جامعة محمد الصديق بن يحي – جيجل

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

إستثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: قانون الأسرة

إعداد:

الطالب: رميلي كمال

الطالب: رملي سفيان

إشراف:

الأستاذ: د. راشد كمال

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
بشاطة زهية	أستاذ مساعد – أ –	جيجل	رئيسا
راشد كمال	أستاذ محاضر– أ –	جيجل	مشرفا ومقررا
بن عميروش ريمة	أستاذ مساعد – أ –	جيجل	مناقشا
بلحوت علي	أستاذ مساعد – أ –	جيجل	مدعوا

السنة الجامعية: 2015 / 2016م

تشكر

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى:

الأستاذ المشرف الدكتور

راشد كمال

والذي لم يبخل علينا من فيض نصائحه وإرشاداته وتوجيهاته

السديدة التي كان لها الأثر والصدى الكبير

في إنجاز هذا العمل المتواضع.

وإلى كل أساتذة كلية الحقوق جامعة تاسوست

وكل من ساهم من قريب أو من بعيد في

إنجاز هذا العمل

شكرا

سفيان- كمال

إن الشريعة السمحاء جاءت مفصلة لكل مجالات الحياة، لأن الشارع الحكيم أتى بنصوص عامّة و شاملة لكل نواحي الحياة ، مصداقا لقوله تعالى« مَّا فَرَّطۡنَا فِي ٱلۡكِتَٰبِ مِن شَيۡءٖ » سورة الأنعام الآية 38 ،و ترك للعلماء و المجتهدين مهمة التفسير و الشرح و الإيضاح لكل الغموض الذي يعتري جميع المجالات الدنياوية ، و حدد لنا المقاييس و الحدود و رسم لنا الطريق و النهج ، حتى نكون على خطى الأولين ، و ممّا حثنا عليه الصدقات التي هي من أفضل القرب التي يقترب بها العبد إلى ربه ، مصداقا لقوله تعالىً « ۞ وَٱتۡلُ عَلَيۡهِمۡ نَبَأَ ٱبۡنَيۡ ءَادَمَ بِٱلۡحَقِّ إِذۡ قَرَّبَا قُرۡبَانٗا » سورة المائدة الآية 26، و قوله تعالى «خُذۡ مِنۡ أَمۡوَٰلِهِمۡ صَدَقَةٗ تُطَهِّرُهُمۡ وَتُزَكِّيهِم بِهَا» سورة التوبة الآية 103.

و لو قمنا بقياس هذه النصوص الشرعية مع الواقع و قارناه بقوانيننا الوضعية لوجدناه يدخل ضمن باب المعاملات و خصوصا في عقود التبرعات. و ما نخصه بدراستنا هذه هو الوقف بالتحديد ، حيث إننا نجد الوقف من التصرفات المالية الذي ينّم الجانب الخيري و هو ما حثنا عليه العلي العظيم ، الوقف هو تبرع بنية التمليك و التأبيد ، أي: أن الواقف و الموقوف له ليس لهم حتى حق التصرف في العين الموقوفة بل لهم حق الإنتفاع من ريعها فقط.

لقد عرف الوقف منذ القدم في شكل أموال عقارية وكان مقتصرا على دور العبادة ثم توسعت أغراضه إلى أغراض اجتماعية واقتصادية للمساهمة في تحسين الوضعية الاجتماعية للفقراء و المساكين وابن السبيل وتدعيم طلاب العلم والمعرفة كما أوجد نظام شرعي لتسيير هذه الأوقاف وتنميتها واستثمارها.

والجزائر باعتبارها جزءا من هذا العالم تتأثر بما يجري فيه لم تتخلف عن الركب واهتمت بنظام الوقف الذي كان يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية منذ الفتوحات الأولى وتعزز تنظيمها أكثر بدخول الأتراك إلى الجزائر أين تم تجسيد المذهب الحنفي إلى جانب المذهب المالكي وأول قانون نظم الأوقاف في الجزائر في عهد الأتراك هو قانون 19 جمادى الأولى سنة 1280 ، واستمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أن أصبحت مع مطلع القرن الثامن عشر تشكل ملكية مستقلة بذاتها.

و مع دخول الاستعمار لأراضي الوطن، وأمام سياسة التوسع الاستعماري في الجزائر أصبحت الأوقاف تشكل أحد العوائق التي حالت دون التطور الاستعماري الفرنسي وتوسعه والذي كان يقوم على أحد الدعائم الأساسية وهي فرنسة الأراضي الجزائرية بموجب القانون الصادر بتاريخ 1873/07/26 وتلاه القانون الصادر بتاريخ 1887/04/28 لكي يعمم فكرة "الفرنسة" بما فيها فرنسة الأملاك العقارية بصفة واسعة ، وتقضي هذه القوانين برفع الحصانة عن الأملاك الوقفية و هذا من أجل طمس الهوية الوطنية ذات الأبعاد الدينية المتأصلة في الشعب الجزائري تباعا لسياسة الإستعمار لجعل الجزائر فرنسية.

أما في الفترة الانتقالية زامنها صدور قانون بتاريخ 1962/12/31 يقضى بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا تلك التي تمس السيادة الوطنية وهو ما أكدته المادة الثانية منه التي توضح أن القوانين سابقة الذكر كلها تمس بالسيادة الوطنية و بصفة أكبر بأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف خاصة ، منها المنظمة لمجال المعاملات بين المسلمين. ولسد الفراغ القانوني في مجال تنظيم الأملاك الوقفية تم إصدار أول نص قانوني ينظم الأملاك الوقفية وتسييرها وذلك بموجب مرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/10/07 المتضمن الأملاك الحبسية العامة، و بعدها جاء القانون 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، و هذا الأخير فرض نوعا من الضغط على الأملاك الوقفية يتجسد ذلك في نص المادتين

35،34 منه، فأن المشرع أبقى على الأملاك الوقفية، شريطة أن تكون الجهة التي آلت إليها الأوقاف تحمل صفة النفع العام أو المصلحة العامة، و إلا أمّمت هاته الأملاك لمصلحة الدولة و ريعها إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية.

و ما يلاحظ على هذه المرحلة أن الدولة الجزائرية كانت تنتهج سياسات خاصة نوعا ما من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني و التخلص من التبعية و القضاء على آثار الاستعمار التي بقيت رغم استقلال الجزائر، وتماشيا مع ذلك التوجه السياسي المنتهج من طرف الدولة، فإنها تجاوزت الطبيعة القانونية للوقف، و تتعدى على قدسية هذه الأملاك .

و قد سعى المشرع لتدارك الوضع بإصدار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فكان هذا الأخير كبادرة حسنة من أجل إحياء مثل هاته المعاملات و إعطاءها الإطار القانوني الخاص بها.

غير أن أول قانون خاص متعلق بالأوقاف هو القانون رقم 91-10، المؤرخ 27-04-1991، المتعلق بالأوقاف، و الذي جاء بقانون الأملاك الوقفية مع توفير الحماية و محاولة حفظ و تحسين تسيير هاته الأملاك.

أهمية الدراسة:

إن البعد التاريخي و الديني للأوقاف يعطيها دور مهم في الحياة الدنيوية و في شتى المجالات سواء أكانت هذه الأخيرة اقتصادية، اجتماعية، ثقافية، دينية... الخ و هي تهدف إلى بيان التكافل و التعاون و مدى انصهار المجتمع، وهذه الأهمية لا تتوقف عند هذا الحد بل هي متزايدة مع تطور هذا النظام.

و أمام الواقع الحالي ، و الأحداث المستجدة، فإنّ أغلب الدول الإسلامية في مرحلة التنمية، تعيش ضغطا رهيبا أمام الهيمنة و السيطرة المالية و الاقتصادية، تحت شعار العولمة المفروضة من الدول الكبرى الغنية و هيمنة الشركات الكبرى، هذا لا يتوقف على الاقتصاد و السوق العالمي، بل يتعدى إلى الهيمنة على القيم و الأخلاق، لذا فإن مسؤولية إبراز أحكام الشريعة الإسلامية هي في الأساس مسؤولية مشتركة للعلماء و الباحثين و المجتهدين، تهدف من خلالها لإعطاء الروح السيادية لجانب من جوانب الاقتصاد الإسلامي، و لا يكفي إبراز مضمون الاقتصاد الوقفي فقط، بل يتعدى إلى إخراجه في قاب حديث مملوء بروح العصرنة و مواكبا لمتغيرات و متطلبات الحياة الغير ثابتة، المحكومة عليها بعنصر الزمن، اعتبارا لهذا الأخير من المتغيرات المتحكمة في الجانب البناء لكل المجالات.

لذلك لا يسعنا أن نتوقف عند الجانب التقليدي لاستثمار الأملاك الوقفية ، التي تهدف إلى استغلال الأملاك الوقفية بنسب ضعيفة، بل يجب التطرق أيضا للوسائل الحديثة التي تهدف إلى تثمير هذه الأملاك و الاستفادة قدر الإمكان منها، و التي يهدف القانون الوضعي من خلالها إلى الاستفادة من الأملاك الوقفية المنقطع ريعها، أي التي تواجه مآل الخراب أو الاندثار، دون أن يهمل المشرع الجانب الذي يعطي هذه الفئة من الأملاك صفة العمومية، أي أنها تعد جزءا من الأملاك الوطنية التي يمكن استغلالها في عملية التنمية و أيضا التطورات التي تشهدها هاته الفئة من الأملاك، سواء من جانب إدارتها بما يندرج ضمن ذلك من تسيير و استثمار و استغلال، فعملية التنمية تكون بموجب استثمار هذه الأملاك.

إن هذا النظام بقدر ما هو قديم النشأة بقدر ما هو محكوم عليه بالتغيرات على إثر التطورات التي شهدتها المجتمعات، و الأهمية التي يحتلها الوقف من الناحية العلمية،

باعتباره مجالا خصبا للباحثين بحسب الطبيعة المتطورة التي يعرفها نظام الوقف منذ ظهوره، هذا من جهة، و تلبية لحاجات المجتمع من جهة أخرى، فنظام الوقف يعتبر مرآة عاكسة يمكن من خلالها قياس مدى التكافل و التعاون الاجتماعي داخل حيز معين.

أما من الناحية العملية فإن نظام الأوقاف يمثل موروثا إنسانيا و عمودا اقتصاديا يساهم بشكل كبير في عملية التنمية إذا ما تم استثماره أحسن استثمار.

و باختصار فإن أهمية هذا الموضوع تتجلى في إمكانية الإحاطة و الإلمام بجميع النصوص التشريعية التي جاءت منظمة و م وطرة لهذا النظام، و الإطلاع على مختلف المفردات و المفاهيم ذات الصلة بالاستثمار الأملاك الوقفية ، وأيضا من جانب إظهار و إبراز و مناقشة الآليات القانونية التي أعتمدها المشرع في استثمار الأملاك الوقفية ،و خصوصا الآليات التي جاء بها بعد تعديل قانون الأوقاف.

الإشكالية:

إنّ موضوع الوقف ظل تقليديا في الجزائر في الفترة التي تلت الاستقلال أي أنه عرف ركودا فاحشا في جانب استثماره منذ الاستعمار، لذا قام المشرع الجزائري بسن منظومة قانونية مستوحاة من الشريعة الإسلامية، تميزت بتحديث الهيئات المكلفة بالأوقاف إضافة إلى استحداث صيغ و آليات جديدة من شأنها أن تشكل فرقا في المجال الاستثماري للوقف.

إلا أنّ هذا الموضوع مازال حسب كثير من الفقه القانوني لم يرق إلى المستوى المنشود، و هذا ما يرجع إلى عدة اعتبارات منها ما هي قانونية و أخرى عملية و في هذا الإطار تندرج إشكالية بحثنا هذا حول: **ما مدى نجاعة الآليات المكرسة من طرف المشرع الجزائري في إستثمار الأملاك الوقفية ؟**

و تندرج ضمن هذه الإشكالية العامة تساؤلات فرعية تتمثل في :

1- ما هي الجهات المخولة لها قانونا استثمار الأملاك الوقفية سواء على المستوى المحلي أو المركزي ؟

2- ما هي الآليات القانونية الكلاسيكية أو المستحدثة التي جاء بها المشرع الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية في شتى الحالات التي آلت إليها ؟

أسباب اختيار الموضوع:

إن الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع منها دوافع ذاتية و أخرى موضوعية:

أ-الدوافع الذاتية:

رغبة منا في اختيار هذا الموضوع هو صلته بالشريعة الإسلامية و الهدف من هذا هو الجانب الخيري الذي يخدمه الوقف.

ب-الدوافع الموضوعية:

وهي على اعتبار أن هذا الموضوع يدخل ضمن التخصص الذي اخترناه و هو "قانون الأسرة"، و بمعنى آخر أن موضوع الوقف جاء به المشرع الجزائري في تقنين الأسرة في باب عقود التبرعات ، و هذا من جهة و من جهة أخرى أن هذا الموضوع يأتي بصفة تكميلية للتدابير المتممة لدراستنا.

الهدف من الموضوع:

أهم أهداف دراستنا لهذا الموضوع تتجلى من خلال إحياء ثقافة الموروث الوقفي من خلال التطرق إلى دوره التنموي ، و فقهه و الانجازات التي شهدتها مثل هذه الأملاك خلال الأزمنة الماضية ،الإكثار من الدراسات التي تتناول النظام الوقفي في صيغته الحديثة، دعم التوجه إلى مخزون الحضارة الإسلامية من الإمكانيات الاجتماعية، و محاولة الربط بين الجانب الفكري بالجانب العملي للوقف ،إيجاد الروابط للنظام الوقفي مع الجوانب العملية الأخرى تحت إطار التكامل في بناء المجتمعات ، كما أنه يمكن أنّ يكون الوقف بمثابة البديل الاقتصادي لفتح المجال و دعم سياسة الدولة المتوجهة لتخلصّ من التبعية للمحروقات و النهوض بالاقتصاد القومي نحو وجهة و حلة جديدة، هذا من خلال الاعتماد على استثمار الأملاك الوقفية بشكل أوسع و بصيغ جديدة، و في الأخير لعل أن يكون هذا البحث في خدمة الثروة المكتبية في الجانب الخاص بالأوقاف.

المنهجية المتبعة:

اعتمدنا في هذا البحث بالأساس على المنهج الوصفي الذي يظهر في غالب الدراسة و المنهج التحليلي الذي يظهر في تحليل مختلف النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بأحكام الوقف ، فضلا عن المنهج المقارن في بعض الأحيان كما هو الحال بالنسبة لاستعراض المواقف الفقهية للمذاهب المختلفة، كما إعتمدنا في النصوص القرآنية على رواية ورش.

صعوبات الدراسة:

و من خلال إعدادنا لهذه الدراسة واجهتنا جملة من الصعوبات ، من بينها نقص الكتب المتخصصة و المادة العلمية ككل في هذا المجال ، كون هذا الموضوع لم يحضى بدراسة الباحثين خصوصا الجانب المتعلق بموضوع استثمار الأملاك الوقفية –حسب علمنا– ضيق الوقت و عدم كفايته من أجل إتمام الدراسة خصوصا في مثل هاته المواضيع المتشعبة و التي تحتاج إلى الوقت الكافي لذلك.

عرض عام للخطة:

لمعالجة هذا الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين أساسيين مسبوقين بفصل تمهيدي.

– **في حين كان الفصل التمهيدي بعنوان:** الإطار المفاهيمي لاستثمار الملك الوقفي، يتكون هذا الفصل من مبحثين الأول بعنوان مفهوم الوقف، أما الثاني فبعنوان مفهوم الإستثمار و علاقته بالوقف.

– **أما الفصل الأول:** فكان بعنوان الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، وبدوه ينقسم إلى مبحثين، الأول بعنوان الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي، و الثاني فجاء بالأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المحلي.

– **في حين كان الفصل الثاني:** آليات استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، ويتضمن مبحثين الأول بعنوان عقد إيجار الملك الوقفي كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية، و الثاني فتناول الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية.

إن الحديث عن استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، يقتضي منا بالضرورة التطرق أولا، إلى الإطار المفاهيمي لكل من الوقف، والاستثمار بغية الوقوف على العلاقة التي تربط كل منهما بالآخر. وذلك حتى يتسنى للقارئ معرفة تأصيل هذه المسألة وكذا الأسس التي اعتمدها المشرع الوقفي الجزائري من أجل تنظيمها، ذلك ان الوقف قد عرف جدالا فقهيا واسعا في تحديد مفهومه ابتداءا.

وعليه وللوقوف على هذا الامر ارتأينا تقسيم هذا الفصل الى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم الوقف.

المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار و علاقته بالوقف.

المبحث الأول:

مفهوم الوقف

يستمد الوقف وجوده ومشروعيته من الشريعة الإسلامية ودليل ذلك قوله تعالى:

« ءَامِنُواْ بِٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦ وَأَنفِقُواْ مِمَّا جَعَلَكُم مُّسۡتَخۡلَفِينَ فِيهِۖ فَٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ مِنكُمۡ وَأَنفَقُواْ لَهُمۡ أَجۡرٞ كَبِيرٞ ۝٧ » سورة الحديد، الآية 07.

إن أكثر ما يحب الإنسان من ماله، ما يكون أصلا يبقى و يدوم كا لدور و الأراضي و الأشجار، فالآية ترغب و تشجع المسلمين على أن ينفقوا من أحب أموالهم إليهم.[1]

اما من السنة ما روى عن ابي هريرة رضي الله عنه ان النبي صلى الله عليه وسلم قال: (إذا مات ابن آدم انقطع عمله الا من ثلاث: صدقة جارية أو علم ينتفع به او ولد صالح يدعو له) رواه البخاري.

فالنبي صلى الله عليه و سلم حث المسلمين أن يجعلوا لأنفسهم صدقات جارية، باعتبار أن الصدقة الجارية محمولة عند كثير من العلماء على الوقف. [2]وعليه ينقسم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول: تعريف الوقف.

المطلب الثاني: أركان الوقف و شروطه.

المطلب الثالث: أقسام الوقف.

---

[1]أحمد الريسوني، الوقف في الإسلام، مجالاته و أبعاده، الطبعة الأولى، دار الكلمة للنشر و التوزيع، مصر، 2014، ص 8.

[2]علي يوسف المحمدي، الوقف فقهه و أنواعه، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول، جامعة القرى، السعودية، 1422هـ، ص151.

المطلب الأول:

تعريف الوقف

إن للوقف عدة تعاريف مختلفة اختلاف الآراء الفقهية التي تناولت الوقف كل حسب رأيه، إضافة إلى ذلك نجد أن هذه التعاريف لم يلتزم بها بعض الفقهاء ممن يعتبرون محدّثين مع عدم المساس بأصل الوقف، هذا بغض النظر عن التعريف اللغوي للوقف.

كما سنحاول التطرق إلى موقف القانون الجزائري من التعريف الذي اعتمده للوقف، و هو ما سنأتي عليه من خلال هذا المطلب الذي قسمناه إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للوقف

الفرع الثالث: تعريف القانون الجزائري للوقف

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف

عند بحثنا عن التعريف اللغوي للوقف رأينا أن له عدة معان عند العرب مختلفة كما يلي:

وقف وقوفا، ويندرج ضمن ذلك الوقوف أي القيام من الجلوس، والسكون بعد المشي، و الوقوف على الشيء قصد معاينته، و وقف على الكلمة بمعنى نطق بها مسكنة الآخر، و وقف الحاج بعرفات أي شهد وقتها، و يقال وقف فلانا على الأمر أي أطلعه عليه، و وقف الأمر على حضور فلان أي علق الحكم فيه بحضوره.[1]

نجد لفظ الوقف كذلك في قوله تعالى :« وَقِفُوهُمۡ ۖ إِنَّهُم مَّسۡـُٔولُونَ » سورة الصافات، الآية 14. بمعنى امنعوهم عن الانصراف حتى يسألوا.[2]

و الوقف كذلك هو الحبس و المنع، و هو مصدر وقف يقال: وقف، يقف، وقفا أي حبس يحبس حبسا ونقول: وقفت الشيء أي حبسته وسبلته فهو وقف وحبس ومسبل، والجمع أوقاف، وقيل هذه الدار وقف أي موقوفة، و لا يقال أوقف لأنها لغة رديئة.[3]

---

[1] إبن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم إبن منظور، لسان العرب، المجلد الخامس عشر، الطبعة السادسة، دار صادر، لبنان، 2008، ص 263.

[2] صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص7.

[3] محمد كمال الدين إمام و جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث و الوصية و الوقف في الفقه و القانون و القضاء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص507.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للوقف

اختلف الفقهاء في بيان معنى الوقف و ذلك لاختلاف مذاهبهم من جهة، و اختلاف الأسس التي اعتمدوها في وضع تعريف للوقف من جهة ثانية، سواء تعلق الأمر بمسألة اللزوم من عدمه وما يترتب عن ذلك من إمكانية الرجوع في الوقف، أو مسألة الجهة المالكة للعين الموقوفة و هو ما سنتعرض إليه بشيء من التفصيل.

أولا: تعريف الوقف عند فقهاء الشريعة

عرفه الإمام أبو حنيفة: " هو حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بالمنفعة على وجه الخير".

بناءا عليه فان الوقف عند الحنفية:

- بقاء العين الموقوفة على حكم ملك الواقف.
- جائز غير لازم ومرد ذلك انه لا يلزم زوال الموقوف عن ملك الواقف.
- يصح للواقف الرجوع عنه وبيعه.[1]

غير أن ذلك ليس على إطلاقه فقد يكون الوقف لازما عند أبي حنيفة وذلك في ثلاث حالات:

إذا وقع نزاع حول الوقف و عرض الأمر على القاضي، فحكم القاضي بلزوم الوقف،

[1] وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، تتمة الأحوال الشخصية، الوصايا و الوقف و الميراث، الطبعة الثانية، الجزء الثامن، دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع، سوريا، 1985، ص153.

يصبح الوقف بذلك لازما طبقا للقاعدة الفقهية: " حكم الحاكم يرفع الخلاف إذا كان في مسألة هي موضع للخلاف".

-أن يكون الوقف مسجدا لأنه حق خالص لله تعالى و الناس في حاجة للمساجد.

-أن يعلقه الواقف بموته، فيخرج بهذا مخرج الوصية، كأن يقول إذا مت وقفت داري مثلا على كذا.[1]

وعرفه الإمام مالك: " هو إعطاء منفعة شيء مدة وجوده لازما بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديرا".

وعليه فإن المالكية يرون:

- ان الوقف لا يقطع حق الملكية في العين الموقوفة، وانما يقطع حق التصرف فقط.

- أن التصدق يكون بمنفعة العين الموقوفة.

- يفهم من تعريف المالكية للوقف جواز أن يكون الوقف مؤقتا.[2]

وعند الإمام الشافعي: " هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح".

وعليه فان الشافعية يرون:

- ان المال الموقوف يخرج عن ملك الواقف ويصير حبيسا على حكم ملك الله تعالى.

---

[1] أحمد محمود الشافعي، أحكام المواريث و الوقف و الوصايا في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر 2009، ص478.

[2] منذر القحف، قضايا فقهية معاصرة، في الفقه الإسلامي، بدون بلد النشر و سنة النشر، ص14.

- يمنع المالك بذلك من التصرف في المال الموقوف.

- لزوم التبرع بريع العين الموقوفة على جهة الوقف.[1]

أما عند الإمام أحمد بن حنبل: " هو حبس مال على الموقوف عليهم بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه وذلك بقطع التصرف في رقبته، أو هو تحبيس العين وتسبيل المنفعة".

والمراد بالأصل عند الحنابلة العين الموقوفة ومعنى التحبيس جعله محبوسا أي لا يباع ولا يوهب ومعنى تسبيل الثمرة ان يجعل لها سبيلا لمصرفها، فالحنابلة يرون بـ:

- خروج العين الموقوفة عن ملك الواقف.

- صيرورة ملكية الوقف على حكم الله تعالى.

- عدم جواز بيع العين الموقوفة و لا هبتها و لا الرجوع فيها.[2]

يلاحظ من خلال هذه التعاريف اتفاق الفقهاء في مسألة أن الوقف هو حبس للأصل و تسبيل للمنفعة على الرغم من وجود بعض الاختلافات التي تعتبر جوهرية تمس بأصل المال الموقوف، و مسألة الرجوع عن الوقف كما سلف بيانه وهذا تبعا لاختلافهم في بعض الأحكام و التفريغات الجزئية.

---

[1] حسين عبد المطلب الأسرج، الوقف الإسلامي ودوره في تنمية قطاع المشروعات الصغيرة في الدول العربية، مجلة دراسات إسلامية، العدد 6، دار الخلدونية لنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص10.

[2] المرجع نفسه، ص10.

