جامعة ابن خلدون – تيارت–

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

طرق استغلال الأراضي الوقفية

من إعداد الطالبين:

– مرابط نبيلة امال

– طاس فادية

إشراف الأستاذ:

– د. جلجال محفوظ رضا

لجنة المناقشة:

الأعضاء	الرتبة	الصفة
– أ. حمر العين عبد القادر	أستاذ	رئيسا
– د. جلجال محفوظ رضا	أستاذ محاضر. "أ"	مشرفا ومقررا
– د/ . عابدي عبد الله	أستاذ محاضر. "أ"	عضوا مناقشا
– د/ . عياد خيرة	أستاذة محاضر. "أ"	عضوا مدعوا

السنة الجامعية: 2023 / 2024م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون – تيارت–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

فريق ميدان التكوين :

إذن بالإيـــــــداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ: .....جلجال محمد طرهنا.....

المشرف على المذكرة الموسومة بـ :.....طرق استغلال الأراضي الوقفية.....

من إعداد الطالب (01) : .....مرابيط نسيلة آمال.....

الطالب (02): .....طاسي فاديه.....

تخصص : .....القانون العقاري.....

امنح الإذن للطلبة بإيداع المذكرة على الأرضية الرقمية لاستكمال إجراءات المناقشة .

الأستاذ المشرف

شكر وتقدير

حمد لله رب العالمين حمدا يليق بعظمة جلاله وله الشكر يكافئ نعمه ويوافي مزيده .وأفضل الصلاة على سيد الاولين والآخرين وأمام المتقين سيدنا مُحَمَّد صلى الله عليه وسلم وعلى آله الطاهرين وصحبه أجمعين ومن تبعهم بإحسان ال يوم الدين

وبعد :

الا بشكر الله تدوم النعم وعليه فإننا نشكر الله واحمده سبحانه وتعالى على نعمه اذا بفضله وتوفيقه تمكننا من إتمام هذا العمل البسيط فالحمد لله رب العالمين

كما نتقدم بجميل الشكر والعرفان إلى الدكتور جلجل محفوظ رضا استاذنا وقدوتنا الذي علمنا التفاؤل واهدانا بالنصح والعون ولم يبخل علينا بوقته وجهده فلك منا خالص التقدير والاحترام والامتنان كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام لقبولهم مناقشة هذه المذكرة ولا يفوتنا في الاخير التقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان الي جميع أسرة قسم الحقوق من أساتذة واداريين وكل من ساهم من قريب اومن بعيد في عملية تكوين معارفنا والى جميع من دعمنا ولو بكلمة.

إهداء

اهدي هذا العمل إلى اعز من في الوجود الذي قال فيهما الحق "واحفظ لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا" والدايا العزيزان أطال الله في عمريهما، من علموني الصبر والاجتهاد ومنحوني العزيمة والقوة على مواصلة الدرب.

إلى من شاركتهم كل حياتي اخوتي عبد الباسط عبد المؤمن معتز هشام مصطفى حفظهم الله ووفقهم جميعا والكتاكيت عماد الدين ومُحَّمد والى كل من ساعدني من قريب أو بعيد والى كل من مدني بنصيحة او كلمة حفظهم الله ولهم كل الشكر والتقدير

إلى كل من نساه القلم وحفظه القلب.

مرابط نبيلة امال

إهداء

تبارك الذي أهدانا نعمة العقل و انار

سبيلنا بنور العلم و مهد لنا طريق النجاح

بكل تقدير و عرفان أهدي هذا العمل

المتواضع الى الوالدة الكريمة أطال الله في

عمرها و الى الإخوة و الأخوات و زوج و

كل العائلة و الأصدقاء و لكل من شجعنا و

لو بكلمة طيبة.

طاس فادية

مقدمة

يعتبر الوقف من المؤسسات التي لعبت دورا هاما في تاريخ الحضارة الاسلامية ، اذ أن المتأمل في تاريخ الأوقاف وما كانت تلعبه من أدوار في الحياة الاقتصادية للمجتمع و الدولة الإسلامية ، زيادة على دورها في الحياة الدينية والثقافية ، بحيث أنها تشكل ثروة هائلة و موروثا حضاريا متجددا لا يمكن الاستهانة به ، فهذا الكم الهائل من الأراضي و العقارات و المحلات التجارية و السكنية يمكن أن يشكل موردا أساسيا ذاتيا لتمويل الكثير من المشاريع الاقتصادية والقطاعات الخدماتية، لكن الوضعية التي وصلت اليها الأوقاف في الوقت الحاضر يدعو للضرورة احيائها والتفكير في كيفية الاستفادة منها في دعم التنمية الاقتصادية و الاجتماعية وذلك لا يأتي الا بالعمل على تعظيم ريعها واستغلالها واخراجها من حالة الركود وحيز العمل الخيري الى آفاق تكون فيها أكثر نفعا وخدمة لصالح العام.

وينقسم الوقف من حيث المال إلى وقف العقار وهو الوقف الذي يرد على عقار ثابت لا يحول ولا ينتقل كوقف الأراضي والمباني وهو الأصل في الوقف كما هو مقرر عند العلماء كونه يضمن صفة التأبيد كخاصية متلازمة للوقف، ووقف المنقول هذا النوع من الوقف ذهب جمهور الفقهاء إلى جواز وقف فيه كالأثاث والحيوان بالرغم من أن استغلاله يؤدي إلى استهلاكه؛

ونظرا لأهمية العقار الوقفي تدخلت مختلف التشريعات الإسلامية لوضع طرق لاستغلال الأراضي الوقفي على غرار المشرع الجزائر الذي وضع ترسانة من القوانين متعلقة بنشاط العقار الوقفي وكيفية استغلاله وتنميته.

حيث صدر القانون رقم 91 – 10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف والذي تم تعديله بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 وهذا التعديل جاء لوضح طرق استغلال العقار الوقفي.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي الوقفي صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ الذي يحدد كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ولقد طور المشرع من فكرة استغلال الأراضي الوقفية إلى استثماره وتنميته، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ 20 أوت 2018 الدي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

ولإدارة وتسيير جيد للوقف قام المشرع بإصدار مرسوم تنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 03 ماي 2021 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي .

ومن هنا تظهر أهمية استغلال الأراضي الوقفية من حيث الجانب النظري والجانب العملي، فمن الناحية النظرية معرفة طرق استغلال الأراضي الوقفية، حيث يوجد عدة عقود كعقد الإيجار وعقد الاستغلال وحتى بعض العقود المأخوذة من الفقه الإسلامي كعقد المزارعة وعقد المساقاة وهذا راجع إلى أن الوقف أوجدته الشريعة الإسلامية.

أما من الناحية العملية تظهر أهمية استغلال الأراضي الوقفية في استغلال هذا القطاع الثالث، والاستفادة من تجارب الدول الإسلامية الرائدة في مجال الوقف التي جعلت منه مورد اقتصادي مهم، أما في الجزائر وفي ظل وجود مساحات شاسعة موقوفة كان لابد من وجود آليات وطرق استغلال واستثمار الأراضي الوقفية.

إن أسباب اختيار الموضوع ترجع إلى دوافع موضوعية وأخرى ذاتية، فالموضوعية تظهر في معرفة الأطر القانونية لاستغلال الأراضي الوقفية وكيفية

إدارتها وخاصة في ظل صدور قوانين مستحدثة متعلقة بالأراضي الوقفية، وعدم الاعتماد على عقد واحد وهذا من أجل تنويع استغلال الأراضي الوقفية.

أما الأسباب الذاتية تتمثل في أن موضوع استغلال الأراضي الوقفية له علاقة بتخصصنا القانون العقاري.

إن العقارات ذات الطابع الفلاحي نص المشرع على إمكانية استغلالها عن طريق عدة عقود المزارعة أو المساقاة الحكر وعقد الإيجار.

أما الأملاك العقارية الوقفية المبنية فيتم استغلالها عن طريق عقد المرصد، بينما العقارات القابلة للبناء فيتم استغلالها عن طريق عقد المقاولة، أما العقارات الوقفية المعرضة للاندثار والخراب فيتم استغلالها عن عقد الترميم وعقد التعمير، أما العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق عقد الاستغلال.

بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية **كيف نظم المشرع الجزائري عقود استغلال واستثمار الأراضي الوقفية؟**

للإجابة على الإشكال السابق اعتمدنا على أكثر من منهج، فبالنسبة للمنهج التحليلي الذي اتبعناه من أجل تحليل النصوص القانونية المتعلقة باستغلال الأراضي الوقفية في الجزائر وكيفية إدارة هذا النوع من الوقف، وتم أيضا الاعتماد المنهج المقارن حيث الاستعانة بالفقه الإسلامي لمعرفة الأحكام المتعلقة بالوقف.

ومنه تم تقسيم الموضوع إلى فصلين؛ الفصل الأول تحت عنوان نظام الوقف في التشريع الجزائري والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث خصص لدراسة ماهية الوقف أما المبحث الثاني تناول كيفية إدارة الأملاك الوقفية في الجزائر.

أما الفصل الثاني جاء تحت عنوان الآليات استغلال العقارات الوقفية والذي تم تقسيمه إلى مبحثين الأول خصص لاستغلال الأراضي الوقفية، أما المبحث الثاني سيتم التطرق إلى استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية وهو ما يوضح توجه المشرع إلى تنمية العقارات الوقفية وجعلها ذات بعد اقتصادي.

وفي الأخير قمنا بوضع خاتمة تشمل ما توصلنا له من خلال بحثنا مع تقديم الاقتراحات.

الفصل الأول

تمهيد

يعد الوقف نظام قانوني متميز باعتباره أحد المعالم البارزة في الحضارة الاسلامية، ونظرا لفوائده الجمة وقدرته على التكييف مع جميع الظروف.

لقد اعتمدته المجتمعات الاسلامية قديما ولازال هذا النظام قائما وساري المفعول فهو ذو أساس ضامن لمواجهة التحديات التي يشهدها العصر الحالي من تطورات وتغيرات على جميع الأصعدة والمستويات بالدول الإسلامية عامة والدولة الجزائرية خاصة.

ومدار مفهوم الوقف يدور حول فلسفة وأسس وأنواع الوقف وتميزه عن المؤسسات والنظم القانونية الاخرى وطبيعته القانونية وعلى هذا الأمر تم تقسيم هذا الفصل كالآتي:

المبحث الأول: ماهية الوقف

المبحث الثاني: الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

المبحث الأول : ماهية الوقف

لمعرفة حقيقة الوقف لابد من التعرض لمعناه من الجانب اللغوي ثم الاصطلاحي في الفقه الاسلامي من خلال التعرض لأراء المذاهب المعرفة له، ومعناه الاصطلاحي في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم الوقف وخصائصه

في هذا المطلب نسلط الضوء على تعريف الوقف (الفرع الأول) ثم تمييزه عن باقي العقود والتبرعات (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف الوقف

لمعرفة حقيقة الوقف لابد من التعرض لمعناه من الجانب اللغوي، ثم معناه الإصطلاحي في الفقه الإسلامي من خلال التعرض لآراء المذاهب المعرفة له، واخيرا التعريف في التشريع الجزائري.

- **أولا: لغة**

لمصدر "وقف" في لغة العرب عدة معاني منها ما ورد في المعجم الوسيط "وقف" وقوفا، وقف علم من جلوس وسكن بعد المشي والوقف على الشيء عاينه في المسألة إرحاب فيها ووقف على الكلمة نطق بها مسكنة الآخر قاطعا لها عما بعدها، ووقف الحاج بعرفات شهد وقتها، ووقف فلان على ما عند فلان فهمه وتبيه، ووقف الماشي والجالس وقفا جعله يقف، يقال وقف الدابة ووقف فلان عن الشيء منعه عنه، ووقف فلان على الأمر أطلعه عليه، ووقف الأمر حضور فلان علق الحكم فيه بحضوره ووقف الدار ونحوها حبسها في

سبيل الله ويقال وقفها على فلان، وأوقف فلان الأمر الذي كان فيه أقلع عنه.[1]ثم اشتهر إطلاقه المصدر وإدارة اسم مفعول، نقول هذا العقار وقف موقوف ومن هنا جميع على أوقافه ولذا يقال وزارة الأوقاف[2].

- **ثانيا:اصطلاحا:**

عرفت المذاهب تباين كبير في وضع تعريف اصطلاحي للوقف، وهذا ما أدى الى اختلاف في التشريعات العربية والإسلامية .فهو يستعمل بكثره .في بلدان المشرق العربي . كما ان بعض الفقهاء يضيفون على .انها تعتبر من الالفاظ الصريحة .وهناك معان محتمله للوقف جاءت على سبيل الكتابة مثل تصدقت وابدت .لكن لابد من قرينه تفيد معنى الوقف حتى يعتقد بها لأنه لم يثبت لها هذه الالفاظ اعرف في الاستعمال ومثال ذلك القول تصدقت بالمال صدقه لا تباع وتوهب ولا تورث[3]، ومعنى الوقف شرعا هو تحبيس الاصل، وتسبيل المنفعة على برأوا قريه بحيث .يصرف ربعه الى جهة بر تقرب الى الله تعالى والمراد بالأصل ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه.[4]

---

[1]–مجموعة من المؤلفين، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، الإسكندرية مصر،2004، ص272

[2]–محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والاوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر الطبعة الرابعة، بيروت لبنان 1982 ، ص 303.

[3]–زهدي يكن الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت ،لبنان، 1388هجري،ص 7.

[4]–ابن منظور،لسان العرب،المجلد السادس من الطبعة 1، دار صادر،بيروت لبنان، 1997 ص 477.

ثالثا: تعريف الوقف في الفقه الإسلامي.

عرفت المذاهب الإسلامية اختلافا وتباين كبير في وضع تعريف اصطلاحي للوقف . مما ادى هذا التباين والاختلاف للتعريفات القانونية في التشريعات العربية والإسلامية التي تعدت هذا الفرع من العقود وقد وردت عده تعريفات بهذا الصدد من بينها:

1-**المالكية:** الموقف عند فقهاء المذهب المالكي المطبق شمال افريقيا. وبعض الدول الإسلامية او في بعض المناطق من دوله واحده مثل ما كان عليه الحال بالجزائر في العهد العثماني وفي الوقت الحاضر وهو اعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازم من بقائه في منكم اعطيه ولو تقديرا ويؤثر الملكية إطلاق كلمه الحبس على كلمه الوقت احيانا في عوض احكام الوقف واستعمال كلمه الحجز على الاوقاف في الغرب الاسلامي أكثر شيوعا من كلمه الاوقاف وقدوه للمالكية تعريفيه عديده للوقف نذكر منها تعريف الدردري جعل من فعات مملوك ولو بإجراء او غسلت المستحق بصيغه ما يراه المحبس مندوب او هو حبس العيني عن التصرفات. التملكية مع بقائها على ملك الواقف وتبرع اللازم برفعها على جهة من جهات البر، فمن خلال هذا التعريف يتضح لنا ان المالكية لا يخرجون العين الموقوفة عن ملك الواقف بل تبقى على الملكية لكنهم التصرف فيها .بي التصرفات الناقلة للملكية سواء بالعوض او بدون عوض ويلزمه بالتصدق بهم نفعتها ولا يجوز له الرجوع الشيخ الدكتور محمد ابو زهره الوقف على انه قطعه التصرف في رقبة العين الذي يتم الانتفاع بها وصرف الانتفاع لجهة الخير.

2-**الحنفية:** اختلف النظر في التعريف الفقهي للوقف في المذهب الحنفي بناء على اختلافهم في نظرتي. الشرع والاسقاط.

أ- **الرأي الأول:** نرى أن حقيقة الوقف تبرع للانتفاع دون التصرف بالعين تبرع على وجه الخصوص وقد تشعب الرأي ايضا وفق هذا الراي فمنهم من يرى ان الوقت فان ما هو تبرع لمن يحق لمن يحق للموقوف دون عينه كالعارية وبهذا قال ابو حنيفة ومنهم من يرى ان الوقف تبرع يتناول عين الموقوف ومنافعه كما في الهبه والصدقة وبهذا قال محمد صاحب ابي حنيفة.

ب- **الرأي الثاني:** نرى ان حقيقه الوقف اسقاط العتق لتبرا في الوقت ان ما يسقط بالوقف حقوق الملكية في الموقف لتكون ثمرات هي مكيه ومنافع الموقف عليه وبهذا قال ابو يوسف صاحب ابي حنيفة وسمرت اختلاف هذه النظرية ترجع الى اختلاف القول من حيث لزوم الوقف وعدمه وكذا من حيث الاختلاف في شرائط الوقف وعلى هذا التعريف الذي يتفق مع اتجاه المذهب رحمه الله وهو حبس العين على ملك الواقف والتصدق به منفعته وصرف منفعته على وجهه البر ومن هنا نقول انه لا يخرج العين وعليه فان التعريف الذي يتلاءم وراي الصحابيين هو حبس على حبس عين على حكم الله تعالى على وجه تعود من فعل على العباد وعلى حسب ذلك جاءت للوقف يقطع التصرف في العين الموقوفة ونقل ملكيه العين الموقوفة من ملك الواقف والموقوف. على الى الله تعالى وينتج عن هذا الاختلاف في القول بلزوم الوقف عل اختلاف في القول بلزوم الوقف على ان ابا حنيفة يقول صاحبه بلزوم الوقف وعدم جواز الرجوع فيلى ان ابا حنيفة يقول صاحبه بلزوم الوقف وعدم جواز الرجوع في أربع حالات:

- أن يقضي بلزومه انطلاقا من الراي الفقهي ان القضاء فصل مجتهدا فيه برفع الخلاف.
- ان يكون الوقف معلق على الموت.
- ان يقف الانسان الواقف في حياته وبعد مماته.

- وقف العقار مسجدا فهو لازم بالاتفاق بين ابي حنيفة وصاحبه.

الشافعية: يعرف المذهب الشافعي الوقف بانه حبس العين على حكم الله تعالى والتصدق بالمنفعة على جهة من جهات البر ابتداء وانتهاء[1] واصحاب هذا الراي يرون بان الوقف يخرج المال الموقوف على ملك واقفه بعد تمام الوقف ويمنعه من التصرف الموقوف ويجعل ثمراته الصدقة لازمه على الموقوف عليهم.

الحنابلة: لم يختلفوا في تعريف للوقف عن تعريف المالكية والشافعية الا في بعض الجزئيات الفقهية ولهذا عرفوه بانه «تعيين العين وتسبيل المنفعة" [2]

ومن خلال استعراضنا واستطلاعنا على تعريفات فقهيه توصلنا ان فقهاء الشريعة اختلفوا في صفه التأبيد بالنسبة للأملاك الوضعية وانطلاقا من ذلك يتأكد بان هناك حكمين للوقف وهما:[3]

- حبس العين عن التملك ومنع التصرف فيها بصفه مطلقه باعتباره حق مؤبد لا يجوز الرجوع فيه او بصفه مؤقته ينشا لمده معينه.
- صرف منفعة العين من المالك الاصلي الى جهة من جهات التي يبرزها لذلك فان الحبس يخضع لإرادة المحبس ولا يمكن ابطاله ما دام مؤسس على احكام الفقه الاسلامي ومن خلال الخلافات والصراعات بين الفقهاء على الوقف الذي يتصدق به على الفقراء ابتداء يضع الا بعد الموت ولم يصرح بكونه وقفا مؤبدا ولا حكم حاكم بصحه فان هذا لا يكون لازما عند ابي حنيفة ويكون للواقف بيعه وهيبته واذا

---

[1]– محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والاوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان 1984 ص 152.

[2]–ابن تمامة المغني، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان،1983، ص 185.

[3]–رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، 2004، ص 27.

مات يصير ميراث ومن خلال هذا التحرير المفيد لوقف المذاهب الفقهية من الوقف يتضح ان الوقف على مرفق عام او مصلحه وهو محل اتفاق لا يخالف في هذا احد من الفقهاء المسلمين وأيا كان ثمة خلاف فهو في بعض الفروع التي لا تؤثر قطعا في الاصل المشروعية والاختلاف في بعض الامور انما هو الاختلاف في الشكليات والاجراءات لا في اصل التشريع.

رابعا: موقف التشريع الجزائري:

عرف المشرع الجزائري الوقف في نص المادة 213 من قانون الأسرة بانه حبس المال من التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق وورد تعريفه لذلك في نص المادة 31 من قانون 90-23 المتضمن قانون التوجيه العقاري وذلك بنصها الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها ملكها بمحض ارادته التمتع بها فوريا او عند وفاه الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور[1] اما المادة ثلاثة من قانون الاوقاف 91-10 فقد عرف الوقف بانه حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر والخير وجعل من الوقف ذو طابع مؤسساتي ما دام انه يتمتع بالشخصية المعنوية المادة خمسه من قانون 91-10 شوال 1411 الموافق ل 27 ابريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم والتي عرفته كما يأتي الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق والمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر و الخير.

ومن خلال هذه المواد يتضح ان المشرع الجزائري افرع العين الموقوفة من ملكيه الواقف ولم ينقلها الى ملكيه الموقوف عليهم 17 من قانون 91-10 اختلفت التشريعات العربية وبعض الدول الإسلامية وتأثرت كلها بالمذاهب الفقهية الإسلامية وجاءت تعريفات الوقف مختلفة في الجزئيات وقرينه من بعضها في الكليات وبيان ذلك نذكر التعاريف الواردة

[1]-جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع في التشريع الجزائري، دار النهضة، الجزائر ، ص18

من المشرع السوداني والكويتي الهندي فالمشرع السوداني الذي عرف الوقف في المادة 320 من قانون الاحوال الشخصية للمسلمين عنده هو حبس المال عند ملك الله تعالى والتصدق بمنفعته في الحال وبالنسبة للمشرع الكويتي الذي عرف الوقف في مشروع قانون الوقف لسنه 1999بان الوقف هو حبس المال وتسبيل المنفعة وفقا لأحكام هذا القانون وعرف المشرع الهندي في المادة الثالثة من قانون الواقف الصادر عام 1995 بانه التخصيص المؤبد من قبل مسلم العين له او غير منقولة لغرض تعترف به الشريعة الإسلامية بر او تدين في التعريف الذي جاء في المادة 31 من قانون 90-25 جاء شاملا بمعنى التعريفات المذكورة غير انه جاء بعباره كان هذا التمتع فوريا او عند وفاه الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك وهذه العبارة مسرع الجزائري من العبارة التي وردت في تعريف ابي يوسف على ان الوقف حبس الخير في الحال او المال وبناء على تعريفات الذي ذكرناها يمكن الوصول والوقوف على تعريف الوقف على انه تخصيص مال معين يصرف ربعه على جهة معينه مع حبس العين عن التملك او ان يكون الوقف مؤبدا او مؤقتا احتراما لإرادة الواقف مع ابعاد كل شرط من الشروط المخالفة للشريعة الإسلامية.

الفرع الثاني : تمييز الوقف عن باقي العقود والتبرعات

:طبيعته الوقف نص المادة اربعه من قانون الاوقاف على ان الوقف عقد التزام بتبرع صادر عن اراده منفرده يتبين من خلال المادة ان الوقف كسائر الالتزامات العقدية التي يبرمها الانسان له اركان ماديه وركز شرعي كالأركان المادية هي وجود شخص واقف ومال بوقف وجهه قف عليها واما الركن الشرعي فهو تصرف من الارادة المنفردة غير انه يتشابه مع العديد من التصرفات التي تدخل في معافى التبرعات والتي اكدت عليها احكام الشريعة

الاسلامية[1] والقانون المدني الجزائري ومن بين هذه التبرعات الوصية والهبه لذلك سأحاول التمييز بينهم.

- **أولا: تمييز الوقف عن الوصية**
- **1: من حيث المصدر**

اذا كان كل من الوقف الوصية تصرفان بالارادة المنفردة يستلزم لقيامه ما توافر الاركان الاتية من رضا ومحل وسبب وشكليه في العقارات اضافه الى ذلك الوقف في مرض الموت وصية[2] الى ان هناك جمله من الفوارق .

