها، ولأن النقود لا تتعين بالتعيين وإنما تقوم أبدالها مقامها.

الفرع الثالث: مزايا الوقف النقدي

لا ننكر في ظل شيوع ظاهرة غسل الأموال قد يتسرب إلى الوقف النقدي بعض الأموال المحرمة أو المشبوهة واتساع حركة انتقال رؤوس الأموال دون تمييز بين كونها حلالا أو حراما، إلا أنه تفوق إيجابياته سلبياته هذه المخاطر ومن أهم مزاياه:

- وقف النقود تتعدد مجالات استثماره مقارنة بوقف العقار كونه مرن.
- تتعدد أغراضه في شتى المجالات.
- إسهامه في تفعيل العديد من الأنشطة الإنتاجية.
- كما أن وقف المنقولات السائلة لا يؤدي إلى تجميد الثروة وحسبها عن الجريان بخلاف العقار الوقفي.

- الوقف النقدي متاح لمعظم الناس، فعموم الناس يمتلكون ثروات ودخولا نقدية، بينما الكثير منهم لا يمتلك عقارا مما يؤهله (أي الوقف النقدي) للوقف الجماعي هذا ما يتلاءم أكثر مقارنة بالوقف الفردي لما يوفره من موارد من شأنها إقامة مشروعات خيرية¹.

¹ - شوقي دنيا، الوقف النقدي، مدخل لتفعيل دور الوقف في حياتنا المعاصرة، مجلة الوقف الإسلامي، العدد 13، ج1، ص 514.

المطلب الثاني: أدوات تجميع الوقف النقدي

تجميع النقود الوقفية يمثل المرحلة الأولى من النشاط المالي لمؤسسة الوقف، ومن بين هذه الأدوات ذكرنا في الفرع الأول الصناديق الوقفية، أما في الفرع الثاني الصكوك والأسهم، والفرع الثالث إلى القرض الحسن.

الفرع الأول: الصناديق الوقفية

تتضمن ماهية هذا الفرع كل من مفهوم ومصادر وأنواع الصناديق الوقفية، ومزاياها.

أولاً: ماهية الصناديق الوقفية

أ- مفهوم الصناديق الوقفية:

إن وقف النقود يحقق المقاصد التي من أجلها شرع الوقف، وهي تحقيق مبدأ التكافل بين المجتمع الإسلامي.

2- تعريفه: لغة: وعاء من خشب أو معدن ونحوها مختلف الأحجام تحفظ فيهم الكتب والملابس وغيرها، ثم صار للصندوق معنى محدثاً، وهو مجموع ما يدخر ويحفظ من المال كصندوق الدين والصندوق الوقفي¹.

أما الصندوق الوقفي اصطلاحاً: هو عبارة عن تجميع أموال نقدية من عدد من الأشخاص عن طريق التبرع أو الأسهم لاستثمار هذه الأموال ومن ثم انفاقها أو انفاق ريعها وغلتها على مصلحة عامة تحقق المنفعة للفرد والمجتمع من أجل إحياء سنة الوقف، وتحقيق أهدافه الخيرية التي تعود على الأمة والمجتمع والأفراد بالنفع العام والخاص².

حيث عرفت الأمانة العامة للأوقاف في دولة الكويت أول دولة عربية باشرت مشروع الصناديق الوقفية بكونها عبارة عن قالب تنظيمي ذو طابع أهلي يتمتع بذاتية الإدارة ويشترك في مسيرة التنمية الوقفية والدعوة للوقوف والقيام بالأنشطة التنموية من خلال رؤية متكاملة

¹ - أنيس والمنتصر والصوالحي والأحمد، المعجم الوسيط، دار الأمواج، بيروت، لبنان، 1990، ص 525.

² - محمد الزحيلي، الصناديق الوقفية، تكييفها أشكالاً حكمها ومشكلاتها، أبحاث المؤتمر الثاني للأوقاف، الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية بمكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2006، ص 04.

تراعي احتياجاته وأولوياته¹، وتتمثل الصناديق الوقفية الإطار الأوسع لممارسة العمل الوقفي وينصح ذلك في تعاون الجهات الشعبية مع المؤسسات الرسمية في سبيل تحقيق أهداف التنمية الوقفية.

2- مصادر الصناديق الوقفية:

تتكون مصادر الصناديق الوقفية من الواردات التالية:

- تبرعات الأفراد عادة وأصحاب رؤوس الأموال خاصة ورجال الأعمال بشكل أخص.
- تبرع المؤسسات والشركات من القطاع الخاص، القطاع العام كمؤسسة التأمينات الاجتماعية أو صناديق التقاعد، مؤسسات التأمين.
- مساهمة الدولة من خزينتها أو عن طريق ضريبة أو طابع مخصص للصناديق الوقفية².
- ريع الصناديق الوقفية العامة.
- ريع الاستثمار الوقفي لأموال الصناديق والأنشطة والخدمات التي تقدمها.
- تبرع المنظمات الدولية كاليونيسيف واليونسكو ومنظمة المؤتمر الإسلامي وبنك التنمية الإسلامي.
- مشاركة مؤسسات الوقف الإسلامي، وزارة الأوقاف، والأمانة العامة للأوقاف بما يخصص لها من ريع الأوقاف.
- ريع الأوقاف الجديدة التي تنفق أغراضها مع أهداف الصندوق.

¹ تجربة الصناديق الوقفية، الأمانة العامة للأوقاف، تاريخ الزيارة 2023/05/19 على الساعة 22:15 على الموقع: send@awquaf.org، نقلا عن: عز الدين شرون، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية "دراسة حالة بعض البلدان الإسلامية"، رسالة دكتوراه، في العلوم الاقتصادية، تخصص: نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتجاري وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص 113.

² القرار الجمهوري رقم 895 بتخصيص نسبة معينة من أراضي خطط الإسكان الجديدة في كل ولاية من ولايات السودان، (صدر في السودان)، نقلا عن: محمد الزحيلي، الصناديق الوقفية المعاصرة "تكييفها، أشكالها، حكمها، مشكلاتها"، جامعة الشارقة، ص 09.

- الهبات والتبرعات والإعانات والوصايا التي تتفق مع طبيعة الوقف وأهداف الصندوق وسياساته وأغراضه ويكون الوقف على أهداف الصندوق ومجالاته وليس على نفس الصندوق¹.

وذكرت الأمانة العامة للأوقاف بالشارقة بعض مصادر الصناديق الوقفية فيها وهي المباني والدكاكين الملحقة بالمساجد والأراضي والمبالغ النقدية بالمساهمة وشراء قسائم الأسهم الوقفية.

وتطرح الأمانة العامة للأوقاف بالشارقة مشروع الأسهم الوقفية وهو من المشاريع الحديثة.

التي تبنتها بعض المؤسسات الوقفية في العالم العربي والإسلامي بدءاً من ماليزيا عام 1981 ويهدف إلى تعميم فكرة الوقف على جميع فئات المجتمع وطبقاته وعدم حصره في طبقة المقتدرين أو الأغنياء، وقسمت الأمانة قيمة الأسهم إلى فئات (500 درهم) (200 درهم) (100 درهم) ويكون صاحب القسيمة حراً في اختيار أي مصرف وقفي من المصارف (الصناديق) التي تبنتها وصار لديها أراضي وقفية ودكاكين ومراكز تسوق، ومساهمة في بناء أضخم مركز تسوق للتعاون مع البيوت والبنائيات والقيام بمشاريع عديدة وتقوم حكومة إمارة الشارقة بدعم مشاريع الوقف في الإمارة حتى تجاوز 90% للمشروعات الوقفية وفي الكويت صدرت أسهم وقفية بقيمة عشر دنانير².

3-أنواع مميزات الصندوق الوقفي

أ-أنواع الصناديق الوقفية

يتم تحديد الصندوق الوقفي حسب اعتبارين هما:

¹- أنظر: الصريح، دور الوقف الإسلامي، الصيغ من 69-94 مجلة أوقاف العدد 02، ص101، الوقف الإسلامي، ص 303. نقلاً عن: محمد الزحيلي، المرجع نفسه، ص 09.

²- مجلة أوقاف، العدد 05، ص 52-80، أنظر: تجربة الأسهم الوقفية بالسودان في نظام الوقف ص 122-138، دور الوقف في مجال التعليم والثقافة، ص83، نقلاً عن: محمد الزحيلي، المرجع السابق، ص 10.

-حسب الغرض الذي أنشأ له الصندوق:

حيث تنقسم الصناديق الوقفية حسب هذا المعيار إلى صناديق وقفية محددة الغرض وصناديق وقفية متعددة الغرض.

• **صناديق وقفية وحيدة الغرض:** حيث يتم إنشاء لكل غرض معين صندوق وقفي خاص به يخصص ريعه الإنفاق على الأغراض الخاصة بذلك الصندوق مثل صندوق للتعليم، صندوق لمحاربة البطالة، صندوق للتنمية الصحية¹.

• **صناديق وقفية متعددة الغرض:** في هذا النوع من الصناديق يكون الصندوق الوقفي مشترك بين غرضين مثال ذلك إنشاء صندوق للتنمية العلمية والتكنولوجية.

-حسب عدد الواقفين المشاركين في الصندوق:

وهنا تنقسم الصناديق إلى صناديق وقفية مغلقة وصناديق وقفية مفتوحة.

• **الصناديق الوقفية المغلقة:** وهي الصناديق التي يكون فيها الواقف شخصا واحدا من خلال تقديمه تبرعات من ماله الخاص وذلك من أجل تحقيق غرض يحدده هو (الواقف).

• **الصناديق الوقفية المفتوحة:** وهي الصناديق التي تسمح لجميع شرائح المجتمع للمساهمة فيها أي أن كل فرد من أفراد المجتمع يمكنه منح تبرعات مالية وذلك لخدمة (تمويل) الغرض المحدد.

ب-مميزات الصناديق الوقفية:

تتميز الصناديق الوقفية بما يلي:

- إنها تجسيد مبدأ الخيرية باعتباره غاية لأعمال الخير الوقفية².

- تعدد وتباين أهداف الصناديق الوقفية يدل على تعدد وجوه الخير.

¹ -خلفي هيام هديل، الصناديق الوقفية ودورها في تحقيق التنمية المحلية، تجارب دولية رائدة مع الإشارة على حالة الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، سنة 2021/2020، ص 25.

² - هليل أحمد محمد، مجالات وقفية مفتوحة غير تقليدية لتنمية مستدامة، أبحاث المؤتمر الثاني للأوقاف، الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية، جامعة أم القرى، مكة المملكة العربية السعودية، 2006، ص 33.

– إنها ذات طابع مؤسساتي ويبقى العمل المنظم أقوى تأثيراً وأكثر فاعلية من العمل الفردي، إضافة إلى أنه مفهوم رئيسي وأولي في النجاح وتحقيق الأهداف.

