التشكـــــــــرات

إلى كل الأساتذة المحترمين بكلية الحقوق جامعة المدية
إلى الأستاذ المشرف سبتي عبد القادر

الإهـــــــــداءات

إلى الأم الغالية
إلى كل أفراد عائلتي الأعزاء
إلى كل الزملاء والزميلات بكلية الحقوق
إلى كل الزملاء والزميلات بسلك المحاماة

الطالبة تومي سامية

مقدمـــــة.

إن الوقف نظام شرعي قائم بذاته، يهدف إلى حبس العين على حكم الله تعالى والتصدق بثمارها على جهة من جهات البر، فهو نوع من الصدقات الجارية تنفع صاحبها بعد موته، فيكون بمثابة الأساس الذي يتركه السلف لينتفع منه الخلف.

واستمد الوقف مشروعيته من الكتاب والسنة، حيث ورد في سورة البقرة الآية 266 قوله تعالى:" **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آَمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ**"، و ورد أيضا في سورة آل عمر الآية 92 قوله تعالى: " **لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ** ".

كما أن السنة النبوية أقرت أحكام الوقف لقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث:صدقة جارية، أوعلم ينتفع به من بعده، أو ولد صالح يدعو له".

حيث أنه وتماشيا مع مبادئ الشريعة الإسلامية فإن نظام الأوقاف تعزز تنظيمه من الناحية القانونية في الجزائر في الفترة الاستعمارية أين وضعت الأملاك الوقفية تحت سيطرة الحكومة الفرنسية وذلك بموجب القرار المؤرخ في 08 جانفي 1935 وأصبحت على أساسه كل مداخيل الأملاك الوقفية جزءا لا يتجزء من ميزانية الدولة الفرنسية، أما بعد الاستقلال ولسد الفراغ القانوني في مجال تنظيم الأملاك الوقفية تم إصدار أول نص قانوني نظم الأملاك الوقفية بموجب المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في07 أكتوبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة[1]، الذي لم يكن كافيا لحماية ومنع التصرف في الأملاك الوقفية.

وعليه عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد طرق قانونية كفيلة للمحافظة على الأملاك الوقفية وأهمها إصدار قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984[2] المعدل

---

[1]- المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في17 سبتمبر1964 يتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، جريدة رسمية عدد 35، صادر بتاريخ 25 سبتمبر 1964.

[2]- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية عدد 24، صادرة بتاريخ 1984.

والمتمم بالأمر05-02 المؤرخ في27 فيفري2005[1] نص على نظام الوقف لكنه لم يحدد جميع جوانبه.

لذا بادر المشرع الجزائري بالنص صراحة على أن الأملاك الوقفية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها من خلال دستور23 فبراير1989[2]، كما أن دستور28 نوفمبر1996[3] قد حافظ على نفس المادة فأصبحت الأملاك الوقفية منصوص عليها و محمية دستوريا بإرادة المشرع.

بعدها تم إصدار أول نص قانوني ينظم ويحمي الأملاك الوقفية هو القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991[4]، وقد تم تعديله بالقانون رقم01-07 المؤرخ في 22 مايو2001[5]، وكذا القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر2002[6].

فالملك الوقفي في الأصل لا يجوز التصرف فيه بأي تصرف ناقل للملكية، إلا أن هذه الفكرة تعتبر مرنة، فالوقف باعتباره دائما ومؤبدا قد ترد ضرورات عملية تجعله قابلا للتصرف فيه تحقيقا لمصلحته فهو كأي مشروع تجاري بحاجة إلى نفقات في سبيل ترميمه وفي سبيل المحافظة عليه وعلى قيمته.

ويمكن أن تتم المحافظة على الأعيان الموقوفة من خلال ريع الوقف نفسه، أومن خلال حث المقتدرين للمساهمة في صيانة المباني الوقفية وترميمها، لذا أقر المشرع الجزائري من خلال نصوص المواد الواردة في قانون الأوقاف العامة رقم 91-10 السالف الذكر وكذا المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في01 ديسمبر1998[7] المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، طرقا لإيجار الأملاك الوقفية، التي تناولنا تفصيلها في الموضوع.

---

[1]- الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 المعدل والمتمم لقانون الأسرة رقم 84-11 جريدة رسمية عدد 15، صادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

[2]- الدستور الجزائري المؤرخ في 23 فبراير1989، جريدة رسمية عدد 09، صادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

[3]- الدستور الجزائري المؤرخ في 28 نوفمبر1996، جريدة رسمية عدد 76، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996.

[4]- القانون رقم91-10 المتضمن القانون الأوقاف، المؤرخ في27 افريل1991، جريدة رسمية عدد21، صادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

[5]- القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 جريدة رسمية عدد 29، صادرة بتاريخ 23 مايو2001، المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10.

[6]- قانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 جريدة رسمية عدد 83، صادرة بتاريخ 15ديسمبر 2002 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10.

[7]- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90 ، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1998.

على ضوء ذلك تتبين أهمية الموضوع من خلال الوقوف على قيمة الوقف في حد ذاته من حيث أن صاحبه يريد أن يقف ماله في سبيل أن يحصد نتاجه يوم القيامة، ومن حيث قيمة الحفاظ على أصل الوقف الذي يعتبر في حقيقته استثمارا.

حيث أن التطرق لكافة الجوانب الخاصة بالإيجارات الوقفية المبرمة في إطار القوانين والنصوص التنظيمية السالفة الذكر نصطدم ببعض العراقيل والصعوبات من عدة نواحي ندرجها فيما يلي:

- من ناحية أولى فيما يخص مرحلة البحث وجمع المعلومات المتعلقة بالموضوع فقد كان الأمر صعب جدا نظرا لقلة أو بالأحرى غياب مراجع المؤلفين الجزائريين في مجال الإيجار الوقفي بشكل كبير، وصعوبة قياس وتطبيق مراجع مؤلفي الدول العربية على حالات إيجار الأملاك الوقفية في الجزائر نظرا للاختلاف الكبير في معالجة إيجار الملك الوقفي من الناحية القانونيـــــة و التطبيقية، وحتى في تسمية بعض أنواع عقود الإيجار.
- من ناحية ثانية فالمشكل العويص الذي واجهناه كان خلال مرحلة تحييث الموضوع وتحليل القوانين والمراسيم خاصة مضمون ومحتوى القوانين نفسها التي تضمنت إيجار الملك الوقفي بشكل عام لم يوضح من خلالها المشرع الجزائري عقود الإيجار التي يعنى بها الوقف العام وعقود الإيجار التي يعنى بها الوقف الخاص على أساس أن هذا الأخير يخضع مثله مثل الوقف العام للإيجار.
- ومن ناحية أخرى وفيما يخص القانون المتعلق بعقود الإيجارات الخاصة بالملك الوقفي فقد شابه نوع من الغموض وعدم الدقة في كيفية إبرام هذه الأنواع من العقود، فالمشرع الجزائري أصدر القانون دون أن يوضح كيفية تطبيقه، مما شكل صعوبة كبيرة في تحليل هذه النصوص بالشكل الصحيح، وتطبيقها على الأعيان الموقوفة، وذلك في الغياب التام لهذه العقود من الناحية التطبيقية.

وعليه بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المذكورة سلفا حاولنا التطرق لمختلف الأساليب التي إستحدثها المشرع الجزائري الخاصة بإيجار حق الانتفاع للملك الوقفي مع التطرق للجانب التطبيقي من خلال تجسيد هذه العقود على الميدان من طرف المصالح المكلفة بذلك، من خلال الإجابة على الإشكالية التالية: كيف عالج المشرع الجزائري عقود

الإيجارات الوقفية من الناحية القانونية والتطبيقية ؟ وهل فعلا بخوضه مجال إيجار الملك الوقفي يكون قد أكد الحماية القانونية للأعيان الموقوفة ؟.

حيث أن معالجة عناصر الموضوع جاءت وفقا لطبيعة الأملاك الوقفية التي جسدها المشرع الجزائري في عدة نصوص قانونية، إذ تؤكد بدورها أنه إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف، وما يتبقى هو حق المنفعة الذي يؤول إلى الموقوفة عليه، ويقع عليه الإيجار، وكل ذلك في حدود أحكام الوقف وشروطه.

ولتحليل الموضوع لابد من الاعتماد على الأسلوب الوصفي التحليلي وكذا المنهج التاريخي لمعالجة أنواع عقود الإيجارات الوقفية والتي تناولناها في فصلين، يتضمن الفصل الأول الإجارة العادية لحق الانتفاع للملك الوقفي الذي اعتبر من خلاله المشرع الجزائري إيجار الملك الوقفي شأنه شأن الإيجارات العادية وطبق عليه نصوص قوانين الشريعة العامة والقانون التجاري، أما الفصل الثاني خصصناه للتعريف بأنواع الإجارة الخاصة لحق الانتفاع للملك الوقفي، الذي خصها المشرع الجزائري بقوانين خاصة تطبق على الملك الوقفي دون سواه.

الفصل الأول: الإجارة العادية للملك الوقفي.

إن الإيجار يعتبر أهم أساليب استثمار الوقف، الذي يحافظ على ديمومة العين الموقوفة وبقائها، بالإضافة إلى مساهمته في تنمية الوقف، وتحقيق أهدافه، ومنه فإن إجارة الوقف كانت محل اتفاق الفقهاء[1].

فأحكام إجارة الوقف لا تختلف عن الأحكام المتعلقة بالإجارة العادية من حيث طبيعة العقد، والأحكام المترتبة عليه، إلا في بعض الأمور التي اقتضتها مصلحة الوقف وما يتميز به، بالتالي لا تخالف إجارة الوقف عقد الإيجار العادي[2].

فالمقصود بإيجار الأملاك الوقفية هو انتفاع الهيئة الموقوف عليها من غلات العين الموقوفة، وذلك بصورة غير مباشرة[3] حيث أن مديرية الشؤون الدينية القائمة على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية هي التي تتولى إبرام عقود الإيجار على العين الموقوفة مع الغير لصالح الموقوف عليهم.

حيث أن المشرع الجزائري نص على تأجير الأملاك الوقفية تماشيا مع الأحكام التشريعية والتنظيمية وفقا لنص المادة 42 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم، حيث نصت على ما يلي:"تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية".

حيث وطبقا لهذه المادة فان إيجارالأملاك الوقفية يخضع لأحكام الإيجار المنصوص عليها في كل من:

- ✓ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26سبتمبر1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم[4].

---

(1)- عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميلة – الجزائر- سنة 2010، صفحة 118.

(2)- منذر عبد الكريم القضاة: أحكام الوقف – دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون- الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2011، صفحة 171.

(3)- رامول خالد: الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دارهومة، الجزائر، سنة 2004، 2004، صفحة 126.

(4)- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 جريدة رسمية عدد 44، صادرة بتاريخ 26 جوان 2005.

- ✓ الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25سبتمبر1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم[1].
- ✓ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري[2].

مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية عندما يتعارض النص التشريعي معها[3].

وبالتالي عدم وجود نص ينظم أحكام إيجار الأملاك الوقفية أدى بالمشرع الجزائري إلى تنظيم هذه المسألة من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، خلال الفصل الثالث منه، وقد ظل الأمر على ذلك الوضع إلى أن جاء القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي2001 ليعدل ويتمم القانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف.

وعليه يمكن اعتبار المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الأول في إطار تقنين التثمير الوقفي العقاري، وأن القانون رقم 01-07 هو الإطار الأحدث لأنواع صيغ التثمير بشكل أكثر انفتاحا على مستجدات السوق العقارية[4].

حيث انه ومؤخرا وفيما يخص الأراضي الفلاحية قام المشرع الجزائري بإصدار مرسوم تنفيذي رقم 14-07 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المتضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[5]، والذي استوحى مختلف جوانب عقد إيجار الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادة 08 من قانون الأوقاف رقم 91-10.

كما تضمن تعريف عقد الإيجار بأنه:" كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا موقوفة مخصصة للفلاحة"[6].

---

(1)- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 المتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 55، صادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

(2)- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، صادر بتاريخ 03 مارس 1993.

(3)- بن رقية بن يوسف: محاضرات في إيجار الأملاك الوقفية العقارية، ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة 12 بالمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، صفحة 81.

(4)- فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الانتشار والاستثمار،مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة العدد 17، جامعة الجزائر، صفحة 196 و197.

(5)- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية، جريدة رسمية عدد 09، صادر بتاريخ 20 فيفري 2014.

(6)- انظر في ذلك نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

فحسب نص المادة 26 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف فإنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية بتمويل ذاتي من أموال الوقف ذاتها(صندوق الأوقاف)، أوتمويل وطني يكون بمختلف مصادر التمويل الحكومية، المؤسسات المالية أوحتى التمويلات الخاصة أوتمويل خارجي[1] لكن هذا كله مراعاة لإرادة الواقف و كذا مقاصد الشريعة الإسلامية كإطار عام لهذا النظام القائم بذاته.

كما أن المشرع الجزائري إنتهج أسلوب الإتفاقيات الدولية التي وقعت بين الجزائر والدول الأجنبية بغرض التعاون وتبادل الخبرات والمعلومات من اجل بحث وتطوير وسائل استثمار الأملاك الوقفية، وهذا فعلا ما تجسد من خلال المراسيم الرئاسية التي تضمنت اتفاقيات في مجال الأوقاف منها:

- المرسوم الرئاسي رقم 2000-431 المؤرخ في 17ديسمبر2000 المتضمن التصديق على اتفاق التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية مصر العربية[2]، إذ تضمن في المادة 14 منه الحث على تبادل الخبرات بين الطرفين حول نظم الوقف وكيفية إدارته وحمايته وتنميته ومجالات صرفه و إستثماره.
- المرسوم الرئاسي رقم01-107 المؤرخ في 26 أفريل2001 يتضمن الموافقة على إتفاق المساعدة الفنية(قرض ومنحة)بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية، لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر[3]، إذ تضمن في المادة الأولى تحت عنوان "أحكام عامة" أن اتفاق المساعدة الفنية الموقع مع البنك الإسلامي للتنمية يسعى إلى المحافظة على الأملاك الوقفية، تطويرها وترقيتها.
- المرسوم الرئاسي رقم 04-323 المؤرخ في 10اكتوبر2004 المتضمن التصديق على إتفاقية التعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

---

[1]- نصيرة مختار: سبل إحياء المؤسسة الوقفية وتفعيلها، مجلة المحراب، العدد الأول، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، سطيف، سنة 2007، صفحة 189.

[2]- مرسوم رئاسي رقم 2000-431 المؤرخ في 17 ديسمبر 2000 يتضمن التصديق على إتفاق التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية مصر العربية، جريدة رسمية عدد 79، صادرة بتاريخ 23 ديسمبر2000.

[3]- مرسوم رئاسي رقم 01-107 المؤرخ في 26 افريل2001 يتضمن الموافقة على إتفاق المساعدة الفنية (قرض ومنحة)الموقع في 08 نوفمبر2000 ببيروت بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر، جريدة رسمية عدد 25، صادرة بتاريخ 29 أفريل2001.

الشعبية وحكومة جمهورية السودان في مجال الشؤون الدينية[1]، إذ تضمن في المادة الخامسة منه البحث على تطوير الأملاك الوقفية ووسائل استثمارها.

و بالتالي فإن عقد إيجار الملك الوقفي كبقية عقود الإيجار يتضمن أركانا(المبحث الأول) كما يرتب آثارا فيما يخص التزامات طرفيه وانقضائه (المبحث الثاني).

[1]- مرسوم رئاسي رقم 04-323 المؤرخ في 10 اكتوبر2004 يتضمن التصديق على اتفاقية التعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية السودان في مجال الشؤون الدينية، جريدة رسمية عدد 64، صادرة بتاريخ 10 أكتوبر 2004.

المبحث الأول: أركان عقد إيجار الملك الوقفي.

إن أحكام عقد إيجار الملك الوقفي في التشريع الجزائري تحوي تأجير المحلات السكنية والتجارية من جهة والأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من جهة أخرى ، بالتالي المحلات التجارية والسكنية تخضع في تنظيمها لأحكام القانون المدني والقانون التجاري، وذلك وفقا لما جاءت به نص المادة 26 مكرر8 من القانون رقم01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف إذ تنص على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المادة 02 من القانون رقم 91-10 تخضع عقود إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية لأحكام القانون المدني والقانون التجاري".

ومنه الأحكام المطبقة على إيجار السكنات الوقفية والمحلات التجارية الموقوفة تخضع للمادة 467 وما يليها من الأمر رقم 57-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وكذلك تطبق عليه المواد من 20 إلى22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.

أما إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تخضع في تنظيمها للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وعليه فإن عقد إيجار الأملاك الوقفية كباقي العقود يحتوي على طرفين كما يرد على عين مؤجرة موقوفة(المطلب الأول)، ومن جهة أخرى فإن هذا العقد يتميز بلا شك بطابع خاص فيما يخص طرق إبرامه وكذا مدته (المطلب الثاني).

المطلب الأول: طرفي عقد إيجار الملك الوقفي و محله.

إن تنظيم الأملاك الوقفية وإدارتها تعددت عبر الزمن بالتنظيمات الإدارية والقانونية الخاصة، ووفقا للهدف الذي أنشئت من أجله إلى غاية ما توصلت إليه الآن، ففكرة التسيير اعتمدت على التنظيم المركزي للأملاك الوقفية وذلك من خلال إحداث لجنة الأوقاف لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية، كما اعتمد من جهة أخرى التنظيم اللامركزي وذلك في شكل نظارة الشؤون الدينية على مستوى الولاية، التي أوكلت لها مهمة استغلال الملك الوقفي وذلك من خلال إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها[1]، إذ يكون الاستثمار في شكل عقود رغم خصوصيتها إلا أنها تتضمن كباقي العقود طرفين(الفرع الأول)، ويقتصر تطبيقه على عين موقوفة تكون محلا لعقد الإيجار(الفرع الثاني).

---

[1]- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 115 و116.

الفرع الأول: طرفي عقد إيجار الملك الوقفي.

إن الأموال الموقوفة في حاجة إلى من يقوم بحفظها ويدير شؤونها، ولذلك كان من الضروري أن تكون هناك ولاية على الوقف، وهي عبارة عن سلطة شرعية تجعل لمن تثبت له القدرة لوضع يده على الوقف وإدارة شؤونه من خلال استغلال وعمارة الأملاك الوقفية[1]، ولكي يؤدي الوقف الغرض المقصود منه على أحسن وجه و أتمه لا بد أن تكون الولاية عليه حسنة التصرف.

فإيجار الأعيان الموقوفة تدخل ضمن الولاية على الوقف ومن تثبت له القدرة وحده على وضع يده على الوقف، وإدارة شؤونه واستغلال وعمارة وصرف ريعه إلى المستحقين، يطلق على تسميته بمصطلح ناظر الوقف[2].

فمتولي الوقف يتولى القيام بشؤون الوقف وحفظه وعمارته وتنفيذ شرط الواقف، ولا يتصرف إلا بما فيه مصلحة الوقف، ولا يجوز للموقوف عليهم أو لغيرهم إحداث شئ فيه من بناء أو غرس إلا بإذن متولي الوقف – إذ رأى فيه مصلحة، ولا يحل للمتولي الإذن فيما يزيد الوقف به خيرا[3].

وبما أن إيجار الأعيان الموقوفة تكون في شكل عقد فلا بد أن يتضمن هذا العقد كلا من مؤجر الملك الوقفي كطرف أول (أولا)، ومستأجر الملك الوقفي كطرف ثان(ثانيا).

<u>أولا</u>: مؤجر الملك الوقفي.

حيث وطبقا للمادة 26 مكرر11من القانون رقم01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف فإن للسلطة المكلفة بالأوقاف- مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية- حق إبرام العقود الخاصة بالأملاك الوقفية[4]، وهذا ما جسده فعلا كلا من:

---

(1)- أحمد محمود الشافعي: أحكام المواريث والوصايا والوقف في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، سنة 2009، صفحة 515.

(2)- أحمد فراج حسين وجابر عبد الهادي سالم الشافعي: مسائل الأحوال الشخصية – الخاصة بالميراث والوصية والوقف في الفقه والقانون والقضاء - الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية،مصر، سنة 2005، صفحة 352.

(3)- أحمد محمد عبد العظيم الجمل: دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة و النشر والتوزيع والترجمة،القاهرة، سنة 2007، صفحة 51.

(4)- تنص المادة 26 مكرر11 من قانون01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على ما يلي: "للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 08 أعلاه..."

- المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 يوليو 1994[1] الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها[2].

- المرسوم التنفيذي رقم 2000- 200 المؤرخ في 26 يوليو2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها[3]، حيث نصت المادة الثالثة (03)منه على ما يلي: " تكلف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على الخصوص بما يلي:...إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما...".

- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002[4]، والتي تم التأكيد من خلالها أن: "مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية يتولى مهمة تحرير العقود وهو معين لهذا المنصب عن طريق مرسوم، مؤهل لإعداد الوثائق المعنية بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأملاك الوقفية على المستوى المحلي".

ويتم الأخذ بعين الاعتبار لما سبق مفهوم العقد الرسمي كما هو معرف في المادة 324 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني[5].

فتجسيد صفة مؤجر الملك الوقفي في مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية طبق أيضا من الناحية العملية سواء تعلق الأمر بالمحلات الوقفية السكنية و التجارية أو الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994 يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها، جريدة رسمية عدد 48، صادر بتاريخ 27 جويلية 1994.

[2]- أنظر في ذلك نص المادة 30 من نفس المرسوم.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد47، صادرة بتاريخ 2 أوت 2000.

[4]- انظر في ذلك التعليمة الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراء تدوين الشهادة الرسمية بالملك الوقفية، **الملحق رقم 01**.

[5]- تنص المادة 324 من القانون رقم07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني على ما يلي:"العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه" .

1- مؤجر المحلات الوقفية السكنية والتجارية.

بموجب نموذج من عقد إيجار مستخرج من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية[1] ثبت من خلاله أن الطرف الأول في عقد إيجار الملك الوقفي هو المؤجر والمتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية ممثلة من قبل مديرها، والذي تم من خلاله وقف محل تجاري متمثل في "دكان".

2- مؤجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

بموجب نموذج واقعي من عقد إيجار أرض فلاحية وقفية الكائنة بدائرة شلالة العذاورة بلدية تافراوت ولاية المدية مؤرخ في 28 مارس2011[2] ثبت من خلاله أن الطرف الأول في عقد إيجار أرض فلاحية وقفية هو المؤجر والمتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية، والذي هو موقع من طرف مديرها بتفويض من قبل وزير وزارة الشؤون الدينية.

كما هو مجسد كذلك من خلال نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني[3] الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفة المخصصة للفلاحة.

حيث انه ومن ناحية أخرى فإن المشرع الجزائري أعطى سلطة إيجار الملك الوقفي للناظر وحده، وهذا ما تجسد من خلال بعض النصوص القانونية منها المادة 33 من قانون الأوقاف رقم 91-10 التي تؤكد أنه يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف، وكذا تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها التي تسند رعاية التسيير المباشر للملك الوقفي إلى ناظر الوقف، فإذا أجر الموقوف عليه العين الموقوفة – دون توكيل من المتولي – اعتبر عقد الإيجار باطلا[4].

---

(1)- أنظر في ذلك **الملحق رقم 02**.

(2)- أنظر في ذلك **الملحق رقم 03**.

(3)- انظر في ذلك **الملحق رقم 04**.

(4)- نادية إبراهيمي: الوقف وعلاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون الجزائر، سنة 1996،صفحة 181 نقلا عن احمد علي الخطيب: الوقف والوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة الإسلامية، الطبعة الثانية مطبعة جامعة بغداد، سنة 1978، صفحة 176.

ومن خلال الاعتراف للوقف بالشخصية المعنوية حسب ما جاء في نص المادة 49 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم[1]، وكذا المادة الخامسة (05) من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم[2] يجعل منه مستقلا تمام الاستقلال عن الشخص الموقوف عليه، وهذا ما يضمن للوقف الاستقلال المالي والإداري من خلال تمتعه بذمة مالية مستقلة، وتمثيله من قبل ممثل قانوني يسمى ناظر الوقف يتصرف باسمه ويتولى إدارته[3].

بالتالي يملك حق إيجار الوقف ناظر الوقف، ويشترط ألا يكون قد نصب لعمل غير الإجارة تنتهي نظارته به، ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه، أي المستحق فيه، وإن كان له في هذه الحالة ريع الوقف، لا يملك إدارته فلا يملك إيجاره كما قد يأذن الناظر أو القاضي للمستحق في إجارة الوقف فيجوز إجارته، لا بصفتـه مستحـقا بل بصفته وكيلا من الناظر أو متوليا من القاضي[4].

أما في حالة ما إذا لم يكن الواقف قد شرط لغيره النظر وجب للمحكمة أن تعين من يصلح للنظر من ذرية الواقف وأقاربه، فإن لم يوجد من هؤلاء من يصلح لذلك كانت النظارة لوزارة الأوقاف، إلا إذا كان الواقف غير مسلم، والوقف على جهة دينية غير إسلامية فإن النظر يكون لمن تعينه المحكمة[5].

وقد قيد فقهاء الشريعة الإسلامية متولي الوقف بقيود في عملية الإيجار وغرضهم من ذلك هو أن التصرف في الوقف مقيد بالنظر إلى مصلحته ومصلحة المستحقين، وليست إرادة ناظر الوقف مطلقة لأنه لا يتصرف في ملكه الخاص وإنما يتصرف مقيدا بقيد النظر والمصلحة، و من هذه القيود نجد:

---

[1]- تنص الفقرة الخامسة من نص المادة 49 من القانون رقم 05-10 المعدل والمتمم للقانون المدني على ما يلي: " الأشخاص الاعتبارية هي:...- الوقف ...".

[2]- تنص المادة الخامسة من قانون الأوقاف رقم 91-10 على ما يلي: "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

[3]- شيخ نسيمة: أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري –الهبة، الوصية والوقف- دارهومة للطباعة والنشر، الجزائر،سنة 2012، صفحة 260.

[4]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ -الإيجار والعارية - المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت – لبنان، سنة 1963، صفحة 1409.

[5]- أحمد فراج حسين وجابر عبد الهادي سالم الشافعي: مرجع سابق، صفحة 353.

- ✓ ليس للمتولي أن يؤجر عينا من أعيان الوقف لنفسه، ولا لولده الصغير لأنه بهذا يكون مؤجرا ومستأجرا، والواحد لا يتولى طرفي العقد[1].
- ✓ لا يصح للمتولي أن يؤجر عينا من أعيان الوقف لمن لا يقبل شهادتهم له، وهم أصوله وفروعه وزوجته، وذلك إذا كانت الأجرة أكثر من أجرة المثل على مذهب الإمام أبي حنيفة.
- ✓ لا يؤجر الوقف لأجنبي بأقل من أجرة المثل ولو كان الناظر المؤجر هو المستحق الوحيد للأجرة كلها[2].
- ✓ إذا كانت التولية على الوقف لإثنين فليس لأحدهما الإنفراد برأيه في الإجارة دون الآخر.
- ✓ إذا عين للوقف متول ومشرف، فلا يستقل المتولي بالإجارة دون رأي المشرف.
- ✓ ليس للموقوف عليه إيجار الوقف ولا قبض بدل إيجاره[3].

ويستثني من هذه القيود حالة الضرورة، كما لو استحق على الوقف دين، أو إذا لم يوجد من يستأجر الوقف إلا بأقل من بدل إيجار المثل[4]، فأجرة المثل التي يعتد بها هي التي تتحقق في حالة وجود راغب في استئجار العين الموقوفة، وإذا لم يرغب إلا بالأقل كان هو بدل المثل.

ثانيا: مستأجر الملك الوقفي.

إن مستأجر الملك الوقفي يعتبر الطرف الثاني في عقد إيجار الأملاك الوقفية، فيجوز إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد معه الناظر أو وزارة الشؤون الدينية على مستوى الولاية مع مراعاة القيود التي سيأتي ذكرها من حيث الأجرة والمدة، وأن يستأجر الوقف مستحق فيه، وبذلك يكون المستحق مدينا للوقف بالأجرة ودائنا له بمقدار استحقاقه[5].

بالتالي فإنه ووفقا لما جاء به المشرع الجزائري من قوانين ونصوص تنظيمية يمكن لنا التمييز بين المستأجر فيما يخص المحلات الوقفية السكنية والتجارية، وبين مستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

---

(1)- محمد عبيد الكبيسي: أحكام الوقف في الشرعة الإسلامية، الجزء الثاني، مطبعة الإرشاد، بغداد، سنة 1977، صفحة 66.

(2)-محمد عبيد الكبيسي، المرجع نفسه، صفحة 68.

(3)- منذر عبد الكريم القضاة: مرجع سابق، صفحة 173.

(4)- زهدي يكن: أحكام الوقف، المكتبة المصرية، بيروت لبنان، بدون سنة، صفحة 155.

(5)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1413.

1- مستأجر المحلات الوقفية السكنية و التجارية.

إن المشرع الجزائري لم يتطرق أصلا لمن له أحقية استئجار الملك الوقفي سواء سكنيا أو تجاريا لا في قانون الأوقاف رقم 91-10 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها.

وعليه فإن لكل شخص طبيعي أو معنوي حق استئجار الأملاك الوقفية، طالما أنه يهدف إلى الانتفاع بالوقف باستغلال المال الموقوف على نحو يمكن من الحصول على منافعه وغلاته وفقا لطبيعة الشئ الموقوف وكذا وفقا لإرادة الواقف ومقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف[1]، كما تقتضيه المادة 45 من قانون الأوقاف رقم 91-10[2].

2- مستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

إن المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المتضمن شروط و كيفيات تأجير الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة تطرق ضمن مواده لمن له أحقية تأجير الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال التمييز بين كل من الأملاك الوقفية الفلاحية المعلومة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، وكذا الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من قبل الدولة وذلك فيما يلي:

أ- الأملاك الوقفية المعلومة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة.

إن عقد إيجار الأملاك الوقفية المعلومة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة تم منح من خلالها لكل شخص طبيعي الترشح لاستئجار الأراضي الفلاحية، وقد حدد في ذلك شروط متعلقة بالمستأجر بأن يكون ذا جنسية جزائرية، وأن يثبت صفة الفلاح وذلك من خلال تقديمه شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي[3].

كما أقر الاستفادة من استئجار هذه الأراضي لكل شخص معنوي بشرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، و يكون النشاط الذي يمارسه يندرج ضمن مجال الفلاحة [4].

---

[1]- شيخ نسيمة: مرجع سابق، صفحة 259.

[2]- تنص المادة 45 من قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على ما يلي: " تنمي الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كيفيات تحدد عن طريق التنظيم".

[3]- انظر في ذلك نص المادة07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

[4]- انظر في ذلك نص المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

ب- الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من قبل الدولة.

حيث عدد المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المتضمن شروط و كيفيات تأجير الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة الأشخاص المستفيدين من استئجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة[1] في أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي.

كما خص هذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية الحائزين على حق امتياز وذلك في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2].

الفرع الثاني: محل عقد إيجار الملك الوقفي.

إن المحل في عقد إيجار الملك الوقفي له طابعا مزدوجا فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، وبالنسبة للمستأجر الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه[3]، وعليه العين المؤجرة تتضمن أعيانا يقع عليها الإيجار(أولا)، أما الانتفاع بها يكون مقابل أجرة مستحقة (ثانيا).

أولا: الأعيان الموقوفة الواقع عليها الإيجار.

يجب أن يكون الإيجار واقعا منذ البداية على عين موقوفة، أما إذا كان واقعا على ملك ثم وقف هذا الملك أثناء الإيجار فلا تطبق عليه أحكام إيجار الملك الوقفي[4].

فمن خلال القوانين والنصوص التنظيمية الخاصة بالأملاك الوقفية فإن المشرع الجزائري بتطبيقه لأحكام الإيجار حاول التفرقة بين المحلات السكنية والتجارية والأراضي المخصصة للفلاحة، منه يمكن الفصل بين الأعيان الموقوفة الواقع عليها الإيجار كما يلي:

1- إيجار المحلات الوقفية السكنية و التجارية.

حيث أنه وتطبيقا لنص المادة 42 من قانون الأوقاف رقم91-10 التي نصت على ما يلي: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية "

فما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت بصفة الشمولية على الأملاك الوقفية فقد أجازت تأجير كل ملك وقفي سواءا كان ملكا وقفيا مبنيا سكنيا أو تجاريا، أرض وقفية

---

(1)- انظر في ذلك نص المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي.

(2)- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادرة بتاريخ 18 اوت 2010.

(3)- هلال شعوة: الوجيز في شرح عقود الإيجار في القانون المدني، جسور النشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2010، صفحة 62.

(4)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1432.

بياض، أو أرضا وقفية زراعية أو مشجرة[1]، وقد تم تجسيد ذلك من خلال نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك [2].

2- إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

فيما يخص الأراضي المخصصة للفلاحة فإن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المتضمن شروط و كيفيات تأجير الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة حدد مجال تطبيقه على الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم والتي تضمنت الأملاك التي لم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف أنها وقف ولا سيما كلا من:

- ✓ الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.
- ✓ الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.
- ✓ الأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة[3].

فيما يخص الأراضي المسترجعة هي الأراضي الموقوفة التي تعرضت إلى عدة انتهاكات من طرف الخواص والمؤسسات العمومية، وذلك بسبب الفراغ القانوني الموجود غداة الاستقلال[4].