- **2 :من حيث امكانيه الرجوع**

في الوصية اذا ما بقي الموصي بها حسب قرار المحكمة العليا رقم 54/727 المؤرخ في 1990/1/24 بخلاف الوقف الذي يشترط ذكره في العقد طبقا للمادة 15 من قانون الاوقاف "يجوز للوقف ان يتراجع عن بعض الشروط الواردة في عقد الوقف اذا اشترط لنفسه ذلك حين انعقاد الوقف المؤلف".

- **3 :من حيث الاثار القانونية**

الوقف ينتج كل اثاره القانونية بمجرد توافر اركان بخلاف الوصية التي ترتد الى ما بعد الموت[3] وفق تعريفها في نص المادة 184 من قانون الاسرة.

---

[1]– على أن الفقهاء قد اعتبرو شبها قويا في موضوع الوقف والوصية فقالوا أن أحكام الوقف تستغني من الوصايا وقالو أيضا كل واقعة في أوقاف ليس فيها نص فقهي في كتاب الوقف يغني فيها بحكم ما يشبهها في كتاب الوصايا الزرقا أحكام الأوقاف، ص 20 .

[2]–الشافعي أحمد محمود، الوصية والوقف في الفقه الاسلامي، دار الجامعية بيروت، لبنان، 2000، ص 135.

[3]–الشافعي أحمد محمود ، الوصية والوقف في الفقه الاسلامي، مرجع سابق، ص141.

- **4: من حيث المحل**

محل الوصية يجوز ان يكون مالا منقولا او عقارا بخلاف الوقف الذي محله عقارا وان كان جانب منه الفقه قضى بجواز وفق المنقول استثناء[1].

- **5 :من حيث المقدار:**

للواقف ان يجسر ما شاء من اموال بخلاف الوصية التي حددت بالثلث وما زاد عن الثلث يتوقف على اجازه الورثة[2] وهو ما اكدته المادة 185 من قانون الاسرة في نصها تكون الوصية في حدود ثلث التركة.

- **6: من حيث جواز التصرف في حق الانتفاع:**

للمنتفع في الوصية كامل الحرية في التصرف في الشيء الموصى به وذلك بعد وفاة الموصى، غير ان الامر يختلف عما هو في الوقف باعتبار ان هذا الاخير يعد من التصرفات التبرعية والتي لا تتعلق برقبة العين، وانما بحبس العين عن التملك فقط[3].

- **7: حيث الاعفاء من الرسوم :**

الوقف معفي من رسوم التسجيل والشهر العقاري بخلاف الوصية طبقا للمادة 44 من القانون الاوقاف "تعفى الاملاك الوقفية العامة من رسم السبل والفوائد والرسوم الاخرى لكونها من اعمال البر والخير".

---

[1]– الشافعي أحمد محمود ، المرجع السابق، ص147.

[2]– الشافعي أحمد محمود ،المرجع السابق، ص 148.

[3]– الشافعي أحمد محمود ،المرجع السابق، ص 152.

- **8 :من حيث القوه القانونية**

تستمد الوصية قوتها من الموصى والموصى له عكس الوقف الذي يتمتع بشخصيه المعنوية طبقا للمادة خمسه من قانون الاوقاف.

تمييز الوقف عن الهبه حيث المحل: تتشابه الهبه مع الوقف في حريه الواهب في الهبه ما اراد من املاك الموهوب له سواء كانت منقولة او عقارية كما انه يشترط في الواقف والموقوف ما يشترط في الواهب والموهوب طبقا للمادة 115 من قانون الاسرة غير انه يشترط في الوقف ان يكون معلوما ومحددا فاذا كان محل وقف مالا مشاعا وجب قسمته وهذا ما لا تجده في الهبه حيث يجوز هبه المال المشاع دون اي قيد او شرط طبقا للمادة 11 من قانون الاوقاف يكون الوقف عقارا او منقولا او منفعة ويجب ان يكون محل الوقف معلوما محددا ومشروعا ويصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة.

- **ثانيا: تمييز الوقف عن الهبة**

- **1 من حيث المحل:**

تتشابه الهبة مع الوقف في الحرية الواهب في الهبة ما أراد من أملاك الموهوب له سواء كانت منقولة أو عقارية[1] كما أنه يشترط في الواقف والموقوف ما يشترط في الواهب والموهوب طبقا للمادة 115 من قانون الأسرة غير أنه يشترط في الوقف أن يكون معلوما أو محددا فإذا كان محل الوقف مالا مشاعا وجب قسمته وهنا ما لا تجده في الهبة حيث يجوز هبة المال المشاع دون أي قيدا أو شرطا طبقا للمادة 11 من قانون الأوقاف "يكون الوقف عقار أو منقولا أو منفعة ويجب أن يكون محل الوقف معلوما محددا أو مشروعا ويصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة".

[1]–وهبة الزحيلي، الفقه الاسلمي وأدلته، ص 160,

- **2 من حيث انعقاد العقد:**

الهبة عقد يتم بتطابق الايجاب والقبول، بخلاف الوقف الذي ينعقد بالارادة المنفردة للواقف حيث القبول فيه هي الشرط النفاذ الوقت اذا كان خاصا اما اذا فلا يؤدي ذلك الى البطلان وانما يتحول الوقف الخام الى عام[1].

- **3 من حيث امكانيه الرجوع:**

اذا كانت القاعدة العامة لكلا من الوقف والهبة عدم جواز الرجوع الى ان الاستثناءات تختلف، اذ بالنسبة للوقف يجوز للواقف التراجع ما دام حيا بخلاف الهبة التي لا يجوز الرجوع فيها الا في حالة واحدة وهي حالة الهبة الابوية لابنائهما طبقا للمادة 211 من قانون الاسرة "للابوين حق الرجوع في الهبة لولدهما مهما كانت سنه...".

- **4 من حيث جواز التصرف:**

الموهوب له كامل الحرية في التصرف في الشيء الموهوب متى توافرت اركان الهبه بخلاف الوقف الذي يخول للموقوف عليه حق الانتفاع فقط[2] .

- **5 من حيث القوه القانونية:**

يستمد الوقف قوته من اراده الطرفين طبقا للمادة 05 من قانون الاوقاف. وتتحول الهبة في مرض الموت الى وصية في حيث لا وجود لهذا الحكم الصريح في الوقف طبقا للماد 204 من قانون الاسرة "الهبة في مرض الموت والامراض والحالات المخيفة تعتبر وصية". كما جاء في نص المادة 206 من قانون الاسرة انه "تنعقد الهبه بالايجاب والقبول وتتم الحيازة"، وبالتالي نلاحظ ان المشرع الجزائري كان صريح في اشتراط الايجاب والقبول وعليه

---

[1]–القرار في الذخيرة، تحقيق سعيد أعراب، دار الغرب الاسلامي، بيروت، لبنان، طبعة 1، 322/6/1994.

[2]– الترمذي: السنن مع شرحه تحفة الأحوذي، مؤسسة قرطبة، مصر، طبعة 2، 672/4.

يمكن القول ان انشاء عقد الهبة يختلف عن عقد الوقف لان القبول ركز من الهبة، اما الوقف فليس في ركن في صحته والصورة الواضحة عن الاختلاف بين الهبه والوقف من حيث اللزوم فمتى لزمت الهبة للموهوب التصرف فيها بجميع التصرفات الناقلة للملكية الا ان الاموال الموقوفة لا يجوز هبتها وهذا ما استقر عليه القضاء الجزائري.

الفرع الثالث: خصائص الوقف

إن الشريعة الإسلامية هي مصدر أساسي للوقف فإمه ينبغي تحديد خصائصه الشرعية لنتطرق بعدها الى خصائصها القانونية والتي سنحض لكل منها بفرع مستقل عن الآخر.

- **أولا: الخصائص الشرعية للوقف**

ان هناك الكثير من الخصائص الشرعية الاسلامية أبرزها ما يلي:

1-الوقف صدق جارية:

فالوقف من الناحية الشرعية هو صدقة جارية الى يوم القيامة ، هو مقصود الواقف لمن الوقف لقوله صلى الله عليه وسلم : "إذا مات ابن آدم انقطع عمله الا من ثلاث صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له"[1]. وهو من أبرز خصائص الوقف أن العين الموقوفة يبقى أثرها منتجة للحسنات لصالح الواقف حتى بعد وفاته، يقتضي أن يتميز الوقف بالديمومة والاستمرار ولا يتحقق هذا الا بالمحافظة عليه وصيانته وتنميته وذلك يصرف جزء من ربعه والمحافظة فذلك يصرف جزء من ربعه على وجوه البر والخير الذي حددها الواقف وجزء على صيانته، وتثميره وهذا حتى يحقق الوقف الأغراض التي أنشأت من أجلها وهذا استنادا للقاعدة الفقهية الشرعية التي تقول "ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب".

[1]– رواه الترمذي، شمس الدين السرخسي، كتاب المبسوط، ج 12، ط 2 ، دار المعرفة للطباعة والنشر

2-الوقف ذو طابع خيري:

نجد من خصائص الوقف أنه متنقل عمن أوقفه وعن ذريته وعن الحاكم فإذا أحبس أحدثا مالا أو عقارا في اطار الأوقاف العامة فإن ربعه سوف يعود على وجوه البر والخير لذا توجه الأملاك الموقوفة الى الجهة التي تستحق المنفعة كمساعدة الفقراء والمساكين والتكفل بالمرضى والمعوزين والتشجيع على نشر العلم بين المساجد والمؤسسات التعليمية والتربوية والتشجيع على العلم والتكفل بدفن الموتى وجميع سبل الخيرات وهذا ما أكدته المواد 06 و 06 مكرر 13 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل بالقانون 02-10.....لقوله تعالى "ليس البر أن تولو وجوهكم قبل المشرق والمغرب ولكن البر من آمن بالله واليوم الآخر والملائكة والنبيئين وآتى المال على وجه ذوي القربى واليتامى والمساكين وابن سبيل والسائلين.....أولئك هم المتقون"[1].

3-الوقف يؤديه كل مسلم:

ينفرد الوقف بخاصية أن كل مسلم بإمكانه يقف شيء مما أنعم الله عليه وهنا يعكس كرم الواقف وجوده وهذه في الدنيا وإقباله في فعل الخيرات عن طيب النفس تقربا من الله سبحانه وتعالى وهذا ليس كالزكاة لا يؤديها المسلم الا إذا كان لديه مالا وأبلغ النصاب.

4-الوقف لا يقف عند الحدود الإقليمية للبلد:

يمكن للواقف أن يقف ماله في أي بلد من البلدان أي أنها لا تنحصر في الحدود الاقليمية بل يتجاوزها الى أبعد من ذلك فالجزائريون كانوا ولا يزالو يوقفون العديد من أموالهم على الحرمين الشريفين (الأوقاف)، الحرمين الشريفين كانت عائداتها أثناء الحكم العثماني

[1]-سورة البقرة أية 177.

ترسل كل سنة مع وفود الحجيج الى الحرمين الشريفين، فدار الاسلام والوقف مثال لتجسيده هي الوحدة وهي واحدة من أعظم خصائصه[1].

5-اتساع وعاء الوقف:

ان المتتبع الوعاء الوقف يجده واسعا جدا فهو يشمل الوقف الأهلي الذي يوقفه المرء على نفسه وذريته كما يشمل الوقف الخيري الذي يوقف على جهات البر والاحسان كما توجد أوقاف تجمع بينهم كما يتسع الوقف ليشتمل جميع أنواع ومجالات الخير الدينية والدنيوية من المساجد ومكتبات ومدارس ومعاهد وجامعات ومستشفيات ومقابر ومؤسسات خيرية ومنازل وغيرها.

- **ثانيا :خصائص الوقف في القانون الجزائري**

بالرجوع الى القانون الاوقاف الجزائري والمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12/01/ 1998 المحدد لشروط اداره الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيه ذلك يتبين ان للوقف جمله من الخصائص وهي:

- **1الوقف عقد شرعي من نوع خاص**

لقد بين المشرع الجزائري الوقفة من العقود التبرعات فالواقف ينقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة (محل الوقف) الى الموقوفة عليهم دون مقابل وذلك برا او ابتغاء لوجه الله تعالى وهذا ابتغاء الوقف واشتراطات التي يضعوا اهل هذا الوقت وتقيد التبرع كذلك خروج الملك الوقفي من المتبرع. الواقف لما يزيل كل سلطاته على الشيء وهذا ما اكدته المادة 17 الفقرة الاولى من قانون الاوقاف: " اذا صح الوقف زال الحق ملكية الواقف... وزوال سلطات

[1]-زردوم صورية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة- الجزائر، 2003-2004 م، ص 10-11.

الواقف على الشيء الموقوف لا يعني بالضرورة انتقالها الى الموقوفة عليهم بل ان محل التبرع هو منفعة الشيء مع حبس رقبه المال وهذا يعتبر من نوع خاص بالمقارنة بعقود التبرع المفروضة في القواعد العامة ولقد نص المادة 04 من قانون 91-10 على ان الوقف عقد التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة[1] ومن خلال هذه المادة يتبين لنا ان الوقف هو تصرف تبرعي تطوعي تنتقل لموجبه منفعة المال من الواقف الى الموقوف عليه على وجه التبرع والتطوع الاختياري دون انتظار مقابل او عوض لان الهدف من الوقف هو التقرب من الله عز وجل.

- **2 الوقف حق عيني**

فالوقف لا يريد الا على حق الملكية بموجبه يكون للموقوف عليه حق الانتفاء بمحل الوقف بشرط احترام ارادة الواقف وهذا اما اكده المشرع الجزائري في قانون اوقاف رقم 91-10: ".... ويؤول حق الانتفاع الى الموقوف عليه في حدود احكام الوقف وشروطه"[2].

- **3الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية**

لقد تجاوب المشرع الجزائري مع النظم الحديثة باعتبار الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية وهذا ما جاء به قانون 91-10 في المادة 05 على ان الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهم الدولة على احترام الواقف وتنفيذها ونستخلص من هذه المادة ان الواقفة مستقل عن شخصيه وبالتالي فان المشرع يعترف بشخصيه المعنوية للوقف وهذا ما يمنحه الاستقلالية والذمة المالية تجعله بكل مستحقات التي لا تسقط بذور الهيئة القائمة عليه ولا بالتقادم وتأكيد منه على الاعتراف

[1]-خالد رامول، الاطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 51.

[2]-المادة 17 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991 م، المتعلق بالأوقاف.

للوقف بشخصيه المعنوية فقد نص المشرع الجزائري على ذلك في القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05:

"الاشخاص الاعتبارية

1-الدولة، الولاية، البلدية،

2-المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري،

3-الشركات المدنية والتجارية،

4-الجمعيات والمؤسسات،

6-الوقف كل مجموعة من الاشخاص او الاموال يمنحها القانون بالشخصية القانونية"[1].

- **4الوقف يتمتع بالحماية القانونية**

يمتلك الوقف العام اهمية ومكانة خاصه وذلك نظرا للطبيعة الدينية والتعبدية والتي تعمل مكانها مهمه في مجتمعنا الاسلامي على الاملاك العامة وهو ما يجعل المشارع الجزائري يليه اهميه خاصه من خلال الحماية بنصوص قانونيه فلقد نصت المادة 52 من التعديل الدستوري لسنه 1996 على انه "الاملاك الوقفية والاملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحميها القانون تخصيصا" وهي ماده تعبر تعتبر سقفا للحماية القانونية للاملاك الوقفية والترك المؤسس الدستوري امر التفصيل تلك الحماية للقواعد القانونية.

- **5. عدم اكتساب الوقف بالتقادم**

[1]-المادة 49 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007.

على غرار الاملاك العامة والاملاك الوطنية التي لا يجوز اكتسابها بالتقادم وهي نتيجة لكونه ليس تابع لاحد الشخصية المعنوية المستقلة عن الشخصية المنشئة ولان القول بالتقادم الوقف يتعارض مع خاص يه حبسه على وجه التأييد وقد اكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في العديد من قرارتها والتي جاء فيها القرار الصادر في 16 جويلية 1991 تحت الرقم 157310 والذي ايد الحكم محكمة بوسعادة: القاضي بإبطال عقد الصورة على عقار محبس لفائدة زاويه الهامل ببوسعادة ونسق قرار مجلس المسيلة بدون احاله والذي قام بإلغاء هذا الحكم من جديد برفض الدعوة لعدم التأسيس او لعل قرار مجلس قضاء المسيلة الذي يتضح انه اجازه اعمال عقد الشهرة على عقار محبس يرجع الى المرسوم في حد ذاته والذي لم يستثني الاملاك الوقفية من هذا الاجراء اعاده عقد الشهرة على غرار املاك الدولة التي ادمجته في وفاتورة الزراعية غير ان موقف المحكمة العليا لم يكن ثابتا في مساله حضرتك اي الغرفة العقارية في قرارها رقم 394216 المؤرخ في 2001/12/29 غير منشور والذي جاء به ما يلي "لكن حيث يتضح انه من الثابت ان الحبس ينقسم الى نوعين:

- الحبس الخيري العام ويأخذ حكم العقارات التي تخضع للمنفعة العامة التي لا يجوز التقادم المكسب فيها.
- الحبس الأهلي وهو خاضع للتقادم متى توفرت شروطه سواء في سقوط الحق بالتمسك بالبطلان تماشيا مع أحكام المادة 102 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري آمرا التقادم المكسب عملا بالمادة 828 من نفس القانون حفاظا على استقرار المعاملات وأن هذا منسجم مع ماهو متفق عليه في قواعد الشريعة بخصوص نوع الحبس الأهلي بعدم جواز سماع الدعوى إذا توافرت في المدعي عليه شروط التقادم[1].

[1]–حمدي بالشاعر، نفس المرجع السابق، ص 101.

- 6 الوقف غير خاضع للشفعة.

هو من الأمور التي تقيد الملك وليست عقدا ومعناها تملك العقار المبيع كله او بعضه خيرا على المشتري لما قام عليه من الثمن المتعارف وقد تناول المشرع الجزائري الشفعة في المواد من 794 الى المادة 807 من القانون المدني الجزائري ورغم ان المشاريع الجزائري لم ينص صراحة على عدم جواز اعمال اجراء الشفعة على الوقف لأن الشفعة لا تكون الا في عقد البيع المنصب على عقار في حين ان الوقف هو عقد تبرعي ويمكننا ان نستكشف ذلك من خلال استقرار احكام هذه المواد فان كان محل العقد البيع عقارا مخصصا لإنجاز محل للعبادة مثلا مسجد او تم تخصيص هذا العقار لصرف ريعه على محل العبادة معين فان الشمعة لا تجوز فيه ويكون محل الوقف اولى ان يمنع افده بالشفعة[1].

- 7 الوقف غير خاضع للحجز

القاعدة العامة المتعارف عليها في الحجوز انها لا تكون الا على الاملاك المدين، غير ان كما سبق تطرق اليه ان في الاثار القانونية المترتبة عن الوقف ان الاملاك تخرج من ذمة الواقف وبالتالي يصبح غير مالك لها، كما ان الحجوز تتطلب البيع بالمزاد العالمي للاستفاء قيم الدين منها وهذا ما يؤدي الى نقل ملكية الاملاك الوقفية المباعة الى طرف اخر متقدم في بيع المزاد، فإن هذه العملية تتناقض هي الاخرى وطبيعة الوقت باعتباره يتمتع بشخصيه المعنوية القائمة بذاتها[2].

---

[1]–زردوم صورية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2003–2004، ص 16.

[2]– خالد رامول، مرجع سابق، ص65.

وان كان المشرع الجزائري قد اورد في قانون الاوقاف يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائن في المنفعة فقط وفي الثمن الذي يعود اليه[1].

- **8 الوقف لا يرهن**

ان الغرض الاساسي من الرهن ضمير الحقوق الدائن المرتهنين في مواجهة المدين الراهن، فالوقف رغم انه يتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة الا انه لا يكون ضامنا للدين بل يجوز فقط للمستفيدين من ربع الوقف رهن حصصهم في حاله قبضها او في حاله كونها اصبحت قابله للقبض، فالوقف لا يكون محلا للرهن بنوعية الحيازي والرسمي.

- **9 عدم جواز التصرف في الوقف**

المبدأ العام هو عدم جواز التصرف في الوقف بأي نوع من انواع التصرفات الناقلة للملكية كالبيع، الهبه.... الى الخ.

تطبيق لما ورد في قانون الاوقاف لا يجوز التصرف في اصل الملك الحقيقي المنتفع به باي صفه من صفات التصرف سواء بالبيع او الهبه او التنازل او غيرها.

- **10 الوقف عقد معفى من رسوم التسجيل:**

يكون الوقف من عقود التبرع الموجهة لأعمال البر والإحسان وسعيا منه على تشجيع الناس على وقف أمواله فقد أعفى المشرع أصحاب هذه الوسيلة الخيرية من رسوم التسجيل ورسوم أخرى في المادة 44 من قانون 91-10 التي تنص على "تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب من الرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال البر

[1]-المادة 21 من قانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أفريل 1991م المتعلق بالأوقاف.

والخير"، وما يلاحظ على من المادة أن المشرع الجزائري جعل الاعفاء من الرسم حكرا على الوقف العام دون الوقف الخاص وكأن المشرع يقلل من أهميته[1].

ويفاضل بدلك بين الوقف العام والخاص رغم أن المال الموقوف يؤول في النهاية الى الجهة الخيرية المحددة في عقد الوقف وقد يفهم من ذلك أن المشرع ربما يتراجع عن الوقف الخاص.

- **11 الوقف عقد مؤبد:**

القاعدة العامة في الوقف هي الديمومة والاستمرار غير أن جانب من الفقه أجاز انقضائه، استثناء فكان هذا محل خلاف بين فقهاء المذاهب الاسلامية : فالمالكية يميزون على الوقف المؤبد وغير المؤبد فيجيزونا إنتهاءه إذا كان الوقف غير مؤبد (مؤقت) المدة المحددة له أو بانقراض الموقوف عليه أو الجهة الموقوف عليها، فإذا كانت غير محددة فإنه يعود الى بيت مال المسلمين أما إذا كان الوقف مؤبدا فإنه لا يجوز انتهاءه كالوقف على المساجد والفقراء والمعوزين والغمام مالك يمنع من بيع العقار الموقوف حتى ولو تخرب وكذلك منع بيع أنقاضه مستندا في هذا المنع إلى بقاء أحباس السلف من الصحابة وغيرهم[2]، من غير تصرف فيها وسد لذريعة الفساد حتى لا يتخذ جواز بيع المتخرب طريقا لبيع الأوقاف وهذا بإستثناء جواز بيعه لتوسيع مسجد أو طريق أو مقبرة لأن نفعها أهم من نفع الوقف.

[1]–بن مشرنن خير الدين، ادارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماجستير قانون ادارة محلية، جامعة ابي بن قايد تلمسان، 2011، ص 28.

[2]–بن مشرنن خير الدين، نفس المرجع السابق، ص29.

علما إذا كان الوقف مؤبدا فلا يجوز انتهاءه، والمشرع الجزائري لم ينص صراحة على انتهاء الوقف الا أنه يستشف بالرجوع الى قانون الأوقاف نفسه في المادة 22 التي ألغيت بموجب القانون رقم 02-10، كما نصت المادة 37 من نفس القانون على " تؤول الأموال العقارية والمنقولة والموقوفة على الجمعيات والمؤسسات الى السلطة المكلفة بالاوقاف العامة عند حل الجمعيات أو انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها اذ لم يعين الواقف الجهة التي يؤول اليها وقفه وذلك وفق اجراءات تحدد عن طريق التنظيم"[1]، ويتضح أن الوقف الذي ينفرض فيه العقد وكذا الوقف على المؤسسات الخيرية التي تم حلها وانتهت مدتها فإنه يؤول الى الجهة المكلفة بالاوقاف فهو يظل قائما لا ينتهي الا بالسنة اليها فقط لأن جوهره هو التأبيد وعلى غرار ذلك فإن الوقف الذي يتعرض للإندثار أو الضياع أو يفقد منفعته لا ينتهي يستبدل عينا وهذا طبقا لنص المادة 24 من قانون الأوقاف وعليه المشرع الجزائري لا يجيز انتهاء الوقف.