بدورنا فإن ما نراه من تعريف راجح هو ما قال به الأستاذ أبو عبد الرحمان عادل بن يوسف العزازي: " تحبيس الأصل و تسبيل المنفعة ".[1] و هو قول الحنابلة.

ثانيا: تعريف الوقف عند فقهاء الشريعة المحدثين

1- عرفه الإمام الشيخ محمد أبو زهرة بأنه " الوقف هو منع التصرف في رقبة العين التي يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها و جعل المنفعة لجهة من جهات الخير ابتداءا و انتهاء"[2]

و بذلك يرى الإمام أبو زهرة بأنه:

- لا يمكن التصرف في الوقف بالبيع و الهبة وسائر التصرفات الأخرى.
- لا يمكن نقله عن طريق الميراث.
- التبرع ينصب على منافع العين الموقوفة.

وهو نفس ما قال به الإمام ابن حجر العسقلاني الذي يرى بأن الوقف هو " قطع التصرف في رقبة العين التي يدوم الانتفاع بها و صرف المنفعة ".[3]

---

[1] أبو عبد الرحمان عادل بن يوسف العزازي، تمام المنة في فقه الكتاب و صحيح السنة، كتاب المعاملات (الشركات- الإجارة- الهبة-الوصية-الوقف-الوديعة-العارية-اللقطة)، الطبعة الأولى، مؤسسة قرطبة للطبع و النشر و التوزيع، بدون بلد النشر، 2007، ص199.

[2] محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مطبعة أحمد علي مخيمرة، معهد الدراسات العربية العالية، جامعة الدول العربية،1959، ص7.

[3] محمد الصالح بوخلوة، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2010، ص12.

2- كما عرفه الإمام عبد الجليل عبد الرحمان عشوب بأنه " حبس العين عن أن تملك لأحد من العباد و التصدق بمنفعتها ابتداءا و انتهاء أو انتهاء فقط ". بحيث أن التصدق ابتداءا و انتهاءا يكون فيما إذا وقف العين من أول الأمر على جهة من جهات البر التي لا تنقطع كالفقراء و المساجد و المدارس و المقابر و نحو ذلك ، أما التصدق انتهاءا فكون في حالة وقف العين الموقوفة أول الأمر على من يحتمل الانقطاع سواء كان واحدا أو أكثر ثم جعلها بعدهم لجهة بر لا تنقطع ، كالوقف على النفس و الذرية أو لشخص معين و من بعدهم للمسكين .

كما نجد تعريفا آخر للأستاذ زهدي يكن بأنه حبس العين على أن تكون مملوكة لأحد من الناس، و جعلها على حكم ملك الله تعالى، يجري التصرف بريعها على جهة من جهات الخير في الحال و المآل.[1]

من خلال كل هذه التعاريف يمكن لنا تلخيص تعريف شامل للوقف والذي هو حبس العين أو المال على وجه التأبيد والتصدق بمنافعهم على الفقراء والمساكين وكل ذوي الحاجات التي يلبيها الوقف.

الفرع الثالث: تعريف القانون الجزائري للوقف

عرفت المادة 213[2] من قانون الأسرة الجزائري الوقف على انه: " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق ". كما عرفته المادة الثالثة من القانون

[1] صورية زردوم بن عمار، مرجع سابق، ص9.

[2] القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984،المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، الصادرة سنة 1984، المعدل و المتمم بالأمر 05-02 المؤرخ 27 فبراير 2005.

91-10[1] المتعلق بالأوقاف على انه: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء او على وجه من وجوه البر والخير".

عرف القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري الأملاك الوقفية بأنها: " هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"[2] ، غير أن هذا التعريف خص به المشرع الأملاك الوقفية العقارية فقط، فموضوع الوقف قد ينصرف إلى العقارات و المنقولات.

من خلال هذين التعريفين نجد ان المشرع الجزائري ركز على ثلاث مسائل للوقف وهي كل من التأبيد والدوام، خاصية اسقاط الملكية عن العين الموقوفة وخاصية نية التصدق.

غير من يتعلق بمسألة التأبيد فإننا سنتطرق لها بشيء من التفصيل من الناحية الفقهية على الأقل نظرا للدور الكبير الذي تؤديه في مسألة استثمار الأملاك الوقفية.

كما أن المحكمة العليا في قرارها رقم 109957 المؤرخ في 30 مارس 1994 أوردت تعريفا للوقف على انه حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق إلا انه لا يجوز للواقف ان يحتفظ بمنفعة الشيء المحبوس مدة حياته على ان يكون مآل الوقف بعد ذلك الى جهة معينة.[3]

---

[1] القانون 91-10، المؤرخ في 12 شوال 1411، الموافق 27 أبريل 1991، و المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد، 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.

[2] القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

[3] قرار رقم 109957، صادر عن المحكمة العليا بتارخ 30 مارس 1994.

المطلب الثاني: أركان الوقف وشروطه

إن المشرع الجزائري عند تنظيمه للوقف فقد منحه الشخصية المعنوية و هو ما يجعله مستقلا عن الأشخاص الآخرين سواء أكانوا أشخاص معنوي عامة أو خاصة، و ما يترتب عن ذلك من ذمة مالية مستقلة و ضرورة وجود ممثل قانوني.

إلا أنه و نظرا للطبيعة الخاصة للملك الوقفي انطلاقا من أن ملكيته تؤول إلى حكم الله عز وجل، و باعتبار كذلك أنه تصرف خطير فقد و ضع له المشرع أركانا و شروطا يجب أن تتوفر فيه من أجل أن ينشأ صحيحا و من أجل أن يحافظ ذلك على ديمومة الانتفاع به.

و هو ما سنحاول الوقوف عليه من خلال هذا المطلب الذي ينقسم إلى فرعين:

الفرع الأول: أركان الوقف

الفرع الثاني: شروط الوقف

الفرع الأول: أركان الوقف

المقصود بأركان الوقف، أسسه وقوامه التي لا قيام له إلا بها، وهي الأركان بلغة فقهاء الجمهور وهي على النحو التالي:

أ. **الواقف:** وهو المالك للذات أو المنفعة المصروفة للموقوف له، وهو المحبس باصطلاح المالكية[1].

ب. **الموقوف عليه:** أي الشخص أو الجهة الموقوف عليها، وهو المحبس له باصطلاحها[2].

ج. **الموقوف:** وهو الذات الموقوفة أو المنفعة، سواء كانت منفعة عين يملكها الواقف كتحبيس منفعة داره المؤجرة، أو منفعة عين لا يملكها كأن يؤجر دار لمدة معينة وتحبس منفعتها في تلك المدة وبانتهائها ينتهي الوقف، أو هو العين المحبوسة التي تجري عليها أحكام الوقف.[3]

د. **الصيغة:** وهي الصيغة التي يتم بها " عقد الوقف "، وهي ركن الوقف الوحيد عند فقهاء المذهب الحنفي، ويمكن أن تكون صيغة الوقف بالكلام أو الكتابة و الإشارة.[4]

---

[1] جمعة محمد الرزيقي، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية، دراسة مقارنة بين الشريعة و القانون، الطبعة الأولى، منشورات كلية الدعوة الإسلامية، ليبيا، 2001، ص18.

[2] المرجع نفسه، ص19.

[3] محمد كمال الدين إمام و جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مرجع سابق، ص538.

[4] جمعة محمد الرزيقي، المرجع نفسه، ص 19، 20

الفرع الثاني: شروط الوقف

إن للوقف عدة شروط غير أنها غير ثابتة، بحيث أن هنالك منها ما يتعلق بالواقف و منها ما يتعلق بالموقوف عليه و شروط أخرى تتعلق بالموقوف.

أ- شروط تتعلق بالواقف:

يشترط في الواقف أن يكون أهلا للتبرع، أي يتمتع بأهلية الأداء وهي:

الحرية: فلا يصح وقف العبد.

العقل: فلا يصح وقف المجنون والمعتوه ولا مختل العقل.

البلوغ: فلا يصح وقف الصبي، مميزا كان أو غير مميز أو لو أذن وليه.

الرشد: بأن لا يكون الواقف محجوزا عليه بسبب سفه أو إفلاس أو غفلة.

- العمل بشرط الواقف:

يجب العمل بشرط الواقف ما لم تخالف كتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم فمن شرط شرطا يخالف كتاب الله فهو باطل وإن شرط مائة شرط.

والأصل في العمل بشروط الواقف ما رواه الجماعة من حديث ابن عمر – رضي الله عنهما – في وقف عمر وفيه: " ... فتصدق بها عمر: أنه لا يباع أصلها ولا يبتاع ولا يورث ولا يوهب وتصدق بها للفقراء وفي القربى وفي الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل

والضعيف، لا جناح على من وليها أن يأكل منها بالمعروف أو يطعم صديق غير متمول فيه ".[1]

ب- شروط تتعلق بالموقوف عليه:

يشترط للموقوف عليه أن يكون أهلا لصرف المنافع عليه، أي أن يكون أهلا للتملك حقيقة، كالوقف على فلان من الناس أو حكما كالوقف على المساجد والمدارس والرباط سواء كان الموقوف عليه موجودا فعلا أو جنينا أو أنه سيولد في المستقبل.[2]

ج- شروط تتعلق بالموقوف:

اشترط فقهاء المذهب المالكي في الموقوف أن يكون مملوكا لا يتعلق به حق الغير، ومفرزا إذا كان غير قابل للقسمة، ويجوز عند المذهب المالكي وقف مرهون ومأجور حال انتهاء تعلق حق الغير به.

كما يجوز وقف ما يتعلق به حق الغير إذا قصد بوقفه نفاده بعد الخلاص من الرهن و الإجازة لأنهم لا يشترطون التنجيز ولا التأبيد.[3]

بينما اشترط الأحناف أربعة شروط في الموقوف وهي:

1- أن يكون الحال معلوما غير مجهول

2- أن يكون الموقوف معلوما غير مجهول.

---

[1]نسيمة شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة- الوقف-الوصية، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية و الاجتهاد القضائي، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص262-286

[2]محمد كمال الدين إمام و جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مرجع سابق، ص 559.

[3]العياشي الصادق فداد، الوقف، مفهومه، شروطه، أنواعه، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، ص104

3- أن يكون الموقوف ملكا للواقف ملكا تاما.

4- أن يكون الموقوف مفرزا.

ج- شروط تتعلق بالصيغة:

أ- التنجيز : عدا المالكية أيضا، أي أن يكون الموقوف منجزا في الحال غير معلق بشرط ولا مضاف إلى وقت في المستقبل، بينما عند المالكية لا يشترط التنجيز فيجوز عندهم أن يقول : " داري وقف بعد شهر أو أقل" .[1]

ب- التأبيد : و هو رأي جمهور الفقهاء بحيث لا يجوز للواقف أن يحدد وقفه بمدة معينة لأن الوقف حسب رأيهم إخراج للمال على وجه القربة فلم يجز إذا اقترن وجوده بمدة محددة كالعتق و الصدقة، على خلاف المالكية الذين يرون بعدم اشتراط التأبيد في الوقف بل كما يجوز أن يكون مؤبدا يجوز كذلك أن يكون مؤقتا،غير أن مسألة التأبيد و التأقيت في الوقف لها أهمية بالغة في مجال خدمة استثمار الوقف، فالوقف المؤبد يقدم البنية التحتية اللازمة لأنواع كثيرة من الخدمات الاجتماعية، إضافة إلى أن الحاجة إلى إقامة مصادر مستمرة لإنتاج خدمات اجتماعية و اقتصادية يجد أساسه في جعل الوقف مؤبدا.[2]

غير أن التجارب المعاصرة للمجتمعات الإسلامية و غيرها تدل الدور الكبير الذي يحققه تأقيت الوقف، نظرا لوجود حاجات كثيرة مؤقتة بطبيعتها لا تحتاج إلى ديمومة و تأبيد كمجالات التعليم و البحث العلمي و الخدمات الصحية، فالتأقيت يفتح أبوابا للاستثمار و التنمية لا يستوعبها مبدأ التأبيد في الوقف، فالمجتمعات المعاصرة محتاجة إلى وجود أصول

[1] مصطفى الزرقاء، أحكام الأوقاف، الجزء الأول، مطبعة الجامعة السورية، سوريا، 1947، ص 36.

[2] منذر قحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، سوريا، 2006، ص105.

استثمارية تخدم أغراضا اجتماعية و اقتصادية متعددة إلى جانب الأوقاف المؤقتة التي تقدم أشكالا عديدة من المرونة و التسيير.[1]

المطلب الثالث:

أقسام الوقف

لقد اختلف الفقهاء في تقسيم الوقف و ذلك لاختلاف المعايير المعتمدة مما نشأ عنه أنواع عدة للوقف فنجد مثلا المعيار الزمني و معيار جهة الإدارة و كذا معير جهة صرف ريع الوقف.

لذلك فإننا سنتناول في هذا المطلب أنوا ع الوقف حسب كل معيار على حدى ضمن ثلاث فروع:

الفرع الأول: تقسيم الوقف حسب المعيار الزمني

الفرع الثاني: تقسيم الوقف حسب جهة إدارته

الفرع الثالث: تقسيم الوقف حسب جهة صرفه

[1] المرجع السابق، ص 106، 107.

الفرع الأول: تقسيم الوقف حسب المعيار الزمني

– **الوقف المؤبد:** وهو الوقف الذي حبسه الواقف للانتفاع به دون تحديد مدة معينة (على سبيل التأبيد في سبيل الله).[1]

– **الوقف المؤقت:** هو الوقف الذي حبسه الواقف للانتفاع به مدة معينة في سبيل الله ثم يرجع المال الموقوف إلى ملكية الواقف. وهذا الأخير، يخالف ما تبناه المشرع الجزائري إذ نستشف ذلك من خلال نص المادة 28 من قانون الوقف التي تنص: " يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن". فالمشرع الجزائري بنى رأيه على رأي جمهور الفقهاء الذين يقولون بتأبيد الوقف و أن الوقف لا يمكن أن يكون مؤقتا، أي أنه لم يأخذ برأي المالكية الذين يقولون بتأقيت الوقف، غير أن هذه المسألة لا تخدم الاستثمار كما أشرنا إليها سابقا كون الوقف المؤقت يضمن استغلال أمثل للأملاك الوقفية مقارنة بالوقف المؤبد.[2]

الفرع الثاني: تقسيم الوقف حسب جهة إدارته

– **الوقف النظامي:** وهو الوقف الذي تشرف على إدارته وضبطه السلطة المكلفة بالأوقاف بعد انقطاع من شرطت له تولية الوقف، أو مجهول الموقوف عليه. و هناك من يسميه وقف القطاع العام أو الإرصاد أو التخصيص.[3]

– **الوقف الملحق:** هو الوقف الأهلي الخاص الذي انتهى عقبه ، و تؤول إدارته الجهة النظامية تلقائيا ، أو هو الوقف الذي يديره ناظر بأمر من المحكمة ، و يقع ذلك عندما

---

[1] محمد كمال الدين همام و جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مرجع سابق، ص 527.

[2] المرجع نفسه، ص 528.

[3] عيسى بن محمد بوراس، توثيق الوقف العقاري، في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري، الطبعة الأولى، نشر جمعية التراث، الجزائر، 2012، ص 78.

تكون هناك منازعات على ولاية الوقف أو إثناء محاسبة المتولي أو عندما لا يكون المتولي قد بلغ سن الرشد وقد شرطت له التولية.[1]

- **الوقف العام المستقل:** وهو الوقف الذي يديره ناظر أو متول سواء أكان فردا أو هيئة ويتبع في إدارته شروط الواقف دون أن يكون للجهات الحكومية المكلفة بالأوقاف دخل في تسييره أو إدارته.[2]

الفرع الثالث: تقسيم الوقف حسب جهة صرفه

-**وقف عام:** وبدوره قسم إلى قسمين:

وقف عام محدد الجهة.

وقف عام غير محدد الجهة.[3]

ولقد حدد القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ، الموافق لـ 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف في مادته 08 الأوقاف العامة المصونة كما يلي:

1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.

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

3- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.

---

[1] عيسى بن محمد بوراس، المرجع السابق، ص 78.

[2] المرجع نفسه.

[3] خالد رمول،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر،الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 43.

4- الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.

5- الأملاك تظهر تدريجيا بناءا على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

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

7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.

8- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها والموقوف عليهم ومتعارف عليها أنها وقف.

9- الأملاك العقارية أو المنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن بالإضافة إلى ما ورد في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك وهي:

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

ب. الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المحسنين.

ج. الأملاك التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة.

د. الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية.

- وقف ذري / خاص:

وهو ما يحبسه الواقف على عقبة من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ويصير الوقف الخاص وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليهم، ولعل أن المشروع الجزائري يسعى قصد إلمام ما يسمى بالوقف الخاص مستقبلا لعدة مبررات نذكر أهمها:

1- أن الوقف الذري مخالف لتعاليم الإسلام، إذ أن الكثير من الناس من يلتجئ إلى هذا النوع من الأوقاف لحرمان بعض الورثة من الإرث وهو ما اعتبر عند الفقهاء إخلالا بقواعد الميراث. (التنازع أوالتعارض مع التشريعات).

2- إن هذا النوع من الوقف يؤدي إلى تجميد الثروة وحبسها عن التداول.

3- إنه بمرور الزمن يتعدد المستحقون في الوقف الواحد، فيصبح نصيب المستحقين ضئيلا ولا يمكن التصرف فيه مما يؤدي إلى إهماله [1]. نظرا للمنازعات والمشاكل التي ظهرت أثناء تطبيق الوقف الخاص مما يؤدى إلى تعطيل مصالح المستحقين فقد تم إلغائه بموجب القانون 10/02 المؤرخ في 10 شوال 1423 الموافق لـ: 2002/12/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المعدل والمتمم.[2]

[1] خالد رمول، المرجع السابق، ص 47.

[2] القانون رقم 02-10، المؤرخ في 10 شوال 1423، الموافق 14 ديسمبر 2002، المعدل و المتمم للقانون 91-10، المؤرخ في 12 شوال 1411، الموافق 27 أبريل 1991، و المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 ، المؤرخة في 8 ماي 1991.

– **وقف مشترك:** هو الحبس الذي احبس جزء منه للذرية و جزء آخر لجهة من جهات البر، أي أن الواقف قد جمعهما في وقفه، وهو جائز لا يتنافى مع مشروعية الوقف.[1]

غير أن المشرع الجزائري لم يعتمد مثل هذا النوع من الوقف.

[1] عيسى بن محمد بوراس، مرجع سابق، ص 76.

المبحث الثاني:

مفهوم الاستثمار وعلاقته بالوقف

يشكل الاستثمار بشكل عام دورا مهما للنهوض باقتصاد الدولة و بناءه ومن ثم تطور المجتمع و تقدمه بما يتنج عنه من آثار، ولعل احد أهم الميادين الخصبة للاستثمار هو الوقف و ذلك بدليل ما وصلت إليه الحضارات القديمة بصفة عامة و الحضارة الإسلامية بصفة خاصة و ما نتج عنه من تطور و تقدم في أغلب المجالات.

و عليه كان ينبغي فهم العلاقة التي تربط كلا من الاستثمار و الوقف ببعضهما لكن قبل ذلك يجب الوقوف على تعريف الاستثمار و الشروط القانونية له.

للوقوف على هذا المبحث ارتأينا تقسيمه إلى مطلبين:

المطلب الأول: تعريف الاستثمار

المطلب الثاني: علاقة الاستثمار بالوقف.

المطلب الأول:

تعريف الاستثمار

ينبغي علينا من أجل الوقوف على حقيقة الاستثمار و مدى العلاقة التي تربطه بالوقف التطرق أولا كل من تعريفه اللغوي و الاصطلاحي ثم القانوني كما سيتم بيانه.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار

الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار

الفرع الأول:التعريف اللغوي للاستثمار

جاءت كلمة استثمار في أصل اللغة مصدر مشتق من ثمر، يثمر فهو ثامر.

يقال ثمر الرجل ماله، أي أحسن القيام عليه، و مال ثامر أي مبارك فيه، وشجر ثامر أي أدرك ثمره.

و استثمر طلب الثمرة، لأن السين و التاء إذا زيدتا في أول الفعل أفدتا الطلب.[1]

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار

أولا: التعريف الفقهي للاستثمار

ورد لفظ الاستثمار في عرف الفقهاء عندما يتحدثون عن السفيه والرشيد فقالوا: الرشيد هو القادر على تثمير أمواله، اصطلاحا، والسفيه هو غير ذلك قال الإمام مالك الرشد : تثمير المال، واصطلاحه فقط وأرادوا بالتثمير ما نعني بالاستثمار اليوم.[2]

ثانيا: التعريف الاقتصادي للاستثمار

لقد تعددت تعاريف رجال الاقتصاد للاستثمار و لعل اشمل تعريف يمكن قوله عن الاستثمار هو: توظيف دائم للأموال ويتحقق عائد هذا الاستثمار في الأجل الطويل ويكون العائد المحقق موزعا على فترات موزعة هي الأخرى، ويطلق عليها مصطلح النفقات المتولدة الداخلة حيث أن العوائد على الاستثمار تتميز بالوعدين مما يؤدي إلى تحققها من الأجل الطويل نسبيا.[3]

---

[1]إبن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ص 359.

[2]عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام(دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة جامعية لنيل درجة الدكتوراء في العلوم الإسلامية، تخصص الفقه و أصوله، كلية الشريعة، جامعة الجزائر، 2003، ص 76.

[3]عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثماره، في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 81.

كما يوجد أيضا تعريف آخر للاستثمار في الاقتصاد الإسلامي مضمونه أن الاستثمار جهد يبذله الإنسان باستثمار قدراته الكامنة الفكرية والجسدية بتوجيهها نحو التخطيط و العمل بوعي، ثم استغلال المال من خلال تثميره بدراسة جدوى المشروع، و النظر إلى عوائده مستقبلا و أهميته في رعاية مقاصد الشريعة من المال عموما.[1]

الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار

نصت المادة الأولى من الأ مر 01-03[2] المتعلق بتطوير الاستثمار على إن الاستثمار في مفهوم هذا القانون يشمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار الامتيازات.

كما عرفته المادة الثانية من نفس القانون على أنه: " على أنه اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات عينية أو نقدية.

استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية ".

ففي مجال الأوقاف نجد أنها المجال الخصب للاستثمار عن طريق فتح الامتياز لإنجاز المشاريع و النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع و الخادمات في مجال أموال الوقف و ذلك يكون باستحداث نشاطات جديدة و ذلك باستغلال أصول المساهمة النقدية أو العينية في رأس مال مؤسسة ما من أجل توسيع قدرات الإنتاج.[3]

---

[1] عبد الرزاق بن عزوز، المرجع السابق، ص 77.

[2] الجريدة الرسمية، عدد 06، لسنة 2001.

[3] عبد الرزاق بوضياف،مرجع السابق، ص 82.

المطلب الثالث: علاقة الاستثمار بالوقف

للوقوف على العلاقة التي تربط بين الاستثمار و الوقف يجب أولا، أن نميّز بين

كل من الاستثمار في الوقف و استثمار الوقف و من ثم بيان موضوع الدراسة بالإضافة إلى الوقوف على مدى تطلب الوقف لشروط الاستثمار.

لذلك سنتناول هذا المطلب من خلال فرعين:

الفرع الأول: استثمار الوقف و الاستثمار في الوقف

الفرع الثاني: تطلب شروط الاستثمار في الوقف

الفرع الأول: استثمار الوقف و الاستثمار في الوقف

استثمار الوقف يعني استخدام مال الوقف للحصول على المنافع أو الغلة التي تصرف في أوجه البر الموقوف عليها، وهنا يكون الوقف ممولا. و عليه فإن القصد من استثمار الموقوف هو استغلاله واستعماله بطريقة تدر ريعاً إضافياً يستفيد منه الوقف والموقوف عليه، وذلك بحسب العين الموقوفة وكذلك تحقيق أكبر عائد للوقف، أو تأمين أعلى ربح أو ريع من الأصل، وذلك بالبحث عن أفضل الطرق المشروعة التي تؤمن ذلك، ليتمم صرفه على جهات الخير الموقوف عليها، ولحفظ قسم منها لعمارة الوقف وصيانته. فالوقف بحد ذاته استثمار، والمنفعة من المال الموقوف تعتبر استثماراً لأنه لا يجوز بحال تعطيل منافع الوقف، ولا يمكن الحصول على المنافع إلا عن طريق الاستثمار والجهد فيه.[1]

أما الاستثمار في الوقف بمعنى إنشاء الوقف والإضافة إليه والمحافظة على قدرته الإنتاجية بإصلاح ما خرب منه أي التجديد أو استبداله بوقف آخر وهو ما يمكن أن نطلق عليه تنمية الوقف، وهنا يكون الوقف طالباً للتمويل و المقصود من تنمية الوقف هنا هو زيادة حجم الأموال المستغلة أو المستثمرة للوقف، كتكاليف البناء على أرض موقوفة، أو ثمن البذر، والأسمدة، وآلات الحراثة، وآلات الري لزراعة أرض موقوفة، وهذا يزيد في القيمة الرأسمالية للوقف.