كما تندرج في هذا الإطار الأملاك الوقفية المؤممة في إطار أحكام الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية و ذلك للأراضي التي هي بدون مستفيد حيث آلت للسلطة المكلفة بالأوقاف، وحسنا ما فعل المشرع الجزائري إذ بهذا الأسلوب قد ضمن استكمال عملية استرجاع الأملاك الوقفية، وهذا ما يتفق مع أبدية الأعيان الموقوفة[5].

---

[1]- راموول خالد:مرجع سابق،صفحة 126 و 127.

[2]- تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على ما يلي: "يؤجر الملك الوقفي، في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم91-10 المؤرخ في 27 ابريل1991 والمذكورة أعلاه، سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة...".

[3]- أنظر في ذلك نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

[4]- حمدي باشا عمر: عقود التبرعات-الهبة الوصية والوقف- دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2010، صفحة 96.

[5]- أعمر يحياوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2001، صفحة 37.

كما جسد ذلك من خلال التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20 مارس 2006 تحت رقم 06-01[1] التي أكدت على إمكانية استرجاع الأملاك الوقفية العقارية المدمجة في إطار صندوق الثورة الزراعية وتسوية وضعية المستفيدين المستغلين لها.

ثانيا: الأجرة المستحقة من إيجار الملك الوقفي.

حيث أنه وطبقا لنص المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم[2]، فإن عقد الإيجار يمكن للمستأجر الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ومنه فإن كل تأجير لأعيان موقوفة لا بد أن يكون بمقابل بدل إيجار يدفع من الطرف الثاني في عقد الإيجار هو المستأجر مقابل الانتفاع بالأملاك الوقفية.

ونرى أن الذي يملك حق قبض الأجرة قبضا مبرئا للذمة هو ناظر الوقف، فلا يجوز للمستأجر أن يعطي الأجرة لغيره، ولو كان هذا الغير هو المستحق في الوقف وقد انحصر فيه الاستحقاق، فالمستحق إنما يستحق ريع الوقف ولا يملك إدارته، وقبض للأجرة عمل من أعمال الإدارة فلا يملكه ولو أذن الناظر في قبض الأجرة[3].

حيث أن أجرة الملك الوقفي تختلف باختلاف أنواع الأملاك العقارية الموقوفة فيما إذا كانت محلات سكنية أو تجارية،أو أراضي وقفية مخصصة للفلاحة ونحلل ذلك فيما يلي:

1- بدل إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.

إنه وطبقا لمقتضيات نصوص المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، فإن السعر الأدنى للإيجار يحدد كما يلي[4]:

-كقاعدة عامة وطبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 تحدد مقدار أجرة المحلات السكنية والتجارية الموقوفة بإيجار المثل، ذلك بعد إجراء خبرة المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة مثل إدارة أملاك الدولة وباقي الجهات المختصة.

---

(1)- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 06-01، مؤرخة في 20 مارس2006، المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة، **الملحق رقم 05**.

(2)- تنص المادة 467 من القانون 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشئ مدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم... ".

(3)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1410 و1411.

(4)- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 127 و128.

فلا تصح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ويلزم المستأجر بإتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه، وهذا ما اتفق عليه جمهور الفقهاء إذ أكدوا على أن العين الموقوفة إذا رغب في إجارتها فإنها تؤجر بأجر المثل، و الحنفية يرون أن ناظر الوقف والواقف إذا علما بأجرة المثل وأجر الموقوف بأقل منه فإن ذلك يعد خيانة[1].

بالتالي إجارة الوقف تكون العبرة فيها تقرير أجرة المثل في الوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك، أما إذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجرة المثل وإلا فسخ العقد[2].

أما الأجرة في الشريعة الإسلامية تحدد رضائيا بين الناظر و المستأجر على ألا يؤجر السكن الموقوف بأقل من أجرة المثل ولا يجوز بالأقل المشتمل على غبن فاحش إلا انه لا يضر الغبن اليسير وهو ما لا يعتبر عيبا في نظر المتعاقدين عادة[3].

لكن فقهاء الشريعة الإسلامية إختلفوا فيما إذا كان متولي الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش إذا أجر الوقف بأقل من أجر المثل أولا يضمنه، إلا أن الرأي الراجح هو أن متولي الوقف يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمدا أو عالما به، وذلك إذا كان الناظر بغير أجر، إذ يعتبر تأجيره أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعمد أو عالم به تقصيرا جسيما يسأل عنه دائما[4].

-كاستثناء وطبقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 فإنه يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس 5/4 إيجار المثل إذا كان العقار المراد إيجاره مثقلا بدين، أو لم تسجل رغبه فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل عندها يرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك ويجدد عندها عقد الإيجار.

حيث أن المستأجر يقوم في نهاية كل شهر بدفع ثمن الإيجار المتفق عليه بين الطرفين لدى حساب الأوقاف المفتوح بإسم المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف للولاية.

---

(1)- منذر عبد الكريم القضاة: مرجع سابق، صفحة 175، نقلا عن الخصاف أبو بكر احمد بن عمرو الشيباني: أحكام الوقف الطبعة الأولى، مطبعة ديوان عموم الأوقاف المصرية، مصر، سنة 1904، صفحة 205.

(2)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، مرجع سابق، صفحة 1418.

(3)- محمد وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، دار الفكر العربي، دمشق، بدون سنة، صفحة 234.

(4)- نزيه نعيم شلالا: المرتكز في دعاوى الأوقاف، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2007، صفحة 151.

كما يحق للمؤجر مراجعة ثمن الإيجار، حسب ما ورد في نص المادة 03 من الشروط العامة الواردة في نموذج من عقد الإيجار لمديرية الشؤون الدينية لولاية المدية[1].

2- بدل إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

حيث طبقا لمقتضيات نصوص المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فإن السعر الأقصى للإيجار يحدد حسب نوع الملك الوقفي سواء كانت أملاك وقفية معلومة أو أملاك وقفية حوزة الدولة وإما أن تكون أملاك وقفية فلاحية مسترجعة من الدولة، ويتم شرح ذلك فيما يلي:

أ- الأملاك الفلاحية الوقفية المعلومة، والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة.

إن السلطة المكلفة بالأوقاف تحدد القيمة الدنيا بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية، وذلك بعد إجراء خبرة وبعد المعاينة واستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة[2]، وهذا ما ينطبق على بدل إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.

حيث أن بدل إيجار هذا يدفع في بداية كل شهر، وكل تأخير يتجاوز هذه المدة يعرض صاحبه- المستأجر- لغرامة مالية تقدر ب10% من قيمة الإيجار[3].

ب- الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

في هذه الحالة فإن بدل إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة عبارة عن إيجار سنوي الذي يساوي قيمة مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي يجب على كل مستأجر أن يدفعه للصندوق المركزي للأوقاف، عند إعداد العقد[4].

غير انه وطبقا لنص المادة 04 من نموذج عقد إيجار أرض فلاحية وقفية فإن الإيجار قابلا للزيادة تماشيا وأسعار السوق، ويتم بناءا على قرار وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتوجه في ذلك رسالة مضمنة للمستأجر، وفي حالة عدم قبول المستأجر يفسخ العقد بصفة تلقائية.

---

(1)- انظر في ذلك **الملحق رقم 02**.

(2)- أنظر في ذلك نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة السالف الذكر.

(3)- انظر في ذلك نص المادة 02 من **الملحق رقم 03**.

(4)- أنظر في ذلك نص المادتين 26 و27 من نفس المرسوم التنفيذي.

المطلب الثاني: طرق إبرام عقد إيجار الملك الوقفي ومدته.

بما أن الإيجار هو عقد يمكن من خلاله المؤجر المستأجر من الانتفاع بالشئ بطريقة معينة ولمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ونظرا لأهمية الإيجار بالنسبة للأملاك العقارية نظم المشرع الجزائري بعض أحكامه ضمن القانون المدني وقوانين خاصة تتماشى وطبيعة العقار المؤجر، أين أحاط المؤجر بالعديد من النصوص التي تكفل له الحماية ضد تعسف المستأجر وتمثلت في حقوق شكلت في حد ذاتها قيودا بالنسبة للمستأجر[1].

أما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في01 مارس1993 المتعلق بالنشاط العقاري فقد تضمن نصوصا خاصة بعقد الإيجار، بعدما كانت من قبل إرادة الأطراف في تحديد شروط العقد بما فيما طرق الإبرام أو المدة جد محدودة[2]، إذ أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم السالف الذكر قام بإلغاء تلك القيود وإعمال مبدأ سلطان الإرادة من جديد ، ورغم من يرى بأن ما جاء به المرسوم يخص عقود الإيجار المبرمة في إطار الترقية العقارية، فإن الواقع العملي أثبت تطبيقها على كافة عقود الإيجار، سواء تلك المبرمة في إطار الترقية أو غيرها.

وينطبق ذلك على عقود إيجار الأملاك العقارية الوقفية التي تتطلب طرقا خاصة لإبرامها (الفرع الأول)، وفقا لمدة محددة (الفرع الثاني) تختلف حسب طبيعة ونوع الملك الوقفي كما جاءت به نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

الفرع الأول: طرق إبرام عقد إيجار الملك الوقفي.

إن عقود الإيجار بمثابة القلب النابض المسيرة للوقف وتنميته، لأنه يوفر الإيرادات ومن خلاله ستزداد قدرة الهيئة على تقديم النفقات الاجتماعية أو إقامة المشاريع الكبرى[3].

إن إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية السكنية والتجارية يسري عليها تطبيق المواد 22، 23 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، أما فيما يخص الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تسري عليها المواد من 14 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار

---

[1]- بوستة إيمان: النظام القانوني للترقية العقارية- دراسة تحليلية- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، سنة 2011، صفحة 108.

[2]- فريدة محمدي: التوازن في العلاقات الإيجارية طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد 02، الجزائر، سنة 2000، صفحة 72 .

[3]- ليث عبد الأمير الصباغ: تنمية الوقف – دراسة تتناول نظام الوقف الإسلامي وطرق تنميته من النواحي القانونية والإقتصادية- منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت – لبنان- سنة2011، صفحة 76 .

الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ويتم ذلك إما عن طريق المزاد العلني (أولا)، أو عن طريق التراضي (ثانيا).

أولا: الإيجار بالمزاد العلني.

القاعدة العامة في إيجار الأملاك الوقفية طريقة المزايدة، وذلك حتى يعطي الحق لجميع الأفراد في استئجار مثل هذا النوع من الأملاك دون تفضيل طرف على آخر[1] غير أن إجراءات مباشرة المزاد العلني تختلف بين المحلات الوقفية السكنية والتجارية، وبين الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

1- المزايدة في إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.

تجري المزايدة تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية باعتباره القائم أو المسؤول الأول على إدارة وتسيير العين الموقوفة، ويشاركه في ذلك مجلس سبيل الخيرات، وذلك بعد الإعلان عن المزايدة في الصحف الوطنية أو الطرق الأخرى المتعارف عليها قانونا، وذلك قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائها، وينعقد الإيجار على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية ويتضمن التعيين الدقيق للعين الموقوفة وهذا حسب ما ورد في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها[2].

حيث وكما تم ذكره سالفا يحدد السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل، وعن طريق الخبرة بعد معاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة.

كما يمكن أن يؤجر بأربعة أخماس إيجار المثل في الحالات التي وردت في نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالف الذكر[3]، ومن بين البيانات التي لا بد أن توضح في دفتر الشروط النموذجي الموقع ما بين الجهة المؤجرة والمستأجر، مدة الإيجار والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر[4].

---

[1]- راموال خالد: مرجع سابق، صفحة 127.

[2]- تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على ما يلي: "يجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوما من تاريخ إجرائه".

[3]- تنص المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي على ما يلي: "دون الإخلال بأحكام المادة 23 أعلاه يمكن تأجير الملك الوقفي، عند الضرورة، بأربعة أخماس إيجار المثل إذا كان مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل و يرجع إلى المثل متى توفرت الفرصة لذلك ويجدد عندها عقد الإيجار".

[4]- راموال خالد: مرجع سابق، صفحة 128.

2- المزايدة في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وفقا لما ورد في المرسوم التنفيذي70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تجري المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها، بعد الإعلان عن المزايدة في الصحف – إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل - أو بطرق الإعلان الأخرى عن طريق ملصقات قبل 20 يوما على الأقل قبل تاريخ إجرائها.

ولا يمكن البت في المزايدة إلا إذا تم تقديم بدل إيجار من المشاركين في المزاد يفوق القيمة الدنيا، ويرسو المزاد في الأخير على من قدم أعلى ثمن كبدل إيجار للملك الوقفي[1]، بعدها يقوم المستأجر بإمضاء عقد الإيجار مع مدير الشؤون الدينية والأوقاف ملتزما بكافة الضمانات حسب ما هو مدون في نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني[2].

وعند الإعلان عن المزاد العلني يجب أن يتضمن الإعلان ما يلي:

- ✓ التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها وحدودها ومراجع المسح، في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام، ونظام السقي المطبق، والثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإيجار.
- ✓ مكان إجراء المزاد.
- ✓ تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة، وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات[3].

فتأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار المرسوم 70/14 عن طريق المزاد العلني يتم بإحدى الطريقتين إما عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة.

أ- المزايدات الشفوية.

يعلن من خلالها الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض الذي لا يقل عن ألفين دينار جزائري (2.000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة

---

(1)- انظر في ذلك المواد من14 إلى18من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة السالف الذكر.

(2)- انظر في ذلك نموذج من عقد الإيجار، **الملحق رقم 04**.

(3)- انظر في ذلك نص المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، **الملحق رقم 06**.

خمسمائة ألف دينار جزائري(500.000 دج)، وبخمسة آلاف دينار جزائري (5.000 دج)عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار جزائري(500.000 دج)[1].

ب- التعهدات المختومة.

والتي يقدم فيها عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مسلمة من الإدارة، مع إثبات دفع الكفالة، كما يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية[2].

حيث أن الكفالة هي عبارة عن مبلغ يدفع من الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد يمثل ضمان مالي يقدر ب 10 % من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويدفع مبلغ الكفالة إلى حساب الأوقاف، ويخصم من ثمن المزايدة في حالة رسو المزاد على من دفعه.

ثانيا: الإيجار بالتراضي.

وهو إستثناء عن القاعدة العامة المتضمنة الإيجار عن طريق المزاد العلني، غير أن إجراءات اللجوء للتأجير بالتراضي تختلف ما بين المحلات الوقفية السكنية والتجارية وبين الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

1- التراضي في إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.

وتكون في حالات خاصة وهي الحالات التي يستعمل فيها الملك الوقفي كدور لنشر العلم، أو تشجيع البحث أو استعماله في سبيل الخيرات، وهذا التأجير يتطلب وجود ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية بعد استطلاع رأي بالموافقة من طرف لجنة الأوقاف[3] من أجل قفل الباب أمام أولائك الذين يريدون التلاعب بالأملاك الوقفية.

وعليه وتطبيقا للمادة 26 مكرر8 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف فإن إبرام عقود تأجير الأملاك الوقفية السكنية والتجارية يخضع لأحكام القانون المدني والقانون التجاري، وقد حدد المشرع نموذج عقد الإيجار من خلال المرسوم التنفيذي

---

[1]- انظر في ذلك نص المادة 03 الفقرة " أ " من نفس الملحق.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 03 الفقرة "ب" من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، **الملحق رقم 06**.

[3]- تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على ما يلي: "يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 9 أعلاه ".

رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994[1] المتضمن المصادقة على عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري[2] حيث نظم من خلاله التزامات الطرفين المتعاقدين وكذا مدة وبدل الإيجار، مع كافة الأعباء والضمانات[3].

2- التراضي في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

يتم اللجوء لطريقة التأجير للأراضي الفلاحية الوقفية بالتراضي في حالة ما إذا تم تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني وأثبتتا عدم الجدوى، وذلك بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف[4]، وتحدد قيمة الإيجار من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وفقا لمقتضيات السوق العقارية، ويفرغ الإيجار بالتراضي في عقد يرفق بدفتر الشروط.

الفرع الثاني: مدة إبرام عقد إيجار الملك الوقفي.

من الناحية الشرعية فقد قرر فقهاء الشريعة الإسلامية أن الواقف إذا كان متوليا لوقفه أن يؤجره للمدة التي يشاء في حالة حياته شأنه شأن المالك، كما أن للمتولي تأجير الوقف إلى أية مدة أراد إذا أتاح له الواقف ذلك، أما إذا قيده بمدة معينة التزم بها ولا يحق له تجاوزها إلا بإذن القاضي[5].

أما من الناحية القانونية فإن المشرع الجزائري وطبقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، وكذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[6]، أكدا على أنه يؤجر الملك الوقفي لمدة محددة، ولا يصح التأجير بدون تحديد المدة.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19مارس1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 19 مارس1994 والمتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 17، صادر بتاريخ 30 مارس 1994.

[2]- انظر في ذلك نموذج من عقد الإيجار وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-69، **الملحق رقم 07**.

[3]- بوستة إيمان: مرجع سابق، صفحة 26.

[4]- أنظر في ذلك المواد من20 إلى23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

[5]- زهدي يكن: مرجع سابق، صفحة 156.

[6]- تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالف الذكر على ما يلي: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة ..."، كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السالف الذكر على ما يلي: " تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة..."

فمدة الإيجار تتماشى مع طبيعة ونوع الملك الوقفي فمثلا إيجار أرض زراعية يختلف عن مدة إيجار دار معدة للسكن أو ممارسة التجارة، ويمكن تحديد المدة سواء كان الوقف محلا سكنيا أو تجاريا (أولا)، أو كان أرضا مخصصة للفلاحة(ثانيا).

<u>أولا</u>: مدة إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.

حيث وكما تم ذكره سلفا فإنه وجب تحديد مدة إجارة الوقف، ولا يصح للناظر تأجيره مع إطلاق مدة الإجارة، وهذا هو الراجح في المذهب الحنفي، ويصح لهذا أن يؤجر الناظر الوقف مدة معلومة كشهر أو سنة، في حدود المدة التي عينها الواقف، إلا إذا كان الناس لا يرغبون في الإجارة لهذه المدة فتجوز المخالفة بإذن القاضي[1].

فبخصوص المحلات الوقفية السكنية والتجارية فإن المشرع الجزائري ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 98-381 فإنه لم يحدد مدة إيجارها، غير انه أحالنا إلى تطبيق مقتضيات نصوص مواد القانون المدني والقانون التجاري فيما يخص مشتملات عقد الإيجار حسب نص المادة 26 مكرر 8 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وبالتالي نفرق بين مدة إيجار السكن الوقفي عن مدة إيجار المحل التجاري الوقفي كما يلي:

<u>1-</u> مدة إيجار المحل الوقفي السكني.

حددت مدة عقد إيجار المحلات السكنية بثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك تماشيا مع نص المادة 468 من القانون07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، والتي تؤكد على أنه لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة لا يجوز له أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث (03) سنوات ، إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات.

بالتالي فإنه إذا أجر الناظر الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات سواء كان ذلك بطريق مكشوف أو بطريق مستتر تحايلا على القانون، لم يقع العقد باطلا، ولكن تنقص مدته إلى ثلاث سنوات، ولما كان الناظر بعمله هذا تجاوز حدود سلطتـــه فإنه يمكن طلب عزله أو ضم ناظر إليه، ولا يجوز للمستحقين طلب إنقاص المدة لأنهم ليسوا طرفا في العقد[2].

أما من الناحية التطبيقية ومن خلال نموذج عقد الإيجار[3] المحرر من قبل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية فقد اعتمدت نفس مدة الإيجار وهي ثلاث سنوات.

---

[1]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد ومحمد احمد سراج: قانون العدل والإنصاف في القضاء على مشكلات الأوقاف، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الطبعة الأولى، مصر، سنة 2006، صفحة 418.

[2]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1427 و 1428.

[3]- انظر في ذلك **الملحق رقم 02**.

2- مدة إيجار المحل الوقفي التجاري.

من الناحية القانونية فإن مدة تأجير المحلات الوقفية التجارية لا يمكن أن تتجاوز تسع(09) سنوات وذلك ما يستشف من خلال نص المادة 175 من القانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري[1] التي تنص على أن: " يجب في حالة تجديد الإيجار وفيما عدا حصول اتفاق بين الطرفين أن **تكون مدة الإيجار الجديدة مساوية لمدة الإيجار الذي حل أجله دون أن تزيد عن تسع سنوات".**

فرغم أن هذه المادة تعالج مسألة تجديد إيجار المحلات التجارية إلا أن المشرع الجزائري من خلالها أكد على أن مدة الإيجار المنقضية تكون مساوية لمدة الإيجار الجديدة وهذه الأخيرة لا تتجاوز مدة تسع سنوات، بالتالي فإن مدة الإيجار المنقضية كذلك لا تتجاوز مدة تسع سنوات.

أما من الناحية التطبيقية ومن خلال نموذج عقد الإيجار المحرر من قبل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية[2] فقد أعتمد في إيجار المحلات التجارية على نفس مدة عقد إيجار المحلات السكنية وذلك لمدة ثلاث(03) سنوات قابلة للتجديد.

ثانيا: مدة إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

حيث وكما تم ذكره سابقا فإن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قسمها المشرع الجزائري وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، إلى الأملاك الوقفية المعلومة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة، وكذا الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة، وعليه فإن مدة الإيجار تحدد حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للملك الوقفي ونوعه، وذلك حسب ما ورد في نص المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70[3]، وكذا الفقرة الثانية من المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك وبالتالي مدة الإيجار تحدد كما يلي:

---

(1)- القانون رقم 05-02المؤرخ في06 فيفري 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 11، صادرة بتاريخ 09 فيفري 2005.

(2)- انظر في ذلك نموذج من دفتر الشروط الخاص بإيجار محل تجاري وقفي، **الملحق رقم 08**.

(3)- تنص الفقرة الثانية من نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على مايلي:"...تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الإستغلال الفلاحي".

1- الأملاك الوقفية المعلومة، والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة.

كقاعدة عامة من الناحية القانونية، بما أن المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لم يحدد مدة إيجار هذا النوع من الأراضي فإنه تطبق عليه القواعد العامة الواردة في الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، وهذا إحالة من نص المادة 26 مكرر8 من القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وبالتالي فإن مدة عقد إيجار هذا النوع من الأراضي الفلاحية يكون لمدة (03) ثلاث سنوات قابلة للتجديد مثلها مثل المحلات السكنية، وذلك تماشيا مع نص المادة 468 من القانون المدني.

أما استثناءا وإلى جانب الإيجار المؤقت الذي يتضمن إيجارا محدود المدة، توجد إيجارات طويلة المدة دائمية هدفها تعمير الأراضي بتأجيرها لمن يستطيعون ذلك[1]، بالتالي يمكن أن تبرم السلطة المكلفة بإعداد عقد إيجار لمدة طويلة تقدر بإثنتي عشرة سنة(12) فما فوق، وذلك حسب ما ورد في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 [2].

2- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.

يستفيد من إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزة على حق الانتفاع أو حق امتياز، وتحدد مدة الإيجار بأربعون(40) سنة قابلة للتجديد، وهذا ما جسدته نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70[3]، وتم تطبيقه من خلال نموذج من عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة والتي كانت بحوزة الدولة[4].

المبحث الثاني: آثار الإجارة العادية للملك الوقفي.

إن إستثمار الأملاك الوقفية عن طريق تأجيرها يخضع لعدة ضوابط شرعية يتعين مراعاتها في ذلك منها:

- الالتزام بحجة الواقف ما لم يحدث تغييرا يخرجها عن جدواها.
- تحقيق التوازن بين مصالح الأجيال الحاضرة والمقبلة من المستفيدين.

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1433.

[2]- تنص المادة 09 من نفس المرسوم 70/14 على ما يلي: "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار إثنتي عشرة (12) سنة فما فوق".

[3]- تنص المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي على ما يلي: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد...".

[4]- أنظر في ذلك **الملحق رقم 09**.

- سهولة تسيير الاستثمار عند الحاجة[1].

ومنه فإن مسألة إيجار الوقف فإن لم تعالج أحكامه في أي نص من النصوص الخاصة بالأوقاف، فإنه تسري على هذه المسألة أحكام عقد الإيجار بوجه عام، بعد ذلك أحكام الشريعة الإسلامية باعتبارها مصدرا من مصادر القانون[2] وهذا ما يطبق في حالة التصدي للآثار المترتبة على عقد الإيجار العادي للملك الوقفي.

حيث ونظرا لتعدد صور استثمار الأموال الوقفية تتعدد من جهة أخرى آثار عقد الإيجار و نتناول منها عموما تلك الالتزامات الواقعة على طرفي العقد(المطلب الأول) ومن جهة أخرى أسباب فسخ هذا العقد أو انتهائه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات طرفي عقد الإيجار.

بمجرد أن تكتمل أركان عقد الإيجار والمصادقة على شروطه يصبح المستأجر مدينا للملك الوقفي باعتبار أن هذا الأخير ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين وإنما يتمتع بالشخصية المعنوية، وبالتالي المستأجر ملزم باحترام إرادة الواقف والعمل على تنفيذها[3]، و من هنا تترتب التزامات على المؤجر(الفرع الأول)، و التزامات على الطرف الثاني في عقد إيجار الملك الوقفي وهو المستأجر(الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزامات مؤجر الملك الوقفي.

إن مؤجر الملك الوقفي يقع على عاتقه بوجه عام التزام أساسي هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا، وتتفرع عن هذا الالتزام التزامات تفصيلية من تسليم صيانة وضمان[4] وهذه الالتزامات يمكن أن تقسم إلى التزامات اتجاه العين المؤجرة (أولا) والتزامات اتجاه مستأجر العين المؤجرة(ثانيا).

<u>أولا</u>: التزامات المؤجر اتجاه العين المؤجرة.

- ✓ ضمان عدم التعرض وضمان العيوب الخفية للأعيان محل الإيجار.
- ✓ صيانة الملك الوقفي المؤجر، بمتابعة إعادة بنائه واستصلاح الأراضي الفلاحية الوقفية وزراعتها.

---

[1]- عبد العزيز قاسم محارب: الوقف الإسلامي– إقتصاد وإدارة وبناء حضارة– الدار الجامعية الجديدة، مصر، سنة 2011، صفحة 53.

[2]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1406

[3]- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 129.

[4]- عبد الرزاق السنهوري: المرجع نفسه، صفحة 1305.

- ✓ جرد الأملاك الوقفية المؤجرة وتوثيقها إداريا[1].

ثانيا: التزامات المؤجر اتجاه المستأجر.

- ✓ تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الإيجار مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد، وتحرره في نسختين تسلم نسخة منه للمستأجر.
- ✓ تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم المحل التجاري الوقفي وملحقاته المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد وتمكينه من الاستغلال بصورة ارتياحية[2].
- ✓ إثبات أن حالة العين المؤجرة الموقوفة تصلح للاستعمال المعد لها وقت إبرام العقد[3].
- ✓ الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة.
- ✓ إحترام بنود عقد الإيجار وكل تصرف من المؤجر مناف لمواده يعتبر لاغ[4].

الفرع الثاني: التزامات مستأجر الملك الوقفي.

إن التزامات الواقعة على عاتق المستأجر ضمن عقد إيجار الأملاك الوقفية تتماشى مع خصوصية محل الوقف فيمكن أن تكون التزامات متعلقة بالعين المؤجرة بالمحافظة عليها واستعمالها الاستعمال المألوف(أولا) كما يمكن أن نجد بوجه عام التزامات عامة اتجاه المؤجر(ثانيا).

أولا : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة.

في هذا الصدد نحاول تقسيم هذه الإلتزامات حسب طبيعة الملك الوقفي كما يلي:

1- التزامات متعلقة بالأملاك الوقفية السكنية والتجارية.

- ✓ شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد.
- ✓ تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد كافة الأخطار.
- ✓ عدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه.
- ✓ عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي سواء بالزيادة أو النقصان[5].

---

[1]- انظر في ذلك نص المواد 07، 08 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 09 لنموذج من دفتر الشروط الخاص بإيجار محل تجاري وقفي، **الملحق رقم 08**.

[3]- انظر في ذلك المادة 476 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

[4]- انظر في ذلك المادة 08 من نموذج عقد الإيجار، **الملحق رقم 02**.

[5]- انظر في ذلك نص المادة 07 من نموذج عقد الإيجار، **الملحق رقم 02**.

- ✓ احترام القوانين والآداب العامة في مجال النظافة والأمن وحسن الجوار، وفي حالة مخالفتها يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تعويض.
- ✓ تسديد تكاليف إيصال الكهرباء والماء والغاز و فاتورات استهلاكها وكذا إصلاح الآلات والمعدات الموجودة بالمحل التجاري.
- ✓ إجراء الإصلاحات الصغيرة الناتجة عن استغلال المحل الوقفي وبكل أعمال الترميم المترتبة عن خلل كان المستأجر سببا فيه[1].

2- التزامات متعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

- ✓ استغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة بشكل شخصي ومباشر.
- ✓ احترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة و احترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن.
- ✓ تحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها المستـــــأجر شخصيا أو احدثها شخص تحت مسؤوليته بالأرض الوقفية والتكفل بها.
- ✓ عدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- ✓ التكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها.
- ✓ التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها[2].
- ✓ عدم إيجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير.
- ✓ إخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار[3].

ثانيا: التزامات المستأجر اتجاه المؤجر.

- ✓ الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة والصريحة من المؤجر من اجل إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة.
- ✓ تقديم طلب للمؤجر لتجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته.

---

(1)- انظر في ذلك نص المواد 06،07، 08 و09 نموذج عقد إيجار أرض فلاحية وقفية،**الملحق رقم 03**.
(2)- أنظر في ذلك نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،**الملحق رقم 07**.
(3)- أنظر في ذلك نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

- ✓ دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه، لأن التأخر في دفع الإيجار يعد إخلالا جوهريا بالتزامه التعاقدي مما يعتبر معه العقد مفسوخا دون اتخاذ الإجراءات القانونية المتبعة في ذلك[1].
- ✓ إخلاء المحل التجاري الوقفي وتسليم مفاتيحه للمؤجر عند انتهاء الأجل المتفق عليه في العقد، دون إعذار ولا إخطار مسبق.
- ✓ يجب على المتعامل المتعاقد التصريح للمصلحة المتعاقدة بنوعية النشاط التجاري الذي يمارسه في المحل.
- ✓ دفع الأعباء الإيجارية المتفق عليها في العقد.
- ✓ الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة والصريحة من المؤجر من اجل نقل القاعدة التجارية للغير[2].

المطلب الثاني: انتهاء عقد إيجار الملك الوقفي.

إن قاعدة انتهاء العقد بوجه عام سواء بانتهاء المدة أو فسخه لعدم تنفيذه لا تنطبق إلا في العقود الملزمة لجانبين، فهذه وحدها تتحقق فيها حكمة القاعدة ويتوافر فيها الأساس القانوني الذي بنيت عليه، ذلك أن قاعدة انتهاء العقد وفسخه مبنية على العدالة[3]، فانتهاء عقد إيجار الملك الوقفي يكون إما بانتهاء مدة عقد الإيجار(الفرع الأول)، إما أن يكون انتهاء العقد عن طريق الفسخ ويتحقق في حالة عدم انتهاء المدة المقررة في عقد إيجار الملك الموقوف(الفرع الثاني)، وهو حق العاقد في طلب حل العقد ليتخلص بدوره من التزامه الذي أصبح بلا سبب متى تخلف الطرف الآخر في التنفيذ، فيترتب على الفسخ زوال العقد بأثر رجعي، والأساس القانوني للفسخ هو السبب في العقود الملزمة لجانبين[4] كما هو الحال في عقد إيجار الأملاك الوقفية.

الفرع الأول: انتهاء إيجار الملك الوقفي بانتهاء المدة.

ينتهي عقد إيجار الملك الوقفي بانتهاء مدته وفقا للأحكام العامة وأحكام الشريعة الإسلامية، فهي مستوحاة من جهة من مواد القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون

---

(1)- احمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي: موسوعة الأوقاف – تشريعات قضاء، إفتاء، فتاوى الأوقاف– الجزء الثالث، منشأة المعارف، الإسكندرية-مصر، سنة 2003، صفحة 470.

(2)- أنظر في ذلك نموذج لدفتر الشروط الخاص بإيجار محل تجاري وقفي، **الملحق رقم 08**.

(3)- عبد الرزاق السنهوري: الموجز في النظرية العامة للإلتزامات، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة، صفحة 208.

(4)- محمد حسنين: الوجيز في نظرية الإلتزام، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، سنة 1983 صفحة 123.

المدني، والتي تمثل انتهاء المدة حسب القواعد العامة (أولا)، ومن جهة أخرى حسب ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فهي تخص انتهاء مدة عقد إيجار الأملاك الوقفية حسب القواعد الخاصة (ثانيا).

أولا: إنتهاء المدة وفقا للقواعد العامة.

مما أقره الفقه الإسلامي فإن عقد إيجار الملك الوقفي ينتهي بانتهاء المدة المحددة فيه، لأن الثابت أن الإيجار ينتهي بانتهاء الغاية، إلا إذا وجد عذر يقتضي بقاء الإجارة بعد انتهاء مدتها، كزرع لم يبلغ حصاده، تبقى الأرض في يد المستأجر بأجر المثل إلى أن يحصد الزرع، إنه بهذا يدفع الضرر عن المستأجر من غير الإضرار بالوقف، ما دام يستحق أجر المثل[1].

حيث أنه ومن الناحية القانونية ووفقا لمقتضيات نص المادة 469 مكرر01 من القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني التي تنص على أنه: " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها...".