- 11 الوقف عقد الشكلي

الوقف على وغرار كل العقود التي تنصب على العقار اشترط القانون لصحتها افراغها في الشكل الرسمي وهذا التطبيق لنص المادة 324 مكرر1 من القانون المدني الجزائري والمادة 12 من القانون التوثيق والمادة 217 من قانون الأسرة الجزائر "وشرط الرسمية" اكده المشرع في القانون الاوقاف من خلال ماده 41 نصت على "يجب على الواقف ان يقيد وقفه بعقد لدى المواثق وان يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل التجاري الملزمة بتقديم الاثبات له وبذلك واحاله نسخه منه الى السلطة المكلفة بالأوقاف".

[1]- المادة 48 من القانون رقم 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف ، المرجع السابق، ص29.

- المطلب الثاني : أنواع الوقف ومشروعيته

لقد اخذ المشرع الجزائري تقسيم الوقف معيارا الجهة الموقوفة عليها فقسمه من حيث المستفيدين ومن حيث محله .

الفرع الأول: انواع الوقف

- **أولا من حيث المستفيدين:**

لقد اخذ المشرع الجزائري بها وتكلم عليها في المادة سته من قانون 91-10 التي نصت على الوقف نوعان عام وخاص

- **1 الوقف العام:**

الوقف العام كما عرف على انه حبس على جهات خيريه من انشائية ويهدف الى المساهمة في سبيل الخيرات وهو قسمان قسم يحدد فيه مصروف معين لربعه فلا يصح على غيره وجوه الخير الا اذا استنفذوا قسم فيه وجه الخير الذي اراده الواقف قسمه وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ربعه في نشر العلم وتشجيع تا فيه وفي سبيل الخيرات وهو ما يصرف فيه الربع ابتداء على جهة من جهات البر ولو كان ذلك لمده معينه يؤول الاستحقاق بعدها الى شخص او اشخاص معينين[1] وعرفه الدكتور محمد مصطفى الشلبي هو ما جعل ابتداء على جهة من جهات البر ولو لمده معينه بعدها على شخص او اشخاص معينين مثال ذلك ان يجعل الواقف ارضه وقفا ابتداء لمده 15 سنه ثم بعد ذلك على اشخاص معينين[2] كأولاده وعرفه الدكتور ناصر الدين سعيدوني "هو الوقف الذي يعود اساسا على المصلحة العامة

[1]-أحمد فراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية، بيروت، 1989، ص 309.

[2]-محمد مصطفى شلبي ، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة 4 الدار الجامعية ، بيروت، لبنان، ص320.

التي حبس من اجلها وهو يتكون من الاوقاف الاهلية التي انقرض عقب محبسيها"[1] وقد عرفت ايضا هو الذي يوقف في اول الامر على جهة ولو لمده معينه يكون بعدها وقف على شخص معين او اشخاص معينين كان يقف ارضه على مستشفى او مدرسه ثم من بعد ذلك على نفسه واولاده[2] وقد عرفته المادة سته من قانون 91-10 الوقف العام على انه على جهاد خيريه من وقت انشائه ويخصص ربعه للمساهمة في سبيل الخيرات وهو قسمان:

القسم الاول: يحدد فيه مصرف معين لربعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير الا اذا استنفذوا ويقصد بها ان يصرف ربع المال الموقوف الى الجهة التي حددها الواقف مع جواز صرف فائض هذا الربع الى جهات اخرى استثناء وهذا وفق اراده الواقف وشروط ترخيصه.

القسم الثاني: لا يعرف فيه وجه الخير الذي اراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ربعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات .لم يحدد الواقف في هذا النوع من الوقف الجهة التي يعود اليها ربع هذا الوقف ففي هذه الحالة يصرف ربع هذا الوقف في مختلف اوجه الخير وفي مقدمتها تشجيع البحث العلمي و المتتبع للاوقاف العامة في التشريع الجزائري يجده تحظى بالحماية القانونية ويتضح ذلك من خلال مادة 08 من قانون 91-10 التي تنص على ان "الاوقاف العامة مضمونة كما الاوقاف العامة هو مفهوم واسع".

---

[1]- نصر الدين سيعودني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1998، ص78.

[2]- وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الاسلامي، ط2، دار الفكر، دمشق ، ص 161.

- **2 الوقف الخاص:**

وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور او الاناث على اشخاص معينين وبعدها يؤول الى الجهة التي الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ومفاد هذا النوع ان يكون الوقف ابتداء ذري اي على ابناء واقف ذكور واناث ولم المشرع الجزائري اهميه للوقفة الخاص كما اولىها للوقف العام وهذا راجع لترك ادارته وتنظيمه لارادة الواقف وعرفه بدران ابو الحسين بدران هو ما جعل استحقاق الربع الواقف نفسه او لغيره من الاشخاص المعنيين على ذات او الوصف سواء كانوا من الاقارب او من غيرهم وعرفه الزهد يكون الوقف الامل بانه ما جعل استحقاقه الربع فيه ولا ثم لاولاده ثم لجهة بر تنقطع حسب اراده الواقف وعرفه الدكتور ناصر الدين سعيدوني الوقف الخاص هو الوقف الذي يحتفظ المحبس اوعقبه بالانتفاع به حيث لا يتحول طرفا منفعته على المصلحة التي حبس عليها اساسا لا يعد انقراض العقد او انقطاع نسل صاحب الحبس وان التعريف الذي جاء به زهدي يتفق مع التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري في قانون الاوقاف رقم 10 99قبل التعديل حيث نصت المادة 06 الفقرة الثانية على ان الوقف الخاص هو ما يحبسه الوقف به من الذكور والاناث او على اشخاص معينين وبعدها يؤول الى الجهة التي يعينها الوقت بعد انقطاع الموقوف عليهم.

- **3 الوقف المشترك:**

وهو ما خصصت منافعه الا وجهه خير مع في المعنى وان وقف على جهتين مختلفتين مثل ان يقفها على اولاده وعلى المساكين نصفين او ثلاث او كيف ما شاء وسواء جعل المال الموقوف على اولاده وعلى المساكين اخرى سواهم وقال البهوتي وان قال وقفته اي العبد او الدار او الكتاب ونحوه على اولادي وعلى المساكين فهو بين الجهتين نصفان يصرف لاولاده النصف والمساكين النصف لاقتضاء التسوية واما تقسيمه بالنظر الى محله فقد يكون عقارا وهي الدور والاراضي او منقولا نحو الثياب والحيوان والاث وغير ذلك

وبالنظر الى الزمن فقد يكون مؤقتا وبه قال المالكية وقد يكون مؤبدا ما يكون مشاعا لم كل غيري حتى يتسنى الاشخاص المشاركة في الوقف على حسب مقدورهم ورغباتهم.

- **ثانيا انواع الوقف من حيث محله:**

ان تقسيم الوقت باعتبار محلي فقد يكون محل وقف عقارا او منقولا او منفعة عامة وهذا ما حددته المادة 11 من قانون الاوقاف والشريعة الاسلامية تتبنى التقسيمين بالاضافة الى التقسيم الوقف بموجبه.

- **1 العقار:**

طبقا للمادة 683 من القانون المدني كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ووقف العقار متفق عليه بين جميع المذاهب الفقهية وسبب اتفاقهم يرجع الى كون محل وقف لا يجوز بيعه او رهنه ولا يكون محلا وبالنسبة للمشرع جزائري فقط نص في المادة11 من القانون الوقف على جواز وقف العقار وعليه فما دام العقار غير مختلف في وجهه فانني سواء اشاره بسيطة مضمونها ان مفهوم العقار في القوانين الوقفية اشمل الاراضي والبناءات وما في حكم ما بينما مفهوم العقار في الشريعة الاسلامية يخص الارض فقط اما البناء فيسمى المثقفات يقصد بها العقارات المبنية.

- **2 المنقول**

لم يجيز فقهاء الشافعية والحنابلة والحنفية وفق المنقول الا استثناء وحشروا ذلك في الحالات التالية :اذا كان المنقول ثابت للعقار ولا يمكن فعله عنه بدون كأبار المياه والممرات المؤدية له اذا كان المنقول مخصص للعقار والآلات الفلاحية اذا كان المنقول قد ورد بشأنه نص ويقصد بالنص هنا الحديث النبوي الشريف اذا كان العرف قد جرى على وقف المنقول

كالمصحف والسجادات ونحوها اما المالكية وبعض المتأخرين من الحنفية فانهم اجازوا المنقول من غير شروط.

- **3 وقف المنفعة:**

محل المنفعة قد يكون عقارا وقد يكون منقولا وقد يكون حقا وعند المالكية لا يجوز وقف المنفعة لحق الايجار والقانون الجزائري اخذ بها المذهب واجاز وفق المنفعة في المادة 11 من قانون الوقف وقد واسع الفقهاء المحدثين في مفهوم المنفعة وجعلوها تشمل الاسهم في الشركات وسندات المتعارضة اللاربوية وحقوق التأليف وبراءه الاختراع.

الفرع الثاني: مشروعية الوقف

ينتمي الوقف في الشريعة الإسلامية بشكل عام الى القرابات التي يتقرب بها الله عز وجل لنفعه المتنوع والمتعدد والمتعد خلق الله اكثرهم نفعا لعباده بل انه من احسن القربات[1] وقد ذهب جمهور العلماء الى جواز الوقف ومشروعيته الى ما روي عن التشريع انكاره الوقف قال الامام الترمذي رحمه الله على هذا اعتمد اهل العلم من اصحاب النبي صلى الله عليه وسلم[2] وغيرهم لا تعلم متقدمين منهم في ذلك اختلاف اجازه الوقف الارضي وغير ذلك وقد استدل ابن رشد لمشروعيته من السنه النبوية قائلا فالصحيح ما ذهب اليه مالك رحمه الله عز وجل اهل العلم من اجازه الحبس وقد حبس رسول الله صلى الله عليه وسلم وعمر بن الخطاب والعديد من الصحابة دورا وحوائط واستشار عمر بن الخطاب رسول الله عليه

[1]– القرافي، الذخيرة، تحقيق سعيد أعراب، دار الغرب الاسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة 1994/1، 322/6.

[2]– الترمذي ، السنن مع شرحه تحفة الاحوذي، مؤسسة قرطبة، مصر، طبعة 2، 672/4.

الصلاة والسلام في صدقته ...للسائل والمحروم وكتب عبد الله بن عمر بعده في صداقته للسائل والفقير فبينها عبد الله بن عمر[1] .

- **اولا من الكتاب :**

لقد ورد في القران الكريم لقد ورد في القران الكريم آيات كثيره الاحسان تتوجه الاحسان تتوجه الى اهل و الإسلامية نذكر منها على الحصر قوله تعالى منال البر حتى منال البر حتى تنفقوا مما تنفقوا من شيء تنفقوا من شيء فان الله به وقد جاء وقد جاء في صحيح البخاري انس بن مالك انس بن مالك رضي الله عنه طلحه اكثر الانصار طلحه اكثر الانصار بالمدينة مالا مين تخلي وكان اليه وهي الارض الطاهرة مستقبله المسجد عليه الصلاة والسلام يدخلها ويشرب من ماء فيها طيب قال انس فلما نزلت هذه الآية "**لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شيء فان الله به عليم**"[2] قام ابو طلحه الى رسول الله صلى الله عليه وسلم فقال يا رسول الله ان الله تبارك وتعالى يقول لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون وما تنفقوا من شيء فان الله به عليم وانا احب اموالي الي هذه وانها صدقه الله ارجو برها وذخرها عند الله وقفها يارس فقفها يا رسول الله حيث اراك الله قال رسول الله صلى الله عليه وسلم بعد ذلك مالا رابحا ذلك مال رابح وقد سمعت ما قال ما قلت واني ارى ان تجعلها في الاقربين قال ابو طلحه افعل يا رسول الله فقسمها ابو طلحه في اقاربه وبني عمه[3].

---

[1]– ابن رشد، المقدمات الممهدات، تحقيق سيد أحمد أعراب، دار احياء التراث الاسلامي، 417/2.

[2]– سورة آل عمران الاية 92.

[3]– صحيح البخاري،530/2 ، كتاب الزكاة، باب الزكاة على الأقارب.

- **ثانيا من السنة:**

تناولت السنه النبوية الشريفة الترغيب في اعمال البر والخير عموما والوقف وجه من وجوه البر وقد وردت احاديث كثيره تحث على فعل الخير منها على سبيل المثال:

ما رواه ابو هريره رضي الله عنه: ان النبي صلى الله عليه وسلم قال اذا مات ابن ادم انقطع عمله الا من ثلاث صدقه جاريه او علم ينتفع به او ولد صالح يدعو له"[1] ويفصل معنى الصدقة الجارية ما ورد في سنن ابن ماجه قوله صلى الله عليه وسلم ان مما يلحق المؤمن من عمله وحسناته بعد موته علما نشره او ولدا صالحا تركه او مصحفا ورفاه او مسجدا بناه او بيتا لابن سبيل بناه او بئرا اجراه او صدقه اخرجها من ماله في صحته وحياته تلحقه بعد موته او صدقة الجارية التي تتجدد منافعها عبر الزمن كسكنى الدار او ركوب الدابة وماء البئر".

ما روي عن عثمان بن عفان: رضي الله عنه قال قدم النبي صلى الله عليه وسلم المدينة بها يستأذن شربه غير بئر رومه فقال من يشتري بئر رومه فيجعل فيها مع دلاء المسلمين بخير له منها في الجنة قال عثمان فاشتريته من صلب مالي ومعنى الحديث ان عثمان اشترى البئر وجعلها وقف على المسلمين[2].

حديث وقف عمر بن الخطاب: قال وقد قال الحافظ بن حجر في هذا الحديث وحديث عمر رضي الله عنهما فيما رواه الامام البخاري وغيره اصاب ارضا من ارض خيبر فقال يا رسول الله أصبت مالا بخيبر لم اصب خيرا منه فما تامرني فقال: "ان شئت حبست اصلها وتصدقت بها غير انه لا يباع اصلها ولا يبتاع ولا يوهب ولا يورث قال ابن عمر فتصدق

---

[1]–صحيح مسلم، 1255/2 ،كتاب الوصية ، سنن أبي داوود 300/3.

[2]– صحيح البخاري، 198/3، كتاب الوصايا، باب إذا أوقف ارضا أو بئرا.

بها عمر على الاتباع ولا توهب ولا تورث في الفقراء وهذه القربى والرقاب والضعيف وابن السبيل ولا جناح على من ولاها بالمعروف ويطعم غير متمول"[1] ، و قد قال الحافظ ابن الحجر في هذا الحديث وحديث عمر هذا اصل في مشروعيه الوقف[2].

- **ثالثا الاجماع:**

قال ابن رشد سنة قائمه عمل بها رسول الله عليه الصلاة والسلام المسلمون بعده[3].

- **رابعا القياس:**

يتفق اهل العلم على ان الوقف مشروع قال الشربيني اتفق العلماء على ان بناء المساجد واخراج ارضها من الملكية واقفها اصلا في وقف الاصل وحبس الاصول والتصدق بثمرتها فيقاس عليه غيره[4].

- **خامسا عمل الصحابة:**

نقل ابن الجلاب ان الصحابة رضي الله عنهم عملوا بالوقف كعثمان والزبير وطلحه وعلي بن ابي طالب وعمر بن العاص وغيرهم[5] وفي المقابل رأى الجمهور رويه عن القاضي تشريع انه كان يرى الوقف باطلا غير جائز ويقول جاء محمد يبيع الحبس واجاب العلماء عن رايه انه حبس الإبل والغنم تحريما لها اذا ولدت بطون معدودة او تسببها نذرا فلا يؤكل و

---

[1]–صحيح البخاري، 70/2.

[2]–ابن حجر، فتح الباري، 402/5.

[3]– ابن رشد ، المقدمات الممهدات، تحقيق سيد أحمد أعراب، دار احياء التراث الاسلامي، 407/2.

4– الشربيني، مفتي المحتاج، 376/2، وما بعدها.

5–ابن جلاب، التفريغ، دار العرب، بيروت، لبنان، طبعة 1، 1987، 310/2.

تركب ويسمونها اسماء مختلفة وهي البعير والسائبة والوصيلة والحامي كوره في القران الكريم في قوله تعالى "**فمن جعل الله من بحيره ولا سائبه ولا وصيلة**"[1].

المبحث الثاني: الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

لأجل تطوير قطاع الاوقاف في الجزائر وخلق مجالات الاستثمار الجديدة لتنويع الاقتصاد الوطني تم استحداث هيكل جديد على المستوى المركزي وهو الديوان الوطني للأوقاف والزكاة هو من التنمية يلاحظ انه مخصص لتسيير نظام الوقف وشعيرة الزكاة.

المطلب الأول مفهوم الديوان الوطني للأوقاف الزكاة

تم استهداف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-79 المؤرخ في 3 /2021/05 الذي يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الاساسي2.

- **الفرع الاول : تعريف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة**

عرفه المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 21- 179[3] على ان الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما اضافت المادة ان الديوان يخضع الى قواعد المطبقة على الادارة في علاقته مع الدولة ويعتبر تاجرا والذي يمكن ملاحظة ان المادة عرفت وحددت الطبيعة

1-سورة المائدة الاية 103.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 3ماي 2021، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية العدد 35، 2021.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 21-179، السابق ذكره، ص 17

القانونية للديوان حيث انه ذو طبيعة صناعية وتجارية اما بالنسبة للطابع التجاري الذي يتمتع به تحدث عنه المشرع ووضعه في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 وهو ما سيتم التطرق اليه في الفرع الاتي وبالنسبة لمقر الديوان نصت عليه المادة 04 من ذات القانون: " يكون مقر الديوان في مدينة الجزائر"[1]، ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاوقاف[2] اي ان الديوان يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لكن يبقى هو الاخر تحتوي وصاية وزير الشؤون الدينية والاوقاف مثله مثل اللجنة الوطنية للأوقاف كما نصت الفقرة الاولى من المادة 05 من المرسوم التنفيذ 21-179 انه "يمكن الديوان يمكن ان يمكن للديوان ان ينشا فورا جهوية او ولاية بموجب او بناء على اقتراح من المدير العام للديوان".

اذا فإن إنشاء فروع سواء كانت جهوية اولائية تكون بناء على اقتراح من المدير العام للديوان لكن تجب موافقه وزير الشؤون الدينية والاوقاف على الاقتراح الذي يليه صدور القرار بالإنشاء وبالتالي فان المدير العام للديوان تقتصر صلاحياته هنا على الاقتراح فقط ويبقى الرفض او الموافقة للوزير الوصي وعن معيار اختيار الولاية لإنشاء الفرع فيها من فروع الديوان الوطني للأوقاف والزكاة التي تكون من خلال حوصلة العامة للأوقاف في هذه الولاية فإذا كانت كثيرة سيتم تحديد نسبة معينة لاحقا حسب.... يتم انشاء فرع ولائي للديوان الوطني للأوقاف الزكاة فيها، واذا كانت الولاية تحتوي على عدد قليل من الاوقاف فستكون هذه الولاية تابعة لفرع جهوي[3] وتجدر الإشارة الى انه بعد انشاء الفرع الخاص بالديوان في

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 21-179، السابق ذكره، ص 18

[2]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179، السابق ذكره، ص 18

[3]-مقابلة مع السيدة آسيا فرحاني، ملحق رئيسي للادارة ، مديرية الشؤون الدينية والاوقاف، تبسة، الجزائر، 16 نوفمبر 2021.

الولاية فإن مصلحة الارشاد والشعائر والاوقاف وهو قسم يتواجد على مستوى المديرية الشؤون الدينية والاوقاف، من ضمن المهام تسيير الاوقاف (هذا بناء على طلبهم)[1] اضافة الى الفروع الولائية والجهوية فإن المادة 03 أضافت انه يمكن عند الاقتضاء انشاء ملحقات في الخارج بالتنسيق مع وزاره الشؤون الخارجية، بعد مداولات مجلس الإدارة وموافقة الوزير الوصي[2]، ومن الملاحظات أن الملحقات ليست الزامية بل عند الضرورة وحين يقتضي الامر، يمكن قول ان الديوان غير مستقل في قراراته من ناحية انشاء فروع جهوية او ولائية او ملحقات خارج الوطن، وانما القرار النهائي والاعتماد الفعلي يكون بعد موافقه الوزير الوصي، وهذا يعتبر الدكتور سفيان مشيره ان هذا سبب الاستقلالية الديوان الممثل في مديره العام هذا الاخير كانت تتطلب فكره الاستقلالية الديوان هو غياب المبرر المقنع لجعل صلاحيات انشاء فروع الديوان وملحقاته تحت وصايه وسلطه الوزارة الوصية بدلا من الديوان نفسه"[3].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة:

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مقرها في مدينة الجزائر تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويمكن القول ان الديوان الوطني ليس مؤسسة خيرية ولا دينية بل يتمتع دائما بصفة التاجر في علاقته مع الغير على الرغم من الطابع الخيري للمؤسسة الوقف الديني والشعائر في المؤسسة الزكاة الامر الذي يثير تساؤلا مفصليا على

[1]–مقابلة مع السيدة نبية بعلي، وكيل الأوقاف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، تبسة، الجزائر ، 16 نوفمبر 2021.

[2]–المرسوم التنفيذي رقم 21–179، المرجع السابق ذكره، ص18.

[3]–سفيان شيسرة، حدود استقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة– قراءة تحليلة نقدية للمرسوم 21–179–، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2021، ص676.

مدى صحة اخضاع تسير شعيره الزكاة المؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري[1]، حيث تنص المادة 02 من المرسوم: " ينشا الديوان الوطني للأوقاف والزكاة ويدعى في صلب النص" الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يخضع الديوان الى قواعد المطبقة على الإدارة وعلاقته مع الدولة ويعتبر تاجرا في علاقته مع الغير، رغم ان المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا للمؤسسة العمومية الصناعية والتجارية الا انه ومن خلال القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية يمكن ان نعتبر المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري اكثر اسلوب خلقة لتجسيد اللامركزية في الدولة وقد جاء في نص المادة 44 من القانون 88-01 ان " المؤسسة العمومية التي تتمكن من تمويل اعبائها جزئيا او كليا عن طريق عائد البيع انتاج تجاري يحقق طبق التعريفة معدة مسبقا ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد وكذا عند الانتهاء حقوق وواجبات المستعملين اي انه حتى تصنف المؤسسة على انها عمومية صناعية وتجارية يتوجب ان تتوفر فيها ثلاثة معايير وهي: الانتاج التجاري والتسليم المسبق ودفتر الشروط العامة، ويطبق عليها القانون الخاص عند ابرام العقود مع اشخاص القانون الخاص في حين تخضع القواعد المطبقة على الادارة العامة في علاقتها مع الدولة.

[1]- سفيان شيسرة، المرجع نفسه، ص 673.

المطلب الثاني صلاحيات الديوان الوطني للاوقاف والزكاه

هو اداه في مجال تسيير الاملاك الوقفية واستغلالها وتنميتها واستثمارها[1] طبقا لإرادة الواقف والاحكام الشريعة الإسلامية والتشريع المعمول بهما[2].

ثم التطرق اولا لمهام الديوان الوطني للأوقاف والزكاة في مجال الاوقاف ثم الى صلاحيته.

الفرع الأول :مهام الديوان الوطني للأوقاف والزكاة

ذكرت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المذكورة المهام وقسمها وفقا على وفقا لعناوين مختلفة وهي:

1- الخدمة العمومية

تتمثل مهام الديوان الوطني للأوقاف والزكاة من جانب الخدمة استرجاع الاملاك الوطنية الوقفية المكثفة.

- السعي لدى ضابط عمومي مختص لتوثيقها بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا.
- حفظ الوثائق الخاصة بالأملاك الوقفية.
- انشاء بنك معطيات الاملاك الوقفية القابلة للاستثمار والتنمية.
- رقمنه البطاقية الوطنية للأملاك الوقفية العامة وتحسينها.

---

[1]- يقوم الديوان بجمع التي علاقة بأهدافه كما هي محددة بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 14-10 المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ج ر العدد 09 2014، المرسوم التنفيذي 18-213، المؤرخ في 20 أوت 2018 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع.

