

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



ميدان الحقوق والعلوم السياسية
تخصص: قانون أسرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم : الحقوق

النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي تخصص قانون الأسرة

إشراف الأستاذ :

عمارة عمارة

إعداد الطالب :

بوقرة أحمد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
- محمد الطاهربلموهوب	أستاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	رئيسا
- عمارة عمارة	أستاذ محاضر "أ"	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا
- جمال الدين ميمون	أستاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة	ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2025/06/18

السنة الجامعية: 2025-2024

إستمارة المعلومات

الإسم : أحمد
المولود(ة) في : 1964 / 02 / 05 ب : بنها جوييت
إسم الأب : محمد
إسم و لقب الأم : فخرية
العنوان الشخصي : بنها جوييت
رقم الهاتف : 06, 98, 85, 22, 69

LMD .

كلاسيك .

التخصص : قانون أسرى

توقيع المعني(ة)





ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

جامعة محمد بن باديش بالمسيلة

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): يوسف أحمد الصفة: طالب، أسكاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1011612127 والصادرة بتاريخ: 2016/10/31
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: النظام الضريبي للإنتاج الزراعي
الوقاية من السرقة العلمية
أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

توقيع المعني(ة)

شكر وتقدير

الشكر لله عز وجل على أن وفقني لانجاز هذه
المذكرة المتواضعة والتقدير والعرفان لأستاذي
الفاضل

عمارة عمارة

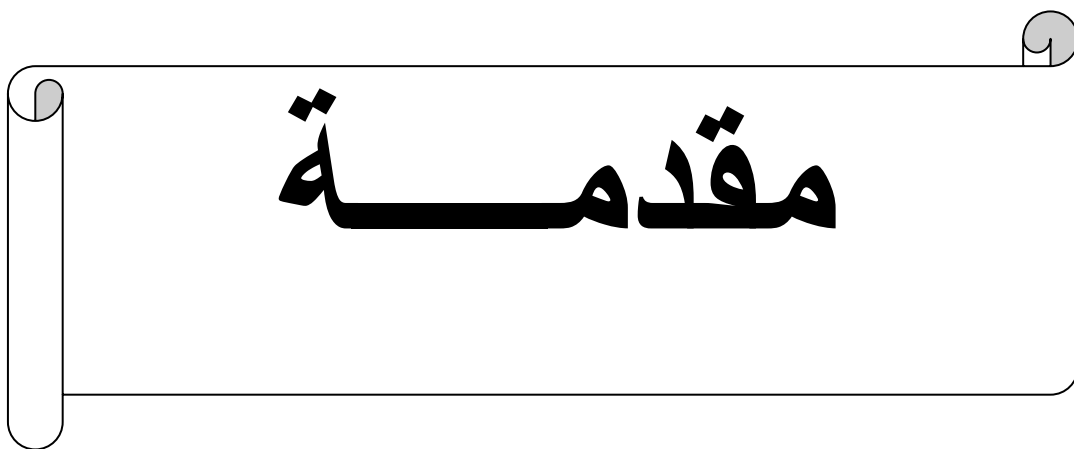
على تفضله مشكورا لقبوله الإشراف على
مذكرة تخرجي وكذا تواضعه وحرصه على أن
يترك لي مجالا للبحث بكل حرية مرفقة
بتعليمات ونصائح فعالة أفادتني كثيرا

كما أتوجه بالشكر مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة

على صبرها وتفهمها

قائمة المختصرات

الرمز	المدلول
ص	صفحة
ص . ن	الصفحة نفسها
د . ط	دون طبعة
د . م . ن	دون مكان نشر
د . ت . ن	دون تاريخ نشر
د . س . ط	دون سنة طبع
م . س	مرجع سابق
م . ن	المرجع نفسه
ج	جزء
ط	طبعة



مقدمة

يعتبر الوقف من أهم الأنظمة الإسلامية التي كان لها دور فعال في بناء العلاقات المتينة بين أفراد المجتمع الاسلامي ، وتعزيز روح التضامن والتكافل بينهم ، حيث عرف نظام الوقف توسعا وانتشارا في معظم البلدان الإسلامية، باعتبار أن سكان هذه البلدان مسلمون والوقف من الصدقات الجارية التي ينال عليها الواقف الأجر والثواب الجزيل من المولى عز وجل، مما جعل البلدان الإسلامية ومنها الجزائر تتربع على ثروة هائلة من الأوقاف، منها ما هو معلوم وغير مستغل ومنها ما هو مطموس المعالم لا يعرف عنه أي شيء ، وظل الإهمال والتهميش وغياب الأطر القانونية لمدة طويلة حيث شهدت الأملاك الوقفية بعد الإستقلال فراغا قانونيا نتيجة بقاء قوانين فرنسية صودرت بموجبها الأوقاف وضمت الى أملاك الدولة بموجب المرسوم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 ، وبقيت الوضعية على حالها حتى صدور المرسوم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 المتضمن نظام الأملاك الحسبية حيث لم يعمر طويلا ليتم تجميده ، وبقي هذا الفراغ القانوني سائدا حتى صدور الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية الذي نص على تأميم الأوقاف متجاهلا طبيعة الأملاك الوقفية الى غاية صدور قانون الأسرة 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 الذي خصص نصا بسيطا منه للتعريف بالوقف ولم يتطرق إلى كيفية تسيير الأوقاف واستغلالها ، ولسد هذه الفراغات والنقائص اهتدى المشرع إلى إصدار عدة تشريعات في هذا المجال أولها صدور قانون الأوقاف 10/ 91 المؤرخ في 1991/04/27 وقد تضمن هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وحفظها وحمايتها، فكانت أول لبنة في قانون الأوقاف وتتمثل في استعادة الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعيه إلى الجهات الوقفية ، كما وضع هذا القانون أول خطوة في مجال استغلال وتنمية الأملاك الوقفية حيث نصت المادة 42 منه على طريقة الإيجار" تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة الشريعة الإسلامية " .

وتبعاً لذلك وتطبيقاً لنص المادة 26 من القانون 91-10 صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 والمحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك والذي تضمن بعض أحكام إيجار الأملاك الوقفية مهما كان نوعها سواء كانت أرض بياض أو أرضاً زراعية أو مشجرة مع تحديد السعر الأدنى بإيجار المثل، ويتم ذلك عن طريق المزاد أو بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه ، كما تعرض هذا المرسوم لمدة الإيجار وحالات انقضائه لكن رغم هذين النصين التشريعيين لم تخرج الأملاك الوقفية من وضعها الراكد الذي تعاني منه.

وأمام هذا الوضع ورغبة من المشرع في استرجاع مكانة الوقف الحقيقية ، ومحاولة منه في بعث و تنظيم مؤسساته وهياكله لإخراجه من هذه الوضعية إلى وضعية أفضل تتسم بالاجابية وتساهم في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وهذا ما تم تكريسه في القانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون 91-10 الذي حاول سد الكثير من الفراغات التشريعية في مجال استغلال و تنمية الأوقاف ولو نظرياً، وأول ما نص عليه ضرورة البحث عن الأملاك الوقفية وجردها حتى يتسنى حصرها و استغلالها أحسن استغلال ، كما تضمن مجموعة من الصيغ و العقود لاستثمارها وتتميتها .

1-أسباب إختيار الموضوع :

أولاً رغبتني في البحث في المواضيع التي لها علاقة بالشريعة الإسلامية والتي تزيدني تفقها في الدين ، وثانياً أن الجزائر في السنوات الأخيرة بدأت تفكر في استرجاع المكانة الحقيقية للوقف ومحاولة استثماره وفقاً لطرق الاستثمار الحديثة فأردت أن أدمع هذا التوجه من خلال هذه الدراسة .

2-أهداف الدراسة :

تسليط الضوء على صيغ استثمار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري وتقديم بعض الحلول لزيادة فعاليتها في تحريك عملية التنمية، وكذا المساهمة في إثراء المكتبة القانونية بعمل يمكن أن يرجع إليه الباحثون و القائمون على الوقف .

3-الدراسات السابقة :

الدراسة الأولى بعنوان : التصرفات الواردة على الاملاك الوقفية في تنمية الوقف ، أطروحة دكتوراه من إعداد : طرطاق نورية ، تطرقت في الباب الأول الى الإطار المفاهيمي للأملاك الوقفية وفي الباب الثاني الى التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية ، أما الدراسة الثانية كانت بعنوان : فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام ، أطروحة دكتوراه من إعداد : عبد القادر بن عزوز ، حيث جاء في القسم الأول مشروعية استثمار الوقف وفي القسم الثاني صيغ وأشكال تمويل استثمار الوقف

4-الصعوبات :

من بين الصعوبات التي واجهتني في هذه الدراسة قلة الدراسات والأبحاث المتخصصة في استثمار الأملاك الوقفية في الجزائر، وكذا غموض النصوص القانونية .

5-المنهج المعتمد في الدراسة :

إعتمدت على المنهج الوصفي من خلال تحديد المفاهيم المتعلقة باستثمار الوقف وشروطه وضوابطه وصيغته المختلفة ، وكذلك المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ذات العلاقة بالدراسة ، وللدخول في صلب الموضوع أطرح الإشكالية الآتية :

ماهية النظام القانوني لاستثمار الاملاك الوقفية وصيغته في التشريع الجزائري ؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية تساؤلات فرعية تتمثل في :

ما هو الاستثمار الوقفي ؟ وما هي شروطه ؟ وما هي ضوابط هذا الاستثمار ؟ وفيما تتمثل

صيغ استثمار الأملاك الوقفية التي أقرها التشريع الجزائري ؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات سأتناول الدراسة بالخطوة الآتية :

مقدمة

الفصل الأول : ماهية الاستثمار الوقفي وضوابطه

المبحث الأول : مفهوم الاستثمار الوقفي وشروطه

المبحث الثاني: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية

الفصل الثاني: صيغ استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: صيغ الاستثمار الوقفي في ظل القانون 91-10

المبحث الثاني: صيغ استثمار الأملاك الوقفية التي جاء بها القانون 01-07

خاتمة

الفصل الأول

ماهية الاستثمار الوقفي وضوابطه

في ظل التطورات العصرية في جميع مناحي الحياة خصوصا في المجال الاقتصادي والاجتماعي تتأكد الضرورة الملحة لاستثمار الأملاك الوقفية من أجل الدفع بعجلة التنمية نحو الأفضل ، ومن الحكمة ومصلحة الوقف أن لا تترك عمليات الإستثمار تسير بطريقة عشوائية وغير منظمة ، فلا بد من إحاطتها بمجموعة من الشروط والضوابط التي تضمنها النظام القانوني لإستثمار الأملاك الوقفية فهي بمثابة البوصلة التي ترشد إلى الإستغلال المثمر لها لأجل تنميتها وتحقيق أهدافها المرجوة ، وهذا ما أراد تحقيقه التشريع الجزائري في نصوص قانون الأوقاف وما أردت الوقوف عند بعضها في هذا الفصل من خلال المبحثين الآتيين :

المبحث الأول : مفهوم الاستثمار الوقفي وشروطه

ويحتوي على مطلبين :

المطلب الأول : تعريف الإستثمار الوقفي

المطلب الثاني : شروط الإستثمار الوقفي

الفصل الأول

المبحث الثاني : ضوابط إستثمار الأملاك الوقفية

ويحتوي على مطلبين :

المطلب الأول : الضوابط العامة لإستثمار الأملاك الوقفية

المطلب الثاني : الضوابط الخاصة لإستثمار الوقف

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الوقفي وشروطه

باعتبار أن الوقف متعلق بأموال موقوفة في سبيل الله ، لا يمكن أن يترك جامدا ومكدسا دون أن يحقق عوائد ومداخيل تستفيد منها الشرائح المحتاجة في المجتمع ، بل لا بد من أن ينمى ويستثمر وفق صيغ وسبل متنوعة ، سواء كانت تقليدية أو حديثة وبجملة من الشروط والضوابط التي تضمن مشروعيته ، وتحفظ أصل الوقف من الضياع أو التلف وتحقق مقاصده النبيلة ، مما يعزز روح التكافل الاجتماعي والتراحم بين أفراد المجتمع الواحد ، وهذا ما نعالجه في هذا المبحث من خلال تعريف الاستثمار الوقفي وشروطه .

المطلب الأول : معنى الإستثمار الوقفي

يتضمن هذا المطلب معنى الاستثمار الوقفي والنصوص المؤسسة له في التشريع الجزائري

الفرع الأول : تعريف الإستثمار الوقفي

1- تعريف الإستثمار: يحمل أصل كلمة استثمار¹ (ثمر) دلالات على الزيادة والنمو واصطلاحا هو: نشاط يهدف إلى تنمية رؤوس الأموال بأنواعها وزيادة حجمها ، بما يحقق مصالح الفرد والمجتمع² .

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار بأنه:
- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تتدرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج ، المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية ، نقل أنشطة من الخارج³

- 1- أبي حسن احمد بن فارس بن زكرياء ، معجم مقاييس اللغة ، تحقيق عبد السلام هارون ، ج1، دار الفكر، 1979، ص388

2- محمد علي سويلم ، عقود الاستثمار دراسة مقارنة ، ط1 ، دارالمطبوعات الجامعية ، القاهرة، مصر، 2014 ، ص20

3- المادة 04 قانون رقم 22-18 مؤرخ في 28/06/2022 متعلق بالاستثمار ، ج.ر ، العدد5 ، السنة 2022

2- تعريف الوقف : الوقف لغة هو "الحبس والمنع ، فيقال: وقف الشيء، أي حبسه¹ ومنعه من التصرف فيه" ، وهذا المعنى يدل على حقيقة الوقف ، أما اصطلاحاً فهو " حبس الأصل وتسبيل المنفعة² " ، أي أن ينوي الواقف وقفه صدقة في سبيل الله مع جعل منافعه ومداخله موجهة إلى جهات تعمل على نشر أعمال البر والخير في المجتمع.

كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 03 من قانون الأوقاف " حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"³

3- معنى الاستثمار الوقفي: يمكن استنتاج معنى للاستثمار الوقفي من خلال مضمونه ، فهو توظيف واستغلال أملاك الوقف في مشاريع استثمارية مشروعة ، بهدف زيادة ريعها مع الحفاظ على أصولها⁴.

فالاستثمار الوقفي بهذا المفهوم هو كل النشاطات الاستثمارية التي تهدف إلى استغلال و تنمية الأملاك الوقفية لزيادة مداخلها وأرباحها ، سواء في المجال الفلاحي أو العمراني أو الخدماتي أو المصرفي المالي ، مع ضرورة التقيد بالضوابط الشرعية والشروط القانونية حماية للأملاك الوقفية من التلاعب والضياع .