– تسهم الصناديق الوقفية في توسيع قاعدة المشاركة الأهلية في الوقف النقدي وتقديم إطارا واسعا وفعالاً للمشاركة الأهلية في جهود التنمية وكذا تعمل على إحياء مؤسسات المجتمع الأهلي وتعزيز الثقة بين المجتمع من جهة وبين الدولة ومؤسسات المجتمع من جهة أخرى.

– إنها تمتاز بخاصية الشمول التي تستمدّها من طبيعة نظام الوقف ذاته التي تتسع فيه أهداف الصناديق الوقفية وتتّوع أغراضها ومجالات عملها لتعبر عن اهتمامات مختلفة للحياة الحضارية المعاصرة.

– أنها صيغة واقعية ومدونة وتتمثل واقعتها في سعيها عبر برامجها ومشروعاتها إلى المشاركة في إشباع احتياجات المواطنين والاسهام في جهود تطوير أوضاعهم وتحسين نوعية حياتهم أما مدونتها فتتجلى في صياغتها العملية لأهدافها وبرامجها ووسائلها بما يتلاءم مع الظروف والأحوال الراهنة والمتجددة¹.

4- أهداف الصناديق الوقفية:

- إحياء سنة الوقف بالدعوة إلى مشروعات تكون أقرب إلى نفوس الناس وأكثر تلبية لحاجاتهم.
- تجديد الدور التنموي للوقف.
- تطوير العمل الخيري من خلال طرح نموذج جديد يحتذى به.
- تلبية احتياجات المجتمع والمواطنين في المجالات الغير المدعومة بالشكل المناسب.
- إيجاد توازن بين العمل الخيري الخارجي والعمل الخيري الداخلي.
- تحقيق المشاركة الشعبية في الدعوة للوقف وإدارة مشروعاته.

¹ – التقرير الإداري والمالي للصناديق والمشاريع الوقفية لسنة 1997، كلمة الأمين العام للأوقاف على الرابط www.awqaf.org، نقلا عن: عز الدين شرون، المرجع السابق، ص 119.

- انطلاق العمل الوقفي من خلال تنظيم يحقق المرونة مع الانضباط في آن واحد¹.

ثانياً: تفعيل الدور التنموي للصناديق الوقفية

تلعب الصناديق الوقفية دور جد هام في الجانبين الاجتماعي والاقتصادي ويظهر ذلك من خلال جملة من المؤشرات نوضحها فيما يلي:

1- دور الصناديق الوقفية في التخفيف من الفقر والبطالة:

أ- دور الصناديق الوقفية في محاربة الفقر:

يمكن للصناديق الوقفية محاربة الفقر عن طريق إقامة صندوق وقفي لرعاية الفقراء والذي نشأ فكرته على تجميع الأصول الوقفية واستثمارها في أحد أوجه الاستثمار المتعددة مثل المساهمة في بعض المشروعات الناجحة أو بشراء أسهم الشركات الناجحة أو شراء عقارات وأراضي زراعية وتأجيرها ويمكن أن تكون محفظة استثمارية تحتوي على تشكيلة من كل هذه الاستثمارات مع مراعاة أن تغلب عليها جانب الاستثمار العقاري، مباني وأراضي للتأجير لأن العائد فيها يكون معروفا ومضمونا وعائد هذه الاستثمارات يصرف لصالح الفقراء في شكل إعانات (هذا الصندوق يمكن محاربة الفقر بشكل نسبي لأن الأساس في محاربة الفقر من خلال إقامة صندوق للرعاية الاجتماعية على أن تؤجر موارده لمكافحة الفقر عن طريق توفير بعض الخدمات العامة لمن يمكنهم الحصول عليها من الدولة كالتعليم والصحة ومياه الشرب النقية يمكن أن يكون للصندوق هدفان هما:

- إقامة صندوق مفتوح لإدخال أوقاف جديدة، الغرض منها إنشاء المدارس والجامعات ومراكز البحوث.

- استثمار أموال الصندوق في مشاريع مريحة والإنفاق من عائدها على إقامة هذه المرافق².

¹ - محمد الزحيلي، المرجع السابق، ص 76.

² - سعيد محمد أحمد، استراتيجية الاستثمار الوقفي ودره في التنمية الاقتصادية (دراسة تجربة الأوقاف في السودان)، رسالة ماجستير جامعة أم درمان الإسلامية، كلية الاقتصاد، 2006، ص 120.

ب- دور الصناديق الوقفية النقدية في تقليل البطالة:

يشارك الوقف النقدي الحكومات في معالجة العديد من الأزمات الاجتماعية ويوفر لها الحلول منها مشكلة البطالة ويسهم الصندوق الوقفي في معالجة البطالة والحد من آثارها من خلال:

- المعالجة المباشرة وذلك من خلال ما تستخدمه مؤسسات الصندوق الوقفي من تأهيل لليد العاملة، فضلا عن الخدمات الانتاجية والتوزيعية بما يسهم في تشكيل طلب كبير على الأيدي العاملة بالمجتمع¹.

- التوسع في برامج التدريب وإعادة التدريب في مجال المهن اليدوية ونصف الماهرة خاصة أن مزاوله تلك المهن تعتمد على الكفاءة الشخصية والخبرة وتحتاج إلى قدر بسيط من رأس المال يوفره له الصندوق الوقفي ويمكن أن تستوعب أعداد كبيرة من العمالة المحلية.

- المعالجة غير المباشرة حيث يسهم الوقف في تحسين نوعية قوة العمل بالمجتمع لما يوفره من فرص تعلم المهن والمهارات مما يرفع من الكفاءة المهنية والقدرات الانتاجية للأيدي العاملة².

- للتقليل من البطالة لابد وأن يكون ذلك مرتبط بخلق فرص عمل منتجة الأمر الذي يتطلب دفعة قوية للاستثمار والنمو في مختلف قطاعات الزراعة، الصناعة، الخدمات، وهو ما يمكن أن توفره الصناديق الوقفية المتنوعة.

- لضمان زيادة التوظيف المستمر يتعين إعادة النظر من حين لآخر في مكونات سياسة التعليم والتدريب حتى يكون هناك توافق بين مؤهلات العمالة المحلية التي تدخل سنويا سوق

¹ - نعمت عبد اللطيف مشهور، أثر الوقف في تنمية المجتمع، مجلة الاقتصاد الإسلامي، دبي، عدد 224، 2000، ص 37.

² - صالح كامل، دور الوقف في النمو الاقتصادي، أبحاث بدوة: نحو دور تنموي للوقف، مركز أبحاث الوقف والدراسات الاسلامية، الكويت، 1993، ص 44.

العمل ومتطلبات السوق يمكن ضمان ذلك بخلق صناديق وقفية تدعم البحث العلمي وتوفير التمويل اللازم لها.

- إن السعي لهدف التنمية مع التوظيف الكامل سيحتاج إلى جهد وعطاء كل القطاعات العام والخاص والمشارك والتعاون الأجنبي.
- كذلك يسهم الوقف النقدي في زيادة الطلب الكلي بشقيه الاستثماري والاستهلاكي وما يترتب عليه من ارتفاع مستوى النشاط الاقتصادي لمواجهة الزيادة في الطلب على السلع والخدمات.

2- دور الصندوق الوقفي في العملية الانتاجية:

أسهم الوقف على مر السنوات في النهوض بالجانب الاجتماعي والاقتصادي وزادت الحاجة في الوقت الحالي لقيام الوقف بهذا الدور نظرا لتزايد الأعباء والمصاريف المسترجعة على الوقف العمومي ولتحقيق ذلك لابد وأن تفعل مختلف الآليات خاصة الصناديق الوقفية، فالوقف الخيري وإن كان الغرض منه الخير والبر والإحسان إلا أن أعماله تدار على أسس اقتصادية وكذا يجب أن تستثمر أصوله على حسب أصول العمل التجاري ويتضح الدور الذي يمكن أن تلعبه الصناديق الوقفية من خلال:

أ- زيادة الطلب الكلي:

يسهم الصندوق الوقفي في الانفاق الاستهلاكي والإنفاق الاستثماري من خلال¹:

- **الإنفاق الاستهلاكي:** ويتم ذلك من خلال إنفاق جزء من موارد الصندوق الوقفي على توفير الغذاء والسكن والملابس وبقية الحاجات الاستهلاكية، كما أن تخصيص عوائد استثمار الأوقاف النقدية للمحتاجين والطلبة والمرضى ومخصصات أخرى، كأن يكون صندوق خاص بالصحة وآخر بطلبة العلم والبحث العلمي والمكتبات، إن هذه المخصصات للموقوف عنهم لها أثر واضح في زيادة الانفاق الاستهلاكي نظرا لكون المنتفعين في الغالب

¹ - نعمت عبد اللطيف مشهور، المرجع السابق، ص 37، أنظر: سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة رسالة ناشرون، بيروت، لبنان، 2004، ص 114.

ذو ميل استهلاكي مرتفع مما يجعلهم يخصصون النصيب الأكبر من دخولهم في تحقيق حاجاتهم الفردية الكفائية كما تعتبر المخصصات التي توفرها الصناديق الوقفية عاملاً مهماً ومؤثراً في إيجاد الطلب وكذا استمراريته.

• **الإنفاق الاستثماري:** يتحقق هذا النوع من الإنفاق باستثمار رؤوس الأموال الوقفية النقدية في مجالات مختلفة اقتصادية واجتماعية فينتج عن ذلك نفع خاص للموقوف عليهم - ونفع عام وذلك بإخراج تلك الأموال الزائدة عن كفاية الميسورين من الاكتناز إلى استثمارات ذات عائد اجتماعي واقتصادي طويل المدى، وبالتالي فإن الاستخدام الأمثل لموارد الصناديق الوقفية المختلفة يسهم في زيادة حجم التراكمات الرأسمالية والتوسع في الطاقة الانتاجية للاقتصاد وكذا تنمية موارد الوقف باستثمار جزء منها في التجارة والصناعة والزراعة¹.

مما يولد حركية اقتصادية تزيد من الانتاج وتقلل البطالة كلما كان هناك طلب فعال* لأن قلة الطلب قد تؤدي إلى دورات الكساد والبطالة².

ب- التخفيف من نفقات الموازنة:

إن قيام الصناديق الوقفية بتمويل المشاريع المختلفة والمتنوعة توفر التمويل اللازم للسلع العامة وخدمات الرعاية الاجتماعية والصحية وكذا المؤسسات التعليمية كل ذلك يؤدي إلى التخفيف من نفقات الميزانية العامة للحكومة، وبالتالي توفير إيرادات الحكومة لأغراض أخرى لا يمكن تحقيقها.

¹ - سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مرجع سابق، ص 116.

² - صالح كامل، دور الوقف في النمو الاقتصادي، ندوة نحو دور تنموي للوقف أيام 1993/05/03 وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ص 41-43.

* - **الطلب الفعال:** هو المصحوب بالقوة الشرائية (الرغبة+ القدرة) للمزيد من التفصيل أنظر: عبد الفتاح عبد الرحمن عبد المجيد، اقتصاديات النقود رؤية إسلامية، دون دار نشر، مصر، 2008، ص 354 وما بعدها.