وعليه انتهاء عقد إيجار الأملاك الوقفية سواء محلات سكنية أو مخصصة للفلاحة يكون بإنتهاء مدة ثلاث(03) سنوات المقررة في نص المادة 468 من القانون المدني.

أما فيما يخص المحلات التجارية فإنه وفقا لما تضمنه الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري فإن بإنتهاء مدة تسع(09)سنوات ينتهي عقد إيجار الملك الوقفي التجاري.

ثانيا: إنتهاء المدة وفقا للقواعد الخاصة.

حيث انه وطبقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، فإن عقد إيجار الملك الوقفي ينتهي بانتهاء المدة، ويتم تحديد المدة حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه.

بالتالي فإن مدة انتهاء عقد إيجار المحلات السكنية والتجارية يكون بانتهاء مدة ثلاث (03) سنوات[2]، ويتم طلب تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته حسب ما أشارت إليه نفس المادة.

---

[1]- محمد عبيد الكبيسي: مرجع سابق، صفحة 116.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 02 من **الملحق رقم 02**، وكذا نص المادة 04 من **الملحق رقم 08**.

أما الأراضي الفلاحية وطبقا لنص المادة 06 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة فإن مدة الإيجار تحدد حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي، كذلك وطبقا لنص المادة 14 [1]من نموذج دفتر الشروط المتعلق بإيجار الأملاك الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني فإن الإيجار ينتهي بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده.

بالتالي فإن انتهاء مدة استغلال الأملاك الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها وكذا الأملاك الوقفية الفلاحية الأخرى التي هي في حوزة الدولة يكون بانتهاء مدة سنتين المشار إليها في نموذج عقد إيجار أرض فلاحية وقفية.

ويلتزم المستأجر في هذا الصدد بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار[2].

أما بخصوص الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فإن انتهاء عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدة إيجارها المحددة ب 40 سنة ما لم يتم تجديدها حسب ما ورد في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70[3]، فللمستأجر في هذه الحالة حق طلب تجديد الإيجار يقدمه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه.

أما الإيجارات الوقفية طويلة المدة المشار إليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14- 70 السالف الذكر فإن عقد إيجارها ينتهي بانتهاء مدة 12 سنة.

الفرع الثاني: انتهاء إيجار الملك الوقفي قبل انتهاء المدة.

ينتهي عقد إيجار الأملاك الوقفية في الأصل بانقضاء المدة، كما قد ينقضي بصفة استثنائية قبل انقضاء مدته لأسباب واردة في المرسومين التنفيذيين 98-381 و 14-70 ويكون ذلك إما عن طريق الفسخ القانوني(أولا)، وإما الفسخ بقوة القانون(ثانيا).

<u>أولا</u>: الفسخ القانوني لعقد إيجار الملك الوقفي.

إن المستقر عليه قانونا فإن الفسخ يتميز بأنه جوازي للدائن فلا بد أن يطلبه من المحكمة ولا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، إذ أن له الخيار بين طلب الفسخ وطلب التنفيذ العيني إن كان ممكنا أو التنفيذ بطريق التعويض، وكذلك فهو جوازي للقاضي

---

[1]- أنظر في ذلك نص المادة 14 من **الملحق رقم 06**.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 03 من **الملحق رقم 03**.

[3]- انظر في ذلك نص المادة 02 الفقرة 03 من نموذج دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للإنتفاع بها، **الملحق رقم 10**.

لأنها من المسائل التي تدخل في حدود سلطته التقديرية، وهو أيضا جوازي للمدين لأنه لا يستطيع أن يستوفي الفسخ إذا عرض أن ينفذ التزامه أو قام بتنفيذه فعلا قبل أن يقضي به القاضي، كما يمكن أن يتحقق الفسخ في حالة الاتفاق على وقوعه دون حاجة إلى إستصدار حكم به[1].

ومنه طبقا للقواعد العامة وفقا لنص المادة 119 و120 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، فإن عدم وفاء أحد المتعاقدين بإلتزاماته في العقود الملزمة لجانبين، يجيز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين، وبالتالي فإن الفسخ يمكن أن يكون بطلب من الطرف الأول في العقد وهو المؤجر، كما يمكن أن يكون بطلب من المستأجر.

1- الفسخ بطلب من المؤجر.

حيث أن الطرف الأول في عقد إيجار الملك الوقفي وهو المؤجر فقد منح له القانون حق طلب فسخ عقد الإيجار والذي تختلف أسبابه ودوافعه حسب اختلاف نوع الملك الوقفي كما يلي:

أ- فيما يخص المحلات الوقفية التجارية و السكنية [2].

- ✓ عدم دفع أقساط الإيجار لمدة ثلاثة أشهر على الترتيب، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.
- ✓ عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد[3].
- ✓ إهمال الملك الوقفي وعدم صيانته والمحافظة عليه محافظة الرجل العادي.
- ✓ تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافى والضمانات الخاصة بعقد الإيجار فيما يخص حالة عدم تسديد المستأجر لمبلغ الكفالة[*].

---

[1]- احمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي:مرجع سابق، صفحة 383.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 10 من نموذج عقد الإيجار، **الملحق رقم 02**.

[3]- وهذا ما جسدته كذلك نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور سلفا.

[*]- مبلغ كفالة يدفعه المستأجر مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة **"إيداع كفالة"** يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا على محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والإستلام، ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما ترتب من مصاريف وترميم وإصلاح الملك الوقفي عند المغادرة.

- ✓ كل استغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية، أو الإيجار من تحت اليد، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف[1].

ب- فيما يخص الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة.

يمكن أن يفسخ عقد إيجار الملك الوقفي بمبادرة من الإدارة المؤجرة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار أي المستأجر بنود وشروط دفتر الشروط في العقود المتضمنة إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بعدما تقوم للسلطة المكلفة بالأوقاف توجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء هذا الأجل تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة[2].

وبالتالي يحق للوزارة طلب فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية:

- ✓ تأخر المستأجر في دفع الإيجار شهرين متتاليين.
- ✓ تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء وعدم إحترام مواعيدها.
- ✓ عدم احترام شروط الأمن والنظافة والآداب العامة.
- ✓ في حالة ما إذا دعت المصلحة العامة لذلك[3].

2- الفسخ بطلب من المستأجر.

إن من الأسباب العامة لفسخ عقد إيجار حق الانتفاع بالملك الوقفي هو هلاك العين المؤجرة، ويكون له حكم الهلاك المادي في إيجار الأوقاف كما في أي إيجار آخر[4]، وهذا ما تضمنته نص المادة 121 من القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني[5]

فالفسخ يكون في حالة هلاك العين المؤجرة جزئيا فيحدث خلل في المنفعة، بحيث تصبح العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال الذي أعدت من اجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا، و لم يكن بفعل المستأجر، ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين

---

(1)- انظر في ذلك نص المادة 14 من نموذج عقد إيجار محل تجاري وقفي، **الملحق رقم 11**.
(2)- انظر في ذلك نص المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الخاص بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، **الملحق رقم 06**.
(3)- أنظر في ذلك نص المادة11 من نموذج عقد إيجار أرض فلاحية وقفية المؤرخ في28 مارس2001 **الملحق رقم 03**.
(4)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1043.
(5)- تنص المادة121 من القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني على ما يلي: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بحكم القانون".

المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد[1].

يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار و يشعر الإدارة الوصية برسالة تبلغ عن طريق المحضر القضائي، أو البريد المضمن و يقع عليه تسديد إيجار مدة انتظار الرد على ألا تتعدى هذه المدة الشهرين دون المطالبة بمبلغ الضمان[2].

فمبادرة المستأجر بفسخ عقد إيجار يخص المحلات الوقفية السكنية و التجارية يكون لأي سبب شخصي أوعائلي، ويتم إخطار المؤجر في أجل شهر(1)واحد قبل موعد الفسخ[3].

أما في حالة الانتفاع بالملك الوقفي المخصص للفلاحة يمكن للمستأجر طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية[4].

<u>ثانيا</u>: الفسخ بقوة القانون لعقد إيجار الملك الوقفي.

خص المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، فسخ عقد الإيجار بقوة القانون قبل انتهاء مدته في حالتين- حالة وفاة المؤجر - حالة وفاة المستأجر وذلك وفقا لنص المادتين 29 [5] و 30 [6] منه.

<u>1-</u> حالة وفاة المؤجر.

إذا توفي المؤجر وكان من الموقوف عليهم يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى انقضاء مدة العقد الأول، وينطبق ذلك على كافة أنواع الأملاك الوقفية سواء المحلات السكنية والتجارية أو الأراضي المخصصة للفلاحة وهذا ما أشارت إليه نص

---

[1]- عبد الرزاق بوضياف: مرجع سابق، صفحة 220.
[2]- انظر في ذلك نص المادة 15 من **الملحق رقم 11**.
[3]- انظر في ذلك نص المادة 11 من نموذج عقد الإيجار، **الملحق رقم 02**.
[4]- انظر في ذلك نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، **الملحق رقم 10**.
[5]- تنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على ما يلي: **"**يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه**"**.
[6]- تنص المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي على ما يلي: **"**إذا توفي المؤجر وكان من الموقوف عليهم، عليهم، يعاد تحرير العقد وجوبا للمستأجر الأصلي حتى إنقضاء مدة العقد الأول مع مراعاة مضمونه**"**.

المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالفة الذكر، وتم التأكيد عليه من خلال نماذج من عقود الإيجار[1].

حيث أن التجديد يكون مع مراعاة الشروط الأولى الموجودة في العقد ومضمونه غير انه في كل الأحوال يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية كل سنة من تاريخ سريان العقد أو عند تجديده ولا سيما قيمته ومدته[2].

2- حالة وفاة المستأجر.

لا يستمر العقد إلى غاية انتهاء مدته بل يفسخ بقوة القانون ويعاد تحرير عقد جديد وجوبا لصالح الورثة الشرعيين في حال وفاة المستأجر وذلك للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة في ذلك شروط العقد الأصلي ومضمونه، وهذا ما أشارت إليه نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالفة الذكر، وذلك دون اللجوء إلى القضاء وهذا فعلا ما جسدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 16 جانفي 2009 في الملف رقم 501542، مجلة قضائية عدد 02 سنة 2009 الذي أكد على أن: "القرار المطعون فيه جاء مخالفا للمادتين27 و29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكذلك فسخ الإيجار قانونا عند وفاة المستأجر وإعادة تحرير عقد جديد وجوبا لصالح الورثة إلا أنهم امتنعوا وهو ما لم يأخذ به القرار المطعون فيه بعين الاعتبار مما يعرضه للنقض".

بالتالي لا تفسخ الإجارة بموت الناظر ولا بعزله، وتفسخ بموت المستأجر، والسبب في ذلك انه لو بقي العقد بعد موت أحدهما تصير المنفعة المملوكة به أو الأجرة المملوكة لغير العاقد مستحقة بالعقد لأنه ينتقل بالموت إلى الوارث وذلك لا يجوز، و لكن محل فسخ الإجارة بموت احد المتعاقدين إذا عقدها لنفسه، فإن عقدها لغيره لم تفسخ لانعدام السبب المذكور[3].

وينبني على ذلك أنه إذا مات ناظر الوقف أثناء مدة الإجارة فلا يفسخ العقد لأنه ليس عاقدا لنفسه بل للموقوف عليهم، و تفسخ بموت المستأجر لأن العقد وقع له والأجر لزم من ماله، و لو بقي العقد بعد موته لاستحقت الأجرة من مال غيره.

---

(1)- انظر في ذلك نص المادة 12 من **الملحق رقم 03**، والمادة 15 من **المحلق رقم 08**.
(2)- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 130.
(3)- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد ومحمد احمد سراج: مرجع سابق، صفحة 432.

خلاصة الفصل الأول.

نصل في نهاية هذا الفصل المتضمن الإجارة العادية لحق الانتفاع للملك الوقفي إلى معرفة الوضعية القانونية لعقد الإيجار للأعيان الموقوفة والأحكام التي تضبطه، وذلك سعيا من المشرع الجزائري للمحافظة على الأملاك الوقفية من جميع أنواع التجاوزات وكل أنواع الاستغلال والتصرفات المناقضة من جهة لإرادة المحبس ومن جهة أخرى إضرارا بالأملاك الوقفية، التي تعتبر ذات طابع مؤسساتي ما دام يتمتع بالشخصية المعنوية.

حيث انه ومن منطلق أن الأملاك الوقفية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم بسبب زوال حق ملكية الواقف وكذا اعتبار المستغل حقه في العين الموقوفة حق انتفاع وليس حق ملكية، وعلى هذا الأساس تم تناول إيجار حق الانتفاع للملك الوقفي من جهة تماشيا مع طبيعة الوقف، ومن جهة أخرى تحقيقا لإرادة الواقف المجسدة في حبس الأملاك العقارية ليجعل التمتع بها دائما على الفقراء وعلى أي وجه من وجوه البر والخير.

حيث ولكي يكون التصرف في الأعيان الموقوفة بالإيجار لا بد من توفر مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات وفقا لما ورد في القوانين والمراسيم التنفيذية الخاصة بالإيجار العادي لحق الانتفاع للملك الوقفي، وكذا تطبيق بعض القوانين الخاصة بالإيجار بصفة عامة، كما أكد على ذلك المشرع الجزائري خلال قانون الأوقاف، والتي تم على أساسها تطبيق ما تضمنه إيجار العقارات العادية على الأملاك الوقفية السكنية والتجارية، في حين أن الأراضي الوقفية الفلاحية نظمها المشرع الجزائري من خلال مرسوم تنفيذي مستحدث مؤخرا محدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والتي استنبطها المشرع الجزائري من خلال القانون المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وذلك بموجب عقود الامتياز وكان ذلك خير ما فعل على أساس أن الأراضي الفلاحية تحتل من جهة اكبر مساحة من العقارات الفضاء، ومن جهة أخرى لها أهمية اقتصادية و اجتماعية هامة.

فهذا النوع من العقود مجسد ميدانيا بصورة كبيرة جدا على كافة الأملاك العقارية الوقفية سواء التجارية والسكنية أو الأراضي الفلاحية، فمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية تطبق هذا النوع من العقود على كافة الأعيان الموقوفة لصالح الأشخاص الطبيعية أو المعنوية.

الفصل الثاني: الإجارة الخاصة للملك الوقفي.

إن للوقف دورا تنمويا مؤثرا، وذلك عندما تتهيأ له الأطر الملائمة، والاستثمار الأمثل وكذا الأساليب المتطورة في التعامل مع الوقف وغلته على ضوء أحكام الشريعة الإسلامية، وهذه الأبعاد تعتبر من أهم الدواعي التي تستلزم إحياء دور الوقف بوصفه رافدا مهما في المجالات العلمية و الاجتماعية وغيرها[1].

فلما كانت الصور التقليدية لاستثمار أموال الأوقاف قد تمثلت في إيجار الأراضي الزراعية والعقارات المبنية، فإن تطور إدارة الأموال الوقفية تطلبت التوسع في الصيغ الاستثمارية لتنمية الأوقاف، وذلك في إطار استعمال صيغ استثمارية متنوعة في إطار الضوابط الشرعية، وتوجد صور عديدة أجازتها المجامع الفقهية الإسلامية و التي تتعدد تبعا لمدة الاستثمار، فمنها قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل[2].

فاستثمار أموال الوقف هو تنميتها بما يحقق بقاء العين الموقوفة وبقاء نفعها، فيجب استثمار الأصول الوقفية سواء أكانت عقارات أم منقولات ما لم تكن موقوفة للانتفاع المباشر بأعيانها، ويعمل في ذلك الصدد بشرط الواقف إذا اشترط تنمية أصل الوقف وذلك بموافقة المستحقين، فيجوز استثمار المخصصات المتجمعة من الريع للصيانة والإعمار ولغيرها من الأغراض المشروعة الأخرى، ويجب عند الاستثمار مراعاة الضوابط التالية:

- ✓ تكون صيغ الاستثمار مشروعة وفي مجال مشروع.
- ✓ مراعاة تنوع مجالات الاستثمار لتقليل المخاطر.
- ✓ اختيار وسائل الاستثمار الأكثر أمانا.
- ✓ الإفصاح دوريا عن عمليات الإستثمار[3].

أما من الناحية القانونية، ونظرا للطبيعة الخاصة للأملاك الوقفية باعتبارها من الأملاك المصونة لا يجوز التعدي عليها والعبث بها، فلقد حدد المشرع الجزائري وفقا للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم طرقا خاصة لاستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية و ما هي إلا امتداد لسياسة الانفتاح الاقتصادي، و في هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 01-07 المؤرخ في

---

[1]- سليمان بن عبد الله أبا الخيل:الوقف في الشريعة الإسلامية حكمه وحكمته وأبعاده الدينية و الاجتماعية جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، سنة 2008، صفحة 65.

[2]- عبد العزيز قاسم محارب: مرجع سابق، صفحة 62.

[3]- احمد محمد عبد العظيم الجمل:مرجع سابق، صفحة 64 .

22 ماي2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف الذي فتح الباب على مصراعيه أمام عمليات استغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية، والتي ما هي في حقيقة الأمر إلا عقودا إيجاريه خاصة تتماشى وخصوصية الوقف.

حيث أن طرق إستثمار وتنمية الأملاك الوقفية عن طريق عقود الإيجار الخاصة عرفت عدة تطبيقات كلها تضمنت تطبيق للقاعدة " الضرورات تبيح المحضورات"، و ذلك كله أبيح على سبيل الضرورة لضمان عمارة الوقف الضرورية[1].

وبالتالي فإن القانون رقم 01-07 تضمن صيغا متنوعة لتثمير الملك الوقفي العقاري اختلفت باختلاف نوع الملك الوقفي فنجد عقودا خاصة بتثمير الأملاك الوقفية الفلاحية وكذا الأراضي الموقوفة العاطلة (المبحث الأول)، وعقودا أخرى خاصة بإيجار العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار وكذا القابلة للبناء (المبحث الثاني).

[1]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد احمد سراج: مرجع سابق، صفحة 542.

المبحث الأول: إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية و الأراضي العاطلة.

بتطرقنا لهاذين النوعين من العقود نقوم بتحليل المادتين 26 مكرر01 و 26 مكرر 02 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على اعتبار أن عقد إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية تطبق على الأراضي الزراعية أو المشجرة (المطلب الأول)، أما العقود الخاصة بالأراضي العاطلة تعنى بها الأراضي الفضاء وذلك بالبناء عليها إذا كانت صالحة لبناء أو بالغرس إذا كانت أرض فلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية.

لقد حدد المشرع الجزائري طريق استغلال و استثمار وتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية سواء الزراعية أو المشجرة لدافعين أساسيين وهما:

1- العدد الهائل من الأراضي الزراعية والمشجرة الموقوفة بهذه الصفة.

2- إن استغلال هذا النوع من الأراضي هو امتداد للأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي[1].

حيث وطبقا لنص المادة 26 مكرر1 من القانون رقم01-07 السالف الذكر قد تم تحديد طرق استغلال و استثمار و تنمية الأملاك الوقفية الفلاحية حسب نوع الملك الوقفي إما عن طريق إيجار الأراضي الوقفية الزراعية (الفرع الأول)، أو إيجار الأراضي الوقفية المشجرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إيجار الأراضي الوقفية الزراعية.

يجوز أن تعطى الأرض الزراعية مزارعة للمستأجر فعقد المزارعة يقع على أرض زراعية، سواء كانت أرضا عراء أو كانت مغروسة بالأشجار، وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الفلاحية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض كالنصف أو الثلث[2].

فإن كانت الأجرة ليست نسبة معينة من المحصول، بل مقدارا معينا منه كعشرة قناطير من القطن مثلا لم يكن العقد مزارعة، بل هو عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية، والأجرة فيه ليست نقودا، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقودا أو تكون أي تقدمة أخرى.

---

[1]- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 132.

[2]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1365.

فالزرع والغرس لهما فضل كبير ورد في كل من القرآن الكريم والسنة النبوية لقول الله تعالى: '**وَلَقَدْ عَلِمْتُمُ النَّشْأَةَ الْأُولَى فَلَوْلَا تَذَكَّرُونَ (62) أَفَرَأَيْتُمْ مَا تَحْرُثُونَ (63) أَأَنْتُمْ تَزْرَعُونَهُ أَمْ نَحْنُ الزَّارِعُونَ (64) لَوْ نَشَاءُ لَجَعَلْنَاهُ حُطَامًا فَظَلْتُمْ تَفَكَّهُونَ (65)**"[1].

وعن انس رض الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:" **ما من مسلم يغرس غرسا، أو يزرع زرعا فيأكل منه طير أو إنسان أو بهيمة، إلا كان له به صدقه**"[2].

فالتمويل في صيغة المزارعة يتمثل في خدمة أصل ثابت من طبيعة معينة هي الأرض الزراعية، فمالك الأرض الزراعية لديه الرغبة في زراعتها، عن طريق جهة أو شخص آخر يقوم بهذا العمل، فيعرض على من لديه القدرة والرغبة في ذلك، من ثم يتم توظيف وتشغيل كل من المال والعمل[3]، أي تتم العملية التمويلية والاستثمارية، والعائد من هذه العملية جزء شائع محدد نسبيا من الثمرة.

<u>أولا</u>: مفهوم عقد المزارعة.

إنه وطبقا لما ورد في نص المادة 26 مكرر11 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف التي تنص على ما يلي: " للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 8 أعلاه..."

وعليه يخول لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف حق إبرام عقد إيجار الملك الوقفي كما هو مجسد من خلال نموذج من عقد المزارعة[4]، أما الطرف الثاني فهو المزارع الذي يشترط فيه أهلية التعاقد طبقا للقواعد العامة، مع شرط احترام مهنة الزراعة باعتبار شخص المزارع محل اعتبار في هذا النوع من العقود، وأن يتولى زراعة الأرض المزارع المتعاقد بنفسه ولا يجوز له التنازل إلى غيره عن حقه في زراعتها[5].

فمن المقرر أن مستأجر الوقف له أن يغرس فيه إذا أذن له ناظر الوقف، فإذا غرس كان أولى بالإجارة ما دام يدفع أجرة المثل[6].

---

(1)- سورة الواقعة الآية من 63 إلى 65.

(2)- صحيح البخاري: شرح الإمام بن جعفر العسقلاني، تعليق الشيخ عبد العزيز السيروان، والشيخ بهيج غزاوي، الطبعة الثانية، دار إحياء العلوم، بيروت، سنة 1990، صفحة 190.

(3)- عبد العزيز قاسم محارب: مرجع سابق، صفحة 83.

(4)- انظر في ذلك نموذج من عقد المزارعة، **الملحق رقم 12**.

(5)- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 143.

(6)- محمد أبو زهرة: محاضرات في الوقف، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1972، صفحة 124.

فيجب أن تتضمن صيغة عقد المزارعة ما يدل على رضا طرفي المزارعة بها، ولا بد من بيان من سيكون عليه البذر رفعا للتنازع وإعلاما للمعقود عليه، كما أنه لا بد من تعيين مدة يتمكن فيها من المزارعة[1].

فهنا تقدم الجهة المالكة للأرض الزراعية غير المزروعة أرضا لجهة أخرى لتقوم باستثمارها عن طريق زراعتها متحملة ما يلزم من نفقات، على أن يتم إقتسام الناتج بينهما بنسبة يتفقان عليها.

و عليه من خلال مفهوم عقد المزارعة نحاول التطرق لعنصري التعريف والشروط

1- تعريف عقد المزارعة.

عرف المشرع الجزائري هذا العقد بنص الفقرة الثانية من المادة 26 مكرر1 من القانون رقم 01-07 بأنه: " إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد".

أما من الناحية الفقهية فقد اتفق الفقهاء على تعريف عقد المزارعة بأنه: " نوع من أنواع الشركات التي مضمونها الاشتراك في المال والجهد بغية الإسترباح على أن يتضمن هذا العقد شروطا"[2].

لكن هناك من يرى أن عقد المزارعة هو عقد إيجار وليس عقد شركة إذ هو عقد يلـزم المؤجـر أن يقدم أرضـا للمستأجر ينتفـع بزراعتها مقابل أجـرة يتقاضاها المؤجر منه ولكنه ليس بعقد إيجار عادي، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول، فالمؤجر يساهم في الربح والخسارة كما يساهم الشريك، لكن المزارعة تشبه الشركة أيضا في أنها عقد تكون شخصية المستأجر فيه محل إعتبار جوهري فتبطل للغلط في شخص المستأجر، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر، وتنتهي بموت المستأجر[3].

---

[1]- احمد محمد السعد ومحمد على العمري: الإتجاهات المعاصرة في تطوير الإستثمار الوقفي، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، سنة2000، صفحة 100.

[2]- عبد القادر بن عزوز: فقه إستثمار الوقف وتمويله في الإسلام - دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري – رسالة لنيل درجة الدكتوراه تخصص العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004، صفحة 142.

[3]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1366.

من الناحية الشرعية فقد تم تعريفه بأنه: "عقد على الزرع ببعض الخارج"، وإن كان قد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في مدى مشروعيته من عدمه، فعند أبي حنيفة لم يجز المزارعة و اعتبرها فاسدة، أما الإمام الشافعي لم يجيزها إلا للحاجة وحجتهم في ذلك أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى على المخابرة[*].

غير أن رأي جمهور الفقهاء أجازوا المزارعة، وقد عرفوه بأنه:" دفع الأرض إلى من يزرعها أو يعمل عليها، وتجوز المزارعة ببعض ما يخرج من الأرض"، وكتب عمر بن عبد العزيز في ذلك:" أعطوا الأرض على الربع، والثلث، والخمس، إلى العشر، ولا تدعوا الأرض خرابا "[1].

2- شروط عقد المزارعة.

حيث أن المشرع الجزائري لم يشر إلى شروط عقد المزارعة من خلال القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، ولكن للوقوف على شروط هذا العقد الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية التي يحال عليها في غير المنصوص عليه، وذلك تطبيقا لنص المادة 02 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ونص المادة 222 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

وعليه فإن فقهاء الشريعة الإسلامية حددوا لعقد المزارعة الشروط التالية [2]:

- ✓ صلاحية الأرض للزرع.
- ✓ أهلية العاقدين الذي يشترط فيهما الأهلية الكاملة.
- ✓ مدة متعارف عليها يعيش أحد المتعاقدين لمثلها غاليا، وأجاز بعضهم بدون ذكر المدة ويقع على مدة يحصل فيها زرع واحد وهذا هو الذي اعتمدوه.
- ✓ بيان من عليه البذر وبعضهم اكتفى عن ذلك بالعرف.
- ✓ بيان جنس البذر ولا يشترط بيان قدره لعلمه بإعلام الأرض.
- ✓ بيان نصيب كل من صاحب الأرض والمزارع.
- ✓ التخلية بين الأرض والعامل، بحيث يمكن للمزارع الانتفاع بالأرض.
- ✓ بيان الأرض المتعاقد عليها (مساحتها، حدودها...).
- ✓ أن تكون المنفعة مشروعة.
- ✓ مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.

---

[1]- عبد العزيز قاسم محارب:مرجع سابق، صفحة 82.

[2]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 433 و 434 .

ثانيا: آثار عقد المزارعة.

إذا كان المحصول الناتج من الأرض ملكا شائعا بين المؤجر والمزارع فإنه إذا هلك بخطأ أي منهما كان هذا مسؤولا عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته، أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة فإنه يهلك عليهما كل بمقدار حصته، ولا يرجع احد منهما على الآخر، وبالتالي المؤجر في المزارعة شريك في المحصول فيهلك عليه بمقدار حصته فيه ولو هلك بعد الحصاد[1].

فإضافة إلى هذه الآثار المترتبة على عقد المزارعة يمكن التطرق إلى آثار أخرى الأكثر شيوعا منها التزامات طرفي العقد كل من المؤجر والمستأجر، وكذا أسباب انتهائه.

1- التزامات طرفي عقد المزارعة.

حيث أنه وفقا لما ورد في نص المادة 26 مكرر1 في فقرتها الأولى من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وكذا نموذج من عقد المزارعة يمكن لنا أن نستنتج التزامات طرفي عقد المزارعة في كل من التزامات الطرف الأول وهو المؤجر للأرض الزراعية الوقفية والمتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وكذا التزامات الطرف الثاني في العقد وهو المستأجر للأرض الزراعية والذي سماه المشرع الجزائري بالمزارع كما يلي:

أ- التزامات المؤجر في عقد المزارعة[2].

- ✓ إبرام عقد المزارعة مع المستأجر.
- ✓ دفع الأرض ليزرعها المزارع ببذرها مقابل حصة من الزرع.
- ✓ يتحمل المؤجر التحسينات اللازمة للأرض الزراعية.
- ✓ دفع الضرائب، ودفع ما إستدانه لعمارة الوقف عند عدم وجود غلة في يده.
- ✓ القيام بمصالحه والاعتناء بأموره.
- ✓ إقالة المستأجر من عقد الإجارة، لكن بشرط أن يكون فيها خير للوقف.

ب- التزامات المستأجر في عقد المزارعة[3].

- ✓ استغلال الأرض وفقا لما هي مخصصة له وذلك بالزرع بما أنها أرض زراعية، دون تغيير للوجهة الفلاحية لها.

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1378.
[2]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 434.
[3]-أنظر في ذلك نموذج عقد المزارعة ، **الملحق رقم 12**

- ✓ احترام مدة عقد المزارعة حسب ما اتفق به مع المؤجر وفقا لما ورد في عقد المزارعة.
- ✓ إحترام بنود عقد المزارعة فيما يخص الحصة المتفق عليها بين الطرفين من المحصول كمقابل للاستغلال.
- ✓ عدم التصرف في الأرض الموقوفة بتصرف مخالف لمقتضيات الأملاك الموقوفة.

2- إنقضاء عقد المزارعة.

باعتبار المزارعة عقدا مؤقتا، ينتهي إذا انقضت المدة المحددة له، لكن قد يحدث وأن تنتهي المدة المقررة في العقد لكن المحصول لم ينضج بعد، وعليه لا بد من الإنتظار حتى ينضج المحصول وتقسم الغلة حسب النسبة المتفق عليها وقت إبرام العقد، ويلتزم المستأجر عند نهاية كل موسم بعد عملية الحصاد دفع حصة المؤجر في دواوين الحبوب التي يتبع لها عقار الوقف الفلاحي لتحصيل قيمتها المالية في الحساب البنكي[1].

ولكن كيف تتصرف السلطة المكلفة بالأوقاف في نسبة المحصول، مع العلم أن المشرع لم يوضح هذا؟

في الواقع العملي وحسب ما ورد في تعليمة وزير الشؤون الدينية والأوقاف رقم 96/37 المؤرخة في 05 جوان 1996[2] نجد أن مديرية الشؤون الدينية والأوقاف تقوم بعملية بيع الغلة بالمزاد عن طريق محضر قضائي، ثم تصب إيرادات هذه الأملاك في حساب الصندوق المركزي للأملاك الوقفية،.

أما إذا مات المزارع أثناء المدة انفسخ عقد المزارعة، ولكن لو كان الزرع لم يدرك تبقى المزارعة على شروطها لورثته، إلى أن يدرك الزرع، وإن أبى الناظر دفعا للضرر، وفي هذه الحالة لا يلزم الورثة أجر حصة ما شغله نصيبهم من الأرض لأن موضوع عقد المزارعة باق، وإن مات كل من الناظر والمزارع أثناء المدة فالحكم كما لو مات المزارع وحده[3].

---

[1]- انظر في ذلك نص المادة 03 من **الملحق رقم 12.**

[2]- تعليمة وزير الشؤون الدينية والأوقاف رقم 37 مؤرخة في 05 جوان 1996، المتعلقة بكيفية دفع إيجار الأوقاف.

[3]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 438.

كما قد ينتهي عقد المزارعة في بعض الأحيان بوجود أسباب طارئة تكون دافع إلى انتهاء العقد، وذلك كحاجة المؤجر إلى الأرض المؤجرة لزراعتها بنفسه، إما كون المستأجر أو المزارع لم يحسن زراعتها، وخوفا من تحويل طبيعتها الزراعية يطلب منه أنه بحاجة إلى زراعتها بنفسه، خاصة إذا كان المؤجر يحسن فن الزراعة، أو في حالة أخرى وهي عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بزراعة الأرض، هنا يكون المؤجر في حكم المخل بالتزاماته التعاقدية.

الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية المشجرة.

إن الاستثمار للأراضي الموقوفة الزراعية لها اهمية كبيرة، خصوصا من ناحية تأمين حاجات الموقوف عليهم، وأفراد المجتمع عموما من جهة، ولتنمية ريع الأوقاف من جهة ثانية.

فمن خلال تنمية الأوقاف بعقد المساقاة فجاءت فتاوى الفقهاء في هذا المضمون تساير اهتمامات الأمة ، على اعتبار أن هذا النوع يحقق المقصد من وقف هذه الأرض ويحقق المصالح المختلفة للوقف والموقوف عليهم[1].

ومما لا شك فيه أن الشريعة الإسلامية تقوم على رعاية مصالح الناس في المعاش وما هو معلوم أن حاجة الناس ومصلحتهم ومصلحة الأملاك الوقفية ذات الطابع التعبدي تستدعي تنظيم المساقاة، إذ الكثير من الناس قد لا تتيسر لهم أسباب و دواعي الملكية على الرغم من أنهم خبراء بخدمة الأرض وشؤون الزراعة و الاستثمار، فكانت المصلحة في تشريع عقد المساقاة[2].

أولا: مفهوم عقد المساقاة.