1- ابن منظور ، لسان العرب ، دار المعارف ، القاهرة ، 1989 ، ص7

2- احمد بن عبد العزيز حداد ، من فقه الوقف ، ط1 ، دائرة الشؤون الدينية والعمل الخيري، دبي، الإمارات، 2009، ص9

3- المادة03من القانون 91-10 مؤرخ في 27 ابريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف ، ج . ر . عدد21 ، 1991

4- مصباحي مقداد ، تأهيل الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، تخصص قانون بيئة قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ، 2020-2021 ، ص249

الفرع الثاني: الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري

اهتم المشرع الجزائري بالوقف من خلال إصداره للعديد من القوانين والتشريعات التي تنظم شؤونه وأحكامه ، وتجيز استثمار الأملاك الوقفية بغرض تنميتها ، ووضعت لذلك الضوابط والشروط الضرورية لحماية هذه الأملاك من التآكل والضياع وتحقيق مقاصده ومن ابرز هذه النصوص:

- 1- القانون رقم 91-10 المنظم لقواعد تنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها ومن استقراء هذا القانون يتبين أن المشرع اعتمد على آليتين استثماريتين وهي كل من آلية الاستبدال في المادة 24 والية الإيجار في المادة¹ 42
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها والذي نص على صيغة الإيجار كآلية لاستثمار الأوقاف وذلك في الفصل الثالث²
- 3- القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 والذي تضمن العديد من الصيغ والأساليب الاستثمارية لتنمية الأملاك الوقفية والتي وردت في المواد من 26 مكرر 1 إلى 26 مكرر 10 حيث تضمنت هذه المواد عقود: المزارعة والمساقاة والحكر والمرصد والمقايضة والمقايضة والترميم والقرض الحسن والمضاربة والودائع ذات المنافع الوقفية³
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

1- القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 افريل 1991، ج.ر، عدد 21، المعدل والمتمم بالقانون 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 ، ج.ر ، عدد 29 ، السنة 2001

2- المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، ج.ر، عدد 90 ، السنة 1998

3- القانون 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 ، ج.ر، عدد 29 ، السنة 2001 ، المعدل والمتمم للقانون 91-10 ، مؤرخ في 27 افريل 1991 ، ج.ر، عدد 21 ، السنة 1991

5- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹

المطلب الثاني: شروط الاستثمار الوقفي

إن الاستثمار الوقفي خيار ضروري يتعلق باستغلال الأملاك الوقفية من أجل ترميمها ، لا يمكن أن يترك مطلق العنان ، بل لا بد من أن يخضع لجملة من الشروط التي تضمن مشروعيتها ، وتحفظ أصل الوقف من الضياع أو التلف ، وهذه الشروط متعلقة إما بتوثيق عقد الاستثمار الوقفي أو بتسجيله في السجلات العقارية وسجلات الأوقاف أو بإجراءات الشهر العقاري

الفرع الأول: رسمية العقد

1- مفهوم الرسمية : ويقصد بالرسمية أن يتم تحرير عقد الاستثمار الوقفي في شكل رسمي² من طرف الموثق ، ووفقا للنصوص والإجراءات القانونية السارية و المعمول بها في مجال توثيق العقود ، وذلك بغرض ضبط الحقوق والالتزامات بين الأطراف .

2- أهمية الرسمية : تكمن أهمية الرسمية في إثبات الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الاستثمار الوقفي ، وكذا تجنب النزاع الذي قد ينشأ بين أطراف هذا العقد ، كما تسهل الرسمية عمليات المراقبة والمتابعة من طرف الجهات المختصة و تحققها من صحة الإجراءات ومطابقتها للقانون ، وبذلك يتم تمتين العلاقة وتعزيز الثقة في هذا الاستثمار وتشجيع المستثمرين على الانخراط فيه³.

1- مرسوم تنفيذي 18-213 مؤرخ في 20 غشت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز

مشاريع استثمارية ، ج.ر، عدد 52 ، السنة 2018

2- المادة 324 مكرر 1 من الامر 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، السنة 1975

3- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، د.ط، دارهومة، الجزائر، 2009، ص 100

3- مضمون العقد الرسمي : يجب أن يتضمن العقد الرسمي للاستثمار الوقفي كل البيانات المتعلقة بطبيعة العقد وأطرافه ومحلّه وشروطه والتزامات كل طرف¹ .

4- الآثار المترتبة على عدم الرسمية : قد يترتب على عدم رسمية عقد الاستثمار الوقفي بطلان العقد أو عدم نفاذه في حق الغير، وذلك وفقاً لما تنص عليه القوانين المعمول بها

الفرع الثاني : تسجيل العقد

1- مفهوم التسجيل: يقصد بتسجيل العقد تقييده في السجلات العقارية الخاصة بالوقف

المستحدثة بموجب المرسوم 03-51 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالوقف²

2- أهمية التسجيل: يعد التسجيل وسيلة مهمة لإعلام الغير بالعقد وبذلك يكون الوقف نافذاً ،

كما يساهم التسجيل في حفظ الوقف من التصرف فيه خارج القانون ، كما يمكن السلطة المكلفة بالأوقاف من ضبط مراقبتها على كل عمليات الاستثمار الوقفي .

3- إجراءات التسجيل: تتمثل إجراءات تسجيل العقد في تقديم طلب التسجيل مرفقاً بوثائق

الإثبات إلى مصالح السجل العقاري ، لتفحصه ثم تقييده في السجل العقاري الخاص به³ مع

ملاحظة أن الأملاك الوقفية معفاة من دفع الرسوم لكونها من أعمال الخير و البر ، وهذا ما

نصت عليه المادة 41 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف⁴ .

1- يمينه شعشوع صامت ، تسجيل عقد الوقف ، مجلة الاجتهاد القضائي ، مختبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة

التشريع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، المجلد 04 ، 2020 ، ص 873

2- المادة 04 من المرسوم 03-51 مؤرخ في 04/02/2003 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية

3- المادة 44 من القانون 91-10 مؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف ، المعدل والمتمم بالقانون 01-07

مؤرخ في 22 ماي 2001 ، ج.ر. ، عدد 29 ، السنة 2001

4- المادة 41 تنص " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري

الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ."

الفرع الثالث: الإشهار العقاري

أولاً: مفهوم الإشهار العقاري

يقصد بالإشهار العقاري نشر¹ التصرفات المتضمنة حقوق عقارية سواء بالإنشاء أو النقل أو التعديل أو الإسقاط في مجموعة البطاقات العقارية وذلك لإعلام الغير بها، و بذلك تكون نافذة بين الأطراف و في حق الغير، وقد كرس المشرع الجزائري هذا الإجراء الأساسي في الامر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك من خلال المادتين 15 و16 منه² ، حيث نصت المادة 15 " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية " كما نصت المادة 16 من نفس الأمر " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا تكون لها اثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"

ثانياً: أهمية الإشهار العقاري

- 1- الإشهار العقاري آلية للإعلام بتصرفات واردة على عقارات حتى تكون نافذة
- 2- يساهم في حماية التصرفات العقارية من استباحتها و التعدي عليها
- 3- يوفر المصدقية في التعاملات العقارية³ مما يؤدي إلى كسب الثقة في هذه التعاملات.

1- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص13

2- المادة 15،16 من الامر 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92 ، السنة 1975

3- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، شهادة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007/2008 ، ص12

ثالثا: قواعد الإشهار العقاري وخصائصه

1- قواعد الإشهار العقاري

أ- ضبط الإجراءات القانونية للتأكد من صحة الوثائق المقدمة للإشهار

ب- مراقبة مدى شرعية العملية التي تضمنها العقد

ج- التحقق من الشروط المتعلقة بأطراف العقد (هوية الأطراف ، وأهليتهم)

2- خصائص الإشهار العقاري¹

أ- تعتبر عملية الإشهار ضرورية لحماية أطراف العقد وبذلك فهي ملزمة لهم وللموثقين والسلطة المكلفة ممثلة في مديرية أملاك الدولة² ، فالمحافظة العقارية دورها إشهار مختلف العقود والأحكام والقرارات القضائية والعرائض الواجبة الشهر.

ب- بما أن عملية الإشهار تتم في مصلحة إدارية هي مصلحة الحفظ العقاري مما يجعل منها عملية ذات طابع اداري³

ت- عملية الشهر العقاري ليست مجانية وإنما تتم في مقابل رسوم⁴ ومداخيل مالية تحصل لصالح الخزينة العمومية فانه بهذه الصفة له دور جبائي، باستثناء المؤسسات العمومية للدولة والأملاك الوقفية المعفاة من دفع هذه الرسوم باعتبارها أعمال بر.

ث- بما أن الشهر العقاري يتعلق بالعقار لا بالأشخاص فهو من هذا الجانب ذو طابع عيني خاصة أن القانون الجزائري يأخذ بنظام الشهر العيني⁴

1- مقني بن عمار، إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري ، مجلة البحوث القانونية والسياسية ، العدد الرابع 2015، ص9-10

2- المادة793من الامر58/75مؤرخ في26 سبتمبر1975المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد78 ، السنة 1975

3- المرسوم التنفيذي65/91 في02/03/1991المتضمن تنظيم مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج.ر، عدد10، السنة 1991

4- القرار الوزاري المؤرخ في25/05/2009الذي يحدد البالغ الواجب دفعها للخزينة العمومية مقابل خدمات توديتها المحافظات العقارية

المبحث الثاني: ضوابط استثمار الأملاك الوقفية

يمثل استثمار الأملاك الوقفية الجانب الاقتصادي للوقف ، والطريقة الصحيحة لتجسيد أهداف وغايات الوقف الاجتماعية ، إلا أن هذه العملية المهمة لا يمكن أن تدار بأفكار وآراء الشخص الواحد ، بل لا بد من احاطتها بضوابط شرعية و قانونية محكمة وصارمة¹، فهذه الضوابط بتنوعها وتكاملها منها ما هو عام (المطلب الأول) ومنها ما هو خاص (المطلب الثاني) تمثل الضمان الأمثل لحفظ الأملاك الوقفية من التآكل والضياع واستثمارها بما يحقق المصلحة العامة ومصلحة الوقف على حد سواء .

المطلب الأول: الضوابط العامة² لاستثمار الأملاك الوقفية

تعتبر الضوابط العامة هي الإطار الأساسي التي تضبط عملية استثمار الأملاك الوقفية فهي مستمدة من القواعد الشرعية العامة في كيفية المحافظة على المال بصفة عامة ، والمال الوقفي بصفة خاصة ، من الاغتصاب والاستغلال العشوائي وتبيان الطرق المشروعة لتنميته بما يعود بالفائدة على المستحقين والمحتاجين والمجتمع كله .

الفرع الأول : المشروعية وتحقيق المصالح المعتبرة

يعد هذا الضابط هو الركن الأساسي الذي يقوم عليه استثمار الأملاك الوقفية، فلا يجوز استثمار هذه الأملاك في مشاريع وأنشطة متعارضة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية³

1- المرسوم التنفيذي 18-213 مؤرخ في 20 غشت 2018 ، م . س . ، ص10

2- حسين سليمان بن راشد الطيار، ضوابط استثمار أموال الأوقاف وفق قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، الرياض، 2024، ص469

3- خالد عبد الله الشعيب ، استثمار أموال الوقف ، أعمال منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول ، الكويت، الأمانة العامة للأوقاف، ط2، 2012 ، ص253

ويشمل ذلك تحريم الاستثمار في المشاريع التي تتعامل بالربا في صوره المختلفة مصداقا لقوله تعالى : (يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرِي الصَّدَقَاتِ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ) [سورة البقرة : 276] ، وكذلك تحريم الاستثمار في الأنشطة التي تروج للقمار و الميسر والخمر والتبغ والمخدرات امتثالا لقوله تعالى : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِنَّمَا الْحَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَرْزَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ) [سورة المائدة : 90] ، كما لا يجوز أن تشمل هذه المشاريع على غش أو تدليس لقوله صلى الله عليه وسلم : ((من غشنا فليس منا))¹ ، ولا يجوز أيضا الاستثمار في مجال احتكار الحاجات الضرورية للناس لقوله صلى الله عليه وسلم : ((لا يحتكر إلا خاطئ))² ، وهذا يفرض على القائمين على استثمار أملاك الوقف التحلي بالحيطه والحذر والرجوع إلى علماء الشريعة في كل مشكلة تعترضهم.

كما لا يعتمد الاستثمار الوقي على المشروعية فحسب بل يسعى لتحقيق المصالح المعتبرة والتي تنبثق من مقاصد الشريعة الإسلامية ، في حفظ المال والعقل والدين والنفس والنسل ويشمل ذلك استثمار الأملاك الوقفية فيما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع كالمشاريع التي تدعم التعليم الديني والصحة والزراعة والصناعة والتجارة ، إلى جانب وتوفير مناصب الشغل ، وتحسين مستوى معيشة ذوي الدخل المحدود ، وسد حاجات الفقراء والمساكين والمحتاجين³ .

1- أخرجه مسلم في صحيحه ، كتاب الإيمان ، باب قول النبي -صلى الله عليه وسلم- " من غشنا فليس منا " ، رقم الحديث

: 102 ، صحيح مسلم ، ج 1 ، ص 99

2- أخرجه مسلم في صحيحه ، كتاب المساقاة ، باب تحريم الاحتكار ، رقم الحديث : 1605 ، ج 3 ، ص 1228

3- فارس مسدور وقلمين محمد هشام، دور الاستثمار الوقي في مكافحة الفقر والبطالة، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول الاستثمار الوقي واقع وتحديات، جامعة 20 اوت 1955، سكيكدة، الجزائر، يومي 06 و07

اكتوبر 2015، ص 10-11

الفرع الثاني: مراعاة الإقليمية والحيطه عند الاستثمار

يجب أن توجه الاستثمارات للاماكن المحيطة بالمؤسسة الوقفية ثم إلى الأقرب فالأقرب ولا يجوز توجيهها إلى خارج البلدان الإسلامية إذا كانت في حاجة إليها ، كما يجب أن يكون الاستثمار الوقفي مفيدا ومعينا للأمة الإسلامية غير ضار بمصالحها ، أو متعارض مع قيمهما ومبادئها ، أو يخدم أعداءها ، ويشمل ذلك تحريم استثمار الأموال الوقفية في بلدان تعلن الحرب على الإسلام و المسلمين¹بشتى الوسائل.