إلا من خلال الميزانية العامة، ويؤدي كذلك تخفيف العبء على الميزانية إلى تخفيف الضرائب والرسوم¹.

ج-المساهمة في إعادة توزيع الدخل:

غالبا ما يؤدي للتوزيع الأول للدخل القومي للتفاوت في فرص الاستفادة منه وبالتالي تحدث حالة من اللاتوازن في تراكم الثروة بين الأفراد مما يؤدي إلى ظهور طبقة بينهم وتزداد حدة هذا التفاوت مع مرور الزمن وهنا يمكن للوقف عموما والصناديق الوقفية بالخصوص أن تساهم في التقليل من هذه الفوارق من خلال الأوقاف القادرين والميسورين ومن خلال ما توفره هذه الصناديق من تمويل وإعانات للفقراء والمحتاجين².

ويمكن الاستفادة في ذلك باقتطاعات شهرية من أجور الموظفين كل على حسب دخله لتكون في الأخير أوقاف نقدية يتم منحها لصالح الفقراء والمحتاجين وبالتالي يتم تقليل الفوارق الطبقة بين أفراد المجتمع ويزيد من التكافل الاجتماعي بينهم.

د- دور الصناديق الوقفية في تنشيط التجارة:

الاستخدام الأمثل لموارد الصناديق الوقفية يؤدي بصورة غير مباشرة إلى زيادة التجارة الداخلية وذلك عن طريق القيام بمشاريع وقفية منتجة في مناطق نائية لتشجيع التجارة فيها أو عن طريق تقديم خدمات مختلفة ويمكن لها أن تزيد من التبادلات التجارية الخارجية بإنتاج سلع تصدر إلى الخارج مثلا أو عن طريق عقد اتفاقيات تجارية مع دول أو مؤسسات أخرى خيرية كانت أو ربحية مما يعود في الأخير بالنفع على الموقوف عليهم من جهة وعلى التجارة الخارجية للدولة من جهة أخرى و التاريخ الإسلامي يزرع بمثل هذه الأوقاف مثل وقف والدة السلاطين زوجة سليمان إذ سمحت بنقل البضائع التجارية على سفنها المبحرة إلى الحجاز، مما قوى العلاقة بين مصر والحجاز، وكذا أنشأ سليمان باشا في

¹ - سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، المرجع السابق، ص 111.

² - المرجع نفسه، ص 117.

القاهرة لمصر حوضين لشرب الدواب مما يؤكد أهمية التجارة الداخلية للبلدان وغير ذلك من الأوقاف التي ساهمت في تعزيز التجارة الخارجية والداخلية للدولة العثمانية¹.

3- دور الصناديق الوقفية في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي:

هذا الدور هو نتاج للأدوار السابقة التي تلعبها الصناديق الوقفية فالقيام بالمشاريع الوقفية المختلفة في المناطق النائية يشجع على الاستقرار فيها وعدم نزوحهم إلى المدن الذي غالبا ما يؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية فيها وزيادة متطلباتهم مما يؤدي إلى تحقيق الاستقرار والتوازن الاقتصادي والاجتماعي².

كما يمكن أن تلعب صناديق الوقف النقدي دورا في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتكمن فائدة ذلك في العديد من الجوانب يمكن ذكرها فيما يلي:

- استغلال الأوقاف النقدية في الأعمال التجارية والتمويلية مما يساهم في الرفع من إنتاجية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويرفع من مستوى أدائها على مستوى الاقتصاد الكلي.

- عوائد الوقف النقدي تحقق تمويلا ذاتيا يولد أرباحا ووقفية جديدة.
- إنشاء أوقاف نقدية لصالح المؤسسات الصغيرة والمتوسطة يوفر الاحتياجات التمويلية لها، كما يساعدها على تحقيق أهدافها لما يمنحه من استقرار مالي لها.
- يحقق الوقف النقدي زيادة صافية عن طريق تجميع رأس المال، ما يساعد على إنشاء مؤسسات جديدة.

- يحسن من أداء السوق عن طريق زيادة الأنشطة التجارية.
- كما يساهم الوقف النقدي على مستوى الاقتصاد الداخلي فيما يلي:

- تنمية قطاع الأعمال.

¹ علي جمعة محمد، الوقف وأثره التنموي، أبحاث ندوة نحو دور تنموي للوقف، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية 1993/05/03، الكويت، ص 121-122.

² سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مرجع سابق، ص 130.

- تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- يعمل على تدوير القاعدة النقدية في السوق.
- خلق مناصب شغل جديدة¹.

الفرع الثاني: الصكوك والأسهم الوقفية:

استثمار النقود الوقفية عبر توجيهها إلى مشروعات اقتصادية مريحة هدفه نماء المال الوقفي، يتم هذا الاستثمار عبر استعمال صيغ مالية متنوعة أهمها الصكوك الوقفية أو الأسهم الوقفية حيث اختيار إحدى هذه الصيغ يعتمد على إستراتيجية الاستثمار للمؤسسة الوقفية وطبيعة الوقف المزعم تمويله في هذا المجال، يمثل التصكيك آلية تمويلية تشاركية تسعى لتجميع أقصى مبلغ نقدي وترتكز من حيث مبدأ تجزئة رأس مال المشروع إلى حصص وإصدارها في شكل صكوك أو أسهم للاكتتاب.

ففي مرحلة أولى تقوم مؤسسة ذات الغرض أو المصدر بتجديد جميع المعلومات الخاصة بأعيان أو منافع الأعيان المزعم تمويلها والقابلة للتصكيك ونعني بذلك نشرة الإصدار في المرحلة الثانية يتم إصدار صكوك أو أسهم في شكل وثائق أو شهادات متساوية القيمة قابلة للتداول تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أعيان في المرحلة الأخيرة، تبدأ عملية الاكتتاب من جانب المستثمرين حيث يقع تجميع النقود خلال فترة زمنية معينة يتم بعدها الاستثمار المبرمج سلفاً في المقابل يحصل المكتتبون على شهادات ملكية ذات مدة مؤقتة بالنسبة للصكوك ومدة مؤيدة بالنسبة للأسهم.

¹ - Ahsan Lahsasha. The role of cash waqf as financial instrument in financing small and medium sized enterprises (SME) awqaf n° 19 November 2010. p 37..

نقلاً عن: عز الدين شرون، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية، ص 132.

إصدار الصكوك والأسهم الوقفية يستمد مشروعيتها من جواز وقف النقود وقد أصدر مجمع الفقه الإسلامي قراره رقم 181 (07/19) بشأن وقف الأسهم والصكوك والحقوق المعنوية والمنافع¹، ومن أهم القرارات والتوصيات:

أولاً: الوقف من أوسع أبواب الفقه التي تقوم على الاجتهاد وهو تصرف معقول المعنى مرتبط بمقاصد الشرع، مبتغاه تحقيق مصالح الوقف للواقف والموقوف عليه.

ثانياً: وقف الأسهم والصكوك والحقوق المعنوية والمنافع ووحدات الصناديق الاستثمارية.

إن النصوص الشرعية الواردة في الوقف مطلقة يندرج فيها المؤبد والمؤقت والمفرز والمشاع والأعيان والمنافع والنقود والعقار والمنقول لأنه من قبيل التبرع وهو موسع ومرغب فيه.

- يجوز وقف الأسهم للشركات المباح تملكها شرعاً والصكوك والحقوق المعنوية والمنافع والوحدات الاستثمارية لأنها أموال معتبرة شرعاً.

- يترتب على وقف الأسهم والصكوك والحقوق والمنافع وغيرها أحكام من أهمها:

• الأصل في الأسهم الوقفية بقاءها واستعمال عوائدها في أغراض الوقف وليس المتاجرة بها في السوق المالية، فليس للناظر التصرف فيه إلا لمصلحة راجحة أو بشرط الواقف فهي تخضع للأحكام الشرعية المعروضة للاستبدال.

• لو صفيت الشركة أو سددت قيمة الصكوك فيجوز استبدالها بأصول أخرى كعقارات أو أسهم وصكوك أخرى بشرط الواقف أو بالمصلحة الراجحة للوقف.

• إذا كان الوقف مؤقتاً بإرادة الواقف يصفى حسب شرطه.

¹ مجمع الفقه الإسلامي، قراره المرقم 181 (07/19) بشأن وقف الأسهم والصكوك والحقوق المعنوية والمنافع خلال الدورة التاسعة عشر لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة، 1-5 جمادى الأولى 1430هـ، 26-30 نيسان أبريل 2009، نقلًا عن هشام حمزة سالم، المرجع السابق، ص 434-435.

- إذا استمر المال النقدي الموقوف في شراء أسهم أو صكوك أو غيرها فإن تلك الأسهم والصكوك لا تكون وقفا بعينها مكان النقد ما لم ينص الواقف على ذلك ويجوز بيعها لاستثمار أكثر فائدة لمصلحة الوقف ويكون أصل المبلغ النقدي هو الموقوف المحبس¹.
- يجوز وقف المنافع والخدمات والنقود نحو خدمات المستشفيات والجامعات والمعاهد العلمية وخدمات الهاتف والكهرباء ومنافع الدور والجسور والطرق.
- يقصد بالتوقيت أن تكون للوقف مدة ينتهي بانقضائها يجوز التوقيت بإرادة الواقف في كل أنواع الموقوفات.
- يختلف مفهوم الصكوك والأسهم الوقفية عن نظيراتها الإسلامية من حيث الهدف المضمون، فالأوراق المالية الإسلامية يبتغى من ورائها عائد يتمثل في الربح على أساس قاعدة الغنم بالرغم، أما الصكوك والأسهم الوقفية فهي تبرع أو صدقة جارية يراد منها عائد أخروي، من حيث الشكل فكلاهما يمثل نصيبا في رأس المال مشروع استثماري أو شركة مقسمة إلى حصص متساوية تصدر في صورة صكوك أو أسهم.
- يمكن تعريف الصكوك الوقفية على أنها شهادات خطية متساوية القيمة قابلة للتداول وتمنح من طرف المؤسسة الوقفية للواقف بالمبلغ الموقوف وتسمى عادة شهادات الوقف.
- وأخيرا يدخل إصدار الصكوك أو الأسهم الوقفية في الإستراتيجية الاستثمارية للمؤسسة الوقفية والتي تقوم على تجميع النقود الوقفية عن طريق الاكتساب ثم استثمار هذه النقود بصيغ التمويل الإسلامي التي تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية وهي المضاربة والمشاركة والمرابحة والإجازة والاستصناع، والتمويل الأصغر في هذا المجال يمكن القول أن تطوير الاستثمار الوقفي مرتبط بصيغ التمويل الإسلامي لتحقيق الهدف المرجو هو إحياء وتنمية الأوقاف².

¹ - هشام سالم حمزة، الوقف النقدي وتمويل الاستثمار الوقفي، المرجع السابق، ص 436.

² - محمد أنس مصطفى الزرقاء، الوقف المؤقت للنقود لتمويل المشروعات الصغرى للفقراء، المؤتمر الثاني للأوقاف، جامعة أم القرى مكة، 2006، ص 118.