إن المساقاة مستثناة من أصول أربعة كل واحد منها يدل على المنع -الأول:الإجارة بالمجهول -الثاني:كراء الأرض بما يخرج منها-الثالث:بيع الثمرة قبل بدو صلاحها - الرابع:الغرر لأن العامل لا يدري أتسلم الثمرة أم لا وعلى تقدير سلامتها لا يدري كيف يكون مقدارها، والأصل فيها معاملة النبي صلى الله عليه وسلم أهل خيبر، ولداعية الضرورة إلى ذلك[3].

---

(1)- عبد القادر بن عزوز: مرجع سابق، صفحة 166.

(2)- نصر سلمان وسعاد سطحي: فقه المعاملات المالية وأدلته عند المالكية، المطبعة العربية، غرداية الجزائر، سنة 2002 ، صفحة 215.

(3)- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد احمد سراج: مرجع سابق، صفحة 441.

فعقد المساقاة يجمع بين صاحب الزرع أو الشجر، وبين غيره للقيام بخدمة وسقي الشجر أو النبات بجزء من غلته ولا يشترط النص فيه على التأقيت لأن العقد يقع حتى إثمار الشجر و إن وقت إدراك الثمر يكون معلوما غالبا[1].

وصور عقد المساقاة أن تقدم جهة الوقف الأرض المشجرة لجهة أخرى لتقوم باستثمارها عن طريق اعتنائها بالشجر والإشراف عليه وسقيه، على أن يقتسم الناتج بينهما بنسبة معينة يتفقان عليها، ولا ينبغي أن تساقي الأرض البيضاء الخالية من الزرع لأنه يحل لصاحبها كراؤها بالنقود وغيرها من الأثمان المعلومة[2].

و من خلال مفهوم عقد المساقاة سنتطرق لتعريف هذا العقد وكذا شروطه.

1- تعريف عقد المساقاة.

من الناحية القانونية عرف المشرع الجزائري هذا العقد بنص الفقرة الثانية من المادة 26 مكرر1 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على أنه:" إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره".

كما يعرف أنه: "معاقدة دفع الشجر والكروم إلى من يصلحها بجزء معلوم من ثمرها، والمراد بالشجر كل ما ينبت في الأرض ويبقى فيها سنة أو أكثر"[3].

فالمساقاة هي دفع الشجر والكرم إلى من يصلحه بجزء من الثمرة، ولا تصح إجارة أرض الوقف المغروسة بالأشجار ولا المزارعة إلا بدفع أشجار المساقاة للمزارع[4].

أما عند فقهاء الشريعة الإسلامية وخاصة عند الحنفية يعرف عقد المساقاة أنه:" معاقدة دفع الأشجار والكروم إلى من يقوم بإصلاحها على أن يكون له سهم معلوم من ثمرها"[5].

---

(1)- عبد العزيز قاسم محارب: مرجع سابق، صفحة 83.
(2)- أحمد محمد السعد و محمد علي العمري: مرجع سابق، صفحة 101.
(3)- محمد قدري باشا: مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، سنة 1891، صفحة 101.
(4)- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 443.
(5)- محمد أبو زهرة: مرجع سابق، صفحة 122.

2- شروط عقد المساقاة[1].

من الشروط الأساسية المتطلبة في عقد المساقاة ما يلي:

- ✓ أهلية المتعاقدين.
- ✓ أن يكون النخل والشجر معلوما عند إبرام العقد، فلا يمكن تصور مساقاة في شئ مجهول أو محتمل.
- ✓ جواز المساقاة في الأصل كأن يدفع رجل لآخر أرضا ليغرسها نخلا ويقوم بسقيه وإصلاحه إلى أن يثمر، على أن يدفع له الربع أو ما اتفق عليه.
- ✓ أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب كأن يكون الربع أو الخمس و أن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر.
- ✓ يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه، و ذلك من خلال القيام بكل ما يلزم لإصلاح الشجر تقيدا بما جرى به العرف.
- ✓ إذا كان على الأرض التي هي محل للمساقاة خراج أو ضريبة فهي على المالك دون العامل باعتبار أن كل من الخراج أو الضريبة مرتبطة بالأصل.

ثانيا: آثار عقد المساقاة.

من بين آثار عقد المساقاة المستوحاة من العلاقة بين الناظر وشخص معين، أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يساقي غيره، إلا إذا صرح له الناظر بذلك أو فوض الأمر إلى رأيه وينبني على ذلك أنه لو ساقى غيره بدون ما ذكر يكون المحصول كله للوقف فلا يستحق المساقي الثاني شيئا منه لعدم وجود عقد بينه وبين الناظر، ولا يأخذ المساقي الأول منه شيئا أيضا، لأنه لم يعلم الناظر، ولكن يأخذ المساقي الثاني أجر مثله من المساقي الأول[2].

بالإضافة لذلك هناك آثار يرتبها عقد المساقاة تدرج ضمن عنصري الالتزامات الواقعة على الطرفين وكذا أسباب الإنقضاء.

1- التزامات طرفي عقد المساقاة.

حيث انه ووفقا لما ورد في نص المادة 26 مكرر1 الفقرة الثانية من القانون رقم01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وكذا ما تم العمل به ضمن نموذج من عقد مساقاة، يمكن لنا أن نستنتج التزامات طرفي عقد المساقاة في كل من التزامات المؤجر

---

[1]- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 136و137.

[2]- محمد قدري باشا و علي جمعة محمد ومحمد احمد سراج: مرجع سابق، صفحة 445.

للأرض الوقفية المشجرة والمتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وكذا التزامات الطرف الثاني في العقد وهو المستأجر للأرض المشجرة كما يلي:

أ- التزامات المؤجر في عقد المساقاة.

- ✓ إبرام عقد المساقاة مع المستأجر.
- ✓ دفع الأرض المشجرة وملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط للمستغل مقابل جزء معين من ثمرها.
- ✓ دفع الضرائب، ودفع ما استدانه على الوقف[1].
- ✓ إقالة المستأجر من عقد الإجارة، لكن بشرط أن يكون فيها خير للوقف، سواء كان الناظر هو الذي باشر العقد أو باشره ناظر قبله.
- ✓ معاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر(المساقي) والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ومدى التزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها ومطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد.
- ✓ تمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد[2].

ب- التزامات المستأجر في عقد المساقاة.

- ✓ التصريح بإرادته ورغبته في استغلال الأشجار المغروسة في الأرض محل الوقف وذلك بموافقته على بنود عقد الإيجار.
- ✓ الالتزام باحترام مدة عقد المساقاة حسب ما اتفق عليه مع المؤجر.
- ✓ الالتزام ببنود عقد المساقاة فيما يخص الحصة المتفق عليها بين الطرفين من ثمار الشجر كمقابل للاستغلال.
- ✓ الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصانا إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- ✓ إجراء الإصلاحات الناتجة عن استغلاله الأرض الوقفية، مع تحمله لوحده مصاريف تهيئة الأرض وخدمتها وسقيها وتخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1379 .
[2]- أنظر في ذلك نص المادتين 10 و 12 من نموذج عقد المساقاة، **الملحق رقم 13**.

- ✓ إشعار المؤجر بتاريخ بداية الجني ليتسنى له تكليف لجنة المعاينة والتقييم[1].
- ✓ الحرص على نقل حصة المؤجر من المحاصيل إلى الأماكن المخصصة لذلك إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح باسم المؤجر، عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف.
- ✓ المحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أو غير ذلك، ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد.
- ✓ احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال استغلال الأراضي المشجرة، مع احترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة و الأمن، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة.
- ✓ يجب شغـل الأماكن طبـقا للغـرض المتفـق عليه فـي العقد ويمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة مـن المؤجر [2].

2- انقضاء عقد المساقاة.

بما أن عقد المساقاة يكون لمدة محددة لسنة أو لموسم فلاحي معين حسب ما يتفق عليه طرفي العقد يبدأ من تاريخ المزايدة، كما يكون قابلا للتجديد لموسمين فلاحيين أو ثلاثة حسب طبيعة الأرض، بالتالي فإن انتهاء عقد المساقاة كأصل ينتهي بانتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار.

كما ينتهي عقد المساقاة بوجود أسباب طارئة تكون الدافع إلى إنهاء أو فسخ العقد المبرم بين مؤجر الأرض المشجرة الموقوفة والمستأجر، فإذا حصل للمستأجر المساقي عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدء عملية استغلال الشجر، أو هرب قبل ذلك، فلرب الأرض حق الفسخ، غير أنه إذا هرب بعد البدء في عملية استغلال الشجر بالسقي أو توفي أثناء ذلك انفسخ العقد لأنه عاقد لنفسه وتتم المساقاة من طرف مستأجر آخر مقابل أجرة تخصم من نصيب المساقي الهارب أو المتوفي، أما إذا مات المساقي بعد السقي فلورثته أن ينوبوه في المساقاة وإن اتفق الطرفان على الفسخ فسخت المساقاة[3].

---

(1)- انظر في ذلك نص المادة 08 من نموذج عقد المساقاة، **الملحق رقم 13**.
(2)- انظر في ذلك نص المادة 09 من نموذج عقد المساقاة، **الملحق رقم 13**.
(3)- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 137.

أما حالة موت الناظر أثناء المدة فلا يفسخ عقد المساقاة، بل يستمر المساقي إلى انتهاء العقد لأن العقد لغيره فلا يفسخ بموته، وإن مات كل من الناظر و المساقي انفسخ العقد أيضا لموت المساقي، و لكن إذا كان على الشجر ثم لم يدرك فدفعا للضرر عن ورثة المساقي يبقى العقد إلى انتهاء إدراكه، و حينئذ يخيرون بين العمل أو الترك[1].

غير أن انتهاء مدة الاستثمار لأي سبب – كأصل أو استثناء- يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي اكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض.

في حالة انتهاء عقد المساقاة لظروف قاهرة وقررت المصلحة المتعاقدة استرجاع الأرض المستثمرة يجب على المتعامل المتعاقد(المستثمر) أن يضمن للمصلحة المتعاقدة حصتها من الحقوق الثابتة يوم الإنتهاء[2].

المطلب الثاني: إيجار الأملاك الوقفية العاطلة.

يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة[*]، الذي يعتبر تأجيرها جائز في حالة خاصة إذا تخربت دار الوقف وتعطل الانتفاع بها كلية، جاز إعطاؤها لشخص ليبني فيها ويقدر أجرة لذلك، يدفع في كل شهر أو سنة لجهة الوقف، فلا يكون للوقف ريع يعمر به، مع عدم وجود أحد يرغب في استئجارها مدة مستقبلية بأجرة معجلة، بالإضافة إلى عدم إمكانية استبداله.

فإستثمار الأملاك الوقفية العاطلة يعتبر من صيغ الاستثمار الذاتي للمؤسسة الوقفية من ناحية قانونية وفقهية، فهو من الحقوق العينية المترتبة على العقارات الوقفية وهو أحد عقود المعاوضات المالية الداخلة في باب الوقف من الفقه الإسلامي[3].

فقد اختلف الفقهاء في إيجار الأملاك العاطلة وانقسموا إلى ثلاثة مذاهب فذهب جمهور الفقهاء إلى انه جائز حتى لو اشترط الواقف منعه إذا توافرت شروطه، وذهب جماعة من الفقهاء منهم الحنابلة وجمهور الشافعية إلى انه جائز مطلقا، وألا يوجد سبيل أفضل من تأجير الأملاك الوقفية العاطلة، أما بعض الشافعية فقد أكدوا أنه غير جائز مطلقا.

---

[1]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد و محمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 449.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 12 و13من نموذج دفتر الشروط الخاص بإستثمار أرض مشجرة وقفية عن طريق المساقاة، **الملحق رقم 14**.

[3]- منذر عبد الكريم القضاة: مرجع سابق، صفحة 158.

الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر.

إن عقد الحكر أقدم ما عرف من الحقوق العينية، وهذا العقد قد يكون صريحا يجريه الناظر على الوقف بإذن المحكمة، وقد يكون بإذن ضمني كأن يؤجر الناظر قطعة من أعيان الوقف وبإذن المستأجر أن يقيم فيها ما يريد من الغراس أو البناء بحسب موقعها وما يتفق واستغلالها[1].

و الملاحظ أن صلاحية إبرام عقد الحكر أعطيت للسلطة المكلفة بالأوقاف عكس ما هو موجود في المذاهب الفقهية التي أعطت صلاحية إبرامه للقاضي ولإذن المحكمة[2].

فالحكر هو نوع من أنواع استغلال الأرض الموقوفة، ويكون بتأجيرها لغرض معين كالبناء أو الغراس فيها، فهو عبارة عن تمليك المحتكر حق البقاء والقرار في الأرض المحكرة له، مادام يظل ملتزما بدفع الأجرة، ولقد أجاز الفقهاء هذا العقد للضرورة التي تقتضيه، وهي المحافظة على الأرض الموقوفة من التعدي أو الاغتصاب مع مصلحة المحتكر في هذا الاستغلال[3].

ولصيغة استثمار الأراضي الوقفية العاطلة بعقد الحكر مزايا في أن الجهة المشرفة على إدارة الأوقاف تحصل على مبلغ من المحتكر يعادل قيمة الوقف نفسه، وهو الممنوع من أن يباع شرعا، مع أنها احتفظت برقبة الوقف، وفي نفس الوقت حصلت على سيولة تعادل بيعه، تسمح لها بإصلاح وترميم وعمارة الأوقاف[4].

فحق الحكر يختلف عن حق الانتفاع فهو دائما مالا عقاريا يرد على أرض موقوفة وهو لا ينتهي حتما بوفاة المحتكر عكس حق الانتفاع، زد أنه يكون أطول مدة من حق الانتفاع وحقوق هذا الأخير تكون أقل نطاقا من حقوق المحتكر.

فعقد الحكر يتسم بالمرونة من حيث ربطه بالتطور الزمني من حيث الحاجة إلى إقامة مشروع زراعي، وقد اشترط القانون عدم الإضرار بمصلحة الوقف انسجاما مع التكييف الفقهي الذي يقتضي تحري مصلحة المؤسسة الوقفية عند التصرف بأعيانه[5].

---

(1)- احمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي: مرجع سابق، صفحة 367.

(2)- إبراهيم محمد نعمة الله: الأراضي الوقفية في مدينة رملة بفلسطين في العهد العثماني(1281-1333هـ)، مأخوذ من موقع الانترنت www.2arab/info.com.

(3)- أحمد أمين حسان و فتحي عبد الهادي: المرجع نفسه، صفحة 368.

(4)- حططاش أحمد: النظام القانوني للوقف، بحث مقدم لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، السنة الجامعية 2004 – 2005، صفحة 118.

(5)- منذر عبد الكريم القضاة: مرجع سابق، صفحة 159.

وبالتالي سنتطرق من خلال مفهوم عقد الحكر لكل من تعريفه (أولا) وشروطه (ثانيا).

<u>أولا</u>: تعريف عقد الحكر.

من خلال نص المادة 26 مكرر02 من القانون رقم01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف فإن المشرع الجزائري عرف عقد الحكم على أنه: "عقد يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/ أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد".

كما عرف جمهور الفقهاء عقد الحكر بأنه:"عقد إيجار تمنح بموجبه الأرض الموقوفة العاطلة إلى شخص يسمى المحتكر مع الإذن له بالبناء عليها أو زراعتها"، أما في الاصطلاح الفقهي فهو:"عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مخصصة للبنـــــاء والغرس أو احدهما في يد المستأجر الذي يسمى محتكرا مقابل أجرة المثل"[1].

وبالتالي فإن متولي الوقف يقدم أرضه ليقوم ممول ببنائها، على أساس أن يكون البناء ملكا له والأرض ملك للوقف، ثم يؤجر الناظر العقار كله، ويقسم الأجرة بين مالك البناء بحسب استحقاق كل منهما من أن ما يبنيه المحتكر أو يغرسه لنفسه بإذن متولي الوقف في الأرض المحتكرة، فيصح بيعه للشريك وغير الشريك ووقفه، ويورث عنه.

حيث قال في هذا الصدد شيخ الإسلام إبن تيمية – رحمه الله –: "متى فرغت مدة الإجارة، و إنهدم البناء زال حكم الوقف، سواء كان مسجدا أو غير مسجد واخذوا أرضهم فإنتفعوا بها، وما دام البناء قائما فيها فعليه أجرة المثل"[2].

وعليه فإن عقد الحكر هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها أو بالغرس أو بأي غرض آخر، و ذلك مقابل أجرة معينة، فالحكر هو حق متفرع عن الملكية، حيث تكون رقبة الأرض المحتكرة لجهة الوقف أما الانتفاع للمحتكر[3].

---

[1]- زهدي يكن: الوقف في الشريعة والقانون، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، بيروت، سنة 1968 صفحة 101.

[2]- ابن تيمية أحمد بن عبد الحليم أبو العباس (شيخ الإسلام): فتاوى ابن تيمية، باب الوقف، مطابع العربية للنشر والتوزيع، المجلد الحادي والثلاثون، الطبعة الأولى، بيروت، سنة 1398 هجري، صفحة 359.

[3]- عبد المنعم فرج الصده: الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، بدون سنة، صفحة 1019.

فحق الحكر يعرف في بعض الدول بعقد "شد المسكة" وهو حق البقاء في أرض الوقف إذا كانت غير صالحة للزراعة فأصلحها، وقد يثبت حـــــــــق القرار بغير البناء أو الغراس، بأن تكون الأرض معطلة فيستأجرها ليصلحها للزراعة ويحرثها ويكسبها، فلا تنزع من يده ما دام يدفع ما عليها، ولا جناح على من تركها سنة أو سنتين لتغل الغلة المرغوب فيها فلا يقابل بالمنع والدفع لغيره ما لم يكن عاجزا[1].

ثانيا: شروط عقد الحكر.

من أجل الانعقاد الصحيح لعقد الحكر لا بد أن تتوفر فيه شروط وهي:

- ✓ شراء دفتر الشروط الذي يثبت بوصل شراء يقدم للراغب في إستئجار الوقف، مع التوقيع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.
- ✓ على العارض المشاركة بالتعهدات المختومة ويبرم العقد مع من يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية أو أعلى حصة.
- ✓ تصريح العارض عن نيته للمشاركة في المزايدة عن طريق تعهد ممضي من قبله و إلتزامه خلاله بالأحكام الواردة بدفتر الشروط[2].
- ✓ تقديم وصل إيداع كفالة المشاركة التي تساوي نسبة معينة من السعر الافتتاحي للايجار السنوي.
- ✓ أن تكون الأرض المحكرة أرضا موقوفة كلما اقتضت مصلحة الوقف.
- ✓ أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة تدعو إلى التحكير كأن تكون الأرض مخربة في حاجة لإصلاح وليس لها ريع يكفي لإصلاحها.
- ✓ لا بد من تحديد مدة وأجرة الحكر في العقد ذاته.
- ✓ يدفع المحتكر ما يقارب قيمة الأرض الموقوفة أثناء إبرام العقد[3].

الفرع الثاني: آثار عقد الحكر.

إن من آثار عقد الحكر انه يخول لصاحبه الانتفاع بالأرض الموقوفة مع بقاء رقبتها لجهة الوقف وقد قصر المشرع حق الحكر على الأراضي الموقوفة، بالتالي فهو ليس من الحقوق المرتبطة بشخصية صاحبها، لذلك يكون للمحتكر الحق في أن يتصرف في حقه

---

[1]- محمد أبو زهرة: مرجع سابق، صفحة 125.

[2]- أنظر في ذلك نموذج من التعهد الممضي من قبل المستأجر، **الملحق رقم 15**.

[3]- انظر في ذلك نص المادتين 02 و03 من نموذج دفتر شروط للإستثمار بالغرس لأرض وقفية عاطلة عن طرق عقد الحكر، **الملحق رقم 16**.

بجميع أنواع التصرف، فله أن يتنازل عنه للغير بمقابل أو بدون مقابل كما يجوز رهنه، وحق الحكر ينتقل بالميراث والوصية فهو لا ينقضي بوفاة المحتكر[1].

وليس للمحتكر أن يتملك ما يقيمه على الأرض من بناء أو غراس ملكا خالصا، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف رقم91-10[2] التي تؤكد على أن كل تغيير يحدث بناءا أو غرسا بالعين الموقوفة لا يؤثر في الوقف بل يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع التغيير الذي يحدث على العين الموقوفة.

بالإضافة إلى تلك الآثار فإن عقد الحكر كباقي العقود ينجر عنه اثرين منه ما هو متعلق بالتزامات طرفي العقد (أولا) ومنها ما يتعلق بأسباب انقضائه (ثانيا).

أولا: التزامات طرفي عقد الحكر.

إن الحكر يرتب على الملك الوقفي حقا للمحتكر يعتبر حقا عينيا، و يخول له هذا الحق الانتفاع بالأرض بجميع وجوه الانتفاع شرط أن تكون الأعمال التي يجريها في الملك الوقفي من شأنها أن تؤدي إلى تحسينها وله أن يقوم بالبناء فيها أو الغراس عليها وله أن يحدث فيها إصلاحات شرط ألا تنقص من قيمتها أو تؤثر عليها[3].

مقابل هذه الحقوق فإن عقد الحكر يرتب التزامات تقع على عاتق الطرف الأول في العقد وهو المؤجر(المحكر)، والتزامات على عاتق الطرف الثاني وهو المستأجر(المحتكر).

1- التزامات المؤجر المحكر.

- ✓ إبرام عقد الحكر مع المتعامل المتعاقد (المحتكر) الذي رسى عليه المزاد.
- ✓ تسليم الأرض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.
- ✓ تمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الأرض العاطلة الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد[4].

---

[1]- احمد أمين حسان و فتحي عبد الهادي: مرجع سابق، صفحة 398.

[2]- تنص المادة 25 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف على ما يلي: " كل تغيير يحدث بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير".

[3]- عبد العزيز الدوري: مستقبل الوقف في الوطن العربي -المستقبل العربي – مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، سنة 2001، صفحة 128.

[4]- انظر في ذلك نص المادة 09 من نموذج دفتر شروط للإستثمار بالغرس لأرض وقفية عاطلة عن طرق عقد الحكر، **الملحق رقم 16**.

كما يمكن أن نستنتج التزامات المؤجر من خلال نص المادة 26 مكرر2 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف والتي ندرجها فيما يلي:

- ✓ التصريح بأن الأرض الموقوفة أصبحت عاطلة.
- ✓ تحديد الجزء العاطل القابل للتأجير.
- ✓ التصريح بقيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام عقد الحكر.
- ✓ تحديد بدل الإيجار السنوي للأرض الموقوفة.
- ✓ توريث المحتكر لحق الانتفاع بالبناء أو الغرس خلال مدة العقد.

2- التزامات المستأجر المحتكر[1].

- ✓ التصريح بنيته في استغلال الأرض العاطلة بالبناء أو الغرس.
- ✓ دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض.
- ✓ دفع إيجار سنوي للسلطة المكلفة بالأوقاف، مقابل حقه في ملكية ما يحدثه على الأرض من بناء أو غرس.
- ✓ استصلاح الأرض باتخاذ الوسائل اللازمة لذلك مراعيا شروط العقد وطبيعة الأرض والغرض الذي أعدت لأجله.
- ✓ رد كل تعدي يصدر من الغير، مقابل منحه حق التصرف بنقل هذا الحق بالميراث أو بأي تصرف آخر.

ثانيا: انقضاء عقد الحكر.

إن القواعد القانونية التي تحكم مسائل الحكر سواء فيما يتعلـــق بإنشائه أو تنظيمه أو إنهائه قبل العمل بأحكام القانون المدني هي قواعد الشريعة الإسلامية، وقد جاء القانون رقم 01-07 مقننا لما تضمنته هذه القواعد من أحكام، سواء فيما يخص الإنشاء أو الإنهاء.

فإيجار الأراضي الموقوفة العاطلة يكون لمدة معينة كما أشار إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 26 مكرر02 السالفة الذكر، غير أنه لم يحدد المدة وترك ذلك للمتعاقدين حسب نوع الملك الوقفي العاطل، وهذا ما تم تجسيده من الناحية التطبيقية من خلال نموذج من دفتر الشروط الخاص بعقد الحكر المشار إليه سلفا، حيث حددت مدة

[1]- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 140.

إبرام عقد الحكر لمدة طويلة الأمد تقدر بثلاثة وثلاثون(33)سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسعة وتسعون (99) سنة ابتداء من تاريخ إمضاء العقد[1].

وعليه فإن إنتهاء عقد الحكر بصفة أصلية يكون بإنقضاء مدته المحددة بـ 33 سنة في حالة عدم تجديده.

غير أن إنهاء حق الحكر على الأعيان الموقوفة يمكن أن يكون لأي سبب من أسباب الانتهاء، وعليه يفسخ عقد التحكير، فعند انفساخ العقد وانتهائه يكون للمؤجر أن يطلب إما إزالة البناء أو الغراس، و تعود الأرض حرة إلى جهة الوقف فتصبح بذلك الملكية خالية له رقبة ومنفعة، وإما أن يطلب المستأجر استبقاء البناء أو الغرس مقابل دفع أقل قيمتها هذا ما لم يوجد اتفاق مخالف.

و بما أن عقد الحكر هو عقد إجارة فإن المستحكر يملك المنفعة بموجب العقد طوال المدة المتفق عليها، وإذا انتهت المدة انفسخ العقد وعادت المنفعة إلى المحكر – فهذا هو الأصل – إلا أن الفقهاء ذكروا أن بناء المستحكر إذا كان قائما بعد انتهاء المدة، فليس للمحكر إخراجه إذا رضي بدفع أجرة المثل[2].

فلترتيب العقد يشترط أن يصدر إشهاد من المحكمة، لكن انتهائه لا يشترط فيه أن يتم بإشهاد من المحكمة بل ينتهي هذا العقد بصفة أصلية بانقضاء مدته كما تم شرحه سلفا، إما بصفة استثنائية، وذلك لأسباب خاصة تتعلق بصفة الأرض، وإما لأسباب عامة فيخضع عقد الحكر فيها للقواعد العامة التي تخضع لها العقود عموما.

1- الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الحكر[3].

- ✓ موت المحتكر قبل أن يبني أو يغرس، إلا إذا طلب جميع الورثة بقاء الحكر.
- ✓ زوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة، إلا إذا كان زوال هذه الصفة بسبب انقضاء المدة المعينة له إذا كان محدد بزمن.
- ✓ صدور قرار إداري بإنهاء الحكر، وذلك في حالة وجود احتكار يضر بمصلحة الأعيان الموقوفة.
- ✓ في حالة ما إذا خرب البناء أو جف زرعه أو شجره.

---

[1]- انظر في ذلك نص المادة 04 من نموذج دفتر شروط للإستثمار بالغرس لأرض وقفية عاطلة عن طرق عقد الحكر، **الملحق رقم 16**.

[2]- منذر عبد الكريم القضاة: مرجع سابق، صفحة 160.

[3]- احمد أمين حسان و فتحي عبد الهادي: مرجع سابق، صفحة 374 وعبد المنعم فرج الصده: الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، صفحة 1033

2- الأسباب العامة لانتهاء عقد الحكر[1].

- ✓ إتحاد الذمة، في حالة ما إذا ملك المحكر حق الحكر أو ملك المحتكر حق الرقبة كأن يرث احدهما الآخر.
- ✓ هلاك الأرض بزوال صفة الوقف عن الأرض المحتكرة لانتهاء الوقف أو نزع ملكيتها بدخولها في مشروعات المنفعة العامة.
- ✓ عدم الاستعمال.
- ✓ إذا وقع من المحتكر إهمال جسيم في القيام بما يجب عليه نحو تعمير الوقف.

المبحث الثاني: إيجار الأراضي الموقوفة المعرضة للاندثار و القابلة للبناء.

مما يميز الوقف ويرشحه مصدرا للتنمية في المجالات المتنوعة أنه يتجاوز الأعمال الفردية ليشكل عملا جماعيا تتضافر فيه الجهود، وتتكاثف فيه الخبرات والإمكانات، ويفتح أبواب البر والخير والصدقات أمام الميسورين والقادرين من أبناء المجتمع لتتحقق الإيجابية في إنجاز المشروعات الاستثمارية[2].

فالغاية من السماح باستغلال الأعيان الموقوفة هو تحرير العقارات الموقوفة من القيود التي تقف في سبيل استغلالها والتصرف بها على أحسن وجه تماشيا مع التطور الاجتماعي و الحركة الاقتصادية في العالم والتي لا يمكن إنمائها في أي بلد إلا إذا تخلصت الأوقاف من هذه القيود، فمتى كانت قيمة العقارات الموقوفة كبيرة وريعها السنوي ضئيل تكون بحاجة إلى إنماء عن طريق استغلالها[3].

فقد أعتبر فقهاء الشريعة الإسلامية الوقف ذو طبيعة خاصة تختلف عن باقي الأموال العامة والخاصة بحيث وضعوا قيودا وشروطا لاستثمارها فيتعين على كل من له سلطة تسيير هذه الأموال مراعاتها ميدانيا في جميع المراحل التي يمر بها الوقف[4] ومن هذا المنطلق يتعين على إدارة الوقف الممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف مركزيا والناظر محليا البحث في هذا الضمان بقدر الإمكان.

---

(1)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1494.
(2)- سليمان بن عبد الله أبا الخيل: مرجع سابق، صفحة 64.
(3) - نزيه نعيم شلالا: مرجع سابق، صفحة 154.
(4)- عبد الرزاق بوضياف: مرجع سابق، صفحة 94.

من بين الشروط المحددة من فقهاء الشريعة الإسلامية لاستثمار الأملاك الوقفية[1]:

- ✓ الأخذ بالحذر والحيطة والبحث عن كل الضمانات الشرعية المتاحة.
- ✓ الاعتماد على الطرق الفنية والوسائل الحديثة ودراسة الجدوى ورعاية أهل الاختصاص والخبرة في من يعهد إليهم استثمار و تنمية واستغلال أموال الوقف.
- ✓ مراعاة فقه الأولويات وفقه مراتب المخاطر في الاستثمارات.
- ✓ التخطيط والمتابعة والرقابة الداخلية على الاستثمارات.

وبالتالي فإن استثمار الوقف يكون بمجموعة من عقود الإيجار التي تختلف من حيث مضمونها وكيفية إبرامها وشروطها باختلاف نوع العقارات الموقوفة سواء كانت عقارات وقفية مبنية معرضة للخراب والاندثار (المطلب الأول)، أو أراضي موقوفة قابلة للبناء(المطلب).

المطلب الأول: إيجار العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار.

إن من أهم ما يمكن أن يحققه الوقف في جانب التنمية أن الاستثمار الأمثل يؤدي إلى زيادة عناصر الإنتاج كما وكيفا، ويعود هذا الاستثمار بالفائدة على المستثمرين وعلى المجتمع، ويحقق دورا إيجابيا في التنمية الاقتصادية، وهذا جانب من الجوانب التي يمكن أن يقوم الوقف فيها بدور مهم في جميع المجالات[2].

وحفاظا على ديمومة الأملاك الوقفية بما يجعلها دائما تؤدي الغرض الذي وضعت من أجله، وهو التصدق بمنفعتها للفقراء والمحتاجين وفي إطار سياسة النهوض بقطاع السكن بكل أنواعه وتخفيفا للضغط على الفئة المحرومة منه، أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة، وذلك عن طريق عقد الترميم أو التعمير طبقا لما أقره في إطار القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، الذي سنحاول من خلاله التطرق لكل من مفهومه (الفرع الأول) وآثاره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد الترميم أو التعمير.

إن عقد الترميم أو التعمير يعتبر عقد إيجار يخضع للأحكام الخاصة بالإيجار العادي للأملاك الوقفية، إلا أنه يكون لمدة طويلة، وذلك لكي يمكن تسديد الدين الذي

---

[1]- أحمد بن محمد الخليل: سندات الاستثمار وحكمها في الفقه الإسلامي، مكتبة المعارف، الرياض، بدون سنة، صفحة 23.

[2]- سليمان بن عبد الله أبا الخيل: مرجع سابق، صفحة 64.

للمستأجر على جهة الوقف، وذلك بخصمه من مبلغ الإيجار مستقبلا[1]، فهو يعتبر صورة من صور إيجار الأعيان الموقوفة وهذا النوع معروف في الفقه الإسلامي بعقد حلول الانتفاع[2].

حيث أن عملية إعادة بناء وتصليح البنايات هي عملية لا تحتاج إلى رخص صريحة من السلطات المحلية بإعتبارها متعلقة ببناية موجودة من قبل[3].

غير أنه وتطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات، فإنها تحتاج إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية المختصة بمنحها أين موقع تواجد العقار، وذلك وفقا لما ورد في نصوص مقتضيات القانون رقم 90-29 [4]المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تطبق قواعدها على كافة الترميمات التي يجريها المستأجر على الأعيان الموقوفة.

فعقد الترميم أو التعمير يجد فيها المستأجر البناء قائما فعلا على الأرض ولكنه بناء في حاجة إلى الإصلاح فلا يهدمه ليعيده من جديد بل يصلحه فيدفع المستأجر للمؤجر مقابلين، المقابل الأول مبلغا منجزا من المال مساوي لقيمة الترميم أو التعمير، والمقابل الثاني أجرة سنوية للأرض هي أجرة المثل، التي يخصم منها قيمة الترميم أو التعمير في المستقبل وفقا لما ورد في نص المادة 26 مكرر7 من القانون رقم 01-07.

تتكفل بإبرام هذا العقد مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وفقا لما جاءت به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها[5]، وذلك لمدة

---

[1]- موسى سالمي: التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004، صفحة 132.

[2]- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1499.

[3]- رامول خالد: مرجع سابق، صفحة 146.

[4]- انظر في ذلك نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في01 ديسمبر1990المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر1990، المعدل والمتمم بالقانون04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، جريدة رسمية عدد 51، مؤرخة في 15 غشت 2004.