كما يجب ألا يكون الاستثمار في مجال الأملاك الوقفية ضارا باصولها² ، واعتماد المقاييس القانونية و الشرعية المتوفرة للابتعاد عن المخاطر التي يمكن أن تهلك هذه الأصول ، كما يجب العمل على الموازنة بين الأرباح التي يمكن أن يحققها هذا الاستثمار والأولوية في الحفاظ على أصل هذا الوقف ، مع الابتعاد عن ظاهرة جمع الأموال وتكديسها دون استثمار لأنها مخالفة للشرع .

الفرع الثالث: مراعاة مصلحة المستحقين مع ثبات الملكية

حتى وان كانت أموال الوقف غير كافية لسد متطلبات الموقوف عليهم المستعجلة يجوز استثمارها لعمارة الوقف ، لان هلاك هذا الاخير يؤدي الى تعطيل هذه المصالح يعتبر انتهاكا لما كان يطمح إليه الواقف ، أما إن كان للوقف أموال فائضة عن هذه المتطلبات فيجوز استثمارها في ما هو نافع للوقف وللمستحقين³ .

1-عجيلة محمد وعبد النبي مصطفى ، مداخلة بعنوان : استثمار الوقف وضوابطه الشرعية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم

التسيير ، المركز الجامعي غرداية ، د.ط ، ص04

2- حسن السيد حامد الخطاب، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الرابع : نحو

إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي ، المدينة المنورة ، 2013 ، ص22

3- حسن السيد حامد الخطاب ، م . ن ، ص23

كما يجب ألا يؤدي الاستثمار إلى إخراج الموقوف من ملكية الوقف ، أي أن يظل ذا شخصية معنوية مستقلة ، كما يجب أن يكون هذا الاستثمار آمناً من المخاطر في حالتي الاستبدال أو البيع عند الضرورة أو المصلحة الراجحة كاستبدال الوقف بوقف آخر أو بيعه وشراء وقف آخر بثمنه يحل محله¹ بعد الاستشارة والترخيص.

الفرع الرابع: الالتزام بشروط الواقف

بما أن شروط الواقف ملزمة ما لم تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية والنصوص القانونية السارية ، لذلك يجب العمل على احترامها وتنفيذها انسجاماً مع رغبة الواقف وإرادته فلا يعقل استثمار وقف خلاف الكيفية التي حددها الواقف في بنود العقد المؤسس للوقف ، ولكن يمكن تعديل أو إلغاء هذه الشروط لعدة اعتبارات منها :

1- إذا كانت هذه الشروط مخالفة للأحكام الشرعية ، وبذلك فهي باطلة لحديث الرسول صلى الله عليه وسلم : ((ما بال أقوام يشترطون شروطاً ليست في كتاب الله ، من اشترط شرطاً ليس في كتاب الله فليس له وإن اشترط مائة مرة))²

2- إذا كانت متناقضة مع بنود عقد الوقف والغاية منه ، فعند احترام شروط الواقف في هذه الحالة يضيع الوقف ولا يحقق غايته ، وبذلك يمكن إلغاء هذه الشروط³ .

3- قد يشترط الواقف شروطاً لا يمكن تحقيقها وتصبح عبئاً على الوقف مما يؤدي إلى الإضرار به وبالمستحقين هنا يجب عدم احترام هذه الشروط⁴ .

1- حسن حسين شحاتة ، استثمار أموال الوقف ، مجلة الأوقاف ، العدد 06 ، السنة الثالثة ، 2004 ، ص 28

2- أجرجه البخاري في صحيحه ، كتاب: البيوع، باب: إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل ، رقم: 2060 ، ج 1، ص 98

3- احمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي، موسوعة الأوقاف ، الإسكندرية ، منشأة المعارف ، ج 1 ، 2002 ، ص 66

4- محمد بن احمد الرملي ، نهاية المحتاج إلى ألفاظ المنهاج ، دار الفكر، بيروت ، ج 5 ، 1984 ، ص 376

المطلب الثاني: الضوابط الخاصة لاستثمار الوقف

الفرع الأول : اختيار المجالات والصيغ المناسبة مع تنوعها

يجب على القائمين على الأوقاف التحري في اختيار المجالات والصيغ الاستثمارية التي تتناسب مع كل نوع من أنواع الوقف المتوفرة أي ربط الاستثمار المناسب بالوقف المناسب ، ومن جهة أخرى يجب مراعاة الشروط التي تخدم الوقف وتحافظ عليه حتى يتحقق المردود الأفضل والربح المطلوب من هذا الاستثمار¹ ، ولا يتأتى هذا إلا بعد الدراسة المتأنية للعوائد المحتملة لهذه المشاريع الاستثمارية ومقارنتها بما تستهلكه من تكاليف أي عمل موازنة بين الأرباح والمخاطر² ، كما يفرض عليهم عدم المخاطرة بأصول الأملاك الوقفية بالدخول في استثمارات ذات مخاطر عالية قد تضيع هذه الأملاك ، مع البحث عن الوسائل التي تضمن حمايتها من تلك المخاطر ، وربط كل هذا بتحقيق مصلحة الوقف من جهة ومصلحة والموقوف عليهم والمستحقين من جهة أخرى³ .

كما يفرض القانون على القائمين على الأوقاف تنوع قطاعات وصيغ الاستثمار وعدم التركيز على قطاع واحد أو صيغة واحدة ، حيث يمكن توظيف جزء من هذه الأملاك في قطاع الزراعة وجزء آخر في قطاع الصناعة وجزء ثالث في قطاع الخدمات وجزء رابع في القطاع التجاري وهكذا حتى تنتوع المداخل وتزيد الأرباح وتقلل المخاطر . كما يناط بهؤلاء القائمين على الاستثمار البحث عن العروض التي تتيحها مختلف القطاعات والاستفادة منها خاصة القطاعات الحديثة التي تنتهج أساليب استثمارية حديثة ، مع ضرورة استشارة المتخصصين والخبراء في هذه الأساليب الاستثمارية .

1- صالح بن عبد الله المالك ، تنمية موارد الوقف والمحافظة عليها ، بحث مقدم إلى مؤتمر الأوقاف الأول ، المحور

الخامس تنظيم أعمال الوقف وتنمية موارده ، جامعة أم القرى ، مكة المكرمة ، 1422هـ

2- حسن السيد حامد الخطاب ، م . س ، ص 25

3- منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره وإدارته وتنميته ، دار الفكر المعاصر ، بيروت ، لبنان ، 2006 ، ص 53

الفرع الثاني: توثيق العقود والرقابة على عمليات الاستثمار

عملية التوثيق ضرورية حتى لا يضيع الوقف ويكون محلا للشبهات ، وهذا التحري مطلوب شرعا لقوله تعالى: (ذلكم أقسط عند الله وأقوم للشهادة وأدنى ألا ترتابوا) [سورة البقرة : 282] ، كما أن هذا التوثيق حماية قانونية من الاعتداء عليه¹، ومراقبة مدى خلو المشاريع الاستثمارية الوقفية من أي مخالفات لأحكام الشريعة الإسلامية لكون الوقف نوع من الصدقات التي يراد بها حصول الأجر والثواب ، ويجب أن يخضع عند استثماره لأحكام الشريعة الإسلامية والنصوص القانونية السارية ، وهذا ما أكدت عليه المادة 48 من القانون 07-01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف حيث نصت " تنمية الأوقاف واستثمارها يكون وفقا لإرادة الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية وحسب الكيفيات التي حددها القانون"²، كما أن رصد كل التغييرات سواء في المجالات أو الصيغ الاستثمارية الوقفية في الوثائق الرسمية يعتبر اكبر ضمان لتحقيق الشفافية والمصادقية في هذه العمليات وبالتالي الوصول إلى حماية الوقف والمستحقين له .

كما تعتبر الرقابة أمر مهم للتحري عن مصادر هذه الأملاك الموقوفة ومجالات استغلالها وكذا الأموال التي تستهلكها والأرباح التي تحققها والصعوبات التي تواجهها ، وكل ما يتعلق بها من طرف الجهات المختصة لهذا الغرض بمرافقة المتبرعين والمستفيدين ، ولكي تلعب هذه الأخيرة دورها يجب تمكينها من ذلك بكل سهولة ومرونة³ ، حتى يتم التأكد من أن هذه العمليات الاستثمارية الوقفية تسير في الطريق الصحيح المرسوم لها مما يؤدي إلى تحقيق الأهداف المتوخاة من عمليات استثمار الأملاك الوقفية .

1- عجيلة محمد وعبد النبي مصطفى ، م . س ، ص 5

2- المادة 48 من القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 91-10 ، مرجع سابق

3- الهيئة العامة للأوقاف ، مبادئ حوكمة الأوقاف ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، السعودية، 2024، ص 04

الفرع الثالث: الحفاظ على الوقف مع محدودية التصرف فيه

المطلوب من السلطة المكلفة بالأوقاف العمل على صيانة الأملاك الوقفية وترميمها¹ بصفة دورية ، وذلك للمحافظة عليها من التلف والاندثار والخراب الذي قد يطالها جراء الإهمال المتواصل ، مما يؤثر تأثيرا بالغا على استمرار مردودها ومنافعها ، ويدخل في هذا الباب صيانة الأصول الوقفية و تصليح ما حل بها من نقائص وأعطال جراء استعمالاتها المتكررة أو مما تعرضت له من عوامل طبيعية .

إن الإهمال المتواصل والمتكرر لصيانة الأملاك الوقفية يعتبر تفریطا صريحا في رعاية هذه الأمانة حق رعايتها ، وإضرارها واضحا بمصالح هذه الأملاك والمستفيدين منها ، مما ينجر عنه نتائج سلبية و عواقب سيئة قد تعصف بأصول الوقف وتعطل منفعه مما يعتبر مخالفة شرعية²، كما أنه مما يدخل في هذا الضابط الحدود المرسومة للتصرف فيها استبدالا أو بيعا لأنه من الأصول المعلومة في الشريعة والقانون أن هذه الأملاك حكمها التأييد ، فلا يجوز التصرف فيها إلا في حالات محصورة تمليها الضرورة أو المصلحة الراجحة³ وبعد إخضاعها للشروط الشرعية والقانونية الواجبة ، وهذا خوفا على الأملاك الوقفية من التلاعب والاعتصاب ، ومن أمثلة حالات الضرورة أن يكون الوقف قد خرب واندثر ولا يمكن استعماله بأي سبيل من السبل ، أو أن الموقع الذي يقع فيه غير مناسب لأداء مهمته وما أوقف له ، ومن أمثلة حالات المصلحة الراجحة أن مدخول هذا الوقف لا يكفي لتغطية مصاريفه وبذلك من الحكمة أن يستبدل بوقف أفضل منه أو يباع ويشترى بثمنه وقف آخر .

1- المادة 5/13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، م . س

2- انتصار عبد الجبار، المقاصد الشرعية للأوقاف الإسلامية ، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا الجامعية ، الأردن، 2007 ، ص42

3- المادة 24 من القانون رقم 91-10 ، م . س ، ص15

الفرع الرابع: ضبط استثمار ريع الوقف¹ وصلاحيته لذلك

إن الالتزام بشروط الواقف المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية والنصوص القانونية المنظمة لعمليات الاستثمار في الأملاك الوقفية ، يعتبر الضابط الذي يعتمد عليه في كيفية توزيع ريع هذه الاملاك² ، ولا يمكن مخالفتها إلا في حالة ضرورة المصالح المعتبرة للوقف كأن تكون الجهات الموقوف عليها ليست في حاجة للريع الوقفي أو أصبحت هذه الجهات غير موجودة أصلا و بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف يمكن لهذه الأخيرة نقل هذا الريع إلى جهات أخرى أكثر حاجة إليه³ ، كما يجوز لهذه السلطة الاستثمار الرشيد لبعض من الريع الوقفي بما يوسع في دائرة الأصول الوقفية و يحسن في ريعها وعائداتها خدمة للوقف وللمستفيدين منه ، دون أن ننسى حتمية أن تكون هذه الأملاك معينة ومشروعة⁴ ، بحيث تتوفر فيها الشروط الضرورية ل يتم تقويمها ومن ثمة يمكن استغلالها والانتفاع بها وفقا للقواعد الشرعية ، فلا سبيل للاستثمار في أموال مصدرها حرام ، كما يجب أن تكون الأملاك المراد الاستثمار فيها معينة تعيينا نافيا للجهالة ومحددة في نوعها ومما يسمح بالتصرف فيها بالاستبدال أو بالبيع في حال عدم تحقيق العائد المرجو منها ، كما يتحتم على الجهة المستحقة للريع الوقفي أن تكون من جهات البر والإحسان التي تعمل على الإنفاق في أبواب الخير وتدعيم الأعمال الصالحة التي تقرب إلى الله تعالى ، مع ملاحظة أن تلبية المطالب الملحة لهذه الجهات أولى من وضع هذه الأموال في الاستثمار .