فالوقف بحكم التعريف يرمي إلى التنمية بما يحدثه من بناء للثروة الإنتاجية وتراكم لرأس المال؛ لأن الوقف في حقيقته هو شكل من أشكال رأس المال الاستثماري المتزايد والدائم لخاصية عنصر التأبيد التي تتوافر في الوقف.[2]

---

[1] عز الدين شرون، أساليب إستثمار الوقف في القانون الجزائري، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية و العربية، العدد 8،الجزائر، 2014، ص168.

[2] عز الدين شرون، المرجع السابق ، ص171.

الفرع الثاني: تطلب شروط الاستثمار في الوقف

أولا: الرسمية

فهي تعتبر شرط من شروط الصحة في العديد من المعاملات المدنية الناقلة للملكية خاصة متها تلك التي تتطلب الشكلية لأنها، كون هذه الأخيرة تتطلب دقة المعلومات وسلامة العقد[1]، و هو ما نصت عليه القواعد العامة ضمن القانون المدني في المادة324[2] ، و ألزم قانون الوقف الجديد الواقف بتحرير عقد الوقف أمام الموثق استنادا للمادة 41 من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف أنه" يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزم بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

ثانيا: التوثيق

يعتبر مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية هو المكلف بتحرير العقود فيما يخص الأملاك الوقفية مراعيا في ذلك القواعد العامة المتضمنة لمفهوم العقد الرسمي كما هو واضح من نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

كما أن المادة 26 مكرر 11 من قانون الوقف كرست في هذا الصدد المبدأ نفسه المعمول به بالنسبة لمدير أملاك العقارية التابعة للدولة، .وهو السبب الذي من أجله أقر أن تكون الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي المحدد بشكلها و مضمونها بقرار وزاري يوقع

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 85.

[2] الأمر 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2006، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005، و القانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.

من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية على اعتبار أنه موظف عمومي كلف بإعداد مثل هذا النوع من العقود بصفة حصرية.[1]

ثالثا: الشهر العقاري

إن مسألة الشهر العقاري لها خصوصية فبما يخص الأملاك الوقفية كون قانون الشهر العقاري الجزائري نص على أن جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية.[2]

غير هناك من الفقهاء من يضيف بعض الشروط الأخرى و من ذلك:

– الأخذ بالحذر والحيطة، والبحث عن كل الضمانات الشرعية المتاحة، وهذا استنادا لما جاء به مجمع الفقه الدولي الذي أجاز ضمان الطرف الثالث لسندات الاستثمار.

ومن هذا المنطلق يتعين على إدارة الوقف الممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مركزيا و الناظر محليا البحث عن هذا الضمان بقدر الإمكان، وإن لم تجد فعليها الرجوع إلى أصل العزم والعقد كالحكومة لتقصي الحقائق.

– الاعتماد على الطرق الفنية و الوسائل الحديثة و دراسة الجدوى ورعاية أهل الإخلاص و الاختصاص و الخبرة في من يعهد إليهم استثمار أموال الوقف.

– مراعاة فقه الأولويات وفقه مراتب المخاطر في الاستثمارات، وفقه التعامل مع البنوك و الشركات الاستثمارية، بحيث لا تتعامل إدارة الوقف إلا مع البنوك الإسلامية والشركات التي توفر الأمن و الآمان و الضمان بقدر الإمكان، ومن هذا المنطلق عليها أي

[1] عبد الرزاق بوضياف، نفس المرجع، ص 86.

[2] المرجع نفسه، ص 86.

إدارة الأوقاف أن تتجه إلى الاستثمارات التي لا تزال أكثر أمانا وأقل خطرا وهي الاستثمارات العقارية.

– التخطيط و المتابعة والرقابة الداخلية على الاستثمارات هذه الشروط المحددة من قبل الفقهاء تعد من الشروط الوليدة عند الفقهاء.[1]

و كنتيجة عامة فإن الاستثمار كما سبق بيانه يهدف إلى إضافة أرباح إلى رأس المال، فيبقى رأس المال ثابتا و مضافًا إليه الربح الناتج ليحقق غنى الإنسان و كفايته، ونفس الأمر بالنسبة للوقف حيث هو خاص بالأموال التي يجري الانتفاع بها مع بقاء أصلها.

و عليه فانه يمكن القول بأن الوقف يعبر عن أحد أشكال الاستثمار، وذلك من حيث الحفاظ على الأصل من جهة، و من جهة أخرى يكون الاستهلاك للناتج والثمرة والربح والريع، فالأعيان الموقوفة إمّا أن تنتج منها الثمار كما هو الحال في وقف الأشجار والبساتين المثمرة، أو تنتج منها منفعة وأجرة كما هو الحال بالنسبة للأعيان المستأجرة، أو ينتج منها ربح وريع كما هو الحال بالنسبة لوقف النقود.[2]

فكل و قف هو استثمار و ليس كل استثمار يعتبر و قفا.

[1] محمد البهي، الإسلام في الواقع الإيديولوجي المعاصر، الطبعة الأولى، دار الفكر، لبنان، ص 90.

[2] محمد عجيلة و مصطفى بن نوي و مصطفى عبد النبي، استثمار الأوقاف و ضوابطه الشرعية مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 12، الجزائر، 2011، ص 318.

إن اهتمام المشرع الجزائري الكبير بمسألة الوقف وذلك سواء من حيث إدارته أو تسييره أو استثماره لما له من دور هام على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي للدولة جعله ذلك ينشئ عدة أجهزة تعنى به من حيث حمايته و الوقوف عليه و ذلك بغية استغلاله أحسن استغلال حتى يحقق المقاصد و الأهداف المرجوة منه.

كما إن اهتمام المشرع الجزائري بمسألة استثمار الأملاك الوقفية و استغلالها أحسن استغلال عزز تطور تلك الأجهزة المكلفة باستثماره و ذلك بداية من القانون 91-10[1] المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف الذي يعتبر نقطة الانطلاق للاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف و بالتالي استقلاله عن الأشخاص الطبيعيين و الاعتباريين الذين لهم علاقة مباشرة أو غير مباشرة به، و الاعتراف كذلك بدور الوقف في المجال الاقتصادي و الاجتماعي.

إضافة إلى ذلك فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381[2] المؤرخ في 01-12-1998 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك بناءا على نص المادة 26 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف و الذي جاء متضمنا بشكل كبير مختلف الهيئات و الأجهزة التي تعنى بالوقف من حيث استثماره و استغلاله و تسييره.[3] لذلك سوف نقوم بدراسة هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المحلي

---

[1] الجريدة الرسمية، عدد 21، مؤرخة في:23 شوال 1411، الموافق 8 ماي 1991.

[2] الجريدة الرسمية، عدد 90، مؤرخة في: 13 شعبان 1419، الموافق 2 ديسمبر 1998.

[3] تنص المادة 26 من قانون الأوقاف على: " تحدد شروط إدارة الملاك الوقفية و تسييرها عن طريق التنظيم". لذلك فإن مصطلح الإدارة عند الفقه ينصرف كل تصرف تقوم به الإدارة من تسيير و استغلال و استثمار.

المبحث الأول:

الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي

إن المتتبع لتطور النظام القانوني للأوقاف يلاحظ و للوهلة الأولى أن القانون الجزائري قد تبنى نظام المركزية الإدارية من أجل تنظيم كل ما يتعلق بالأوقاف و خاصة في مجال استثمارها و استغلالها و هو ما يتجسد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك في المادة 9 منه أحداث لجنة للأوقاف لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية تتولى إدارة الأملاك الوقفية بموجب قرار من هذا الأخير الذي يحدد تشكيلها ومهامها وصلاحيتها، وهو القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21-02-1999[1] ، الصادر عن وزير الشؤون الدينية ، المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و تحديد مهامها وصلاحيتها ، المتمم بالقرار الوزاري رقم 200[2] المؤرخ في 11-11-2000، والذي تنص المادة 3منه:"يكون مقر لجنة الأوقاف في الإدارة المركزية للوزارة". وأما المادة 16 من نفس المرسوم فقد اشترطت تعيين ناظر الملك الوقفي بقرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، والمادة 21 من المرسوم ذاته جعلت إنهاء مهام ناظر الملك الوقفي يتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، والمادة37 من نفس المرسوم جعلت هذا الأخير هو الآمر بالصرف الرئيسي لإيرادات ونفقات الأوقاف مع إمكانية تفويض إمضائه إلى رئيس لجنة الأوقاف بصفته آمرا ثانوي.

فمن خلال ما سبق يتضح أخذ المشرع بالنظام المركزي في تسيير و استثمار الوقف خاصة في حالة تعيين الناظر وإنهاء مهامه وإحداث لجنة الأوقاف.

غير أن ما تجدر الإشارة إليه هو أن الأمر يتعلق بتلك الهيئات و الأجهزة المنضوية تحت وزارة شؤون الدينية و الأوقاف سواء تعلق الأمر بكل من مديرية الأوقاف الحج، المفتشية العامة أو لجنة الأوقاف و هو ما سنعرج علية بالتفصيل لاحقا.

---

[1] القرار الوزاري رقم 29، المؤرخ في 21 فيفري 1999.

[2] القرار الوزاري رقم 200، المؤرخ في 11 نوفمبر 2000، المعدل و المتمم للقرار الوزاري رقم 29.

فوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف تعتبر واحدة من إحدى الحقائب الوزارية التي تشكل في مجموعها الحكومة، و هي قبل أن تكون بهذا الاسم عرفت عدة تسميات، فبعد الاستقلال كانت تسمى بوزارة الأوقاف ثم تغير اسمها فأصبحت تسمى بوزارة التعليم الأصلي و ذلك بداية من سنة 1965 إلى غاية سنة 1977 ، ليستقر عليها في الأخير اسم وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف [1]، و لعل اختلاف المسميات يعود إلى التوجه السياسي للدولة في كل مرحلة من الزمن أما تبني التسمية الأخيرة فهو دليل على الاهتمام الكبير بالأملاك الوقفية نتيجة دورها المهم في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و كذا إرادة الدولة و توجهها إلى العناية أكثر بالأوقاف و هو ما يظهر جليا من خلال غزارة القوانين و المراسيم المنظمة للأملاك الوقفية من اجل إعادة الاعتبار لها بعد أن كانت مغيبة لزمن.

يترأس هذه الوزارة وزير الشؤون الدينية و الأوقاف و الذي يعين بموجب مرسوم من طرف رئيس الجمهورية بعد اقتراحه من طرف الوزير الأول و ذلك طبقا لنص المادة 35 من دستور 1996 الجزائري و تنهى مهامه بنفس الشكل طبقا لقاعدة توازي الأشكال، و هو بحسب نص المادة6 من المرسوم التنفيذي رقم 89-99[2] المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية و الأوقاف مكلفا بالوقوف على كل ماله علاقة بالأملاك الوقفية و ذلك انطلاقا من كونه الموظف الأعلى رتبة في الهرم الإداري لهذه الوزارة و هذا تماشيا مع دور هذه الأخيرة في و اعتبارها وسيلة لتنظيم الحياة الدينية و الروحية للأفراد و كذا اضطلاعها بمسؤولية تنظيم الأوقاف و كل ما له علاقة بها.

[1] مالك بن حدة ، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر 2007، ص 30.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 89-99، المؤرخ في 27 يونيو 1989، المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف .

غير أنه من خلال المرسوم التنفيذي 05-427[1] المؤرخ في 07-11-2005 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية للأوقاف و الذي نص على كل من المفتشية العامة للأوقاف و كذا مديرية الأوقاف و الزكاة و الحج و العمرة إضافة إلى استحداث لجنة الأوقاف لدى وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بموجب المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-02-1998 و هي الأجهزة التي سيتم التطرق إليها كما يلي:

المطلب الأول: مديرية الوقاف و الزكاة و الحج والعمرة.

المطلب الثاني: الفتشية العامة.

المطلب الثالث: لجنة الأوقاف.

[1] الجريدة الرسمية، عدد 73، مؤرخة في 7 شوال 1426، الموافق 9 نوفمبر 2005.

المطلب الأول:

مديرية الأوقاف و الزكاة و الحج و العمرة

تتفرع الإدارة المركزية على مستوى الوزارة إلى عدة مديريات سواء كانت عامة أو مركزية و التي من بينها مديرية الأوقاف و الزكاة و الحج و العمرة، استحدثت هذه الأخيرة بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 05-427 المؤرخ في 07-11-2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000-146[1][1] المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف،تضطلع بعدة مهام أساسية في مجال الأوقاف تتمثل أساسا في:

- البحث عن الأملاك الوقفية و تسجيلها و ضمان إشهارها وإحصائها.
- إعداد البرامج المتعلقة بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها.
- متابعة تحصيل موارد الأملاك الوقفية وتحديد طرق صرفها.
- تحسين التسيير المالي والتشجيع على الوقف.
- إعداد برامج التحسين والتشجيع على الوقف.
- ضمان أمانة لجنة الأملاك الوقفية.

كما تجدر الإشارة إلى إن هذه المديرية لا تعتبر إدارة مستقلة بذاتها أي أنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية و هي بدورها مشكلة من مديريتين فرعيتين و هما على التوالي:

الفرع الأول: المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية و تسجيلها

الفرع الثاني: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية

[1] الجريدة الرسمية، عدد 38، مؤرخة في 19 ربيع الأول 1421، الموافق 2 يوليو 2000.

الفرع الأول: المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية و تسجيلها

و التي تم استحداثها بموجب المادة الثالثة من المرسوم 05-427 و هي تضطلع بالمهام التالية:

- البحث عن الأملاك الوقفية و تسجيلها و إشهارها.
- مسك سجلات جرد الأملاك الوقفية العقارية و المنقولة.
- جرد الأملاك الوقفية و وضع بطاقة خاصة بكل ملك وقفي.
- متابعة تسيير الأملاك الوقفية.
- المساعدة على تكوين ملف إداري لكل شخص يرغب في وقف ملكه.
- متابعة إشهار الشهادات الخاصة بالأملاك الوقفية.

إضافة إلى أن هذه المديرية تضطلع بكل منازعة لها علاقة بالأملاك الوقفية و ذلك من خلال المكتب التابع لها و المتعلق بالمنازعات.

غير ما تجدر الإشارة إليه هو أن هذه المديرية تقوم بدور إداري في مجال الأوقاف كمحاولة حصر الأملاك الوقفية و تسجيلها على خلاف المديرية الأخرى التي لها الدور الأساسي في مجال الاستثمار كما سيتم بيانه.

الفرع الثاني: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية

استحدثت هذه الإدارة بموجب المادة الثالثة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20-11-2000[1] و هي بدورها تتشكل من ثلاث مكاتب:

- مكتب استثمار و تنمية الأملاك الوقفية.
- مكتب تسيير موارد و نفقات الأملاك الوقفية.
- مكتب صيانة الأملاك الوقفية.

[1] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20-11-2000

تقوم هذه المديرية بعدة مهام لها علاقة مباشرة بكل ما من شأنه استثمار الأملاك الوقفية واستغلالها و تنميتها بهدف تحقيق المصالح و الأهداف المرجوة منه و هي بذلك تقوم بـ:

- إعداد الدراسات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها.
- متابعة العمليات المالية والمحاسبية للأملاك الوقفية ومراقبتها.
- متابعة تحصيل الإيجار وصيانة الأملاك الوقفية.
- إعداد الاتفاقيات المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية ومتابعة تنفيذها.
- وضع آليات إعلامية و إشهارية لمشاريع استثمار الملك الوقفي.

كما أنه و في مجال الاستثمار فإنه قد صدر عن مديرية الأوقاف و الحج عدة مناشير و مذكرات نذكر منها:

- المنشور الوزاري رقم 37 :المؤرخ في 05-06-1996 المحدد لكيفية رفع إيجار الأوقاف.
- المذكرة رقم 1 المؤرخة في 17-07-1996 المحدد لكيفية إيجار الأملاك الوقفية.
- المذكرة رقم 2-97 المؤرخة في 19-07-1997 المتضمنة ضرورة الحرص على تنمية و تمثيل الأملاك الوقفية.

المطلب الثاني:

المفتشية العامة

أنشأت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 2000-146 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف غير أن تنظيمها و سيرها جاء به المرسوم التنفيذي 2000-371[1] المؤرخ في 18-11-2000 المتضمن إحداث المفتشية العامة و تنظيمها و سيرها.

يتضمن هذا المطلب:

الفرع الأول: مهام المفتشية العامة.

الفرع الثاني: طريقة عمل الفتشية العامة.

الفرع الثالث: دور المفتشية العامة في مجال استثمار الأملاك الوقفية.

[1] الجريدة الرسمية، عدد 69، مؤرخة في 28 شعبان 1421، الموافق 21 نوفمبر 2000.

الفرع الأول: مهام المفتشية العامة

نصت المادة الثانية من المرسوم 2000-371 المذكور أعلاه على مهام المفتشية العامة لدى وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف على النحو الآتي:

- القيام بزيارات مراقبة وتفتيش للتأكد من السير الحسن للهياكل والمؤسسات والهيئات التابعة للوصاية.
- الاستثمار الرشيد والأمثل للوسائل والموارد الموضوعة تحت تصرف الهياكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف.
- التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها إليها وزير الشؤون الدينية والأوقاف أو الهياكل المركزية.
- متابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية وتفقدها وإعداد تقارير دورية عن ذلك.

الفرع الثاني: طريقة عمل المفتشية العامة

يشرف على هذه الهيئة مفتش رئيسي و سبعة مفتشين آخرين، تمارس هذه الهيئة أي المفتشية العامة مهام الرقابة العامة على مختلف الهياكل و الأجهزة التابعة لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف، يتجسد ذلك من خلال قيام أعضائها بزيارات مراقبة و تفتيش و تفقد لمدى متابعة المشاريع و التحقق من تنفيذ القرارات والتوجيهات التي يصدرها إليها وزير الشؤون الدينية والأوقاف أو الهياكل المركزية، و إعداد التقارير بذلك.

كما تقوم كذلك بإعداد برنامج سنوي للتفتيش تعرضه على وزير الشؤون الدينية و الأوقاف لإبداء رأيه فيه سواء أكان ذلك بالموفقة أو الرفض.[1]

[1] المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000-371، المؤرخ في 18 ديسمبر 2000 المشار إليه سابقا.

الفرع الثالث: دور المفتشية العامة في مجال استثمار الأملاك الوقفية

تعتبر الأملاك الوقفية من بين أهم الموارد التي وضعت تحت تصرف الهياكل التابعة لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف نظرا للدور الذي يمكن أن تلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و مختلف المجالات الأخرى، وهو ما يفسر إلحاق القانون الجزائري مهمة مراقبة الاستثمار الرشيد لمثل هذه الموارد بالمتفشية العامة وذلك ضمن الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم المذكور أعلاه.[1]

كما يؤكد أيضا توجه المشرع الجزائري إلى النهوض بالأملاك الوقفية و استغلالها و استثمارها و تجسيد رقابة فعلية بشأن ذلك خاصة وأنه يضيف من خلال نفس المادة لكن في فقرتها الرابعة صلاحية قيام المفتشية العامة بمتابعة مشاريع استغلال الأملاك الوقفية و تفقدها و إعداد تقارير دورية بذلك.

[1] الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم 2000-371.

المطلب الثالث:

لجنة الأوقاف

إن تزايد الاهتمام الذي يوليه المشرع الجزائري بالأوقاف أدى به ذلك ضرورة وضع آليات من شأنها أن يكون لها دور أكبر في مجال الأملاك الوقفية سواء من حيث تسييرها، حمايتها، استثمارها أو تنميتها، ولعل من بين أهم تلك الآليات التي اعتمدها استحداثه للجنة تسمى لجنة الأوقاف، جاء استحداث هذه اللجنة بموجب القرار الوزاري رقم 29 المؤرخ في 21-02-1999 الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف وذلك تطبيقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01-12-1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك و التي تنص على أنه:" تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية لجنة للأوقاف تتولى إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.

تنشأ اللجنة المذكورة في الفقرة أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالشؤون المكلف بالشؤون الدينية الذي يحدد تشكيلها و مهامها و صلاحيتها".

و بذلك فإن هذه اللجنة تعتبر المسؤول الأول عن الأملاك الوقفية على المستوى المركزي تمارس مهامها تحت سلطة الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف.

يتشكل هذا المطلب من:

الفرع الأول: تشكيلة لجنة الأوقاف.

الفرع الثاني: مهام لجنة الأوقاف.

الفرع الثالث: دور لجنة الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية.

الفرع الرابع: طريقة عمل لجنة الأوقاف.

الفرع الأول: تشكيلة لجنة الأوقاف

لم يقتصر تشكيل لجنة الأوقاف على مجموع الإطارات الذين لهم علاقة بالأوقاف و لا حتى بالجانب الديني و هو ما يلاحظ من نص المادة الثانية [1] من القرار الوزاري 29 السالف الذكر التي تضمنت تشكيل لجنة الأوقاف على النحو الآتي:

- مدير الأوقاف، رئيسا.
- المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية، كاتبا للجنة.
- المكلف بالدراسات القانونية والتشريع، عضوا.
- مدير الإرشاد والشعائر الدينية، عضوا.
- مدير إدارة الوسائل، عضوا.
- مدير الثقافة الإسلامية، عضوا.
- ممثل مصالح أملاك الدولة، عضوا.
- ممثل عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، عضوا.
- ممثل عن وزارة العدل، عضوا.
- ممثل المجلس الإسلامي الأعلى،عضوا.

و عليه فإنه يلاحظ عدم اقتصار تشكيلة لجنة الأوقاف على ماله علاقة بالوقف أو حتى بالشؤون الدينية بل يمتد ذلك إلى قطاعات أخرى[2]، يتجسد ذلك بموجب القرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11-11-2000 المعدل و المتمم للقرار الوزاري رقم 29 المتضمن إنشاء لجنة الأوقاف و الذي يضيف إلى التشكيلة الأولى إطارات آخرين ممثلين في كل من:

- ممثل عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، عضوا.
- ممثل عن وزارة الأشغال العمومية، عضوا.

---

[1] المادة الثانية من القرار الوزاري رقم 29، المؤرخ في 21 ماي 1999.

[2] خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011، ص 129.

-ممثل عن وزارة السكن و العمران، عضوا.[1]

كما أنه بحسب نص الفقرة الثانية من المادة الثانية يمكن للجنة الأوقاف أن تستعين بأي متخصص يمكن أن يفيدها في عملها[2]

الفرع الثاني: مهام لجنة الأوقاف

لقد تكفل المنشور الوزاري رقم 29 الصادر سنة 1999 بالتفصيل في مهام لجنة الأوقاف في المادة الرابعة منه بعد أن جاء على ذكرها المرسوم التنفيذي المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها، بحيث تتولى هذه اللجنة مهمة تسوية الأملاك الوقفية وذلك فيما يخص الأراضي المخصصة لبناء المساجد أو إقامة مشاريع دينية عليها أو ملحقاتها بحيث يتم نقل هذه ملكية هذه الأراضي مقابل مبلغ رمزي لفائدة المالك الأصلي سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين أو كانت هذه الأراضي ملكا للدولة [3]، إضافة إلى أنها تتكفل بالأوقاف الخاصة بعد أيلولتها إلى أوقاف عامة حالة انقطاع العقب أو انقراضه[4]، كما تقوم هذه اللجنة بالعمل على استرجاع الأملاك الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة أو التي أممت في إطار الثورة الزراعية أو التي استولى عليها الأشخاص ليتم قيدها لدى مصالح الحفظ العقاري وذلك بعد استيفاء إجراءات توثيقها طبقا لنص المادة 41 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف.

تتولى هذه اللجنة أيضا الإشراف على عمل نظار الوقف ابتدءا من تعيينهم و انتهاءا بعزلهم، فتقوم بدراسة حالات تعيين ناظر الوقف أو اعتماده أو استخلافه كما تقوم بتحديد حقوقه، غير أنه يكون لها دور استشاري في حالة إنهاء مهامه. هذا و من أجل أن

---

[1] المادة الثانية من القرار الوزاري رقم 200، المؤرخ في 11 نوفمبر 2000، المعدل و المتمم للقرار الوزاري رقم 29، السابق الذكر.

[2] الفقرة الثانية من المادة الثانية من القرار الوزاري رقم 29 السابق الذكر.

[3] المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 98-381، السابق الذكر.

[4] المادة 6 و المادة 22 من القانون 91-10، السابق الذكر.