[5]- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملهاعلى ما يلي:"...تكلف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية على الخصوص بمايلي:...إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية و استثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما...".

معينة تحدد بالنظر للقيمة المالية لتكلفة الترميم، في حين تقدر تكلفة الترميم بعد الانتهاء من الأشغال نهائيا، وتشمل تكاليف الدراسة والمتابعة والانجاز[1].

حيث ومن خلال ذلك سنحـــــاول التطـــــرق لكل من تعريـــف عقد الترميـــم أو التعمير(أولا)، وكذا شروطه (ثانيا).

<u>أولا</u>: تعريف عقد الترميم أو التعمير.

حيث أن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 26 مكرر7 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، أشار لعقد الترميم أو التعمير، والذي يمكن من خلال نص المادة استخلاص تعريفه بأنه:"عقد يمكن من خلاله المستأجر أن يستغل ويستثمر وينمي العقارات الوقفية المبنية والمعرضة للخراب والاندثار وفي المقابل يدفع المستأجر ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا "[2].

كما يعرف عقد الترميم بأنه: "ما ينفقه المستأجر على عمارة الوقف حينما يؤول إلى الخراب ويحتاج للإصلاح و لا يتمكن متوليه من إجارته إجارة طويلة يأخذ منها معجلا ينفقه على تعميره، فنفقات الإصلاح تكون دينا على الوقف وهذا الدين يستوفى من أجرة الوقف بالتقسيط، كما يشترط أن تكون مدة القرار في العين المستأجرة محددة الأجل"[3].

حيث يتم الاستثمار عن طريق عقود الترميم بطريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية بعدما يتم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات والإعلانات في الصحف الوطنية، بعدما يقوم المتعامل بسحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة -مديرية الشؤون الدينية- بعد تسديد مبلغ محدد لقيمة دفتر الشروط لدى حساب المصلحة المتعاقدة مقابل وصل شراء، الذي يكون موقعا عليه من طرف العارض ومصادقا عليه، إرها يقوم المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد بدفع قيمة تكلفة الترميم على أن تخصم مستقبلا من قيمة الإيجار لهذا الملك الوقفي المرمم[4].

---

[1]- أنظر في ذلك نص المادتين 04 و05 من نموذج دفتر الشروط الخاص بإستثمار ملك وقفي خرب عن طريق عقد الترميم لأجل الاستغلال، **الملحق رقم 17**.

[2]- انظر في ذلك نص المادة 26 مكرر7 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف.

[3]- حسن عبد الله الأمين: إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب، الطبعة الأولى، جدة، سنة 1989، صفحة 135.

[4]- انظر في ذلك نص المادتين 02 و 03 من نفس **الملحق رقم 17**.

وعليه فإن عقد الترميم أو التعمير تكلف بإبرامه السلطة المكلفة بالأوقاف مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة الترميم أو التعمير، ويلتزم المؤجر بإيجار العين محل الترميم أو التعمير إلى المستأجر على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعند استهلاك مبلغ الترميم أو التعمير يعاد تحرير عقد إيجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها أو تنتهي العلاقة الإيجارية وتعود العين المؤجرة إلى المؤجر.

ثانيا: شروط عقد الترميم أو التعمير.

وفقا لما ورد في مقتضيات نص المادة 24 من قانون الأوقاف رقم 91-10[1]، فإن حالة الوقف المعرض للخراب و الاندثار تثبت بقرار من السلطة الوصية بعدما يتم تحرير محضر معاينة وخبرة عن حالة الملك الوقفي الذي سيخضع لعقد الترميم.

حيث أن تلك المعاينة وحسب ما ورد في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها[2] يقوم به وكيل الأوقاف الذي يقع الملك الوقفي على صعيد مقاطعته، و ذلك تحت إشراف ناظر الشؤون الدينيــة والأوقاف ، ويتم ذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة كإدارة أملاك الدولة أو جهات أخرى مختصة، وهذا وفقا لما جاءت به نص المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي.

فبيان النفقات التي تحتاجها عملية الترميم والتعمير يجعل هذا المبلغ هو مقدار الأجرة التي كان من الواجب على المستأجر تقديمها على مدة الإجارة[3].

حيث وبالإضافة إلى هذه الشروط لابد من توفر شروط أخرى ندرجها فيما يلي:

- ✓ وجود عقار مبني معرض للخراب يجب إصلاحه و ترميمه.
- ✓ انعدام إمكانية إيجار الملك الوقفي إيجارا عاديا.
- ✓ عدم وجود مال خاص بالوقف يؤمن به عمارة الوقف[4].

---

[1]- تنص المادة 24 من القانون رقم91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على ما يلي: "...حالة تعرضه للضياع والاندثار... تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة."

[2]- تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك على ما يلي: " يراقب وكيل الأوقاف على صعيد مقاطعته تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، موقع الملك الوقفي و يتابع أعمال نظارة الأملاك الوقفية ويراقبها...".

[3]- عبد القادر بن عزوز: مرجع سابق، صفحة 189.

[4] ـ انظر في ذلك **الملحق رقم 17**.

الفرع الثاني: آثار عقد الترميم أو التعمير.

إن عقد الترميم أو التعمير تسري عليه أحكام إيجار الوقف فهو يقع على عين في حاجة إلى الإصلاح، وينفق المستأجر على إصلاحها، ويسترد عند انتهاء العقد أقل القيمتين، قيمة ما عاد على الوقف من منفعة بسبب الإصلاح، وقيمة ما أنفقه المستأجر، وذلك طبقا لقواعد الإثراء بلا سبب[1]، إضافة لهذه الآثار المباشرة يكون لهذا العقد آثار أخرى منها ما هو متعلق بالالتزامات الواقعة على طرفيه (أولا)، وكذا أسباب انتهائه (ثانيا).

أولا: التزامات طرفي عقد الترميم أو التعمير.

إن عقد الترميم أو التعمير لا يترتب عليه إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة الوقف ولا تتغير أجرته تبعا لتغير أجرة المثل، و ليس للمستأجر أي حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء، بل كل ذلك ملك للوقف[2].

حيث انه ووفقا لما ورد في نص المادة 26 مكرر7 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وكذا نموذج دفتر الشروط الخاص بإيجار الملك الوقفي عن طريق عقد الترميم فإنه يمكن لنا أن نستنتج التزامات طرفي عقد الترميم أو التعمير والمتمثلة في التزامات الطرف الأول وهو المؤجر للملك الوقفي والمجسدة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وكذا التزامات الطرف الثاني في العقد وهو المستأجر للعقار المبني المعرض للاندثار والخراب.

1- التزامات المؤجر في عقد الترميم أو التعمير[3].

- ✓ إبرام عقد الترميم أو التعمير للعقارات الوقفية المعرضة للاندثار والخراب مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.
- ✓ إثبات أن العقــارات الوقفية المبنية معرضة للاندثار والخراب تستوجب الترميم أو التعمير.
- ✓ تقدير قيمة الترميم أو التعمير للأعيان الموقوفة المخربة.

---

(1)- عبد الرزاق السنهوري:الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، الصفحة 1502.

(2)- فؤاد عبد الله العمر: استثمار الأموال الموقوفة – الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية- الأمانة العامة للأوقاف، الطبعة الأولى، الكويت، سنة 2007، صفحة 77.

(3)- انظر في ذلك نص المادة 10 من نموذج دفتر الشروط الخاص باستثمار ملك وقفي خرب عن طريق عقد الترميم لأجل الاستغلال، **الملحق رقم 17**.

- ✓ تمكين المصلحة المتعاقدة المتعامل المتعاقد من استغلال الملك الوقفي المرمم بعد الانتهاء كلية من الأشغال وتمام عملية التسليم دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.
- ✓ تحديد مبلغ إيجار الملك الوقفي المخرب ضمن عقد الترميم أو التعمير.
- ✓ ممارسة الرقابة على الوقف، في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط، ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر.
- ✓ تعويض المستأجر بالنفقات التي صرفها لإصلاح العين الموقوفة في حالة الفسخ.

2- التزامات المستأجر في عقد الترميم.

- ✓ التصريح بنيته وإرادته في إبرام عقد الترميم أو التعمير.
- ✓ دفع قيمة الترميم والتعمير أو ما يقاربه للناظر الذي يتولى إصلاح العين الموقوفة التي يشترط فيها أن تكون خرابا أو آيلة للاندثار وتعيين قيمة ما يقدمه تكون حسب درجة تخرب واندثار العقار الموقوف[1].
- ✓ دفع الأجرة وهو التزام منطقي باعتبار نوع العقد هو عقد إيجار على أن يخصم منه قيمة الترميم والتعمير الذي قدمه المستأجر.
- ✓ عدم التنازل عن الملك الوقفي المرمم وعدم توريثه إلا أنه يكون لورثته المطالبة بتسديد الديون التي على الوقف لمورثهم، ويجدد العقد وجوبا لصالحهم إلى اكتمال استهلاك قيمة الترميم أو قياسا على الإيجار العادي[2].
- ✓ الامتناع على إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بالموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .
- ✓ يتعهد المتعامل المتعاقد بتمويل المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال.
- ✓ يجب الحفاظ على النمط المعماري وخصوصيات البناية إذا كان العقار الوقفي ذو طابع أثري[3].

---

[1]- زهدي يكن: مرجع سابق، صفحة 169.
[2]- موسى سالمي: مرجع سابق، صفحة 27.
[3]- انظر في ذلك نص المادة 08 من نموذج دفتر الشروط الخاص باستثمار ملك وقفي خرب عن طريق عقد الترميم لأجل الاستغلال، **الملحق رقم 17.**

- ✓ يعرب العارض عن نيته للمشاركة في عملية المزايدة عن طريق تعهد ممضي من قبله ويلتزم من خلاله بالأحكام الواردة في دفتر الشروط[1].

ثانيا: انقضاء عقد الترميم أو التعمير.

حيث أن هذا النوع من العقود لا يحتاج فيه لإذن القاضي لأنه من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، فالعين الموقوفة فيه والمؤجرة تحتاج إلى إصلاح والمدة فيه غير معينة ومن ثم يجوز إنهاءه بطريقة عادية بانتهاء مدة استهلاك قيمة الإصلاح، أو بطريقة استثنائية في حالة عدم استهلاك قيمة الإصلاح يتم تنبيه احد الطرفين على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية، وإذا نبه الوقف على المستأجر بالإخلاء فانتهى الإيجار وجب على ناظر الوقف أن يعوض المستأجر عن النفقات التي صرفها في إصلاح العين الموقوفة بموجب قواعد الإثراء بلا سبب، كما ينتهي العقد وفقا للقواعد العامة لانتهاء العقود كهلاك العين والفسخ[2].

وفي حالة إنتهاء مدة العقد لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد(مستثمر) أن يترك الملك الوقفي المرمم في الحالة التي تكون عليها بجميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض، غير أنه في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يكون للورثة أو لذوي الحقوق أو موكليهم إشعار المصلحة المتعاقدة خلال تسعين يوما الموالية للوفاة برغبتهم في مواصلة استغلال الملك الوقفي المرمم أو فسخ العقد شرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في دفتر الشروط[3].

المطلب الثاني: إيجار الأراضي الموقوفة القابلة للبناء.

حيث انه ووفقا لما ورد في القانون رقم 90-29[4] المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر فإنه لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التالية:

- ✓ التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- ✓ التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية.
- ✓ التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

---

(1)- أنظر في ذلك نموذج من التعهد الممضي من قبل المستأجر، **الملحق رقم 15**.
(2)- عبد الرزاق السنهوري: الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، صفحة 1500.
(3)- انظر في ذلك نص المادتين 13 و 14، **الملحق رقم 17**.
(4)- أنظر في ذلك نص المادة 04 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

وبالتالي يدخل في مصاف الأراضي الموقوفة القابلة للبناء كل قطعة أرضية مخصصة للبناء في آجال معينة بواسطة أدوات التهئية والتعمير، والتي وفقا لقانون الأوقاف تستغل وتستثمر بواسطة ما سماه المشرع الجزائري بعقد المرصد، الذي سنتطرق لمضمونه من خلال توضيح مفهومه (الفرع الأول)، والآثار التي تنجر عنه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد المرصد.

إن عقد المرصد هو من عقود الإيجار الطويلة التي تقع على الوقف، وهو دين ثابت لمستأجر العقار الوقفي المأذون له من قبل المتولي بالإنفاق على العمارة الضرورية [1].

فهذا العقد لا يسمح فيه لصالح المرصد أن يبيع العمارة التي عمرها للوقف ولا الدين المطلوب له، وإنما له مطالبة ناظر الوقف بدفعه من غلة الوقف إن لم يرد اقتطاعه من أصل الأجرة مستقبلا، فيكون صاحب المرصد أولى بالانتفاع بالوقف على الوجه المتقدم حتى يستوفي دينه إما من الوقف أو من مستأجر آخر يحل محله ويعطيه دينه بإذن الناظر، وبذلك يصير المستأجر الثاني هو الدائن للوقف[2].

حيث أن المشرع الجزائري جاء بذكر عقد المرصد على سبيل المثال كطريقة من طرق استثمار أموال الوقف وترك باقي الإجراءات إلى القواعد العامة في إبرام العقود.

ومدلول المرصد قواعد الفقه الإسلامي الذي يعد المرجع لقانون الوقف والمصدر التفسيري للقانون الجزائري فيما يتعلق بالأوقاف[3].

حيث انه وفقا لنموذج عقد إيجار عن طريق عقد المرصد[4] يتم الاستثمار عن طريق هذه العقود بطريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية، بعدما يتم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات والإعلانات في الصحف الوطنية، يقوم المتعامل بسحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة وذلك بعد تسديد مبلغ محدد لقيمة دفتر الشروط لدى حساب المصلحة المتعاقدة مقابل وصل شراء، الذي يكون موقعا عليه من طرف المستأجر ومصادقا عليه، بعدها يقوم المتعاقد الذي رسى عليه المزاد بالشروع في عملية الإستثمار، مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك المصلحة المتعاقدة لقيمة الاستثمار.

---

[1]- زهدي يكن: مرجع سابق، صفحة 178.

[2]- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد ومحمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 541.

[3]- عبد الرزاق بوضياف: مرجع سابق، صفحة 132.

[4]- انظر في ذلك نص المواد 01،02 و03 من نموذج من دفتر شروط خاص بإستثمار أرض وقفية بيضاء عن طريق عقد المرصد، **الملحق رقم 18**.

أولا: تعريف عقد المرصد.

من الناحية القانونية عرف المشرع الجزائري عقد المرصد من خلال نص المادة 26 مكرر5 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على انه: "عقد يمكن من استغلال و استثمار وتنمية الأرض الموقوفة الذي من خلاله يسمح لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، و له حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار...".

أما من الناحية الشرعية يعرف عقد المرصد أنه: "عقد على بيع في الذمة على وجه الخصوص، وذلك على أن تتفق إدارة الوقف مع جهة تمويلية على أن تبني على الأرض الموقوفة بناء يكون ملكا لها، وتلتزم الإدارة بشرائه من الممول بثمن محدد مؤجل على أقساط سنوية أو شهرية تراعي فيها إدارة الوقف أن يكون أقل من الأجرة المتوقعة لهذا البناء، وعند كمال التسديد تنتقل ملكية البناء إلى الأوقاف، وتصير الأرض والبناء القائم عليها ملكا للوقف، ويسترد الممول تدريجيا ما أنفقه على البناء من عائد الإجارة "[1].

بالتالي فالمرصد هو دين على الوقف صرفه المستأجر من ماله بإذن المتولي في عمارة الوقف لعدم وجود غلة في الوقف ليعمر بها، على أن يؤخذ ما صرفه إما من الأجرة أو من المتولي أو ممن يسكن الوقف وينتفع به بعد ذلك، وبالتالي العمارة لا تكون ملكا للمستأجر لأنه لم يبنها لنفسه ولا بناها الناظر له، بل هي تابعة للوقف لأنه بمال الوقف، وما أنفقه المستأجر يكون دينا له على الوقف[2].

ثانيا: شروط عقد المرصد.

نظرا لما للمرصد من خطورة على الوقف باعتباره دينا عليه، ذهب الفقهاء إلى أن المرصد لا يمكن أن يرتب على الوقف، إلا إذا لم يوجد مال حاصل في غلة الوقف سابقا وكذلك عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة يمكن تعميره بها[3].

فعقد المرصد لا يترتب على الوقف إلا إذا توفرت فيه شروط:

- ✓ وجود إذن من الناظر بالبناء فوق أرض الوقف وفقا لما ورد في القانون رقم 01-07[4].

---

[1]- عبد العزيز قاسم محارب: مرجع سابق، صفحة 77.
[2]- محمد قدري باشا و علي جمعة محمد ومحمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 544.
[3]- زهدي يكن: مرجع سابق، صفحة 108.
[4]- تنص المادة 26 مكرر05من القانون رقم01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف على عبارة:"...الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء...".

- ✓ إذا لم يوجد مال حاصل من الوقف فإذا وجد مال حاصل من الوقف فلا يمكن تأجيره بطريق المرصد ويثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة والمعاينة، بأن هناك مصلحة للوقف في تأجيره بطريق المرصد[1].
- ✓ عدم وجود من يستأجره بأجرة معجلة وهذا الشرط يعتبر ضروريا حيث أنه إذا وجد من يستأجره بأجرة معجلة تعمر بها عين الوقف الخربة كان ذلك أولى من إيجاره بعقد المرصد، وللمستأجر الرجوع بعد ذلك على مال الوقف عند حصوله أو اقتطاعه من الأجرة في كل سنة[2].
- ✓ اشتراط أن يكون الوقف أرضا قابلة للبناء وذلك بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء.
- ✓ يجب أن يكون مبلغ الدين قد صرف في عمارة أعيان الوقف، وأن تكون هذه العمارة ضرورية حتى لا يحصل غبن في نفقات التعمير بحيث يتعين على صاحب المرصد أن يثبت عند الاقتضاء أن قيمة الإصلاحات تساوي النفقات التي يدعي صرفها[3].

الفرع الثاني: آثار عقد المرصد.

إن المفهوم الذي أعطاه المشرع الجزائري لعقد المرصد من خلال القانون رقم01-07 يجعله بصيغته الحالية قد اغفل فكرة الدين المترتبة عن العقار الموقوف، والتي هي مقابل الإنفاق الذي يجريه المستأجرعلى الوقف، كما انه لم يوضح فكرة ارتباط هذه العمارة بخراب الوقف الذي يحتاج إلى إصلاح لإستمراريته في أداء نفعه للموقوف عليهم بل اكتفى بربطه بالبناء فوق الأرض الموقوفة مقابل استغلال إيرادات البناء ضمن مجال تطبيقه[4].

فإبرام هذا النوع من العقود يكون بالرجوع إلى القواعد العامة في إبرام العقود من صحة التراضي والكتابة باعتباره دينا على الوقف، هذا إذا أخذنا بعين الاعتبار مدلول هذا العقد بالنظر إلى قواعد الفقه الإسلامي التي تعد مرجعا لقانون الأوقاف ومصدرا له.

---

(1)- زهدي يكن: المرجع نفسه، صفحة 179.
(2)- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد ومحمد أحمد سراج: مرجع سابق، صفحة 543.
(3)- إدوارد عيد: الحقوق العينية العقارية الأصلية – الارتفاق، الوقف، التصرف بالأرض الأميرية– الجزء الثاني مكتبة زين الحقوقية والأدبية، لبنان، سنة 1980، صفحة 521.
(4)- فارس مسدور: مرجع سابق، صفحة 200.

وبالتالي وفقا لما سبق فإنه يمكن ذكر ما يرتبه عقد المرصد على طرفيه من التزامات (أولا) وكذا أسباب انقضائه (ثانيا).

أولا: التزامات طرفي عقد المرصد.

حيث أنه ومن خلال نص المادة 26 مكرر5 من القانون رقم01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، وكذا نموذج من دفتر الشروط الخاصة بإيجار أرض وقفية عن طريق عقد المرصد يمكن أن نستنتج الإلتزامات الواقعة على عاتق طرفي عقد المرصد كل من المؤجر(المرصد) والمستأجر (المرصد له).

1- التزامات المؤجر المرصد [1].

- ✓ إبرام عقد المرصد لاستغلال و استثمار وتنمية الأرض محل الوقف.
- ✓ تسليم الأرض الموقوفة للمستأجر.
- ✓ عدم التعرض للمستأجر في الانتفاع بإيرادات البناء.
- ✓ استرجاع الأرض الموقوفة مع البناء المنجز فوقها بعد نهاية مدة عقد المرصد.
- ✓ تسديد ما أنفقه المستأجر على عمارة الوقف على إعتبار أنه دينا في ذمته.
- ✓ تمكين المستأجر بعد انتهاء مدة العقد من المشاركة في المزايدة بنسبة أولوية يتم الإتفاق عليها بين الطرفين.

2- التزامات المستأجر المرصد له.

- ✓ البناء فوق الأرض الموقوفة طبقا لنص المادة 26 مكرر5 من القانون رقم 01-07 وذلك بعمارتها، ويكون ما أنفقه على عمارة الوقف دينا في ذمته ويلتزم الناظر بتسديده، وألا يكون البناء عليها مضرا بالوقف أو منقصا من قيمتها تحقيقا لمصلحة الوقف.
- ✓ دفع الأجرة يستنزل بعضها من أصل الدين و البعض الآخر يدفع لجهة الوقف، فأصل الدين المبلغ الذي صرفه المستأجر على عمارة الوقف الذي يقره مؤجر الوقف في عقد المرصد[2].
- ✓ التنازل عن الأرض الموقوفة والبناء المنجز فوقها بمجرد استيفاء حقه المقابل لقيمة البناء من الإيرادات الناتجة عن استغلاله.

---

[1]- انظر في ذلك **الملحق رقم 15**.

[2]- حسن عبد الله الأمين: إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف، المعهد الإسلامي للبحوث، الطبعة الثانية، جدة، سنة 1994، صفحة 35.

- ✓ يعرب العارض عن نيته للمشاركة في عملية المزايدة عن طريق تعهد ممضي من قبله ويلتزم من خلاله بالأحكام الواردة في دفتر الشروط[1].

ثانيا: انقضاء عقد المرصد.

إذا مات صاحب حق المرصد انتقل إلى ورثته باعتبار انقسامه بينهم بالضرورة، فهذا العقد فيه دور حاسم في انتقال الحقوق إلى الورثة، فإذا توفي صاحب حق المرصد قبل استيفائه لقيمة الاستثمار(الدين) الذي هو عمارة للوقف بالبناء عليه، أنتقل هذا الحق إلى ورثته[2].

وينقضي عقد المرصد باستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة استثماره(الدين)على عين الوقف باستهلاك قيمة الاستثمار المرتبطة بالبناء على العقار الوقفي، وقد ينتهي بالقواعد العامة المنظمة لإنتهاء العقود كإتحاد الذمة وهلاك العين والفسخ.

---

[1]- أنظر في ذلك نموذج من التعهد الممضي من قبل العارض المستأجر، **الملحق رقم 15**.
[2]- زهدي يكن: مرجع سابق، صفحة 181.

خلاصة الفصل الثاني.

نصل في نهاية هذا الفصل المتضمن الإجارة الخاصة للملك الوقفي إلى معرفة الأساليب المنتهجة من قبل المشرع الجزائري من خلال استحداثه قانون يعدل ويتمم قانون الأوقاف لتجسيد الشروط و الكيفيات المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية واستثمارها وتنميتها وذلك بتتمة أحكام الفصل الرابع من قانون الأوقاف الواردة تحت عنوان " التصرف في الوقف".

حيث أن القانون المنظم لعقود الإيجار الخاصة بالملك الوقفي يسمح باستغلال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية وفقا لإرادة الواقف من جهة ووفقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف تماشيا مع الأحكام القانونية غير المخالفة له.

حيث أنه و رغم الطبيعة القانونية للوقف فقد أجاز المشرع الجزائري إبرام عقود إيجار خاصة تتضمن استغلال حق الانتفاع للملك الوقفي وذلك حسب ما يتماشى وطبيعة الأملاك الموقوفة من حيث اعتبارها أملاكا مبينة أو غير مبنية ومن حيث قابليتها للغرس والزرع أو للبناء، وبالتالي سمح المشرع الجزائري من تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصلح له وللمستحقين، مراعاة في ذلك شروط الواقف، أما في حالة وجود مانع يمكن اللجوء للقضاء من اجل إصدار حكم يراعي فيه مصلحة الوقف و الموقوف عليهم وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها.

فالعقود التي منح بها المشرع الجزائري للمستغل إمكانية استغلال الأعيان الموقوفة تتنوع حسب نوعية الأملاك الموقوفة من حيث التسمية كما تتنوع معها شروط وإجراءات إبرام هذه الأنواع من العقود وخاصة من حيث المدة التي غالبا ما تكون قابلة للتجديد، وكذا بدلات الإيجار التي غالبا ما تكون مقابلا لما ينجزه المستغل من أشغال وإنجازات على الأعيان الموقوفة محل العقد.

أما من الناحية التطبيقية فقد تجسدت فكرة وجود عقود إيجار خاصة تقع على الأملاك الوقفية تطبيقا للقانون الساري المفعول المعدل والمتمم لقانون الأوقاف، فقد تم تحرير عقود إيجار على كل نوع من أنواع العقود السالفة الذكر تضمن عدة بنود وشروط على المستغل إتباعها عند موافقته على استغلال الملك الوقفي عن طريق عقود الإجارة الخاصة.

خاتمـــــــــــة.

في الأخير وكخاتمة لما تم تناوله فيما يخص الإيجارات الوقفية بشكل عام سواء الإجارة العادية أو الخاصة للأعيان الموقوفة فقد تطرق المشرع الجزائري للإجراءات المتعلقة بمختلف أنواع الإيجارات الوقفية والتي جسدها من خلال إصداره ترسانة من القوانين و المراسيم والتعليمات التي تم التطرق إليها سابقا، غير أن وجود هذا الكم الهائل من التنظيمات حال دون حماية هذا النوع من الأملاك و يمكن تقديم عدة ملاحظات في هذا الشأن ندرجها فيما يلي:

- تعقيد إجراءات إيجار الملك الوقفي كما تم شرحه سابقا مما يشكل صعوبة على المستثمر للخوض في هذا المجال.
- عدم وجود تناسق وتطابق بين الناحية القانونية والتطبيقية، فرغم إصدار المشرع الجزائري مجموعة من القوانين في هذا الباب، إلا أنها لم تلقى تجسيدا من الناحية الميدانية من قبل الهيئة المكلفة بالأوقاف المتمثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية التي تعتبر كطرف في عقود إيجار الأملاك العقارية الوقفية، سواء العقارات المبنية أو الأراضي الفضاء، فنجد أنها تطبق فقط الإيجارات العادية لحق الانتفاع للملك الوقفي على جميع الأملاك الموقوفة مهما كان نوعها أو نشاطها، وهذا ما يجعل وجود نوع من الإهمال لعقود الإيجارات الخاصة، فرغم وجود نماذج من هذه العقود إلا أنها لم تحضى بالتطبيق.
- عدم فرض المشرع الجزائري رقابة على الهيئة المكلفة بالأوقاف على مدى تطبيق كل نوع من عقود الإيجار على نوع الملك الوقفي المعني به.
- إن لجوء المشرع الجزائري لإنشاء عقود إجارة حق الانتفاع للملك الوقفي كان بغرض تنمية و استثمار الملك الوقفي، من خلال تحقيق عوائد مالية ترجع بالنفع على الممتلكات الموقوفة والتي تستعمل لإعادة الترميم والتهيئة لدوام الأملاك والمحافظة على طابعها مهما كان نوع الملك الوقفي، في حين ذلك لم يطبق ميدانيا لأن اغلب بدلات الإيجار تعد مبالغ ضئيلة جدا رغم أن المستأجر ينتفع انتفاعا كبيرا بالملك الموقوف المؤجر وخاصة الأراضي الفلاحية.

- إن الغرض من الإيجار هو التنمية و الاستثمار حسب ما جاء في معظم مواد قانون الأوقاف والقانون المعدل والمتمم له، في حين لما قرر المشرع الجزائري أن يكـــون مقابل الاستغلال في بعض العقود حصة من المحصول أو جزء من الثمر أو إيرادات البناء، يكون قد خرج عن الطابع الخاص بعقود الإيجار، ومن جهة أخرى يكون قد ألغى المبادئ المقررة للأملاك الوقفية منها التنمية، المحافظة، الإستثمار، الحماية...الخ.
- إن القانون المعدل والمتمم لقانون الأوقاف والمتضمن أنواع الإيجارات الوقفية فقد أدرج من خلاله المشرع الجزائري التمويل الوطني وفي المقابل أشار إلى وجود التمويل الخارجي للأملاك الوقفية في حين أنه لم يفسر كيف يتم التمويل الخارجي للملك الوقفي، وما مدى الحماية التي يفرضها للوقف في حالة التدخل الأجنبي.
- كما تضمن القانون المعدل والمتمم لقانون الأوقاف نوعين من طرق استغلال الملك الوقفي وتنميته و المتمثل في عقدي المقاولة والمقايضة التين استبعدناهما من عقود الإيجار لأنهما بعيدان كل البعد عن عقد الإيجار بالمفهوم العام له ولا يمكن اعتبارهما عقدي إيجار لأن القواعد العامة لعقد المقاولة و المقايضة لا يمكن تطبيقهما على الأملاك الوقفية نظرا لوجود قواعد خاصة بهما لا تتلاءم مع طبيعة الملك الوقفي، وخاصة أن المشرع الجزائري لم يحدد إجراءات تطبيق هذين النوعين من العقود على الملك الوقفي.
- كما أن المشرع الجزائري وبخصوص عقد إيجار العقارات المبنية المعرضة للخراب و الاندثار استعمل مصطلحي "الترميم أو التعمير" مرة واحدة، فرغم أن كل مصطلح يختلف مفهومه عن المصطلح الثاني إلا أن إدراجهما في عقد واحد يشكل خطأ، فلو إستعملنا مصطلح الترميم فهو ينطبق على نوع الملك الوقفي الذي أشارت إليه نص المادة و المتمثل في عقار مبني معرض للخراب والاندثار، لكن المشكل يثار بخصوص المصطلح الثاني " التعمير" فماذا يعني به المشرع الجزائري؟ وخاصة أنه بالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية استعمل مصطلح construction دلالة على البناء، فما دخل التعمير في هذا النوع من الأملاك الوقفية؟.

وعليه فإنه كان على المشرع الجزائري تنظيم مسألة إيجار الأملاك الوقفية بموجب قانون شامل لجميع عناصر عقود الإيجارات الوقفية مع توضيح كافة الإجراءات الخاصة بكل نوع من العقود، فهذا أمر مهم جدا وخاصة أن الأملاك الوقفية موجودة بكثرة في الجزائر، كما كان عليه وضع آليات من أجل حصر كافة الممتلكات الموقوفة المهملة أو المستغلة من قبل أشخاص أجانب بدون وجه حق، كما أن الرقابة على تطبيق عقود الإيجار حسب ما يتماشى مع كل نوع من الأملاك العقارية الموقوفة يعد أمرا ضروريا كان على المشرع الجزائري التصدي له بوضع هيئة مكلفة بمراقبة العقود المبرمة على مستوى كل ولاية مع تطابق كل عقد مع نوع الملك الوقفي.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر الشرعية.

1- القرآن الكريم برواية حفص.

2- ابن تيمية أحمد بن عبد الحليم أبو العباس (شيخ الإسلام):فتاوى ابن تيمية، باب الوقف، مطابع العربية للنشر والتوزيع، المجلد الحادي والثلاثون، الطبعة الأولى، بيروت، سنة 1398 هجري.

3- صحيح البخاري:شرح الإمام بن جعفر العسقلاني،تعليق الشيخ عبد العزيز السيروان، والشيخ بهيج غزاوي، دار إحياء العلوم، بيروت، الطبعة الثانية، سنة 1990.

ثانيا: النصوص التشريعية والتنظيمية.

1- الدستور الجزائري المؤرخ في 23 فبراير1989، جريدة رسمية عدد 09 صادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

2- الدستور الجزائري المؤرخ في 28 نوفمبر1996، جريدة رسمية عدد 76 صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996.

3- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر1971 المتضمن الثورة الزراعية جريدة رسمية عدد 97 صادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في20 جوان 2005 جريدة رسمية عدد 44 صادرة بتاريخ 26 جوان 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية عدد 31 صادرة بتاريخ 20 ماي 2007.

5- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005 جريدة رسمية عدد 11 صادرة بتاريخ 09 فيفري2005.

6- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 يتضمن قانون الأسرة جريدة رسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 1984 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005 جريدة رسمية عدد 15 صادرة بتاريخ 2005/02/27.

7- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 المتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر1995 جريدة رسمية عدد 55 صادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
8- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 52 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 جريدة رسمية عدد 51 صادرة بتاريخ 15 غشت 2004.
9- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 21 صادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
10- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 جريدة رسمية عدد 29 صادرة بتاريخ 23 مايو 2001 المتضمن تعديل قانون الأوقاف.
11- قانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 جريدة رسمية عدد 83، صادرة بتاريخ 15ديسمبر 2002 المتضمن تعديل قانون الأوقاف.
12- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة جريدة رسمية عدد 46 صادرة بتاريخ 18 اوت 2010.
13- المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في17سبتمبر1964 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة جريدة رسمية عدد 35، صادر بتاريخ 25 سبتمبر 1964.
14- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 14 صادر بتاريخ 03 مارس 1993.
15- مرسوم رئاسي رقم 2000-431 المؤرخ في 17 ديسمبر 2000 يتضمن التصديق على إتفاق التعاون في مجال الأوقاف والشؤون الإسلامية بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وجمهورية مصر العربية جريدة رسمية عدد 79 صادرة بتاريخ 23 ديسمبر2000.
16- مرسوم رئاسي رقم 107/01 المؤرخ في 26 افريل2001 يتضمن الموافقة على إتفاق المساعدة الفنية(قرض ومنحة)الموقع في 08 نوفمبر2000

ببيروت بين الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والبنك الإسلامي للتنمية لتمويل مشروع حصر ممتلكات الأوقاف في الجزائر جريدة رسمية عدد 25 صادرة بتاريخ 29 أفريل2001 .