الفرع الثالث: عقد القرض الحسن:

أقر المشرع الجزائري القرض الحسن في المادة 26 مكرر 10 فقرة 02 بموجب قانون الأوقاف المعدل والمتمم الذي اعتبره جديد استحدث لتنمية الأملاك الوقفية.

أولاً: تعريف عقد القرض الحسن

نصت عليه المادة 26 مكرر 10 الفقرة الثانية والمدرجة في المادة 04 من القانون 02-07¹ أنه: يمكن تنمية الأملاك الوقفية العامة عن طريق تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف أساليب التوظيف الحديثة مثل:

القرض الحسن وهو إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه، فإن الهيئة المكلفة بالأوقاف تلجأ إلى هذه الصيغة مع الصيغ المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية من أجل مساعدة الفقراء والمحتاجين في قضاء احتياجاتهم بشرط أن يقوم هؤلاء المستفيدين من القرض الحسن بإعادته في الآجال المتفق عليها.

ويلاحظ من خلال استقراء المادة أعلاه أن المشرع أضاف كلمة الحسن للقرض ويقصد به القرض الذي لا يتضمن فوائد ربوية لأنها تخالف أحكام الشريعة الإسلامية².

ثانياً: شروط منح القرض الحسن:

المشرع الجزائري لم يوضح الشروط القانونية الواجبة لمنح القرض الحسن بالرجوع إلى نص المادة 26 مكرر 11 فقرة 02 من قانون الأوقاف، يمكن لنا أن نحدد جزء من الشروط التي يجب أن تتوفر في القرض الحسن.

¹ - قانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، ع15.

² - عماد راشوي، طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الاقتصاد والقانون، د.ط، 2020، ص 22.

- الأشخاص الذي يمكن لهم الاستفادة من القرض الحسن هم المحتاجين وعليه فإن المشرع لم يبين لنا طبيعة هذه الفئة من القرض الحسن الامر الذي أدى إلى تحويل القرض عن أهدافه وبالتالي تعطيل استثمار الوقف وتنميته.
- أن يكون هؤلاء المستفيدين بحاجة إلى القرض الحسن من أجل سد هذه الاحتياجات وبصفة عامة كل الأشخاص الذين يثبتون هاته الحالة للاستفادة من هذا العمل الذي يحقق أعمال البر والخير.
- إلتزامية المستفيدين بحاجة إلى القرض الحسن إعادته إلى السلطة المكلفة بالوقف خلال المدة المتفق عليها عند إبرام العقد بين الطرفين، وذلك من خلال استمرارية هذه الآلية حتى أن يكون المجال مفتوح لعدد أكبر منها مع أن المشرع لم يقوم بتحديد تلك المدة الزمنية التي يكون المستفيد ملزما بإعادة القرض الحسن فيها¹.

ثالثا: تمويلات القرض الحسن:

- يعتبر عقد القرض الحسن صيغة في الجزائر لذلك تطرقنا إلى استخراج التمويلات والموارد التي يمكن أن يورد بها القرض الحسن وتمويله مع اعتبار الزامية توفير تمويل هذا النوع من الصيغ المذكورة لاحقا وتقتصر على:
- المبالغ التي تخصصها وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لهذا الغرض على توزيع ميزانية التسيير والتجهيز لوزارة الشؤون الدينية وفق مبدأ السنوية أي من المفروض أن يخصص سنويا مبلغ كمورد للقرض الحسن إلا أن هذا لا يحصل في الجزائر بل يعتمد صندوق الزكاة كمصدر لتمويل هذه الآلية أو صيغة من الاستثمار الحديث.
- ريع الأوقاف المنشأة لهذا الغرض أو تلك غير المحددة والتي ترى الهيئة المكلفة على الوقف ضرورة صرف الريع لتمويل هذه الآلية من آليات الاستثمار الحديث.

¹ - المادة 26 مكرر 10 من قانون الأوقاف المتمم والمعدل السالف الذكر.

- التبرعات التي تأتي عن طريق المحسنين الوقف والوصايا والهبات، على أن تدون في حسابات الأوقاف وهو مأخوذ من التبرعات التي ترد عن المؤسسة لهذا الغرض.

رابعاً: آثار القرض الحسن:

1- آثار القرض الحسن وانقضائه:

أ- رد النقود محل القرض الحسن إلى المقر في الأجل المتفق عليه تطبيقاً للمادة 26 مكرر 10 والتي ورد فيها ذلك صراحة: "في أجل متفق عليه" ... وإذا أراد المقترض رد القرض قبل الأجل المتفق عليه فليس للمقترض الامتناع عن قبوله لأن القاعدة أن الأجل حق لمن عليه المال¹.

ب- رد المقترض النقود محل القرض الحسن دون زيادة أو نقصان أي بنفس قيمتها عند حلول الأجل وهذا ما ورد ضمناً في المادة 26 مكرر 10 سالفه الذكر التي جاء فيها ... على أن يعيده... وكذا المادة 95 من القانون المدني التي تنص على: "إذا كان محل الالتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وفق الوقت أي تأثير"².

2- انقضاء القرض الحسن:

ينقضي عقد القرض الحسن في القواعد العامة وبقانون الأوقاف كما يلي:

- الوفاء في الأجل المتفق عليه وذلك كما جاء في نص المادة 26 مكرر 10 سالفه الذكر.

- قد يتصور كذلك حالة الوفاء بالقرض الحسن قبل انتهاء الأجل المحدد للقرض.

¹- الصادق عبد الرحمن الغرياني، أحكام المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار الكتب الوطنية، طرابلس، الطبعة الأولى، 2002، ص 146.

²- صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2017-2018، ص 120.

المبحث الثاني: صور الصناديق الوقفية

تتوعد نماذج الصناديق الوقفية في الدول العربية وأيضاً الإسلامية وهي في تطور مستمر ساعية لفرض وجودها وتحقيق نتائج وأهداف، وسيتم استعراض بعض منها كنماذج¹، حيث استعرضنا في المطلب الأول تجربة كل من الكويت والشارقة وماليزيا وفي المطلب الثاني نموذج مستقبلي للصندوق الوقفي في الجزائر.

المطلب الأول: الصناديق الوقفية في بعض الدول الإسلامية

سنستعرض في هذا المطلب صور الصناديق الوقفية في كل من دولة الكويت والشارقة، فتناولنا في الفرع الأول نماذج الصناديق الوقفية في الكويت، أما في الفرع الثاني نماذج الصناديق الوقفية في الشارقة، والفرع الثالث نماذج الصناديق الوقفية في ماليزيا.

الفرع الأول: نماذج الصناديق الوقفية في الكويت.

أنشأت الأمانة العامة في الكويت عدد من الصناديق لتقوم بدمج هذه الصناديق سنة

2001 لتصبح كالتالي²:

- الصندوق الوقفي لرعاية المعاقين والفئات الخاصة.
- الصندوق الوقفي للثقافة والفكر.
- الصندوق الوقفي للقرآن الكريم وعلومه.
- الصندوق الوقفي للتنمية العلمية.
- الصندوق الوقفي لرعاية الأسرة.
- الصندوق الوقفي للمحافظة على البيئة.
- الصندوق الوقفي للتنمية الصحية.
- الصندوق الوقفي لرعاية المساجد.

¹ - محمد الزحيلي، الصناديق الوقفية المعاصرة، بحث مقدم إلى أعمال مؤتمر الأوقاف الثاني، جامعة أم القرى 18-20 ذي القعدة، 1427هـ.

² - الصريح، المرجع السابق، ص 90-38-103.

– الصندوق الوقفي لتعاون الإسلامي.

– الصندوق الوقفي الوطني للتنمية المجتمعية.

بالإضافة لتأسيس الأمانة لهذه الصناديق الوقفية قامت أيضا بإنشاء بعض المشاريع الوقفية مرافقة للصناديق.

حيث خصصت الأمانة العامة لكل مشروع لجنة وذمة مالية مستقلة، كمشروع إعادة بناء المساجد التراثية، ومشروع رعاية الأنشطة الهادفة للتعريف بالإسلام ونشره ومشروع لرعاية طلبة العلم المحتاجين، ومشروع الأضاحي، مشروع إفطار المسلم، مشروع كفالة اليتيم ومشروع العناية بالمحتاجين، مشروع حلقات تحفيظ القرآن الكريم¹.

سننتظر لشرح بعض من هذه المشاريع المرافقة للصناديق الوقفية:

أولاً: مشاريع الصندوق الوقفي للقرآن الكريم وعلومه بالكويت:

خصص هذا الصندوق لخدمة كتاب الله تعالى وحفظه وتنقسم رعاية الصندوق لعدة

أقسام:

1- خدمة المصحف الشريف بطباعته ورعاية المصاحف المسموعة والمقروءة.

2- خدمة العلوم المتصلة بالقرآن الكريم كنشر الكتب المتعلقة به.

3- الاهتمام بالمختصين في علوم القرآن الكريم وتذليل كل السبل لتحقيق أهدافهم السامية.

4- تشجيع الشباب على حفظ القرآن الكريم وتلاوته من خلال تنظيم مسابقة سنوية، بلغت

ميزانية هذه المسابقة سنة 2001م 300 ألف دينار كويتي².

¹ - نشرة الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، عن المصارف الشرعية للأوقاف، ص 11 وما بعدها، وأثر الوقف على الدعوة، ص 476.

² - نشرة الأمانة العامة للأوقاف بالكويت، المرجع نفسه، ص 09.

ثانيا : مشاريع الصندوق الوقفي لرعاية المساجد بالكويت:

يقوم هذا الصندوق جاهدا للارتقاء بدور العبادة وتوحيد الأمة الإسلامية لتؤدي رسالتها السامية.

ويتمثل هذا الصندوق في عمارة المساجد وتزويدها بالمرافق والأثاث والمفروشات التي تليق بمنزلة المسجد وتحمل رواتب العاملين ومكافآتهم، إضافة إلى تنظيم محاضرات وتدريب العاملين بالوظائف الدينية لرفع كفاءتهم في العلوم التي لا غنى عنها للداعية المسلم¹.

ثالثا: مشاريع الصندوق الوقفي للمحافظة على التنمية العلمية بالكويت:

تم إنشاء هذا الصندوق بتاريخ 28 مارس 1995 من أجل الاهتمام وتسهيل الممارسات التطبيقية للعلوم المختلفة بين أفراد المجتمع وتوفير سبل تنمية البحث العلمي، ومن أهداف هذا الصندوق:

- 1- رعاية المبدعين في المجالات العلمية.
- 2- الإسهام في توفير متطلبات البحث العلمي.
- 3- غرس الاهتمام بالجوانب العلمية لدى النشء.
- 4- تقديم الخدمة العلمية وإقامة المؤتمرات وتنظيم اللقاءات التي تحقق ذلك.
- 5- التنسيق والتعاون في المجال العلمي داخل الكويت.
- 6- التأكيد إعلاميا على الاهتمام الديني الاسلامي بالعلم والعلماء.
- 7- الدعوة للوقف على الأغراض العلمية.