يتم تسيير الأملاك الوقفية بطريقة موحدة عبر كامل القطر الجزائري فإن اللجنة تقوم بإعداد دليل عمل موحد يعتمده كل نظار الأملاك الوقفية.[1]

الفرع الثالث: دور لجنة الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية

أما فيما يخص مهام لجنة الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية فإنها تتصرف إلى إعداد واعتماد و دراسة الوثائق المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية، فإيجار الأملاك الوقفية يمكن أن يتم عن طريق المزاد العلني كما يمكن أن يتم الإيجار عن طريق التراضي و الذي قد يكون بأقل من الثمن، تقوم كذلك بإعداد دفتر الشروط النموذجي الخاص بإيجار الأملاك الوقفية و الذي يتضمن دراسة حالات تحديد عقود الإيجار غير العادية كالإيجار لمدة غير محدودة أو الإيجار بأقل من الثمن وتسوية إنفاق ريع الوقف سواء أكان هذا الإنفاق عاديا أو استعجاليا على أن يراعى فيه إتباع التنظيمات و القوانين السارية المفعول مع مراعاة الهدف الرئيسي من استثمار الأملاك الوقفية.[2]

الفرع الرابع: طريقة عمل لجنة الأوقاف

تجتمع لجنة الأوقاف في دورة عادية مرة واحدة كل شهرين على الأقل بناءا على طلب من رئيسها ممثلا في مدير الأوقاف كما تم الإشارة إليه سابقا [3]، غير أن ما تجر الإشارة إليه هو إمكانية أن يقوم وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بتعيين من يخلف رئيس هذه اللجنة على أن يكون من بين أعضائها وذلك عند الضرورة.[4]

و عليه يحدد رئيس اللجنة جدول أعمالها و يضبطه ليعرضه على وزير الشؤون الدينية و الأوقاف من أجل الموافقة عليه، ليقوم بتبليغه للأعضاء قبل مهلة أسبوع على الأقل وذلك من تاريخ انعقاد الدورة.

---

[1] الماد الخامسة من القرار الوزاري 29، السابق الذكر.

[2] خير الدين مشرنن، مرجع سابق، ص 128.

[3] المادة 6 من القرار الوزاري 29، السابق الذكر.

[4] المادة 7 من القرار الوزاري 29، السابق الذكر.

هذا وتجدر الإشارة إلى إمكانية أن تقوم اللجنة بعقد دورة استثنائية وذلك عند اقتضاء الضرورة غير أنه لا تصح مداولاتها إلا بحضور أغلبية أعضائها.

مداولات اللجنة تكتب و تدون في سجل خاص مرقم و مؤشر عليه، يوقع عليه أعضاء اللجنة الذين حظروا المداولات [1]، ليتم عرضها على وزير الشؤون الدينية و الأوقاف من أجل المصادقة عليها و ذلك خلال الأسبوع الموالي لتاريخ الاجتماع. يتم تنفيذ و تطبيق مضمون تلك المداولات من طرف المكلفين.[2]

بناءا على ما تقدم فإنه من خلال المهام المنوطة بلجنة الأوقاف نستنتج أنها تجسد إلى حد ما صورة المركزية الإدارية في كل ما له علاقة بمجال الأوقاف خاصة إذا ما نظرنا إلى مضمون المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتعلق بإدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها ذلك أنها تتولى من خلال الصلاحيات الموكلة إليها النظر و التداول في جميع القضايا المعروضة عليها و المتعلقة بشؤون إدارة الأوقاف خاصة منها ما تعلق باستثمارها و استغلالها.

كما أنه من جهة أخرى فإنه يلاحظ من خلال تشكيل هذه اللجنة أنه يوجد إلى جانب المدير و الذي هو في الأصل مدير الأوقاف و كاتب اللجنة و الذي يعتبر المدير الفرعي للاستثمار ـ أي أنهما على علاقة مباشرة بشِؤون الأوقاف ـ يوجد أعضاء آخرين ليست لهم أية علاقة بالأوقاف كما أنهم غير مختصين بأي شكل من الأشكال في مجال استثمار الأوقاف، لذلك نتساءل عن هدف المشرع الجزائري من إشراكهم في هذه اللجنة و عن الدور الذي يمكن أن يبرز منهم خاصة في مجال استثمار الأوقاف لأن هؤلاء الأعضاء سوف يقومون بدراسة جميع القضايا المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية و اتخاذ قرارات بشأنها و تقييمها وكذا إصدار و ثائق نمطية؟

---

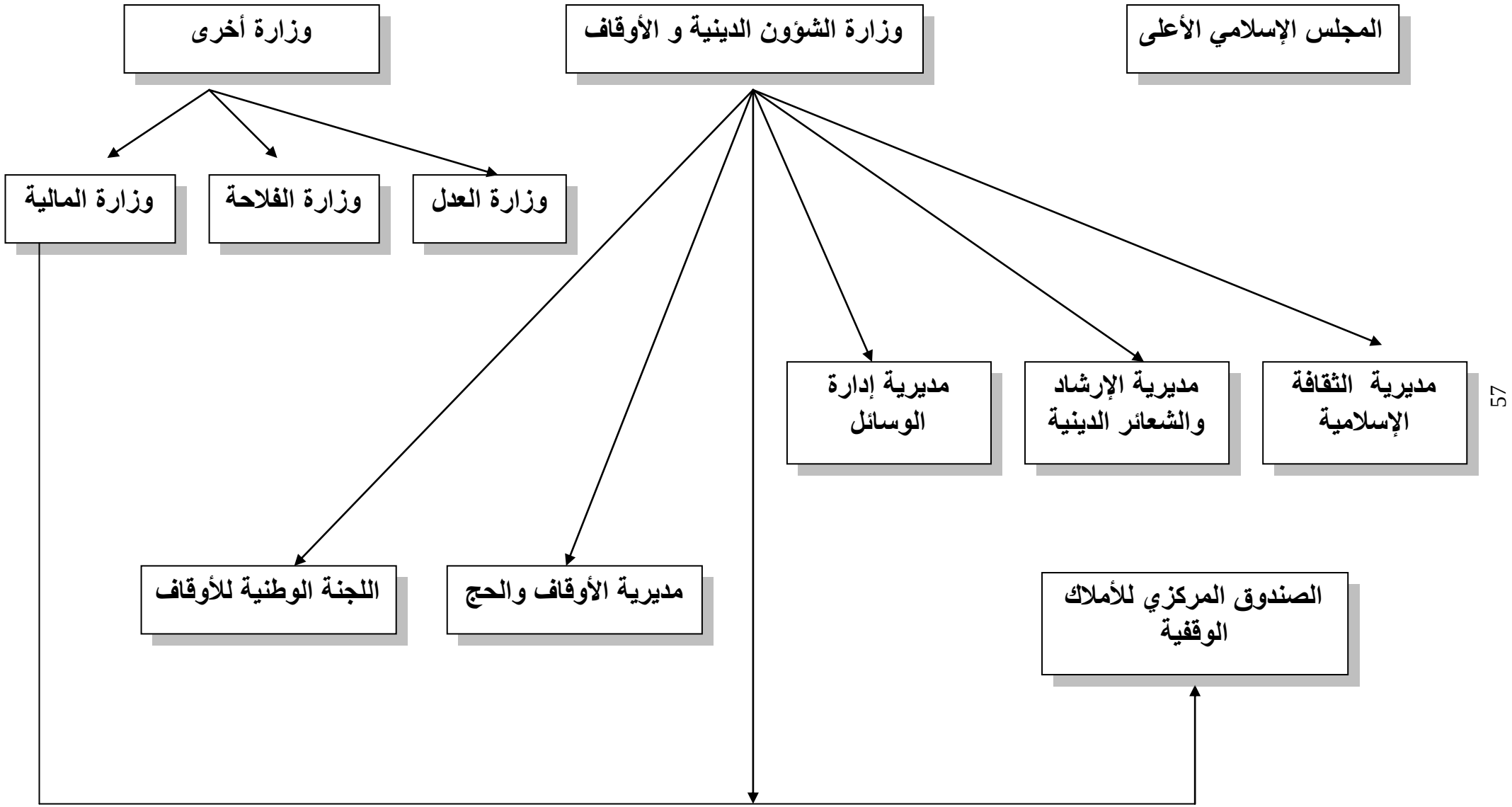
[1] المادة 8 من القرار الوزاري 29، السابق الذكر.

[2] المادة 9، و المادة 10 من القرار الوزاري 29، السابق الذكر.

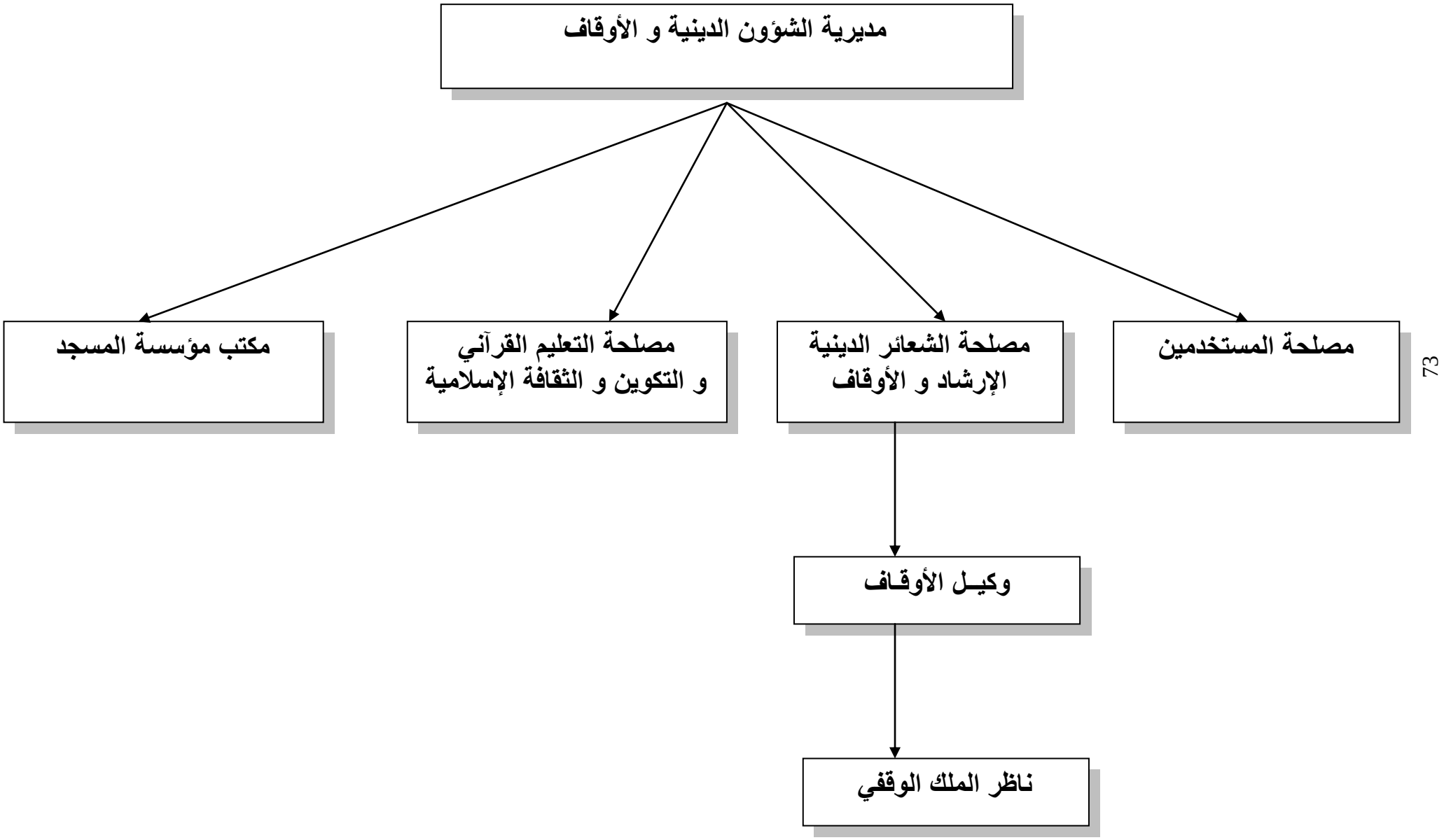
كما أننا نتساءل عن دور هذه اللجنة أي لجنة الأوقاف في وجود مديرية فرعية لاستثمار الأملاك الوقفية لدى مديرية الأوقاف و الحج التابعة لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف باعتبارهما جهازين مركزيين و أنهما كلاهما لا يتمتعان بأي استقلالية، بل وأن المدير الفرعي لاستثمار الأملاك الوقفية يتولى مهام الكتابة مما يجعل من المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية تمارس وظيفة الأمانة في حين أن هذه الأخيرة تعتبر صاحبة الاختصاص الأصيل في كل ما من شأنه أن يساهم في استثمار الأملاك الوقفية و استغلالها و تنميتها مما يتعين عليه أن تكون أكثر استقلالية مقارنة بلجنة الأوقاف.[1]

[1] خير الدين مشرنن، مرجع سابق، ص 129.

الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستـوى المركـزي



الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المحلي



المبحث الثاني:

الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المحلي

حرصا من المشرع الجزائري على أن يؤدي الوقف الأهداف التي أنشئ من أجلها تحقيقا للمصلحة العامة، و اعتبارا للطابع الذي تتمتع به كل منطقة على حدى، أدى ذلك إلى استحداث أجهزة محلية تعنى بإدارة الأوقاف بصورة عامة و باستثمارها و استغلالها بصورة خاصة، حيث عمد المشرع الجزائري إلى إنشاء هيكل إداري يتولى إدارة و استغلال الأوقاف على المستوى المحلي وذلك في كل ولاية يؤكد من خلاله على انتهاجه لأسلوب عدم التركيز الإداري في كل ما له علاقة بالأملاك الوقفية.

كما هو الشأن بالنسبة للأجهزة المركزية تعتبر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف أعلى هيئة مكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المحلي و إن كان بصورة غير مباشرة، ثم نجد وكيل الأوقاف على مستوى كل ولاية يمارس مهامه تحت سلطة و رقابة مدير الشؤون الدينية و الأوقاف.

غير أن ما تجدر الإشارة إليه هو أن الجهاز الوحيد على المستوى المحلي الذي علاقة مباشرة بالأملاك الوقفية هو ناظر الوقف و الذي بدوره يمارس مهامه تحت مراقبة وكيل الأوقاف.

لذلك سنتناول هذا المبحث في مطلبين كما يلي:

المطلب الأول: مديرية الشؤون الدينية و وكيل الأوقاف

المطلب الثاني: ناظر الأوقاف

المطلب الأول:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

تشكل مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف أحد مظاهر عدم التركيز الإداري، وهي تمثل أعلى هيئة في الولاية تسهر على استغلال و استثمار و تسيير الأملاك الوقفية تعمل تحت سلطة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

غير أن ما تجدر الإشارة إليه هو أن هذه المديرية كان يطلق عليها فيما مضى بنظارة الشؤون الدينية و الأوقاف و ذلك حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي 91-83 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و تحديد تنظيمها في المادة الثانية [1] منه: " تحدث في كل ولاية نظارة للشؤون الدينية. "، كما أكد المشرع الجزائري ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 98-381 السالف الذكر في المادة العاشرة منه:" تسهر نظارة الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية و حمايتها و البحث عنها، وجردها و توثيقها إداريا طبقا للتنظيم المعمول به. " إلى أن جاء المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26 جويلية 2000 المحدد لقواعد تنظيم الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها [2]، بحيث صارت تسمى بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و ذلك ما نستشفه من خلال نص المادة الثانية منه:" تجمع مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف تتضمن مصالح مهيكلة في مكاتب".

قمنا بدراسة هذا المطلب من خلال:

الفرع الأول: هيكلة مديرية الشؤون الدينية للأوقاف

الفرع الثاني: مهام مديرية شؤون الدينية الدينية و الأوقاف

---

[1] الجريدة الرسمية، عدد 16، مؤرخة في 25 رمضان 1411، الموافق 10 أبريل 1991.

[2] الجريدة الرسمية، عدد 47، مؤرخة في 2 جمادى الأولى 1421، الموافق 2 غشت 2000.

الفرع الأول: هيكلة مديرية الشؤون الدينية للأوقاف

تتشكل مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف من ثلاث مصالح حسب نص المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 2000-200 المذكور أعلاه تتمثل أساسا في:

- مصلحة المستخدمين والوسائل و المحاسبة.
- مصلحة التعليم القرآني و التكوين و الثقافة الإسلامية.
- مصلحة الإرشاد و الشعائر الدينية و الأوقاف: و تعتبر من أهم المصالح التي تضمها المديرية و التي لها علاقة مباشرة بالأملاك الوقفية بحيث يوجد بهذه المصلحة عدة مكاتب من بينها مكتب يعنى بشؤون الأملاك الوقفية[1].

الفرع الثاني: مهام مديرية شؤون الدينية و الأوقاف

نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000-200 على المهام المنوطة بالمديرية و التي تتمثل أساسا في:

- السهر على إعادة للمسجد دوره كمركز إشعاع ديني و تربوي و ثقافي و اجتماعي.
- تطوير وضيفة النشاط المسجدي.
- مراقبة التسيير و السهر على حماية الأملاك الوقفية و استثمارها.
- الدعوة الى احياء الزكاة و تنظيمها و إلى توزيع مصاريفها في إطار أحكام الشريعة الإسلامية و طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- المساهمة في ترقية التراث الإسلامي و إحيائه و كذا الحفاظ عليه و إبراز أعلامه.
- المساهمة في الحفاظ على الآثار ذات الطابع الديني.
- اتخاذ التدابير اللازمة لضمان السير الحسن للنشاط الديني و التربوي في المساجد و مؤسسات التعليم القرآني و مراكز التكوين المستمر التابعة للقطاع.

---

[1] نسيمة بن تركي، أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 42.

– تنسيق أعمال المؤسسات العاملة تحت وصاية للقطاع.

– متابعة تطبيق البرامج التي تعدها مؤسسة المسجد و توطيدها بهدف السماح لها بتأدية مهامها.

– متابعة تطبيق البرامج التي تعدها مؤسسة المسجد و توطيدها بهدف السماح لها بتأدية مهامها.

– متابعة عمل الجمعيات الدينية المعتمدة على مستوى الولاية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

– مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية و مشاريع الأملاك الوقفية، و كذا فروع المركز الثقافي الإسلامي و إبداء الرأي بشأنها.

– إعطاء الموافقة الصريحة المتعلقة بالمشاريع المقترحة لبناء المساجد.

– إعداد الخريطة المسجدية للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

– إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية و استثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع و التنظيم المعمول بهما.

– تولي رئاسة مكتب مؤسسة المسجد و مجالسها.

– مساعدة الجمعيات الدينية المعتمدة و زوايا العلم و القرآن على تأدية مهامها.

– الموافقة على محاضر لجان حفظ القرآن الكريم و تسليم شهادات الديانة الإسلامية و اعتناق الإسلام[1]

تضطلع مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بمهام واسعة وذات أهمية كبيرة بالنسبة للأفراد و المجتمع الى جانب مهامها في مجال الأوقاف خاصة و أنها تتعلق بأحد المقومات الأساسية التي يقوم عليها المجتمع و الدولة وهي الدين مما يجعل دورها أساسيا في كل ماله علاقة بهو ذلك من أجل الحفاظ عليه و حمايته من كل ما من شأنه أن يهدده غير أنه من جهة أخرى قد يؤثر هذا الأمر على دورها في مجال الأوقاف بغية استغلالها و استثمارها

[1] المادة الثالثة من المرسوم 2000–200، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف و عملها.

لذلك نتساءل الدور الذي قد تلعبه هذه المديرية في مجال أستثمار الأملاك الوقفية في وجود المهام الأخرى المتعلقة مثلا بالشعائر الدينية؟[1]

الفرع الثالث: دور مديرية الشؤون الدينية في مجال استثمار الأملاك الوقفية

يتجسد دور مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية و استغلالها من خلال نص المادة الثالثة المذكورة أعلاه إضافة إلى المهام الأخرى، يضطلع بها مكتب الأوقاف الموجود على مستوى مصلحة الإرشاد و الشعائر الدينية و الأوقاف كما سلف بيانه.

تنص المادة الثالثة في فقرتها الأولى على أن مديرية الشؤون الدينية تقوم بتطوير تنفيذ كل تدبير من شأنه ترقية نشاطات الشؤون الدينية و الأوقاف و دفعها وبذلك فإن أهم نشاط يمكن تقوم به هذه المديرية في مجال الأوقاف هو القيام بكل عمل من شأنه أن يؤدي الى استغلال و استثمار الأملاك الوقفية وذلك باعتماد مختل الصيغ التي قررها القانون لذلك وهو ما أكدت عليه نفس المادة و ذلك بنصها صراحة أن هذه المديرية تمارس صلاحيات:

– مراقبة التسيير و السهر على حماية الأملاك الوقفية و استثمارها.

– مراقبة المشاريع المقترحة لبناء المدارس القرآنية و مشاريع الأملاك الوقفية، و كذا فروع المركز الثقافي الإسلامي و إبداء الرأي بشأنها.

– إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية و استثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع و التنظيم المعمول بهما.[2]

[1] خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 136.

[2] المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000–200، السالف الذكر.

المطلب الثاني:

وكيل الأوقاف

يعتبر وكيل الأوقاف أحد أهم الأجهزة المحلية المكلفة بالأملاك الوقفية سواء على صعيد تسييرها، استغلالها أو تنميتها على مستوى كل ولاية، وذلك بالنظر إلى المهام الموكلة إليه و المتعلقة بالأوقاف من جهة، و أسلوب تعيينه و تنصيبه في وظيفته من جهة ثانية، و دوره في مجال استثمار الأملاك الوقفية من جهة ثالثة.

يتشكل هذا المطلب من:

الفرع الأول: مهام وكيل الأوقاف.

الفرع الثاني: تعيين و كيل الأوقاف.

الفرع الثالث: دور وكيل الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: مهام و كيل الأوقاف

نصت عليها المرسوم التنفيذي 91-114 المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية و الأوقاف [1]، بحيث يتولى وكيل الأوقاف داخل مقاطعته مهام تتمثل أساسا في ما يلي:

- مراقبة الأملاك الوقفية و متابعتها، وهو ما يجعل وكيل الأوقاف مجبرا على التنقل و القيام بزيارات بصفة دورية بغرض القيام بالرقابة الدورية على الأملاك الوقفية في حدود ولايته.

- السهر على صيانة الأملاك الوقفية وهذا يتطلب فيه إن يكون قلى قدر من الكفاءة و القدرة خاصة إذا ما نظرنا إلى طبيعة الأملاك الوقفية فهي غالبا ما تكون إما عقارات أو منقولات، غير أن هذا لا يمنعه من الاستعانة بخبراء و مختصين في المجال.

- مسك دفاتر الجرد و الحسابات.

- السهر على استثمار الأوقاف.

- تشجيع المواطنين على تنشيط الحركة الوقفية و ذلك لا يكون على عن طريق الحملات التحسيسية باستعمال مختلف وسائل الإعلام و الاتصال.

- مسك حسابات الملاك الوقفية و ضبطها.[2]

---

[1] المرسوم التنفيذي 91-114، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية و الأوقاف، جريدة رسمية عدد 20، لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي، 02-96، المؤرخ في 2 مارس 2002، جريدة رسمية عدد17 لسنة 2002.

[2] المادة 25 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: تعيين وكيل الأوقاف

يجري تعيين وكيل الأوقاف وفق ما يلي:

– على أساس المسابقة و ذلك للحاصلين على شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية الحافظين للقرآن الكريم و الذين مارسوا تكوينا متخصصا.

– على أساس الاختبار وذلك للحاصلين على شهادة الليسانس في العلوم الإسلامية أو شهادة معادلة لها ، والحافظين للقرآن الكريم، إظافة إلى أنه يجب عليهم إثبات أقدمية ثلاث سنوات في القطاع العام، أو الأئمة و الأساتذة المرسمين المثبتين أُقدمية ثلاث سنوات المسجلين في قائمة التأهيل في حدود 20 بالمائة من المناصب المتاحة.

– عن طريق التأهيل المهني و ذلك في ما يخص م وظفي قطاع الشؤون الدينية و الأوقاف المرتبين في الصنف 15 على الأقل و المثبتين أقدمية خمس سنوات على الأقل و المسجلين في قائمة التأهيل.[1]

الفرع الثالث: دور وكيل الأوقاف في مجال استثمار الأملاك

يتضح من خلال المهام الموكلة لوكيل الأوقاف إن لوكيل الأوقاف دورا كبيرا في مجال استثمار الأملاك الوقفية يتضح ذلك من خلال المهام الموكلة إليه.