[2]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179، السابق الذكر

3- النشاط التجاري

تتمثل مهام الديوان الوطني لأوقاف والزكاة من جانب النشاط التجاري في:

- تأجير محلات الوقفية ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي.
- تأجير المحلات الوقفية ذات الاستعمال السكني بإنشاء سكنات وظيفية الالزامية.
- تأجير واستغلال محلات الوقفية الفلاحية متابعه المبالغ الايجار والاعباء المرتبطة بها واي ايراد ناتج عن الاستغلال الاملاك الوقفية.
- الاستثمار في المجالات التي تقل فيها نسبة المخاطرة هذا يعد القيام بدراسة جدول اقتصاديه المستهدفة.
- جمع كل المعطيات المتعلقة بتحسين قيمه الايجار والاموال الوقفية على مفهوم من بنوك المعطيات والمؤسسات المتخصصة وذلك وفقا للمعطيات السوق العقارية – احياء وتنميه الوقف النقدي–...
- القيام بأنشطة او الترقية العقارية للأوعية والعقارات الوقفية طبعا في حدو قواعد الادارة والتسيير.
- ممارسة كل نشاط وخدمة تجارية في إطار مهامه.
- صيانة وترميم الأملاك الوقفية التابعة للديوان.
- تنمية الأصول الوقفية ، عقارية كانت أو منقولة، ما لم تكن موقوفة للانتفاع بها مباشرة.
- متابعة عمليات تبادل الأملاك الوقفية التي يسيرها الديوان، وهذا بعد موافقة الوزير الوصي.
- متابعة المنازعات المتعلقة بالأوقاف المسيرة من قبل الديوان الوطني والتكفل بها.

4-الإسهام في بعث الحركة الوقفية وتشجيعها:

تتمثل مهام الديوان الوطني للأوقاف والزكاة في مجال الاسهام في بعث الحركة الوقفية وتشجيعها في :

- إنشاء الميراث والمؤسسات الوقفية الخيرية.
- الإسهام في بناء وتجهيز وصيانة المساجد والمدارس العقارية والزوايا في حدود الامكانات المتاحة.

5-النشاط الاعلامي:

تتمثل مهام الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة في مجال النشاط العلمي الذي يقدم الاوقاف فيه:

- اتخاذ كل التدابير التي تهدف الى تحسين المواطنين قفزه ترقية ارادة الخير في الامة.
- اصدار مجلات ووثائق اعلامية على الدعائم التي تبرز اهمي الاوقاف ودورها في المجتمع.
- تنظيم المقابلات والمؤتمرات والايام الدراسية والدورات التدريبية ذات الصلة بالأوقاف.
- الاسهام في تنشيط الحملات الاعلامية المتعلقة بالأوقاف بالتنسيق مع وزارة الشؤون دينية والاوقاف.

6-البحث العلمي

وتتمثل مهام الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة من هذا الجانب في :

- تشجيع وتدعيم الدراسات العلمية والأنشطة البحثية لاسيما تلك التي تندرج في اطار مهامه.

- المساهمة في احداث فرق البحث والبرامج العلمية ذات الصلة بالأوقاف طبقا للتنظيم المعمول به.
- المشاركة في حفظ التراث ثقافي الديني والوثائق الأرشيفية والمحفوظات ذات الصلة بنشاطه.

بعد ذكر هذه المهام يمكن ملاحظة ان نفس المهام تقريبا التي كانت موكلة الى الهيئات الإدارية السابقة مثل المديرية الاوقاف والزكاة والحج والعمرة ومديرياتها الفرعية، كما تتقارب مع مهام مديرية الاوقاف الدينية في مجال الاوقاف المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-361 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الشؤون الدينية والاوقاف وفي هذه النقطة يمكن التساؤل بعد انشاء الديوان ما مصير المديرية بفرعيها هل تستمر في مهامها الموكلة لها في مجال الاوقاف او تلتحق بالديوان.

- **الفرع الثاني :صلاحيه الديوان الوطني للأوقاف والزكاة**

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 على صلاحيات التي يتمتع بها الديوان وتسهل الاداء مهامه وهي كالتالي:

- ابرام كل اتفاق او اتفاقيه او عقد له صله بمهامه مع المؤسسات الوطنية.
- القيام بكل عمليه ماليه او تجاريه او عقاريه لتوسيع نشاطه.
- اللجوء الى الخبرة الوطنية او الدولية كما يمكن للديوان الاستعانة بكل شخصية او هيئة يمكن الاستفادة منها لتحقيق اهدافه.
- اخذ اسهم في مؤسسات وابرام كل عقد شراكة طبقا لتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- امكانية اقامة علاقات تعاون وتبادل خبرات مع المؤسسات والهيئات الاجنبية الممثلة وهذا بعد موافقة الوصاية.

- المشاركة في الملتقيات سواء كانت وطنية والتي تتناول موضوعات ذات صلة بمجال نشاطه[1].

المطلب الثالث: حدود سلطه الديوان في تنظيم هياكله وتسييرها

اوجب المشرع الجزائري تمرير نظام الداخلي الذي ينظم سعر الديوان الوطني للأوقاف والزكاة على الوزير الوصية حتى يبدي رايه وملاحظاته بخصوصه قبل ان يصدر قرار اعتماده[2] ولم يكتفي المشرع بذلك بل ذهب الى ان النظام الداخلي الخاص بالهيئة الشرعية التابعة للديوان، لا يمكن اعتماده هو الاخر الا بعد الموافقة الوزير[3] وهو ما اكد تبعية الديوان من الوزارة الوصية ويصور حجم السلطة التي تمتلك هذه الأخيرة على الديوان الوطني للأوقاف والزكاة فعلى الرغم من كون مساله اعداد نظام داخلي للديوان المسالة بغايه البساطة لا تستدعي لاستصدار قرار بخصوصي الى ان المشرع القائم على شؤون الديوان المدير العام الرجوع اليه ما يؤكد مره اخرى غياب اي استقلالية كان بالإمكان ان يتمتع بها الديوان.

كما يظهر من ناحيه اخرى استقلالية الديوان من خلال مجلس ادارة هذا الاخير الذي يرأسه وزير الشؤون الدينية والاوقاف او ممثل له[4] بدلا عن المدير العام للديوان الذي لم

---

[1]– المرسوم التنفيذي رقم 21–179، السابق الذكر، ص 19.

[2]–جاء في الفقرة الثانية من المادة 11 التي نصت على "يحدد التنظيم الداخلي للديوان بموجب مرسوم من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف.

[3]–المادة 33 نصت على " يتم المصادقة على النظام الداخلي للهيئة الشرعية من قبل أعضائها ويوافق عليه بموجب قرار من الوزير الوصي.

[4]–لا يمنع المرسوم 21–179 حسب الظاهر امكانية تعيين وزير الشؤون الدينية والأوقاف لمدير الديوان كممثل له لترأس أشغال مجلس الديوان في حال غيابه وحينها يمكن لمدير الديوان أن يحوز صفة رئيس مجلس ادارته.

تمنح له امانة المجلس والصفة الاستشارية[1] داخل اجتماعات رغم كونه اداريا، يعد اعلى سلطه في هرم الإدارة الديوان ولم يكلف المشرع الجزائري نفسه حتى عناء ادراج اسمه ضمن القائمة المشكلة لمجلس اداره الديوان[2] هذه القائمة التي تصادف ضمنها قطاعات يصعب الربط بينها وبين قطاع الاوقاف والزكاة، كوزارة الدفاع او وزاره السكن او حتى وزاره التجارة مثلا، وهو الاشكال الذي استطاعت بعض التجارب العربية تجنبه كالتجربة المغربية مثلا، حيث نصت المادة 05 من القانون الخاص بتنظيم سير المجلس الاعلى لمراقبة مالية الأوقاف العامة المغربي[3] وهو مجلس يشبه الديوان الوطني للأوقاف والزكاة عندنا في الجزائر مع بعض الفوارق على صلاحية رئيس المجلس في تولي الاشراف العام على سائر اجهزة المجلس وادارته واتخاذ جميع التدابير اللازمة للتنظيم اشغاله، فقدت الفقرة الثانية من المادة 05 على انه "يتوفر الرئيس من اجل ذلك على جميع السلطات في الصلاحيات اللازمة لإدارة شؤون المجلس وضمان حسن سيره".

الفرع الأول: التنظيم الاداري والهيكلي للديوان الوطني للاوقاف والزكاة.

يقف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة على ثلاثة هياكل أساسية بنشاط اليها مسؤولية تحقيق الرؤية المبتغاة من انشائه وهي المدير العام، مجلس الإدارة بالاضافة الى الهيئة الاستشارية والمتمثلة في الهيئة الشرعية.

---

[1]– المادة 14 نصت على " يحضر المدير العام الديوان في اجتماعات مجلس الادارة ..... استشاري ويتولى أمانته".

[2]–المادة 12 من المرسوم تنص على المشاركة أكثر من 17 قطاعا في مجلس ادارة الديوان.

[3]–الظهير الشريف رقم 139-11-1 المتضمن المصادقة على النظام الداخلي للمجلس الأعلى لمراقبة مالية الأوقاف العامة ، الصادر في رمضان 1432 الموافق ل9 أغسطس 2011 الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 5982، الصادر بتاريخ 29 سبتمبر 2011 ، ص4784..

لقد جاء التنظيم الجديد إستجابة للتغيرات والتوجيهات الجديدة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف في هذه المرحلة الاقتصادية والاجتماعية الحرجة والمتمثلة في تكثيف المساعي للبحث عن الأوقاف المفقودة واسترجاعها واحصاء كافة الأوقاف المتواجدة والعمل على استثمارها والمحافظة عليها، ان الاسهامات الأملاك الوقفية وهذا من خلال الزكاة يمكن أن تشكل حركية اقتصادية متنوعة واستثمارية، الى جانب خلق مناصب عمل ، وهو الهدف الرئيسي من انشاء الديوان الذي سيحظى بهياكل تنظيمي سيمكننه أداء مهامه بأريحية ادارية عكس ما ما كانت تعاني منه الادارة في تسيير قطاع الزكاة والأوقاف وذلك من خلال الهياكل الآتية :

1-التسيير:

يدير الديوان الوطني للأوقاف والزكاة مجلس ادارة ويسيره المدير العام، كما يزود بهيئة شرعية ويحدد التنظيم الداخلي للديوان بموجب قرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف[1].

1-1-مجلس الإدارة:

بتاريخ 06 جانفي 2022 قام وزير الشؤون الدينية والأوقاف السيد يوسف بالمهدي بتنصيب أعضاء مجلس إدارة الديوان، حيث وطبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 21-179 فإن وزير الشؤون الدينية والأوقاف هو من يقوم برئاسة الديوان كما يمكنه تعيين ممثل عنه ينوبه في هذه ويتكون مجلس الادارة من 21 عضوا وهم كالآتي : ممثل عن وزير الدفاع، ممثل عن وزير الشؤون الخارجية ، ممثل عن وزير المالية، ممثل عن الوزير المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي ، ممثل عن الوزير المكلف بالثقافة والفنون، ممثل

[1]-المادة 24 من المرسوم التنفيذي 21-179، المرجع السابق، ص 19.

عن الوزير المكلف بالرقمنة والاحصائيات، ممثل عن الوزير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية ، ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية، المكلف بالمؤسسات المصغرة، ممثل عن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، المدير المكلف بالأوقاف والزكاة يعينه وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ويحضر المدير العام للديوان في اجتماعات مجلس الادارة بصفة استشارية كما يتولى أمانته، ويمكن لمجلس الادارة أن يستعين بصفة مؤقتة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته أن يفيده في المسائل المدرجة في جدول أعماله ويكون الأعضاء الذي يمثلون الوزارات برتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، يتم تعيينهم بموجب قرار وزاري لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد أو الاستخلاف.

يجتمع مجلس الادارة اربع مرات في السنة في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه الذي يحدد جدول الاعمال بناء على اقتراح من المدير العام للديوان، ويمكن ان يجتمع عند الضرورة في دورة غير عادية بناء على استدعاءه من رئيسه، بينما لا تنجح مداولات مجلس الادارة الا بحضور ثلثي (3/2) من اعضائه على الاقل واذا لم يكتمل النصاب فانه يعاد استدعاء الاعضاء لاجتماع اخر خلال ثمانية ايام التي تلي تاريخ الاجتماع المؤجل، وتصح المداولات حينها مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين. وتتخذ قرارات مجلس الادارة بالاغلبية البسيطة لاصوات الاعضاء الحاضرين ويرجح صوت الرئيس في حال تساوي عدد الاصوات، ولا يوقع على المحاضر سوى الرئيس وكاتب الجلسة وترسل المحاضرة الى السلطة الوصية في اجل 15يوم من الاجماع للموافقة عليها كما تصح مداولات المجلس نافذة بعد ثلاثين يوم من ارسالها الا في حالة اعتراض صريح يبلغ في الآجال او ما تعلق بالأحكام المالية.

- **صلاحيات مجلس الادارة**

يتداول مجلس الادارة فيما يلي :

- كل المسائل المتعلقة بتنظيم الديوان وسيره.
- مشروع التنظيم الداخلي للديوان.
- مشروع النظام الداخلي للديوان .
- مشروع برنامج نشاطات الديوان والتقرير السنوي.
- مشروع الميزانية والحسابات المالية السنوية.
- مشاريع الصفقات والاتفاقات والعقود. مشاريع استبدال الأملاك الوقفية.
- إقتناء المباني واستئجارها. صيغ التمويل.
- إنشاء الفروع والملحقات .
- قبول الهبات والوصايا الوطنية والدولية.
- الاتفاقيات الجماعية للعمل بالديوان.
- تعيين محافظ الحسابات.
- دراسة المسائل التي لها أثر على أموال الديوان ومالها .
- دراسة واقتراح كل التدابير الرامية الى تحسين سير الديوان وأدائه.
- **المدير العام:**

بتاريخ 2021/11/25 أي بعد سنة من أشهر من إنشاء الديوان، تم تعيين السيد أمحمد بوزيان كأول مدير عام لديوان الوطني للأوقاف والزكاة وذلك طبقا لمقتضيات المرسوم التنفيذي 21-179 والذي يستوجب تعيين المدير العام بموجب مرسوم[1].

[1]-المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2021/11/28، المتضمن تعيين المدير العام لديوان الوطني للأوقاف والزكاة ، الجريدة الرسمية العدد 91 الصادرة بتاريخ 2021/12/3، ص 24. والمرسوم التنفيذي المؤرخ في 23 /2021/11، يتضمن انهاء مهام أمحمد بوزيان بصفته مديرا للأوقاف والزكاة والحج والعمرة ، الجريدة الرسمية العدد 91 الصادرة بتاريخ 6 /2021/12، ص25.

بناء على اقتراح الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاوقاف ويعتبر السيد احمد بوزيان من اطارات وزارة الشؤون الدينية وبذلك حقق وزير الشؤون الدينية الشروط المنصوص عليها في المادة 23من المرسوم التنفيذي والذي يقضي ان يكون المدير العام ذو مستوى جامعي وصاحب كفاءة مهنية ويساعده في اداء مهامه ووظائفه مديرون يعينون بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والاوقاف بعد موافقة مجلس الادارة[1] يكلفون بمتابعة نشاطي الاوقاف والزكاة ويعتبر للمادة 28من المرسوم التنفيذي فانه يقوم بالمهام الاتية:

- ينفذ القرارات مجلس الادارة الموافق عليها.
- يعد مشروع ميزانية الديوان ويلتزم بالنفقات ويامر بحذفها.
- يبرم كل الصفقات والاتفاقيات والعقود.
- يتصرف باسم الديوان ويمثله امام العدالة وفي جميع اعمال الحياة المدنية.
- يعين في مناصب العمل التي لم يعد برنامج نشاط الديوان ويسهر على تنفيذه بعد موافقة مجلس الادارة.
- يعرض حسابات الديوان في نهاية السنة على مجلس الادارة.
- يعد مشروع التقرير السنوي ويرسله الى السلطة الوصية بعد الموافقة عليه من طرف مجلس الادارة.
- **الهيئة الشرعية :**

يدعم الديوان بهيئة شرعية تتولى تقديم الاستشارة والمساعدة الفقهية للديوان وخصوصا في مدى مطابقة انشطة واعمال الديوان لاحكام الشريعة الاسلامية وضوابطها، وتتولى المصالح المعنية بالديوان امانة الهيئة الشرعية وتتكون الهيئة الشرعية بناء على المادة 30من المرسوم التنفيذي 21- 179 من:

[1]-المادة 26 من المرسوم التنفيذي 21-179، المرجع السابق، ص22.

- ممثل عن وزير الشؤن الدينية والاوقاف رئيسا للهيئة.
- ممثل واحد عن المجلس الاسلامي الاعلى.
- خمسة اعضاء من الكفاءة العلمية وزير الشؤون الدينية والاوقاف 03 اعضاء من امناء المجالس العلمية التابعة لمؤسسة المسجد، يعينهم وزير الشؤون الدينية والاوقاف.
- **مهام الهيئة الشرعية**

تكلف الهيئة الشرعية وفق للمادة 32 من ذات المرسوم التنفيذي بالمهام الاتية:

- اعداد نظامها الداخلي في اوا اجتماع يتم عقده ويتم الموافقة عليه بموجب قرار من الوزير الوصي بعد مصادقة اعضاء الهيئة الشرعية عليه.
- إداء الراي الشرعي فيما يخص مشاريع البرامج والانشطة المرسلة لها من قبل المدير العام للديوان.
- تقديم توصيات بخصوص برامج نشاط الديوان والتقارير الى المدير العام.
- المساعدة في اعداد الدراسات العلمية التي من شانها تطوير نشاطي الاوقاف والزكاة وترقيتها.
- **التنظيم الاداري للديوان الوطني للأوقاف الزكاة**

تعتبر العملية الإدارية المحور الاساسي في عملية تطوير الاداء العملي للمؤسسة الوقف حيث يتوافق ذلك على ايجاد هيكل اداري كفء بشقيه النظامي والبشري، يشكل اجهزة مرتبطة ببعضها البعض وتكون خاضعة لرقابة الدولة وعلى اعتبار ان الإدارة الوقف في فترة انتقالية ولا تزال تحت وصاية وزارة الشؤون دينية، تنص الفقرة 01 من المادة 11

من المرسوم التنفيذي 21-179 [1] على "يسير الديوان من قبل مجلس الإدارة، ويديره المدير العام ويزود بهيئة شرعية".

وعلى هذا يكون الديوان مسير من طرف مجلس الإدارة يرأسه وزير شؤون الدينية والاوقاف او ممثله وكما يعين له الوزير مديرا عاما لإدارته ويستعان فيه بهيئة شرعية لإبداء الرأي في التوجيهات الديوان وقراراته لذا فالديوان يتشكل من ثلاثة اعمده رئيسيه مجلس الإدارة لأخذ القرارات ومدير القرارات ومدير العام التنسيق والتسيير والتنفيذ وهيئة شرعية لإدلاء الاستشارات والراي والتوجيه.

- **التنظيم المالي للديوان**

يقصد بالتنظيم المالي للديوان تسهيل موارده، التي غالبا ما تكون مستقلة عن اموال الجهة الوصية التي له ذمة مالية خاصة به وهو ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم وتمسك العمليات المحاسبة للديوان في شكلها التجاري طبقا لقواعد القانون وحسب المادة 3 من دفتر الأعباء الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة و يتلقى الديوان المساهمات المالية من طرف الدولة كآلية تعود للديوان مقابل التكفل بتبيعات الخدمة العمومية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة ويتلقى الديوان المساهمات المالية من طرف الدولة كما يجب على الديوان حسب المادة خمسه من دفتر الشروط السابق الذكر ان يرسل الى السلطة الوصية قبل تاريخ 30 ابريل بكل سنه تقييما للمبالغ الواجب تخصيصها لفائدة قصده تغطيه الاشياء الحقيقية المترتبة عن تبيعات الخدمة العمومية التي يفرضها دفتر الاعمال الملحق بالمرسوم التجاري 21-179 كما تشتمل ميزانية الديوان على إيرادات ونفقات تفتح السنة المالية الفاتح جانفي وتقفل 31 ديسمبر من كل سنة حسب المادة 36

[1]-المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179، المرجع سابق .

من المرسوم 21-179، تشمل الإيرادات الرصيد الأولي لدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية بالإضافة الى إيرادات الأملاك الوقفية، مداخيل زكاة الأموال المحصلة لتوزيعها على مستحقيها، عائدات الأنشطة التجارية لديوان المساهمات المحتملة من الجامعات المحلية والهيئات والوصايا، الصدقات.

وحسب المادة 3 من دفتر الأعباء الذي يحدد تبعات الخدمة العمومية لديوان الوطني للأوقاف والزكاة يتلقى الديوان المساهمات المالية من طرف الدولة مقابل التكفل بتبعات الخدمة العمومية.

أما بخصوص النفقات وحسب المادة 37 من نفس المرسوم فإنها تشمل نفقات التسيير ونفقات التجهيز . يتولى الضمان مراقبة حسابات الديوان والمصادقة عليها من محافظ الحسابات أو أكثر . يتم تعيينهم طبقا للتنظيم المعمول به وحسب المادة 39 من المرسوم السالف الذكر يتم ضبط حسابات الأملاك الوقفية بشكل مستقل عن الحسابات الخاصة بالزكاة ، أما في ما يخص إعداد مشروع الميزانية والحسابات.

المالية السنوية فيتم عرضه على مجلس الادارة المصادقة عليه حيث تعرض الميزانية التقديرية للديوان على مجلس الإدارة ثم ترسل المداولة الخاصة بها الى وزارة الشؤون الدينية والأوقاف للمصادقة عليها. "المرسوم التنفيذي 21-179، 2021"[1].

وبما أن الوزارة الوصية على الديوان هي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف فإنه يقع على عاتق الديوان كل سنة مالية، أن ترسل الى الوزير الوصي تقييما للمبالغ التي يجب أن يخصص له من أجل تغطية الأعباء الحقيقية الناجمة عن تبعات الخدمة العمومية التي يقوم بها طبقا للمرسوم 21-179، كما يقوم المدير العام لديوان بإرسال الحصائل السنوية و

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 21-179، السالف الذكر

حسابات الناتج والتقرير السنوي عن النشاطات، مرفقة بتقرير محافظ أو محافظي الحسابات الى الجهة الوصية، وكذا الوزير المكلف بالمالية بعد الموافقة عليها من طرف مجلس الادارة.

حتى يؤدي الديوان الوطني للأوقاف والزكاة المهام الموكلة له يحتاج الى جملة من الإطارات العاملة والمصادر المالية المتنوعة، كما أن تأدية تلك المهام على أكمل وجه يتوقف بدرجة كبيرة جدا على حجم سلطة الديوان في تعيين الإطارات العاملة لديه، وكذا مصادر المالية المشكلة لميزانية الديوان، والتي ينبغي أن تكون ذات صلة مباشرة بكل من الأموال الوقفية وأموال الزكاة دون غيرها من المصادر الأقرب، مع ضرورة الفصل بين هذه الأخيرة ، أي الفصل بين أموال الوقف وأموال الوقف وأموال الزكاة.

يبرز ضعف إستقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة أكثر من خلال إستقراء، لإيرادات المشكلة لوعائه المالي ، حيث أورد المشرع الجزائري الى جانب كل من الرصيد الأولى، وإيرادات الأملاك الوقفية والهبات والوصايا والصدقات ما أسماه "مساهمات الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية "، وكذا المساهمات المحتملة من الجماعات المحلية والهيئات الوطنية وهو ما يمكن اعتبار خروج عن إختصاصات هياكل التسيير على ضوء المرسوم التنفيذي 21-179 خصوصية أموال الأوقاف والزكاة ، وبالخصوص الأمر الذي قد ينجر عنه التحتم مستقلا على دائرة الديوان بالمشاركة والإنفاق على نشاطات لا تدخل ضمن إختصاصاته ، وهذا وقد نص المشرع من الناحية الأخرى على جواب عرض الميزانية التقديرية لديوان على الوزارة الوصية بعد مداولة مجلس إدارة الديوان وهو ما يضمن كذلك في الاستقلالية المالية لديوان عموما[1].

[1]-سفيان شبيرة، حدود إستقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، المرجع السابق، ص 679-680.

الفرع الثاني: حدود سلطة الديوان في إعداد البرامج وتنفيذها.