1- محمد عبد الحليم عمر ، ضوابط صرف ريع الأوقاف الخيرية وقواعد ترتيب أولويات الصرف، أعمال منتدى قضايا الوقف

الفقهية الرابع ، الكويت ، الأمانة العامة للأوقاف ، الطبعة 1 ، 2011 ، ص294

2- المادة 14 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف ، م . س ، ص14

3- المادة 26مكرر04 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف ، م . س

4- المادة 02/11 من القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف ، م . س ، ص14

ملخص الفصل الأول

تطرقت في الفصل الأول الموسوم بعنوان : ماهية الاستثمار الوقفي وضوابطه إلى العناصر التي تشكل الإطار النظري لاستثمار الأملاك الوقفية من خلال تحديد مفهوم الاستثمار الوقفي وشروطه في المبحث الأول والمتمثلة في تعريف الاستثمار لغة واصطلاحاً ثم تعريف الوقف لغة واصطلاحاً ومنه التطرق إلى معنى الاستثمار الوقفي الذي يعني في مضمونه توظيف أموال الوقف في مشاريع استثمارية مشروعة بهدف تنميتها بالإضافة إلى النصوص القانونية في التشريع الجزائري التي تؤطر استثمار الوقف وتحدد شروطه بداية بالقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف إلى المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المنظم لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

أما في المبحث الثاني فقد تعرضت لضوابط استثمار الأملاك الوقفية التي جاءت بها الشريعة الإسلامية والتشريع الوضعي وقسمتها إلى ضوابط عامة مستمدة من المبادئ الشرعية العامة في الحفاظ على المال بصفة عامة والمال الوقفي بصفة خاصة ، وضوابط خاصة مستندة إلى نصوص قانونية وإجراءات اقتصادية صارمة وذلك لتحقيق المصلحة المعتبرة للوقف.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

صيغ استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

جاء المشرع الجزائري في قانون الأوقاف بعدة صيغ من أجل استغلال الأملاك الوقفية واستثمارها أحسن استثمار والاستفادة منها ، حيث تعتبر هذه الصيغ تقليدية كانت أو حديثة المحرك الرئيسي لعمليات الاستثمار، لما فيها من وسائل فعالة لتحقيق أكبر عائد من هذه الأملاك ، وما تحتويه من ضمانات قانونية للحفاظ عليها واستمراريتها ، حيث سأتناول في هذا الفصل هذه الصيغ الاستثمارية بالشرح والتفصيل من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول : صيغ استثمار الأملاك الوقفية في ظل قانون الأوقاف 91-10
المبحث الثاني : صيغ الاستثمار التي جاء بها القانون 01-07 المعدل والمتمم
للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف

المبحث الأول: صيغ الاستثمار الوقفي في ظل القانون 91-10

يعد استثمار الأملاك الوقفية هدفا أساسيا يمكن الاعتماد عليه لتوفير الموارد المالية اللازمة للتنمية المستدامة في المجالات الاجتماعية والاقتصادية ، وهذا ما يفرض إتباع سبل واليات ناجعة للقيام بدورها في العملية التنموية بتحويل الوقف إلى ثروة ، ولهذا أصدر المشرع الجزائري القانون 91-10 المتعلق بالاقواف¹ والذي نص على آليتين أساسيتين لاستثمار الأملاك الوقفية وهما آلية الاستبدال (المطلب أول) والية الإيجار (المطلب ثاني)

المطلب الأول: الاستبدال كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية

القاعدة العامة في الشريعة الإسلامية وفي قانون الأوقاف القانون تنص على أنه لا يجوز التصرف في أصول الأملاك الوقفية بأي صفة من الصفات² ، غير أنه خلافا لهذه القاعدة يجوز التصرف في هذه الأملاك بالاستبدال ضمانا لاستمرار المنفعة منها وذلك في حالات محصورة تتمثل في حالة تعرضها للاندثار والخراب أو حالة انعدام الانتفاع بها أو في حالة الضرورة التي تمليها المصلحة العامة³ ، ولإلمام بجوانب هذه الآلية الاستثمارية ينبغي علينا التعرض لمفهومها (الفرع الأول) وشروطها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مفهوم الاستبدال في الوقف

أولاً: الاستبدال في اللغة والاصطلاح

1- الاستبدال لغة: يرجع مصطلح "الاستبدال إلى الفعل (استبدل) الذي يحمل في طياته معاني العوض والخلف والتحويل والتغيير"⁴.

1- قانون 91-10 مؤرخ في 27 افريل 1991 ، م . س

2- المادة 23 من القانون 91-10 ، م . ن

3- المادة 24 من القانون 91-10 ، م . ن

4- أبو الحسين احمد بن فارس بن زكرياء ، م . س ، ص210

وورد في لسان العرب لابن منظور: "البدل: بمعنى العوض، وبدل الشيء : حوله وغيره واستبدل الشيء بغيره إذا أخذه مكانه"¹.

2- الاستبدال اصطلاحاً : هو التصرف في الملك الوقفي وتعويضه بملك وقفي آخر يحل محله² ، وذلك بشروط وضوابط محددة .

3- الاستبدال في التشريع الجزائري: المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 6 من القانون 07-01 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف ذكر الاستبدال دون تفصيل من خلال تطرقه لتعريف المقايضة بأنها استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض

ثانياً: حكم استبدال الوقف

الجمهور من الفقهاء (المالكية ، والشافعية ، والحنفية) لم يجيزوا الاستبدال إلا في حالات الضرورة التي تفرضها المصلحة العامة كتوسعة مسجد أو طريق عام أو مقبرة وهذا حفاظاً على الوقف من الاستغلال المرهق الذي يؤدي إلى التلاعب به وإهداره ، أما الحنابلة فقد وسعوا كثيراً في إجازته إذا كانت فيه منافع للوقف³، ولم يمنعوه إلا في حالات ضيقة ، أما المشرع الجزائري فقد أخذ برأي الجمهور بالمنع ولم يجزه إلا في حالات الضرورة كتعرض الملك الوقفي للضياع أو الاندثار، أو فقدان المنفعة منه ، أو الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام⁴ .

1- ابن منظور ، م . س ، ص 17

2- جمال الخولي ، استبدال واغتصاب الأوقاف (دراسة وثائقية) ، دار الثقافة العلمية ، الإسكندرية ، 2001 ، ص 32

3- فريدة حايدي ، ضوابط استبدال الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون المقارن ، مجلة الدراسات الفقهية والقضائية ، مجلد 7، عدد 1، 2021، ص 11

4- المادة 24 من القانون 91-10 ، م . س ، ص 15

الفرع الثاني: شروط استبدال الوقف

إن إجازة الاستبدال ليست مطلقة، بل مرتبطة ومحددة بشروط محكمة و مضبوطة تفرضها عملية استبدال الوقف وهذه الشروط مستقاة من أحكام الشريعة الإسلامية¹ ونصوص القوانين الوضعية ومنها التشريع الجزائري ، ومن هذه الشروط ما يتعلق بالملك الوقفي ومنها ما يتعلق بالبدل ومنها ما يتعلق بإجراءات الاستبدال .

أولاً: الشروط المتعلقة بالملك الوقفي

- إذا كان الملك الوقفي مسجداً فلا يجوز استبداله بالإجماع أما فيما سواه فبشروط هي:
- 1- عدم الانتفاع بالملك الوقفي : بحيث أصبح لا يحقق الأهداف التي وقف من أجلها ، سواء كان عدم الانتفاع كلياً كأن يكون هذا الملك تخرب ولم يعد صالحاً للاستغلال أو جزئياً بحيث أصبح قليل الأرباح والريوع ولا تكفي لسد تكاليف تسيير الوقف واستعماله .
 - 2- أن يتم الاستبدال دون غبن فاحش : أي أن يكون البدل والملك الوقفي المستبدل موافقان في القيمة السوقية وقد حدد الغبن فقهاً وقانوناً² بالخمس في قيمة المستبدل وقت الاستبدال .
 - 3- إذن السلطة الوصية : ويهدف هذا الشرط إلى ضمان الحماية القانونية للملك الوقفي من التلاعب ، وأن الاستبدال قرار صحيح ويحقق المصلحة العامة³ .
- **موقف التشريع الجزائري:** أجاز المشرع الجزائري استبدال الوقف ما لم يوجد شرط يمنع ذلك ، وفي حال وجود مانع يلجأ إلى القضاء⁴ لإصدار حكم يحقق مصلحة الوقف من الاستبدال ، وهذا ما ورد في المادة 26 مكرر 4 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف .

1- محمد المهدي، حكم استبدال الأوقاف في المذاهب الفقهية ، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية ، جامعة الكويت ، عدد 77، 2009

2- المادة 358 من الأمر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج.ر. ، عدد 78 ، السنة 1975

3- محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، د . س . ط . ص 181

4- المادة 26 مكرر 4 من القانون 01-07 ، م . س ، ص 18

ثانيا: الشروط المتعلقة بالبدل (العوض)

- تتعلق هذه الشروط بالملك الوقفي الجديد الذي سيحل محل الملك الوقفي المستبدل وهي:
- 1- أن يكون البدل عينا لا نقدا : وذلك لبقاء صفة الوقف لصيقة بالبدل¹، فلا يمكن تجريد الملك الوقفي المستبدل من الصفة الوقفية حماية للأصول الوقفية من التلاعب والضياع وهذا ما اشترطه جمهور الفقهاء .
 - أما في التشريع الجزائري فقد ورد في قانون الأوقاف انه اذا اصبح الملك الوقفي قليل أو عديم النفع جاز استبداله عينا بآخر مماثلا له أو أفضل منه² .
 - 2- الملكية الكاملة للبدل : يهدف هذا الشرط إلى ثبات الملكية التامة للملك الوقفي الجديد وخلوه من أي حقوق أخرى للغير³ ، تقاديا أي ادعاءات أو نزاعات في المستقبل .
 - 3- العلم التام بالبدل : حيث انه ومنعا للجهالة والشكوك في حدود⁴ ومواصفات البدل يجب تحديدها تحديدا دقيقا نافيا للتأويل ، سواء ما تعلق بمقداره أو نوعه أو جنسه أو نوعه .
 - 4- مشروعية البدل : الهدف من هذا الشرط هو أن يكون البدل حلالا لا شبهة فيه سواء في تحصيله من طرق مشروعة أو في ملكيته ضمانا للنزاهة والمصادقية في عملية الاستبدال .

1- ابن عابدين ، منحة الخالق على البحر الرائق ، المطبعة العلمية بمصر ، ط1 ، ص384

2- المادة 04/24 من القانون 91- 10 المتضمن قانون الأوقاف ، م . س ، ص15

3- المادة 01/10 من القانون 91- 10 ، م . ن ، ص14

4- المادة 11 من القانون 91- 10 ، م . ن ، ص . ن

ثالثا: الشروط المتعلقة بإجراءات الاستبدال

1- إثبات الحاجة إلى الاستبدال : يجب اعتماد أسباب منطقية ومقبولة لإثبات قلة أو انعدام الانتفاع بالملك الوقفي وقلة مدا خيله ، وأن الحاجة إلى استبداله ضرورة ومصلحة راجحة¹ ولا يتأتى هذا إلا في الميدان من خلال معاينة الملك الوقفي من طرف خبراء ومختصين لهم دراية تامة في هذا المجال وتقديم تقارير فنية تثبت وضعيته وبناء على ذلك يتم اتخاذ الإجراء المناسب لهذه الوضعية .

2- تقويم الملك الوقفي والبدل: يقوم المختصون في مجال تقويم الأملاك العقارية والزراعية بتقييم الملك الوقفي من جهة وكذلك تقييم البدل من جهة أخرى ثم الموازنة بين القيمتين ليكون الاستبدال بقيمة المثل أو بقيمة أفضل منها² ضمانا لحقوق الملك الوقفي .

3- الإشهاد على الاستبدال: تجنبا للنزاعات التي قد تحدث بسبب إنكار عملية الاستبدال أو الطعن فيها مستقبلا³ يجب توثيق هذه العملية والإشهاد وفق ما تمليه الشريعة الإسلامية والتشريعات الوضعية ، والإشهاد على هذه العملية يختلف من مذهب إلى آخر وعادة ما يكون شاهدين يقران بحضورهما عملية الاستبدال .

4- تسجيل الاستبدال: بعد عملية الإشهاد والتوثيق تتم عملية تسجيل هذه الإجراءات في السجلات العقارية الرسمية المخصصة لهذا الغرض⁴ لنشرها وإعلانها على نطاق واسع وللإعلام بها ونفاذها فيما بعد ، كما يجب تسجيلها في سجلات السلطة المكلفة بالأوقاف

1-ابن تيمية : نقي الدين ابو العباس احمد بن عبد الحلیم (ت: 728هـ) ، مجموع الفتاوى ، مكتبة ابن تيمية ، ط2 ، ج31 ، ص53 ،

2- المادة 04/24 من القانون 91-10 ، م . س ، ص15

3- لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند ولحاج ، البويرة ، 2015 ، ص45-48

4- المادة 41 من القانون 91-10 ، م . س ، ص16

المطلب الثاني: الإيجار كآلية محورية في استثمار الأملاك الوقفية

يعتبر الإيجار صيغة تقليدية ومهمة في استثمار الوقف سواء في الشريعة الإسلامية أو في التشريعات الوضعية ومنها التشريع الجزائري ، الذي أخذ بها في مجال استثمار الأملاك الوقفية من خلال القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف في المادة 42 منه¹ ، وتم التأكيد على هذه الآلية من خلال المرسوم التنفيذي 98-381 لدورها الأساسي في الاستثمار وللإحاطة بهذه الآلية يجب التعرف على مضمون عقد إيجار الوقف ثم آثار هذا العقد وانقضائه

الفرع الأول: مضمون عقد إيجار الأملاك الوقفية

أولاً: أطراف العقد الوقفي

1- المؤجر: وهو الطرف الذي يملك حق تأجير الملك الوقفي ، ولكون أن الوقف شخص معنوي وليس شخص طبيعي ، فإنه لا يمكنه أن يباشر حق التأجير إلا من خلال ممثله القانوني الذي يتولى تسيير شؤونه² ، ويتمثل هذا الممثل في الناظر المعين لهذا الغرض كما يشترط فيه أي الناظر أن يكون مسلماً ، جزائرياً ، بالغاً سن الرشد ، سليم العقل والبدن ، عدلاً أميناً ، كفاء قادراً³ .

2- المستأجر: هو كل شخص طبيعي أو معنوي يريد أن ينتفع بالملك الوقفي المراد تأجيره مقابل إيجار يدفعه ، ويشترط فيه إن كان شخصاً طبيعياً الأهلية القانونية أي بالغاً سن الرشد وغير محجور عليه ، أما إن كان شخصاً معنوياً فيشترط فيه التمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

1- المادة 42 تنص: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"

2- المادة 33 تنص " يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كفاءات تحدد عن طريق التنظيم"

3- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، م . س ، ص 25

كما يجب أن يكون غرض الاستئجار متوافق مع الأهداف المتفق عليها في العقد وكذا مع ضوابط الشريعة الإسلامية¹.

ثانيا: محل الملك الوقفي المؤجر

يعد الملك الوقفي المؤجر الركن الأساسي الذي يشكل بناء عقد الإيجار الوقفي والذي يسمح للمستأجر بالحصول على منافع استغلال الملك الوقفي المؤجر في مقابل مبالغ الإيجار التي يدفعها ، ويشترط أن يكون محل العقد الوقفي معينا تعيينا نافيا لأي جهالة ، سواء من حيث النوع (عقار أو منقول) ، فإذا كان عقارا يجب تحديد موقعه تحديدا دقيقا² بذكر الحي والبلدية والولاية ، بالإضافة إلى المساحة والمرافق التي يحتوي عليها مع تبيان غرض الاستئجار فيما إذا كان للسكن أو للتجارة³.

ثالثا: المدة في عقد الإيجار الوقفي

مدة الإيجار في هذا العقد يجب أن تكون معلومة وصريحة⁴ لا لبس فيها ، ويتأكد هذا ببيان تاريخ بدء سريان الإيجار وتاريخ انتهائه ، وهذه المدة ليست ثابتة بل تتغير حسب طبيعة الوقف ، فيما إذا كان هذا الوقف مخصص للسكن أو للتجارة أو أرضا للزراعة⁵ ، وأما في الأنواع الأخرى فحدها الأقصى ثلاث سنوات⁶، ولتحديد مدة الإيجار أهمية في توطيد العلاقة بين طرفي العقد ، والمنع من تحول الإيجار إلى ملكية مقنعة للوقف ، كما يسمح للمؤجر فرصة لمراجعة وتعديل شروط العقد عند انتهائه بما يحقق مصلحة الوقف.