فمن خلال نص المادة 25 المذكورة أعلاه يقوم وكيل الأوقاف بالسهر على استثمار الأملاك الوقفية وذلك يتجسد من خلال إجراء دراسات جدوى، و التقييم بين الاستثمارات المختلفة التي تتناسب و طبيعة الوقف من جهة ومدى مساهمته في التنمية المحلية من جهة.

[1] المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-114.

كما انه لا يكتفي بذلك فقط بل يقع على عاتقه دوره الرقابة على سير عملية استغلال الأملاك الوقفية و مراقبة عمل نظار الوقف العاملين داخل دائرة اختصاصه وذلك من خلال القيام بالرقابة الميدانية بصفة دورية لمختلف المشاريع الاستثمارية.[1]

غير أنه ما يعاب على ذلك أن مختلف تلك المهام و الصلاحيات المنوطة بوكيل الأوقاف قد لا تتناسب و الشروط المطلوبة في تعيينه و تكوينه ذلك أنه من خلال ما تقدم فإن وكيل الأوقاف يتطلب فيه غالبا أن يكون حاصلا على الماجستير و أو الليسانس في الشريعة الإسلامية و أن يكون حافظا لما تيسر من القرآن الكريم و هو ما يعد غير كاف لموظف يمارس صلاحيات مهمة تتطلب فيه تكوينا خاصا إن لم نقل أنه يجب عليه أن يكون حاصلا على شهادة في الهندسة المعمارية أو في القانون العقاري أو أن يكون مختصا في مجال الاستثمار نظرا لخصوصية الأملاك الوقفية وأنها غالبا ما تكون العين الموقوفة إما عقارا أو منقولا.[2]

[1] خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 141.

[2] المرجع نفسه، ص 141.

المطلب الثالث:

ناظر الوقف

يعد ناظر الوقف المسؤول الحقيقي والفعلي عن الأملاك الوقفية من حيث إدارتها بما يتضمنه ذلك من تسيير و استغلال و استثمار و تنمية ، وهو ما نص عليه المشرع صراحة في المادة 33 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف:" يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر الوقف." يأتي ذلك تماشيا مع إعتراف المشرع الجزائري للوقف بالشخصية المعنوية كون هذا الأخير يحتاج إلى من يمثله قانونيا.

يتشكل المطلب من:

الفرع الأول: مفهوم ناظر الوقف.

الفرع الثاني:دور ناظر الوقف في مجال استثمار الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: مفهوم ناظر الوقف

للوقوف على مفهوم ناظر الملك الوقفي يجب أولا تحديد المقصود بناظر الملك الوقفي، وشروط تعيينه.

أولا: تعريف ناظر الوقف

على غرار غيره من التشريعات لم يضع المشرع الجزائري تعريفا محددا لناظر الوقف، بل نجد أنه نص على أحكامه من شروط تعيينه، مهامه، حقوقه و إنهاء مهامه.

غير أن ذلك لم يمنع المشرع الجزائري من التطرق إلى المقصود العام لنظارة الوقف من خلال ربطها بمهام معينة في المادة 7 من المرسوم 98-391 و التي تنص على أنه:" يقصد بنظارة الوقف في صلب هذا النص ما يأتي :

أ- التسيير المباشر للملك الوقفي.

ب- رعايته.

ج-عمارته.

د- استغلاله.

هـ- حفظه.

و- حمايته."[1]

[1] المادة السابعة من المرسوم التنفيذي، 89-381، السابق الذكر.

ثانيا: شروط تعيين ناظر الملك الوقفي

نصت المادة عليها 17 من المرسوم التنفيذي 98-381. و بذلك يشترط في ناظر الوقف أن يكون:

1 مسلما: فالوقف مصدره الأصلي هو الشريعة الإسلامية، إضافة إلى كونه يخص المسلمين دون سواهم لأن غاية الواقف الأساسية منه هي ابتغاء مرضاة الله عز وجل لذلك لا يجوز لغير المسلم أن يتولى إدارة الأملاك الوقفية. غير أن مسألة الإسلام فإنها تثبت بالشهادة المستضيفة الصادرة عن مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف.[1]

2- جزائري الجنسية: و مرد هذا الشرط هو الاعتبارات السياسية كون الأمر يتعلق بالسيادة الوطنية من جهة و تماشيا مع التشريع الوطني الجزائري الخاص بالوظيف العمومي في المادة 75 من الأمر 06-03[2] المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية من جهة ثانية بحيث يشترط المشرع الجزائري من خلالها الجنسية الجزائرية، فناظر الوقف ما هو إلا موظف عمومي.

3- بالغا سن الرشد وهو 19 سنة كاملة طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري[3]، كون القاصر لا يمكنه تولي أمواله فمن باب أولى لا يمكنه تولي الأملاك الوقفية

---

[1] خالد عبد الله الشعيب، النظارة على الوقف، الطبعة الأولى، سلسلة الرسائل الجامعية 2، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006، ص 95.

[2] القانون 06-03، المؤرخ في 15 جويلية المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية 2006، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2006.

[3] الأمر 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2006، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005، و القانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.

4- سليم العقل و البدن، فسلامة العقل و كما يصطلح عليها فقهاء الشريعة الإسلامية الكفاية اللازمة تعني أن يكون ناظر الوقف سليم العقل قادرا على التصرف لكون الأمر يتعلق بالإدارة و التسيير. إضافة إلى سلامة البدن و خلوه من أي عاهة تمنعه و القيام بأعماله كالصم أو البكم أو العمى.[1]

5- عدلا أمينا، فالعدل عند فقها الشريعة الإسلامية هو التزام المأمورات اجتناب المحظورات الشرعية، فبوجود العدل تتحقق الأمانة، ولما كانت أعمال الإدارة و التسيير تتطلب من القائم بها أن يكون عدلا أمينا فمن باب أولى كان لازما على ناظر الوقف أن يتسم هو الآخر بهما و ذلك لخطورة مهمته و أنها تتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوقفية.[2]

6- ذا كفاءة و قدر على حسن التصرف، و هما صفتين يمكن القول أنهما يوجدان كتحصيل حاصل للشروط السابقة، إضافة نوعية المسار التعليمي و المهني لناظر الوقف و هو ما قد يؤدي به إلى اكتساب الخبرة، ويمكن إثبات ذلك بالشهادة المستضيفة أو بمختلف وسائل الإثبات.[3]

بتحقق تلك الشروط يتم تعيين ناظر الوقف و يكون ذلك عن طريق قرار صادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 98-381 و يكون ذلك من بين:

- الواقف أو من نص عليه عقد الوقف.
- الموقوف عليهم، أو من يختارونه، إذا كانوا معينين محصورين راشدين.
- ولي الموقوف عليهم، إذا كانوا معينين محصورين غير راشدين.

---

[1] خالد عبد الله الشعيب، المرجع السابق، ص 92.

[2] المرجع نفسه، ص 99.

[3] دبيان بن محمد الدبيان، المعاملات المالية أصالة و معاصرة، المجلد السادس عشر، الطبعة الثانية، مكتبة الملك فهد الوطنية، السعودية، ص 683

– من لم يطلب النظارة لنفسه من أهل الخير و الصلاح، إذا كان الموقوف عليه غير معين، أو معينا غير محصور و غير راشد ولا ولي له.[1]

الفرع الثاني: دور ناظر الوقف في مجال استثمار الأملاك الوقفية

إن لناظر الوقف عدة مهام في مجال الأملاك الوقفية على غرار مهامه في مجال استثمار الأملاك الوقفية نص عليها المشرع الجزائري صراحة في المرسوم التنفيذي 98-381 تتمثل في:

– السهر على العين الموقوفة، ويكون بذلك وكيلا على الموقوف عليهم وضامنا لكل تقصير.

– المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات.

– القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي، أو الموقوف عليهم.

– دفع الضرر عن الملك الوقفي، مع التقيد بالتنظيمات المعمول بها وبشروط الواقف.

– السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه، عند الاقتضاء.

– السهر على حماية الملك الوقفي و الأراضي الفلاحية الوقفية واستصلاحها وزراعتها.

– تحصيل عائدات الملك الوقفي.

– السهر على أداء حقوق الموقوف عليهم مع مراعاة شروط الواقف بعد خصم نفقات المحافظة على الملك الوقفي، وحمايته وخدمته المثبتة قانونا.[2]

فمن خلال هاته المهام يتجسد دور ناظر الوقف في مجال استثمار الأملاك الوقفية من خلال قيامه بكل عمل يفيد الملك الوقفي و السهر على صيانة الملك الوقفي المبني و ترميمه و إعادة بنائه عند الاقتضاء و هو ما تترجمه المادة السابعة من نفس المرسوم لذلك فإن كل عمل يفيد الملك الوقفي ينصرف إلى:

---

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 98-381.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-381.

– رعاية الملك الوقفي كإنجاز المشاريع الوقفية، و استصلاح الأراضي و البساتين الوقفية من عمليات للتشجير و اقتناء العتاد الفلاحي وكل المستلزمات الزراعية.

– استغلال الملك الوقفي و ذلك بمختلف صيغ الاستغلال من عقود الإيجار و الاستثمار.

– عمارة الملك الوقفي وهو حددته المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 89-381 السالف الذكر، فالمقصود بعمارة الملك الوقفي هو القيام بكل الأعمال اللازمة لصيانته و ترميمه مع تسخير الوسائل و الإمكانيات اللازمة لإعادة بناء الملك الوقفي في حالة ما إذا كان معرضا للاندثار أو الخراب و يتم ذلك باعتماد مختلف العقود التي تتناسب و طبيعة هذا الملك الوقفي. كما قد تنصرف أعمال العمارة إلى القيام بأعمال استصلاح الأراضي الوقفية و زراعتها أو غرس الفسيلة و الأشجار المثمرة.[1]

[1] خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 147.

من خلال التعريف الذي وصفه المشرع الجزائري للوقف و الذي هو تحبيس الأصل و تسبيل المنفعة فإنه يتضح أن الهدف الحقيقي من نظام الوقف هو التصرف بالمنفعة، لذلك فإن الانتفاع بالوقف أو بالعين الموقوفة يقصد به محاولة استغلالها و استثمارها و تنميتها بما يمكن معه الحصول على غلاتها و تحقيق أهداف أخرى للوقف في مجالات مختلفة من ضمنها المجال الاقتصادي. غير أن استغلال الوقف يحكمه ضابط يتمثل في طبيعة الملك الوقفي من جهة و إدارة و اشتراط الواقف من جهة ثانية، إضافة إلى مصلحة الوقف من جهة ثالثة.

إن المشرع الجزائري من خلال القانون 91-10 كان يعتمد أسلوب الإجارة العادية في استغلال و استثمار الأملاك الوقفية للاستفادة من ريع هذه الإجارة و المساهمة كذلك في عمليات البر و الخير، غبر أن هذا لم يسلم من الانتقاد كون هذه الآلية تعتبر في الحقيقة آلية تقليدية بغض النظر عن بعض العيوب الأخرى كونها غالبا ما تحقق مبالغ زهيدة، إضافة إلى أنها أصبحت لا تتماشى في كثير من الأحيان و طبيعة الملك الوقفي و لا مع الواقع الاقتصادي المتغير مما جعله يستحدث آليات جديدة تكون فعاله في تنمية و استغلال و استثمار الأملاك الوقفية.

لذلك فإننا سنقوم بدراسة هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: عقد إيجار الملك الوقفي كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية.

المبحث الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية.

المبحث الأول:

عقد إيجار الملك الوقفي كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية.

تعتبر عملية إيجار الأملاك الوقفي من أكثر الطرق استعمالا في استثمار الأملاك الوقفية نظرا لما يتمتع به مثل هذا النوع من العقود من خصائص، فهو من جهة يحافظ على ديمومة الانتفاع بالعين الموقوفة و بناءها و بالتالي فهو يساهم في تنمية الوقف و تحقيق الأهداف التي أنشئ من أجلها، ومن جهة أخرى فإن عقد الإيجار يساهم في الحصول على عائد وأموال كون المنتفع منه يقوم باستغلاله و الانتفا ع به دون الحاجة إلى أن يمتلكه، لأن هاته الأموال يتم توظيفها لاحقا في صيانة الملك الوقفي و المحافظة عليه دون الحاجة إلى أن تقوم الدولة بصرف أموال من الخزينة العمومية مثلا من أجل تحقيق ذلك.

وعليه و بدورنا من أجل دراسة تنظيم عقد إيجار الملك الوقفي في القانون الجزائري قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب:

المطلب الأول: عناصر عقد إيجار الملك الوقفي

المطلب الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية

المطلب الثالث: آثار عقد إيجار الملك الوقفي و انقضاءه

المطلب الأول:

عناصر عقد إيجار الملك الوقفي

كما سلف بيانه فإن عقد إيجار الملك الوقفي يخضع بالإضافة إلى القواعد العامة يخضع كذلك إلى قواعد و أحكام خاصة قررها له المشرع بموجب قوانين خاصة تجعل من عقد إيجار الملك الوقفي عقد له خصوصية من جانب العناصر المكونة له على الأقل، سواء تعلق الأمر بالمدة المحددة في عقد الإيجار، كونه من أهم العقود محددة المدة أو بدل للإيجار في هذا العقد كونه يعتبر عنصر جوهري فأي تغيير في بدل الإيجار قد يؤدي إلى التغيير في طبيعة ونوع العقد المبرم، أو تعلق الأمر بالشكلية في عقد الإيجار الملك الوقفي.

لذلك سوف نقوم بدراسة هذا المطلب ضمن ثلاث فروع:

الفرع الأول: مدة إيجار الملك الوقفي.

الفرع الثاني: ثمن إيجار الملك الوقفي.

الفرع الثالث: الكتابة في عقد إيجار الملك الوقفي.

الفرع الأول: مدة إيجار الملك الوقفي

يعتبر عنصر المدة في عقود الإيجار جوهريا و ذلك لعدة اعتبارات أهمها أن إطلاق المدة يؤدي إلى خراب العين المؤجرة و ضياع حقوق المستحقين، كما قد يؤدي ذلك إلى إدعاء المستأجر ملكية العين الموقوفة، وهو ما يتنافي وطبيعة الملك الوقفي و أنه لا يمكن التصرف فيه.[1]

لذلك نجد أن غالبية التشريعات و قبلها الفقهاء يقرون بتحديد مدة عقد لإيجار مع مراعاة لشرط الواقف من جهة و لمصلحة الوقف من جهة ثانية. غير أن ذلك لم يمنع من إبرام عقود إيجار دون أن يقوم الواقف مثلا بتحديد مدة معينة لإجارة الوقف بأن أطلق ذلك، فالرأي الفقهي الغالب في هذه الحالة يرى بأن تكون المدة المحددة بسنة واحدة في الدور و الحوانيت، و ثلاث سنوات في الأراضي وهذه المدة لا يجوز تعديلها إلا في حالة الضرورة.[2]

المشرع الجزائري و على غرار غيره من التشريعات نص صراحة على أنه لا يمكن تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، كما أرجع تقدير مدة الإيجار تخضع لاعتبار طبيعة المال الوقفي المراد تأجيره من خلال نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمد غير محددة".

كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة: " تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه"، و بالتالي حسب موقف المشرع الجزائري لا يمكن لعقد إيجار الملك الوقفي أن يكون غير محدد المدة، غير أن ذلك لا يمنع من إعادة تجديد العقد بعد انتهاء المدة

---

[1] أحمد محمد السعيد و محمد علي العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الطبعة الأولى، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الكويت، 1999، ص 63.

[2] المرجع نفسه، ص 64.

الأولى من كلا الطرفين وفق ما نصت عليه المادة 27 في فقرتها الثالثة من نفس المرسوم التنفيذي و ذلك خلال الأشهر الأخيرة الثلاثة من مدته.[1]

الفرع الثاني: ثمن إيجار الملك الوقفي

وهو المقابل في عقد الإيجار و هو عنصر جوهري فيه كذلك و يجب تحديده عند الاتفاق على الإيجار و كتابته و إلا كان العقد باطلا.

إن بدل الإيجار في القواعد العامة يحدده كلا الطرفين، أي أنه يخضع لإرادة الطرفين في تحديده إلا أنه في عقود إيجار الأملاك الوقفية أخضعه المشرع لإجراءات خاصة يحدد عن طريقها و هذا طبيعي نظرا لطبيعة الملك الوقفي و إمكانية التلاعب به،[2] لذلك فهو من جهة يخضع للمزاد العلني و التراضي كما سيتم بيانه ومن جهة أخرى إمكانية تأجير الملك الوقفي بأربعة أخماس 5/4 اجر المثل و ذلك عند الضرورة كأن يكون مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل.[3]

فالمشرع الجزائري قد وضع قيمة إيجار المثل كمعيار لتحديد ثمن إيجار الأملاك الوقفية و ذلك حماية لها من الغبن الذي قد يحدث في إيجارها بأن يتم تأجيرها بأسعار بخسة و تفاديا للمحاباة في عملية اختيار المستأجر.[4]

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 115.

[2] خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 175.

[3] المادة 24 من المرسوم التنفيذي 98-381، سالف الذكر.

[4] المادة 22 من نفس المرسوم.

الفرع الثالث: الكتابة في عقد إيجار الملك الوقفي

يعتبر عنصر الكتابة في عقود الإيجار و الأملاك الوقفية ذا أهمية بالغة نظرا للدور الذي يلعبه في حماية الأملاك الوقفية من جهة و حماية الأطراف المتعاقدة من جهة ثانية، و ذلك بإخضاع التصرفات إلى الشروط التعاقدية، وكذا حقوق و التزامات الأطراف، كالاتفاق على مدة إيجار الملك الوقفي و على بدل الإيجار، إضافة إلى أن الكتابة تضمن لكلا الطرفين الحق في تعديل بعض الشروط و الالتزامات التعاقدية أو تعديل العقد كاملا.[1]

غير أننا نجد أن المشرع الجزائري قد أغفل النظر صراحة على مسألة الكتابة في عقود إيجار الأملاك الوقفية ما عدا في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 98-381: " إذا توفي المؤجر وكان الموقوف عليهم، يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى انقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة مضمونه".

لذلك يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة التي تشترط الكتابة في عقد الإيجار في نص المادة 467 مكرر من القانون المدني: " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا" فالمشرع الجزائري اشترط الكتابة في عقد الإيجار و رتب على ذلك بطلان العقد، و عليه و من باب أولي يشترط في عقود إيجار الأملاك الوقفية أن تكون مكتوبة و إلا كان العقد باطلا.

كما نصت المادة 21 من المرسوم 93-01 على أنه: " تجسد العلاقات الإيجار و المؤجر و المستأجر وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و تحرر كتابيا بتاريخ مسمى".[2]

---

[1] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص78.

[2] المرسوم التشريعي 93-01، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط التجاري، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1994

المطلب الثاني:

طرق إيجار الأملاك الوقفية

إن الأصل في كيفية إبرام عقود الإيجار وفق القواعد العامة هو أن يكون عن طريق التراضي بين طرفين العقد و ذلك بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما و أن تكون هاتين الإرادتين متطابقتين حول الشروط المتضمنة في العقد و أن تكونا خاليتين من أي عيب من شأنه أن يجعل منهما مشوبتين و غير سليمتين.

غير أن القانون الجزائري جعل لإبرام عقود الإيجار الواردة على الأملاك الوقفية طرقا خاصة ينعقد بموجبها عقد إيجار الملك الوقفي وهي المزاد العلني و التراضي، كما أنه جعل من الطريق الأول وهو المزاد العلني الأصل، و جعل من الطريق الثاني و هو التراضي استثناءا يلجأ إليه في حالات معينة على سبيل الحصر.

وللوقوف أكثر على هذا الأمر نقوم بدراسة هذا المطلب من خلال فرعين:

الفرع الأول: طريق المزاد العلني.

الفرع الثاني: طريق التراضي.

الفرع الأول: طريق المزاد العلني

يعتبر إيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني القاعدة العامة وذلك حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 سالف الذكر: " يؤجر الملك الوقفي، في إطار أحكام المادة 42 من القانون 91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه سواء كان بناءا أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد العلني".

فبحسب نص المادة 22 يتم اعتماد طريق المزاد العلني في إيجار الملك الوقفي وذلك بغض النظر عن كونه بناء أو أرض زراعية أو مشجرة.

يحدد السعر الأدنى بإيجار المثل و عن طريق الخبرة بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات المختصة.[1]

يتم إجراء المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، بمشاركة مجلس سبل الخيرات[2]على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية.[3]

يكون الإعلان عن المزاد العلني في الصحافة الوطنية أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائه،[4] و ذلك تحقيقا لمبدأ الشفافية و تكافؤ الفرص و تحقيقا للمساواة بين الجميع.

---

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 السابق الذكر.

[2] المواد 3، 8، 12، من المرسوم التنفيذي 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 يتضمن إحداث مؤسسة المسجد حيث يتولى مجلس سبل الخيرات مهمة تنشيط الحركة الوقفية و ترشيد استثمار الأوقاف.

[3] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 98-381، السابق الذكر.

[4] المادة 23 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: عن طريق التراضي

يعتبر إيجار الأملاك الوقفية عن طريق التراضي طريقا استثنائيا كون المزاد العلني هو القاعدة العامة كما سلف بيانه. وهو ما أكد المشرع الجزائري في نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381: " يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي".

غير أن اللجوء إلى طريق التراضي من أجل إيجار الأملاك الوقفية محكوم بهدفين:

يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه و ذلك بإنشاء الجامعات و مراكز البحث العلمي إلى غير ذلك من الوسائل التي لها علاقة بالعلم والبحث العلمي.

كما يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة سبل الخيرات و هو ما يجد أساسه في المرسوم التنفيذي 91-82 المتضمن أحداث مؤسسة المسجد في المادة الخامسة منه:

- الحفاظ على حرمة المساجد و حماية أملاكها.
- تنشيط الحركة الوقفية و ترشيد استثمار الأوقاف.
- ترشيد أداء الزكاة، جمعا و صرفا.
- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب و رعاية الأيتام و مساعدة المحتاجين و المنكوبين.
- محاربة المحرمات و الانحرافات و الآفات الاجتماعية و أسبابها.[1]

وبناءا على ذلك فإن هاتين الحالتين مرتبطتين بالغاية و المقصد والذي هو خيري بحت و المتمثل في التكافل الاجتماعي و تحقيق نشر العلم و تشجيع البحث فيه و عموم سبل الخيرات.[2]

---

[1] المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381، السابق الذكر.

[2] خير الدين بن مشرتن، مرجع سابق، ص 171.

غير أن ما يجدر التأكيد عليه أنه في حالة ما إذا قررت الهيئة المكلفة بالأوقاف اللجوء إلى التراضي كطريق استثنائي فإن ذلك يجب أن يكون بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف و بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف فهذه الأخيرة يكون رأيها استشاريا فقط وفق ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي 98-381".[1]

ومن جهة فإنه في حالة ما إذا كان محل عقد الإيجار ينصب على مجالات وقفية فإن القانون في هذه الحالة أخضع جميع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن و المحلات التجارية خاضعة للقانون المدني و القانون التجاري.[2]

[1] المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381، السالف الذكر.

[2] صورية زردوم ، مرجع سابق، ص 135.

المطلب الثالث:

آثار عقد إيجار الملك الوقفي و انقضائه

عقد إيجار الملك الوقفي و على غرار غيره من عقود الإيجار الأخرى و العقود الأخرى بصفة عامة يوقع التزامات على عاتق طرفيه و هما المؤجر و المستأجر لا تختلف كثير عن الالتزامات الواردة في القواعد العامة، بالإضافة إلى التزامات خاصة به نص عليها القانون الجزائري بموجب قوانين خاصة.

كما أنه من جهة أخرى فإن عقد إيجار الملك الوقفي عقد محدد المدة مثله مثل عقد الإيجار المحكوم بموجب القواعد العامة له آجال ينتهي بها بالإضافة إلى وجود الأسباب العامة و الأسباب الخاصة المنصوص عليها بموجب قوانين خاصة.

لذلك سوف نقوم بدراسة هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع:

الفرع الأول: التزامات ناظر الوقف.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر.

الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الملك الوقفي.

الفرع الأول: التزامات ناظر الوقف

إن إقرار المشرع الجزائري للشخصية المعنوية للوقف بموجب المرسوم 91-10[1] يعطي للوقف الحق في اكتساب حقوق و تحمل التزامات إضافة إلى النتائج المترتبة على ذلك من وجود من يمثله قانونا، و هو أكد عليه من خلال نص المادة 33 من القانون 91-10 بنصها على أن إدارة الأملاك الوقفية يتولاها ناظر الوقف، وكذلك نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي أسند المشرع الجزائري بموجبها رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى الناظر، لذلك يعتبر ناظر الملك الوقفي الشخص المخول له قانونا تأجير الملك الوقفي.