17- مرسوم رئاسي رقم 04-323 المؤرخ في 10 اكتوبر2004 يتضمن التصديق على إتفاقية التعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية السودان في مجال الشؤون الدينية جريدة رسمية عدد 64 صادرة بتاريخ 10 اكتوبر 2004.

18- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 19 مارس 1994 والمتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 17 صادر بتاريخ 30 مارس 1994.

19- المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 يوليو 1994 يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها جريدة رسمية عدد 48 صادر بتاريخ 27 جويلية 1994.

20- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك جريدة رسمية عدد 90 صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1998.

21- المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها جريدة رسمية عدد 47 صادرة بتاريخ 2 أوت 2000 .

22- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة جريدة رسمية عدد 09، صادر بتاريخ 20 فيفري 2014.

23- تعليمة وزير الشؤون الدينية والأوقاف رقم 96/37 مؤرخة في 05 جوان 1996 المتعلقة بكيفية دفع إيجار الأوقاف.

24- التعليمة الوزارية المشتركة الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ووزير المالية تحت رقم 09 مؤرخة في 16سبتمبر 2002 المتعلقة بإجراء تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالأملاك الوقفية.

25- التعليمة الوزارية المشتركة الصادر عن كل من وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير الفلاحة والتنمية الريفية، تحت رقم 06-01 مؤرخة في 20 مارس2006 المتعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة.

ثالثا: المؤلفات العامة.

1- محمد قدري باشا:مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الناس،الطبعة الثانية المطبعة الكبرى الأميرية، مصر، سنة 1891.

2- عبد الرزاق السنهوري:الوسيط في شرح القانون المدني،العقود الواردة على الانتفاع بالشئ-الإيجار والعارية- المجلد الثاني،دار إحياء التراث العربي بيروت – لبنان، سنة 1963.

3- محمد حسنين:الوجيز في نظرية الإلتزام، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية الجزائر، سنة 1983.

4- وهبة الزحيلي محمد وهبة:الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الثامن،الطبعة الثالثة دار الفكر العربي، دمشق- سورية- سنة 1989.

5- أعمر يحياوي:الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2001.

6- نصر سلمان وسعاد سطحي:فقه المعاملات المالية و أدلته عند المالكية، المطبعة العربية، غرداية الجزائر، سنة 2002.

7- هلال شعوة:الوجيز في شرح عقود الإيجار في القانون المدني،جسور النشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2010.

8- بوستة إيمان:النظام القانوني للترقية العقارية- دراسة تحليلية- دارالهدى للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2011 .

9- أحمد بن محمد الخليل:سندات الاستثمار وحكمها في الفقه الإسلامي،مكتبة المعارف، الرياض، بدون سنة.

10- عبد المنعم فرج الصده:الحقوق العينية الأصلية،دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، بدون سنة.

11- عبد الرزاق السنهوري:الموجز في النظرية العامة للإلتزامات، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة.

رابعا: المؤلفات المتخصصة.

1-الخصاف أبو بكر احمد بن عمرو الشيباني:أحكام الوقف، الطبعة الأولى، مطبعة ديوان عموم الأوقاف المصرية، مصر، سنة 1904.

2-زهدي يكن:الوقف في الشريعة والقانون،الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1968.

3-محمد أبو زهرة:محاضرات في الوقف، الطبعة الثانية،دار الفكر العربي، مصر سنة 1972.

4-محمد عبيد الكبيسي:أحكام الوقف في الشرعة الإسلامية، الجزء الثاني، مطبعة الإرشاد، بغداد، سنة 1977.

5-احمد علي الخطيب:الوقف والوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة الإسلامية مع بيان الأحكام القانونية التي تنظمها، الطبعة الثانية، مطبعة جامعة بغداد، سنة 1978.

6-إدوارد عيد:الحقوق العينية العقارية الأصلية–الارتفاق،الوقف،التصرف بالأرض الأميرية–الجزء الثاني،مكتبة زين الحقوقية والأدبية،لبنان،سنة 1980.

7-حسن عبد الله الأمين:إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف،المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب، التابع للبنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الأولى، جدة، سنة 1989.

8- حسن عبد الله الأمين:إدارة وتثمير ممتلكات الأوقاف،المعهد الإسلامي للبحوث الطبعة الثانية، جدة، سنة 1994.

9-احمد محمد السعد ومحمد على العمري:الإتجاهات المعاصرة في تطوير الإستثمار الوقفي، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، سنة 2000.

10- عبد العزيز الدوري:مستقبل الوقف في الوطن العربي -المستقبل العربي– مركز دراسات الوحدة العربية، لبنان، سنة 2001.

11- احمد أمين حسان وفتحي عبد الهادي:موسوعة الأوقاف –تشريعات قضاء إفتاء،فتاوى الأوقاف– الجزء الثالث، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003.

12- رامول خالد:الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر،دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2004.

13- أحمد فراج حسين وجابر عبد الهادي سالم الشافعي:مسائل الأحوال الشخصية – الخاصة بالميراث والوصية والوقف في الفقه والقانون والقضاء - الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، سنة 2005.

14- محمد قدري باشا وعلي جمعة محمد ومحمد احمد سراج:قانون العدل والإنصاف في القضاء على مشكلات الأوقاف،دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، الطبعة الأولى، مصر، سنة 2006.

15- أحمد محمد عبد العظيم الجمل:دور نظام الوقف الإسلامي في التنمية الاقتصادية المعاصرة،الطبعة الأولى،دار السلام للطباعة و النشر والتوزيع والترجمة، القاهرة، سنة 2007.

16- نزيه نعيم شلالا:المرتكز في دعاوى الأوقاف،الطبعة الأولى،منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2007.

17- فؤاد عبد الله العمر:استثمارالأموال الموقوفة–الشروط الاقتصادية ومستلزمات التنمية-الأمانة العامة للأوقاف،الطبعة الأولى،الكويت، سنة 2007.

18- سليمان بن عبد الله أبا الخيل:الوقف في الشريعة الإسلامية –حكمه وحكمته وأبعاده الدينية و الاجتماعية –جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، سنة 2008.

19- أحمد محمود الشافعي:أحكام المواريث والوصايا والوقف في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الثقافة الجامعية، سنة 2009.

20- حمدي باشا عمر:عقود التبرعات-الهبة الوصية والوقف- دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2010.

21- عبد الرزاق بوضياف:إدارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون-دراسة مقارنة-دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع،عين ميلة -الجزائر- سنة 2010.

22- ليث عبد الأمير الصباغ:تنمية الوقف- دراسة تتناول نظام الوقف الإسلامي وطرق تنميته من النواحي القانونية والإقتصادية- منشورات الحلبي الحقوقية بيروت – لبنان- سنة 2011.

23- عبد العزيز قاسم محارب:الوقف الإسلامي –إقتصاد وإدارة وبناء حضارة – الدار الجامعية الجديدة، سنة2011.

24- منذر عبد الكريم القضاة:أحكام الوقف –دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون- الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2011.
25- شيخ نسيمة:أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري – الهبة، الوصية والوقف- دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2012.
26- زهدي يكن:أحكام الوقف، المكتبة المصرية، بيروت لبنان، بدون سنة.

خامسا: الرسائل والمذكرات الجامعية.

- **الرسائل الجامعية:**

1-عبد القادر بن عزوز:فقه إستثمار الوقف وتمويله في الإسلام -دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري– رسالة لنيل درجة الدكتوراه تخصص العلوم الإسلامية كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003 -2004.
2-حططاش أحمد:النظام القانوني للوقف،بحث مقدم لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة،كلية الحقوق و العلوم الإدارية،بن عكنون،السنة الجامعية 2004 – 2005.

- **المذكرات الجامعية:**

3-نادية إبراهيمي:الوقف وعلاقته بنظام الأموال في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية جامعة بن عكنون الجزائر، سنة 1996.
4-موسى سالمي:التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير،فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004.

سادسا: المقالات العلمية:

1-فريدة محمدي:التوازن في العلاقات الإيجارية طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية،عدد 02،سنة 2000.
2-نصيرة مختار:سبل إحياء المؤسسة الوقفية وتفعيلها، مجلة المحراب، العدد الأول، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، سطيف، سنة 2007.
3-فارس مسدور:الأوقاف الجزائرية بين الانتشار والاستثمار، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة ، العدد 17، جامعة الجزائر، سنة 2008.

4-بن رقية بن يوسف:محاضرات في إيجار الأملاك الوقفية العقارية، ألقيت على الطلبة القضاة الدفعة 12 بالمدرسة العليا للقضاء.

5-إبراهيم محمد نعمة الله:مقال بعنوان"الأراضي الوقفية في مدينة الرملة بفلسطين في العهد العثماني(1281-1333-)، مأخوذ من موقع الانترنت www.2arab/info.com.

سابعا: القرارات القضائية.

1-قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2009/01/06 ملف رقم 501542 ، المجلة القضائية العدد 02، سنة 2009.

الفهـــــــرس

مقدمـــــة.....01
الفصل الأول: الإجارة العادية للملك الوقفي.....06
المبحث الأول: أركان عقد إيجار الملك الوقفي.....10
المطلب الأول: طرفي عقد إيجار الملك الوقفي و محله.....10
الفرع الأول: طرفي عقد إيجار الملك الوقفي.....11
أولا: مؤجر الملك الوقفي..... 11
1-مؤجر المحلات الوقفية السكنية والتجارية.....13
2-مؤجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....13
ثانيا: مستأجر الملك الوقفي..... 15
1-مستأجر المحلات الوقفية السكنية و التجارية.....16
2-مستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....16
أ- الأملاك الوقفية المعلومة والأملاك الوقفية الأخرى.....16
ب- الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من قبل الدولة.....17
الفرع الثاني: محل عقد إيجار الملك الوقفي.....17
أولا: الأعيان الموقوفة الواقع عليها الإيجار. 17
1- إيجار المحلات الوقفية السكنية و التجارية.....17
2- إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....18
ثانيا: الأجرة المستحقة من إيجار الملك الوقفي.....19
1- بدل إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.....19
2- بدل إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....21
أ- الأملاك الفلاحية الوقفية المعلومة، والأملاك الوقفية الأخرى.....21
ب- الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.....21
المطلب الثاني: طرق إبرام عقد إيجار الملك الوقفي ومدته.....22
الفرع الأول: طرق إبرام عقد إيجار الملك الوقفي.....22
أولا: الإيجار بالمزاد العلني.....23
1- المزايدة في إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.....23
2- المزايدة في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....24

أ- المزايدات الشفوية.....24
ب- التعهدات المختومة.....25
ثانيا: الإيجار بالتراضي.....25
1- التراضي في إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية.....25
2- التراضي في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....26
الفرع الثاني: مدة إبرام عقد إيجار الملك الوقفي.....26
أولا: مدة إيجار المحلات الوقفية السكنية والتجارية. 27
1- مدة إيجار المحل الوقفي السكني.....27
2- مدة إيجار المحل الوقفي التجاري.....28
ثانيا: مدة إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....28
1- الأملاك الوقفية المعلومة والأملاك الوقفية الأخرى.....29
2- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.....29
المبحث الثاني: آثار الإجارة العادية للملك الوقفي.....29
المطلب الأول: التزامات طرفي عقد الإيجار. 30
الفرع الأول: التزامات مؤجر الملك الوقفي.....30
أولا: التزامات المؤجر اتجاه العين المؤجرة.....30
ثانيا: التزامات المؤجر اتجاه المستأجر.....31
الفرع الثاني: التزامات مستأجر الملك الوقفي. 31
أولا : التزامات المستأجر اتجاه العين المؤجرة.....31
1-التزامات متعلقة بالأملاك الوقفية السكنية والتجارية.....31
2-التزامات متعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.....32
ثانيا: التزامات المستأجر اتجاه المؤجر.....32
المطلب الثاني: انتهاء عقد إيجار الملك الوقفي.....33
الفرع الأول: انتهاء إيجار الملك الوقفي بانتهاء المدة.....33
أولا: إنتهاء المدة وفقا للقواعد العامة. 34
ثانيا: إنتهاء المدة وفقا للقواعد الخاصة.....34
الفرع الثاني: انتهاء إيجار الملك الوقفي قبل انتهاء المدة.....35
أولا : الفسخ القانوني لعقد إيجار الملك الوقفي.....35

1- الفسخ بطلب من المؤجر.....36
أ-فيما يخص المحلات الوقفية التجارية السكنية.....36
ب-فيما يخص الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة.....37
2- الفسخ بطلب من المستأجر.....37
ثانيا: الفسخ بقوة القانون لعقد الإيجار الملك الوقفي.....38
1-حال وفاة المؤجر.....38
2-حالة وفاة المستأجر.....39
خلاصة الفصل الأول.....40
الفصل الثاني: الإجارة الخاصة للملك الوقف.....42
المبحث الأول: إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية و الأراضي العاطلة.....44
المطلب الأول: إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية.....44
الفرع الأول: إيجار الأراضي الوقفية الزراعية.....44
أولا: مفهوم عقد المزارعة.....45
1- تعريف عقد المزارعة.....46
2- شروط عقد المزارعة.....47
ثانيا: آثار عقد المزارعة.....48
1- التزامات طرفي عقد المزارعة. 48
أ- التزامات المؤجر في عقد المزارعة.....48
ب- التزامات المستأجر في عقد المزارعة.....48
2- إنقضاء عقد المزارعة.....49
الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية المشجرة.....50
أولا: مفهوم عقد المساقاة.....50
1- تعريف عقد المساقاة.....51
2- شروط عقد المساقاة. 52
ثانيا: آثار عقد المساقاة.....52
1- التزامات طرفي عقد المساقاة.....52
أ- التزامات المؤجر في عقد المساقاة.....53
ب- التزامات المستأجر في عقد المساقاة.....53

2- انقضاء عقد المساقاة.....54
المطلب الثاني: إيجار الأملاك الوقفية العاطلة.....55
الفرع الأول: مفهوم عقد الحكر. 56
أولا: تعريف عقد الحكر.....57
ثانيا: شروط عقد الحكر. 58
الفرع الثاني: آثار عقد الحكر.....58
أولا: التزامات طرفي عقد الحكر. 59
1- التزامات المؤجر المحكر.....59
2- التزامات المستأجر المحتكر.....60
ثانيا: انقضاء عقد الحكر. 60
1- الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الحكر.....61
2- الأسباب العامة لانتهاء عقد الحكر.....62
المبحث الثاني: إيجار الأراضي الموقوفة المعرضة للاندثار و القابلة للبناء.....62
المطلب الأول: إيجار العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار.....63
الفرع الأول: مفهوم عقد الترميم أو التعمير.....63
أولا: تعريف عقد الترميم أو التعمير.....65
ثانيا: شروط عقد الترميم أو التعمير.....66
الفرع الثاني: آثار عقد الترميم أو التعمير. 67
أولا: التزامات طرفي عقد الترميم أو التعمير.....67
1- التزامات المؤجر في عقد الترميم أو التعمير.....67
2- التزامات المستأجر في عقد الترميم.....68
ثانيا: انقضاء عقد الترميم أو التعمير.....68
المطلب الثاني: إيجار الأراضي الموقوفة القابلة للبناء.....69
الفرع الأول: مفهوم عقد المرصد.....70
أولا: تعريف عقد المرصد.....71
ثانيا: شروط عقد المرصد.....71
الفرع الثاني: آثار عقد المرصد. 72
أولا: التزامات طرفي عقد المرصد.....73

1- التزامات المؤجر المرصد.....73
2- التزامات المستأجر المرصد له.....73
ثانيا: انقضاء عقد المرصد.....74
خلاصة الفصل الثاني.....75
خاتمـــــــــــة.....76
الملاحق.....78
قائمة المصادر والمراجع 79
الفهرس 87

الفصل الأول
الإجارة العادية للملك الوقفي

الفصل الثاني
الإجارة الخاصة للملك الوقفي

الملاحق

ملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف
لولاية المدية

عقد الإيجار رقم:

بين

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية : المدية

الطرف الأول

المسماة فيما يأتي (المؤجر)
يمثلها السيد : يحي دوري .....
بصفتـــه : مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية

و

السيـــــد : .....
المولود بتاريخ : .....
والســـاكن بـ : بلدية ..... دائرة ..... ولاية :المدية
بصفتـــــــها : مكتـري .....
المسمى فيما يأتي (المستأجر)

الطرف الثاني

المـادة 01 : يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الموقع من الطرفين ، الملك الوقفي الآتي بيانه :

التعييـــن : سكن/ دكان وقفي .
الكائن (ة) بـ : بلدية ..... دائرة .....
ولايـــة : المدية.
المتكوّن من : غرفتين

المساحة الإجمالية : م2
المساحة المبنيـة : م2

المادة 02 : مدة العقد : تحدد مدة العقد كما يلي :

- ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

بالنسبة للمحلات التجارية ابتداء من : .../.../.... إلى غاية : .../.../....

بالنسبة للسكنات الوقفية ابتداء من : ..... إلى غاية : .....

بالنسبة للسكنات الوظيفية. من :

المادة 03 : ثمن الإيجار

حدد ثمن الإيجار بالحروف بـــ : ..... دينار جزائري

(بالأرقـام) : .....

ويدفع في نهاية كل : شهر إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية المدية تحت رقم : 851.200.009.752 بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بالمدية.

يحق للمؤجر مراجعة ثمن الإيجار.

المادة 04 : الأعباء

اتفق الطرفان ـ دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كلّ من الطّرفين حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد ، وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في20 رمضان عام 1395 ه الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ـ على ما يلي :

- **يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات والإصلاحات الدّاخلية.**
- **الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين.**

المادة 05 : الضمانات

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

(بالأرقـام) : ...../.....

عند التوقيع على العقد ، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا على محتويات الملك المؤجر المبينة بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم والاستلام.

ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر المغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف وترميم وإصلاح الملك الوقفي عند المغادرة.

المادة 06 : يخصص الملك الوقفي المؤجـــر نشـاط .. سكن وقفي .. دون غيره.

ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام الشريعة وهذا العقد.

التزامـــــات المتعاقدين

المادة 07 : التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي :

1- شغل الأماكن طبق للغرض المتفق عليه في العقد ، وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الكتابية المسبقة والصريحة من المؤجر.

2-دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.

3-السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالها والتكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها .

4-إخلاء الملك المؤجر وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة22 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في : أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري وذلك دون إعذار ولا إخطار مسبق من المؤجر.

5-يعفى المستأجر من دفع الضرائب والرسوم عن العقار تطبيقا لنص المادة 44 من القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991المتاعلق بالأوقاف ، ويلتزم بالأعباء الأخرى.

6-تقديم طلب تجديد العقد خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته ،. وإن لم يتحقق ذلك تطبق الأحكام الواردة في البند الرابع المذكور أعلاه .

7-عدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة عقد الإيجار إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من المؤجر.

8- تأمين الملك الوقفي المؤجر ضد كافة الأخطار.

9-عدم الالتجاء إلى الإيجار من الباطن للملك الوقفي أو لجزء منه .

10-عدم إحداث تغيير على طبيعة الملك الوقفي ،سواء بالزيادة أو النقصان ، إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر.

11-احترام القوانين والآداب العامة وحسن الجوار.

12-تسديد تكاليف إيصال الكهرباء، والماء، والغاز، وفاتورات استهلاكها.

المادة 08 : التزامات المؤجر ،

يلتزم المؤجر بما يلي :

1- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة.

2-الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا.

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

فســـخ العقـد

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

1- عدم دفع أقساط الإيجار لمدّة ثلاثة أشهر على الترتيب، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

2 - عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.

4 - تصرف المستأجر في الملك الوقفي بما يتنافي وأحكام المادة : 05 أعلاه.

5 - إهمال الملك الوقفي وعدم صيانته والمحافظة عليه محافظة الرجل العادي.

6 - عند الضرورة القصوى وخدمة المصلحة العامة.

7 - في حالة وفاة المستأجر، يفسخ العقد بقوة القانون، ويعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأول مع مراعاة مضمونه ، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

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

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

حـرر بـ : المدية في : .....

توقيع المستأجر **توقيع المؤجر**

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف — مصلحة الأوقاف

إيجار رقم /.../م أ

ملحق رقم 06

عقد إيجار أرض فلاحية وقفية

طبقاً للقانون رقم 91-10 المؤرخ في : 12 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ : 27 أفريل 1991م المتعلق بالأوقاف، لاسيما المادة 42 منه.

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 89-99 المؤرخ في : 23 ذي القعدة 1409 هـ الموافق لـ : 27 جوان 1989م، المحدد لصلاحيات وزير الشؤون الدينية وبالأوقاف لا سيما المادة 06 فقرة 05 منه.

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 98-38 المؤرخ في : 12 شعبان 1419 هـ الموافق لـ : 01 ديسمبر 1998م، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.

أبرم هذا العقد بين

الطرف الأول المؤجر :

وزارة الشؤون الدينية، الكائن مقرها ب 04 نهج تيمقاد حيدرة، الجزائر.

يمثلها : عمر تناح — من جهة.

بصفته : مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية العدية.

الطرف الثاني المستأجر :

السيد (ة) : ..... بلقاسم ..... صيد .....

المولود (ة) بتاريخ : 21.06.1941 ... في : شلالة العذاورة ..... من جهة أخرى.

بصفته : ... مكتب ...

والساكن بـ : بلدية تافراوت دائرة شلالة العذاورة .....

الفصل الأول

محل وقيمة الإيجار

العادة 01 :

يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني، طبقاً للشروط المنصوص عليها في العقد.

قطعة أرض فلاحية وقفية الكائنة بـ : .....

بلدية : تافراوت دائرة شلالة العذاورة ... ولاية : المدية .....

مساحتها : ... 3.5 ... هكتار ... .

العادة 02 :

أ - حددت قيمة الإيجار بـ : ألفين وخمسمائة دينار جزائري (2500.00 ... دج).

ب - قيمة الضمان بـ : (... 75.00.00 ..... دج) وهي تمثل قيمة الإيجار لثالثة أشهر.

يدفع الإيجار مع بداية كل شهر، وكل تأخير يتجاوز الشهر يعرض صاحبه لغرامة مالية تقدر بـ : 10 ٪ من قيمة الإيجار.

العادة 03 :

يحدد عقد الإيجار، لمدة : سنتين قابلة للتجديد .....

تطبيقاً للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم : 98-381 المذكور أعلاه.

.../...

العادة 04 :يكون الإيجار قابلاً للزيادة تماشياً وأسعار السوق، ويتم بناء على قرار وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتوجه في ذلك وسالة مصونة للمستأجر وفي حالة عدم قبول المستأجر يفسخ العقد بصفة تلقائية تؤجر الأرض عن طريق العزاد العلني .تطبيقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم : 98-381 المذكور أعلاه.

الفصل الثاني
الشروط العامة

العادة 05 :

يتصف إيجار الملك الوقفي على أنه للانتفاع ولا يمكن أن يغدو للامتلاك، فلا يمكن للمستأجر لا بيعه ولا التنازل عليه ولا رهنه ولا إيجاره من الباطن ولا التصرف فيه بأي شكل من الأشكال ولا التغيير في طبيعته كليا أو جزئيا ولو بصفة مؤقته، مع مراعاة أحكام المادة 24 من قانون الزوقاف.

العادة 06 :

يمنع على المستأجر إحداث أي تغيير في طبيعة المحل بزيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف بموجب وصل مسجل.

العادة 07 :

يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات الصغيرة الناتجة عن استغلاله المحل وبكل أعمال الترميم المترتبة عن أي خلل كان المستأجر سببا فيه.

العادة 08 :

يلتزم المستأجر باحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن، وحسن الجيرة وفي حالة مخالفتهما يفسخ العقد بقوة القانون دون أي تفويض وتقع عليه المسؤلية المدنية لعمل المحل عما يحدث من حوادث وما يسبب من أخطار.

العادة 09 :

يقع على المستأجر تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغز ويقع عليه تسديد فواتير الاستهلاك فيها، وكذا إصلاح الآلات والمعدات الموجودة بالمحل التجاري.

العادة 10 :

يحق للمستأجر أن يطلب إلغاء عقد الإيجار ويشعر الوزارة بطلبه برسالة تبلغ عن طريق محضر قضائي، ويقع عليه تسديد كراء فترة انتظار الرد على أن لا تتعدى هذه الفترة الشهرين ويستلزم عنه عند الخروج إرجاع مفاتيح المحل للوزارة أو للجهة التي تمثلها.

العادة 11 :

يحق للوزارة إلغاء عقد الإجار في الحالات التالية :

* تأخر المستأجر في دفع الإيجار شهرين متتاليين.
* تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء وعدم احترام مواعيدها.
* عدم احترام شروط الأمن والنظافة والأدب العام.
* ملاحظة إهمال الملك عدم الحفاظ عليه.
* إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك.

.../...

ملحق رقم 06

ملحق رقم 07

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية .....

رقم : .....من سجل العقود لسنة .....

التاريخ : .....

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني

في ..... نحن السيد.....

بصفتنا مديرا للشؤون الدينية والأوقاف، تلقينا هذا العقد تطبيقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

– بمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 91–10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم،

– وبموجب محضر المزايدة المعد بتاريخ.....لفائدة السيد.....تحت رقم.....وبموجب وصل التسديد رقم ..... المؤرخ في.....والمتعلق بالإيجار السنوي والمصاريف.

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار عن طريق المزاد العلني

السيد..... ابن.....و.....المولود بتاريخ.....

ولاية.....الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم .....

الصادرة بتاريخ..... عن دائرة ..... والساكن بـ .....

نصرح بالإيجار عن طريق المزاد العلني وبتحفظ صريح حول الاحترام الصارم للأعباء والشروط الآتي ذكرها للفائدة السيد أو السادة .....الراسي عليه المزاد للأملاك العقارية موضوع هذا العقد.

التعيين

تقع القطعة الأرضية ذات الطابع الوقفي المخصصة للفلاحة في إقليم بلدية.....بالمكان المسمى.....ولاية.....يحدها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

مسقية أو غير مسقية .....

قطعة أرض مساحتها.....تشكل مجموعة ملكية رقم.....قسم.....تقدر مساحتها بـ.....حسب مخطط المسح المؤرخ في.....

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك وقفي بموجب.....

قيمة ومدة الإيجار

يتعين على الراسي عليه المزاد دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف.

تحدد مستحقات الإيجار..... والأعباء.....

يتم التأجير لمدة .....ابتداء من .....

التكاليف والشروط

يتم الإيجار بالمزاد العلني وفقا للشروط القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

*** الضمان :**

يعتبر كل راسي عليه المزاد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

*** الارتفاقات :**

ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإيجار، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف المانحة الإيجار ودون أن يلتمس ضمانا بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للراسي عليهم المزاد أو للغير.

ملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية — وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

وزارة المالية — وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

وزارة المالية
رقم 0166

تعليمة وزارية مشتركة

مؤرخة في 20 مارس 2006 الموافق 27 صفر 1427

متعلقة بتحديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة

السيدة والسادة :

- ولاة الجمهورية
- مديري الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات
- مديري أملاك الدولة
- مديري الحفظ العقاري
- مديري المصالح الفلاحية

أولا : موضوع التعليمة:

تهدف هذه التعليمة إلى تحديد كيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة التي ضمت إلى أملاك الدولة.

ثانيا: الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام هذه التعليمة:

1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم لا سيما المادة 23 منه.
2- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم ، لاسيما المواد : 08 و37 و41 و43 منه.
3- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها وحمايتها وكيفيات ذلك لاسيما المادة الخامسة (05) منه.
4- المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو سنة 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، لاسيما المادة 03 منه.
5- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر سنة 2000 والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها ، لاسيما المادة 06 منه.
6- المنشور الوزاري المشترك رقم 11 المؤرخ في 06 جانفي سنة 1992.

ثالثا: كيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية العقارية العامة :

في إطار الأحكام القانونية والتنظيمية الواردة في النصوص المذكورة في النقطة الثانية أعلاه، ووفق صلاحيات الدوائر الوزارية المعنية، تسوى وضعية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة حسب الكيفيات التالية:

1-تحدث على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مختصة مكلفة بعملية التسوية القانونية للملك الوقفي وتتشكل من:

- الوالي أو ممثله رئيسا
- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضوا
- مدير أملاك الدولة بالولاية عضوا
- مدير الحفظ العقاري بالولاية عضوا
- مدير المصالح الفلاحية بالولاية عضوا

2 - تتولى المديرية الولائية المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف أمانة اللجنة الولائية.

3 -تجتمع اللجنة الولائية المختصة في دورة عادية مرة واحدة كل ستة(06) أشهر، وفي دورات استثنائية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها أو باقتراح من مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية.

4-تدرس اللجنة الولائية المختصة وضعية الملك الوقفي المقدم لها من قبل المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف وتقرر تسوية وضعيته القانونية.

5-تحرر مداولات اللجنة الولائية المختصة في محاضر وتدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه ، ويوقع على محاضر اللجنة رئيس الجلسة وكاتبها.

6- يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالتنسيق مع المديريات المعنية بإعداد الملف الإداري الخاص بالملك الوقفي العام موضوع التسوية يتضمن وجوبا الوثائق التالية:

أ-وثيقة تثبت الطبيعة القانونية للملك الوقفي العام وفق الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ب-مستخرج مخطط مسح الأراضي وإن تعذر ذلك يمكن إعداد مخطط من طرف مهندس خبير عقاري معتمد .

جـ-بطاقة وصفية للعقار محل التسوية.

7- يصدر والي الولاية قرار تسوية وضعية الملك الوقفي العام بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية.

8-يعد مدير الشؤون الدينية والأوقاف عقدا إداريا تصريحيا للملك الوقفي العام بناء على قرار التسوية الصادر عن الوالي.

يخضع العقد الإداري للملك الوقفي العام محل التسوية لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بضبط وتأشير الوثائق تبعا لذلك.

9- تتكفل الدولة بتبعات التصرفات التي قامت بها على الأملاك العقارية الوقفية العامة وذلك بـ:

أ)- تعويض المستفيد ماليا أو عينيا إذا ما رغب في ذلك.

ب)- تعويض السلطة المكلفة بالأوقاف عينيا أو ماليا إذا لم يقبل المستفيد بالتعويض.

10- إذا تبين للسلطة المكلفة بالأوقاف أن هناك أملاكا وقفية عقارية عامة مدمجة في إطار الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية ولم تسترجع بعد، يمكنها المطالبة باسترجاعها وتسوية وضعية المستفيدين المستغلين لها وفقا لما ورد في أحكام المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 06 جانفي سنة 1992 والمذكور أعلاه .

11- تقدم اللجنة الولائية المختصة تقريرا سنويا عن أعمالها لكل من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف والوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.

حرر بالجزائر في: 20 مارس 2006
الموافق: 20 صفر 1427

وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية

الأمين العام

عبد القادر زوالي

وزير الشؤون الدينية والأوقاف

وزير الشؤون الدينية والأوقاف

بوعبد الله غلام الله

وزيرا المالية

وزير المالية

مراد مدلسي

وزير الفلاحة والتنمية الريفية

الملحق رقم 06
الملحق رقم 09

الملاحق

الملحق الأول

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تمهيد :

تطبيقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يحدد دفتر الشروط هذا البنود والشروط المطبقة على إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من الإيجار – استعمال الأراضي

القطعة الأرضية موضوع الإيجار هذا، موجهة للاستغلال الفلاحي، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كل أو جزء لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ الإيجار.

المادة 2

قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة

يجب أن يكون إيجار الأرض الفلاحية في ظل احترام الطابع الفلاحي للأرض الوقفية، لا سيما قواعد البناء عليها مع حماية البيئة في إطار الأحكام التنظيمية المعمول بها .

المادة 3

صيغة الإيجار

يتم الايجار عن طريق المزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل عشرين (20) يوما على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل، وعند الاقتضاء، بأي وسيلة إشهارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي :

– التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها و حدودها و مراجع المسح – في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام – ونظام السقي المطبق و الثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإيجار،

– مكان إجراء المزاد،

– تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

رقم	تاريخ ومكان المزايدة	التعيين الدقيق لكل قطعة المساحة، الحدود، الموقع في البلدية والولاية أو مراجع المسح إن وجدت	القيمة الدنيا للإيجار	مدة الإيجار

أ – المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار (2.000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) و بخمسة آلاف دينار (5.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الإيجار ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسوّ المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

ب – التعهدات المختومة :

يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف المعينة كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

ملحق رقم 06

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية :

" التعهد من أجل إيجار.....الجزء رقم .....المزاد المؤرخ في .....

يترتب على عرض الإيجار قانونا، قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغاؤه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ج - مكتب المزاد - لجنة فتح الأظرفة :

يجرى المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد تتكون من :

- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا،

- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله ، عضوا،

- موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية، عضوا.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة ، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 6 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة .

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليه أو عليهم المزاد.

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا أو يتمتعون بحقوقهم المدنية.

كما يشترط فيهم أن يكونوا من جنسية جزائرية و أن يثبتوا صفة الفلاح وأن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

المادة 5

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف .....

يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة.

يرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

المادة 6

الوكالة

يجب على كل شخص يتقدم نائب عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل.

المادة 7

تعيين الموطن

يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.

المادة 8

الفصل في الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد.

المادة 9

محضر المزايدة

يوقع حالا على أصل محضر منح الإيجار أعضاء مكتب المزاد وكذا الراسي عليه المزاد أو ممثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران من ذلك يشار إليه في المحضر.

ملحقا رقم 06

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق ويوقع عليها كل الأطراف. تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 10

الضمان

يعتبر كل راس عليه المزاد عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء المزاد، دون أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

المادة 11

الارتفاقات

ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإيجار، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد سلطة الشؤون الدينية والأوقاف المانحة الإيجار، ودون أن يلتمس ضمانا بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للراسي عليهم المزاد أو للغير.

المادة 12

مصاريف الإيجار

يدفع الراسي عليه المزاد، زيادة على مبلغ مقابل الإيجار السنوي الناتج عن الإيجار بالتناسب مع القيمة الدنيا المعروضة لكل جزء، ما يأتي :

1) مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،

2) رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية،

3) حق تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل راس عليه المزاد بصفة منفردة :

- حقوق التسجيل، عند الحاجة،
- رسم الشهر العقاري، عند الاقتضاء.

المادة 13

التأجير من الباطن

لا يمكن صاحب الامتياز أن يؤجر من الباطن، تحت طائلة إسقاط حق الإيجار.

المادة 14

مدة الإيجار - تجديده - نهايته

تحدد مدة الإيجار بـ .....، تأخذ طبيعة الاستغلال الفلاحي بعين الاعتبار.

لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده.

المادة 15

فسخ الإيجار

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين،

- يفسخ الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه.

في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي.

بعد انقضاء أجل شهر واحد (1) ابتداء من الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

المادة 16

الشروط المالية للإيجار

يمنح الإيجار مقابل دفع إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد.

يدفع هذا المقابل سنويا ومسبقا لحساب الأوقاف.

وفي حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 17

مراجعة قيمة الإيجار

يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد وفق الإجراءات المحددة في المادة 14 أعلاه.

توقيع المزايد

ملحق رقم 07

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994.

رضا مالك

عقد الإيجار (نموذج)

بين . ..... (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر و ..... (هوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر.

المادة الأولى : يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى :

..... (تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر).

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

المادة 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة ..... وتبتدىء هذه المدة من تاريخ .....

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف).

المادة 3 : ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه ..... (بالحروف والأرقام).

ويستحق ثمن الإيجار ..... (.النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر.

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

المادة 4 : الأعباء.

اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي :

1) يتحمل المستأجر ..... (تبين بدقة العناصر المعنية).

2) يتحمل شروط المؤجر ..... (تبين بدقة العناصر المعنية).

المادة 5 : الضمانات.

يدفع المستأجر مبلغا قدره ..... دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة " إيداع كفالة " يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.

التزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6 : التزامات المستأجر.

يلتزم المستأجر بما يأتي :

- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه،

- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،

- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا،

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،

ملحق رقم 07

- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعذار ولا إخطار سابق من المؤجر،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 7 : التزامات المؤجر.

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي :

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،

- صيانة المحلات بابقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 8 : يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء.

انفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر

المادة 9 : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :

- عدم دفع ..... شهر من الإيجار،

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،

- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.

المادة 10 : الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغيير مكان الإقامة،

- أي سبب آخر شخصي وعائلي.

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام.

المادة 11 : عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـ ..... في .....

توقيع المؤجر **توقيع المستأجر**

الملحق رقم 08

الـــجـمـهـــوريـــة الـجـزائـريـــة الديمقراطية الشـعـبـيـــة

وزارة الـشـؤون الـــديـنـيـــة و الأوقـــاف

مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لـ .....

رقم التسجيل : .....

دفـــتـــر الـشـــروط

خاص بإيجار محل تجاري وقفي عن طريق عقد إيجار

محل تجاري كائن بـ:..... بلدية :.....

لمدة :.....سنة(.....)

السعر الافتتـاحـي للإيجـــار السنـــوي:.....دج

كفالـــــة المشـــاركـــة :..... %من السعر الافتتـاحي

كفالـــــة الضمـــــــان :..... %مـن السعر الافتتـاحي

الملحق رقم 08

المادة الأولى: الـــــهـــــدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تنظيم وتحديد شروط وكيفيات إيجار واستغلال الملك الوقفي المتمثل فيما يلي:

تعيين الملك الوقفي	المكان والعنوان	محتويات الملك م2	السعر الافتتاحي دج (سنويا)	ملاحظات
محل تجاري				

المادة الثانية : صيغة الإستثمار

يتم الايجار عن طرق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض .

المادة الثالثة:المزايدة العلنية :

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة(مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية .....) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك .....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

أ/ التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من السعر الافتتاحي للايجار السنوي .

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :.....على الساعة .....(يوم العمل الموالي) و ذلك بـ ..... (تحديد مكان الفرز)

ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :
- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية)، رئيسا.
- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).
- مدير التنظيم و الشؤون العامة
- مدير مصالح أملاك الدولة
- مدير المنافسة والاسعار
- محضر قضائي .

*** يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، مع إثبات الحضور بالتوقيع.**

الملحق رقم 08

لا يبت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية .

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد

ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي غلى الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب.

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

-د/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة ..... %.إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المزارعة) و مغادرة المسكن الوقفي ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ / الوكـــــالـــة:

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت مايأتي :

- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

- قدرة الموكل (بكسر الكاف)على الوفاء ماليا .

و / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي / في الإحتجاجات:

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن / التوقيع على المحضر:

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة 04: مدة عقد الايجار: يبرم عقد الايجار لمدة : ثلاث سنوات (03) ، غير قابلة للتجديد.

الملحق رقم 08

المادة 05 : التعيين

عقار وقفي معد للتجارة الكائن بـ : .....
بلدية : ..... ،ولاية : .....
يحده شمالا :..... ،جنوبا: .....
شرقا:..... ،غربا : .....
المساحة الإجمالية : ..... م2 ، المساحة المبنية : م2
المتكون من .....

المادة 06: حقوق المتعامل المتعاقد .

- الإستغلال الحر الارتياحي للمحل التجاري الوقفي المعروض للايجار الموضوع تحت تصرفه لغرض التجارة فقط ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف طبقا للمادة :18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف.المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد أنه زار المحل التجاري الوقفي المعروض للايجار و يعرف تمام المعرفة قوامه و حالته و ذلك تحت مسؤوليته

- المبادرة في فسخ العقد لاي سبب شخصي أو عائلي ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المصلحة المتعاقدة بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام .

المادة 07: إلتزامات المتعامل المتعاقد

يجب على المتعامل المتعاقد مايلي :

- **يمنع على المتعامل المتعاقد إحداث أي تغيير في طبيعة المحل التجاري الوقفي زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .،ويترتب عليه أثناء الاستغلال القيام بالاصلاحات الضرورية للاضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض.مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..**

- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز إن وجد ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها

- لا يمكن للمتعامل المتعاقد أن يؤجر تأجيرا فرعيا لهذا الملك التجاري الوقفي أو لجزء منه،وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري للعقد دون أية إجراءات قضائية .

- تامين المحل التجاري الوقفي ضد الاخطار المتوقعة.

- إخلاء المحل التجاري الوقفي وتسليم مفاتيحه عند انتهاء الاجل المتفق عليه في العقد، دون إعذار ولا اخطار مسبق من المؤجر.

- يجب على المتعامل المتعاقد التصريح للمصلحة المتعاقدة بنوعية النشاط التجاري الذي يمارسه في المحل.

المادة 08 : حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الايجار في الحالات التالية :
أ – الاخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.
ب – التأخر عن دفع الايجار لمدة ثلاثة أشهر (03).
ج – ملاحظة إهمال المحل التجاري الوقفي وعدم صيانته وعدم الحفاظ عليها محافظة الرجل العادي .
د – إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
هـ يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة المحل التجاري الوقفي تعرضه إلى بعض الأضرار أن تخصم قيمتها من مبلغ الضمان

الملحق رقم 08

و- يحق للمصلحة المتعاقدة معاينة المحل التجاري في أي لحظة للتأكد من التزام المتعامل المتعاقد بالشروط المتفق عليها وكذا بالنشاط المصرح به.

المادة 09 : إلتزامات المصلحة المتعاقدة

- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الايجار مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم المحل التجاري الوقفي وملحقاته المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الدي رسى عليه المزاد وتمكينه من الاستغلال بصورة ارتياحية.**

المادة 15 : وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

المادة 16: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ،بعد استنفاذ الطرق الودية .

حرر بـ:.....في:.....

المصادقة **إمضاء المتعامل المتعاقد**

ملحق رقم 09

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ.....

هذا العقد يلغي و يحل محل العقد الإداري رقم ..... المؤرّخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية .....

مجلد ..... رقم .....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده وتسجيله وإشهاره العقاري طبقا للمادة 44 من القانون رقم 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستأجر، بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية و الأوقاف.

– مشطبة على أنها ملغية :

– السطور الكاملة :

– البياض :

– الكلمات :

– الأرقام :

حرر بـ ..... سنة ..... في يوم ..... من شهر .....

مراسيم فرديّة

مرسوم رئاسي مؤرّخ في 27 محرّم عام 1435 الموافق أوّل ديسمبر سنة 2013، يتضمن تغيير ألقاب.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيما المادتان 77 – 8 و125 (الفقرة الأولى) منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 70 – 20 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1389 الموافق 19 فبراير سنة 1970 والمتعلق بالحالة المدنية ، لا سيما المادتان 55 و56 منه،

– وبمقتضى المرسوم رقم 71 – 157 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1391 الموافق 3 يونيو سنة 1971 والمتعلق بتغيير اللقب ، المتمم، لا سيما المواد 3 و4 و5 منه،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يرخص بتغيير اللقب، وفقا للمرسوم رقم 71 – 157 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1391 الموافق 3 يونيو سنة 1971، المتمم والمذكور أعلاه، للأشخاص الآتية أسماؤهم :

– خراخرية علاوة، المولود في 13 يوليو سنة 1936 بحمام النبايل (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 324/977 وعقد الزواج رقم 65/315 المحرر بتاريخ 10 يناير سنة 1968 بقالمة (ولاية قالمة)، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري علاوة.

– خراخرية حيزية، المولودة في 27 يوليو سنة 1970 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 1328 وعقد الزواج رقم 016 المحرر بتاريخ 19 غشت سنة 1992 بقالمة (ولاية قالمة)، وتدعى من الآن فصاعدا : دزيري حيزية.

– خراخرية شريف، المولود في 24 أبريل سنة 1973 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 887، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري شريف.

– خراخرية فيروز، المولودة في 2 فبراير سنة 1979 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 464 وعقد الزواج رقم 66 المحرر بتاريخ 9 فبراير سنة 2010 بقالمة (ولاية قالمة)، وتدعى من الآن فصاعدا : دزيري فيروز.

– خراخرية جابر، المولود في 18 نوفمبر سنة 1980 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 4135/80، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري جابر.

– خراخرية وناسة، المولودة في 21 أكتوبر سنة 1982 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 3898، وتدعى من الآن فصاعدا : دزيري وناسة.

– خراخرية عبد الرزاق، المولود في 17 فبراير سنة 1984 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 679، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري عبد الرزاق.

ملحقا رقم 09

الملحق الرابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية .....

رقم : ..... من سجل العقود لسنة .....

التاريخ : .....

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

- بناء على العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية ..... حجم ... رقم ... والمتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم ..... المسماة مزرعة ..... سابقا الواقعة ببلدية .....

- بناء على دفتر الشروط المؤرخ في..... المضي من طرف المستأجر.

وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية .....

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار

يمنح ..... لفائدة المستأجر السيد : ..... ابن ..... و..... المولود في .....بـ..... ولاية ....., الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... عن دائرة .....والساكن بـ.....

يكون الاستغلال في الشيوع بنسبة ..... بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الجماعية أو الفردية رقم ..... المسماة مزرعة .....، بلدية ..... على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المدينة.

تعيين الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإيجار

*** قطعة الأرض :**

قطعة أرض مساحتها ..... حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد والتي تقع ببلدية ..... ، ولاية ..... تشكل :

مجموعة ملكية رقم ..... قسم ..... تقدر مساحتها بـ .....حسب مخطط المسح المؤرخ في ..... تحت رقم .....

*** الأملاك السطحية :**

تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد والمصرّح بها من طرف المستأجر ، المصادق عليها ببلدية ..... بتاريخ .....

أصل الملكية

إن الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية محل التأجير ملك وقفي بموجب عقد الملكية.....

الاستعمال

تستعمل الأملاك المؤجرة في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه، تحت طائلة إسقاط الحق.

قيمة الإيجار ومدته

يمنح هذا الإيجار مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستأجر إلى صندوق الأوقاف.

يتم التأجير لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد.

الشروط والتكاليف

- يعتبر المستأجر عارفا تمام المعرفة بالبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال بأي بند من بنوده يؤدي حتما إلى الفسخ،

- ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أوالخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأرض محل الإيجار إلا إذا تذرع ببعضها أو اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال .

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراك والمقاضاة والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

ملحق رقم 09

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ.....

هذا العقد يلغي و يحل محل العقد الإداري رقم ..... المؤرّخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية .....

مجلد ..... رقم .....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده وتسجيله وإشهاره العقاري طبقا للمادة 44 من القانون رقم 91 – 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستأجر، بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية و الأوقاف.

– مشطبة على أنها ملغية :

– السطور الكاملة :

– البياض :

– الكلمات :

– الأرقام :

حرر بـ .....سنة ..... في يوم ..... من شهر .....

مراسيم فرديّة

مرسوم رئاسي مؤرّخ في 27 محرّم عام 1435 الموافق أوّل ديسمبر سنة 2013، يتضمن تغيير ألقاب.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيما المادتان 77 – 8 و125 (الفقرة الأولى) منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 70 – 20 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1389 الموافق 19 فبراير سنة 1970 والمتعلق بالحالة المدنية ، لا سيما المادتان 55 و56 منه،

– وبمقتضى المرسوم رقم 71 – 157 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1391 الموافق 3 يونيو سنة 1971 والمتعلق بتغيير اللقب ، المتمم، لا سيما المواد 3 و4 و5 منه،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يرخص بتغيير اللقب، وفقا للمرسوم رقم 71 – 157 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1391 الموافق 3 يونيو سنة 1971، المتمم والمذكور أعلاه، للأشخاص الآتية أسماؤهم :

– خراخرية علاوة، المولود في 13 يوليو سنة 1936 بحمام النبايل (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 324/977 وعقد الزواج رقم 65/315 المحرر بتاريخ 10 يناير سنة 1968 بقالمة (ولاية قالمة)، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري علاوة.

– خراخرية حيزية، المولودة في 27 يوليو سنة 1970 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 1328 وعقد الزواج رقم 016 المحرر بتاريخ 19 غشت سنة 1992 بقالمة (ولاية قالمة)، وتدعى من الآن فصاعدا : دزيري حيزية.

– خراخرية شريف، المولود في 24 أبريل سنة 1973 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 887، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري شريف.

– خراخرية فيروز، المولودة في 2 فبراير سنة 1979 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 464 وعقد الزواج رقم 66 المحرر بتاريخ 9 فبراير سنة 2010 بقالمة (ولاية قالمة)، وتدعى من الآن فصاعدا : دزيري فيروز.

– خراخرية جابر، المولود في 18 نوفمبر سنة 1980 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 4135/80، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري جابر.

– خراخرية وناسة، المولودة في 21 أكتوبر سنة 1982 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 3898، وتدعى من الآن فصاعدا : دزيري وناسة.

– خراخرية عبد الرزاق، المولود في 17 فبراير سنة 1984 بقالمة (ولاية قالمة) شهادة الميلاد رقم 679، ويدعى من الآن فصاعدا : دزيري عبد الرزاق.

- يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعهد بتسهيل مهمتهم،

- يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة،

- يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الإيجار،

- يلتزم المستأجر بأخذ الأرض الوقفية في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون ضمان،

- تحتفظ السلطة المؤجرة بحق مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بأشغال دون موافقتها المسبقة.

حرر بـ : ..... في : .....

إمضاء المستأجر إمضاء وختم ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف

الملحق الثالث

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستأجر

استمارة تتعلق بتحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستأجر

ملحق رقم 10

دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والأملاك السطحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها.

المستأجر

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان المستأجر المستغل وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء.....

.....من جهة

و

* الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية..... ممثلا في شخص مديره بولاية : .....

السيد .....

* وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية.....السيد .....

من جهة أخرى

ملحق رقم 10

المادة 2

حقوق المستأجر

للمستأجر الحق في :

– الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،

– القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف،

– تجديد الإيجار، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهائه،

– طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،

– الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 – 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستأجر

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحي، يجب على المستأجر أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المستفيد منها، وعليه، يتعهد بما يأتي :

– إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،

– الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها،

– المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،

– الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية،

– ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،

– عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،

– التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

– دفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول آجال الدفع،

– سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار،

– إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستأجر ، أثناء عمليات الرقابة ، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/ أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الإيجار وسريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الإيجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرّخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه، بـ.....

يسري مفعول التأجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر ، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

المادة 6

قوام الأملاك المستأجرة

– مساحة الوعاء العقاري الممنوح : .....

– المسقى منه : .....

– قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني : .....

– الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار : .....

الملحق رقم 11

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية : .....

عقـــد إيجـار محل تجاري وقفـــي رقم :

- بمقتضى الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم
- بمقتضى الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1335 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 27/88 المؤرخ 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988 المتضمن تنظيم التوثيق.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأولى الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28رجب 1421هـ الموافق لـ 26أكتوبر2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها .

الملحق رقم 11

ـــــــــــــ أبـرم هـذا العقـد بيـن ـــــــــــــ

1/ الطرف الأول المؤجر:

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....

الكائن مقرها .....

يمثلها : .....

بصفته: ..... من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر:

السيد : .....

المولود بتاريخ : ..... في : .....

بصفته : .....

الساكن : .... من جهة أخرى

ـــــــــــــ التـعييـــن ـــــــــــــ

محل تجاري وقفي الكائن بـ : .....

بلدية : ..... ،ولاية : .....

المساحة الإجمالية : ..... م2 ، المساحة المبنية : م2

المتكون من ..... ، و لوازمه.....

طبيعة النشـــاط :.....

بـعد مـعاينة المحل الجاري تأجيره أقـر الطـرفان بأنه إستـوفى جـميع لوازمه وأنه خال من أي خلل وصالح للإستغلال.

ـــــــــــــ مـدة و قيمة الإيجـار ـــــــــــــ

المادة 01:

حددت مدة هذا العقد بـ: .....

إبتداء من ..... إلى ..... غيـر قابلة للتجديد مع مراعاة أحكام المادتين 27، 28 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وحمايتها وتسييرها وكيفيات ذلك .

المادة 02:

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

المادة 03:

يتصف إيجار الملك الوقفي مهما كان نوعه بأنه حق إنتفاع لا تمليك، 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 .

ـــــــــــــ الأعـباء و إلتزامات الطرفين ـــــــــــــ

المادة 04:

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

المادة 05:

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

المادة 06:

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

الملحق رقم 11

المادة 07:
- يجب على المستأجر عدم إحداث أي تغيير في طبيعة المحل التجاري الوقفي بالزيادة أو النقصان، إلا بعد الموافقة المسبقة من المؤجر و يترتب على المستأجر أثناء إستغلاله للمحل القيام بالإصلاحات الضرورية للأضرار التي كان سببا فيها دون المطالبة بأي تعويض مع مراعاة أحكام المادة 25 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:
يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نشاط العقار أو تغيير النشاط التجاري المصرح به دون الموافقة المسبقة من المؤجر.

المادة 09:
يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأماكن المؤجرة والتأكد من حسن استعمال المحل للغرض المتفق عليه .

المادة 10:
يمكن تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر الثلاثة (03) الأخيرة من مدته وإن لم يتم ذلك تطبق أحكام الأمر59/75المؤرخ في20 رمضان 1395الموافق لـ 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم خاصة المواد 173، 174، منه

المادة 11:
لا يحق للمستأجر أن يسترد مبلغ الضمان بعد انتهاء مدة الإيجار،إلا بعد معاينة المحل المؤجر، وفي حالة ثبوت إلحاقه ضررا بالمحل يخصم من قيمة الضمان .

المادة 12:
يلتزم المؤجر بما يلي:
- تسليم الملك المؤجر و ملحقاته المسماة في هذا العقد .
- تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بصورة كاملة، دون إنقطاع و دون مانع يعوق الإنتفاع بها بصورة هادئة خلال مدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار .

ـــــــــــــ فسخ عقد الإيجار ـــــــــــــ

المادة 13:
يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية :
- تأخر المستأجر عن دفع إيجار ثلاثة (03) أشهر متتالية.
- تسجيل المستأجر تذبذبا في تسديد أجرة الكراء و عدم إحترام مواعيدها .
- عدم إحترام المستأجر لشروط الأمن و النظافة و الآداب العامة وحسن الجوار و كذا أحكام الشريعة الإسلامية.
- في حالة إهمال الملك و عدم المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.
- إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
- الإخلال بالإلتزامات والأعباء المذكورة أعلاه.

المادة 14:
كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15:
يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار و يشعر الإدارة الوصية برسالة تبلغ عن طريق المحضر القضائي ، أو البريد المضمن و يقع عليه تسديد إيجار مدة انتظار الرد على ألا تتعدى هذه المدة الشهرين دون المطالبة بمبلغ الضمان .

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

الملحق رقم 11

أحكام عامة

المادة 17:
كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 18:
يقيد عقد الايجار لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 19:
يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

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

حرر -------- في: .....

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

توقيع الطرف الثاني (المستأجر):
- الإسم و اللقب.....
- المولود بـ:.....في:.....
- رقم بطاقة التعريف: .....
- الصادرة بتاريخ:.....
- عن دائرة:.....ولايـــة:.....

الملحق رقم 12

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف **مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف**
لولاية : .....

عقـــد (مزارعة) 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 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) . - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28رجب 1421هـ الموافق لـ 26أكتوبر2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها

- بناءا على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في:.....تحت رقم:...المتضمن رسو المزاد على السيد :.....المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

الملحق رقم 12

ـــــــــــــــــــــــ أبـرم هـذا العقـد بيـن ـــــــــــــــــــــــ

1/ الطرف الأول (المؤجر):

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية.....

الكائن مقرها .....

يمثلها : .....

بصفته: .....

من جهة

2/ الطرف الثاني المستأجر (المستثمر):

السيد (ة): .....

المولود (ة) بتاريخ : ..... في : .....

بصفته (ها) : .....

المؤهلات : .....

الساكن (ة): .....

من جهة أخرى

ـــــــــــــــــــــــ التـعييـــن ـــــــــــــــــــــــ

أرض وقفية زراعيةالكائنة بـ : .....

بلدية: .....دائرة.....ولاية.....

مساحتها:.....هـ.....آر.....سآر.....

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

مراجع المسح : قسم :..... مجموعة الملكية :..... وثيقة المسح (CC6) . لمعالم الجغرافية للأرض الفلاحية في حالة العقار غير ممسوح

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

ـــــــــــــــــــــــ مـــدة الـعقـــد ـــــــــــــــــــــــ

المادة 01:

حددت مدة عقد المزارعة بـ: ..... إبتداءا من .....

إلى غاية .....

المادة 02: قوام الحصص .

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

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

المادة 04:

يتصف العقار موضوع عقد المزارعة على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمستأجر التصرف فيه بأي شكل من الأشكال جزئيا أو كليا سواء بالهبة أو التنازل أو البيع أو الرهن أو الإيجار من الباطن أو تسليم العقار كله أو جزء منه طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01ديسمبر1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

ـــــــــــــــ الأعـباء و إلتزامات الطرفين ـــــــــــــــ

المادة 05:

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

الملحق رقم 12

المادة 06:
يقع على عاتق المستأجر تأمـــين الأرض الوقفية المستثمرة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة الاستثمار ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد

المادة 07:
تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:
1-يمنع على المستأجر (المستثمر)إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر.، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

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

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

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

5- أن يحرص المستأجر (المستثمر) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل إلى ديوان الحبوب إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح بإسم المؤجر لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: .....عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .

6- يلتزم المستأجر (المستثمر) بالمحافظة على الارض وعدم الاضرار بها بالتجريف أو الغمر بالماء أو غير ذلك ويقم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
7- يجب على المستأجر إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي الزراعية
8- يلتزم المستأجر بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:
يجب شغـل الأماكن طبـقا للغـرض المتفـق عليه فـي العقد و يمنـع تغيير نوع النشاط الزراعي دون الموافقة المسبقة مـن المؤجر .

المادة 10:
يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية المستثمرة والتأكد من حسن استغلالها ومدى مطابقتها للنشاط الفلاحي المتفق عليه وفقا لأحكام المادة 26 مكرر01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:
يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:
يلتزم المؤجر بما يلي :
- **تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط**
- **تمكين المستأجر من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد**

الملحق رقم 12

فسخ عقد الإيجار

المادة 13:
يحق للمؤجر فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المؤجر من المحصول لمدة.....(تحديد لمدة)
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:
كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15 :
في كل الحالات لا يحق للمستأجر بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

أحكام عامة

المادة 16:
كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:
يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:
يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19 :
يصبح هذا العقد ملزم للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث(03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر)

حرر -------- في: .....

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

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

الملحق رقم 13

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة الشؤون الدينية الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية : .....

عقـــد (مساقاة) 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 المتضمن تهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية سيما المادة 636 منه .
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 01 شعبان 1429 الموافق لـ 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 أوت 2010 المتضمن كيفيات إستغلال أراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفيات ذلك ، خاصة المواد (22-29) .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :336/2000 المؤرخ في 28رجب 1421هـ الموافق لـ 26أكتوبر2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها .
- بناءا على محضر المزاد المصادق عليه من طرف لجنة فتح العروض المؤرخ في: ..... تحت رقم : ..... المتضمن رسو المزاد على السيد : ..... المذيل توقيعه على دفتر الشروط و الحامل لتأشيرة مصادقة المصالح العمومية المختصة .

الملحق رقم 13

ـــــــــــــ أبـرم هـذا العقـد بيـن ـــــــــــــ

1/ الطرف الأول المؤجر(المؤجر) :

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

2/ الطرف الثاني المستأجر (المساقي):

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

ـــــــــــــ التـعييـــن ـــــــــــــ

أرض وقفية بها أشجار قابلة للثمر الكائنة بـ : .....بلدية: .....دائرة.....ولاية.....
مساحتها:.....هـ.....آر.....سآر.....
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 .....

ـــــــــــــ مـــدة الـعقـــد ـــــــــــــ

المادة 01:
حددت مدة عقد المساقاة بـ: ..... إبتداءا من ..... إلى غاية .....
المادة 02: قوام الحصص .
- **حصة المؤجر :.....% .**
- **حصة المستأجر:..... .% .**

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

المادة 04:
يتصف العقار موضوع عقد المساقاة على أنه ملك وقفي مقتصر على حق الإنتفاع لا التمليك، فلا يمكن للمؤجر 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 01ديسمبر1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك .

الملحق رقم 13 -

ـــــــــــ الأعباء و إلتزامات الطرفين ـــــــــــ

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

المادة 06:
يقع على عاتق المستأجر (الساقي) تأمين الأرض الوقفية موضوع المساقاة حسب قوامها التقني ،من كافة الأخطار والكوارث الطبيعية التي يمكن أن تلحق بها خلال مدة عقد المساقاة ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب النسب المتفق عليها في العقد .

المادة 07:
تعفى الأملاك الوقفية من رسم التسجيل و الضرائب والرسوم الأخرى طبقا للمادة 44 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 08:
1- يمنع على المستأجر (الساقي) إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمؤجر .، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المستأجر (الساقي) بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية .
3- أن يتحمل المستأجر (الساقي) لوحده مصاريف البذر و تهيئة الأرضية وخدمتها وسقيها و تخزين المحاصيل إلى غاية بيعها.
4- يجب على المستأجر (الساقي) إشعار المؤجر بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة والتقييم للقيام بمهامها .
5- أن يحرص المستأجر (الساقي) على نقل حصة المؤجر من المحاصيل لبيعها في الاماكن المخصصة لذلك إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي المفتوح بإسم المؤجر، لدى فرع البنك الوطني الجزائري بالولاية تحت رقم: .....عن طريق أمر بالدفع تسلمه له المصالح المكلفة بالأوقاف .
6- يلتزم المستأجر (الساقي) بالمحافظة على الأرض وعدم الإضرار بها بالتجريف أو بالغمر بالماء أوغير ذلك ويقوم بحراستها و حمايتها و الدفاع عنها أثناء مدة العقد .
7- يجب على المستأجر (الساقي) إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الاراضي المشجرة
8- يلتزم المستأجر (الساقي) بإحترام القوانين و الأداب العامة في مجالات النظافة و الأمن ، و حسن الجوار و المحافظة على البيئة .

المادة 09:
يجب شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه في العقد و يمنع تغيير نوع النشاط الفلاحي دون الموافقة المسبقة من المؤجر .

المادة 10:
يحق للمؤجر القيام بمعاينة الأرض الوقفية ومتابعة المستأجر (الساقي) والإشراف عليه للتأكد من حسن استغلاله للأرض ومدى إلتزامه بتنفيذ الشروط المتفق عليها ومطابقتها للنشاط الفلاحي المذكور في هذا العقد وفقا لأحكام المادة 26 مكرر01 البند الأول من القانون 07/01 المؤرخ في 22ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف .

المادة 11:
يمكن تجديد عقد المزارعة لموسمين أو ثلاث حسب طبيعة الأرض

المادة 12:
تلتزم المصلحة المتعاقدة بما يلي :
- تسليم الأرض الوقفية و ملحقاتها السطحية المسماة في دفتر الشروط
- تمكين المتعامل المتعاقد من إستغلال الأرض الفلاحية الوقفية دون مانع يعوق الإنتفاع بصورة إرتياحية خلال مدة العقد

الملحق رقم 13 -

ـــــــــــــــ فسخ عقد الإيجار ـــــــــــــــ

المادة 13:
يحق للمصلحة المتعاقدة فسخ عقد المزارعة في الحالات التالية :
- التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة من المحصول لمدة.....
- الإخلال بالالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط .

المادة 14:
كل إستغلال غير قانوني عن طريق التدليس أو التزوير في شهادات أو عقود الملكية الوقفية ، أو الإيجار من تحت اليد تعرض صاحبها إلى فسخ العقد ، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة 36 من القانون المتعلق بالأوقاف.

المادة 15 :
في كل الحالات لا يحق للمتعامل المتعاقد بعد فسخ العقد ، المطالبة بالتعويض

ـــــــــــــــ أحكام عامة ـــــــــــــــ

المادة 16:
كل خلاف قد يحدث بين الطرفين حول أحكام هذا العقد ، يحل بالتراضي في مراحله الأولى ، و في حالة عدم التوصل لذلك ، يحال على الجهات القضائية المختصة.

المادة 17:
يقيد عقد المزارعة لدى الموثق ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق.

المادة 18:
يسجل هذا العقد طبقا لأحكام قانون التسجيل ، ويعفى من الرسوم طبقا لأحكام المادة 44 من قانون الأوقاف.

المادة 19 :
يصبح هذا العقد ملزما للطرفين فور التوقيع عليه ، ويحرر في ثلاث(03) نسخ ، تسلم واحدة للطرف الثاني (المستأجر).

حرر -------- في.....

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

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

الملحق رقم 14

الـــجـمـهـــوريـــة الـجزائـريـــة الـديـمـوقـراطـيـة الشـعـبـيـة

وزارة الـشـؤون الـــديـنـــيـــة و الأوقـــاف

مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لـ .....

رقم التسجيل : .....

دفـــتـــر الـشـــروط

خاص بإستثمار أرض مشجرة وقفية عن طريق المساقاة

الكائنة بـ:..... بلدية :.....

مـدة الإيـــجـــــار :.....(سنة)(موسم).

- الحصة الإفتتاحية الموسمية :..... % .

- القيمة المالية المقدرة للحصة الإفتتاحية :.....دج (السعر الإفتتاحي).

- كفالة المشاركة :..... % من الحصة الإفتتاحية الموسمية .

- الضمان النهائي :..... % من الحصة الإفتتاحية الموسمية .

الملحق رقم 14

المادة 01: الـــــهـــــدف

يهدف دفتر الشروط إلى إستثمار أرض مشجرة وقفية عن طريق عقد المساقاة ، الذي يتم بمقتضاه اعطاؤها لإصلاحها مقابل حصة من المحصول وفقا لنص المادة 26 مكرر 1 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .

المادة 02 : صيغة الإستثمار

يتم الإستثمار بالمساقاة عن طرق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية أو أعلى حصة

المادة03:المزايدة العلنية :

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة(مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية .....) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك .....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

أ/ التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :
- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من القيمة المالية المقدرة للحصة الإفتتاحية المعروضة .
- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :....على الساعة .....(يوم العمل الموالي) و ذلك بـ ..... (تحديد مكان الفرز) ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية)، رئيسا.

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير مصالح أملاك الدولة

- مدير الري .

- مدير المنافسة و الأسعار

- مدير المصالح الفلاحية

- ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الإستثمار) .

- محضر قضائي .

الملحق رقم 14

* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، مع إثبات الحضور بالتوقيع.