1- المادة 3،2 من نموذج دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 18-213 مؤرخ في 20/08/2018 ، م . س ، ص50

2- فقرة 2 من الملحق الثاني مرسوم تنفيذي 14-70 مؤرخ في 10 فبراير 2014 ، م . س ، ص41

3- المادة 26 مكرر 08 من القانون 01-07 مؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم ، ج.ر ، عدد29 ، سنة2001

4- المادة17 من المرسوم التنفيذي98-381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، م . س ، ص25

5- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18-213 ، م . ن ، ص52

6- فقرة 2 من الملحق الثاني مرسوم تنفيذي 14-70 مؤرخ في 10 فبراير 2014 ، م . س ، ص41

رابعاً: الأجرة في عقد الإيجار الوقفي

الأجرة هي المبلغ المالي الذي يدفعه المستأجر للهيئة المؤجرة للملك الوقفي لقاء انتفاعه بالملك المؤجر ، لمدة يتم تحديدها بناء على الاتفاق المبرم بين الطرفين¹ ، ويجب تقدير هذه الأجرة بشكل واضح و صريح وبيان طريقة دفعها سواء كانت دفعة واحدة أو على شكل دفعات دورية تحصل في مواعيدها المحددة ، غير أنه يشترط أن تعكس هذه الأجرة إيجار المثل في السوق من غير غبن فاحش² .

خامساً: الكتابة في عقد الإيجار الوقفي

تعتبر الكتابة ركن شكلي ضروري لصحة انعقاد عقد الإيجار ، وهذا ما نصت المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري بقولها : " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"³ ، مما يدل على أن عقد الإيجار الوقفي يجب أن يكون مكتوباً ، غير أن المشرع لم يحدد نوع الكتابة المطلوبة ، وبالتالي يمكن أن تكون الكتابة عرفية أو رسمية⁴

الفرع الثاني: آثار عقد الإيجار الوقفي وانقضائه

أولاً : التزامات الهيئة المكلفة بتأجير الملك الوقفي

1- تلتزم الهيئة الوقفية المؤجرة بتسليم الملك الوقفي للمؤجر للمستأجر بالحالة المنقح عليها في العقد وهذا ما أكدته المادة 476 " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين"⁵.

1- رمضان أبو السعود، العقود المسماة "عقد الإيجار"، دار المطبوعات الجامعية، إسكندرية ، مصر ، 1991، ص130

2- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 01/12/1998 ، م . س . ص 26

3- المادة 467 مكرر من الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 ، م . س

4- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم

السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2019 ، ص95

5- المادة 476 من الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 ، م . س . ص 123

بالإضافة إلى تسليم ملحقاته ومرفقاته وكل ما هو ضروري للانتفاع به¹، ويكون هذا التسليم بمقتضى محضر وصفي يثبت حالتها وقت التسليم للاستدلال به في حالة النزاع².
 2- يجب على الهيئة الوقفية المؤجرة القيام بأعمال الصيانة الضرورية اللازمة لبقاء الملك الوقفي المؤجر صالح للاستعمال ، والاستفادة منه وفق ما أراده الواقف³، كما تمكن هذه الصيانة الدورية المستأجر من الانتفاع بالملك الوقفي وفق ما كان يطمح إليه ، وفي حالة الإخلال بهذا الالتزام يحق للمستأجر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة أو القيام بالصيانة على نفقة الهيئة المؤجرة⁴.

3- تضمن الهيئة الوقفية المؤجرة للمستأجر الهدوء والاستمرارية عند انتقاعه بالملك الوقفي المؤجر خلال مدة الإيجار وعدم التعرض له بأعمال تزججه أو تعيقه أثناء هذا الانتفاع .

ثانيا: التزامات المستأجر

1- يلتزم المستأجر باستعمال الملك الوقفي المؤجر في الغرض الذي تم الاتفاق عليه في العقد و وفق ما تمليه طبيعة هذا الملك الوقفي⁵ .
 2- التزام المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المؤجر، وبذل كل ما في وسعه لتحقيق هذا الالتزام ، كما يتحمل مسؤولية الضرر الذي يصيب الوقف بسبب إهماله وعدم استعماله⁶ .

1- غربي علي ، أحكام عقد إيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري ، مجلة الباحث للعلوم الاجتماعية ، جامعة الجلفة ، الجزائر ، ص 173

2- عصام صبرينة ، عقد التأجير كآلية حديثة لاستغلال واستثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو، المجلد 8 ، العدد 2 ، 2020 ، ص 317

3- عصام صبرينة ، م . س ، ص 318

4- المادة 480 من الأمر 58-75 مؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 ، م . س ، ص 124

4- المادة 483 ، م . ن ، ص 5

5- المادة 491 ، م . ن ، ص 128

6- جعفر محمد و جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار ، مكتبة زين ، بيروت ، 2013 ، ص 102

- 3- يجب على المستأجر دفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها في العقد¹، ووفقا للطريقة المتفق عليها ، ويترتب على تأخر المستأجر في دفع الأجرة تحصيلها قانونا .
- 4- الالتزام برد الملك الوقفي المؤجر إلى الهيئة المؤجرة للوقف عند انتهاء مدة الإيجار بحالته التي تسلمه عليها²، وخالي من كل ما يشغله ، وتتم عملية الرد بموجب محضر يثبت حالته وقت رده .

ثالثا: انقضاء عقد إيجار الملك الوقفي

- 1- الانقضاء بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد : فالعقد ينقضي تلقائيا وبقوة القانون بمجرد حلول الأجل المحدد لانتهائه دون الحاجة إلى أي إجراء آخر³ .
- 2- الانقضاء بهلاك الملك الوقفي المؤجر : حيث ينقضي العقد ويفسخ بقوة القانون بهلاك الملك الوقفي المؤجر كليا⁴ ، أما إذا كان الهلاك جزئيا فيحق للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة .
- 3- الانقضاء بفسخ العقد جزاء الإخلال بالالتزامات : يحق للجهة الوقفية المؤجرة أن تطالب فسخ العقد في حالة إخلال المستأجر بشروط العقد⁵ ، كعدم دفع المستأجر للأجرة في المواعيد المتفق عليها ، أو استعماله للملك الوقفي المؤجر في غير الغرض المتفق عليه ، أو إحداث تغييرات كبيرة فيه ، أو إهماله أثناء الاستعمال ، أو تأجيله من الباطن .

1- المادة 498 من الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 ، م . س ، ص129

2- المادة 503 من الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 ، م . ن ، ص131

3- المادة 469 مكرر 1 من الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05-07 ، م . ن

4- المادة 481 ، م . ن ، ص124

5- المادة 119 ، م . ن ، ص32

المبحث الثاني : صيغ استثمار الأملاك الوقفية التي جاء بها القانون 01-07

أحدث القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف ، نقلة نوعية في مجال استثمار الأملاك الوقفية في الجزائر، فقد تجاوز الطرق التقليدية التي كانت تركز على آليتي الاستبدال و الإيجار البسيط ، ليتبنى صيغا تعاقدية أكثر تطورا ومرونة واستجابة لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة، وهذا ما أريد التطرق إليه في هذا المبحث من خلال دراسة عقود استثمار الأملاك الوقفية سواء كانت أملاكا زراعية(المطلب الأول) أو أملاكا عمرانية (المطلب الثاني) أو أموالا مجمعة (المطلب الثالث)

المطلب الأول: عقود استثمار الأملاك الوقفية الزراعية

نظرا لما تمثله الأراضي الزراعية والمشجرة من أهمية بالغة في تحقيق الغذاء وتوفير مناصب العمل ومنه تحقيق التنمية المستدامة ، فان المشرع الجزائري أولى لها عناية خاصة من خلال إقرار عقود استثمارية متنوعة تمثلت في:

الفرع الأول: عقد المزارعة**أولا: تعريف عقد المزارعة**

المزارعة لغة كلمة مشتقة من الزرع أي البذر وأصل الزرع التنمية¹، أما اصطلاحا فهي عقد يتم من خلاله تسليم الأرض لمزارع مقابل بعض ما تنتجه² ، أما المشرع الجزائري عرف عقد المزارعة في المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 01-07 بأنه : " عقد المزارعة يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"³ .

1- الزمخشري ، أساس البلاغة ، دار الفكر ، لبنان ، 1979 م ، ص 269.

2- أسماء فتحي عبد العزيز شحاتة ، استثمار الوقف بين التنمية الاقتصادية والضوابط الشرعية ، دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري، دبي ، الإمارات ، 2017، ص 89

3- المادة 26 مكرر 01/1 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، م . س، ص 18

يفهم من هذه المادة أن الهيئة المكلفة بالأوقاف بصفتها المديرة للوقف ، تقوم بتسليم الأرض الموقوفة والغير مستغلة لجهة أخرى من أجل استثمارها والإنفاق عليها ، والاتفاق مسبقاً¹ على نسبة معينة من المحصول الناتج ، عند تقسيمه بين هذه الجهة والهيئة المكلفة بالأوقاف ، وقد يتشابه عقد المزارعة مع عقدي الإيجار والشركة ، فالمزارعة يشبه الإيجار من حيث أن المزارع ينتفع بنسبة من المحصول الذي تنتجه أرض ليست ملكا له ، كما يشبه عقد الشركة باعتبار المزارعة مشاركة في تحقيق المحصول ، فالمزارع يشارك بالجهد والهيئة المكلفة بالأوقاف تشارك بالأرض الموقوفة محل عقد المزارعة² .

ثانيا : أركان عقد المزارعة

- 1- **طرفي عقد المزارعة :** وهما السلطة المكلفة بالأوقاف والمزارع المستغل للأرض الموقوفة والذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية وفلاح أو مؤهل في هذا المجال³ أو أن يكون شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري ويثبت نشاطه في مجال الفلاحة⁴ .
- 2- **محل عقد المزارعة :** وهو المنافع المشروعة المراد تحصيلها من الأرض التي تم التعاقد حولها ، و يشترط أن تكون أرضا موقوفة ومعينة وصالحة للزراعة .
- 3- **الصيغة:** وهي الإيجاب والقبول بين طرفي العقد ، أي أن العقد يتم بالتراضي بين الطرفين إلا أنه يمكن الأخذ بطريقة المزاد في التعاقد حماية للأراضي الوقفية الزراعية.
- 4- **المدة في عقد المزارعة :** يتمثل هذا الركن في تعيين فترة خاصة بالموسم الزراعي وجني

1- فحات عبد العزيز ، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث ، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأسرة ، جامعة الطاهر مولاي ، سعيدة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2015/2014 ، ص4

2- لعرايبي حفصة وخيذر عبد القادر نجيب ، استثمار الأملاك الوقفية وفق القانون 01-07 ، مذكرة ماستر قانون اعمال ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج ، البويرة ، الجزائر ، 2021/2022 ، ص50

3- المادة7 من المرسوم التنفيذي 14-70 مؤرخ في 10/02/2014 ، م . س . ص35

4- المادة 8 ، م . ن . نفس الصفحة

المحصول ، نظرا لأن العقد وارد على أرض فلاحية تنتج محاصيل دورية فيمكن أن تكون موسمين فأكثر، لذلك اهتدى المشرع الجزائري في قانون الأوقاف إلى عدم تحديد المدة¹.

ثالثا: آثار عقد المزارعة وانقضائه

يسري على عقد المزارعة ما يسري على عقد إيجار الأراضي الزراعية من حيث الالتزامات والحقوق ، حيث تلتزم الهيئة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية بتسليم الأرض المراد زراعتها للمزارع وعدم التعرض له بأية عوائق تنقص من الانتفاع بها ، كما يلتزم المزارع بإصلاح الأرض الزراعية والمحافظة عليها ، أما الأجرة في عقد المزارعة فتكون حصة متفق عليها من المحصول الناتج² ، كما ينقضي عقد المزارعة بانتهاء مدته وجني المحصول ، أما إذا انتهت المدة المحددة في العقد ولكن المحصول لم ينضج بعد ، فإنه يحق للمزارع أن يبقى في الأرض إلى غاية نضجه وجنيه بشرط أن يؤدي الأجرة عن تلك المدة ، وقد ينتهي عقد المزارعة بوجود أسباب أخرى طارئة كموت المزارع أو عدم تمكنه من زراعتها³ .

الفرع الثاني: عقد المساقاة

أولا: تعريف عقد المساقاة

المساقاة لغة: " مشتقة من السقي، وهو إيصال الماء إلى الزرع"⁴ ، أما اصطلاحا : فهي عقد يتم من خلاله إعطاء الشجر لمن يقوم بكل ما يحتاج إليه مقابل جزء من ثماره⁵ .

1- فحات عبد العزيز، م . س، ص43.

2- ماجري يوسف و بكار محمد ، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر، جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس ، العدد3 ، 2020 ، ص159

3- وازة ياسين، هواجي أحمد، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة " مذكرة نهاية التبرص للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، الدفعة 16 ، سنة 2008/2005، ص35.

4- الزمخشري ، م . س ، ص302.

5- نصر سلمان ، سعاد سطحي ، فقه المعاملات المالية وأدلته عند المالكية ، المطبعة العربية ، غرداية، 2002 ، 213

أما المشرع الجزائري فقد عرف عقد المساقاة في الفقرة الثالثة من المادة 26 مكرر 01 من قانون الأوقاف كما يلي: " إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره "

ثانيا : أركان عقد المساقاة

1- طرفي العقد : وهما السلطة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية و المساقى سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي ، ويشترط في كل منهما الأهلية اللازمة للتعاقد.

2- المحل : وهو الشجر المثمر المملوك للوقف والعمل الذي يقوم به المساقى ، ويجب أن تكون الأشجار مثمرة بالفعل أو قابلة للإثمار ، ومحددة و معلومة ، كما يجب أن تكون حصة المساقى جزء معلوم من الثمار متفق عليه وقت العقد¹.

3- الصيغة : وهي الإيجاب والقبول بين طرفي العقد بأي لفظ يفهم منه أنه عقد مساقاة² .

4- المدة في عقد المساقاة : تحدد المدة بناء على اتفاق الطرفين المتعاقدين بما يكون في مصلحة الوقف وتنميته ، كأن يبرم العقد لمدة موسمين أو أكثر بحسب نوعية الأشجار³ .