نص عليها المشرع الجزائري من خلال المرسوم المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة على أن من ابرز المهام الموكلة لهذا الأخير إعداد البرامج المتعلقة بتسيير وتنمية وإستثمار الأملاك الوقفية، غير أن عملية إعداد مثل هذه البرامج التي هي في الأصل عملية تقنية وعملية في كثير الأحيان كان يفترض أن تكون بعيدة عن وصاية وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ، إلا أن المشرع نص بصريح العبارة على وجوب اعدادها بالتنسيق مع الوزارة الوصية وهو ما يمكن الوقوف عليه من خلال نص الفقرة الأولى من المادة 07 من المرسوم التي الذي جاء فيها: "إعداد البرامج المتعلقة بإستغلال الأملاك الوقفية وتنميتها واستثمارها بالتنسيق مع الوزارة الوصية"، ولهذا إشترط المشرع لتنشيط الديوان للحملات الإعلامية المتعلقة بالأوقاف والزكاة، المرور بالوزارة الوصية والتنسيق معها على الرغم من بساطة وسير مثل هذه النشاطات التي كان بالإمكان تأديتها والقيام بها بكل كفاءة

ولم تتوقف تبعية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة للوزارة الوصية عند مجرد اعداد البرامج وتنشيط الحملات الإعلامية والتوعوية وإنما امتدت الى التنفيذ والإنجاز ، إذا لا تعد أعمال الديوان نافذة الا بعد موافقة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف فمداولات المجلس مثلا لم يكتف الوزير الوصي يترأسها وتعين أعضاء المجلس القائم عليها وإنما اشترط ضرورة موافقة السلطة الوصية، على تعبير المشرع الجزائري.

- **الفرع الثالث: حدود استقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة على مستوى التعيين والمالية**

حتى يؤدي الديوان الوطني للأوقاف والزكاة المهام الموكلة له يحتاج الى جملة من الإطارات العاملة، والمصادر المالية المتنوعة، لكن تأدية تلك المهام على أكمل وجه يتوقف بدرجة كبيرة جدا على حجم سلطة الديوان في تعيين الإطارات العاملة لديه، وكذا صفاء

المصادر المالية المشكلة لميزانية الديوان، والتي ينبغي أن تكون ذات صلة مباشرة بكل من الأموال الوقفية والزكوية دون غيرها من المصادر الأخرى، مع ضرورة الفصل بين هذه الأخيرة، أي الفصل بين أموال الوقف وأموال الزكاة، وهو ما سأحاول شرحه في هذا المطلب.

أولا: حدود سلطة مدير الديوان في تعيين إطاراته

يقتضي سير الديوان الوطني للأوقاف والزكاة إجراء العديد من التعيينات على مستوى مختلف الهياكل المشكلة له، تعيينات يمكن للباحث المستقرئ لنصوص المرسوم 21-179 الواردة بخصوصها أن يقف بكل سهولة على الصلاحية الواسعة في التعيين التي منحت للوزير القائم على قطاع الشؤون الدينية والأوقاف داخل الديوان الوطني للأوقاف والزكاة، سعة تغيب معها استقلالية الديوان غيابا لافتا.

ولعل من جملة تلك التعيينات غير المبررة التي منحت للوزير على حساب مدير الديوان:

1-تعيين أعضاء مجلس إدارة الديوان[1].

2-تعيين المدراء المساعدين داخل الديوان.

3-تعيين الخبراء المتخصصين في مجال الأوقاف والزكاة الذين يحوزون صفة عضوية مجلس إدارة الديوان.

4-تعيين جل الأعضاء المشكلين للهيئة الشرعية التابعة للديوان[2].

---

[1]-نصت مادة 25 من المرسوم 21-179 : "يعين المدير العام بموجب مرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، ويجب أن يكون له مستوى جامعي وصاحب كفاءة مهنية".

[2]-زكريا بن يونس، الإصلاح الإداري لنظام الأوقاف في التشريع الجزائري دراسة مقارنة بالفقهة الإسلامي،رسالة دكتوراه، تخصص الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، 2014، ص256.

- ثانيا: حدود الاستقلالية المالية للديوان

يبرز ضعف استقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة أكثر من خلال استقراء الإيرادات المشكلة لوعائه المالي، حيث أور المشرع الجزائري الى جانب كل من الرصيد الأولي[1]، وايرادات الأملاك الوقفية والهبات والوصايا والصدقات ما أسماه بـ "مساهمات الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية"، وكذا " المساهمات المحتملة من الجماعات المحلية والهيئات الوطنية"، وهو ما يمكن اعتباره خروج عن خصوصية أموال الأوقاف، والزكاة بالخصوص، الأمر الذي قد ينجر عنه مطالبات مستقبلية للديوان بالمشاركة والانفاق على نشاطات لا تدخل ضمن اختصاصاته.

هذا وقد نص المشرع من ناحية أخرى على وجوب عرض الميزانية التقديرية للديوان على الوزارة الوصية بعد مداولة مجلس إدارة الديوان، وهو ما يطعن كذلك في الاستقلالية المالية للديوان عموما.

[1]- حتى الرصيد الأولي للديوان الوطني للأوقاف والزكاة يحدد بموجب قرار مشتركيين وزير الشؤون الدينية والأوقاف، ووزير المالية، وفق ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 21-176.

الفصل الثاني

تمهيد:

نظرا للطبيعة الخاصة بالصناديق الوقفية وباعتبارها أموال محمية لا يجوز المساس بها أو التلاعب بها، وفي هذا السياق أصدر المشرع الجزائري نص المادة 26 من قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 حدد فيه اساليب خاصة لاستغلال واستثمار وتطوير الأملاك الوقفية وماهية الا امتداد لسياسية الانفتاح الاقتصادي التي تنتهجها الجزائر حاليا على كافة المستويات، حيث تعد الأملاك الوقفية العامة من بين العقارات التي يرجع اليها للمساهمة في التنمية .

واعتمادا على القانون 91-10 السالف الذكر فإن الأملاك الوقفية تنتمي وتستمر وفقا لإرادة الواقف طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف، ونص أيضا على أنه يمكن أن يستثمر هذا النوع من العقارات عن طريق عقد المزارعة أو المساقاة مع عقد الحكر، ولقد نص أيضا المشرع على مسألة تأجير هذه الأملاك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحدد شروط وآليات إيجار الأراضي الوقفية، ويتم استغلال هذه الأملاك المبنية عن طريق عقد المرصد والأملاك القابلة للبناء فتنتهي وتستثمر عن طريق عقد المقاولة أو عقد المقايضة، كما تنتهي العقارات الوقفية المعرضة للإندثار عن طريق عقد الترميم والتعمير.

المبحث الاول : استغلال العقارات الوقفية طبقا للقانون 91-10

وضع المشرع الجزائري بناء على القوانين والأنظمة المتعلقة بالأوقات، مجموعة من الأليات التي يمكن من أجلها إستثمار وتنمية الأملاك الوقفية خاصة العقارية منها، ويتجلى ذلك من خلال النصوص الواردة في القانون . 91-10 المتعلق بالأوقاف والتي تجيز إستثمار اموال الوقف العقارية عن طريق الإيجار وذلك الأليات المنصوص عليها في القانون 01-07 في عقد المزارعة، عقد المساقاة . عقد الحكر وهذه بالنسبة لأراضي ذات طابع زراعي وعقد الترميم للعقارات القابلة للبناء وأيضا الأراضي المعرضة للإنتثار او الخراب.

المطلب الاول :إستغلال العقارات الوقفية عن طريق عقد الإيجار

وضع المشرع الجزائر من خلال القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف الإيجار كآلية لإستغلال وإستثمار وتنمية الأملاك الوقفية وهي أهم الطرق الشائعة المستخدمة للحصول على دخل من الأموال التي تم وقفها للخير وعليه سوف نحدد معناه للإيجار القانوني وطرق والأثار المترتبة عليه.

الفرع الاول مفهوم عقد الإيجار

نصت المادة 467 في الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري بقوله : الإيجار يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم[1] ونص المشرع الجزائري على إيجار الملك الوقفي من خلال المادة 42 من القانون 91-10 المؤرخ

[1]-المادة 467 عدلت بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13ماي 2007- ج ر 31، ص3.

في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف وهذا بقوله تؤجر الأملاك الوقفية وفق الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.[1]

وهذا يعني انه يتم تأجير عقارات الوقف وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية بصفة أخرى :والملاحظة في هذه المادة انها شاملة من حيث الممتلكات الوقفية ،سواء كانت مباني او ارض مجردة، او ارض زراعية، او مشجرة ، وهذا الشأن تناول المشروع الجزائري إيجار عقارات الوقف في الفصل الثالث من المرسوم 98-381المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 من المادة 20 إلى المادة 30 بإعتبار ان مبالغ الإيجار تعتبر من الموارد المهمة للوقف [2].

ويقصد بإيجار الملك الوقفي انه عملية تأخير العقارات والممتلكات التابعة للوقف، وهي عبارة عن ممتلكات تخصص دخلها لأغراض خيرية او إجتماعية ولا تجوز إستحدمها لأغراض تجارية او شخصية يتم تأجير الأملاك الوقفية للحصول على دخل في دعم وتمويل الأنشطة الخيرية التي تقدمها المؤسسة الوقفية،وعادة ماتستفيد الجهة الوقفية فقط من ربع الوقف وذلك بشكل غير مباشر، إذا تتولى مديرية الشؤون الدينية، مسؤولية إدارة أملاك الوقف مع الغير لصالح الوقف وهذا تنفيد لمادة 42 من قانون 91-10 سالفة الذكر[3].

1-المادة 42 من القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991.

[2]-صورية زردوم . الأليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري . رسالة ماجيستر – كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر ، 2009، ص119.

[3]غازي خديجة .النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري . أطروحة دكتوراه. كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019، ص 31.

الفرع الثاني طرق إيجار الأملاك الوقفية.

نصت المادة بين 23-25 من المرسوم التنفذي رقم 98-381 المؤرخ في 1ديسمبر 1998 الذييحدد شروط إدارة أملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها،أنه يتم تاجير أراضي الوقف وفق طريقتين إما عن طريق المزاد العلني او عن طريق التراضي.

-إيجار الملك الوقفي العقاري عن طريق المزاد العلني

يخضع إيجار عقار الوقف للمزاد العلني وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفذي رقم 14-70[1] وذلك تحت إشراف الهيئة المكلفة بالأوقاف وتجري المزايدة على اساس دفتر الشروط النموذجي الذي يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف حيث يتم الإعلان عن المزايدة في الصحف، او غيرها من وسائل الإعلان، قبل يوم العشرين في اليوم السابق لإجرائه حيث تحدد فيه التعيين الدقيق للعين الموقوفة محل الإيجار (المساحة، الطبيعية).

كما أن هناك قاعدة لتأجير عقارات الوقف وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 381/98 المذكور أعلاه، وهي طريقة المزايدة وذلك لإعطاء الحق لجميع الأفراد في إستأجار هذا النوع من العقارات دون محاباة، طرف على اخر [2] .

وتطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور أعلاه، تم تحديد الحد الأدنى لسعر الإيجار عند الإيجار المثالي،بعد إجراء الخبرة والمعاينة وأخذ رأي الجهات المختصة كالسلطة المختصة[3]، لكن هذه القاعدة ليست مطلقة ،فهي إستثناء من قاعدة جواز

---

[1]- المادة 14 من المرسوم التنفذي رقم 14-70.

[2]- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر

[3]- مصطفاوي عايدة ،مجاجي منصور ،شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار ،مجلة افاق علمية ،كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، جامعة المدية، 2019، المجلد11العدد2، ص.

تأجير عقار الوقف عند الضرورة .مقابل أربعة أخماس 5/4 الأجرة النموذجية : إذا كان العين المراد إستئجارها مثقلة بالديوان ،اولا رغبة فيه إلا بقيمة أقل من الإيجار النموذجي، لكن من الممكن العودة والإلتزام بالأخيرة كلما جاءت الفرصة في هذه الحالة يجب صياغة عقد الإيجار مرة أخرى[1] .

-إيجار الملك الوقفي العقاري عن طريق التراضي.

تعتبر هذه الطريقة استثناء من القاعدة العامة التي أجازها المشرع الجزائري في نص المادة 25 من المرسوم 381/98 التي نصت على أن يمكن تأجير الوقفي في حالة خاصة وهي الحالات التي يستعمل فيها عقار الوقف كدور لفائدة نشر العلم، وتشجيع البحث فيها، وإستخدمها لأغراض خيرية [2].

وتحتاج هذه الحالات إلى ترخيص من الوزير المسؤول عن الشؤون الدينية والأوقاف بعد إستطلاع الرأي بموافقة لجنة الأوقاف وذلك لإغلاق الباب أمام من يريد التلاعب بعقارات الوقف وتأجيرها عن طريق المحسوبية او المتنفذين[3] .

- الفرع الثالث: الآثار المترتبة على العقارات الوقفية

تطبيقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكورة أعلاه، فإنه بمجرد إكتمال أركان عقد الإيجار والمصادقة على شروطه ، يصبح المستأجر مدينا لعقار وقفي، على اعتبار أن هذا الأخير ليس مدين له مملوكا لأشخاص طبعيين أو إعتباريين بل تتمتع بالشخصية الإعتبارية وبالتالي المستأجر يلتزم بإرادة المتبرع والعمل على تنفيذها.

---

[1]- رمول خالد، النظام القانوني والتنظيم للأملاك الوقفية في الجزائر، ط3، دار هومه، الجزائر ، 2013، ص 128.

[2]-العربي بن مهيدي، رزق الله، إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكادمية للبحوث القانونية والسياسية ،العدد2، جامعة عمار ثليجي، الأغواط ،ص4

[3]- رمول خالد ، المرجع نفسه، ص129

- أولا: حقوق المؤجر وإلتزاماته

إن الحقوق والإلتزامات الناشئة عن تأجير أموال الوقف لم يرد ذكر بشكل محدد ضمن مواد المرسوم التنفيذي رقم 98-381 التي حددت شروط إدارة وحماية أموال الوقف وطرق ذلك ، مما يدفعنا إلى إستخلاص منها من القواعد العامة، المتعلقة بالعقارات ذات الطابع العمراني ، بينما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الخاص بتحديد شروط وضوابط تأجير أراضي الوقف المخصصة للزراعة ، قد حدد ذلك في كتاب الشروط الملحق به[1].

1-إلتزامات مؤجر الملك الوقفي:

هي الالتزامات التي تقع على عاتق مؤجر الوقف وتتمثل في :

-تسليم العقار الى المستأجر .

-تعهد المؤجر طوال مدة الإيجار بإبقائه صالح للإستعمال.

-الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة.

2-إلتزامات مستأجر الملك الوقفي:

الإلتزامات التي تقع على التاجر مقابل غنتفاعه بالعين المؤجرة بشكل عام وغيرها من إلتزامات عامة و إلتزامات خاصة:

أ- الإلتزامات العامة:

-إستعمال أموال الوقف بما يتجاوز ما أعد له.

-الإمتناع عن إجراء أي تغيير فيه.

-المحافظة على أملاك الوقف.

[1]-محده جلول، الملكية العقارية الوقفية، محاضرات في مقياس الملكية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد جمة لخضر بالوادي ، الجزائر، 2021، ص 64.

-دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه وإعادة الوقف الى المؤجر.

ب- الإلتزامات الخاصة

-تقديم طلب تجديد عقد إيجار الوقف خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته.

-الإلتزام بجميع الواجبات المترتبة على عقار الوقف للمؤجر لإستثناء دفع الضرائب والرسوم.

-دفع تكاليف توصيل فواتير الكهرباء والغاز والمياه والاستهلاك.

-عدم نقل القاعدة التجارية الى الآخرين.

-عدم اللجوء إلى التأجير من الباطن.

ج-إنقضاء عقد الإيجار:

ينتهي عقد الإيجار بإحدى الطرق التالية:

-ينتهي عقد إيجار الوقف بإنتهاء المدة المحددة له.

-ينتهي عقد إيجار الوقف للأسباب عامة قبل إنتهاء مدته.

-ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر.

- المطلب الثاني : إستغلال الأملاك الوقفية ذات الطابع الزراعي والبور

لقد حدد المشرع الجزائري أساليب استغلال واستثمار وتنمية الأراضي الزراعية والوقفية المشجرة لدافعين أساسين :

-العدد الهائل من الأراضي الزراعية .

-كون استغلال هذا النوع من الأراضي هو امتداد للأهمية الإقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي أسوة بالأراضي الزراعية التي أعتبر عدم

استثمارها عملا تعسفيا في استعمال الحق[1] تطبيقا لنص المواد 48 و49 من قانون الارشاد أو التوجيه العقاري[2]، وايضا تطبيقا لنص المادة 4. 26 مكرر من قانون رقم 01-97 المؤرخ في 22 ماي 2001 المذكور أعلاه[3]، وقد حدد المشرع الجزائري أساليب وامكانيات استغلال واستثمار وتنمية أملاك الوقف في أحد العقود التالية:

- **الفرع الأول: عقد المزارعة**

يعتبر عقد المزارعة من العقود التي تستخدمها املاك الوقف الزراعي.

- **أولا: تعريف عقد المزارعة**

هناك عدة تعريفات منها:

1-التعريف اللغوي:

ويقصد به تفاعل المحصول وهو البرهان او الحجية[4].

كلمة الزراعة تشير الى تفاعل المحاصيل، وهي عمل الفلاح في أرض غيره[5].

---

[1]-رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 132.

[2]- المادة 48 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه.

[3]- المادة 4. 26 مكرر 1 من القانون رقم 97-01 المؤرخ في 22 ماي 2001. "يمكن أن تستغل وتستثمر في الأملاك الوقفية اذا كانت أرضا زراعية أو شجر بأحد العقود الآتية:- عقد المزارعة: ويقصد به اعطاء و ابرام العقد -عقد المساقاة :ويقصد به اعطاء معين من ثمره."

4-رمول خالد ، المرجع السابق، ص133.

[5]- خير الدين موسى قنطاري، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية (الوقف)، دار رهران، الاردن، 2012، ص 201.

2-التعريف الاصطلاحي :

يقصد به شرعا عقد مشاركة مع عامل خارجي، وقد اختلف فقهاء الشريعة الاسلامية في مدى مشروعيته من عدمه، فمثلا عند أبي حنيفة .....لا يجوز الزراعة ويعتبرونها فاسدة، وفي السياق نفسه لم يأذن الامام الشافعي بالزراعة إلا للضرورة، بناء على موافقته للدورات والحجة الشافعية لعدم جواز قول النبي صلى الله عليه وسلم : "أنه نص على التواصل فيما بينهم". كما روى مسلم عن ثابت بن الضحاك أن رسول الله صلى الله عليه وسلم "من كانت له أرض فليزرعها ، ولا يكريها بثلث ولا بربع ، ولا بطعام مسمى }، و نهى عن الزراعة والسبب في ذلك أن اجرة الزراعة ما تنتجه الأرض، وهذا إما أن يكون معدوما لعدم وجوده وقت العقد، وإما أن يكون مجهولا لجهل مقدار ما يكون ينتج، ولا تجوز أن ينتج شيئا، ويعتبر الجهل وعدم وجود العقد فسخا لعقد الإيجار.

وأما رأي جمهور الفقهاء ابو حنيفة، وابي يوسف، ومالك وأحمد ، وداود الظاهري، فإنهم أجازو المزارعة بناء على أدلة السنة ، بحيث اعتمدوا على معاملة النبي صلى الله عليه وسلم، وقد قال صلى الله عليه وسلم لأهل خيبر في الشرك ما خرج من الثمر أو الزرع معتبرا ذلك عقد شراكة بين المال والعمل[1].

3-التعريف التشريعي:

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 1 من قانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 على أنه: "يقصد به إعطاء الأرض للمزارع الاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليهما عند ابرام العقد"[2].

---

[1]- رمول خالد، المرجع السابق، ص 133.

[2]- المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

-إن عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار في تمكين شخص من تأمين أرض شخص آخر والانتفاع بهما بقدر معلوم من انتاجهما وهو مثل الأجرة في عقد الإيجار .

وإستنتاجا لمفهوم أو تعريف عقد المزارعة نستنتج أنه يشمل عدة خصائص تحتويه وهي:

-أنهما إيجار عن طريق المشاركة في الاستغلال الأرض.

-أن لشخصية المزارع في العقد اعتبار خاصا.

-أن الأجرة هي حصة معينة من المحصول الذي تنتجه الأرض[1].

- ثانيا : إنتهاء عقد المزارعة

ينتهي عقد المزارعة عموما بإنتهاء المدة المتفق عليهما أو بإتفاق الطرفين (المؤجر والمزارع)، أو بفسخه لأحد الأسباب التي تؤدي الى انتهائه وفقا للقواعد العامة كما لوكان المستفيد من العقد انتهت الزراعة، ويؤدي عقد المزارعة الى تغيير طبيعة الأرض، أو التصرف فيهما بأي وجه يؤثر على ملكية الأرض الأصلية فيهما أو بتسليمها لمزارع آخر يقوم بزراعتها بدلا من الجهة المتفق عليها أو بإثبات اهماله لها[2].

1-رمول خالد، المرجع السابق، ص 134.

2- قنطاري خير الدين ، المرجع السابق، ص 139.

- الفرع الأول: عقد المساقاة

- أولا: تعريف عقد المساقاة:

يقصد بعقد المساقاة أنه اتفاق بين طرفين احدهما صاحب المال الذي يملك الأرض الزراعية الموجود بهما الشجر أو نخل، والطرف الآخر هو المزارع أو العامل الذي يسقي ويعتني بها ويقوم برعايتها ويأخذ منها أجر معلوما لهم مقابل آجرة[1].

إن عقد المساقاة جائز ومسموح شرعا والدليل في عمل الرسول صلى الله عليه وسلم وعمل خلفاء الراشدين من بعد[2] .

وقد أدرج المشرع الجزائري في مفهومه لعقد المساقاة في المنظومة التشريعية تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 1 من قانون 01-07 التي نصت على: "عقد المساقاة: يقصد به إعطاء الشجر للإستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"[3].

- ثانيا: شروط عقد المساقاة

يتطلب في عقد المساقاة عدة شروط تتمثل في:

1-إذا النخل أو الشجر معروفا عند إبرام العقد :

فلا يمكن تصور أن يكون هناك نصيب في شيء مجهول أو يحتمل وجوده في المستقبل تجنبا للخداع وهو محرم.

2-جواز المساقاة من حيث المبدأ:

---

[1]- قنطاري خير الدين ، المرجع السابق، ص 139.

[2]-خالد رمول، المرجع السابق، ص 136.

[3]-المادة 26 مكرر 1 ، المرجع السابق.

مثل أن يدفع رجل ارضا إلى آخر ليغرس نخلا أو شجرا ويسقيهما ويصلحهما حتى تثمر، على أن يدفع له الربع، أو ما يتفق عليه، بشرط أن يدفع الربع ويحدد المدة بثمارها ويأخذ العامل نصبه من الأرض والشجر معا.

3-يجب أن يكون نصيب العامل وصاحب الشجر معلوما:

قد يكون كالخمس 5/1 أو الربع 4/1، ويجب أن يقسم بين جميع الأشجار التي تنتجها الأرض ، بحيث لا تجوز أن يقتصر النصيب على نوع معين من الأشجار أو نوع معين ليس عن المؤكد هل يستثمر أم لا، مع العلم بذلك وهو أيضا خداع ، والخداع محرما شرعا.

4-على العامل أن يقوم بإصلاح النخيل أو الشجر:

أي يقوم بكل ما يلزم من عناية وسقي للنخيل أو الأشجار مع مراعاة ما جرت به العادة في المساقاة[1].

-إذا كان على الأرض المعطاة ضريبة:

وعلى العامل أن يؤديها وتخرج الزكاة نصابا بين العامل وصاحب الأرض، وذلك لأن الزكاة مرتبطة بالثمرة والضريبة مرتبطة بالأرض[2].

ثالثا: انقضاء عقد المساقاة

وينتهي عقد المساقاة بوجوب أسباب غير متوقعة تؤدي إلى فسخها أو إنهاء العقد المبرم بين الطرفين العامل وصاحب الأرض[3].