ولطالما يعتبر عقد الإيجار الملك الوقفي من صميم عقود الإيجار فإن المؤجر للملك الوقفي يقع على عاتقه الالتزامات التي يلتزم بها أي مؤجر ضمن القواعد العامة.

أولا: تسليم المستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها

يلتزم مؤجر الملك الوقفي بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وقت العقد و ذلك بأن يضع العين الموقوفة تحت تصرفه و يمكنه من حيازتها دون أي عائق، غير أن هذا التسليم لا يتم كاملا إلا إذا سلمه كذلك ملحقات العين الموقوفة يتم تحديدها حسب طبيعة العين الموقوفة و اتفاق طرفي العقد، فتأجير مسكن مثلا يقتضي تسليم معدات الغاز و الكهرباء و الفناء مثلا و الحديقة كونها تعتبر من ملحقاته إلا إذا اتفق طرفا العقد على خلاف ذلك.[2]

---

[1] المادة 49 من القانون 91-10، السابق الذكر، انظر أيضا المادة 45 من القانون المدني.

[2] سعاد لعمارة ، مرجع سابق، ص 63.

كما يتم تحرير محضر أو بيان يوصف فيه العين المؤجرة و حالتها و ملحقاتها و المستلزمات الأخرى. يتم الاعتداد به كدليل مكتوب لإثبات المؤجر تنفيذ التزامه بتسليم العين الموقوفة المؤجرة و حالتها عند التسليم و يقوم الطرفان بالتوقيع عليه.[1]

غير أنه إذا تم التسليم دون كتابة المحضر أو البيان الوصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت عكس ذلك.[2]

كما أن التسليم يكون عادة لتمكين المستأجر من الملك الوقفي كإعطائه مفاتيحه إذا كان مسكنا أو عمارة، أو بتمكينه في حيازته إذا كانت أرض زراعية.[3]

ثانيا: صيانة العين الموقوفة المؤجرة

إن حدود التزام ناظر الوقف بصيانة العين المؤجرة لا تنتهي بإبرام عقد الإيجار فقط بل تستمر إلى ما بعد إيجار الملك الوقفي، أي طيلة مدة عقد الإيجار و ذلك كونه التزام اتجاه المستأجر لا العين الموقوفة. كونه من يمثل الوقف كشخص معنوي و من تسند له مهمة التسيير المباشر للملك الوقفي كما سلف بيانه.[4]

لذلك يلتزم ناظر الملك الوقفي بالسهر على صيانة العين الموقوفة و ترميمها، على أن يجعلها صالحة للانتفاع طيلة مدة العقد.[5] وذلك بغية استمرار الانتفاع بالملك الوقفي.

غير أن القانون الجزائري أعفى ناظر الوقف من بعض الالتزامات المتعلقة بصيانة الملك الوقفي و المحافظة عليه و جعلها على عاتق المستأجر و هي تلك الالتزامات المتمثلة

---

[1] المادة 2/476 من القانون المدني والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 93-03، سالف الذكر، والمادة 05 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي (ملحق).

[2] المادة 3/476 من القانون المدني.

[3] خير الدين بن مشرتن، مرجع سابق، ص 183.

[4] سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 63.

[5] المادة 479 من القانون المدني، و المواد 7، 8، 13، من المرسوم التنفيذي 98-381، سابق الذكر.

أساسا في الترميمات الخاصة بالمستأجر، [1] كدفع ثمن فاتورة الماء و الكهرباء و الغاز و الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص و أعمال تنظيف الآبار و صيانة و تفريغ المراحيض و قنوات تصريف المياه كونها أعمال ضرورية. كما أعفى القانون الجزائري كذلك ناظر الوقف من بعض أعمال الصيانة و الترميم و جعلها على عاتق المستأجر للملك الوقفي وهي تلك الإصلاحات و الترميمات الداخلية، كما جعل الإصلاحات و الترميمات الخارجية تكون مناصفة بين ناظر الوقف و المستأجر.[2]

ثالثا: الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة

إن الالتزامات الواقعة على ناظر الوقف باعتباره مؤجرا للملك الوقفي لا تتمثل فقط في التزامه بتسليم العين الموقوفة المؤجرة و العمل على حمايتها و الحفاظ عليها، و إنما تمتد كذلك إلى التزامه بالامتناع على المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة مما يمكنه بالانتفاع بها انتفاعا هادئا و كاملا و هو ما يعبر عنه في القواعد العامة بضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية.[3]

فبالنسبة للضمان الأول وهو ضمان التعرض يلزم المؤجر أي ناظر الوقف بموجبه بضمان تعرضه شخصيا أو التعرض الصادر من الغير بشرط أن يكون هذا العرض الصادر من الغير قانونيا فهو بذلك يمنع أي ضرر و تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.[4]

أما بالنسبة لضمان العيوب المخفية فإنه بحسب القواعد العامة يضمن المؤجر في عقد الإيجار العيوب الخفية و هي تلك العيوب التي تحول دون استعمال العين المؤجرة أو تنتقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا.[5]

---

[1] المادة 479 من القانون المدني.

[2] المادة 04 من نموذج عقد الإيجار الوقفي.

[3] خير الدين بن مشرتن، مرجع سابق، ص 185-186.

[4] المادة 08 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي و المادة 483 من القانون المدني.

[5] المادة 488 من القانون المدني.

غير أنه بالنسبة لايجار الأملاك الوقفية فإن المؤجر أو ناظر الوقف لا يضمن العيوب الخفية كون عقد الإيجار يتم كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني كما سلف بيانه، فقبول المستأجر يشمل كذلك العيوب الخفية والظاهرة.[1]

الفرع الثاني: التزامات المستأجر للعين الموقوفة

إن المستأجر يقوم بالانتفاع بالعين المؤجرة و في المقابل تقوم في حقه مجموعة من الالتزامات نظير الانتفاع بالعين الموقوفة و نظير الالتزامات الواقعة على عاتق المؤجر من صيانة العين الموقوفة و تسليمها إياه إضافة إلى ضمانه عدم التعرض و العيوب الخفية، لذلك تقع على المستأجر التزامات هي في المقابل حقوق يتمتع بها المؤجر.[2]

تخضع التزامات المستأجر للعين موقوفة للقواعد العامة كونها تنتج عن عقد إيجار يخضع بدوره للأحكام العامة إضافة إلى أنها تخضع من جهة أخرى للقواعد الخاصة بعقد الإيجار الوقفي متى توافرت تلك القواعد الخاصة.

أولا: الالتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي

1 – إن أول التزام يقع على عاتق المستأجر هو دفع بدل الإيجار في الميعاد المحدد قانونا مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة و هو ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 98–381،[3] وهو المبلغ المتفق عليه في العقد، و يكون الدفع عن طريق حوالة بريدية إلى حساب الأوقاف مقابل وصل الدفع الذي يسلم له و الذي يثبت عن طريقه تنفيذ التزامه.[4]

2 – كما يلتزم المستأجر كذلك برد العين الموقوفة محل عقد الإيجار عند انتهاء عقد الإيجار و يكون ردها على الحالة التي تسلمها بها و يثبت ذلك بموجب المحضر

---

[1] سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 65.

[2] خير الدين بن مشرتن، مرجع سابق، ص 188.

[3] انظر أيضا المادة 498 من القانون المدني و المادة 05 من القانون 91–10.

[4] سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص 66.

المحرر عند ابرام العقد كما سلف شرحه فيقوم بتسليم العين الموقوفة إلى المؤجر مع ملحقاتها كما تسلمها.[1]

3 – يلتزم المستأجر بالسماح لناظر الوقف بتنفيذ التزاماته و ذلك بالقيام بالأعمال المتعلقة بالصيانة و حفظ الملك الوقفي.[2]

4 – يجب على المستأجر بأن يعتني بالعين الموقوفة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، كما يلتزم كذلك بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار.[3]

5 – التزام المستأجر بأن يستعمل العين الموقوفة وفق ما تم الاتفاق عليه أو بحسب ما أعده له.[4]

6 – التزام المستأجر بالامتناع عن إحداث أي تغيير في العين الموقوفة و الذي من شأنه أن يمس أصل الوقف كإحداث بناء أو هدمه، أو تقسيم العين الموقوفة.[5]

ثانيا:الالتزامات الخاصة لمستأجر بالملك الوقفي

و هي الالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر للملك الوقفي بمناسبة إبرام عقد إيجار واقع على عين موقوفة و التي نصت عليها المادة السابعة من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي المعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف:

1–الالتزام بتسديد تكاليف الكهرباء و الغاز و الماء كون القاعدة العامة في عقد الإيجار تجعل هذا الالتزام واقعا على عاتق المؤجر ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.[6]

---

[1] المواد 502، 503 من القانون المدني.

[2] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص 82.

[3] المواد 494 و 495 من القانون المدني.

[4] المادة 490 من القانون المدني.

[5] المادة 492 من القانون المدني.

[6] المادة 08 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي.

2- الالتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار ما لم يكن ذلك بعد موافقة مسبقة من المؤجر بشرط أن تكون هذه الموافقة مكتوبة و إلا فإن هذا التصرف يتعرض للفسخ.[1]

3- الالتزام بتقديم طلب تجديد عقد إيجار الملك الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدة عقد الإيجار الأصلي في حال أراد تجديده.[2]

4- الالتزام بتحمل جميع الأعباء الواردة على العقار الوقفي في حال كون الغين المؤجرة عقارا ما عدا الضرائب و الرسوم كون الملك الوقفي معفى من الضرائب و الرسوم لأنه من أعمال البر و الخير.[3]

5- التزام المستأجر بعدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو بجزء منه و هو ما يكرس عمليا المحافظة على الملك الوقفي، كون هذا النوع من الإيجار يجعل من ناظر الوقف أجنبيا عن هذا العقد الذي يربط بين المستأجر الأصلي و المستأجر الفرعي من جهة ومن جهة أخرى فإن المشرع لم يشترط الحصول على الموافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.[4]

---

[1] المادة 07 و المادة 10 من عقد إيجار الملك الوقفي.

[2] المادة 03/27 من المرسوم التنفيذي 98-381، سابق الذكر.

[3] المادة 44 من القانون 91-10 سابق الذكر.

[4] خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 195.

الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الملك الوقفي

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه لا يمكن أن يكون عقد الإيجار لمدة غير محددة لذلك فعنصر الزمن يلعب دورا مهما في عقد الإيجار، و لعل ذلك يجعل منه السبب الرئيسي في انتهاء عقد الإيجار.[1]

إلا أن عقد إيجار املك الوقفي لا تحكمه القواعد العامة فقط، بل يخضع لقوانين خاصة نصت هذه الأخيرة على أسباب خاصة يكون لها دور في انقضاء و انتهاء عقد الإيجار الوقفي.

أولا: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الملك الوقفي

يعتبر عقد إيجار الملك الوقفي عقد إيجار في حقيقته يخضع للأحكام العامة في القانون المدني لذلك فإن ينقضي للأسباب العامة التي ينقضي بها أي عقد إيجار:

1- انقضاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة له، وهو مل نصت عليه المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني، [2] فتحديد مدة عقد الإيجار يخضع لطبيعة الملك الوقفي و نوعه، وهو ما حدده المشرع الجزائري وفقا لنموذج عقد إيجار الملك الوقفي فتكون المدة 20 شهرا بالنسبة للمحلات التجارية و 03 سنوات لغير ذلك، كما أن ذلك لا يمنع المستأجر من إنهاء عقد الإيجار حتى قبل انقضاء مدته بشرط أن يكون لسبب عائلي أو مهني، وعليه أن يخطر كذلك المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين،[3] كما لا يمنع ذلك المستأجر من إبداء رغبته في تجديد عقد إيجار الملك الوقفي خلال مدة الثلاث أشهر الأخيرة من عقد الإيجار الأصلي.

---

[1] أحمد محمد السعد و محمد علي العمري، مرجع سابق، ص 64، 65.

[2] المادة 469 مكرر 2/2 من القانون المدني.

[3] المادة 469 مكرر 2/1 من القانون المدني.

2- ينقضي عقد الإيجار الوقفي بهلاك العين الموقوفة المؤجرة مما يجعلها غير قابلة للانتفاع بها غير أنه يجب التمييز بينما إذا كان الهلاك كليا أو جزئيا، ففي الحالة الأولى يفسخ عقد إيجار الملك الوقفي بقوة القانون دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار حكم بذلك.[1]

أما في الحالة الثانية وهو هلاك العين المؤجرة جزئيا فإنه يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد شريطة أن يؤدي هذا الهلاك الجزئي إلى جعل العين الموقوفة غير صالحة للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص الاستعمال فيها نقصا معتبرا، و لم يكن بفعله، ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها.[2]

3- انقضاء عقد إيجار الملك الوقفي بفسخه غير أنه يجب التمييز بينها إذا كان الفسخ اتفاقيا و هو الذي يتفق فيه الطرفان على اعتبار عقد الإيجار مفسوخا في حالة ما إذا لم يقم أحدهما أو كلاهما بتنفيذ ما عليه من التزامات.[3]

أما الفسخ الثاني و هو الفسخ القضائي و يكون هذا في حالة ما إذا طالب أحد المتعاقدين فسخ العقد لعم قيام الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته و هو ما نصت عليه المادة 119 من القانون المدني الجزائري غير أن يشترط حتى تكون دعوى الفسخ صحيحة قيام الطرف الذي يطالب بفسخ عقد الإيجار بتنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه و أن يقوم بإعذار المدين بتنفيذ التزاماته.[4]

---

[1] المادة 481 من القانون المدني.

[2] المادة 2/481 من القانون المدني.

[3] المادة 120 من القانون المدني.

[4] المادة 480 من القانون المدني.

ثانيا: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الملك الوقفي

نص المرسوم التنفيذي 98-381 سبب خاص ينقضي بموجبه عقد إيجار الملك الوقفي و ذلك في نص المادة 29 منه: " يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر، و يعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه".

فالقانون الجزائري جعل من موت المستأجر سبب خاصا ينقضي بموجبه عقد إيجار الملك الوقفي، بحيث يكون انتهاء عقد إيجار الملك الوقفي في هذه الحالة بقوة القانون دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، غير أنه بالنسبة للورثة الشرعيين و على خلاف القواعد العامة فإنه يعاد تحرير عقد إيجار جديد لفائدتهم بالمدة المتبقية من العقد الأصلي مع مراعاة مضمونه.[1]

[1] راجع قرار المحكمة العليا الصادر عن غرفتها التجارية و البحرية، بتاريخ 06 جانفي 2009 الملف رقم 501842، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2009، ص 186-190.

المبحث الثاني:

الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية

على خطى الدول العربية و بغية الاستفادة من تجاربها في ميدان الوقف، فإن المشرع الجزائري في القانون 01-07 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف جاء بعدة صيغ من أجل الاستفادة من الأملاك الوقفية و استثمارها، تعتبر كآليات حديثة و فعالة في تحقيق أكبر عائد من الأملاك الوقفية و خاصة تلك الأملاك التي انقطع ريعها، و هو ما اصطلح عليه المشرع " الأملاك الوقفية الخرباء و المعرضة للاندثار"، و لمعالجة هذه النقطة و التعرض لها بالتفصيل قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب:

المطلب الأول: آليات استثمار الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة

المطلب الثاني: آليات استثمار الأراضي المبنية أو القابلة للبناء

المطلب الثالث: آليات استثمار الأموال الوقفية

المطلب الأول:

آليات استثمار الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة

بموجب التعديل 01-07 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف سالف الذكر، فإنه بغية الاستفادة من الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة و استثمارها حتى تعطي مثل هذه الأملاك أكثر فعالية في تحقيق النفع العام جاء المشرع بآليات جديدة من شأنها تحقيق ذلك، نظرا للأهمية البالغة لمثل هذا النوع من الراضي الوقفية تتمثل في ما يلي:

الفرع الأول: عقد المزارعة

الفرع الثاني: عقد المساقات

الفرع الثالث: عقد الحكر

الفرع الأول: عقد المزارعة

جاء المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر1 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، ونص فيها صراحة على عقد المزارعة على أنه:

"آلية قانونية من أجل استغلال واستثمار الأملاك الوقفية، ومضمون هذا العقد ينصب على الأراضي الفلاحية والمعدة للفلاحة".

من خلال الفقرة 2 من المادة 26 مكرر 1 من القانون السالف الذكر نجد أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا صريحا لعقد المزارعة على أنه: "يقصد به إعطاء الأرض لمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

وما يستشف من هذا التعريف هو أنه يشير إلى بعض الأنظمة القانونية مثل عقد الإيجار[1]، إذ يتفق عقد المزارعة مع عقد الإيجار في عنصر البدل أو المقابل، بمعنى آخر نجد أن المزارع يقوم باستغلال الأرض المملوكة لغيره بمقابل وهو نصيب من المحصول هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه يشبه عقد الشركة في كون كل مالك أو منتفع بها ومزارع يساهم في إنتاج المحصول ويحصل على نسبة من المنتوج ويقابل حصة من الأرباح.[2]

مما سبق يمكننا استخلاص عدة خصائص أو مميزات من خلالها يمكننا أن نعطي بعض الميز والخاصيات التي يمتاز بها عقد المزارعة على أنه:

---

[1] يعقوبي عبد الرزاق ودحماني ميلود، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص39.

[2] وازة ياسين وهوابي أحمد، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005، ص30.

إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض بحيث أن المالك يوفر الوعاء العقاري والمشتغل للأرض يوفر العهد المباشر، وأن المزارع أو المستغل للأرض يمتاز بشخصية قانونية خاصة في العقد على أساس أنه هو من يقع على عاتقه القيام بالفعل الزراعي.[1]

ومن جانب المقابل فإن المقابل في عقد المزارعة هو عبارة عن حصة معينة من المحصول متفق عليها بين أطراف العقد، وأن المزارع لا يمكنه التخلي عن الأرض لغيره فإنه ملزم على استغلالها بنفسه.

أما بالنسبة لانتهاء عقد المزارعة فإنه كغيره من العقود فإن له نهاية وهي تسري عليه نفس أحكام العقد، حيث أنه ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد.

وما تجدر الإشارة إليه أن عنصر المدة في هذه النقطة يكون مربوطا في أغلب الأحيان بالمنتوج لأنه إما فصلي أو موسمي، وفي بعض الأحيان لا تحتسب هذه المدة بالموسم أو الفصل، وينتهي عقد المزارعة أيضا بوجود سبب من بين الأسباب الطارئة التي تؤدي إلى انتهاء العقد كموت المزارع أو إخلاله بإحدى الشروط التعاقدية.[2]

كما قد ينتهي عقد المزارعة بإدماج الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة للجمعيات السكانية وفقا لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.[3]

---

[1] خالد ومول، مرجع سابق، ص134.

[2] المرجع نفسه، ص135.

[3] المادة 26مكرر3 من المرسوم التنفيذي 98-381 كما نص المشرع الجزائري من خلال هذه المادة على ضرورة مراعاة أحكام المادتين 24 و25 من القانون 91-10.

الفرع الثاني: عقد المساقاة

عرف المشرع الجزائري عقد المساقا ة في نص المادة 26 مكرر 01 في الفقرة 3 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف على أنه:

"إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره".

والمقصود من التعريف هنا هو إعطاء الشجر وما يمكن أن يدخل في حكمه كالنخيل وعلى المزارع سقيه وتوفير العناية والخدمة اللازمة للشجر حتى يعطي في الأخير هذا الشجر ثمارا.[1]

واتفق جمهور الفقهاء على مشروعية هذا النوع من التعامل مستدلين به من السنة، فعن "عمر بن الخطاب رضي الله عنه" أعطى النبي (صلى الله عليه وسلم) خيبر لليهود على أن يعملوها ويزرعوها ولهم شطر ما يخرج منها".[2]

ومما سبق وجب علينا أن نستخرج شروط هذا العقد وهي كغيرها من العقود، فنجد أن الشجر في عقد المساقا ة يجب أن يكون معلوما وقت إبرام العقد على اعتبار أن المحل من العقد هو كينونة الشجر، وما لا يمكن تصوره هو وجود عقد المساقات على شيء مجهول أو غير معلوم، والشيء نفسه بالنسبة إلى نصيب العامل فيجب أن يكون نصيب العامل أيضا معلوما.

وما تجدر الإشارة إليه هو بالنسبة للنصيب فإنه يجب أن يكون مشاعا أي تفرض الحصة من الشجر بالشيوع فتقدر مثلا بثلث أو ربع الجني دون تمييز، ومن جهة أخرى يجب على العامل أو المزارع أن يبذل الجهد الكافي والعناية اللازمة وهو معيار الرجل العادي في أرضه، وأن يقوم بخدمة الشجر بعناية وكفاية دون تبذير، ومن جهة العين فإنه

---

[1] زردوم صورية، مرجع سابق، ص141.

[2] مناع مرار خليفة، المزارعة والمساقات في الشريعة الإسلامية، دار الرسالة للطباعة، العراق، 1976، ص523.

صاحبها هو من يتحمل أعباءها وتكاليفها كالخراج أو الضرائب فإنها تقع على مالك الأرض، لأن الخراج أو الضريبة مرتبطة بالأصل، والأصل هي ليست للمزارع بل لصاحب العين.[1]

وما يمكننا خلاصة أن عقد المساقا ة كغيره من العقود له نهاية، وهو ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد بين صاحب العين والمزارع، أو في حالة إخلال المتعاقدين بأحد الشروط التعاقدية المنصوص عليها في العقد كعدم استغلاله للعين المتفق عليها، أو إخلال صاحب العين بالتزامات الواقعة على عاتقه كعدم تمكين المزارع من العين حتى يباشر عملية الاستغلال، أو موت المزارع أو عجزه وعدم قابليته لممارسة النشاط المتفق عليه.[2]

[1] خالد رامول، مرجع سابق، ص137.

[2] سعاد لعمارة ، مرجع سابق، ص76.

الفرع الثالث: عقد الحكر

نص المشرع الجزائر في نص المادة 26 مكرر 02 من القانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف:

"يمكن أن تستثمر، عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص لموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه".

نستخلص من هذه المادة أن الحكر هو حق من الحقوق العينية يخول بموجبه لصاحبه استغلال بالعين الموقوفة بالبناء أو بالغرس لمدة معينة متفق عليها في العقد وأجرة معينة، وهي الأخرى متفق عليها.

وظهرت هذه الطائفة من العقود نتيجة اختلاف الفقهاء في نقطة بيع واستبدال الملك الوقفي، وهذا العقد بموجبه يهدف إلى إعمار الأراضي الخرباء والبور من أجل تطويرها والانتفاع بها، أما بالنسبة للمقابل فكما سبق ذكره فإن المحتكر يدفع مبلغ يقارب قيمة الأرض، وهذا بموجب دفعة معجلة، ويقوم بدفع مبلغ بسيط بصفة سنوية لصالح الجهة الواقفة.[1]

بناءا على ما سبق نستشف الشروط الخاصة بعقد الحكر، حيث نجد أن هـ يجب أن تكون الأرض المحكرة أرضا موقوفة أي أن عقد الحكر لا يكون إلى على الوعاء العقاري الموقوف، وأن تدعو مصلحة الوقف إلى مثل هذا العقد، أي أن الأرض يجب أن تكون

[1] خالد رمول، مرجع سابق، ص 138.

بطبيعتها تدعوا إلى استغلالها بموجب عقد الحكر، وفي هذه الحالات نميز ما إذا كانت الأرض بور أو خراب أو أن ريع الوقف غير كافي لإصلاحها.

ففي هذه الحالة حتى ينمى الوعاء العقاري الوقفي يجب اتخاذ عقد حكر على مثل هذه الحالة.

أما بالنسبة لمدة عقد الحكر فهي واجبة الذكر في العقد، وبالمقابل هو الآخر يجب أن يذكر في مثل هذا العقد لأنه من القواعد العامة.[1]

عقد الحكر كما سبق تفصيله هو أيضا كباقي العقود التي تنشأ التزامات لكلى طرفي العقد، فمن جهة المحتكر فهو ملزم بالوفاء بالأجرة وملزم أيضا بتحويل الأرض وإحداث تغييرات إيجابية لزرعها أو غرسها أو بناءها وجعلها صالحة للاستغلال، كما يمكن أيضا للمحتكر التصرف في عقد وينقل هذا الحق بالميراث أو بأي تصرف آخر، وهذا حق أقره المشرع صراحة في نص المادة 26 مكرر 02 من القانون السالف الذكر.[2]

أما بالنسبة لانتهاء عقد الحكر فإنه ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، أو موت المحتكر قبل أن يباشر عملية البناء أو الغرس، أو زوال صفة الحكر من الأرض لأنه كما سبق ذكره فإن صفة الحكر في العقود لا تكون إلا على الأرض الوقفية، أو بصدور قرار إداري قاضي بانتهار الحكر القائم على الوقف الخيري لأسباب ترجع إلى القواعد العامة كانتهاء الذمة وهلاك الأرض المحتكرة وشرع مالكها وعدم الاستعمال.[3]

---

[1] خالد رمول، مرجع سابق، ص139.