ثالثا: آثار عقد المساقاة وانقضائه

تتمثل آثار عقد المساقاة في تلك الحقوق والالتزامات المتقابلة للطرفين ، حيث تلتزم السلطة المكلفة باستثمار الأوقاف بتمكين المساقى من الأرض المشجرة دون تعرض أو تعطيل، وفي المقابل يلتزم المساقى ببذل كل ما في وسعه لتوفير سائر ما يحتاج إليه الشجر لبلوغ أهدافه وحصوله على حصته من الثمار الناتج حسب الاتفاق⁴ .

1- رامول خالد ، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر، ط2 ، 2006 ، ص137

2- عبد القادر بن عزوز، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام ، أطروحة دكتوراه في الفقه وأصوله ، كلية العلوم الإسلامية ، الجزائر، 2004 ، ص165

3- ماجري يوسف و بكار محمد ، م . س ، ص159

4- ماجري يوسف و بكار محمد ، م . ن ، نفس الصفحة

كما ينقضي عقد المساقاة بنفس أسباب انقضاء عقد المزارعة ، غير أن الفرق بينهما يتمثل في انتهاء مدة العقد قبل نضج المحصول ، فإذا انتهت المدة في عقد المساقاة قبل نضج الثمار فإنه يحق للمساقى أن يقوم على الأشجار حتى تنضج ، ولكن لا يطالب بدفع جزء من حصته كأجرة عن تلك المدة عكس المزارع¹.

الفرع الثالث : عقد الحكر

أولاً: تعريف عقد الحكر

الحكر لغة : هو الاحتباس والمنع ، أما اصطلاحاً : فهو " إعطاء ارض الوقف الخالية لشخص لقاء مبلغ يقارب قيمتها باسم أجرة معجلة ، ليكون له حق التصرف كمالك لها بالبناء والغرس عليها وغيرهما، ويرتب عنه أيضا أجر سنوي ضئيل"²، وقد أشار المشرع الجزائري إلى استثمار الأراضي الوقفية العاطلة بعقد الحكر في المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 .

ثانياً: أركان عقد الحكر

- 1- التراضي : ينعقد عقد الحكر صحيحاً بالتراضي بين طرفيه ، ويشترط فيه الرسمية لكونه ينصب على عقار طبقاً للمادة 324 مكرر 1 والمادة 793 من القانون المدني الجزائري³.
- 2- المحل : ويتمثل في الأرض الموقوفة العاطلة ، بحيث لا يجوز عقد الحكر على أرض غير موقوفة ، وهذا ما ورد النص عليه في قانون الأوقاف " يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر"⁴.

1- وازة ياسين، هواجي أحمد ، م . س ، ص39.

2- نزيه حماد ، معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء ، دار القلم ، دمشق ، ط1 ، 2008 ، ص5

3- المادة 324 مكرر 1 و793 من الأمر 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 ، م . س

4- المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف ، م . س

- 3- **المدة :** المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 لم يبين أو يشترط مدة مضبوطة لعقد الحكر بل نص على أن تكون المدة محددة وترك أمر تحديدها للاتفاق .
- 4- **الأجرة :** الأجرة في عقد الحكر لا يمكن أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير وهذه الأجرة غير ثابتة بحيث تتغير حسب تغير أجر المثل¹ ، أما المشرع الجزائري فلم ينص على أجر المثل بل ألزم المحتكر بدفع مبلغ يقارب قيمة الأرض وقت إبرام العقد وإيجار سنوي مقابل حق الانتفاع من البناء أو الغرس الذي أنشاه على الأرض².

ثالثا : آثار عقد الحكر وانقضائه

يجب على السلطة المكلفة باستثمار الأملاك الوقفية أن تقوم بتسليم الأرض محل عقد الحكر للمحتكر حتى يتسنى له مباشرة الانتفاع بها ، فله تشييد المباني عليها والغرس فيها بما يزيد في أصول الأرض الموقوفة ، ويرفع من قيمتها السوقية ، وبناء على ذلك فالمطلوب من هذه السلطة أن تقدم له كل التسهيلات وتزيل له كل العراقيل لمساعدته على تحقيق هذه الأهداف ، طالما انه يحترم الضوابط الشرعية و القانونية في هذا الاستثمار، كما يجب على المحتكر للأرض تسليم المقابل المالي المتفق عليه في العقد لقاء تعميم هذه الأرض العاطلة³ واستغلالها وفق ما تنص عليه بنود العقد المبرم بينهما ، كما يحق للمحتكر للأرض أن يتصرف في البناء والغراس تصرف المالك كالأخذ بالشفعة وتوريث المنافع خلال مدة العقد .

أما بالنسبة لانقضاء عقد الحكر فينتهي بانقضاء الأجل المتفق عليه أو بموت المحتكر للأرض قبل البناء والغرس أو بفسخ العقد جراء إهمال الارض⁴ أو تماطله في تسديد الأجرة .

1- عبد الرزاق السنهوري، م . س، ص145

2- المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10 ، م . س

3- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية ، د.ط ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت ، 2000 ، ص140

4- محمد حسين منصور، م . ن، ص355

المطلب الثاني : سبل استثمار الأملاك الوقفية العمرانية

جراء الإهمال المتواصل لبعض الأوقاف لعقود من الزمن ، أصبحت دورا خربة ومندثرة وغير قابلة للاستعمال مما يؤثر سلبا على الدور التنموي للوقف ، وفي المقابل ترى السلطة المكلفة بالأوقاف نفسها عاجزة عن إصلاحها واستثمارها وتحسين ريعها ، لتلعب الدور المنوط بها ، وهذا ما دفع المشرع الجزائري إلى البحث عن سبل استثمارية أخرى تفي بالغرض تتمثل في عقد المرصد وعقد المقاولة وعقد الترميم أو التعمير

الفرع الأول: عقد المرصد

أولا : تعريف عقد المرصد

المرصد لغة : " مشتق من الأرصاد أي الإعدادات¹ " ، واصطلاحا : هو دين مترتب على الوقف (الأرض) أنفقه المرصد له في عمارته باتفاق مع السلطة المكلفة بالأوقاف مقابل الحصول على إيرادات هذه العماره ، أما المشرع الجزائري فقد عرف عقد المرصد بأنه : " عقد يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء ، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار² " .

ثانيا : أركان عقد المرصد

1- طرفي عقد المرصد : حسب ما نصت عليه المادة 26 مكرر 05 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ، فان طرفي عقد المرصد هما سلطة الوقف والمرصد له ، الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا³.

1- بن التركي نسيمه ، أحكام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص :أحوال

شخصية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015 / 2014 ، ص60

2- المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف ، م . س ، ص18

3- طرطاق نوريه ، دور التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في تنمية الوقف ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون

خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، 2021/2020 ، ص 214

- 2- الصيغة : وهي الإيجاب والقبول بين طرفي العقد ، السلطة المكلفة بالأوقاف والمرصد له
- 3- المحل: ويتمثل في الأرض الموقوفة محل عقد المرصد للبناء عليها من طرف المرصد له ويشترط تعيين مكانها بدقة ومساحتها وموقعها العمراني¹ .
- 4- المدة : تحدد المدة تبعا لإرادة الطرفين وبناء على قيمة التكلفة المالية للبناء المشيد على الأرض المتعاقد بشأنها .
- 5- المنفعة : ينتفع المرصد له من البناء على الأرض الوقفية سواء انتفاعا مباشرا أو من إيرادات تأجيره² .
- 6- الأجرة : إن الأجرة التي يدفعها المرصد له مقابل انتفاعه بالبناء تكون ثابتة طيلة مدة العقد على أن يتم تأجيره لاسترجاع تكلفة ما بناه³.

ثالثا: آثار عقد المرصد و انقضائه

يلتزم المرصد له بالبناء على الأرض الموقوفة مع التقيد بالقواعد الأساسية في مجال التهيئة العمرانية⁴ ، وكذا دفع الأجرة المتفق عليها ، واستغلال هذا البناء وفقا للإغراض المبينة في العقد ، وتحمل الأعباء والمصاريف المرافقة لهذا الاستغلال .

كما أن عقد المرصد ينقضي حسب المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني⁴ بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، كما ينقضي بأسباب أخرى كهلاك الملك الوقفي ، أو إخلال المرصد له بالتزاماته ، أو توقفه عن تسديد الإيجار، أو بوفاته⁵.

1- طرطاق نورية ، م . س ، ص 215

2- المادة 26 مكرر 5 من القانون 01-07 ، م . س

3- مريم ميموني و آية نويزي ، عقد المرصد ، مذكرة ماستر ، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023/2022، ص64

4- المادة 469 مكرر 1 تنص: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء"

5- المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 مؤرخ في 1998/12/01 ، م . س ، ص 26

الفرع الثاني : عقد المقاولة

أولا : تعريف عقد المقاولة

المقاولة عقد أقره المشرع الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية العمرانية المندثرة ، حيث عرفه بأنه : " عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"¹ ، يفهم من هذه المادة أن السلطة المكلفة بالوقف تطلب من المقاول أن يصنع لها شيئا أو ينجز لها عملا لصالح الوقف ، مقابل أجر متفق عليه يمكن أن يكون حاضرا كلية أو مجزءا² .

ثانيا: أركان عقد المقاولة

1- التراضي بين طرفي العقد : يتحقق الرضا بتطابق الإيجاب والقبول بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمقاول حول الأشياء و الأعمال المطلوب انجازها من طرف هذا الأخير ووفق الشروط والمواصفات المتفق عليها ، وكذا الأجرة التي يتقاضاها في مقابل ذلك ويشترط في كل من المتعاقدين أهلية التصرف³.

2- المحل في عقد المقاولة : هو الأعمال المطلوب من المقاول أداءها لصالح الوقف ويجب أن تكون مشروعة و معينة و ممكنة التحقيق⁴ ، وهو الأجرة الواجب الوفاء بها في المقابل .

3- الأجرة في عقد المقاولة : هي المقابل المالي الذي تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعطائه للمقاول كأجرة نتيجة انجازه للأعمال المطلوبة منه ، فهي التزام يشترط فيه المشروعية والتعيين

1- المادة 549 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني ، م . س

2- المادة 26 مكرر 06 من القانون رقم 01-07 مؤرخ في 22/05/2001 ، م . س

3- عبد الرزاق السنهوري ، م . س ، ص 35

4- نص المادة 93 من الأمر 75-58 " اذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلا "

ثالثا: انقضاء عقد المقاولة

ينقضي عقد المقاولة بانجاز المقاول للأعمال المعهود بها إليه وتسليمها للسلطة المكلفة بالأوقاف في مقابل تنفيذ هذه الأخيرة لالتزامها بدفع الأجرة¹، كما ينتهي بالفسخ قبل انتهاء الأعمال إذا أخل احد المتعاقدين بالتزاماته² ، ويمكن أن ينقضي وديا بوضع نهاية مبكرة للعقد³ ، إضافة إلى انتهائه بأسباب اجنبية⁴ .

الفرع الثالث: عقد الترميم أو التعمير

أولاً: تعريف عقد الترميم أو التعمير

أقر المشرع هذا النوع من العقود في المادة 26 مكرر 7 من القانون رقم 01-07 المعدل لقانون الأوقاف بنصها " يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً"⁵ ، حيث المقصود هنا إعادة ترميم وتهيئة البنايات التي توشك على الاندثار من خلال الإيجار بهذه الصيغة الاستثمارية .

ثانياً: شروط إيجار الوقف بعقد الترميم أو التعمير

- 1- وجود بناء وقفي يوشك على الخراب والاندثار وعجز سلطة الوقف عن القيام بالترميم
- 2- عدم صلاحية هذا البناء لاستثماره بالطرق العادية في الإيجار
- 3- ضرورة تقييم النفقات التي تحتاجها عملية الترميم من طرف اللجنة المختصة⁶ .

1- بجاوي المدني ، التفرقة بين عقد العمل وعقد المقاولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 152

2- المادة 119 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، م . س

3- المادة 120 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، م . ن

4- المادة 121 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، م . ن

5- المادة 26 مكرر 7 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف ، م . س

6- عبد القادر بن عزوز ، م . س ، ص 189

المطلب الثالث: آليات استثمار الأموال الوقفية المجمعة

تضمنت المادة 26 مكرر 10 من القانون رقم 01-07 العديد من الصيغ والأساليب الاستثمارية الحديثة لتنمية الأموال الوقفية المجمعة تمثلت في القرض الحسن (الفرع الأول) والودائع ذات المنافع الوقفية (الفرع الثاني) والمضاربة الوقفية (الفرع الثالث)

الفرع الأول: القرض الحسن

أولاً: تعريف القرض الحسن

عرفه المشرع الجزائري في القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف بأنه : " إقراض المحتاجين قدر حاجتهم على أن يعيده في أجل متفق عليه¹ ، وهناك من عرفه بأنه كل مال يقدم للإفراد المحتاجين على سبيل الإقراض ، دون تكليفهم بأية أعباء أو فوائد عند إعادته² ، يفهم من هذا أن إقراض أموال الوقف يكون للمحتاجين و دون فوائد وهذا أهم شيء في القرض الحسن .

ثانياً: شروط القرض الحسن

- 1- أن يكون القرض نقدا وليس شيئا آخر قياسا على القرض الاستهلاكي³
- 2- يشترط إعادة القرض في أجله المحدد بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمقترض
- 3- يجب رد القرض فقط دون فوائد باستثناء مصاريف العمليات الإدارية

الفرع الثاني: الودائع ذات المنافع الوقفية

أولاً: تعريف الوديعة ذات المنفعة الوقفية

عرفها المشرع الجزائري في القانون 01-07 بأنها: "أسلوب يمكن صاحب مبلغ من المال

1- المادة 26 مكرر 01/10 من القانون 01-07 ، م . س

2- إبراهيم وصيف خالد ، وقف النقود للقرض الحسن ودوره في تفعيل البحث العلمي، بحث مقدم إلى ملتقى وطني بعنوان : الوقف العلمي وسبل تفعيله في الحياة المعاصرة ، تنظيم معهد العلوم الإسلامية ، جامعة حمه لخضر الوادي ، الجزائر، 1 و2 مارس ، 2017 ، ص532

3- المادة 450 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، م . س

ليس في حاجة إليه لفترة معينة من تسليمه للسلطة المكلفة بالأوقاف في شكل وديعة يسترجعها متى شاء ، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوظيف هذه الوديعة مع ما لديها من أوقاف¹ . فالوديعة ذات المنافع الوقفية إيداع لأموال ليس بحاجة إليها على شكل وديعة لدى السلطة المكلفة بالأوقاف ، بهدف استثمارها على أن يسترجعها صاحبها متى شاء .