---

[1]-رمول خالد، المرجع السابق، ص 136-137.

2- خير الدين قنطازي، المرجع السابق، ص140 .

[3]-رمول خالد، المرجع السابق، ص 137.

الفرع الثالث: عقد الحكر

يعتبر عقد الحكر من العقود التي تستخدم للأراضي الوقفية الغير الصالحة للزراعة أي لم تعد تصلح لذلك سنتناول تعريفه وشروطه وكذا انقضاءه.

أولا: تعريف عقد الحكر

الحكر هو حق عيني يخول المحتكر الانتفاع بأرض الوقف بالبناء عليها أو بالزراعة أو لأي غرض آخر، مقابل أجر محدد والاحتكار هو حق مستمد من الملكية، حيث تكون ملكية الأرض المحتكرة للوقف، والانتفاع للمحتكر[1].

والاحتكار هو اعطاء الأرض الموقوفة لمن يسكنها أو يزرعها فتكون في ملكه الى الأبد مادام فيها بناء أو زرع، ويدفع عليها مبلغ معلوم الى صاحبها، الكيان الموقوف عليه، والذي يدفعه مستعمر الأرض كل عام، ويسمى بالاحتكار، وسيكون للمستفيد من عقد الاحتكار الحق في التصرف في المباني والأشجار[2].

كما أن المشرع الجزائري اعتمد هذا النوع من العقود واصدر حوله مجموعة من الأحكام، لخصتها المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 01-07 السالف الذكر، بحيث نصت على أنه "يمكن ان تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت ابرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة

[1]-رمول خالد، المرجع السابق، ص 138.

[2]-خير الدين قنطازي (2)، ص 141.

العقد ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق لـ 27 أفريل 1991 والمذكور أعلاه[1].

وبعد أن إعترف المشرع بالإحتكار، اقتضى هذا الاعتراف أن يخضع الاحتكار كسائر العقود للشروط الرسمية والتسجيل والتوثيق.

ثانيا: شروط الإحتكار

يجب تحديد مدة الاحتكار في العقد نفسه وإن كانت بعض التشريعات العربية تنص على أن الحد الأقصى لمدة الاحتكار هي ستين (60) سنة، واذا لم تحدد مدته اعتبر الاحتكار منتهيا لمدة سنتين، وهو ما حدده المشرع المصري في المادة 999 من القانون المدني[2].

- **التراضي**

يخضع التراضي للأحكام العامة :إلا أنه الركن الأساسي في عقد الحكر ،ويتطلب فيه الكتابة الرسمية مادام حقا حقيقيا وفقا لنص المادتين 324 مكرر1و793 من القانون المدني ،وليس له حجة على الغير إلا بطريق الإشهار تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم عدد76-63 المؤرخ في 1976-03-25 المتعلق بإنشاء السجل العقاري لما فيه من خطورة التصرف في الوقف لأنه ينشئ حقا عينيا على الوقف ،ولذلك يجب أن يكون مسجلا في سجل الوقف.

[1]- المادة 26 مكرر 2 من قانون رقم 01-07 سابق الذكر.

[2]-رمول خالد، المرجع السابق، ص 139.

- **محل العقد**

لا يجوز إلا على أرض الموقوفة غير صالحة وهذا ما أكده المشرع في نص المادة 26 مكرر 82.

- **الإيجار في عقد الحكر**

إستغلال الوقف الموقوف والإستفادة منه بتحصيل أجرة الوقف هو عرض الحكر ،ولا يجوز أن تقل الأجرة في احتكار الأراضي الموقوفة عن أجر المثل وقت الوقف ، ويجب الا يكون لما بشكل صريح[1].

- **ثالثا انقضاء عقد الحكر.**

ينتمي عقد الحكر بإنتهاء المدة المحددة، مالم يكن هناك متطلب اخر لإنهاء مدته وينتهي عقد الحكر أيضا بوفاة المحكتر قبل إقامة البناء او الغرس ، مالم يقرر الناظر أن مصلحة الوقف تبرر خلاف ذلك، وهي في هذه الحالة يجب توقيع العقد وجوبا لصالح الورثة الشرعين، للشخص المحتكر المتوفي[2] .

وينتهي بإصدار قرار إداري قائم على الوقف الخيري، كما ينتمي لأسباب القواعد العامة:

-كإتحاد الذمة،

-هلاك الارض المحكر ونزع ملكيتها ،

-عدم الإستعمال[3].

---

[1]– يوسف الزين شريفة، علياتي محمد، طرق إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري ،ص 6-7 .

[2]–شريفة يوسف الزين، علياتي محمد، المرجع السابق، ص8.

[3]– رمول خالد، المرجع السابق، ص 141.

- ثالثا انقضاء عقد الحكر.

ينتمي عقد الحكر بإنتهاء المدة المحددة، مالم يكن هناك متطلب اخر لإنهاء مدته وينتهي عقد الحكر أيضا بوفاة المحكتر قبل إقامة البناء او الغرس ، مالم يقرر الناظر أن مصلحة الوقف تبرر خلاف ذلك، وهي في هذه الحالة يجب توقيع العقد وجوبا لصالح الورثة الشرعين، للشخص المحتكر المتوفي[1] .

وينتهي بإصدار قرار إداري قائم على الوقف الخيري، كما ينتمي لأسباب القواعد العامة.

-كإتجاد الذمة

-هلاك الارض المحكر ونزع ملكيتها

-عدم الإستعمال[2]

- المطلب الثالث أليات إستغلال وإستثمار وتنمية الأراضي الوقفية المبنية

يدخل في فئة الأراضي المبنية الموقوفة كل أرض موقوفة تشغلها مجموعة من المباني في نطاق اختصاصها وتشتمل معداتها وأنشطتها حتى ولو كانت هذه القطعة من الأرض غير مجهزة بجميع المرافق او لم يتم بناؤها على الإطلاق، أو يحتوي على مساحات خضراء أو حدائق أو مجموعة من المباني .

كما يدخل في فئة الأراضي الموقوفة التي يمكن إعادة تعميرها كل قطعة أرض مخصصة للتعمير خلال فترات محددة بإستخدام أدوات التطوير والتعمير، وتطبيقا لنص

[1]-شريفة يوسف الزين، علياتي محمد، المرجع السابق، ص8.

[2]- رمول خالد، المرجع السابق، ص 141.

المادة 26مكرر 50-60 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، ويجوز إستغلال الأراضي الموقوفة وإستثمارها بإحدى الطرق التالية[1]

-الفرع الاول:عقد المرصد

- أولا: تعريف عقد المرصد

عرف الفقه الإسلامي عقد المرصد بأنه إتفاق بين إدارة الوقف والمستأجر على القيام بإصلاح وبناء الأرض، وتكون نفقات دين مخصص للوقف، وما يدفعه المستأجر ليكون ماله بإذنه للوصي في حالة عدم قدرة الوقف على ذلك لعدم وجود محصول في الوقف يمكن إعادة إعماره به، وثبت أن البناء ضروري له، فإن كان بيتا وجب عليه البناء عليها، ويحق للمستأجر التنازل عنه بالإتفاق المسبق حول مدة استهلاك قيمة الإستأجار[2].

يعرف عقد المرصد أنه أحد العقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف وهو دين ثابت لمستأجر عقار الوقف المرخص به من الوصي مع الإتفاق على العمارة اللازمة لذلك العقار.

ويعتبر عقد المرصد كذلك أنه نوعا خاصا من أنوع الإيجار لأنه يحتوي على عقدين في عقد واحد، العقد الاول يمثل دينا على الوقف، وهو ما يمثله ما يقدمه المؤجر لمبنى

[1]- رمول خالد ، المرجع السابق ،ص، 142 .

[2]- رزق الله العربي بن مهيدي،غزالي نصيرة ، إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، جامعة عمار ثليجي، الأغواط ، مجلة الاكادمية للبحوث القانونية والسياسية ،العدد2،ص،11

الوقف ، اما العقد الثاني فيقع عند إنتهاء المستأجر من البناء، فيؤجر له عقار الوقف حتى يستفيد منه عليه طوال فترة الإستهلاك كقيمة ذلك المبنى الإستثماري [1].

ولم يقم المشرع الجزائري بتعريف العقد المرصد لكن أن تشتغل وتستثمر وتنتهي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل إستغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه بإتفاق مسبق طيلة مدة إستهلاك قيمة الإستثمار ،مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظمية المعمول بها وأحكام المادتين 24و25 من القانون 91-10 المؤرخ في 12شوال عام 1411الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه .

ونستخلص أن عقد المرصد لا يعطي لصاحبه الحق شخصيا وهو حق الدائن، اختلافا لعقد حكر يعطي لصاحبه حق عينيا[2].

-ثانيا: شروط عقد المرصد .

لا يقوم عقد المرصد إلا بتوفر شروط وهي كالتالي :

- لايوجد أموال يتم الحصول عليها من الوقف:

إذا كان هناك أموال يتم الحصول عليها من الوقف، فلا يمكن تأجيرها عن طريق المرصد، وهذا يجب ان يثبت من قبل ولاية الوقف في تأجيره عن طريق المرصد[3].

---

[1]– بن قوية سامية، النظام القانوني لإستثمار وإستغلال وتنمية الأملاك الوقفية، جامعة الجزائر 1، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والافق السياسية، ص 10.

[2]بن قوية سامية، المرجع السابق ، ص11

[3]–زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة والنشر ،بدون سنة نشر، طبعة 1،ص179.

- **عدم رغبة الناس في استأجار الوقف لمدة طويلة :**

إذا كان الناس لا يريدون إستأجار الوقف لمدة طويلة مقابل أجرة سلفة تنفق على تعميره، بل هناك من يستأجره مقابل أجرة على بنائه وترميمه على أن يكون المتفق عليه دينا مرصدا المخصص لملكية الوقف [1].

- الفرع الثاني: عقد المقايضة وعقد المقاولة

- أولا: عقد المقايضة

عقد المقايضة هو نوع من أنواع عقود المعاوضة غايته إستفادة كل طرق من التعويض مقابل ما يسلمه للطرف الأخر

- 1: تعريف عقد المقايضة .

المشرع الجزائري على مفهوم المقايضة من خلال نص المادة 26مكرر من القانون 01-07 سابق الذكر والتي نصت على : عقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه إستبدال جزء من الأرض مع مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه[2]

وتطبيقا لنص المادة 58 من القانون المدني الجزائري التي نصت على : العقد يعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما [3].

ومن الممكن إستغلال وإستثمار وتطوير عقارات الوقف من خلال عقد المبادلة حيث يتم مبادلة جزء من البناء بجزء من الأرض، ولكن في جميع الأحوال وكما ذكرنا سابقا يجب

---

[1]بن قوية سامية، المرجع السابق، ص10.

[2]- المادة 26 مكرر 6 من القانون 01-07، سابق الذكر.

[3]-المادة 58 من ق م ، ج

مراعاة هذا التبادل بالتراضي بين الطرفين، الواهب (الواقف) والملتقي (الموقوف عليه) في اطار أحكام الشريعة الإسلامية[1].

- 2 :حالات تعويض او إستبدال في عقد المقايضة

نجد أن المشرع الجزائري كان صارما إلى حد ما في مسألة الإحلال ، حيث اشترط ضرورة مراعاة أحكام المادة 24 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، والتي نصت على أنه كان لايجوز إستبدال الوقف أو إستبداله بعقار اخر إلا في الحالات التالية[2].

-حالة تعرضه للضياع أو الخراب .

-حالة فقدان المنفعة من عقار الوقف وعدم القدرة على إصلاحه .

-حالة الضرورة العامة ،كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود التي تسمح بها الشريعة الإسلامية .

-شرط عدم المنفعة في المال الموقوف، وعدم تقديمه أي منفعة مطلقة ، بشرط إستبداله بما يشهد أو أفضل منه[3].

- ثانيا: عقد المقاولة .

عقد المقاولة أو مايسمى بالإستصناع هو أحد العقود الأساسية لدى الوقف، يحمل إلتزامات ومسؤولية لجمعه او إبرامه .

---

[1]- رمول خالد ، المرجع السابق ، ص143 .

[2]- رمول خالد ، المرجع السابق ، ص144 .

[3]- خير الدين فنطاري، المرجع السابق ، ص 147.

1- تعريف عقد المقاولة الإستصناع

الإستصناع هو أن يطلب من شخص أخر أن يصنع شيئا لنفسه على أن تكون المواد من الشركة المصنعة مقابل ثمن معين[1] .

وقد نص المشرع الجزائري على المقاولة في تعريفها من خلال نص المادة 549 من القانون المدني على أن المقاولة عقد ينتهي بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الأخر[2].

وعرف هذا الاخير في قانون الأوقاف من خلال نص المادة 26[3] مكرر من القانون 01-07 سابق الذكر أن يمكن أن تستغل وتستثمر وتنتهي الأملاك الوقفية حسب ما يأتي: بعقد المقاولة سواء كان الثمن حاضرا كليا أو مجزءا في إطار أحكام المادة 549 من الأمر رقك 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، وعليه فإن المادة تتفق مع المادة 549 من القانون المدني التي حددت عقد المقاولة ،بحيث يكون الثمن موجودا كليا أو جزئيا حسب الإتفاق ، وإذا كان إختلاف في السعر أو إغفال في تحديد الأجر، وجب الرجوع في تحديده الى قيمة العمل ونفقات المقاول، كما يحق للتابع للوقف ، أو الإدارة المسؤولة عن رعاية الوقف ، بدلا من عقد وأن ينسحب من العقد ووقف التنفيذ على أن يتم تعويض المقاول عن جميع النفقات التي تتحملها[4].

---

[1]- بن قوية سامية ،المرجع السابق ، ص12

[2]-المادة 549 من القانون المدني المعدل والمتمم

[3]- المادة 26 مكرر من القانون 01-07 سابق الذكر.

[4]- خيرالدين فنطاري، المرجع السابق ، ص146.

2- إنقضاء عقد المقاولة .

وينقضي عقد المقاولة لأسباب التالية:

-بوفاة المقاول، وفي هذه الحالة يلتزم المكلف بالوقف بدفع قيمة الأعمال المكتملة والمبالغ التي انفقت على تنفيذ مالم يتم ، وذلك بنسبة المنفعة التي تعود عليه ويترتب عليها من هذه الأعمال والنفقات[1].

-فسخ العقد من طرف صاحب العمل

-انهاء العقد عندما يثبت أن المقاول يتصرف بشكل معيب أو يخالف شروط العقد

-إنهاء العقد إذا كان من المستحيل تصحيح أي خلل في طريقة التنفيذ[2].

- الفرع الثالث: عقد الترميم و التعمير

- أولا: تعريف عقد الترميم

الترميم هو إعادة إصلاح ماتم تدميره وتصدعه في المبنى القديم وفق عمليات بناء وترميم وتقنيات محددة يقوم بها متخصصون في هذا المجال ، ويتطلب إستعادة هذا النوع من الوقف تكاليف قد تتجاوز في بعض الأحيان إيرادات ذلك الوقف.

وهو مانفع المشرع إلى فتح الباب على مصراعيه أمام الأشخاص الطبيعين أو الإعتبار بين الذين يرغبون في الإستفادة من مبنى الوقف الذي يحتاج إلى تلاميم ،ويتم ذلك وفق

---

[1]-زردوم صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، كلية الحقوق ، 2010، ص 150.

[2]- زردوم صورية، المرجع السابق ، ص 146 -147

عملية تأجير يوافق فيها المستأجر على عمليات الترميم التي يتطلبها مبنى الوقف على شكل رسم إيجار مقابل ذلك خصم ما أنفقه من مبلغ الإيجار مستقبلا [1].

وذلك تنفيذ النص المادة 26 مكرر 7 من القانون 01-07 المذكور أعلاه والذي ينص على ، يمكن أن تستغل وتستثمر وتنتهي ..... مبلغ الإيجار مستقبلا[2].

- **ثانيا تعريف عقد التعمير**

طبقا لنص المادة 26 مكرر 7 من القانون 07-01 المؤرخ في 22 ماي أعلاه لم يحدد المقصود بالتعمير ، هو الذي نص عليه المشرع في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بموجب المادة 51 منه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير ان تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية..."، والمقصود هنا شهادة البناء (التعمير) وهذه الشهادة لا تصدر إلا على اراضي الوقف غير المبنية خلافا لما ذكره لمشرع في نص المادة 26 مكرر 7 المذكورة أعلاه والتي أخطأ في ذكر العقارات المبنية المعرضة للزوال والخراب ، كما أنه قصد البناء بمعنى آخر، وبالاشارة الى النص بالفرنسية CONSTRUCTIO ، استخدمه بمعنى آخر[3].

---

[1]- زردوم صورية، المرجع السابق، ص 152.

[2]- المادة 26 مكرر 7.

3-بوشنافة جمال ، ياسين لعميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، دراسة المرسوم التنفيذي لسنة 2018 ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10، العدد 2، سبتمبر 2019، ص9.

- المبحث الثاني: استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية

تعتبر عقارات الوقف من العقارات التي تساهم في تشجيع الاستثمار واحداث التنمية في العديد من المجالات وقد عمل المشرع الجزائري على وضع عدة نصوص قانونية وتنظيمية التي يمكن من خلالها الاستفادة من هدا المورد الهام :وقد تبين ذلك منذ صدور قانون 10.91 المتعلق بالأوقاف الذي نص على اجازة استثمار وتنمية الاملاك الوقفية طبقا لما نصت عليه المادة 49 منه.

- المطلب الاول: شروط استغلال العقارات الوقفية

طبقا للمرسوم التنفيذي 01-07 المعدل والمتمم للقانون الوقف والمرسوم التنفيذي 2013.18 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها ان المشرع الجزائري وضع احكام او ما تسمى بالشروط العالمة و الخاصة لتنمية واستثمار الاملاك الوقفية بصفة عامة والاملاك الوقفية العقارية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بصفة خاصة.

- الفرع الاول : الشروط العامة

لقد حدد المشرع الجزائري الشروط العمة لسير عملية استثمار اموال الوقف وتعتبر الأسلوب القانوني الهام والاساسي لحماية الوقف[1] وهذا مانصت عليه المادة 5 من القانون 01-07[2]، سالف الذكر التي نصت عل استغلال واستثمار وتنمية الاملاك الوقفية وليكون وفقا لإرادة الواقف وتنفيذها وهذا ما ستنطرق اليه كالاتي:

[1] مصطفاوي عايدة, مجاجي منصور, المرجع السابق, ص 110

[2] المادة 5 من القانون 01-07, المرجع السابق

- اولا: استغلال العقار الوقفي العام وفقا لارادة الواقف

نصت المادة 45 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالاوقاف

" تستغل وتستثمر وتنمى الاملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الاسلامية في مجال الاوقاف ..."[1] على استغلال واستثمار الاملاك الوقفية يكون وفقا لإرادة الواقف لالا ام المشرع الجزائري اشترط هذا الشرط ولم يعتمد بضوابط فالإشكالية القائمة في هذا السياق هل الواقف او ما يسمى بالمستثمر ارادته مطلقة فيكون الشرط فيها شرط صحة في الاستثمار ام لابد ان تكون ارادته مقيدة فيكون احترام ارادة الواقف نسبيا فقط[2]

وتم تدخل الفقهاء وعملو بنظام ان ارادة الواقف محترمة ويعمل بها خاصة تنمية الاصل بجزء من الربع واذا اشترط جميع الربع في مصاريفه فلا ياخذ شيء من الربع في هذا الحال

كما ان الاصل عدم الاستثمار ربع الوقف واذا اطلق عن الواقف لا يشترط استثماره الا بموافقة من يستحقه وهذا في حالة الوقف الفوري والمدني اما الوقف العام فيجوز استثماره حتى لو كان الواقف مهمتها بالهدف الاسمى وهو تنمية المال لا سيما اذا كانت هناك مصلحة راجحة [3].

[1] المادة 45 من القانون 91-10, المرجع السابق

[2] مالك رباح, استثمار الاموال الوقفية الاليات و الضوابط الشرعية, مجلة مجاميع المعرفة, العدد5, 2017, ص185

[3] عبد القادر عزور, فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام (دراسة جامعة الجزائر 2003-2004, ص80

- **ثانيا: عدم مخالفة الاستثمار لمقاصد الشريعة الاسلامية**

ان الغرض من ضوابط الاستثمار بشكل عام و الوقف بشكل خاص هي تلك القواعد الشاملة التي توجه سلوك المستثمر عقيديا واخلاقيا واجتماعيا واقتصاديا اي ان الوقف له المبادئ والقواعد والاهداف عامة التي تنظم عملية الاستثمار و التي حددها الاسلام وقد دعت الشريعة الى هذا النوع من السلوك [1] واذا كان الاستثمار مخالفا لنصوص الشرع كاستثمار الارض بزراعة العنب المستعمل للخمر فهو باطل اي ان الاستثمار يكون على شكل عقود جائزة شرعا مثل استثمارعقد المزرعة والمساقاة و الايجار[2].

وبما ان الوقف يقربنا الى الله عزوجل ولذلك يكتسب الجانب القانوني لأحكامه اهمية خاصة, سواء في استثمار اعضائه او ادارة امواله او صرف عائداته, فمن الضروري ان تراعي المؤسسة الوقفية الضوابط القانونية اي الشرعية بكافة جوانبها وخاصة في عملية سير الاستثمار[3].

- **الفرع الثاني: الشروط الخاصة**

قد حدد المشرع الجزائري شروط خاصة وراء تلك الشروط العامة التي تسعى للاستثمار وتنمية أموال الوقف, واقر ذلك مجموعة من الاحكام الخاصة التي يجب الاخذ بهات لأجل استغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز مشاريع استثمارية وتتعلق هذه الاحكام او الضوابط بطبيعة العقار الوقفي ومحله وهي كالاتي.

---

[1] مالك براح, المرجع السابق, ص185

[2]–مالك براح، المرجع السابق، ص 80.

[3] مصطفاوي عايدة, مجاجي منصور, المرجع السابق, ص111

- **اولا: الشروط المتعلقة بطبيعة العقار الوقفي وموقعه**

لقد بينت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18-2013 طبيعة العقارات التي تحل محل استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية كما نصت على الاحكام المذكورة اعلاه, تطبق على العقارات المبنية او غير المبنية [1] كما نصت المادة 7 من هذا المرسوم في طبيعة العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار في مفهوم هذا المرسوم في ما يلي :

- الاراضي غير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية.
- العقارات المبنية التي تحتاج الى اعادة تهيئة او توسعة او ادخال تحسينات عليها او الهدم كاستقبال للمشاريع الاستثمارية .

وقد اشار في نص المادة هذا الاخير الى انه في جميع الاحوال يجب ان تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن املاك الوقف العام وقد نجح في ارساء هذا الحكم باعتباره يخدم ويساهم في الحفاظ على اموال الوقف من جهة وتنمية من جهة.