رابعا: مشاريع الصندوق الوقفي للمحافظة على البيئة بالكويت:

أنشئ هذا الصندوق بتاريخ 17 أبريل 1995م من أجل تنسيق السياسيات والبرامج في مجال البيئة لمكافحة التلوث وإعادة التأهيل البيئي، والغرض من هذا الصندوق.

¹ - قام الصندوق سنة 2001م بفرش 130 مسجدا ومساعدة 600 طالب من كلا الجنسين من أبناء الأئمة، كما ساهم بدعم 237 نشاطا دينيا وثقافيا وخصص ما يقارب خمسة ملايين و180.401 دينار كويتي للصرف على أغراضه، أيضا من أعمال الصندوق إعادة بناء المساجد التراثية.

1. تنمية المشاريع للمحافظة على البيئة.

2. المشاركة في تدريب الكوادر الوطنية العاملة في مجال البيئة.

3. نشر الوعي البيئي بين أفراد المجتمع¹.

الفرع الثاني: الصناديق الوقفية بالشارقة

بموجب صدور المرسوم الأميري رقم 02 لسنة 1996م من صاحب السمو الشيخ الدكتور سلطان بن محمد القاسمي حاكم الشارقة، في تأسيس الأمانة العامة للأوقاف في الشارقة لتقوم بالدعوة للوقف والقيام بكل ما يتعلق بشؤونه بما في ذلك إدارة أمواله واستثمارها وصرف ريعها في حدود شروط الواقفين بما يحقق المقاصد الشرعية للوقف، وتنمية المجتمع حضاريا وثقافيا واجتماعيا.

ولتخفيف العبء على المحتاجين وإحياء سنة الوقف وتفعيل دوره في تنمية المجتمع وفق الثوابت الشرعية².

وذلك من خلال صناديق وقفية تحت اسم مصارف ومن بين هذه المصارف:

أولاً: مصرف رعاية المسلمين الجدد: وذلك بطبع النشرات والكتيبات بلغات مختلفة وتخصيص دعاء من جنسيتهم للعمل على دعوتهم والاهتمام بهم، ومتابعتهم ومدتهم بالكتب والأشرطة وتعليمهم اللغة العربية وتوظيف قدراتهم.

ثانياً: مصرف الاستثمار الوقفي لتعزيز الأصول الوقفية: وذلك بتنميتها واستثمارها في مشاريع تقوم بتنفيذها، حتى بلغت قيمة الأموال المستثمرة في البناءات بالشارقة 200 مليون درهم في عام 2004م.

ثالثاً: مصرف خدمة الحجاج الوقفي: لإظهار هذا النسك ودعمه لخدمة الحجاج وتذليل الصعوبات أمامهم وإمدادهم بالخدمات والمساعدة اللازمة.

¹ - الصريح، دور الوقف الإسلامي، المرجع السابق، ص 31-32.

² - أسامة عبد المجيد الهاني، صناديق الوقف الاستثمارية دراسة فقهية اقتصادية، دار النشر شركة البشائر الإسلامية، الطبعة الأولى، لبنان سنة 1431، 2010، ص 190.

رابعاً: مصرف رعاية المعوقين وذوي الاحتياجات الخاصة الوقفي: وذلك بالمساعدة في التأهيل النفسي وكذلك الصحي والمساهمة في التدريب والتأهيل المهني وتوفير الأجهزة والمعدات الطبية التعويضية وإنشاء دور الرعاية والإيواء¹.

الفرع الثالث: صندوق الوقف الخيري وصندوق الحج بماليزيا:

أنشأت الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا صندوق الوقف الخيري كقسم من أقسام الجامعة بتاريخ 15/03/1999، وهو عبارة عن وكيل قانوني يقوم من خلال نشاطات وفعاليات مختلفة بجمع التبرعات والمساعدات لحساب الصندوق الجامعي من أجل تطوير العملية التعليمية والثقافية في الجامعة.

ويساعد الطلبة لتأمين دخل خاص لهم، وتطوير الأنشطة الأكاديمية والعلمية وتوفير المنح والقروض والمساعدات لحاجات الطلبة والبحث على استلام الوقف من مختلف الممتلكات العينية والمعنوية كالنقد والأسهم من داخل ماليزيا أو خارجها، ومن غاياته العليا إيجاد شبكة عالمية لبناء الأمة الإسلامية وتقوية الرابطة الأخوية بين الطلبة المسلمين وسد حاجياتهم وإبراز الهوية الحضارية للجامعة الإسلامية².

المطلب الثاني: الصناديق الوقفية المقترحة في الجزائر:

في سبيل بحث الدولة عن موارد نقدية في الجزائر لتدعيم موازنتها العامة نظراً للظروف الاقتصادية العصبية الحالية أن لها أن تقترح إنشاء صناديق وقفية خاصة في المجال العلمي في مؤسسات التعليم العالي في الجزائر تجمع فيها موارد نقدية يتبرع بها الأساتذة والطلبة وعائلاتهم والمؤسسات الاقتصادية وحتى إعانات الدولة لتجمع وتستثمر ثم نفق ريعها على مجالات البحث العلمي وكذا المجال الصحي بمشاركة رجال الأعمال

¹ - نشرة، الوقف في الشارقة نشر الأمانة العامة للأوقاف بالشارقة، ص 08 وما بعدها، مجلة الأوقاف، العدد 05 ص: 77-51.

² - دور الوقف في مجال التعليم والثقافة دولة ماليزيا المسلمة نموذجاً، ص 41 وما بعدها.

والمؤسسة الوقفية في رأس المال لتجمع وتستثمر ثم تتفق ريعها على مجالات البحث العلمية¹.

الفرع الأول: النموذج الوقفي الجامعي

أولاً: تعريف:

تعرف الجامعة الوقفية ما يتم حسبه من أعيان المال في إقامة الجامعة وأدائها لوظائفها: الوظائف التدريسية بنشر المعرفة، وخدمة المجتمع، وللجامعة الوقفية فوائد كثيرة: تتمثل في حفظ الأصول المحبسة واستمرار عطائها في الأجيال المقبلة بحفظ أجزاء من أعيان الأموال لنفع الطلبة والأساتذة الجامعيين، ونفع المستحقين وإعانتهم على تلبية احتياجاتهم المعرفية... وذلك بتمويل العملية العلمية برمتها، إذ تعمل الجامعة الوقفية على تمويل رواتب الأساتذة ومنح الطلبة والأساتذة وكذا نسخ الكتب وكل ما يتعلق بالتعليم².

حيث تقوم فكرة النموذج المقترح على إنشاء صندوق وقفي علمي إذ يمثل هذا الأخير آلية لتجميع الوقف النقدي من المتبرعين بغية استخدامها في البحث العلمي ومجالاته، كتدعيم مخابر البحث العلمي وتقديم منح للطلبة الأوائل وتمويل الأنشطة والتظاهرات العلمية أو غير ذلك مما يندرج ضمن مصلحة الجامعة العلمية.

ويشمل الصندوق الوقفي مساهمة فعلية ونموذج للعتاء وإنشاء هذا النموذج يكمن

تحت الاستراتيجية التالية:

- معاهد خاصة بالبحوث العلمية، مرافق جامعية، منح دراسية.
- صندوق خاص بمساهمة الأفراد وهذا لتلبية احتياجات الطلبة والجامعة.
- تقديم برامج تحقق مستويات عالمية وهذا من خلال انعكاس جهود الجامعة في مجالات البحث العلمي في ظل تحسس الصندوق الوقفي الجامعي للحاجيات المجتمعية.

¹ - قداري عبد القادر، ناصف محمد، مقترح إنشاء صناديق الوقف العلمي في الجامعات الجزائرية، تجربة وقف جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، جامعة البترول، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، العدد الثالث، أوت 2017، ص 321.

² - قداري عبد القادر، ناصف محمد، المرجع نفسه، ص 05.

- وضع موسوعات علمية خدماتية للطلبة الباحثين لتوفير الجهد والوقت¹.

ثانياً: أهداف نموذج الصندوق الوقفي الجامعي:

من أهداف هذا الصندوق:

- تعزيز الموارد المالية الذاتية للجامعة (بنفس مستوى) الجامعات العالمية لتحفيز الابتكار والإبداع.
- تشجيع ودعم الكليات ذات الإقبال المنخفض بتوعية من الطالب من تخصصات علمية لتحسين نوعية الخريجين الذين يخدمون المجتمع في كافة القطاعات.
- إزالة العوائق المالية التي تعترض تطوير الجامعة.
- زيادة الحرية الفكرية بوضع مناهج التعليم المناسبة واختيار مجالس بحسب حاجات الناس وإمكاناتهم والأهم تفعيل الوقف التعليمي كمؤسسة تساعد في التقدم العلمي الجامعي والاقتصادي والاجتماعي².

ثالثاً: متطلبات النموذج المقترح:

- وجود وعي لدى أفراد المجتمع حول الصناديق الوقفية.
- وجود استقلالية للصناديق الوقفية.
- تقديم اقتراحات من طرف مختصين إداريين فيما يخص الجانب الاستثماري³.

¹ - محمد العيد، أثر الصناديق الوقفية في التنمية العلمية، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية قسم الشريعة، تخصص معاملات مالية معاصر، جامعة الشهيد حمة لخضر، معهد العلوم الإسلامية الوادي، 2021-2022، ص 48.

² - محمود عبد الكريم، أحمد رشيد نموذج مقترح لإنشاء صندوق وقفي تعليمي في جامعة النجاح الوطنية، جامعة النجاح الوطنية، مؤتمر تجليات حركة التأريخ في مدينة نابلس فلسطين، ص 707-708.

³ - محمد عبد الكريم، أحمد رشيد، المرجع نفسه، ص 708.

الفرع الثاني: نحو صندوق وقي في المجال الصحي:

حاولنا من خلال هذا الفرع تبيان تعريف صندوق الصحة الوقفي المقترح وإلى ما يهدف إليه.

أولاً: تعريف صندوق الصحة الوقفي المقترح:

وذلك بإنشاء صندوق يهدف إلى تمويل المستشفيات داخل الجزائر بمختلف أجهزة وعتاد الطب الحديثة واللازمة بمشاركة الجمعيات الخيرية والأفراد العاديين بمرافقة نموذج مرادف لصندوق الصحة وهو صندوق المشاركة والذي يتم فيه جمع أموال الوقف عن طريق أسهم ووقفية من طرف المؤسسة الوقفية بمشاركة كبار رجال الأعمال والخواص في رأس مال المستشفى على أن يتم توزيع الأرباح بين المشاركين "المؤسسة الوقفية ورجال الأعمال والخواص" حسب نسبة المشاركة في رأس المال¹.

ثانياً: أهداف النموذج:

1. تطوير الجراحة في المستشفيات الجزائرية بالاستفادة من خبرات أطباء أكفاء أجنبية متخصصين.
2. تشجيع الأطباء الجزائريين على خدمة البلاد والحد من هجرة الأدمغة.
3. تقليل تكلفة إجراء العمليات الجراحية لذوي الدخل الضئيل.
4. الحد من البطالة.
5. استغلال الأوعية العقارية الشاغرة داخل الولاية.
6. توفير مستشفيات متنقلة في المناطق النائية.