لا يبت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية .

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد .

ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي غلى الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .
- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.
- كشف الضرائب.
- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .
- شهادة إثبات الإقامة .
- شهادة السوابق العدلية .
- بطاقة فلاح بالنسبة للشخص طبيعي أو أي وثيقة تثبت التخصص في المجال الفلاحي للمؤسسات الخاصة .

د/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة ..... %.إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المساقاة) و مغادرة الأرض الوقفية ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ / الوكـــــالـــة:

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت مايأتي :
- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.
- قدرة الموكل (بكسر الكاف)على الوفاء ماليا .

و / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي / في الإحتجاجات:

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن / التوقيع على المحضر:

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

الملحق رقم 14 -

المادة 04: مدة عقد المساقاة

يبرم عقد المساقاة لمدة تقدر بـ:.....(سنة)(موسم). ابتداءا من تاريخ المزايدة ،قابلة للتجديد لموسمين او ثلاثة حسب طبيعة الأرض

المادة 05 : قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الوعاء العقاري المعروض للإستثمار بغرض المساقاة ،هي :.....هـ.....آر .....سآر . - قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره . (حسب وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق قسم .....مجموعة ملكية .....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:

الحدود .: شمالا :..... جنوبا :.....

شرقا :..... غربا :.....

نوع الاشجار وعددها:

النوع الاول :.....العدد.....العمر :.....العدد: .....

النوع الاول :.....العدد.....العمر :.....العدد: .....

المادة 06: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر)

- الإستغلال الحر الارتياحي للأرض الوقفية المعروضة للإستثمار الموضوعة تحت تصرفه لغرض الاستغلال والعناية بها ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية طبقا للمادة :18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف.المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الأرض المعروضة للمساقاة و يعرف تمام المعرفة قوامها و نوعيتها و ذلك تحت مسؤوليته

- ملكية الحصة المتبقية من المحاصيل بعد خصم حصة المتعامل المتعاقد .

المادة 07: إلتزامات المتعامل المتعاقد

1- زيادة على الإلتزامات الملقاة على عاتق كل مساقي في مجال المساقاة ،يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :
يمنع على المتعامل المتعاقد (المستثمر)إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية زيادة أو نقصان إلا بعد الموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم..

2 - يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر)بإجراء الإصلاحات الناتجة عن إستغلاله الأرض الوقفية المشجرة .

3 - أن يتحمل المستثمر لوحده مصاريف العناية بالاشجاروخدمتها وسقيها وجني ثمارها وتخزينها إلى غاية بيعها.

4- يجب على المستثمر (المتعامل المتعاقد) إشعار المصلحة المتعاقدة بتاريخ بداية الجني ليتسنى لها تكليف لجنة المعاينة للتقييم للقيام بمهامها المنصوص عليها في المادة أدناه .

5- أن يحرص المستثمر على نقل حصة المصلحة المتعاقدة من المحاصيل لبيعهافي الاماكن المخصصة لذلك ، إلى غاية تمام عملية البيع وتحويل القيمة المالية إلى الحساب البنكي للمصلحة المتعاقدة .....(تعيين الحساب)وذلك بالتنسيق مع مصالح هذه الأخيرة .

6 – أن يقوم المتعامل المتعاقد بحراسة الأرض الوقفية المشجرة وحمايتها والدفاع عنها أثناء مدة العقد.

7 – يجب على المتعامل المتعاقد إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الأراضي المشجرة .

8- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

9- يقع على المتعامل المتعاقد تسديد تكاليف إيصال الماء والكهرباء والغاز ويقع عليه تسديد فواتير الإستهلاك فيها

10- لا يمكن للمتعامل المتعاقد (المستثمر) أن يؤجر تأجيرا فرعيا أو يستثمر إستثمارا فرعيا ،أو يتنازل عن حقه في عقد المساقاة إلا بالإذن الكتابي من المصلحة المتعاقدة ،وذلك تحت طائلة الفسخ الفوري لهذا العقد دون أية إجراءات قضائية .

11- يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر) بتأمين الأرض الوقفية المستثمرة من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الإستثمار ،بحيث يكون التعويض مقسما حسب نسبة الحصص المتفق عليها

12- يتحمل المستثمر (المتعامل المتعاقد) أعباء كل الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأراضي المشجرة طيلة مدة الإستثمار .

الملحق رقم 14 -

المادة 08 : حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد المساقاة في الحالات التالية :

أ – الاخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب – التأخر عن دفع حصة المصلحة المتعاقدة الموسمية من المحصول لمدة .....(تحديد المدة)

ج – ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها وعدم العمل على العناية بها .

د – إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .

2- يحق للمصلحة المتعاقدة تعيين لجنة مختصة تعاين عملية الجني وتقيم الثمار وقد تستعين في ذلك بمحضر قضائي وبأعوان من المصالح الإدارية ذات العلاقة بالنشاط الفلاحي .

1- يحق للمصلحة المتعاقدة بيع حصتها من الثمارفي الاماكن المخصصة لهذا الغرض .
2- يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة الأرض المستثمرة تعرضها إلى بعض الأضرار أن تخصم قيمتها من مبلغ الضمان

المادة 09 : إلتزامات المصلحة المتعاقدة

- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد المساقاة مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الارض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الارض المشجرة الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.**

المادة 10 : الإرتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد (المستثمر) بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية ،الظاهرة منها و الخفية ،الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتمس الضمان بأي حال من الأحوال .

المادة 11 : الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ،يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة ،وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط،ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر .

- **يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبيين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية و أن يزودهم بكل المعلومات .**

المادة 12: إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة الإستثمار لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض .

المادة 13 : فسخ العقد

في حالة فسخ العقد لظروف قاهرة وقررت المصلحة المتعاقدة إسترجاع الأرض المستثمرة يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) أن يضمن للمصلحة المتعاقدة حصتها من الحقوق الثابتة يوم فسخ العقد.

الملحق رقم 14

المادة 14 : إخلاء الأمكنة

يلتزم المستثمر (المتعامل المتعاقد) بمغادرة الأرض الوقفية المستثمرة عند نهاية الآجال المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

المادة 15 : وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

المادة 16: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ،بعد استنفاذ الطرق الودية .

حرر بـ:.....في:.....

المصادقة **إمضاء المتعامل المتعاقد**

الملحق رقم 15

الـــتعهـــــد

أنا الممضي أسفله :.....
المولود في :.....بـ:.....
الساكن بالعنوان التالي:.....
بلدية :.....ولاية :.....
بطاقة التعريف الوطنية رقم :.....صادرة عن :.....في :..... **أصرح بأنني اطلعت على دفتر الشروط الخاص بإعلان عن تأجيرا لأرض الفلاحية الوقفية العاطلة ،أقبل كل الأحكام الواردة فيه .**
وأتعهد بأن ألتزم بالأحكام الواردة في دفتر الشروط في حالة ما إذا كان اقتراحي هو الأفضل ، وأدفع القيمة المالية لقيمة الأرض المقدرة بـ:..... دج
كما أدفع مسبقا الايجار السنوي للأض المقدر بـ:.....دج
الذي يمثل مستحقات الإيجار السنوي لكراء الأرض الفلاحية الوقفية العاطلة الكائنة بـ : .....بلدية :.....ولاية :.....ذات مساحة إجمالية تقدر بـ: .....هـ.....آر.....سآر

حرر بـ:.....في:.....

الملحق رقم 16

الـــجـمـهـــوريـــة الـجزائـريـــة الـديـمـوقـراطـيـة الشـعـبـيـــة

وزارة الـشـؤون الـــديـنـــيـــة و الأوقـــاف

مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف لـ .....

رقم التسجيل : .....

دفـــتـــر الـشـــروط

للإستثـمـــار بالغـــرس لأرض وقفيـــة عـاطلـة(حكر)

كائنة بـ:..... بلدية :.....

لمدة تقدر بـ:...33...سنة

المبلغ الافتتاحي لقيمة الارض :.....دج

المبلغ الافتتاحي للإيجار السنوي:.....دج

كفالة المشاركة :.....% من المبلغ الافتتاحي لقيمة الأرض

كفالة الضمان :.....% من المبلغ الافتتاحي لقيمة الأرض

الملحق رقم 16

المادة الأولى: الـــــهـــــــدف

يهدف دفتر الشروط إلى إستثمار أرض وقفية عاطلة عن طريق عقد الحكر ، الذي يتم بمقتضاه اعطاؤها للغرس مقابل دفع ما يقارب قيمتها مع الالتزام بدفع إيجار سنوي المتفق عليهما ضمن دفتر الشروط ، وفقا لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم .

المادة الثانية : صيغة الإستثمار

يتم الإستثمار بالحكر عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية أو أعلى حصة

المادة الثالثة:المزايدة العلنية :

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة(مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية .....) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك .....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

أ/ التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من السعر الافتتاحي للايجار السنوي

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم:.....على الساعة .....(يوم العمل الموالي) و ذلك بـ .....(تحديد مكان الفرز) ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العرض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب/ لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- (مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية)، رئيسا.

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير مصالح أملاك الدولة

- مدير الري .

- مدير المنافسة و الأسعار

- مدير المصالح الفلاحية

- ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الإستثمار) .

- محضر قضائي .

الملحق رقم 16

* يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة ، مع إثبات الحضور بالتوقيع.

لا يبت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق الحصة الإفتتاحية . وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد

ج/ شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي غلى الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب.

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

- بطاقة فلاح بالنسبة للشخص طبيعي أو أي وثيقة تثبت التخصص في المجال الزراعي للمؤسسات الخاصة .

د/ كفالة الضمان :

تتحول كفالة المشاركة ..... %.إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزاد ،ويسترجعها بعد إنتهاء مدة الإستثمار (المساقاة) و مغادرة الأرض الوقفية ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ / الوكـــــالـــة:

- يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت مايأتي :

- وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

- قدرة الموكل (بكسر الكاف)على الوفاء ماليا .

و / تعيين الموطن :

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي / في الإحتجاجات:

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن / التوقيع على المحضر:

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

الملحق رقم 16 -

المادة الرابعة : مدة عقد الحكر

يبرم عقد الحكر لمدة طويلة الأمد تقدر بـ: ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسعة وتسعون (99) سنة ابتداء من تاريخ إمضاء العقد .

المادة الخامسة : قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الوعاء العقاري المعروض للإستثمار بغرض الاستصلاح والاستغلال ،هي : .....هـ.....آر .....سآر .

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره . (حسب وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

-الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق قسم .....مجموعة ملكية .....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:

الحدود .: شمالا :..... جنوبا :.....

شرقا :..... غربا :.....

المادة السادسة: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر)

- الإستغلال الحر الارتياحي للأرض الوقفية العاطلة المعروضة للإستثمار الموضوعة تحت تصرفه لغرض الاستصلاح و الاستغلال ، وينحصر حقه في الانتفاع دون الملكية ، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية طبقا للمادة :18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف.المعدل والمتمم.

- يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الأرض المعروضة للاستغلال عن طريق عقد الحكر و يعرف تمام المعرفة قوامها و نوعيتها و ذلك تحت مسؤوليته

المادة السابعة: إلتزامات المتعامل المتعاقد

يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :

1 – يجب على المتعامل المتعاقد إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال إستغلال الأراضي الفلاحية .
2- يلتزم المتعامل المتعاقد بإحترام القوانين والآداب العامة في مجالات النظافة والأمن ، وحسن الجيرة .

3- إلتزام المتعامل المتعاقد بالتصريح للمصلحة المتعاقدة بنوعية النشاط الفلاحي الذي يمارسه على الارض الوقفية الفلاحية .
4- يجب على المتعامل المكتعاقد دفع قيمة الايجار السنوي حسبما يتفق عليه في العقد .
5- يجب الحفاظ على الطابع الفلاحي للآرض الوقفية وعدم تشييد بنايات إلا ما كان ضرورة ملزمة لطبيعة النشاط الفلاحي المصرح به وباتفاق مسبق على ذلك.

المادة الثامنة: حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الحكر في الحالات التالية :
أ – الاخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.
ب – التأخر عن دفع قيمة الايجار السنوي لمدة .....(تحديد المدة)
ج – ملاحظة إهمال الأرض الوقفية وعدم الحفاظ عليها .
د – إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك .
هـ إذا تبين أن المتعامل المتعاقد قد تنازل لغيره عن حق الانتفاع.

الملحق رقم 16 -

المادة التاسعة : إلتزامات المصلحة المتعاقدة

- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الحكر مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الارض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الارض العاطلة الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.**

المادة العاشرة : الإرتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد(المستثمر)بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية،الظاهرة منها و الخفية،الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتمس الضمان بأي حال من الأحوال .

المادة الحادي عشر : الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ،يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة ،وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط،ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر كما يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبيين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية و أن يزودهم بكل المعلومات .

المادة الثاني عشر: إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة الإستثمار لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض .

المادة الثالث عشر: فسخ العقد

في حالة فسخ العقد لظروف قاهرة وقررت المصلحة المتعاقدة إسترجاع الأرض المستثمرة يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) أن يضمن للمصلحة المتعاقدة حصتها من الحقوق الثابتة يوم فسخ العقد.

المادة الرابع عشر : إخلاء الأمكنة

يلتزم المستثمر (المتعامل المتعاقد) بمغادرة الأرض الوقفية المستثمرة عند نهاية الآجال المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

المادة الخامس عشر : وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر) في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يفسخ العقد وجوبا ويعاد تحريره لفائدة الورثة الشرعيين مع مراعاة أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

المادة السادس عشر: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ،بعد استنفاذ الطرق الودية .

حرر بـ:.....في:.....

المصادقة

إمضاء المتعامل المتعاقد

الملحق رقم 17

الـــجـمـهـــوريـــة الـجـزائـريـــة الديمقراطية الشـعـبـيـــة

وزارة الـشـؤون الـــديـنـيـــة و الأوقـــاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لـــ.....

رقم التسجيل : .....

دفـــتـــر الـشـــروط

خاص بإستـثمار ملك وقفي خرب عن طريق عقد الترميم

لأجل الاستغلال كـ:.....(تحديد الغرض أو النشاط)

الـكـائـنـــة بـ:.....بلدية:.....

السعر الافتتاحي للايجارالسنوي للملك الوقفي المرمم :..... دج.

ـ كفالة المشاركة :..... % من السعر الإفتتاحي .

ـ كفالة الضمان :..... % من السعر الإفتتاحي.

الملحق رقم 17

المادة 01: الـــــهـــــدف

يهدف دفتر الشروط إلى إستثمار ملك وقفي خرب عن طريق عقد الترميم الذي يتم بمقتضاه دفع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد لقيمة تكلفة الترميم على أن تخصم مستقبلا من قيمة الايجار لهذا الملك الوقفي المرمم ،وذلك طبقا لاحكام المادة 26 مكرر7 من القانون 91-10 المتعلق بالاوقاف المعدل والمتمم.

المادة 02: صيغة الإستثمار

يتم الإستثمار عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية

المادة 03: المزايدة العلنية .

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة(مديرية /وزارة) وذلك بعد تسديد مبلغ:.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك .....حت رقم :....بعنوان....

أ-التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من المبلغ الافتتاحي

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :.....على الساعة .....(يوم العمل الموالي) و ذلك بـ .... (تحديد مكان الفرز)ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب- لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :

- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية رئيسا.

- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).

- مدير التجهيزات العمومية

- مدير التنظيم و الشؤون العامة

- مدير المنافسة و الأسعار

- ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الإستثمار) .

- محضر قضائي .

يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادةالسابعة(7) أدناه .، مع إثبات الحضور بالتوقيع.

- **لا يبت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق المبلغ الإفتتاحي .**

الملحق رقم 17 -

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد

ج- شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي غلى الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب.

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

- كشف بنكي برقم الأعمال.

د-كفالة الضمان

تتحول كفالة المشاركة ..... %.إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزادإذا تساوتا ، اما إذا كانت كفالة المشاركة اقل من كفالة الضمان يجب عليه دفع الفارق لاتمام قيمة كفالة الضمان التي يسترجعها بعد إنتهاء مدة العقد، و مغادرة الأرض الوقفية ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ- الوكـــــالـــة

يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت مايأتي :

-وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

-قدرة الموكل (بكسر الكاف)على الوفاء ماليا .

و- تعيين الموطن

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي- الفصل في الإحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن- التوقيع على المحضر

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة الرابعة: مدة عقد الترميم : يبرم عقد الترميم لمدة تحددها القيمة المالية لتكلفة الترميم.

الملحق رقم 17 -

المادة الخامسة : تقدير تكلفة الترميم.

تقدر تكلفة الترميم بعد الانتهاء من الأشغال نهائيا ، وتشمل تكاليف الدراسة والمتابعة والانجاز .

المادة السادسة:قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الملك الوقفي الخرب المعروض للإستثمار بغرض الترميم والاستغلال ،هي : .....م2.

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره . (أنظر وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية المرفقة).

-الإحداثيات الجغرافية للأرض الوقفية البيضاء مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق قسم .....مجموعة ملكية .....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:

الحدود .: شمالا :..... جنوبا :.....

شرقا :..... غربا :.....

المادة السابعة: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر)

- الإستغلال الحرالارتياحي للملك الوقفي الخرب المعروض للإستثمار الموضوع تحت تصرفه لغرض الترميم والاستغلال ك:.....(تحديد الغرض أو النشاط).، وينحصر حقه في الانتفاع أو الاستغلال غير المتلف للملك الوقفي المرمم، طبقا للمادة 18: من القانون 10/91: المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف.المعدل والمتمم

- الأولوية بعد انتهاء مدة العقد في المشاركة في المزاد الخاص بتأجير البناية المرممة.وذلك بنسبة .تحدد في مضمون العقد.

- يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الملك الوقفي الخرب، المعروض للاستثمار بغرض الترميم والاستغلال ويعرف تمام المعرفة قوامه ووضعيته، وذلك تحت مسؤوليته.

المادة الثامنة:إلتزامات المتعامل المتعاقد (مستثمر)

يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :

- **يمنع على المتعامل المتعاقد (المستثمر)إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بالموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .**

- موافقة المتعامل المتعاقد على خضوع المشروع الاستثماري لقانون الصفقات (الدراسة والانجاز)

- إلتزام المتعامل المتعاقد بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة بإستغلال الأملاك الوقفية .

- يجب على المستثمر (المتعامل المتعاقد) دفع قيمة الايجارالسنوي المحددة في دفتر الشروط هذا .

- يتعهد المتعامل المتعاقد بتمويل المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال .
- يلتزم المتعامل المتعاقد بلحترام القوانين والاداب العامة في مجالات النظافة والامن وحسن الجيرة.
- يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر) بتأمين العقار الوقفي المرمم ، من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الإستثمار .
- يلتزم المستثمر (المتعامل المتعاقد) بمغادرة الملك الوقفي المرمم عند نهاية الآجال المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .
يجب الحفاظ على النمط المعماري وخصوصيات البناية إذا كان العقار الوقفي ذو طابع أثري .
المادة التاسعة: حقوق المصلحة المتعاقدة.
1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد الترميم في الحالات التالية :
أ – الاخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

الملحق رقم 17 -

ب – التأخر عن دفع الايجار السنوي لمدة .....(تحديد المدة)

ج – ملاحظة إهمال العقار الوقفيالمرمم وعدم الحفاظ عليها .

د – إذا ما ادعت المصلحة العامة لذلك .

2 - يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة الارض المستثمرة تعرضها لبعض الاضرار أن تخصم قيمتها من مبلغ الضمان.

المادة العاشرة: إلتزامات المصلحة المتعاقدة.

- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد الترميم مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم العقار الوقفي وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد بغرض الشروع في عملية الترميم.**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال الملك الوقفي المرمم بعد الانتهاء كلية من الاشغال وتمام عملية التسليم، دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.**

المادة الحادية عشر:الإرتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد (المستثمر) بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية ،الظاهرة منها و الخفية ،الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتمس الضمان بأي حال من الأحوال .

المادة الثانية عشر: الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ،يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على العقار الوقفي المستثمر ،وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط،ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر .

يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبيين بأن يسهل لهم الدخول إلى العقار الوقفي أثناء عملية الترميم وبعدا أثناء مدة العقد، و أن يزودهم بكل المعلومات .

المادة الثالثة عشر : إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة العقد لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الملك الوقفي المرمم في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض .

المادة الرابعة عشر: وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر)

في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يكون للورثة أو لذوي الحقوق أو موكليهم اشعار المصلحة المتعاقدة في خلال تسعين يوما الموالية للوفاة برغبتهم في مواصلة استغلال الملك الوقفي المرمم أو فسخ العقد شرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في دفتر الشروط .

المادة الخامسة عشر: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ،بعد استنفاذ الطرق الودية .

المصادقة **الإمضاء**

الملحق رقم 18

الـــجـمـهـــوريـــة الـجـزائـريـــة الديمقراطية الشـعـبـيـــة

وزارة الـشـؤون الـــديـنـيـــة و الأوقـــاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لـ

رقم التسجيل : .....

دفـــتـــر الـشـــروط

خاص بإستـثمار أرض وقفيـة بيضاء عن طريق عقد المرصد

الـكـائـنـــة بـ.....بلدية:.....

بالبنـــــاء والإستغـــــلال لـــــــ:.....

السعر الافتتاحي لقيمة الايجارالسنوي للأرض :..... دج.

- كفالة المشاركة :..... % من السعر الإفتتاحي .

- كفالة الضمان :..... % من السعر الإفتتاحي.

الملحق رقم 18

المادة 01: الـــــهـــــدف

يهدف دفتر الشروط إلى إستثمار أرض وقفية بيضاء عن طريق عقد المرصد الذي يتم بمقتضاه إعطاء الأرض البيضاء للبناء للذي رسى عليه المزاد لإيجارها ،مقابل استغلال إيرادات البناء وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك المصلحة المتعاقدة لقيمة الاستثمار .وذلك طبقا لاحكام المادة 26 مكرر4من القانون 91-10 المتعلق بالاوقاف المعدل والمتمم.

المادة 02: صيغة الإستثمار

يتم الإستثمار عن طريق المزاد بالتعهدات المختومة لمن يقدم أحسن عرض يتضمن أكبر نسبة مئوية

المادة 03: المزايدة العلنية .

بعدما تم الإعلان عن عملية المزايدة عن طريق الملصقات و الصحف الوطنية ،يمكن سحب دفتر الشروط لدى المصلحة المتعاقدة(مديرية /وزارة) وذلك بعد تسديد مبلغ :.....دج لدى حساب المصلحة المتعاقدة المفتوح لدى البنك .....تحت رقم :.....بعنوان..... (تحديد نوع الحساب)

أ-التعهدات المختومة:

يعرب العارضون عن نيتهم في المشاركة عن طريق تعهد ،إضافة إلى التعهد يتضمن العرض ما يأتي :

- وصل إيداع كفالة المشاركة تساوي .....% من المبلغ الافتتاحي

- وصل شراء دفتر الشروط .

- دفتر شروط موقع عليه من طرف العارض، ومصادق عليه.

- حدد تاريخ إيداع التعهدات المختومة إلى غاية يوم : .....إلى غاية الساعة .....(تاريخ آخر يوم عمل).

وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم :.....على الساعة .....(يوم العمل الموالي) و ذلك بـ ..... (تحديد مكان الفرز)

ويتم الفرز في شكله العادي بقبول التعهد المقدم للعرض الأعلى و الأخير على السعر السري المحدد من طرف مكتب المزايدة .

-يترتب على إيداع العرض قانونا قبول المتعهد كل الأعباء و الشروط المفروضة التي يفرضها دفتر الشروط هذا .

-لا يمكن سحب العروض أو إلغائه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار .

ب- لجنة فتح العروض :

تقوم لجنة فتح العروض بفرز التعهدات المختومة حسب الكيفية المقررة، و تتكون هذه اللجنة من :
- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية رئيسا.
- أمين مجلس سبل الخيرات لمؤسسة المسجد (وكيل الأوقاف).
- مدير التجهيزات العمومية
- مدير التنظيم و الشؤون العامة
- مدير المنافسة و الأسعار
- ثلاث أعضاء من المجلس الشعبي الولائي، أو من المجلس الشعبي الوطني (حسب طبيعة الإستثمار) .
- محضر قضائي .
يمكن للمتعهدين عن طريق التعهدات المختومة أن يحضروا جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادةالسابعة(7) أدناه .، مع إثبات الحضور بالتوقيع.

- لا يبت في المزاد إلا إذا قدم عرضا يفوق المبلغ الإفتتاحي .

الملحق رقم 18

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد إنتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة .

و في حالة انعدام العرض الجديد يعين الفائز بالمزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة .

و يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها و يوقعه أعضاء مكتب المزاد(لجنة فتح الظروف) و الفائز أو الفائزون بالمزاد

ج- شروط المشاركة في المزايدة :

يشترط في الراغب في المشاركة في المزايدة أن يكون كامل الأهلية وأن يقدم ملفا يحتوي غلى الوثائق التالية :

- طلب المشاركة يحتوي على الإسم و القب و العنوان .

- رسالة العرض وفق النموذج لهذا الغرض.

- كشف الضرائب.

- صك مؤشر عليه من طرف البنك الضامن بإسم حساب المصلحة المتعاقدة أو وصل دفع كفالة المشاركة .

- شهادة إثبات الإقامة .

- شهادة السوابق العدلية .

- كشف بنكي برقم الأعمال.

د-كفالة الضمان

تتحول كفالة المشاركة ..... %.إلى كفالة الضمان النهائي بالنسبة للذي رسى عليه المزادإذا تساوتا ، اما إذا كانت كفالة المشاركة اقل من كفالة الضمان يجب عليه دفع الفارق لاتمام قيمة كفالة الضمان التي يسترجعها بعد إنتهاء مدة العقد، و مغادرة الأرض الوقفية ،وتقديم شهادة رفع اليد من طرف المصلحة المتعاقدة .

هـ- الوكـــــالـــة

يجب على أي شخص يتقدم نائبا عن غيره أن يثبت مايأتي :

-وكالة تودع في مكتب المزاد يصادقها الوكيل.

-قدرة الموكل (بكسر الكاف)على الوفاء ماليا .

و- تعيين الموطن

يجب على الفائز في المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنه.

ي- الفصل في الإحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الإحتجاجات التي قد تحدث وقت فتح العروض أو بمناسبة العمليات التي تتلوه في شأن صفة المتزايدين أو قدرتهم المالية على الوفاء أو صحة المزايدات و أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد ، وذلك وفقا لما جرى به العمل في هذا الشأن.

ن- التوقيع على المحضر

يوقع حالا على أصل محضر المزاد أعضاء المكتب و الفائز بالمزاد أو ممثله .

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق و يوقع عليها كل الأطراف .

المادة الرابعة: مدة عقد المرصد : يبرم عقد المرصد لمدة تحددها القيمة المالية لتكلفة الاستثمار.

- الملحق رقم 18

المادة الخامسة : تقدير تكلفة الاستثمار.

تقدر تكلفة الاستثمار بعد الانتهاء من الأشغال نهائيا ، وتشمل تكاليف الدراسة والمتابعة والانجاز .

المادة السادسة:قوام الأرض الوقفية المستثمرة

- مساحة الأرض الوقفية البيضاء المعروضة للإستثمار بغرض البناء والاستغلال ،هي : .....م2.

- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الإستعمال السكني أو غيره.(أنظر وثيقة جرد الأملاك الوقفية السطحية).

-الإحداثيات الجغرافية للأرض الوقفية البيضاء مطابقة لمخطط مسح الأراضي قسم .....مجموعة ملكية .....في حالة العقار ممسوح

في حالة عقار غير ممسوح:الحدود .: شمالا :..... جنوبا :.....

شرقا :..... غربا :.....

المادة السابعة: حقوق المتعامل المتعاقد (المستثمر)

- الإستغلال الحرالارتياحي للأرض الوقفية المعروضة للإستثمار الموضوعة تحت تصرفه لغرض البناء والاستغلال ك:.....(تحديد الغرض أو النشاط)مع مراعاة أحكام المادة 11 أعلاه .، وينحصر حقه في الانتفاع بإيرادات البناء ، وكذا الاستغلال غير المتلف للأرض الوقفية وما انجز عليها طبقا للمادة :18 من القانون :10/91 المؤرخ في:1991/04/27 ، المتعلق بالأوقاف.المعدل والمتمم
- الحق في التنازل عن البناء باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار(مدة العقد).
- الأولوية بعد انتهاء مدة العقد في المشاركة في المزاد الخاص بتأجير البنايات المشيدة.وذلك بنسبة .تحدد في مضمون العقد.
- يفترض في المتعامل المتعاقد (المستثمر) أنه زار الارض الوقفية المعروضة للاستثمار بغرض البناء والاستغلال ويعرف تمام المعرفة قوامها ، وذلك تحت مسؤوليته.

المادة الثامنة:إلتزامات المتعامل المتعاقد (مستثمر)

يجب على المتعامل المتعاقد (المستثمر) مايلي :

1- يمنع على المتعامل المتعاقد (المستثمر)إحداث أي تغيير في التصاميم والمخططات المتفق عليها إلا بالموافقة الخطية للمصلحة المتعاقدة .
2- موافقة المتعامل المتعاقد على خضوع المشروع الاستثماري لقانون الصفقات (الدراسة والانجاز)
3- - إلتزام المتعامل المتعاقد بالشروط القانونية والشرعية المتعلقة بإستغلال الأملاك الوقفية .
4- يجب على المستثمر (المتعامل المتعاقد) دفع قيمة الايجارالسنوي حسبما يتفق عليه في العقد .
5- يتعهد المتعامل المتعاقد بتمويل المشروع إلى غاية الانتهاء من الأشغال .
6- يلتزم المتعامل المتعاقد بلحترام القوانين والاداب العمة في مجالات النظافة والامن وحسن الجيرة.
7- يتحمل المستثمر (المتعامل المتعاقد) أعباء كل الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها المنشآت على الأرض الوقفية طيلة مدة الإستثمار .
8- يلتزم المتعامل المتعاقد (المستثمر) بتأمين الأرض الوقفية المستثمرة وما أنجز عليها ، من كافة الأخطار والأضرار التي قد تلحق بها خلال مدة الإستثمار .
9- يلتزم المستثمر (المتعامل المتعاقد) بمغادرة الأرض الوقفية المستثمرة عند نهاية الآجال المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

المادة التاسعة: حقوق المصلحة المتعاقدة.

1- يحق للمصلحة المتعاقدة إلغاء عقد المرصد في الحالات التالية :

أ – الاخلال بالالتزامات المذكورة في المادة أعلاه.

ب – التأخر عن دفع الايجار السنوي لمدة .....(تحديد المدة)

- الملحق رقم 18

ج – ملاحظة إهمال البناية المنجزة على الارض الوقفية وعدم الحفاظ عليها .

د – إذا ما ادعت المصلحة العامة لذلك .

2- يحق للمصلحة المتعاقدة إذا تبين بعد معاينة الارض المستثمرة أو ما أنجز فوقها ، سواء قبل انتهاء أشغال البناء ، أو بعده ، التعرض لبعض الاضرار أن تخصم قيمتها من مبلغ الضمان.

المادة العاشرة: حقوق المصلحة المتعاقدة.

- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بإبرام عقد المرصد مع المتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد.**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتسليم الارض الوقفية وملحقاتها المسماة في دفتر الشروط للمتعامل المتعاقد الذي رسى عليه المزاد**
- **تلتزم المصلحة المتعاقدة بتمكين المتعامل المتعاقد من استغلال المنشآت المنجزة على الارض الوقفية دون مانع يعوق الانتفاع بصورة ارتياحية خلال مدة العقد.**

المادة الحادية عشر:الإرتفاقات

ينتفع المتعامل المتعاقد (المستثمر) بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية ،الظاهرة منها و الخفية ،الدائمة و المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار المستثمر و دون أي طعن ضد المصلحة المتعاقدة دون أن يلتمس الضمان بأي حال من الأحوال .

المادة الثانية عشر: الرقابة من المصلحة المتعاقدة

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ،يمكن للمصلحة المتعاقدة أن تمارس الرقابة على الأرض الوقفية المستثمرة ،وفي كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع دفتر الشروط،ومدى إحترام الشروط المنصوص في هذا الدفتر .

يلتزم المتعامل المتعاقد أثناء عملية الرقابة أن يقدم مساعداته للمراقبيين بأن يسهل لهم الدخول إلى الأرض الوقفية قبل عملية البناء وبعده أثناء مدة العقد، و أن يزودهم بكل المعلومات .

المادة الثالثة عشر : إنتهاء عقد الإستثمار

عند إنتهاء مدة الإستثمار لأي سبب يجب على المتعامل المتعاقد (مستثمر) أن يترك الأرض الوقفية المستثمرة في الحالة التي تكون عليها جميع التحسينات التي إكتسبتها دون إمكانية المطالبة بأي تعويض .

المادة الرابعة عشر: وفاة المتعامل المتعاقد (المستثمر)

في حالة وفاة المتعامل المتعاقد قبل انقضاء مدة العقد يكون للورثة أو لذوي الحقوق أو موكليهم اشعار المصلحة المتعاقدة في خلال تسعين يوما الموالية للوفاة برغبتهم في مواصلة استثمار الأرض الوقفية أو فسخ العقد شرط التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في دفتر الشروط .

المادة الخامسة عشر: المنازعات

في حالة نشوب نزاع بين المتعامل المتعاقد (المستثمر) و المصلحة المتعاقدة يلجأ إلى الهيئات القضائية المختصة ،بعد استنفاذ الطرق الودية .

المصادقة **الإمضاء**