وفيما يخص بموقع املاك الوقف العام الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية فقط نص المرسوم التنفيذي 18/-213 في المادة 2 على ان تكون الأملاك متوقفة في القطاعات الدائمة او القابلة لاعادة الاعمار على النحو المحدد في ادوات الادارة و التنفيذ واعادة الاعمار المنصوص عليهما في التشريعات و الانظمة المعمول بها

وقد حدد المشرع الجزائري الاراضي الماهولة بالسكان من خلال نص المادة 20 من قانون 90-25 المتضمنة للملكية العقارية بقوله " الاراضي العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة ارض يستغلها تجمع, بنايات مجالاتها القضائية وفي مشتملاتها ....تجمع البنايات

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18-213

- **ثانيا: شرط تثمين الاملاك الوقفية العامة وتنميتها**

اشترط المشرع الجزائري لأجل استغلال العقارات الوقفية لإنجاز المشاريع ان تهدف تلك العملية الى ضمان تثمين هذه الاملاك وتطويرها وهذا ما سردته المادة 1 من دفتر الشروط الذي يجسد الشروط و البنود المتعلقة باستغلال العقارات الوقفية العامة لإنجاز المشاريع عن طريق تقديم العروض وهدا على قولها

- **المطلب الثاني: إجراءات ابرام عقد استغلال العقارات الوقفية**

لقد نص المشرع الجزائري على مجموعة من الاجراءات تضمنها المرسوم التنفيذي 18-236 [1] الذي يشبه المرسوم التنفيذي 15-247 المتضمن الصفقات العمومية وتفويضها المرفق العام من اجل ابرام عقد الاستغلال بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر الراغب في استغلال العقار الوقفي حيث وجب على تلك السلطة ان تأخذ بأسلوب تقديم العروض لإبرام عقد الاستغلال

- **الفرع الاول: ابرام عقد الاستغلال عن طريق تقديم العروض**

نص المشرع الجزائري على هذا الاسلوب في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 18-213 حيث نص على ان يكون استغلال العقارات الوقفية لانجاز المشاريع عن طريق تقديم عروض او عن طريق التراضي ولابرام عقد الاستغلال يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف التقييد بمجموعة من الاجراءات كاعلان عن الاستثمار وسحب دفتر الشروط وتقديم العروض من طرف المستثمر وهي كالتالي [2]

[1] المرسوم التنفيذي 18-213, المرجع السابق

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18-213

- **اولا: الاعلان عن الاستثمار**

اشترط المشرع ان يتم الاعلان عن الاستثمار في جريدتين وطنيتين على الاقل ومنة خلال الملصقات و الاماكن المخصصة لهذا الغرض وفقا للنموذج الذي تحدده ادارة الشؤون الدينية والاوقاف وقد احسن المشرع حيث فتح المجال امام الادارة المكلفة بالشؤون الدينية والاوقاف ومكنها من الاستفادة من اي وسيلة اخرى تحقق العرض من الاعلان الصحفي في الاعلان عن الاستثمار مما يضمن انتشارا اوسع للمنافسة و ما يعيب المشرع انه لم يحدد بدقة نوع الصحف الوطنية التي يجب ان ينشرها اعلان الاستثمار خلاف لما جاء في القرار الجمهوري 15-247 [1] المتضمن قانون الصفقات العمومية و التي حددته بدقة نوع الصحف التي ستنشر طلب العروض حيث نصت على ان يكون اعلان طلب العروض في صحيفتين يوميتين [2] وهذا ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 18-213 تعلن من طرف الوالي المختص اقليميا وحسب المادة 4 من نموذج دفتر الشروط الذي يشمل البنود المطبقة على استغلال العقارات الوقفية عن طريق تقديم العروض الملحق بالمرسوم 18-213 المتضمن باب المنافسة من اجل تقديم العروض تعهدات عبارة تحمل "عرض خاص باستغلال العقار الوقفي"[3].

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي 18-213

[2] المادة 65 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247

[3] بونوة عبد القادر, استغلال الاملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213 , مجلة صوت القانون, جامعة البليدة 2, 2021, المجلد 7 العدد 3

- **ثانيا: سحب دفتر الشروط وتقديم العروض**

يتم سحب دفتر الشروط من ادارة الشؤون الدينية و الاوقاف للولاية المعنية بمشروع الاستثمار مقابل دفع مبلغ معين في دفتر الشروط لدى الحساب البنكي للاوقاف [1]وطبقا للمادة 6 من نموذج دفتر الشروط الملحق الاول يشترط كل شخص معنوي اوطبيعي يرغب بالاستثمار يقدم ملف خاص بالمستثمر وملف خاص بالمشروع الاستثماري

- الملف الاول: خاص بالمستثمر ويقدم فيه الوثائق التالية
  - تعهد وفق النموذج المرفق بالمرسوم
  - وصل سحب دفتر الشروط ونسخه من بطاقة الهوية
  - دفتر الشروط موقع ومؤشر عليه من طرف المستثمر
  - نسخة من السجل التجاري
- الملف الثاني :خاص بمشروع الاستثمار
  - بطاقة تقنية تتضمن المشروع الملزم انجازه
  - التكلفة التقديرية للمشروع المقترحة وجدول زمني يبين الدراسات المختلفة

ويتم ايداع العروض قبل الساعة 12 منتصف النهار لدى مديرية الشؤون الدينية

- **ثالثا: فتح وتقييم العروض**

نصت المادة 13 من المرسوم 18-213 على تحديث ولائي اي على جميع مستوى كل ولاية تكون مسؤولة عن فتح وتقييم العروض المقدمةى لاختيار تحسينها وتتكون هذه اللجنة وفقا للمادة 14 ما يلي

[1] لعميري ياسيتن, بوشنافة جمال, المرجع السابق

- المحافظ او ما ينوب عنه رئيسا
- المدير الولائى للشؤون الدينية عضوا
- المدير الولائي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء عضوا
- المدير الولائي للبيئة
- رئيس المجلس الشعبي للبلية محل المشروع

كما يمكن الاستعانة باي شخص يمكنه ان يساعد في اشغال البناء

وتحافظ مصالح الشؤون الدينية و الاوقاف الامانة تحت سلطة الوالي

وتـنظم كيفيـات سـير اللجنـة و عملهـا بموجـب صـدور قـرار بـين وزيـر الداخليـة و الجماعات المحلية ووزير الشؤون الدينية.

الا ان تتولى اللجنة فتح العروض تقدم من طرف طالبي الاستثمار في الاملاك الوقفية ثم تتم دراستها و تقييمها و الغاء احسسن عرض مالي تقني[1].

ولفائدة الاوقاف يكون الانتقاء وفق مرحلتين [2]:

المرحلة الاولى: تقوم اللجنة بما يلي

- اثبات صحة العروض وتسجيلها في سجل خاص مرقم مشار اليه .
- اعداد قائمة باسماء المستثمرين المتعهدين حسب ترتيب تاريخ استلام العروض.
- تح العروض المقدمة من المرشحين للاستثمار.

[1] عقوني محمد, ماجري يوسف, استثمار الاملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مجلة العلوم القانونية الاجتماعية, جامعة زيان عاشور بالجلفة, العدد1, ص 136

[2] عقوني محمد, مرجع سابق, ص136

- اعداد محضر العروض.
- تقييم العروض وتحليلها تقنيا وماليا[1].
- **الفرع الثاني: ابرام عقد الاستغلال عن طريق التراضي**

وفقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 18-213 يتم الترخيص باستغلال عقارات الوقف المخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية بالتراضي وفقا لقرار وزير الشؤون الدينية والاوقاف صيغة التراضي هي الصيغة التي يتم الاعتماد عليهما كقاعدة عامة للتعاقد في ابرام العقود العمومية وهي الصفات التي تبرم لصالح الهيئات العامة تطبيقا للمعيار العضوي في نص المادة 800 و 801 من قانون اجراءات المدنية و الادارية وفقا لشروط محددة في العقود العامة[2].

وقد تناول المشرع التعاقد بالتراضي دون التمييز بين التراضي البسيط الذي يعفي المتعاقد من اجل دعوة رسمية للمنافسة و التراضي بعد التشاور مما يعطي لمصلحة المتعاقد حرية واسعة في اختيار طريقة التشاور وهو موجه للفاعلين الاقتصاديين لدعوتهم للتفوض معهم كما نص على ذلك المشرع في النصوص المنظمة للشراء العمومي .

والتراضي ياخذ احد صورتين اما التراضي كحالة استثنائية او اللجوء الى اسلوب التراضي لابرام عقد الاستغلال[3].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 18-213, مرجع سابق, ص11

[2] عقوني محمد, المرجع السابق, ص136

[3] عقوني محمد, المرجع نفسه, ص136

- **أولا: التراضي أسلوب استثنائي لإبرام العقود الادارية**

وفقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي 18-218 تستخدم صيغة التراضي بشكل استثنائي عندما يتعلق الأمر بتشجيع المشاريع الاستثمارية ذات الاهمية الكبيرة والعائد على العقارات الوقفية، أو ذات البعد الوطني، وكذلك المشاريع الاستثمارية التي تحصص قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي، مثل انجاز مشروع استثماري يساهم في خلق فرص عمل، أو المساهمة في تنمية المناطق المعزولة[1].

كما يمكن منح الاستغلال بالتراضي لصالح الشباب الحاصلين على المؤهلات العلمية والمهنية على عقارات الوقف الصالحة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصغيرة، وذلك وفق نص المادة 2/21 من نفس المرسوم[2].

- **ثانيا: حالات اللجوء الى أسلوب التراضي لإبرام عقد الاستغلال**

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 18-213 نموذجا لدفتر الشروط منح عقارات الوقف العام للاستثمار بالتراضي، والذي أوضح طرق واجراءات ابرام عقد التراضي، حيث يقوم المستثمر بإيداع ملف يحتوي على المستندات المحددة وفقا للمادة 4 من كتاب الشروط المذكور في الملحق الثاني منه، وينص المرسوم على أنه يجب عليه اثبات سهولة سداد الدفعة ماليا، ولكن تستثنى فئة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية من شرط اثبات السهولة، على أن تكون المساهمة المالية كضمان، ويجب على المستثمر أن يقدم دراسة جدوى فنية واقتصادية يثبت فيها جدوى المشروع الربحية واهميتها بالنسبة للأوقاف ثم تقوم اللجنة الحكومية بفتح وتقييم العروض بدراسة الملف واعداد تقرير لرفع الملف كاملا الى وزير الشؤون الدينية والأوقاف، الذي يصدر قرار الترخيص باستغلال املاك الوقف العام

---

[1]- جمال بوشنافة، ياسيين لعميري، المرجع السابق، ص 149.

[2]-مصطفاوي عايدة، مجاجي منصور، المرجع السابق ، ص 12.

المعدة للاستثمار والذي يبلغه الى المحافظ المختص بالمنطقة من نسختين، ليقوم الأخير بإبلاغ المستثمر بقرار الترخيص من نسخة أصلية ، وبعد ذلك يتم اعداد العقد وتوقيعه من قبل مدير الدولة للشؤون الدينية والأوقاف ، والمستثمر يخضع العقد لإجراءات التسجيل العقاري[1].

- **المطلب الثالث: آثار استغلال العقارات الوقفية**

يترتب على عقد الاستغلال بشكل عام مجموعة من الآثار، تتمثل في الحقوق والالتزامات التي تقع على طرفي العقد ويترتب على عقد الاستثمار العقاري الوقفي العام كغيره من العقود مجموعة من الحقوق والالتزامات المترتبة على كل طرف، ولأن العقد اتفاق، والإتفاق كما كان وبإرادته يترتب على اخلاله إنهاء العقد ويعبر عن هذا الغرض بإنهاء العقد، وسنتناول في الفرع الأول الآثار المترتبة على أطراف اعقد الاستغلال، بينما في الفرع الثاني نتطرق الى منازعات عقد الاستغلال:

الفرع الاول : الحقوق و الاتزامات المترتبة على اطراف عقد الاستغلال

وفي هذا الفرع سنتناول الحقوق والالتزامات التي منحها ورتبها المشرع لأطراف عقد استغلال أملاك الوقف العام لإنجاز المشاريع الاستثمارية. وسنبدأ بحقوق والتزامات المستثمر، ثم حقوق والتزامات الهيئة المسؤولة عن الأوقاف، ممثلة بمدير الشؤون الدينية والأوقاف.

[1]– مصطفاوي عايدة، مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 6.

حقوق و التزامات المستثمر:

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18_213 مجموعة من الحقوق وبعض الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر الذي يرغب في استغلال عقار الوقف في إنجاز مشروع استثماري. أما الحقوق التي منحها المشرع للمستثمر فهي تمثل حقه في الانتفاع من عائدات الاستغلال، كما أن له الحق في استغلالها واستثمارها. يتم الانتهاء منه مباشرة أو من خلال التأجير من الباطن، ويستفيد المستثمر أيضًا من تجديد عقد الإيجار[1]. يتم تجديد العقد ضمناً لصالح المستثمر المستفيد أو أصحاب حقوقه، إلا إذا أبدى رغبته في عدم التجديد كتابياً قبل سنة من انتهاء العقد[2]. كما أتاح المشرع للمستثمر الاستفادة من حقوق الارتفاق الإيجابية وتحمل حقوق الارتفاق السلبية سواء كانت ظاهرة أو مخفية، دائمة أو متقطعة، مما يمكنه من نقل ملكية الوقف دون أي طعن على الهيئة المكلفة بالأوقاف.

أما الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، أولها التزامه بدفع رسم إيجار سنوي خلال مرحلة الإنجاز، بدءاً من تاريخ توقيع العقد. يتم تحديد القيمة الإيجارية وفقاً لمتطلبات السوق العقاري. خلال مرحلة الاستغلال يتم دفع نسبة من رقم الأعمال. وتتراوح هذه النسبة من 1% إلى 8%. % على أساس العائد الاقتصادي للاستثمار والأثر الإيجابي على التنمية المحلية[2].

علما أن المشرع من خلال نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 213_18 سعى إلى تحقيق أكبر عائد من عقار الوقف الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال

---

[1]--المادة 19 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تقديم العروض المرجع السابق.

[2]– المادة 9 من المرسوم التنفيذي 18/213المرجع السابق.

فرض نص يلزم المستثمر بدفع مكافأة سنوية بدل إيجار يبدأ من تاريخ توقيع العقد قبل الدخول في مرحلة الاستغلال. يلتزم المستثمر في حال بدأ البناء بإكمال المشروع الاستثماري فور حصوله على رخصة البناء. كما أنها ملزمة باحترام الجدول التعاقدي للإنجاز. في حالة حدوث قوة قاهرة تحول دون الالتزام بمواعيد الإنجاز، يتم تمديد مواعيد إنجاز المشروع بنفس المدة التي تعذر خلالها الوفاء بالالتزامات، مع إبلاغ إدارة الشؤون الدينية والأوقاف. على مستوى الدولة كتابة خلال مدة لا تتجاوز 8 أيام، وبعد دراسة المبررات المقدمة، يجوز للهيئة المكلفة بالأوقاف منحه مدة إضافية تتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات. وتحدد هذه المدة حسب طبيعة المشروع وأهميته، وذلك وفقاً لملحق العقد، وتغطية للذرائع التي قد تنشأ. يستخدمه المستثمر كذريعة عند عدم احترام المواعيد النهائية للإكمال[1].

عند انتهاء المدة الإضافية دون استكمال المشروع، سيتم إشعار المستثمر تحت طائلة إنهاء عقد الاستثمار دون إمكانية المطالبة بالتعويض.

و يرى المشرع أن صعوبات التمويل لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون سبباً قهرياً يحول دون استكمال المشروع الاستثماري[2].

كما يقع على عاتق المستثمر الالتزام بالشروط الشرعية والقانونية المتعلقة باستغلال أملاك الوقف، ويلتزم بهذه الصفة بما يلي:

-عدم إجراء أي تغيير على التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة المشرفة على الأوقاف.

-دفع كافة المستحقات المالية حسب الإتفاقية المحددة في العقد.

---

[1]- محمد عقوني ،ماجري يوسف المرجع السابق صفحة 139.140.

[2]- المادة 16 من دفتر الشروط المرجع السابق.

-تحمل كافة النفقات والرسوم والأعباء الأخرى التي قد تتعرض لها المنشآت على أراضي الوقف طوال فترة الاستثمار.

-تأمين الاستثمار من كافة المخاطر والأضرار التي قد تلحق به.

-تسليم المشروع الاستثماري في نهاية مدة عقد الاستغلال إلى الهيئة المكلفة بالأوقاف إذا لم يبد رغبته في التجديد[1].

وقد نص المشرع على أن المستثمر رغم إنشائه المؤسسة المذكورة تبقى مسؤوليته قائمة ويظل هو الطرف الملتزم أمام الهيئة المكلفة بالأوقاف.[2] إذا لم يحترم المستثمر الالتزامات المنصوص عليها في الاستغلال العقد ودفتر الشروط، سيتم إنهاء العقد من قبل الهيئة المشرفة على الأوقاف، وذلك وفق الإجراءات التي سنناقشها عندما ندرس عنصر إنهاء عقد الاستغلال.

حقوق و التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

وبغض النظر عن مختلف أنواع الرقابة التي تمارس في إطار التشريع والتنظيم المعمول به، فقد أعطى المشرع الجزائري للهيئة المكلفة بالأوقاف حق ممارسة الرقابة على الأملاك الوقفية موضوع الاستغلال في إطار الاستثمار والبناء المبني عليها. في جميع الأوقات، من أجل ضمان احترام ومطابقة الأنشطة للسجل. الشروط والعقد المبرم[2].

إن سلطة مراقبة التنفيذ هي مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة في مجال العقود الإدارية، كما أن سلطة مراقبة تنفيذ العقد الإداري هي سلطة أصلية

[1]- المادة 20 من دفتر الشروط المرجع السابق.

[2]-المادة 26 من دفتر الشروط المرجع السابق.

وثابتة لإدارة المقاولات، حتى بدون الحاجة إلى نص يحددها، مع أن هذه السلطة شائعة جداً. ما ورد في العقد أو في دفتر الشروط بغرض تنظيمه وتحديد نطاق عمله[1].

وتعتبر سلطة المراقبة التي منحها المشرع للهيئة المكلفة بالأوقاف، والتي تمارس في كل الأوقات، من أهم الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 18-213، والتي من خلالها تستطيع الإدارة مراقبة مدى مساهمة المستثمر. احترام التزامه المنصوص عليه في دفتر الشروط والعقد، والذي يعتبر عقداً طويل الأمد.

أما فيما يتعلق بالتزامات الهيئة المختصة بالأوقاف، فقد ألزمها المشرع بتسليم أموال الوقف فور توقيع العقد، وتقديم المساعدة للمستثمر فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح التراخيص اللازمة لإتمام المشروع. المشروع، من خلال التدخل لدى الإدارات العمومية المعنية[2].

و يعود الفضل للمشرع في إدراج هذا النص في دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 لأن تقديم المساعدة من قبل الإدارة للمستثمر يعتبر من أهم عوامل تشجيع الاستثمار. في حالة وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو أثناء الاستغلال قبل مدة العقد، تقوم الجهة المسؤولة عن الأوقاف بإخطار الورثة وأصحاب الحقوق. عن طريق المحضر القضائي لتحديد موقفهم خلال الستين يوما التالية لإخطارهم، وللورثة الاختيار بين الفرضيات التالية:

---

[1]-المادة 25 من دفتر الشروط المرجع السابق.

[2]-منال داود العكيدي . سلطة الإدارة في الوقاية على تنفيذ العقد الإداري ،مقال قانوني مأخوذ من الموقع www mohamah.netنشر يوم 31اوت 2017 تاريخ الإطلاع 16 ماي 2019

الفرضية الأولى: قرار الورثة بالاستمرار في إكمال أو استغلال عقار الوقف، على أن يلتزموا بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وتعيين وكيل يقوم مقامهم على أساس باعتبار أن قرار الاستمرار في إنجاز المشروع الاستثماري يعتبر من أعمال الإدارة، ولأن الغرض من إدارة المال الشائع هو المنفعة واقتسام ثماره بين الشركاء، فقد عمل المشرع على توسيع نطاقه. الاستخدام ولم يتطلب إجماع الشركاء. بل اكتفى بطلب موافقة الأغلبية التي تحتسب على أساس قيمة الأسهم وفقا للمادة 716 من القانون المدني. يجوز للأغلبية اختيار مدير، فإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين، عد ذلك. بصفته وكيلهم.

الفرضية الثانية: قرار الورثة بفسخ العقد في حالة رفضهم الاستمرار في استكمال المشروع وإلغاء العقد يعتمد على تجربة تحديد التعويض لصالح الورثة والذي يمثل القيمة المضافة زيادة بقيمة المواد وتكلفة العمالة المستخدمة بعد خصم 10 .%

الفرضية الثالثة: إذا لم تتحقق أي رغبة من قبل الورثة خلال مدة ستين يوما، سيتم إنهاء العقد من قبل الجهة المسؤولة عن الأوقاف دون إذن من الورثة وأصحاب الحقوق[1].

الفرع الثاني: منازعات عقد الاستغلال

من المحتمل أن يؤدي عقد الاستغلال، كغيره من العقود، إلى خلق نزاع عند إبرامه أو تنفيذه، وقد يلجأ أحد ذوي المصلحة إلى القضاء للمطالبة بحق أو حماية له. وعليه سنناقش الجهة القضائية المسؤولة عن منازعات عقود الاستغلال، بالإضافة إلى كيفية انتهاء هذا العقد.

[1]--المادة 18 من دفتر الشروط المرجع السابق.

اولا: الجهة القضائية المختصة بمنازعات عقد الاستغلال:

موضوع الدعوى هو الحق في الحماية. يجب أن يكون لكل دعوى موضوع. وقد يتعرض هذا الأخير للتعدي من قبل من لا حق له، مما يدفع صاحب الحق إلى اللجوء إلى القضاء من أجل استعادة هذا الحق وحمايته بالطرق القانونية[2] وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 18-213. ونجد أنه ينص على أن تتولى الهيئة المسئولة عن الأوقاف، ممثلة في وزير الشؤون الدينية والأوقاف، عملية مباشرة الإجراءات المتعلقة باستغلال عقارات الوقف المعدة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية، وهو الذي الذي يصدر قرار الترخيص باستغلال الأوقاف العقارية. ومن هذا يتبين أن قرار الترخيص بالاستغلال هو قرار ذو طابع مركزي، وأن الطعن فيه يكون على مستوى مجلس الدولة وفقا للقانون الأساسي المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه. ، وأعماله المعدلة والمكملة، وأن الأخير هو المختص بالدرجة الأولى والأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة. نيابة عن السلطات المركزية والهيئات العامة الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية[1] وقد منح المشرع نفس الاختصاص لمجلس الدولة من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق بالقرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية[1].

وبخصوص المنازعات المتعلقة بعقد الاستغلال، ذكر المشرع الجزائري أنه في حالة عدم اتفاق طرفي العقد وبعد استنفاد الطرق الودية، ترفع الدعاوى أمام المحكمة الإدارية المختصة. ويرجع إسناد هذا الاختصاص إلى المحكمة الإدارية لوجود أحد الأشخاص الاعتبارية العامة وهي الدولة ممثلة بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي تقوم بإعداد عقد الاستغلال. وبالرجوع إلى قانون المرافعات المدنية والإدارية الجزائري نجد أن المشرع قد حدد اختصاص المحكمة الإدارية معتمدا على المعيار الأساسي الذي ينظر إلى أطراف النزاع أيا

[1]-محمد عقوني . المرجع السابق.صفحة 141

كان موضوعه، حيث نص على أن المحكمة الإدارية هي الهيئة ذات الاختصاص العام في المنازعات. إداري، ويتولى الحكم ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الولاية أو الولاية أو البلدية طرفاً فيها.

الأصل هو أن الاختصاص المكاني أمام القضاء الإداري، كالقضاء العادي، ينتقل عموماً إلى السلطة القضائية التي يتبعها موطن المدعى عليه، أو موطنه الأخير، أو في الموطن المختار وفقاً للمادة 37 من القانون المدني. قانون الإجراءات الإدارية. وإذا تعدد المدعى عليهم، انتقل الاختصاص إلى السلطة القضائية أينما كان موطن أحدهم[1].

ثانيا: نهاية عقد الاستغلال

وينتهي عقد الاستغلال بانتهاء المدة التي حددها المشرع بين 15 سنة كحد أدنى و30 سنة كحد أقصى. وقد نص المشرع على أن مدة العقد تحدد حسب حجم الاستثمار وأهميته، ويبدأ حساب المدة ابتداء من تاريخ توقيع العقد. وينتهي عقد الاستغلال أيضًا إذا لم يتمكن المستثمر من إنجاز المشروع الاستثماري خلال المدة المحددة في العقد، وإذا قدمت للهيئة المكلفة بالأوقاف مبررات التأخير، فيمكنها منحه مهلة إضافية تتراوح من سنة إلى سنة. ثلاث سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته. إذا انتهت المهلة الإضافية ولم يكمل المستثمر المشروع الاستثماري، فسيتم إعفاء المستثمر وإنهاء العقد[3]

كما ينتهي عقد الاستغلال بإنهائه من طرف واحد – الهيئة المكلفة بالأوقاف – وعلى مسؤولية ومسؤولية المستثمر إذا لم يحترم الأخير الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط[4]، وهي:

---

[1]–عبد الهادي لهزيل.أليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري.مذكرة ماجستير،كلية الحقوق و العلوم السياسية.جامعة الوادي .2014.2015 صفحة 153.