¹ - خليفي هيام هديل، المرجع السابق، ص 103.

خلاصة الفصل:

اتضح لنا من خلال هذا الفصل أن الصناديق الوقفية هي إحدى المنجزات الحديثة للوقف ومن خلالها يتمثل تعاون الجهات الشعبية وكذا أصحاب النفوذ مع المؤسسات الرسمية بغية تحقيق أهداف التنمية الوقفية وإحياء سنة الوقف عن طريق صيغ تنموية معاصرة تخدم المجتمع.

حيث مارست هذه التجربة العديد من الدول العربية الإسلامية، حيث تعددت صورة هذه الصناديق حسب الغاية التي ترعاها، مع إمكانية تجدد هذه الصور باستمرار مع وجود الرغبة لسد حاجة من حاجيات المجتمع.

حيث يعتبر نظام الوقف من النظم الدينية التي أصبحت في ظل الإسلام مؤسسة عظمت لها أبعاد دينية واجتماعية واقتصادية وثقافية، امتدت لتشمل المساجد وملحقاتها لنشر الرسالة السامية، وكذا الجامعات والمجالات الصحية، وهذا يعكس بصورة مباشرة في تنمية القوى البشرية.

لتحذو حذو هذه الدول الجزائر بنماذج مستقبلية مقترحة في كل من المجال التعليمي والصحي وغيرها.

خاتمة

في الأصل الأملاك الوقفية تعد أملاكاً خاصة انتقلت بمحض إرادة ملاكها الواقفين، إلى نظام مستقل بذاته مبتغاه تسبيل منفعة ذلك الملك والتصدق به على وجه البر. حيث يعتبر الوقف مورداً من موارد الخير المستمر يصل ثوابه في حياة الواقف وبعد مماته حيث قدم على مر الأزمنة خدمات ومنافع متعددة للأفراد وللمجتمعات في مجالات مختلفة كالتعليم والصحة والزراعة وغيرها من خلال بناء المساجد وإقامة دور العلم والمستشفيات وتظهر أهمية الوقف في كونه يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتسمح في تخفيف العبء عن الدولة في جوانب متعددة.

أنشأت صناديق الأوقاف بغرض القيام بتعبئة أموال الوقف من أجل تمويل مختلف المشاريع التي تساهم في الحفاظ على ديمومة الوقف وتنمية أصوله وقد بذلت الكثير من الدول محاولات عديدة لإحياء سنة الوقف ولجأت استثمار أوقافها بطرق مختلفة وبصورة تواكب مستجدات السوق باستخدام كل الطرق المشروعة للتمويل حيث استحدثت وسائل وأساليب لاستثمار أصول الوقف كالاستثمار في صيغة القرض الحسن والأسهم والصكوك أو في المشاركة في رأس مال الشركات والصناديق الاستثمارية.

النتائج:

أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال دراستنا:

ما تزال الأوقاف الجزائرية تعاني من الضياع ونقص في تسيير الأمر الذي يتطلب تفعيل الدور التنموي لنظام الوقف وإعادة النظر في كيفية تنمية واستثمار هذه الأوقاف وذلك من خلال:

- لم يأت نص صريح من القرآن الكريم يدل صراحة على مشروعية الوقف وقد استدل الفقهاء لمشروعيته من عموم الآيات التي تحث على فعل الخيرات والإحسان والبر.

- إن القصد من استثمار الوقف هو تحقيق أكبر عائد للوقف وذلك بالبحث عن أفضل الطرق المشروعة التي تحقق أفضل النتائج ليتم صرفه على الجهات الموقوف عليها ولحفظ قسم منها لعمارة أصوله وإصلاحه.
- العمل على غرس روح الوقف وإبراز أهميته في الحياة الدينية الاجتماعية الاقتصادية والتكافلية بعقد الندوات المتخصصة عبر ولايات الوطن، وتوسيع معنى الوقف لدى أفراد المجتمع بأنه يشمل كل أنواع العمل الخيري ولا يختص ببناء المساجد وإنما يتعداه إلى الاستثمار لمختلف أنواعه.
- تطوير الأوقاف واستغلال ثرواتها وتثميرها وإشراكها في عملية التنمية الشاملة وإدخالها الدائرة الاقتصادية لإنشاء صناديق وقفية حتى لا تبقى أعبائه وممتلكاته عرضة للاهتلاك.
- إبراز جملة من الآليات التمويلية والعقود والأساليب الاستثمارية التي يستمد معظمها من الشريعة الإسلامية كالصكوك والأسهم الوقفية.
- تستخدم الصناديق الوقفية لأغراض تنمية متعددة (اقتصادية، اجتماعية).
- الصناديق الوقفية من أهم وسائل تمويل التنمية المحلية فاستثمار أموالها يختلف الصيغ الإسلامية وذلك بحفظها من الزوال ويعتبر كمورد محلي دائم.
- النهوض بالدور التنموي للوقف في دولة الكويت استدعى اهتمام الأمانة العامة للأوقاف في عملها على صيغتي الصناديق الوقفية والمشاريع الوقفية.
- إن للجزائر ثروة أملاك وقفية متنوعة غير أن معظمها يستغل بصيغة الإيجار مقابل مبالغ رمزية وبعضها الآخر غير مستغل تماما فأصبح عرضة للتخريب والزوال.
- القطاع الوقفي في الجزائر مختلف نظرا لفشل التجربة الوقفية في الجزائر والتي يحتاج إلى إصلاحات جذرية لإعادة إحيائها وإنجاحها من جديد للاستعانة بتجارب الدول الرائدة في هذا المجال.

- للطرق المعاصرة دورا هاما في استثمار الوقف فهي تعمل على زيادة مردودية الوقف وتحافظ على أصوله وتلبي كافة احتياجات المستفيدين إذ ما تم استغلال هذه الطرق لاستغلال الأمثل وبكفاءة عالية.
- إن التجربة الإسلامية في مجال استثمار الأوقاف تميزت بظهور التجربة الكويتية كأبرز تجربة في العالم الإسلامي وذلك يعود إلى إنشائها العديد من المشاريع والصناديق الوقفية.
- تعتمد التجربة الجزائرية على الأساليب التقليدية في استثمار الوقف وخاصة ذات الطابع العقاري وهي تسعى إلى أن ترقى المستوى الذي وصلت إليه التجربة الكويتية وذلك بطرح مشروعات مستقبلية هامة.

التوصيات والاقتراحات:

بعد التحليل الوجيز يمكن الخروج بمجموعة من الاقتراحات والتوصيات التالية:

- التسيير اللامركزي لأموال الوقف وبالتالي ضمان عدم تدخل الحكومة في شؤون الوقف.
- اعتماد إصلاحات جذرية من أجل تبني قطاع الوقف.
- ضرورة إحياء سنة الوقف ونشر ثقافته في المجتمع الجزائري من خلال الحملات التوعوية عبر وسائل الإعلام المختلفة لإظهار دوره الفعال وأهميته الاقتصادية والاجتماعية وكذا عقد المنتقيات المؤتمرات لإيجاد كطرق لحل مشاكل الأوقاف وتطويرها وتشجيع البحث العلمي في ذلك.
- ضرورة وضع إطار تنظيمي ومؤسسي للأوقاف من أجل استدامة وسن التشريعات المتعلقة بصيغ الاستثمار الوقفي الحديثة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.
- تخصيص صناديق وقفية في مجالات حيوية كالتعليم والصحة حتى تعزز المشاركة الجماعية لأفراد المجتمع.
- تحسين أداء الإدارة الوقفية من خلال تدريب العاملين عليها وانتقائهم جيدا وإرساء قواعد الرقابة الشرعية، والحكومة الرشيدة.

- تشجيع الوقف الخاص من خلال فتح المجال أمام الشركات والمؤسسات للقيام بمبادرات فردية في مجال الوقف النقدي تلبي حاجات المجتمع المختلفة.
- تشجيع رجال الأعمال والقطاع الخاص من أجل المساهمة في الصناديق الوقفية.
- إقامة صفحات الكترونية من أجل التعريف بالصناديق الوقفية ودورها في مختلف مجالات التنمية.
- الاستفادة من تجارب الدول الإسلامية والغربية الناجحة ودراساتها وتطبيقها.
- تشجيع الباحثين في الجامعات والمهتمين بشؤون الأوقاف على دراسة الطرق المعاصرة وكيفية الاستفادة منها في الواقع المعاصر وفي كل إقليم.
- ومما لاحظناه وجود التعاضديات الخاصة بالعمال والتي تخصص نسبة معينة 01% من الأجر، تخصص للصناديق الاستثمارية وتمنح على شكل عمرات، سلفة لشراء سيارة، سلفة لشراء سكن ... إلخ.
- فلما لا تستخدم هذه الصناديق في مجال الوقف حتى يستفيد منها الفقراء والمحتاجين.

قائمة المصادر

والمراجع

-الحديث النبوي الشريف.

أولا النصوص القانونية والتنظيمية:

-الدستور:

1. دستور الجزائر المؤرخ في 1989/02/23، الجريدة الرسمية، العدد 32.

-القوانين:

1. القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، ج.ر، ع 78 المؤرخة في 1975/09/30.
2. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، الصادر بـ 1990/11/18 المعدل والمتمم.
3. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، ع21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08.
4. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، ع49، الصادر بـ 1990/11/18 المعدل والمتمم.
5. القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه.
6. القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 يعدل ويتم القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، ج.ر، ع29، الصادرة بتاريخ: 2001/05/23.
7. قانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، ع15.

8. القانون المدني المصري والمادة 1709 من القانون الفرنسي، ويعتبر الفقهاء القانونيين أن هذا النص يشوبه نقص تحديد عناصر عقد الإيجار تحديداً دقيقاً.

-الأوامر:

1. الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وتم ضمها إلى صندوق الأراضي الزراعية، تم إعادة توزيعها على الفلاحين بموجب القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمالك الدولة، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج.ر، 1987، ع 50 المؤرخة في: 1987/12/08، ص 1916، تم استرجعها بموجب المادة 38 القانون 10/91 المتعلق ب.ق.أ.
2. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

-المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج.ر.ع 90 الصادر في 02/ديسمبر 1998.
2. المرسوم 70/14 المؤرخ في 20/02/2014 يضمن تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية، ج.ر.ع 9.
3. المرسوم التنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 23 مارس سنة 1991 يتضمن إحداث مؤسسة مسجد جريدة رسمية، عدد 16، 1991.

-القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2003، يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية، جريدة رسمية، ع71، صادر في 19 نوفمبر سنة 2003.
2. القرار الجمهوري رقم 895 بتخصيص نسبة معينة من أراضي خطط الإسكان الجديدة في كل ولاية من ولايات السودان، (صدر في السودان).