[2] سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص88.

[3] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص91.

المطلب الثاني:

آليات استثمار الأراضي المبنية أو القابلة للبناء

غالبا ما يكون موضوع العين الموقوف أراضي مبنية أو قابلة للبناء، فيكون لها أهمية بالغة خاصة إذا ما نظرنا إلى الغرض الذي خصصت له في عقد الوقف، لكن كثيرا ما يتكون تكاليف إصلاح مثل هذا النوع من الأوقاف و إعادة تهيأتها لا تتنايب و مداخيلها الضئيلة، لذلك نجد أن المشرع استحدث آليات جديدة من شأنها أن تتماشى و طبيعة هذه الأراضي الموقوفة، و هو ما سنتطرق إليه و فق مايلي:

الفرع الأول: عقد المقاولة

الفرع الثاني: عقد المقايضة

الفرع الثالث: عقد المرصد

الفرع الرابع: عقد الترميم والتعمير

الفرع الأول: عقد المقاولة

جاء المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 6 من القانون رقم 01-07 المتمم لقانون الأوقاف والذي أحال بدوره بتنظيمه إلى أحكام المواد من 455 إلى 570 من الأمر 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني المذكور سابقا، والذي جاء بعقد المقاولة وهو يعد من العقود المسماة.

عرف المشرع عقد المقاولة بموجب نص المادة 549 ق.م.ج على أنه:

"المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه المتعاقدين أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

وحسب نص هذه المادة نستشف أن هذا النوع من العقود مضمونها القيام بعمل أو بمعنى أبسط أن يتعهد طرف العقد المقاول مع الجهة الأخرى وهي القائمة على الملك الوقفي على إنجاز شيء معين متفق عليه في فحوى العقد بمقابل هو الآخر متفق عليه، وهنا في نقطة المقابل نتوقف عندها، حيث نرى أن المشرع في نص المادة 26 مكرر 06 في الفقرة الأولى بلفظ "حاضرا كليا أو مجزءا"، أي أن المقابل يمكن أن يكون دفعة واحدة أو على أقساط تدفعها الجهة المكلفة بالأوقاف إلى المقاول بمقابل العمل المتفق عليه.[1]

ما يلاحظ على عقد المقاولة هو تصنيفه ضمن خانة عقود المعاوضات لأنه يتوفر على عنصر العوض مقابل العمل، وهو أيضا عقد من العقود الرضائية التي لا تشترط شكلا معينا لانعقادها. وهو ملزم للجانبين الأول بالمقابل والثاني على القيام بعمل، وما يشترط في عقد المقاولة هو الرضائية، فمن جهة المقاول الرضا بالمقابل الذي يشمل على كل الأتعاب

[1] المادة 26 مكرر06 من القانون 01-07 سالف الذكر.

والمصاريف والفوائد، أما الجهة المكلفة بالوقف فيشترط رضائها على العمل المتفق عليه ويجب أن يتوفر على كل الشروط الضرورية والأساسية والجودة اللازمة.[1]

وحسب ما سبق تفصيله استخلصنا بعض الأركان الجوهرية التي يتميز بها عقد المقاولة عن غيره من العقود المسماة في القانون وهي ركنين أساسيين:

* وجوب كون العمل ممكنا وغير مستحيل وأن يكون مشروع.

* الأهلية في التصرف وسلامة العقد من عيوب الرضا التي تعيب العقود وتكون في هذه الحالة باطلة نسبيا أو قابلة للإبطال لعيب من عيوب الرضا.[2]

الفرع الثاني: عقد المقايضة

اختلف الفقه حول إعطاء تعريف وافي لهذا النوع من المعاملات، فهناك من ضيق نطاق عقد المقايضة إلى الاستبدال والإبدال فقط، في حين ذهب الرأي الآخر إلى التوسيع في هذا العقد إلى عقد المقايضة دون أخد أية تحفظات في هذه النقطة.

في حين جاء المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 06 في الفقرة الثانية من القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف المذكور سالفا حيث نص على عقد المقايضة بأنه:

"يمكن أن تشتغل وتستثمر وتنما الأملاك الوقفية بعقد المقايضة، حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض".

[1] بجاوي المدني، التفرقة بين عقد العمل وعقد المقاولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص93.
[2] المرجع نفسه، ص99.

في حين يمكننا أن نعرف عقد المقايضة على أنه عقد من عقود المقايضة يتم بموجبه استبدال العين الموقوفة وجعل مكانها عين موقوفة أخرى من أجل استمرارية العطاء الوقفي والحفاظ على الوقف من الإندثار والخراب.[1]

وما يلاحظ على تعريف المشرع لعقد المقايضة في نص المادة 26 مكرر 2/6 السالفة الذكر، أنه كان متشددا في نقطة الاستبدال، حيث أنه ربطها بمراعاة المادة 24 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف والمذكور سالفا، وحيث نجد هذه الأخيرة تعطي شروطا خاصة من أجب قيام هذا النوع من العقود حيث نستشف هذا التشدد في النقاط التالية:

* حالة تعرض الوقف للضياع والاندثار.

* حالة فقدان منفعة المال الوقفي، مع استحالة إصلاحه.

* حالة الضرورة العامة كالتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام، وذلك في حدود ما تسمح به أحكام الشريعة الإسلامية.

* حالة إنعدام المنفعة من العقار، وانتهاء إتيان بنفع قط، بشرط تعويضه بعقار مثل أو أفضل منه.

وتجدر الإشارة إلى أن الجهة المكلفة بالأوقاف هي صاحبه السلطة في تقدير الظروف السابقة الذكر، وتقدير ما إذا كان الملك الوقفي يتوفر على شرط من الشروط السالفة الذكر وقابليته للاستبدال.

الفرع الثالث: عقد المرصد

في مجال استثمار الأملاك الوقفية وتنميتها، وحرصا من المشرع على الانتفاع قدر الممكن بالأملاك الوقفية، جاء بعدة آليات قانونية ويظهر عقد المرصد بين هذه الآليات،

[1] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص 93.

حيث نص على عقد المرصد بالمادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07 المعدل لقانون الأوقاف السالف الذكر، بأنه:

"عقد يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إرادات البناء، وله الحق بالتنازل عند باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار".

وحسب ما سبق ذكره نستخلص بأن عقد المرصد هو نوع من أنواع عقود الإيجار الذي يتيح بموجبه للجهة المكلفة بالوقف بتأجير الأرض الوقفية لطرف آخر بغرض الاستثمار على الأرض كالقيام ببناء مصنع، أو محلات تجارية أو إنشاء مراكز تجارية، أو أي مشروع أخر بغرض الاستثمار، ويكون خاضع لمدة زمنية محددة يقوم فيها المستثمر باستغلال إرادات البناء، وهو عقد يتم بموجبه الاتفاق بين إرادتين الأولى هي الجهة المكلفة بالوقف والثانية هي الجهة المستثمرة للأرض الوقفية.[1]

في حين عرف فقهاء الشريعة عقد المرصد على أنه:

"اتفاق بين إرادتين الغرض منها إصلاح الأرض الوقفية وعمارتها بعد أن كانت خراب وغير نافعة لاستغلالها، وتكون نفقات الإصلاح أو الإعمار دينا مرصدا على الوقف، ومنه نستخلص أن عقد المرصد هو عقد إيجار يترتب عنه تثمير الأرض الخرباء الوقفية والغير صالحة للاستغلال، كون الناس خائفين و مترددين من إيجارها أو استغلالها في حين يستغلها شخص بموجب اتفاق ويقوم بإعمارها أو إصلاحها أو زراعتها ويكون ذلك المال المنفق رصدا على الوقف.

مما سبق يمكننا استخلاص خصائص يمتاز بها عقد المرصد عن باقي العقود الأخرى المعدة لاستثمار الأملاك الوقفية والمشابهة له:

[1] خالد رمول، مرجع سابق، ص209.

* هو عقد بمقتضاه تقوم الجهة المكلفة بالوقف بتأجير الأرض الوقفية لشخص معين، حيث يقوم هذا الأخير باستثمارها والاستفادة من ريعها.

* محل عقد المرصد دائما يكون منصبا على عقار (أرض).

* أن يستغلها المستأجر بالبناء عليها واستثمارها، والمشرع لم يحدد طبيعة البناء أو الاستثمار.

* عقد المرصد كغيره من العقود فهو مرتبط مدة زمنية محددة ينتهي بموجبها العقد.[1]

غير أن ا لخاصية الأهم في عقد المرصد هي إمكانية توريث الحق من الوارث إلى ورثته، فإذا مات صاحب حق المرصد ينتقل الحق في المرصد إلى ورثته بقوة القانون، لأنه يعتبر حق في ذمة المتوفي فهو ينتقل إلى الورثة إذا كان المورث لم يكمل مدة الانتفاع.[2]

أما بالنسبة لانتهاء عقد المرصد فهو كما سبق ذكره إما باستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة استثماره، أو قد ينتهي تبعا للقواعد العامة المنظمة لانتهاء العقود كاتحاد الذمم أو هلاك العين أو الفسخ.

الفرع الرابع: عقد الترميم والتعمير

إن البرنامج التشريعي الذي يهدف إلى استثمار الأملاك الوقفية، يتجلى في مجموعة من العقود الغرض منها هو استثمار وتنمية الأملاك الوقفية والاستفادة من ريعها، ومن بين هذه الآليات يظهر لنا عقد الترميم والتعمير، ولقد جاء به المشرع الجزائري بنص المادة 26 مكرر 07 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الوقف السالف الذكر، وعرفه بأنه:

[1] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص95.

[2] سعاد لعمارة، مرجع سابق، ص80.

"يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية والمعرضة للخراب والاندثار بعقد ترميم وتعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصائص من مبلغ الإيجار مستقبلا".

إن محل عقد الترميم والتعمير وقف مبني معرض للخراب والاندثار، وتكون السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا في هذا العقد، ويكتسي صاحب العقد أي الطرف المتعاقد مع الإدارة الوقفية صفة المستأجر.[1]

يمكننا القيام ببعض الإسقاطات والقول أن العقد السالف الذكر يتضمن:

قيام الجهة المكلفة بالوقف بإبرام عقد إيجار مع شخص سواء كان يتمتع بالشخصية الطبيعية أو الاعتبارية، وسواء أكان عاما أو خاصا دون تمييز، يلتزم بموجب هذا العقد المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم أو التعمير. في حين تلتزم السلطة المكلفة بالوقف بإيجار العقار الوقفي باقتطاع مبلغ الترميم من الإيجار. وبعد استيفاء المستأجر لجميع التكاليف التي استغرقتها في ترميم بالإيجار (بالاستفادة من العين الموقوفة)، يعاد تحرير عقد إيجار عادي وبشروط جديدة أو انتهاء العلاقة الإيجارية وعودة العين الموقوفة إلى الجهة المكلفة بالأوقاف. وتكون خالية من أي عبء أو التزام.[2]

إذا قمنا بالتدقيق نجد أن عقد المرصد يشبه إلى حد بعيد عقد الترميم والتعمير، لأن محل كل منهما عقار وقفي معرض للخراب و الإندثار، ويقوم اقتطاع التكاليف عن طريق الإيجار (استغلال العين الموقوفة) ولكن الاختلاف الجوهري بينهما يكمن في أن عقد

[1] المادة 26 مكرر 07 من القانون 01-07 سالف الذكر.

[2] خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص216.

المرصد الهدف منه هو الإنشاء، وعقد الترميم والتعمير هو صيانة أي أن العقار قائم بذاته.[1]

ومن بين الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد كغيره من العقود، نجد أنه في حق المستأجر هو دفع قيمة الترميم والتعمير، أي بمعنى أبسط أنه على المستأجر أن يدفع مبلغا يقارب قيمة الترميم أو التعمير من أجل إحياء هذا العقار وإعادة النشاط الاقتصادي لهذه العين الموقوفة، وتكون تحديد قيمة الترميم أو التعمير حسب درجة الخراب أو الاهتراء التي هي حالة الملك الوقفي، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن المستأجر ملزم بدفع قيمة إيجار الملك الوقفي إما شهريا أو سنويا إلى الجهة المكلفة بالوقف مع اقتطاع مصاريف الترميم من المبالغ المدفوعة كما سبق ذكره وتفصيله.[2]

إن عقد الترميم والتعمير كغيره من العقود التي جاء بها المشرع من أجل إحياء النشاط الاقتصادي للأملاك الوقفية التي هي بحاجة إلى من يرعاها وتكون معرضة للخراب أو الاندثار، فهو كما سبق القول له مدة معينة ينتهي بموجبها هذا العقد وهي إما أن تكون متفق عليها في العقد، أو بإحدى الظروف التي تؤدي إلى انتهاء أو فسخ العقود الأخرى فهو يخضع لنفس القاعدة والمبادئ العامة.[3]

---

[1] فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الموقوفة –الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية–، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2007، ص77.

[2] سعاد لعمارة، مرجع سابق.

[3] منذر القحف، مرجع سابق، ص247.

المطلب الثالث:

آليات استثمار الأموال الوقفية

كما سبق التعرض اليه، و بغية الاستفادة من الأملاك الوقفية و استثمارها فإن المشرع جاء بعدة آليات الغرض منها استثمار الملاك الوقفية، لكن في هذه المرة فإن موضوع الاستثمار هو الأموال، و هذا بناءا على النظرة التي أخذها المشرع من فقه المعاملات المالية و قيام البنوك الاسلامية.

و من أهم ماجاء به المشرع في هذا المجال ما يلي:

الفرع الأول: عقد القرض الحسن

الفرع الثاني: الودائع ذات المنافع الوقفية

الفرع الثالث: المضاربة الوقفية

الفرع الأول: عقد القرض الحسن

في سبيل استثمار الأملاك الوقفية وتنميتها والحفاظ عليها وعلى عطائها وتأميم مداخيلها، جاء بمجموعة من الآليات القانونية التي تتيح ذلك للأشخاص العامة والخاصة الطبيعية منها والاعتبارية، وبموجب التعديل للقانون 91-20 المتعلق بالأوقاف بالقانون 01-07 السالف الذكر، فقد أقر نوع من العقود وهو عقد القرض الحسن وقام بتعريفه بموجب نص المادة 26 مكرر 10 الفقرة الثانية على أنه:

"يمكن تحويل الأموال المجمعة إلى استثمارات منتجة باستعمال مختلف الأساليب التوظيف الحديثة مثل القرض الحسن، وهو إقراض المحتجين قدر حاجتهم على أن يعيدوه في أجل متفق عليه".

ومن نص المادة 26 مكرر 10 في فقرتها الثانية السالفة الذكر يمكننا أن نعرف عقد القرض الحسن على أنه:

"إقراض الجهات المكلفة بالوقف للأشخاص مبالغ مالية كل حسب حاجتهم، ويكون هذا المال من جموع الأموال المجمعة من طرف الجهات المانحة للقرض، ويكون إلى أجل مسمى في العقد، وهذا بغرض الإعانات للمحتاجين".[1]

ككل العقود فإن عقد القرض الحسن يكون وفق شروط قانونية يمكننا صياغتها فيما يلي:

أولا: الجهة المستفيدة من القرض الحسن هم أشخاص تتوفر فيهم صفة الحاجة بقول المشرع "أشخاص محتاجين" وتبقى للجهة المكلفة بالأوقاف السلطة التقديرية في تبيان من

[1] أنظر أيضا المادة 450 من القانون المدني. فالمشرع الجزائري أضاف كلمة "الحسن" وذلك لإخراجه من دائرة التعاملات الربوية.

لهم الحق في هذا النوع من العقود. وما يعاب على المشرع في هذه النقطة هو إهماله لذكر وبيان هذا العقد عن الدور المنوط به وهو خدمة الاستثمار الوقفي.

ثانيا: التزام المستفيد بإرجاع المبلغ المقترض للهيئة المكلفة بالوقف وقف الآجال المتفق عليه، وهذا يتجلى في قول المشرع "وأن يعيدوه" وهذا بصفة إلزامية أي أن القرض يخدم مصالح خيرية وكل مستفيد من القرض الحسن يلتزم بإعادته بعد مدة زمنية محددة، وهذا ما أصاب فيه المشرع والمراد منه هو دوام استمرارية هذا النوع من القرض واستفادة أكبر عدد ممكن من الأشخاص من هذه الآلية، غير أن المشرع لم يحدد المدة القصوى للاستفادة وتركها سلطة تقديرية واتفاقية بين طرفي العقد.[1]

غير أنه بالنسبة للجانب العملي والتطبيقي، وحسب التربص الذي قمنا به عند السيد/ وكيل الوقف عبد الله عبد الغني بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية جيجل، فإننا وجدنا أن الجهة الوصية أوقفت العمل بمثل هذا النوع من العقود وهذا بسبب المشاكل والنزاعات التي تقع فيها مع الأشخاص المستفيدين، وأهمها هو عدم إرجاع المبالغ المالية.

وهذا ما يرمي بها إلى أروقة المحاكم من أجل استعادة هذه الأموال، وأيضا ضنا من الأشخاص بأنها أموال زكاة وليس قرضا، والامتناع عن الوفاء، وما يمكننا نسبته إلى قلة التوعية في هذا الجانب.

[1] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص96.

الفرع الثاني: الودائع ذات المنافع الوقفية

نصت المادة 26 مكرر 10 من القانون السالف الذكر على هذا النوع من العقود، حيث أنها:

"الودائع ذات المنفعة الوقفية هي التي تمكن صاحب مبلغ من المال ليس في حاجة إليه لفترة معينة في تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها ممن شاء وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف".

من نص المادة السابقة نستشف أن "قرض الوديعة ذات المنافع الوقفية، هو بطبيعة الحال يتم تصنيفه في خانة الاستثمارات وهو استثمار عن طريق الادخار أب لغة أبسط هو إدخار شخص لمبلغ مالي ليس بحاجة إليه على شكل وديعة، يتم إيداعها للجهات المختصة والمكلفة بالأوقاف بغية استغلاله واستثماره وتنميته، كان أن ترجعها الجهة المكلفة بالأوقاف لصاحبها متى طلبها، وهي أقرب لنظام البنكي في الودائع، وأمام الغياب التام للمشرع في إيضاح طريقة العمل بمثل هذه الآليات، فإننا ذهبنا إلى الأحكام العامة التي تحكم الوديعة و المنصوص عليها في المواد 590-601 من القانون 75-58 السالف الذكر.

ومن نص المادة 598 من القانون السالف الذكر (ق.م.ج)، نرى بأن الوديعة هي عبارة عن قرض غير أن النص باللغة الفرنسية أعطاها وصف القرض الاستهلاكي وجاءت المادة 405 من نفس الأمر بتعريف القرض الاستهلاكي على أنه اتفاق ملزم لجانبين.

فبالنسبة للجانب الأول هو إيداع مبلغ من النقود للجهة المتفق معها والجانب الثاني هو الوفاء بالمبلغ عند الطلب، وجاءت المادة 455 ق.م.ج على جواز الفائدة في هذا النوع من العقود. لكن وبالرجوع إلى الطبيعة التي تكتسيها هذه العقود من خدمة المنافع الوقفية فإنها تتلافى مع مقاصد الشريعة، لكن هنا يمكننا الإيضاح أن المودع له (الجهة المكلفة بالوقف) ليست ملزمة بالوفاء بالفوائد بل هي ملزمة بالعين المودعة فقط، وهذا لطبيعة الخيرية لهذا

النوع من العقود. وهو ما أكدته المادة 26 مكرر 10 من القانون 01-07 السالف الذكر حيث أنها لم تتطرق لمسألة الفائدة، وجاء بيانه في نص المادة 45 من قانون 10/91 المعدلة بموجب المادة 05 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.[1]

إن قرض الوديعة ذات المنافع الوقفية، تكون عبارة عن مال ممنوح للمصالح المكلفة بالوقف في شكل وديعة، فالمصالح المكلفة بالوقف لا يجوز لها اختبار صدقة او هبة، ويحق للمودع استرجاع أمواله في مدة زمنية محددة، وذلك بعد استغلال تلك الأموال في الاستثمار الوقفي، وما يلاحظ على هذا النوع من المعاملات أنه يخلو من الفوائد وهذا لطبيعة المعاملات التي تحكمها مقاصد الشريعة الإسلامية.

الفرع الثالث: المضاربة الوقفية

المضاربة أو القرض أو المعاملة، هي من أنواع الشركات في الفقه الإسلامي وتهدف إلى أن يدفع المالك المال للعامل، ليتاجر فيه ويكون الربح مشتركا بينهما بحسب ما شرط وأما الخسارة فهي على رب المال وحده دون العامل، فإذا قمنا بإخسار العامل فإنه يخسر جهده وعمله، وهذا يتنافى مع مبادئ الشريعة السمحاء، وتستمد المضاربة مشروعيتها من قوله تعالى:

« وَءَاخَرُونَ يَضۡرِبُونَ فِي ٱلۡأَرۡضِ يَبۡتَغُونَ مِن فَضۡلِ ٱللَّهِ ﴿٢٠﴾ » سورة المزمل، الآية 20.

[1] محمد الصالح بوخلوة، مرجع سابق، ص97.

أما التعريف القانوني للمضاربة فهو في فحوى نص المادة 26 مكرر 10 من القانون 01-07 السالف الذكر وجاءت بـ:

"المضاربة الوقفية هي التي يتم فيها استعمال بعض ريع الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف، مع مراعاة المادة 2 من القانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991 المذكور أعلاه".[1]

وطريقة العمل بمثل هذه المعاملات هي قيام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بصفتها المالكة والمشرفة بتسليمه إلى مؤسسات مالية أو مصرفية أو بنوك إسلامية لتتعامل فيه مقابل الحصول على نسبة من الأرباح أو نصفها حسب الاتفاق. [2] ورغم أن هذا الاتفاق مقيد بمراعاة أحكام المادة 02 من قانون 91-10 السالف الذكر والتي تنص على:

"على على غرار كل مواد هذا القانون يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه".

وعليه فإن هذه المادة بمثابة البوابة التي تحيل إلى مقاصد الشريعة الإسلامية.

إن من شروط المضاربة وفق الشريعة الإسلامية هي:

* أن يكون رأسى المال نقدا، فلا تجوز المضاربة بالعقارات أو منقولات، وأن يكون معلوما.

* أن يكون رأسى المال معينا حاضرا، لا دينا.

* أن يكون الربح جزءا مشاعا أي بنسبة أو سهم.

---

[1] تنص المادة 2 من القانون 91-10 على أنه: "على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه".

[2] محمد بوجلال، نظرية الوقف النامي، دورة إدارة الأوقاف الإسلامية، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 1999، ص17-18,

وبالرجوع إلى القانون المنظم لقانون الأوقاف فإننا نرى بأن المشرع أغفل تنظيم، وهذا النوع من العقود وأحالنا إلى المادة 02 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، والتي تجيلنا هي بدورها إلى مقاصد الشريعة الإسلامية، حيث يستوجب أن تكون الجهة المتعاقدة أو المتعاملة مع الهيئة المكلفة بالوقف تتعامل معاملات إسلامية.[1]

[1] محمد الصالح بوخلوه، مرجع سابق، ص99.

الخاتمة

من خلال ما سبق بيانه حول بحثنا لموضوع استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري، يمكننا القول أن المشرع الجزائري حاول وضع منظومة قانونية متنوعة بين النصوص التشريعية و التنظيمية و التي تضمنت مجموعة من الأحكام و الآليات المتعلقة باستثمار الملك الوقفي، فقد عمد المشرع الجزائري إلى وضع إطار مفاهيمي موحد لموضع الوقف من تعريف و طبيعة قانونية و أركان، وذلك للدور الذي يلعبه الوقف سواء على المستوى الاجتماعي من تضامن و تكافل اجتماعي بين أفراده، أو على المستوى الاقتصادي و ذلك للدور الهام الذي قد يلعبه في اقتصاد الدولة في حالة ما إذا تم استغلاله، لأن الغرض الحقيقي من إنشاء الوقف بغض النظر عن حبس العين عن التملك، هو تسبيل المنفعة و التصدق بها، و لا يتأتى ذلك إلا من خلال القيام بتثميره و تنميته و استغلاله استغلالا عقلانيا دون الإضرار بأصله.

و في سبيل محاولة استغلال و تنمية و استثمار الأملاك الوقفية عمد القانون الجزائري إلى استحداث أجهزة تعمد لها إدارة الملك الوقفي بما يندرج ضمنه تسييره و تنميته و استثماره، و هي في حقيقة الأمر أجهزة إدارية يغلب عليها الطابع الإداري، تعتمد في أداء مهامها على نظام المركزية الإدارية.