ثانيا: شروط الوديعة ذات المنافع الوقفية

- 1- يشترط في المودع (محل الوديعة) أن يكون مبلغ نقدي²
- 2- حرية المودع في استرجاع أمواله المودعة متى شاء
- 3- يجب استرجاع الأموال المودعة دون زيادة أو فائدة
- 4- أن يكون هدف المودع تنمية الملك الوقفي ونيل أجر الآخرة وليس ربح الدنيا

الفرع الثالث: المضاربة الوقفية

أولاً: مفهوم عقد المضاربة الوقفية

تعرف المضاربة الوقفية بأنها تسليم جزء من الربح الوقفي لمؤسسة مصرفية أو تجارية لتوظيفها في عروض التجارة ، مع اقتسام الأرباح الناتجة عنها بين هذه المؤسسة والسلطة المكلفة بالأوقاف ، ثم استغلال الربح المخصص لهذه الأخيرة في تغطية مصاريف الوقف³ . أما المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 10 من القانون 01-07 فقد عرفها : " هي التي يتم فيها استعمال بعض ربح الوقف في التعامل المصرفي والتجاري من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة أحكام المادة 2 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف"

1- المادة 26 مكرر 10/ 02 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف ، م . س ،

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، م . س ، ص 676

3- عبد الله بن موسى العمار، استثمار أموال الوقف، بحث مقدم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول، من تنظيم الأمانة العامة للأوقاف بالكويت بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية بجدة من 11 إلى 13 أكتوبر 2003 ، الكويت، طبع الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2004 ، ص 226

ثانيا: شروط المضاربة الوقفية

- 1- يشترط أن تتم المضاربة ببعض الربح الوقفي وليس بالربح كله تجنباً للإضرار والمخاطرة بأموال الوقف¹ في حال الخسارة .
- 2- أن يكون المضارب مؤسسة مصرفية أو تجارية تتمتع بأهلية التصرف في الأموال
- 3- يجب أن يكون المال المقدم للمضاربة معلوماً حاضراً لا ديناً² .
- 4- يشترط العلم الكافي بنسبة الأرباح الممكن الحصول عليها من هذه العملية وإلا فسد العقد³ فالسلطة المكلفة بالأوقاف يمكنها الاستفادة من هذا الأسلوب في إطار تنمية أملاك الوقف واستثمارها بان تقوم بدور الشريك ، وذلك بتقديمها للأموال الوقفية المجمعة لديها لجهة استثمارية مصرفية أو تجارية تقوم باستغلالها ويقسم الربح بينهما بحصة معلومة .

1- الفقرة الثالثة من المادة 26 مكرر 10 من القانون 01-07 المتعلق بالأوقاف ، م . س

2- حسن الأمين ، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة ، نشر المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية، ط 3 ، جدة ، السعودية ، 2000 ، ص238

3- عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دار الهدى، د.ط ، 2010 ، عين مليلة، الجزائر ص139

ملخص الفصل الثاني:

من خلال دراستي لموضوع صيغ استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري يمكن القول أن التشريع الجزائري جاء بنوعين من الصيغ الاستثمارية ، لاستغلال و تنمية الأملاك الوقفية الأولى تقليدية تضمنها القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ، وتمثلت في آلية الاستبدال التي يتم بموجبها استبدال وقف بوقف آخر أفضل منه أو بيعه في حالة الضرورة العامة وشراء وقف آخر يحل محله ، والية الإيجار التي توفر إيرادات تلبى حاجيات الموقوف عليهم من جهة وتحافظ على أصل الوقف من جهة أخرى .

أما الثانية مستحدثة جاء بها القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ، حيث أوجد المشرع الجزائري مجموعة من العقود لاستثمار الأملاك الوقفية حيث أن الأراضي الفلاحية تستثمر عن طريق عقد المزارعة وعقد المساقاة وعقد الحكر، أما في الأراضي الخاصة بالبناء تستثمر عن طريق عقد المرصد وعقد المقاوله وعقد الترميم أو التعمير ، كما يمكن أن تستثمر الأموال الوقفية المجمعة عن طريق مختلف أساليب التوظيف الحديثة المتمثلة في القرض الحسن والودائع ذات المنافع الوقفية و المضاربة الوقفية .

الخاتمة

الخاتمة

من خلال ما تم بيانه حول دارستي لموضوع النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، يمكن القول أن الوقف لا يزال من أهم النظم في الشريعة الإسلامية والتشريعات الوضعية ، الذي يمكن أن يساهم بشكل واضح في توفير المنافع والخدمات والأعمال الخيرية الهادفة إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المرجوة ، رغم النقائص التي تعترضه والمعوقات التي تعترضه مما يستدعي ضرورة الاهتمام به أكثر لاستعادة دوره كمقوم من مقومات الشريعة الإسلامية ويحقق ما هو مطلوب منه ، وقد خلصت في الأخير إلى النتائج الآتية :

- أنه للمحافظة على أصول الوقف وضمان استمراريته لا بد من تنميته عن طريق الاستثمار
- يجب البحث عن أفضل الأساليب والصيغ الاستثمارية المتاحة المبنية على دراسات حقيقية وميدانية تتلاءم مع طبيعة وخصوصية الوقف للابتعاد عن المخاطرة بأملاك الوقف
- ضرورة استقطاب أصحاب رؤوس الأموال وإدماجهم في منظومة الاستثمارات الوقفية للنهوض بأملاك الوقف نحو الأفضل من خلال إنشاء مؤسسات تهتم بالاستثمار في مجال الأوقاف
- أنه لمسايرة متطلبات الاستثمار العالمي لا بد من تطوير المنظومة التشريعية لإدارة واستثمار الأملاك الوقفية حتى تتلاءم مع المستجدات الحديثة في مجال الاستثمار
- من الضروري تنويع مجالات وصيغ استثمار الوقف لضمان عدم المخاطرة بأصوله
- أنه لتطوير منظومة الأوقاف يجب الاهتمام بالتأطير البشري في صفوف السلطة المكلفة بإدارة واستثمار الوقف لما لهذا الجانب من تأثير على مصداقية واستقرار التعاملات الوقفية باعتبار الوقف ذو طبيعة خاصة
- لاختصار الطريق نحو إنجاز مشاريع الاستثمار الوقفي يتعين علينا الاستفادة من تجارب الاستثمارات الوقفية الناجحة في العالم الإسلامي ، بتكييفها وإسقاطها على الأملاك الوقفية عندنا خصوصا أن الجزائر تزخر بثروة وقفية هائلة

خاتمة

- ضرورة توسيع و تحديث صيغ وسبل الاستثمارات الخاصة بالأملاك الوقفية الفلاحية حسب البيئة التي تنتمي إليها ، باعتبار أن معظم الأملاك الوقفية في الجزائر هي أراضي زراعية

التوصيات :

- يقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف تنظيم حملات تحسيسية دورية على المستوى المحلي والوطني للتعريف بأهمية الوقف في حياة الأفراد والدول

- تفعيل دور هيئات الرقابة الشرعية والقانونية على كل العمليات التي تتعلق بالأملاك الوقفية سواء في مجال الإدارة والتسيير أو في مجال الاستغلال والاستثمار


- تفعيل دور الوسائل الحديثة و خاصة الدعاية الإعلامية في إبراز أهمية استثمار الأملاك الوقفية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية ، ومقدار ما توفره من إمكانيات مادية تساهم في حل مشاكل الفقر و البطالة .

- توزيع المشاريع الاستثمارية للأملاك الوقفية على كل مناطق الوطن ، وعدم حصرها في المدن الكبرى فقط كالجزائر العاصمة وهران... الخ

- قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بتذليل الصعوبات التي تعترض المستثمرين

- ضرورة تبسيط النصوص التشريعية المتعلقة باستثمار الأملاك الوقفية وربطها بمفاهيم التنمية المستدامة

وفي الأخير أقول رغم النتائج المحققة في هذا المجال إلى أنها لا تعكس حجم الثروة التي تتوفر عليها الأملاك الوقفية في الجزائر لو تم استغلالها بعقلانية لكان الوضع أفضل .



الملاحق

ملحق رقم : 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية :

عقد (المرصد) رقم :

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

أبرم هذا العقد بين _____

1/ الطرف الأول المؤجر:

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

2/ الطرف الثاني المستأجر

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

التعيين

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

مدة العقد

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

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

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

المادة 03:

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

_____ الأعباء و التزامات الطرفين _____

المادة 04:

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

المادة 05:

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

المادة 06:

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

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية أو فيما أنجز عليها، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجد ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأرض و ما أنجز عليها، و يقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .

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

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

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

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

المادة 08:

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

المادة 09:

يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية و متابعة المستأجر ، والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض و ما أنجز عليها ، ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها في هذا العقد

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

تمكين المستأجر من إستغلال الأرض البيضاء و ما أنجز عليها ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيحية خلال مدة العقد

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

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد المرصد في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها و المذكورة أعلاه .

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

- ملاحظة إهمال الأرض الوقفية أو ما أنجز عليها و عدم الحفاظ عليهما .

- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

المادة 12:

كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات

أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى

فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36

من القانون المتعلق بالأوقاف .

- الصفحة الثالثة-

المادة 13 : في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض
أحكام عامة

المادة 14 : كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي
في مراحله الأولى ، وفي حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 15 : يقيد عقد المرصد لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 16 : يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17 : يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

توقيع الطرف الثاني

توقيع الطرف الأول (الموَجِر):

(المستأجر):

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

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

- الصفحة الرابعة والأخيرة-

ملحق رقم : 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

عقد (الترميم) رقم :

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

بناء على وصل الدفع رقم :.....المؤرخ في :.....المتضمن قيمة مالية تقدر
ب:.....دج تمثل مجموع قيمة تكاليف الترميم التي قام بتسديدها السيد
/..... بعد رسو المزاد عليه.
- الصفحة الأولى-

أبرم هذا العقد بين _____
1/ الطرف الأول المؤجر:

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

2/ الطرف الثاني المستأجر

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

ملك وقفي مرمم يتمثل في :.....كائن ب :
بلدية:.....

دائرة.....ولاية.....
مساحته الاجمالية:.....م2 المبنية :.....م2.
يتكون من :
سند الملكية :(دفتر عقاري / عقد وقف / قرار ولائي إسترجاع / شهادة
رسمية) مراجع المسح : قسم : مجموعة الملكية : وثيقة
المسح (CC6) .المعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح
الحدود : شمالا.....، جنوبا..... شرقا.....، غربا

_____ مدة العقد _____

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

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

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

_____ الأعباء و إلتزامات الطرفين _____

المادة 04:

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

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

المادة 06:

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

المادة 07:

- يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة الملك الوقفي المرمم، زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر ، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم..

- يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الملك الوقفي المرمم .

- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المرمم و بحراسته و حمايته و الدفاع عنه أثناء مدة العقد .

- يلتزم المستأجر باحترام القوانين و الآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار - يجب على المستأجر دفع قيمة الأيجار السنوي في بداية كل سنة كما هو مبين في المادة الثانية (2) أعلاه .
- يجب احترام الشروط القانونية و الشرعية المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية .

المادة 08:

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

المادة 09:

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

المادة 10:

يلتزم المؤجر بما يلي :

تمكين المستأجر من إستغلال الملك الوقفي المرمم ، دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتيحية خلال مدة العقد
تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية تقدر ب..... %

_____ فسخ عقد الإيجار _____

المادة 11:

يحق للمؤجر فسخ عقد الترميم في الحالات التالية :

- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها والمذكورة أعلاه .
- التأخر عن دفع قيمة الأيجار السنوي لمدة(تحديد المدة)
- ملاحظة إهمال الملك الوقفي المرمم وعدم الحفاظ عليه.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

المادة 12:

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

المادة 13:

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

_____ أحكام عامة _____

المادة 14:

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

المادة 15:
يقيد عقد الترميم لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.
الصفحة الثالثة-

المادة 16:
يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم
طبقاً لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 17:
يصبح هذا العقد ملزماً للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في
ثلاث (03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر ----- في:

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

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً : القرآن الكريم برواية حفص

ثانياً : السنة النبوية

- أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم النيسابوري ، صحيح مسلم، كتاب الإيمان ، باب قول النبي صلى الله عليه وسلم : " من غشنا فليس منا " ، الجزء الأول ، رقم الحديث : 102
- أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم النيسابوري ، صحيح مسلم ، كتاب المساقاة ، باب تحريم الاحتكار ، الجزء الثالث ، رقم الحديث 1605
- أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري ، صحيح البخاري ، كتاب: البيوع ، باب : إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل ، الجزء الأول ، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، د.س.ن ، رقم الحديث : 2060

ثالثاً : الكتب والمعاجم

- أبي حسن احمد بن فارس بن زكرياء ، تحقيق عبد السلام هارون ، معجم مقاييس اللغة ، الجزء الأول ، دار الفكر ، 1979
- ابن منظور ، لسان العرب ، دار المعارف ، القاهرة ، 1989
- احمد بن عبد العزيز حداد ، من فقه الوقف ، ط1 ، دائرة الشؤون الدينية والعمل الخيري، دبي ، الإمارات ، 2009
- احمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي ، موسوعة الأوقاف ، الإسكندرية ، منشأة المعارف ، ج1 ، 2002
- احمد عبد الحليم بن تيمية ، مجموع الفتاوى ، مكتبة ابن تيمية ، ط2 ، ج31
- بجاوي المدني ، التفرقة بين عقد العمل وعقد المقاولة ، دار هومة ، الجزائر ، 2008
- جمال الخولي ، استبدال واغتصاب الأوقاف ، دار الثقافة العلمية ، الإسكندرية ، 2001
- جعفر محمد و جواد الفضلى ، الوجيز في عقد الإيجار ، مكتبة زين ، بيروت ، 2013
- رمضان أبو السعود ، عقد لإيجار ، دار المطبوعات الجامعية ، إسكندرية، مصر ، 1991
- الزمخشري ، أساس البلاغة ، دار الفكر ، لبنان ، 1979