ثانيا: المراجع باللغة العربية:

-الكتب:

1. أحمد الريسوني، الوقف الإسلامي مجالاته وأبعاده، دار الكلمة للنشر، القاهرة، 2013، ص 65.
2. أسامة عبد المجيد الهاني، صناديق الوقف الاستثمارية دراسة فقهية اقتصادية، دار النشر شركة البشائر الإسلامية، الطبعة الأولى، لبنان سنة 1431، 2010.
3. أنيس والمنتصر والصوالحي والأحمد، المعجم الوسيط، دار الأمواج، بيروت، لبنان، 1990.
4. خالد رمول، الإطار القانوني والتعليمي للأموال الوقفية في الجزائر، دار هومة، ط2، الجزائر، 2006.
5. زهدي يكن، الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية، د.ب، د.ط، 1388هـ.
6. سحنون، المدونة، دار الكتب العلمية، ط1، لسنة 1415هـ/1994م، 380/1، بيروت.
7. سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة رسالة ناشرون، بيروت، لبنان، 2004.
8. الصادق عبد الرحمن الغزباني، أحكام المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار الكتب الوطنية، طرابلس، الطبعة الأولى، 2002.

9. صالح كامل، دور الوقف في النمو الاقتصادي، أبحاث بدوة: نحو دور تنموي للوقف، مركز أبحاث الوقف والدراسات الإسلامية، الكويت، 1993.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الثاني، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
11. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مج02، ج06، دار الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
12. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أعمال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانونين دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2010.
13. عبد الفتاح عبد الرحمن عبد المجيد، اقتصاديات النقود رؤية إسلامية، دون دار نشر، مصر، 2008.
14. عبد الله عمار: وقف النقود والأموال المالية، بحث مقدم لمنندى وقضايا الوقف الفقهية، ط1، الكويت، 2006.
15. عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان.
16. علي جمعة محمد، الوقف وأثره التنموي، أبحاث ندوة نحو دور تنموي للوقف، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية 1993/05/03، الكويت.
17. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المستأجرين، د.ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
18. عماد راشوي، طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة الاقتصاد والقانون، د.ط، 2020.
19. الفاتح محمود بشير المغربي، تمويل واستثمار الأوقاف الإسلامية، الشركة العربية المتحدة للتسويق والإيرادات، القاهرة، 2011.

20. الفتاوى الهندية، الجزء الثالث، جماعة من علماء الهند، طبع ونشر المطبعة الكبرى الأميرية، ببولاق، مصر، د.ت.
21. محمد أمين بن عمر، المختار علي الدر في شرح تنوير الأبصار، تح: عبد المنعم خليل إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، 1423هـ/2002م
22. محمد بن مكرم الشهير ابن منظور جده السابع، لسان العرب، نسقه: علي بشيري، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ط1، 1988.
23. محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، المطبعة الكبرى المصرية، ط2، القاهرة، مصر، 1981.
24. منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
25. منذر قحف، الوقف الإسلامي، (تطوره، إدارته، تميزه)، دار الفكر، ط1، دمشق، سوريا، 2000.
26. موفق الدين بن قدامة، المغني عبد الله محسن التركي، دار عالم الكتب، الرياض، ط3، 1997.
27. هشام سالم حمزة، الوقف النقدي والتمويل استثمار الوقف، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، السعودية، 2016.
28. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور، الجزائر، 2010.
29. وهبة الزحيلي، التعاملات المالية المعاصرة، طبع دار الفكر، دمشق، 1423هـ، 2002م.

-الرسائل والمذكرات الجامعية:

1. إسماعيل عباد، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014.
2. بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.
3. بوجمعة صافية، النظام القانوني للأموال الوقفية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014.
4. بوسعيد عبد الرحمن، الأوقاف والتنمية الاجتماعية والاقتصادية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران، 2010-2011.
5. خليفي هيام هديل، الصناديق الوقفية ودورها في تحقيق التنمية المحلية، تجارب دولية رائدة مع الإشارة على حالة الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، سنة 2020/2021.
6. نبيح هاني، آليات استثمار الأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي مهدي، أم البواقي، 2020-2021.
7. ذهب الصغير، النظام القانوني لاستغلال الأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي، 2016-2017.

8. سعيد محمد أحمد، استراتيجية الاستثمار الوقفي ودره في التنمية الاقتصادية (دراسة تجربة الأوقاف في السودان)، رسالة ماجستير جامعة أم درمان الاسلامية، كلية الاقتصاد، 2006.
9. صورية زردوم، الآليات القانونية لإدارة الوقف في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2017-2018.
10. عز الدين شرون، مساهمة نحو تفعيل دور الوقف النقدي في التنمية "دراسة حالة بعض البلدان الإسلامية"، رسالة دكتوراه، في العلوم الاقتصادية، تخصص: نقود وتمويل، كلية العلوم الاقتصادية والتجاري وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.
11. العمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون في عقود مسؤولية، كلية الحقوق جامعة أكلي محند أو الحاج، البويرة، 2013/2014.
12. غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار أملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2019.
13. لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع، مذكرة لنيل تخرج شهادة الماستر في العقود المسؤولية، قسم القانون الخاصة، كلية العلوم السياسية، أكلي محند الحاج، البويرة، 2013/2014.
14. لعميري ياسين، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2018.

15. محمد العيد، أثر الصناديق الوقفية في التنمية العلمية، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية قسم الشريعة، تخصص معاملات مالية معاصر، جامعة الشهيد حمة لخضر، معهد العلوم الإسلامية الوادي، 2021-2022.
16. موسى سالمي، التصرفات الواردة عن الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
17. نادية براهيم، وقف وعلاقاته بنظام الأموال في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1996.

-المجلات والمقالات العلمية:

1. أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، ع9، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، جوان 2018.
2. شوقي دنيا، الوقف النقدي، مدخل لتفعيل دور الوقف في حياتنا المعاصرة، مجلة الوقف الإسلامي، العدد 13، ج1.
3. قداري عبد القادر، ناصف محمد، مقترح إنشاء صناديق الوقف العلمي في الجامعات الجزائرية، تجربة وقف جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، جامعة البترول، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، العدد الثالث، أوت 2017.
4. نشرة، الوقف في الشارقة نشر الأمانة العامة للأوقاف بالشارقة، مجلة الأوقاف، العدد 05.
5. نعمت عبد اللطيف مشهور، أثر الوقوف في تنمية المجتمع، مجلة الاقتصاد الإسلامي، دبي، عدد 224، 2000.

-الملتقيات والمؤتمرات والندوات العلمية:

1. صالح كامل، دور الوقف في النمو الاقتصادي، ندوة نحو دور تنموي للوقف أيام 1993/05/03 وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت.
2. محمد الزحيلي، الصناديق الوقفية المعاصرة، بحث مقدم إلى أعمال مؤتمر الأوقاف الثاني، جامعة أم القرى 18-20 ذي القعدة، 1427هـ.
3. محمد الزحيلي، الصناديق الوقفية، تكييفها أشكالاً حكمها ومشكلاتها، أبحاث المؤتمر الثاني للأوقاف، الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية بمكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2006.
4. محمد أنس مصطفى الزرقاء، الوقف المؤقت للنقود لتمويل المشروعات الصغرى للفقراء، المؤتمر الثاني للأوقاف، جامعة أم القرى مكة، 2006.
5. محمود عبد الكريم، أحمد رشيد نموذج مقترح لإنشاء صندوق وقفي تعليمي في جامعة النجاح الوطنية، جامعة النجاح الوطنية، مؤتمر تجليات حركة التأريخ في مدينة نابلس فلسطين.
6. نقاسي محمد بيبا، محمد إبراهيم نقاسي، نظام وقف النقود ودوره في تنمية المرافق التربوية، مؤتمر عالمي عن قوانين الأوقاف، كلية أحمد إبراهيم للحقوق، ماليزيا، 20 أكتوبر 2009.
7. هليل أحمد محمد، مجالات وقفية مفتوحة غير تقليدية لتنمية مستدامة، أبحاث المؤتمر الثاني للأوقاف، الصيغ التنموية والرؤى المستقبلية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة العربية السعودية، 2006.

-المحاضرات الجامعية:

1. محاضرة الدكتور عبد القادر جعفر، أستاذ مشارك [الوقف النقدي وتأصيله]، جامعة غرداية، الجزائر.

-المراجع باللغة الأجنبية:

1. Abed Mohsin M.I(2009) cash waqf: a new financial product pearson, kuala lumpur .
2. Ahsan Lahsasha. The role of cash waqf as financial instrument in financing smalland mediom sised enterprises (SME) awqaf n° 19 November 2010.

المواقع الالكترونية:

1. تجربة الصناديق الوقفية، الأمانة العامة للأوقاف، تاريخ الزيارة 2023/05/19 على الساعة 22:15 على الموقع: [.send@awquaf.org](mailto:send@awquaf.org).

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية الجلفة.

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد إيجار محل تجاري وقفي رقم :.....

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقود المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 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 كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر:

وزير الشؤون الدينية والأوقاف ممثلًا بالسيد.....بصفته: مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية الجلفة الكائن مقره بحي 5 جويلية بلدية الجلفة المؤجر من جهة.

2/ الطرف الثاني المستأجر:

السيد: بتاريخ: في الجلفة بصفته المستأجر، الساكن: ... بلدية الجلفة من جهة أخرى

التعيين

محل تجاري وقفي الكائن بـ: بحي 05 جويلية بجوار مسجد الرحمان بلدية: الجلفة، ولاية: الجلفة المساحة الإجمالية: 18.84م2، المتكون من غرفة واحدة، و طبيعة النشاط: بيع الملابس، بعد معاينة المحل الجاري تأجيره أقر الطرفان بأنه استوفى جميع لوائمه وأنه خال من أي خلل وصالح للاستغلال.

مدة و قيمة الإيجار

المادة 01: حددت مدة هذا العقد بـ: ثلاث سنوات ابتداء من 2014/03/01 إلى 2017/02/28 غير قابلة للتجديد 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 مع بداية كل شهر مبلغا قدره بالحروف تسعة آلاف وخمسمائة دينار جزائري (بالأرقام): 20.000.00 دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية الجلفة لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: 15/0200005908 عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .
- دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته: 22.561.31 دج وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) سلم له من طرف المؤجر ضمانا للمحافظة على المحل وحسن استعماله.

- (المادة 03: يتصف إيجار الملك الوقفي مهما كان نوعه بأنه حق انتفاع لا تملك، 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 .

الأعباء و التزامات الطرفين

المادة 04: يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز وغيرها و هو ملزم بتسديد فواتير استهلاكها .

المادة 05: يقع على عاتق المستأجر تأمين المحل التجاري الوقفي قبل استلامه، ضد لأخطار والكوارث المتوقعة.

المادة 06: تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم .

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 استغلاله 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 159/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 1975/09/26 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 إلحاقه ضررا بالمحل يخصم من قيمة الضمان .