فعلى المستوى المركزي تتشكل من عدة هيئات كمديرية الأوقاف و الزكاة و الحج و العمرة و المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية بالإضافة إلى لجنة الأوقاف و المفتشية العامة، يكون مقر هذه الهيئات على مستوى وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف وتعمل تحت سلطة و مراقبة وزير الشؤون الدينية و الأوقاف.

أما على المستوى المحلي فإننا نجد كذلك عدة هيئات بدءا بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و التي تعتبر أعلى سلطة على المستوى المحلي مكلفة بالأوقاف إضافة إلى وكيل

الأوقاف و ناظر الوقف، كما أن هذا الأخير نص القانون على اعتباره الجهاز المباشر في تسيير و استثمار الملك الوقفي.

إن تطلع المشرع الجزائري إلى تنمية و استثمار الأملاك الوقفية و استغلالها أحسن استغلال أدى به إلى وضع مجموعة من الآليات كفيلة بذلك من أجل تحقيق أكبر عائد منها و الاستفادة منها بما يتناسب و طبيعتها من جهة و الغرض الذي أنشأت من أجله من جهة أخرى، لذلك فقد أقر المشرع الجزائري أسلوب عقد الإيجار كآلية أنجع لاستغلال الملك الوقفي و تثميره من أجل زيادة عائداته، كما قام أيضا بإخضاعه للقواعد العامة في كل من القانون المدني و القانون التجاري من جهة و لأحكام خاصة ضمن القانون المتعلق بالأوقاف من جهة ثانية، فعلى سبيل المثال أقر القانون الجزائري أن عقد إيجار الملك الوقفي ينعقد عن طريق المزاد العلني كأصل و استثناء و في حالات خاصة عن طريق التراضي و هو ما يعد خروجا عن القواعد العامة، بالإضافة إلى أحكام خاصة أخرى كإنقضاءه لوفاة المستأجر.

ولم يكتف المشرع الجزائري بذلك بل عمد إلى استحداث آليات جديدة تتناسب و التطور الاقتصادي تتمثل أساسا في عقد الحكر الموجه خصيصا إلى استثمار الأراضي العاطلة الموجه للبناء أو الغراس، و عقد المساقاة و المزارعة بالنسبة للأراضي الفلاحية الوقفية، و عقود المقاولة و المرصد و التعمير و الترميم بالنسبة للأوقاف المبنية أو المعرضة للخراب و الاندثار، كما عمد القانون الجزائري الى محاولة تنمية الوقف و ذلك باستثماره عن طريق صيغ القرض الحسن و الودائع ذات المنافع الوقفية و حتى أسلوب المضاربة.

إلا أنه بالرغم من الجهد الذي بذله المشرع الجزائري في سبيل النهوض بالأملاك الوقفية و استثمارها، فحسب رأينا فإن هذا لا يسلم من الانتقاد خاصة إذا ما نظرنا إلى

الجانب العملي و إلى مصير الأملاك الوقفية في الوقت الحالي نظرا لوجود العديد من المعوقات التي تواجهها نذكر منها:

– صعوبة حصر الأملاك الوقفية بسبب ضياع العديد من الوثائق الوقفية.

– أن الصيغ و الآليات التي جاء بها القانون الجزائري غير كافية و لا تتناسب مع الكثير من الأملاك الوقفية.

– عدم كفاية الإطار القانوني الخاص بالملك الوقفي، و ذلك بالنظر إلى الأهمية البالغة للوقف و التي تتطلب أن يكون الإطار القانوني شاملا لكل ما له علاقة بالوقف دون أن يكون هناك حاجة للرجوع إلى القواعد العامة، كون ذلك من شأنه المساس بخصوصية الملك الوقفي.

– صعوبة استغلال و استثمار الأملاك الوقفية و هو ما سجلناه خلال التربص الذي قمنا به إلى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و ذلك للنزاعات الكثيرة الموجودة بين الهيئات المكلفة بالأوقاف و جهات أخرى.

– الأسلوب المعتمد في إدارة الأملاك الوقفية و هو نظام المركزية الإدارية و الذي من شأنه تعطيل استغلال الأملاك الوقفية بالشكل الذي يتناسب و طبيعة كل منطقة.

– كما تجدر الإشارة كذلك إلا أنه و على الرغم من الدور الكبير الذي يؤديه ناظر الوقف فإنه لا يوجد له أي أثر في الجزائر، أي لا يمكن الحديث عن أي وجود قانوني لناظر وقف وحيد عبر مختلف و لايات الوطن مما يجعل و كيل الأوقاف هو الشخص المخول له القيام بدور ناظر الوقف، كما أننا سجلنا على مستوى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية جيجل أن وكيل الأوقاف يقوم بمهام كل من وكيل أوقاف رئيسي و وكيل أوقاف و ناظر وقف إضافة إلى مهام مفتش لدى المديرية مما يدفعنا للتساؤل عن الدور الذي قد يؤديه في استثمار الأملاك الوقفية على مستوى ولاية جيجل على الأقل.

و نحن بدورنا و بمناسبة ختام هذه الدراسة فإننا سجلنا بعض الاقتراحات التي نوصي بها:

– إن أول اقتراح نقدمه هو ضرورة دسترة الأوقاف موازاة للقدسية التي يتمتع بها الوقف في الشريعة الإسلامية.

– كما نرى بضرورة رفع يد الدولة عن الأوقاف و ذلك بشكل جزئي على الأقل لعدم نجاعة نظام المركزية الإدارية في العديد من المجالات بصفة عامة و في مجال الأوقاف بصفة خاصة، كون هذا المجال يتطلب كفاءات بشرية و هياكل خاصة.

– تدعيم الأجهزة و الهيئات الحالية المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية بكل ما من شأنه أن يساعدها على أداء مهامها إن لم نقل أنه يجب على المشرع استحداث أجهزة جديدة مستقلة، و هو ما أكده لنا وكيل الأوقاف على مستوى ولاية جيجل من خلال أنه في كل مرة يتم المطالبة بإنشاء ديوان وطني للأوقاف مثلما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للحج و العمرة.

– إصدار المراسيم التشريعية و النصوص التنظيمية المدعمة للقوانين الحالية وذلك بتفسير ما يكتنفها من غموض خاصة ما تعلق منها بتطبيق نصوص القانون 01–07 المعدل و المتمم لقانون 91–10 و القانون 02–10، أي و بعبارة أخرى إعادة النظر في المنظومة التشريعية للوقف سدا للثغرات القانونية و التناقضات الموجودة بين النصوص القانونية المختلفة المنظمة للوقف بما يتلاءم مع طبيعة الوقف و الغرض الحقيقي منه و ذلك يكون بالعودة إلى أحكام الشريعة الإسلامية المنظمة لهذه المسائل و كذا الاستفادة من النصوص القانونية المقارنة و التطورات الحاصلة في هذا المجال.

– كما أنه في مجال العقود التي أتى بها القانون الجزائري فإنه لم يوضح كيفيات العمل بها، بل اكتفى بوضع مفاهيم عامة لها، مما يحتم معه الرجوع إلى أحكام الشريعة

الإسلامية و التي قد تكون أحكامها واسعة نظرا لوجود العديد من الآراء الفقهية و المذاهب، كما قد تكون هذه الأحكام مخالفة للقوانين المنظمة للأوقاف.

– ضرورة استحداث آليات جديدة و طرق حديثة في مجال استثمار الأملاك الوقفية على غرار السندات و الأسهم و الوقفية بهدف رفع عائداته، لأن المتتبع لتطور نظام الوقف يجد أن الاستثمار الوحيد للأملاك الوقفية يكون عن طريق عقد الإيجار فقط. لذلك كان على المشرع الجزائري تفعيل دور الآليات الأخرى لاستثمار الأملاك الوقفية من أجل توسيع مجالاتها و تحقيق أكبر فائدة من ذلك.

– إعادة النظر في مسألة تأبيد الوقف من قبل المشرع الجزائري كون هذه المسألة قد نؤدي بدور كبير إلى تعطيل الوقف و تحقيق الغرض منه و هو ما أكده فقهاء الشريعة الإسلامية المحدثين من أن مسألة تأقيت الوقف تخدمه بشكل كبير و خاصة في المجال الاقتصادي.

– تفعيل القانون الجزائري لدور ناظر الوقف في مجال استثمار الأوقاف إن لم نقل محاولة تنصيب ناظر للأوقاف على الأقل.

قائمة المصادر و المراجع

أولا- القرآن الكريم براوية ورش.

ثانيا: المعاجم

- إبن الفضل جمال الدين محمد بن مكرم إبن منظور، لسان العرب، المجلد الخامس عشر، الطبعة السادسة، دار صادر، لبنان، 2008.

ثالثا: المراجع

أ- الكتب و المؤلفات

1- أبو عبد الرحمان عادل بن يوسف العزازي، تمام المنة في فقه الكتاب و صحيح السنة، كتاب المعاملات (الشركات-الإجارة- الهبة-الوصية-الوقف-الوديعة-العارية-اللقطة)، الطبعة الأولى، مؤسسة قرطبة للطبع و النشر و التوزيع، 2007.

2- أحمد الريسوني، الوقف في الإسلام، مجالاته و أبعاده ، الطبعة الأولى، دار الكلمة للنشر و التوزيع، مصر، 2014.

3- أحمد محمود الشافعي، أحكام المواريث و الوقف و الوصايا في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر 2009.

4- أحمد محمد السعيد و محمد علي العمري، الاتجاهات المعاصرة في تطوير الاستثمار الوقفي، الطبعة الأولى، سلسلة الدراسات الفائزة في مسابقة الكويت الدولية لأبحاث الوقف، الكويت، 1999.

5- بجاوي المدني، التفرقة بين عقد العمل وعقد المقاولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

6- جمعة محمد الرزيقي، الطبيعة القانونية لشخصية الوقف المعنوية، دراسة مقارنة بين الشريعة و القانون، الطبعة الأولى، منشورات كلية الدعوة الإسلامية، ليبيا، 2001.

7- دبيان بن محمد الدبيان، المعاملات المالية أصالة و معاصرة، المجلد السادس عشر، الطبعة الثانية، مكتبة الملك فهد الوطنية، السعودية.

8- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، تتمة الأحوال الشخصية، الوصايا و الوقف و الميراث، الطبعة الثانية، الجزء الثامن، دار الفكر للطباعة و النشر و التوزيع، سوريا.

9- منذر قحف، قضايا فقهية معاصرة، في الفقه الإسلامي.

10- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، مطبعة أحمد علي مخيمرة، معهد الدراسات العربية العالية، جامعة الدول العربية،1959.

11- محمد البهي، الإسلام في الواقع الإيديولوجي المعاصر، الطبعة الأولى، دار الفكر، لبنان.

12- محمد كمال الدين إمام و جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث و الوصية و الوقف في الفقه و القانون و القضاء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

13- مناع مرار خليفة، المزارعة والمساقات في الشريعة الإسلامية، دار الرسالة للطباعة، العراق، 1976.

14- مصطفى الزرقاء، أحكام الأوقاف، الجزء الأول، مطبعة الجامعة السورية، سوريا، 1947. منذر قحف، الوقف الإسلامي، تطوره، إدارته، تنميته، دار الفكر، سوريا، 2006.

15- نسيمة شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة- الوقف-الوصية، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية و الاجتهاد القضائي، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

16- عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل إستثماره، فقه الإسلامي و القانون الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.

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

18- خالد رمول،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر،الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2006.

19- فؤاد عبد الله العمر، استثمار الأموال الموقوفة –الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية–، الطبعة الأولى، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006.

ب- الرسائل و المذكرات

1- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام(دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري)، رسالة جامعية لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص الفقه و أصوله، كلية الشريعة، جامعة الجزائر، 2003.

2- بن حدة مالك، النظام القانوني للوقف العام في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر 2007.

3- وازة ياسين وهوابي أحمد، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005.

4- يعقوبي عبد الرزاق و دحماني ميلود، النظام القانوني للوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006.

5- محمد الصالح بوخلوة، الآليات القانونية لإدارة الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص تحولات الدولة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2010.

6- نسيمة بن تركي، أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص أحوال شخصية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

7- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

8- خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011.

د- المقالات

1- حسين عبد المطلب الأسرج، الوقف الإسلامي ودوره في تنمية قطاع المشروعات الصغيرة في الدول العربية، مجلة دراسات إسلامية، العدد 6، دار الخلدونية لنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

2- محمد بوحلال، نظرية الوقف النامي، دورة إدارة الأوقاف الإسلامية، وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، الجزائر، 1999.

3- محمد عجيلة و مصطفى بن نوي و مصطفى عبد النبي، استثمار الأوقاف و ضوابطه الشرعية مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 12، الجزائر، 2011.

4- عز الدين شرون، أساليب استثمار الوقف في القانون الجزائري، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية و العربية، العدد 8، الجزائر، 2014.

5- خالد عبد الله الشعيب، النظارة على الوقف، الطبعة الأولى، سلسلة الرسائل الجامعية 2، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2006.

6- علي يوسف المحمدي، الوقف فقهه و أنواعه، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف علي يوسف المحمدي، الوقف فقهه و أنواعه، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الأول، جامعة القرى، السعودية، 1422هـ.

7- العياشي الصادق فداد، الوقف، مفهومه- شروطه -أنواعه، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية.

رابعا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

1- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984،المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، مؤرخة في 12 يونيو 1984، المعدل و المتمم بالأمر 05-02 المؤرخ 27 فبراير 2005.

2- القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

3-القانون 91-10، المؤرخ في 12 شوال 1411، الموافق 27 أبريل 1991، و المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد، 21، المؤرخة في 8 ماي 1991.

4- القانون رقم 01-07، المؤرخ في 28 صفر 1422، الموافق 22 ماي 2001، جريدة رسمية عدد 29 مؤرخة في 11 شوال 1423، الموافق 15 ديسمبر 2002.

5- القانون رقم 02-10، المؤرخ في 10 شوال 1413، الموافق 14 ديسمبر 2002، حريدة رسمية عدد 83، مؤرخة في 11 شوال 1423، الموافق 15 ديسمبر 2002.

6- القانون 06-03، المؤرخ في 15 جويلية المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية 2006، جريدة رسمية عدد 46، لسنة 2006.

ب- الأوامر

1-الأمر 75-58 مؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون 05-10، المؤرخ في 20 جوان 2006، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005، و القانون 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.

2- الأمر 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2001، الخاص بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، مؤرخة في 22 أوت 2001.

جـ - النصوص التنظيمية

1- المرسوم التشريعي 93-01، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط التجاري، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1994.

2- المرسوم التنفيذي رقم 89-99، المؤرخ في 27 يونيو 1989، المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن بناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، جريدة رسمية، عدد 16، مؤرخة في 25 رمضان 1411، الموافق 10 أبريل 1991.

4- المرسوم التنفيذي 91-82، المؤرخ في 23 مارس 1991، يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، جريدة رسمية، عدد 16، مؤرخة في 25 رمضان 1411، الموافق 10 أبريل 1991.

5- المرسوم التنفيذي 91-83 المؤرخ في 23 مارس 1991، المتضمن إنشاء نظارة الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و تحديد تنظيمها ، الجريدة الرسمية، عدد 16، مؤرخة في 25 رمضان 1411، الموافق 10 أبريل 1991.

6- المرسوم التنفيذي 91-114، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بعمال قطاع الشؤون الدينية و الأوقاف، جريدة رسمية عدد 20، لسنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي، 02-96، المؤرخ في 2 مارس 2002، جريدة رسمية عدد17 لسنة 2002.

7- المرسوم التنفيذي 98-381، المؤرخ في 01ديسمبر1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها.

8- المرسوم التنفيذي 2000-146، المؤرخ في 28 جوان 2000، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة الشؤون الدينية.

9- المرسوم التنفيذي 2000-200، المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421، الموافق 26 جويلية 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2000.

10- المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 أكتوبر 2000، يتضمن إحداث المفتشية العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها ج ر رقم 29 بتاريخ 2000/11/21.

11- المرسوم التنفيذي 05-427 المؤرخ في 07-11-2005 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية للأوقاف، جريدة رسمية عدد 73، مؤرخة في 7 شوال 1426، الموافق 9 نوفمبر 2005.

د- القرارات الوزارية

1- القرار الوزاري رقم 200، المؤرخ في 11 نوفمبر 2000، المعدل و المتمم للقرار الوزاري رقم 29. المؤرخ في 21 فيفري 1999، المتضمن إنشاء الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحيتها.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20-11-2000.

خامسا: القرارات القضائية

1- قرار رقم 501842، صادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 06 جانفي 2009، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الغرفة التجارية و البحرية، 2009.

2- قرار رقم 109957، صادر عن المحكمة العليا بتارخ 30 مارس 1994.

الفـــهـــرس

مقدمة

الفـصـــل التمهيدي: الإطار المفاهيمي لاستثمـار الـوقفي.....10

المبحث الأول: مفهوم الوقف 11

المطلب الأول: تعريف الوقف 12

الفرع الأول: التعريف اللغوي للوقف 13

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للوقف 14

أولا: تعريف الوقف عند فقهاء الشريعة القدامى 14

ثانيا: تعريف الوقف عند فقهاء الشريعة المحدثين 17

الفرع الثالث: تعريف القانون الجزائري للوقف 18

المطلب الثاني: أركان الوقف و شروطه 20

الفرع الأول: أركان الوقف 21

أ- الوقف 21

ب- الموقوف عليه 21

ج- الموقوف 21

د- الصيغة 21

الفرع الثاني: شروط الوقف 22

أ- شروط تتعلق بالواقف 22

ب- شروط تتعلق بالموقوف عليه 23

ج- شروط تتعلق بالموقوف 23

ج- شروط تتعلق بالصيغة 24

المطلب الثالث: أقسام الوقف 25

الفرع الأول: تقسيم الوقف حسب المعيار الزمني 26
الوقف المؤبد 26
الوقف المؤقت 26
الفرع الثاني: تقسيم الوقف حسب جهة إدارته 26
الوقف النظامي 26
الوقف الملحق 26
الوقف العام المستقل 27
الفرع الثالث: تقسيم الوقف حسب جهة صرفه 27
وقف عام 27
وقف ذري / خاص 29
وقف مشترك 30
المبحث الثاني: مفهوم الاستثمار و علاقته بالوقف 31
المطلب الأول: تعريف الاستثمار 32
الفرع الأول: التعريف اللغوي للاستثمار 33
الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للاستثمار 33
أولا: التعريف الفقهي للاستثمار 33
ثانيا: التعريف الاقتصادي للاستثمار 33
الفرع الثالث: التعريف القانوني للاستثمار 34
المطلب الثاني: علاقة الاستثمار بالوقف 35
الفرع الأول: استثمار الوقف و الاستثمار في الوقف 36
الفرع الثاني: تطلب شروط الاستثمار في الوقف 37
أولا: الرسمية 37
ثانيا: التوثيق 37

ثالثا: الشهر العقاري 38
الفصل الأول: الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري.....41
المبحث الأول: الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المركزي.....42
المطلب الأول: مديرية الأوقاف و الزكاة و الحج والعمرة.....45
الفرع الأول: المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية و تسجيلها.....46
الفرع الثاني: المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية.....46
المطلب الثاني: المفتشية العامة 48
الفرع الأول: مهام المفتشية العامة 49
الفرع الثاني: طريقة عمل الفتشية العامة 49
الفرع الثالث: دور المفتشية العامة في مجال استثمار الأملاك الوقفية.....50
المطلب الثالث: لجنة الأوقاف 51
الفرع الأول: تشكيلة لجنة الأوقاف 52
الفرع الثاني: مهام لجنة الأوقاف 53
الفرع الثالث: دور لجنة الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية.....54
الفرع الرابع: طريقة عمل لجنة الأوقاف 54
المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية على المستوى المحلي.....58
المطلب الأول: مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف.....59
الفرع الأول: هيكلة مديرية الشؤون الدينية للأوقاف.....60
الفرع الثاني: مهام مديرية شؤون الدينية و الأوقاف.....60
الفرع الثالث: دور مديرية الشؤون الدينية في مجال استثمار الأملاك الوقفية.....62
المطلب الثاني: وكيل الأوقاف 63
الفرع الأول: مهام وكيل الأوقاف 64
الفرع الثاني: تعيين و كيل الأوقاف 65

الفرع الثالث: دور وكيل الأوقاف في مجال استثمار الأملاك الوقفية.....65
المطلب الثالث: ناظر الأوقاف 67
الفرع الأول: مفهوم ناظر الوقف 68
أولا: تعريف ناظر الوقف 68
ثانيا: شروط تعيين ناظر الملك الوقفي 69
الفرع الثاني:دور ناظر الوقف في مجال استثمار الأملاك الوقفية.....71
الفصل الثاني: آليات استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري.....73
المبحث الأول: عقد إيجار الملك الوقفي كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية.....76
المطلب الأول: عناصر عقد إيجار الملك الوقفي 77
الفرع الأول: مدة إيجار الملك الوقفي 78
الفرع الثاني: ثمن إيجار الملك الوقفي 79
الفرع الثالث: الكتابة في عقد إيجار الملك الوقفي 80
المطلب الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية 81
الفرع الأول: طريق المزاد العلني 82
الفرع الثاني: طريق التراضي 83
المطلب الثالث: آثار عقد إيجار الملك الوقفي و انقضاءه.....85
الفرع الأول: التزامات ناظر الوقف 86
أولا: تسليم المستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها 86
ثانيا: صيانة العين الموقوفة المؤجرة 87
ثالثا: الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة.....88
الفرع الثاني: التزامات المستأجر 89
أولا: الالتزامات العامة لمستأجر الملك الوقفي 89
ثانيا:الالتزامات الخاصة لمستأجر بالملك الوقفي 90

الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الملك الوقفي 92
أولا: الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الملك الوقفي 92
ثانيا: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الملك الوقفي 94
المبحث الثاني: الآليات المستحدثة لاستثمار الأملاك الوقفية 95
المطلب الأول: آليات استثمار الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة..... 96
الفرع الأول: عقد المزارعة 97
الفرع الثاني: عقد المساقات 99
الفرع الثالث: عقد الحكر 102
المطلب الثاني: آليات استثمار الأراضي المبنية أو القابلة للبناء..... 103
الفرع الأول: عقد المقاولة 104
الفرع الثاني: عقد المقايضة 105
الفرع الثالث: عقد المرصد 106
الفرع الرابع: عقد الترميم والتعمير 108
المطلب الثالث: آليات استثمار الأموال الوقفية 111
الفرع الأول: عقد القرض الحسن 112
الفرع الثاني: الودائع ذات المنافع الوقفية 114
الفرع الثالث: المضاربة الوقفية 115
الخاتمة 119
الملحقات 125
قائمة المصادر و المراجع 151
الفهرس 160
الملخص

ملخص

إنّ الوقف يعتبر في حقيقته استثمارا تحكمهما علاقة عكسية، ذلك أنه ليس كل استثمار وقف في حين أن كل وقف يعد استثمارا. يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على مجموعة القوانين التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تنظيم هذا الأمر و محاولة القيام بتحليلها و الوقوف على الثغرات التي وقع فيها مع تقديم حلول و اقتراحات.

فقد تعرض المشرع الجزائري إلى الإطار المفاهيمي للوقف من خلال وضع تعريف له، و الوقوف على أركانه و خصائصه و كذا أنواعه، بالإضافة إلى أنه قام بتحديد الجهاز المكلف باستثمار الأملاك الوقفية، كما قام بتنظيم الآليات الخاصة بذلك و التي كانت في غالبيتها عبارة عن عقود تعتمدها الإدارة من أجل تنمية و استغلال الوقف بهدف تحقيق الغرض الذي أنشيء من أجله و محاولة النهوض بعجلة الاقتصاد الوطني.

Résumé

Le wakf étant considéré, en vérité, comme un investissement géré par une relation inverse, car tout investissement n'est pas un wakf, alors que tout wakf est un investissement.

La présente étude a pour but de jeter la lumière sur l'ensemble des lois établies par le législateur algérien afin d'organiser l'investissement des biens wakf, les analyser et détecter ensuite les lacunes qui s'en résultent avec présentation de solutions et de suggestions

Le législateur algérien a abordé le cadre conceptuel du wakf à travers la mise en place d'une définition, et s'est arrêté sur ses piliers, ses caractéristiques ainsi que ses types. Il a déterminé le dispositif chargé de l'investissement des biens wakf, et a organisé les mécanismes y afférents, dont la majorité a été sous forme d'actes adoptés par l'administration servant à développer et exploiter le wakf, afin de réaliser le but pour lequel il a été fondé, et essayer de promouvoir l'économie nationale.