قائمة المصادر والمراجع

- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، مجلد1 ، مطبعة المنشورات الحقوقية ، بيروت ، 2000
- عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون ، دار الهدى ، د.ط ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010
- مجيد حلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008
- محمد علي سويلم ، عقود الاستثمار دراسة مقارنة ، ط1 ، دار المطبوعات الجامعية ، القاهرة، مصر ، 2014
- محمد بن احمد الرملي ، نهاية المحتاج إلى ألفاظ المنهاج ، دار الفكر، بيروت، ج5، 1984
- محمد أبو زهرة ، محاضرات في الوقف ، دار الفكر العربي ، د.س. ط ، بيروت ، لبنان
- محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الأصلية ، د.ط ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت ، 2000
- منذر قحف ، الوقف الإسلامي تطوره وإدارته وتنميته ، دار الفكر المعاصر، بيروت ، لبنان، 2006
- نزيه حماد ، معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء ، دار القلم ، دمشق ، ط1، 2008
- وسيلة وزاني ، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري ، دراسة قانونية تحليلية ، د.ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2009
- رابعا : المقالات العلمية
- أسماء فتحي عبد العزيز شحاتة ، استثمار الوقف بين التنمية الاقتصادية والضوابط الشرعية ، دائرة الشؤون الإسلامية و العمل الخيري ، دبي ، الإمارات ، 2017
- حسين سليمان بن راشد الطيار، ضوابط استثمار أموال الأوقاف وفق قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، الرياض ، 2024
- حسن حسين شحاتة ، استثمار أموال الوقف، مجلة الأوقاف ، العدد06، السنة الثالثة، 2004

قائمة المصادر والمراجع

- حسن الأمين ، المضاربة الشرعية وتطبيقاتها الحديثة ، نشر المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب التابع للبنك الإسلامي للتنمية ، ط 3 ، جدة ، السعودية ، 2000
- عصام صبرينة ، عقد التأجير كآلية حديثة لاستغلال واستثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، المجلد 8 ، العدد 2 ، 2020
- غربي علي ، أحكام عقد إيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري ، مجلة الباحث للعلوم الاجتماعية ، جامعة الجلفة ، الجزائر ، 2019
- فريدة حaid ، ضوابط استبدال الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون المقارن ، مجلة الدراسات الفقهية والقضائية ، مجلد 7 ، عدد 1 ، 2021
- ماجري يوسف و بكار محمد ، استثمار الأراضي الوقفية الزراعية والمشجرة في الجزائر ، جامعة محمد الشريف مساعديه ، سوق أهراس ، العدد 3 ، 2020
- محمد المهدي ، حكم استبدال الأوقاف في المذاهب الفقهية ، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية ، جامعة الكويت ، عدد 77
- مقني بن عمار ، إجراءات الإشهار العقاري في القانون الجزائري ، مجلة البحوث القانونية والسياسية ، العدد الرابع ، 2015
- الهيئة العامة للأوقاف ، مبادئ حوكمة الأوقاف ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، السعودية ، 2024
- يمينه شعشوع صامت ، تسجيل عقد الوقف ، مجلة الاجتهاد القضائي ، مختبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، المجلد 04 ، 2020
- خامسا : الملتقيات**
- إبراهيم وصيف خالد ، وقف النقود للقرض الحسن ودوره في تفعيل البحث العلمي ، بحث مقدم إلى ملتقى وطني بعنوان : الوقف العلمي وسبل تفعيله في الحياة المعاصرة ، تنظيم معهد العلوم الإسلامية ، جامعة حمه لخضر الوادي ، الجزائر ، 1 و 2 مارس ، 2017
- حسن السيد حامد الخطاب ، ضوابط استثمار الوقف في الفقه الإسلامي ، بحث مقدم لمؤتمر الأوقاف الرابع : نحو إستراتيجية تكاملية للنهوض بالوقف الإسلامي ، المدينة المنورة ، 2013

قائمة المصادر والمراجع

- خالد عبد الله الشعيب ، استثمار أموال الوقف ، أعمال منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول ، الكويت ، الأمانة العامة للأوقاف ، الطبعة الثانية ، 2012
- صالح بن عبد الله المالك ، تنمية موارد الوقف والمحافظة عليها ، بحث مقدم إلى مؤتمر الأوقاف الأول ، المحور الخامس تنظيم أعمال الوقف وتنمية موارده ، جامعة أم القرى ، مكة المكرمة
- عبد الله بن موسى العمار ، استثمار أموال الوقف ، بحث مقدم إلى منتدى قضايا الوقف الفقهية الأول ، من تنظيم الأمانة العامة للأوقاف بالكويت بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية بجدة من 11 إلى 13 أكتوبر 2003 ، الكويت ، الأمانة العامة للأوقاف ، الكويت ، 2004
- عجيلة محمد وعبد النبي مصطفى ، مداخلة بعنوان : استثمار الوقف وضوابطه الشرعية ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، المركز الجامعي غرداية ، د. ط
- فارس مسدور وقلمين محمد هشام ، دور الاستثمار الوقفي في مكافحة الفقر والبطالة ، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول الاستثمار الوقفي واقع وتحديات ، جامعة 20 اوت 1955 ، سكيكدة ، الجزائر ، يومي 06 و 07 اكتوبر 2015
- محمد عبد الحليم عمر ، ضوابط صرف ريع الأوقاف الخيرية وقواعد ترتيب أولويات الصرف ، أعمال منتدى قضايا الوقف الفقهية الرابع ، الكويت ، الأمانة العامة للأوقاف ، ط 1 ، 2011
- سادسا : البحوث الجامعية

1- الأطروحات

- طرطاق نوريه ، دور التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في تنمية الوقف ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2020/2021
- عبد القادر بن عزوز ، فقه استثمار الوقف وتمويله في الإسلام ، أطروحة دكتوراه في الفقه وأصوله ، كلية العلوم الإسلامية ، الجزائر ، 2004
- غازي خديجة ، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2019

قائمة المصادر والمراجع

- مصباحي مقداد ، تأهيل الأوقاف العقارية وأثره على البيئة العمرانية في الجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، تخصص قانون بيئة قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ، 2020-2021

2- الرسائل

- انتصار عبد الجبار، المقاصد الشرعية للأوقاف الإسلامية ، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا الجامعية ، الأردن ، 2007

- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، شهادة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2007/2008

3- المذكرات

- بن التركي نسيم ، أحكام الوقف في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص : أحوال شخصية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2014/2015

- فحات عبد العزيز ، استثمار الوقف بين الموروث والمستحدث ، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأسرة ، جامعة الطاهر مولاي ، سعيدة ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2014/2015

- لعمارة سعاد ، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محند ولحاج ، البويرة ، 2015

- مريم ميموني و آية نويزي ، عقد المرصد ، مذكرة ماستر ، قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة غرداية ، 2022/2023

- وازة ياسين ، هواجي أحمد ، طرق استغلال وتنمية الأملاك الوقفية العقارية العامة ، مذكرة نهاية التبرص للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، الدفعة 16 ، 2005/2008

سابعا : النصوص القانونية

1- القوانين

- القانون 84-11 مؤرخ في 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر 05-02 ، ج . ر ، عدد 24 ، 2005

- القانون 91-10 مؤرخ في 27 ابريل 1991 متضمن قانون الأوقاف ، ج . ر ، عدد 21 ، المعدل والمتمم بالقانون 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 ، ج . ر ، عدد 29 ، 2001

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 مؤرخ في 27 افريل 1991 ، ج . ر ، عدد 29 ، 2001

- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 28 يونيو 2022 متعلق بالاستثمار ، ج . ر ، عدد 5 ، 2022
2- الأوامر

- الامر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج . ر ، عدد 78 ، المعدل بالقانون 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007

- الامر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، ج . ر ، عدد 92 ، 1975

3- المراسيم

- المرسوم التنفيذي 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج . ر ، عدد 10 ، 1991

- المرسوم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري ، ج . ر ، عدد 17 ، 1994

- المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 01 ديسمبر 1998 ، ج . ر ، عدد 90 ، 1998

- المرسوم 03-51 مؤرخ في 4 فبراير 2003 المحدد لشكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأملاك الوقفية

- مرسوم تنفيذي 14-70 مؤرخ في 10 فبراير 2014 ، ج . ر ، عدد 09 ، 2014

- مرسوم تنفيذي 18-213 مؤرخ في 20 غشت 2018 يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج . ر ، عدد 52 ، 2018

4- القرارات

- القرار الوزاري المؤرخ في 25 ماي 2009 الذي يحدد البالغ الواجب دفعها للخزينة العمومية مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقارية

الفهرس

أ	مقدمة.....
6	الفصل الأول : ماهية الاستثمار الوقفي وضوابطه.....
7	المبحث الأول : مفهوم الاستثمار الوقفي وشروطه.....
7	المطلب الأول : معنى الاستثمار الوقفي.....
7	الفرع الأول :تعريف الاستثمار الوقفي.....
9	الفرع الثاني : الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري.....
10	المطلب الثاني : شروط الاستثمار الوقفي.....
10	الفرع الأول : رسمية العقد.....
11	الفرع الثاني : تسجيل العقد
12	الفرع الثالث : الإشهار العقاري.....
14	المبحث الثاني : ضوابط استثمار الأملاك الوقفية.....
14	المطلب الأول : الضوابط العامة لاستثمار الأملاك الوقفية.....
15	الفرع الأول : المشروعية وتحقيق المصالح المعتبرة.....
16	الفرع الثاني : مراعاة الإقليمية والحيطة عند الاستثمار.....
16	الفرع الثالث : مراعاة مصلحة المستحقين مع ثبات الملكية.....
17	الفرع الرابع : الالتزام بشروط الواقف.....
18	المطلب الثاني : الضوابط الخاصة لاستثمار الوقف.....
18	الفرع الأول : اختيار المجالات والصيغ المناسبة مع تنوعها.....
19	الفرع الثاني : توثيق العقود والرقابة على عمليات الاستثمار.....

- 20 الفرع الثالث : الحفاظ على الوقف مع محدودية التصرف فيه.....
- 21 الفرع الرابع : ضبط استثمار ريع الوقف وصلاحيته لذلك.....
- 22 ملخص الفصل الأول.....
- 23 الفصل الثاني : صيغ استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري.....
- 24 المبحث الأول : صيغ الاستثمار الوقفي في ظل القانون 91-10.....
- 24 المطلب الأول : الاستبدال كآلية تقليدية لاستثمار الأملاك الوقفية.....
- 25 الفرع الأول : مفهوم الاستبدال في الوقف.....
- 26 الفرع الثاني : شروط استبدال الوقف.....
- 29 المطلب الثاني : الإيجار كآلية محورية في استثمار الوقف.....
- 30 الفرع الأول : مضمون عقد إيجار الأملاك الوقفية.....
- 31 الفرع الثاني : آثار عقد إيجار الملك الوقفي وانقضائه.....
- 34 المبحث الثاني : صيغ استثمار الأملاك الوقفية التي جاء بها القانون 01-07.....
- 34 المطلب الأول : عقود استثمار الأملاك الوقفية الزراعية.....
- 35 الفرع الأول : عقد المزارعة.....
- 37 الفرع الثاني : عقد المساقاة.....
- 38 الفرع الثالث : عقد الحكر.....
- 40 المطلب الثاني : سبل استثمار الأملاك الوقفية العمرانية.....
- 40 الفرع الأول : عقد المرصد.....
- 42 الفرع الثاني : عقد المقاوله.....

43	الفرع الثالث : عقد الترميم أو التعمير.....
44	المطلب الثالث : آليات استثمار الأموال الوقفية المجمعة.....
44	الفرع الأول : القرض الحسن.....
45	الفرع الثاني : الودائع ذات المنافع الوقفية.....
46	الفرع الثالث : المضاربة الوقفية.....
47	ملخص الفصل الثاني
48	خاتمة.....
50	الملاحق.....
58	قائمة المصادر والمراجع.....
64	فهرس المحتويات.....

ملخص الدراسة

بما أن الوقف يعتمد على الجانب الخيري ، من خلال التبرع بالأموال الوقفية المختلفة بغية ورجاء الحصول على الأجر والثواب من الله سبحانه وتعالى ، فهو نظام إسلامي متميز وفريد من نوعه مقارنة بالشرائع الأخرى ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فهو محرك أساسي في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للفرد والمجتمع ، وبهذا أصبح محل اهتمام بالغ لكل البلدان الإسلامية فأحاطته بالتشريعات اللازمة ، للمحافظة عليه من الاستغلال المفرط والتلاعب بممتلكاته ، وكذا سن نصوص قانونية ضابطة لكيفية استغلاله واستثماره بما يعود على الوقف والموقوف عليهم بالفائدة المرجوة والخير العميم.

ومن بين هذه التشريعات التشريع الجزائري الذي تظن لأهمية الأملاك الوقفية ، ودورها في تحريك عملية التنمية حيث اصدر مجموعة من النصوص القانونية في هذا المجال منها القانون 91-10 الذي يمثل أول قانون أوقاف في الجزائر ، ثم المرسوم التنفيذي 98-381 الذي نص على صيغة إيجار الأملاك الوقفية ، ثم جاء القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف الذي نص على صيغ جديدة لاستثمار الأملاك الوقفية سواء في المجال الفلاحي أو المجال العمراني أو في مجال الأموال الوقفية المجمعة بالإضافة إلى المرسوم 14-70 الخاص بالأراضي الفلاحية والرسوم 18-213 الخاص باستغلال الأملاك الوقفية لانجاز مشاريع استثمارية ، ورغم هذا تبقى عملية استثمار الأملاك الوقفية بحاجة إلى نصوص قانونية أخرى مرنة وميدانية تطبق على ارض الواقع.

الكلمات المفتاحية : النظام القانوني - الإستثمار - الأملاك الوقفية

Study Summary

Since waqf relies on the charitable aspect—through the donation of various endowed properties with the hope and intention of gaining reward and spiritual merit from Allah, the Almighty—it represents a distinct and unique Islamic system compared to other legal traditions. On one hand, it is rooted in religious generosity, and on the other, it serves as a key driver of social and economic development for both individuals and society at large. As such, it has garnered significant attention from all Islamic countries, which have surrounded it with the necessary legal frameworks to protect it from excessive exploitation and manipulation of its assets. These frameworks also include legal provisions regulating how it should be managed and invested in a way that benefits both the waqf itself and its designated beneficiaries. Among these frameworks is the Algerian legislation, which recognized the importance of endowed properties and their role in driving development. Accordingly, it issued a series of legal texts in this field, including Law No.

91–10, which represents the first Waqf law in Algeria; Executive Decree No. 98–381, which addressed the leasing of waqf properties; followed by Law No. 01–07, which amended and supplemented the previous waqf law by introducing new investment mechanisms for waqf properties in agricultural, urban, and collective financial domains. Additionally, Decree No. 14–70 concerning agricultural lands and Decree No. 18–213 related to the exploitation of waqf properties for investment projects were enacted. Despite these efforts, the investment of waqf properties still requires more flexible and practical legal texts that can be effectively applied on the ground.

Keywords: Legal system – Investment – Endowed properties.