– عدم الالتزام بالشروط والأحكام المحددة في دفتر الشروط وعقد الاستغلال وخاصة –عدم إنجاز المشروع خلال المدة المتفق عليها .

–التأخير في بدء الأعمال المتعلقة بإنجاز المشروع دون مبرر مقبول.

–التأخير في سداد المستحقات المالية المحددة في العقد.

–إهمال المشروع جزئياً أو كلياً.

–سوء إدارة الاستثمار[1].

عند عدم التزام المستثمر بالالتزامات المذكورة أعلاه، تباشر الهيئة المكلفة بالأوقاف إجراءات الإنهاء بتوجيه إنذارين متتاليين خلال مدة شهر واحد، ويتم إبلاغ المستثمر بتقرير قضائي. بعد مرور شهر، اعتباراً من الإنذار الثاني عشر، تباشر الجهة المسؤولة عن الأوقاف إجراءات إنهاء العقد[2].

وينتهي عقد الاستغلال في حالة وفاة المستثمر وعدم قيام وليه بتحقيق أي رغبة خلال مدة ستين (60) يوما. يتم إنهاء العقد دون تعويض. كما يجوز إنهاء عقد الاستغلال باتفاق كل من هيئة الأوقاف وورثة المستثمر عند إبداء رغبتهم في التنازل عن المشروع الاستثماري[3].

[1]–المادة 37من القانون المدني .

[2]– عبد الهادي لهزيل .أليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري.المرجع السابق.161.

[3]– المادة 21 من دفتر الشروط المرجع السابق.

خاتمة

من خلال الدراسة نستنتج أن الوقف كان ولا يزال أحد أهم الأنظمة المبكرة في الشريعة الإسلامية وأحد مكونات الحضارة الإسلامية والأعمال الخيرية، وذلك لمساهمته في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع. ولذلك تدخل المشرع الجزائري بسن مجموعة من القوانين الفعالة لإدارة وحماية الملكية. الوقف، وتشجيع إنشاء الأوقاف الجديدة، والسعي إلى تفعيلها والرقابة على إدارتها، من خلال الاعتماد على عدد من آليات التمويل والعقود وطرق الاستثمار، التي يستمد معظمها من الشريعة الإسلامية. إلا أن هذه الآليات والأساليب القانونية أقرها المشرع الجزائري صراحة لحماية أملاك الوقف. ومن خطر الزوال والخسارة، لم ينجح ولم يحقق الغرض المنشود الذي قصده المشرع الجزائري نظرا لعدم القدرة على تطبيقه على أرض الواقع بسبب عدم وجود نظام مالي ومصرفي يشجع الاستثمار في هذا المجال ، و لصعوبة الحصر الشامل و تسجيل الأوقاف، و كذلك بسبب كثرة الانتهاكات التي تتعرض لها الأملاك الوقفية من نهب و تخريب من قبل الأهالي، مما يستدعي الاهتمام أكثر بالعقارات الوقفية في الجزائر و الجزائر وفرض العقوبات الرادعة على كل من يعتدي على هذه الممتلكات نظراً للمكانة التي تحتلها. وقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط القانونية لاستغلال أملاك الوقف لتحقيق المشاريع الاستثمارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213. ونجده أضافها إلى مجموعة آليات أخرى استحدثها لتنمية واستثمار أملاك الوقف العقاري العمومي والتي أدرجها القانون رقم 91.10 المعدل والمتمم وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 98 -381 والذي يحدد شروط الإدارة. أملاك الوقف وإدارتها وحمايتها وكيفية ذلك. استحدث المشرع، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213، آلية قانونية جديدة يمكن من خلالها استغلال أملاك الوقف العام لإنجاز المشاريع الاستثمارية. واستبعد المشرع إمكانية الخضوع لأحكام خاصة وردت في المرسوم التنفيذي رقم 14-70. الذي يحدد

شروط وأحكام تأجير أراضي الوقف المخصصة للزراعة. ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى مجموعة من النتائج المهمة نوجزها في النقاط التالية:

–نظام الوقف هو نظام تضامن وتكافل اجتماعي يجد شرعيته في التشريع الجزائري ويتميز بخصائص تميزه عن غيره من الأنظمة.

– تؤدي ملكية الوقف وظيفة اجتماعية واقتصادية مزدوجة، من خلال تطلع المشرع إلى اقتصاد السوق كفكر اقتصادي حديث.

_يعتبر المشرع الجزائري ملكية الوقف هي أنجح وسيلة لإدارة أملاك الوقف، مع إضافة أساليب أخرى لاستغلالها واستثمارها كعقود الاحتكار والترميم والتعمير وغيرها.

–يخضع الوقف للحماية التي يقرها القانون، ولا يجوز التصرف فيه، ولا يسقط بالتقادم، ولا يقبل الحجر.

_لقد حدد المشرع الجزائري بدقة، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18_213، طبيعة ومواقع العقارات الوقفية المخصصة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

_اعتمد المشرع الجزائري على الإعلان الصحفي كوسيلة للإعلان عن العرض العقاري الوقفي، بمعنى أنه اشترط أن يتم الإعلان في صحيفتين (02) وطنيتين، لكنه لم يحدد نوع الصحف ومدى انتشارها .

_لقد نص المشرع الجزائري على طريقة تقديم العروض كقاعدة عامة لإبرام عقد استغلال أملاك الوقف العام، والتراضي كاستثناء عند تنظيم صفقتين متتاليتين يتم من خلال تقديم العروض.

_ أنشأ المشرع الجزائري لجنة على مستوى كل ولاية مهمتها فتح وتقييم العروض المقدمة لاستغلال أملاك الوقف العمومي لتنفيذ مشاريع استثمارية. وتتكون هذه اللجنة من

عدد من القطاعات يرأسها والي الولاية أو من يفوضه، وتتولى أمانتها مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية.

_عقد الاستغلال مرفق بدفتر الشروط الذي يقرأه المستثمر ويوافق عليه. وما يمكن استنتاجه من ذلك هو أن الإدارة استخدمت وسائل القانون العام في هذا العقد.

_ عقد الاستغلال هو عقد طويل الأجل قد تصل مدة استغلال أملاك الوقف العام إلى 30 سنة، حيث نص المشرع على جواز تجديد هذه المدة لصالح المستثمر أو أصحاب حقوقه.

وألزم المشرع المستثمر بدفع رسم إيجار سنوي يحدد وفقا لمتطلبات السوق العقاري. ويدفعها إلى حساب الوقف، وذلك قبل دخول المشروع الاستثماري في مرحلة الاستغلال. وبعد الدخول في مرحلة الاستغلال يدفع نسبة من رقم الأعمال تتراوح بين 01% إلى 08% تحدد حسب الربحية. الأثر الاقتصادي للاستثمار المنجز والأثر الإيجابي على التنمية المحلية.

ومن خلال هذه الدراسة والنتائج التي توصلنا إليها نقدم بعض التوصيات، والتي نعرضها على النحو التالي:

_ضرورة التحديد الدقيق لنوع الجريدة التي سينشر فيها الإعلان وتقديم العروض. ويفضل أن تكون هذه الصحف عبارة عن صحف يومية موزعة على مستوى الدولة. وذلك لفتح مجال أكبر للمشاركة والمنافسة لمن يخدم مصلحة أموال الوقف العام. كما سيتم الإعلان إلكترونيا.

-إعطاء دور كبير للجنة فتح وتقييم العروض المقدمة لاستغلال أملاك الوقف العام لتنفيذ المشاريع الاستثمارية، وهذا ما يمنحها القدرة على نشر فكرة الاستثمار في أملاك الوقف.

_ تقليص الإجراءات التي تتبعها الإدارة لإبرام عقد الاستغلال. ونقترح دراسة العروض المقدمة في مرحلة واحدة من أجل تشجيع الاستثمار في هذا النوع من العقارات.

الملاحق

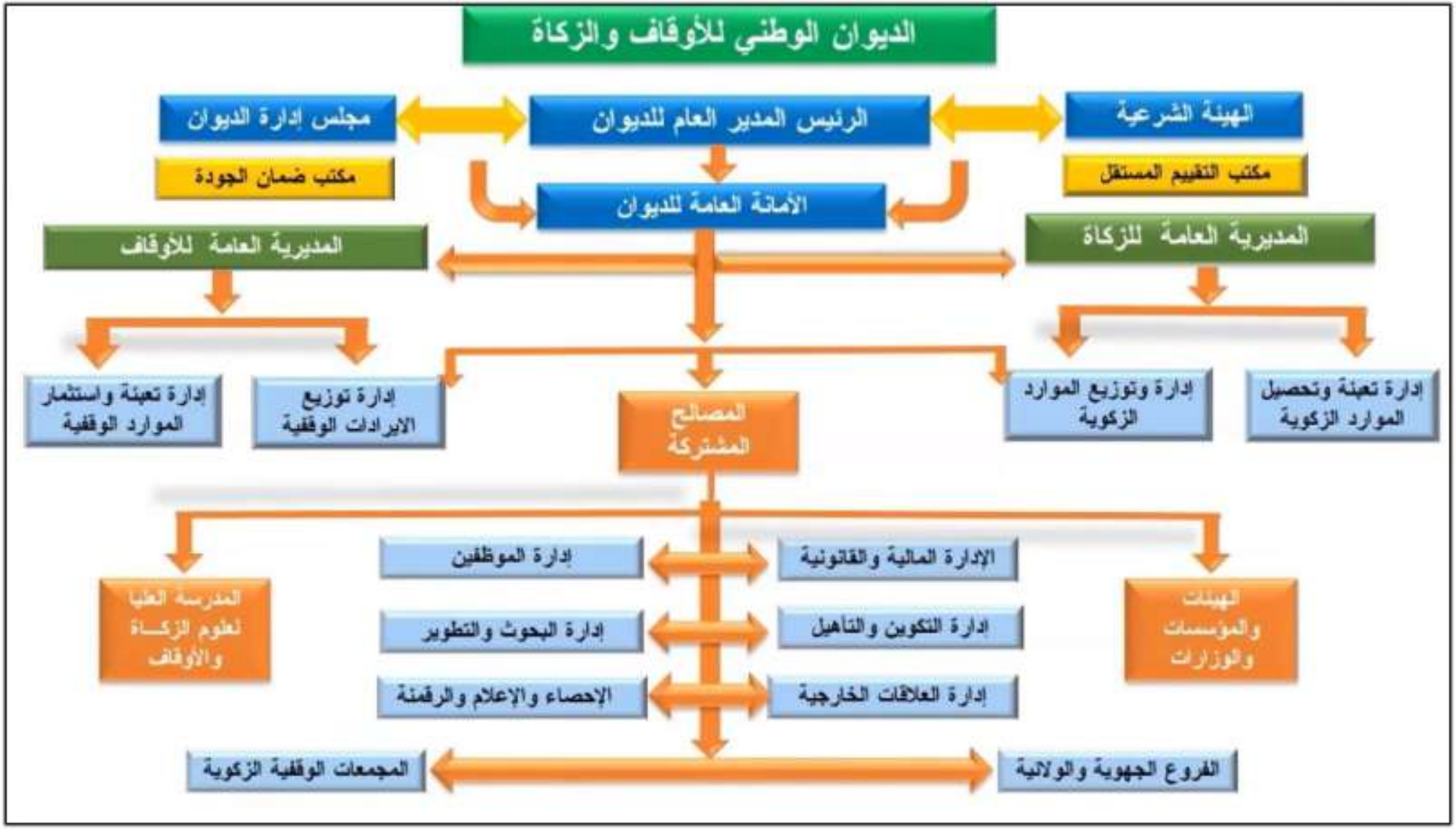
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية : تيارت

إحصائيات الأملاك الوقفية
للثلاثي الثاني : لسنة 2024 م

صفة الملك الوقفي / التعيين	نوع الملك الوقفي / حالته	سكنات	حمامات	مرشات	مقاهي	مستودعات	مطاعم	مخابز	نوادي	محلات تجارية	أراضي بيضاء	أراضي فلاحية	بساتين	أشجار مثمرة	نخيل	مكاتب إدارية	دار حضانة	قاعة الحفلات	قاعة حلاقة	مرآب	كنانس	المجموع
المستغلة بإيجار	جيدة	00		00	00	00				10												10
	متوسطة	03		00	02	03				10												18
	سيئة	01		00	00	00				11												12
	المجموع	04		00	02	03				31												40
المستغلة بغير إيجار	جيدة	60		00	00	00				00												60
	متوسطة	94		02	00	00				00												96
	سيئة	12		01	00	00				00												13
	المجموع	166		03	00	00				00												169
الغير مستغلة – شاغرة –	جيدة	08		00	00	00				04												12
	متوسطة	10		00	00	00				12												22
	سيئة	00		00	00	00				03												03
	المجموع	18		00	00	00				19												37
المجموع الكلي	جيدة	68		00	00	00				14												82
	متوسطة	106		01	01	03				22												133
	سيئة	13		02	00	00				14												29
	المجموع	188		03	02	03				50												246

هيكلة مقترحة للديوان الوطني للأوقاف والزكاة



المصدر: صالح صالحي، أسس الانتقال النظامي المستدام لمأسسة الزكاة والأوقاف والأفاق التطبيقية للمرسوم 179/21، جامعة فرحات عباس سطيف، 2021/05/29 .

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا- قائمة المصادر

أ- القران الكريم وعلوم السنة:

1-القران الكريم

2-الترمذي: السنن مع شرحه تحفة الأحوذي، مؤسسة قرطبة، مصر، طبعة 2، 672/4.

3-شمس الدين السرخسي، كتاب المبسوط، ج 12، ط 2 ، دار المعرفة للطباعة والنشر.

4-ابن رشد، المقدمات الممهدات، تحقيق سيد أحمد أعراب، دار احياء التراث الاسلامي، 417/2.

5-صحيح البخاري،530/2 ، كتاب الزكاة، باب الزكاة على الأقارب.

6-صحيح مسلم، 1255/2 ،كتاب الوصية ، سنن أبي داوود 300/3.

7- صحيح البخاري، 198/3، كتاب الوصايا، باب إذا أوقف ارضا أو بئرا.

8-ابن رشد ، المقدمات الممهدات، تحقيق سيد أحمد أعراب، دار احياء التراث الاسلامي، 407/2.

9-زهدي يكن، أحكام الوقف، المطبعة العصرية للطباعة والنشر، بدون سنة نشر، ط 1.

ب- المعاجم

1-مجموعة من المؤلفين، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، الإسكندرية مصر،2004.

ثانيا- النصوص القانونية والتنظيمية

أ- القوانين:

1-القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 افريل 1991 م، المتعلق بالأوقاف.

2-القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13-05-2007.

3-القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أفريل 1991م المتعلق بالأوقاف.

4-القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه.

ب- المراسيم:

1-المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2021/11/28، المتضمن تعيين المدير العام لديوان الوطني للأوقاف والزكاة ، الجريدة الرسمية العدد 91 الصادرة بتاريخ 2021/12/3.

2-المرسوم الرئاسي رقم 247-15المؤرخ في 6سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، العدد 50 ،2015 .

3-المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 3ماي 2021، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية العدد 35، 2021.

4-المرسوم التنفيذي رفم 14-10 المؤرخ في 10 فيفري 2014، يحدد شروط وكيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ج ر العدد 09 2014، المرسوم التنفيذي 18-213، المؤرخ في 20 أوت 2018 ، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز المشاريع.

5-المرسوم التنفيذي المؤرخ في 23 /2021/11، يتضمن انهاء مهام أمحمد بوزيان بصفته مديرا للأوقاف والزكاة والحج والعمرة ، الجريدة الرسمية العدد 91 الصادرة بتاريخ 6 /2021/12.

ثالثا- المؤلفات باللغة العربية:

1--أحمد فراج حسين، أحكام الوصايا والأوقاف، الدار الجامعية، بيروت، 1989.

2-- محمد مصطفى شلبي ، أحكام الوصايا والأوقاف، الطبعة 4 الدار الجامعية ، بيروت، لبنان.

3- - نصر الدين سيعودني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1998.

4-خير الدين موسى قنطاري، عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية (الوقف)، دار رهران، الاردن، 2012.

5- - وهبة الزحيلي، الوصايا والوقف في الفقه الاسلامي، ط2، دار الفكر، دمشق.

6- - القرافي، الذخيرة، تحقيق سعيد أعراب، دار الغرب الاسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة 1994/1، 322/6.

7-خالد رامول، الاطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2013.

8- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والاوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر الطبعة الرابعة، بيروت لبنان 1982.

9- زهدي يكن الوقف في الشريعة والقانون، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت ،لبنان، 1388هجري.

10- ابن منظور،لسان العرب،المجلد السادس من الطبعة 1، دار صادر،بيروت لبنان، 1997.

11- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصايا والاوقاف، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان 1984.

12- ابن تمامة المغني، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان،1983.

13- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، 2004.

14- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع في التشريع الجزائري، دار النهضة، الجزائر.

15- الشافعي أحمد محمود، الوصية والوقف في الفقه الاسلامي، دار الجامعية بيروت، لبنان، 2000.

16- ابن جلاب، التفريغ، دار العرب، بيروت، لبنان، طبعة 1، 1987، 310/2.

17- رمول خالد، النظام القانوني والتنظيم للأملاك الوقفية في الجزائر، ط3، دار هومه، الجزائر ، 2013.

18- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2013.

رابعا-الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

1-غازي خديجة .النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري . أطروحة دكتوراه. كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

2-زكريا بن يونس، الإصلاح الإداري لنظام الأوقاف في التشريع الجزائري دراسة مقارنة بالفقهة الإسلامي، رسالة دكتوراه، تخصص الشريعة والقانون، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، 2014.

3-عبد القادر عزور, فقه استثمار الوقف وتمويله في الاسلام (دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، مذكرة لنيل دكتوراه في العلوم الاسلامية تخصص الفقه وأصوله، جامعة الجزائر، 2003-2004.

ب- مذكرات الماجستير

1-زردوم صورية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة- الجزائر، 2003-2004 م.

2-صورية زردوم . الأليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري . رسالة ماجيستر – كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر ، 2009.

3-بن مشرنن خير الدين، ادارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماجستير قانون ادارة محلية، جامعة ابي بن قايد تلمسان، 2011.

4-عبد الهادي لهزيل. أليات حماية الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري.مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة الوادي .2014.2015.

رابعا: الأبحاث والمقالات

1-مصطفاوي عايدة ،مجاجي منصور ،شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة للإستثمار ،مجلة افاق علمية ،كلية الحقوق، جامعة البليدة 2، جامعة المدية، 2019، المجلد11العدد2.

2-يوسف الزين شريفة، علياتي محمد، طرق إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 07، العدد 03، جامعة خميس مليانة المدية، الجزائر، 2021

3-العربي بن مهيدي، رزق الله، إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، المجلة الأكادمية للبحوث القانونية والسياسية ،العدد2، جامعة عمار ثليجي، الأغواط .

4-محده جلول، الملكية العقارية الوقفية، محاضرات في مقياس الملكية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد جمة لخضر بالوادي ، الجزائر، 2021.

5-رزق الله العربي بن مهيدي،غزالي نصيرة ، إستغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، جامعة عمار ثليجي، الأغواط ، مجلة الاكادمية للبحوث القانونية والسياسية ،العدد2.

6-بن قوية سامية، النظام القانوني لإستثمار وإستغلال وتنمية الأملاك الوقفية، جامعة الجزائر 1، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والافق السياسية.

7-زردوم صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، كلية الحقوق ، 2010.

8-بوشنافة جمال ، ياسين لعميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، دراسة المرسوم التنفيذي لسنة 2018 ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10، العدد 2، سبتمبر 2019.

9- مالك رباح, استثمار الاموال الوقفية الاليات و الضوابط الشرعية, مجلة مجاميع المعرفة, العدد5, 2017.

10- عقوني محمد, ماجري يوسف, استثمار الاملاك الوقفية العقارية العامة وفق المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مجلة العلوم القانونية الاجتماعية, جامعة زيان عاشور بالجلفة, العدد1.

11- بونوة عبد القادر , استغلال الاملاك الوقفية في ظل المرسوم 18-213 , مجلة صوت القانون, جامعة البليدة 2, 2021, المجلد 7 العدد 3.

12- سفيان شيسرة، حدود استقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة- قراءة تحليلة نقدية للمرسوم 21-179-، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2021.

خامسا:الموقع الاكترونية

1-mohamah.net.www

فهرس

المحتويات

بسملة.....

شكر وتقدير.....

إهداء.....

مقدمة.....

الفصل الأول: نظام الوقف في التشريع الجزائري.....**1**

المبحث الأول : ماهية الوقف.....**2**

المطلب الأول: مفهوم الوقف وخصائصه 2

الفرع الأول: تعريف الوقف..... 2

الفرع الثاني : تمييز الوقف عن باقي العقود والتبرعات 8

الفرع الثالث: خصائص الوقف 13

-المطلب الثاني : أنواع الوقف ومشروعيته..... 23

الفرع الأول: انواع الوقف 23

الفرع الثاني: مشروعية الوقف 27

المبحث الثاني: الديوان الوطني للأوقاف والزكاة.....**31**

المطلب الأول مفهوم الديوان الوطني للأوقاف الزكاة..... 31

-الفرع الاول : تعريف الديوان الوطني للأوقاف والزكاة..... 31

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للديوان الوطني للأوقاف والزكاة: 33

المطلب الثاني صلاحيات الديوان الوطني للاوقاف والزكاه 35

الفرع الأول :مهام الديوان الوطني للأوقاف والزكاة 35

-الفرع الثاني :صلاحيه الديوان الوطني للأوقاف والزكاة..... 38

المطلب الثالث: حدود سلطه الديوان في تنظيم هياكله وتسييرها 39

الفرع الأول: التنظيم الاداري والهيكلي للديوان الوطني للاوقاف والزكاة. 40

الفرع الثاني: حدود سلطة الديوان في إعداد البرامج وتنفيذها. 49

الفرع الثالث: حدود استقلالية الديوان الوطني للأوقاف والزكاة على مستوى التعيين والمالية.....49

الفصل الثاني: آليات استغلال الأراضي الوقفية.....48

المبحث الاول : استغلال العقارات الوقفية طبقا للقانون 91-10.....50

المطلب الاول :إستغلال العقارات الوقفية عن طريق عقد الإيجار 50

الفرع الاول مفهوم عقد الإيجار..... 50

الفرع الثاني طرق إيجار الأملاك الوقفية..... 52

-الفرع الثالث: الآثار المترتبة على العقارات الوقفية..... 53

-المطلب الثاني : إستغلال الأملاك الوقفية ذات الطابع الزراعي والبور 55

-الفرع الأول: عقد المزارعة..... 56

-الفرع الأول: عقد المساقاة..... 59

الفرع الثالث: عقد الحكر..... 61

-المطلب الثالث أليات إستغلال وإستثمار وتنمية الأراضي الوقفية المبنية..... 64

-الفرع الاول:عقد المرصد..... 65

-الفرع الثاني: عقد المقايضة وعقد المقاولة.. 67

-الفرع الثالث: عقد الترميم و التعمير.....70

-المبحث الثاني: استغلال العقارات الوقفية لإنجاز مشاريع استثمارية 72

-المطلب الاول: شروط استغلال العقارات الوقفية..... 72

-الفرع الاول : الشروط العامة. 72

-الفرع الثاني: الشروط الخاصة 74

-المطلب الثاني: إجراءات ابرام عقد استغلال العقارات الوقفية 76

-الفرع الاول: ابرام عقد الاستغلال عن طريق تقديم العروض..... 76

-الفرع الثاني: ابرام عقد الاستغلال عن طريق التراضي 80

-المطلب الثالث: آثار استغلال العقارات الوقفية 82

الفرع الاول : الحقوق و الاتزامات المترتبة على اطراف عقد الاستغلال 82

الفرع الثاني: منازعات عقد الاستغلال 87

خاتمة.....87

الملاحق.....89

قائمة المصادر والمراجع.....90

فهرس المحتويات.....97