المادة 12: يلتزم المؤجر بما يلي:

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

———— فسخ عقد الإيجار ————

المادة 13: يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية :

- تأخر المستأجر عن دفع إيجار شهرين (02) شهرين متتاليين.
- تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء و عدم احترام مواعيدها .
- عدم احترام 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 استغلال 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 مراحله 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 طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 20: يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر بالجلفة في:

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):

- الاسم و اللقب

- المولود ب:..... في:الجلفة

- رقم رخصة السياقة :.....

- الصادرة بتاريخ:.....

- عن دائرة:الجلفة ولاية:الجلفة.

توقيع الطرف الأول (المؤجر):

السيد/

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

لولاية الجلفة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (مسألة) رقم :

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

-الصفحة الأولى-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

ولاية :

عقد (المرصد) رقم :

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

أبرم هذا العقد بين

1/ الطرف الأول المؤجر:

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

2/ الطرف الثاني المستأجر

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

ارض وقفية بيضاء كائنة ب:.....بلدية:.....دائرة.....ولاية.....مساحتها:.....م2.....عليها بناية تتمثل في :.....تتكون من.....مساحتها .. :.....م2.....سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية) مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير مسوح الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا.....

مدة العقد

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

حددت مدة عقد المرصد ب: سنة..... شهر..... يوم
 ابتداء من/...../.....م إلى غاية/...../..... م
 وهي غير قابلة للتجديد .

المادة 02: يدفع المستأجر مع بداية كل سنة مبلغا قدره بالحروف (بالأرقام) :..... دج في حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم:..... عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف ، دفع المستأجر مبلغ الضمان قيمته :(قيمة الإيجار الشهري $\times 03$) مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسلمه له المؤجر ضمانا للمحافظة على الملك الوقفي وحسن استعماله.

المادة 03:

يتصف العقار المتمثل في الارض البيضاء موضوع عقد المرصد على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التملك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك بينما البناية المشيدة على هذه الارض البيضاء يحق للمستأجر التنازل له عنها من قبل المؤجر خلال مدة العقد فقط.
 -الصفحة الثانية -

———— الأعباء و التزامات الطرفين ————

المادة 04:

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

المادة 05:

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

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى 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 للمؤجد ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

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

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

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

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

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

المادة 08:

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

المادة 09:

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

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء وما أنجز عليها ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب.....%

———— فسخ عقد الإيجار ————

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .

- التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة(تحديد المدة)

- ملاحظة إهمال الارض الوقفية أو ما انجز عليها وعدم الحفاظ عليهما .

- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

المادة 12:

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

- 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

.....
توقيع الطرف الأول (المؤجر):
(المستأجر):

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

.....
السيد /
مدير الشؤون الدينية و الأوق
ولاية:.....

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (الحكر) رقم :

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (الترميم) رقم :

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

بناء على وصل الدفع رقم :.....المؤرخ في :.....المتضمن قيمة مالية تقدر ب:.....دج تمثل 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.....
الكانن 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 :.....كانن ب :
بلدية:

.....دائرة.....ولاية.....
مساحته الاجمالية:.....م2 المبنية :.....م2.

يتكون من :
سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة رسمية)
مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة المسح (CC6). المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح الحدود : شمالا..... جنوبا..... شرقا..... غربا

مدة العقد _____

المادة 01: بعد مقارنة قيمة مجموع تكاليف الترميم مع قيمة الايجار السنوي المصرح به في دفتر الشروط من قبل المستأجر قبل رسو المزاد عليه حددت مدة عقد الترميم ب: سنة شهر يوم..... إبتداء من/...../.....م إلى غاية/...../.....م وهي غير قابلة للتجديد .

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

المادة 03:

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

_____ الأعباء و إلتزامات الطرفين _____

المادة 04:

يقع على عاتق المستأجر تسديد تكاليف إصصال الماء و الكهرباء و الغاز إن وجد، و غيرها و هو ملزم بتسديد فواتير إستهلاكها .
المادة 05:

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

المادة 06:

تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى 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 الأيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه .
- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية .

المادة 08:

يجب شغل الأماكن 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 الأيجار 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 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 ، وفي 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 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:	<u>توقيع الطرف الأول (المؤجر):</u>
<u>توقيع الطرف الثاني (المستأجر):</u>
- الإسم و اللقب.....	السيد /
- المولود ب:.....في:.....	مدير الشؤون الدينية و الأوقاف
- رقم بطاقة التعريف:	لولاية:.....
- الصادرة بتاريخ:.....	
- عن دائرة:.....ولاية:.....	
- الصفحة الرابعة والأخيرة-	

الملحق رقم 1 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد الإيجار رقم:

بين

الطرف الأول

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية: المدينة

المسماة فيما يأتي (المؤجر)

يمثلها السيد :

بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية

و

السيد (ة) :

المولودة بتاريخ : 00-00-00 ب : ولاية:

والساكن ب : بلدية - دائرة -

بصفته : مكتري

المسمى فيما يأتي (المستأجر)

الطرف الثاني

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

الموقع من الطرفين، الملك الوقفي الآتي بيانه :

التعيين : أرض فلاحية

الكائن (ة) ب : بلدية - دائرة -

والمكون (ة) :

المساحة الإجمالية : 1.5 هكتار.

المساحة المبنية : 1.5 هكتار.

الملحق رقم 01 2

المادة 02: مدة العقد: تحدد مدة العقد كمايلي:

- ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

بالنسبة لـ *أرض فلاحية* ابتداء من: 2011-09-01 إلى غاية: 2014-08-31
بالنسبة للسكنات الوقفية ابتداء من:/...../..... إلى غاية:/...../.....
بالنسبة للسكنات الوظيفية بمدة تعيينه.

المادة 03: ثمن الإيجار

حدد ثمن الإيجار بالحروف (دينار جزائري).

(بالأرقام): 00 دج

و يدفع في نهاية كل شهر: إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية
تحت رقم: 851.200.009.752 بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن
بحق للمؤجر مراجعة ثمن الإيجار.

المادة 04: الأعباء

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

المادة 05: الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف):/...../.....

(بالأرقام):/...../.....

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

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

التزامات المتعاقدين

الملحق رقم 01 3

المادة 07: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بمايلي:

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

المادة 08: التزامات المؤجر، يلتزم المؤجر بمايلي:

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

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

الملحق رقم 02

فسخ العقد

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

- 01 - عدم دفع://..... من الإيجار لمدة ثلاثة أشهر على الترتيب، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.
- 02 - عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.
- 03 - عدم تنفيذ المستأجر للإلتزامات الواردة في العقد.
- 04 - تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى و أحكام المادة:05 أعلاه..
- 05 - إهمال الملك الوقفي و عدم صيانتته و المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.
- 06 - عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة.
- 07 - في حالة وفاة المستأجر، يفسخ القند بقوة القانون، و يعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعية للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفييات ذلك.

المادة 11: للمستأجر حق المبادرة ف فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي، ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام.

المادة 12: عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المسيرة للأوقاف.

حرر بـ: المدية في:

توقيع المؤجر

توقيع المستأجر

فهرس المحتويات

بمسلة

كلمة شكر وتقدير

إهداء

مقدمة.....أ

الفصل الأول: استثمار أملاك الوقفية العقارية

- المبحث الأول: الإيجار كآلية تقليدية للاستثمار الأملاك الوقفية 07
- المطلب الأول: المقصود بعقد إيجار الوقف العام..... 07
- الفرع الأول: مدلول عقد الإيجار 08
- الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الوقف العام عن بعض العقود المشابهة..... 11
- المطلب الثاني: كيفية إبرام عقد الإيجار الوقف العام والآثار المترتبة عنه..... 14
- الفرع الأول: طرق إيجار الأملاك الوقفية 15
- الفرع الثاني: آثار عقد الإيجار للوقف العام..... 17
- المبحث الثاني: الطرق الخاصة لاستثمار الأملاك الوقفية 22
- المطلب الأول: استثمار أراضي الأملاك الوقفية الفلاحية والعاطلة 22
- الفرع الأول: عقد المزارعة وعقد المساقاة..... 22
- الفرع الثاني: استغلال الأراضي العاطلة عن طريق عقد الحكر 27
- المطلب الثاني: استغلال الأملاك الوقفية العمرانية 32
- الفرع الأول: الأملاك القابلة للبناء 32
- الفرع الثاني: طرق الاستغلال الأملاك الوقفية المعرضة للاندثار 38
- 41..... خلاصة الفصل

الفصل الثاني: استثمار الأملاك الوقفية المنقولة

- المبحث الأول: حكم وقف الأموال المنقولة 44

44.....	المطلب الأول: حكم وقف النقود
44.....	الفرع الأول: تعريف وخصائص الوقف النقدي
45.....	الفرع الثاني: حكم الوقف النقدي
46.....	الفرع الثالث: مزايا الوقف النقدي
47.....	المطلب الثاني: أدوات تجميع الوقف النقدي
47.....	الفرع الأول: الصناديق الوقفية
58.....	الفرع الثاني: الصكوك والأسهم
61.....	الفرع الثالث: القرض الحسن
64.....	المبحث الثاني: صور الصناديق الوقفية
64.....	المطلب الأول: الصناديق الوقفية في بعض الدول الإسلامية
64.....	الفرع الأول: الكويت
67.....	الفرع الثاني: الشارقة
68.....	الفرع الثالث: ماليزيا
68.....	المطلب الثاني: الصناديق الوقفية المقترحة في الجزائر
69.....	الفرع الأول: النموذج الوقفي الجامعي
71.....	الفرع الثاني: النموذج المقترح في المجال الصحي
72.....	خلاصة الفصل
74.....	خاتمة
79.....	قائمة المصادر والمراجع
90.....	الملاحق
	ملخص

ملخص:

من خلال هذه الدراسة المعنونة بـ"تفعيل الدور التنموي للأموال الوقفية، قمنا ببيان آليات استثمار الوقف العقاري والمنقول، فذكرت الأساليب التقليدية والمعاصرة منها وذلك بطرح الإشكال التالي: "فيما تتمثل الأبعاد التنموية للأموال الوقفية"، حيث تناولنا أهم الصور المستحدثة والمعاصرة لاستثمار الوقف، أما بالنسبة للتجربة الجزائرية، لازالت في حدود الطرق التقليدية ذات الطابع العقاري في ظل وجود مقترحات مستقبلية تواكب الواقع الحالي.

الكلمات المفتاحية: الوقف، الاستثمار، الصناديق الوقفية.

Abstract :

Through this study entitled "Activating the developmental role of endowment properties", we have clarified the investment mechanisms of real estate and movable endowments. Traditional and contemporary methods have been mentioned by presenting the following problem: "What are the developmental dimensions of endowment properties", where we dealt with the most important modern and contemporary images of endowment investment. As for the Algerian experience, it is still within the limits of the traditional methods of a real estate nature, in light of the existence of future proposals that keep pace with the current reality.

Keywords: endowment, investment, endowment funds.