

## التطور التشريعي للنظام القانوني للأموال العقارية الوقفية في الجزائر

### *Legislative development of the legal system of waqf real estate properties in Algeria*

أ.د جبار صلاح الدين

ط.د مسعوي مراد<sup>(1)</sup>

أستاذ التعليم العالي

باحث دكتوراه

كلية الحقوق والعلوم السياسية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونييسي علي - البليدة 2 (الجزائر)

جامعة لونييسي علي - البليدة 2 (الجزائر)

alielmakam@hotmail.com

m.messai@univ-blida2.dz

تاريخ النشر

تاريخ القبول:

تاريخ الارسال:

25 مارس 2020

19 ديسمبر 2019

01 نوفمبر 2019

### الملخص:

عرفت المجتمعات الإنسانية قديمها وحديثها نظام الوقف، وطورته لدرجة أثبتت مكانته الناجعة كوسيلة للتنمية الاجتماعية والثقافية وحتى الإقتصادية، وظل الوقف منذ ظهور الإسلام حكرا على الأمة الإسلامية ومظهرا من مظاهر حضارتها، فاهتمت به الدول الإسلامية بتأمين موارده والمحافظة عليه من الإندثار والزوال. وتعتبر الجزائر من بين الدول الإسلامية التي وضعت نظاما قانونيا لإدارته وتسيير الأملاك الوقفية، وتعددت النصوص القانونية التي حاول من خلالها المشرع الجزائري مساهمة مبادئ الشريعة الإسلامية، ووضع آليات تطور دور الأملاك الوقفية كقيمة مضافة لوقفها على وجه التأييد والتصديق، ولم يقتصر تسييرها بالنمط التقليدي بل أعاد بعثها وتوجيهها للاستثمار بما يوافق مقاصد الشريعة الإسلامية قصد تنميتها وتأمينها.

**الكلمات المفتاحية:** النظام القانوني للوقف - الأملاك الوقفية - تامين الأملاك.

### Abstract:

The Waqf has been known since the emergence of Islam as the exclusive domain of the Islamic Ummah and a manifestation of its civilization. The Islamic countries have valued its resources and preserved them from extinction.

Algeria is among the Islamic countries that have developed a legal system for the management and management of waqf property. The legal texts that the Algerian legislator tried to follow the principles of Islamic law and the mechanisms of development of the role of waqf properties as an added value to stop them Sending and directing them to invest in accordance with the purposes of Islamic law in order to develop and value them.

**key words:** The legal system of the waqf - the waqf property - the valuation of properties.

## مقدمة:

تعتبر الجزائر من بين الدول الإسلامية التي وضعت نظاما قانونيا لإدارة وتسيير الأملاك الوقفية، حيث مرت بعدة مراحل تاريخية عرف خلالها نظام الأملاك الوقفية عدة تغيرات وتطورات، بداية بمرحلة ما قبل الاستقلال والتي عرفت عدة مراحل (مرحلة ما قبل العهد العثماني ثم العهد العثماني ثم مرحلة الاحتلال الفرنسي)، وفي مرحلة مغايرة جاءت مرحلة ما بعد الاستقلال.

ونظام الأملاك في العهد العثماني كانت تحكمه مبادئ الشريعة الإسلامية، إذ تبنت فكرة الملكية الجماعية للمسلمين، والتي كان يقوم عليها الخليفة، وبدوره كان يعين "الباي" في الجزائر ليمثله في قيادته المجتمع الإسلامي الجزائري<sup>1</sup>، فالملكية آنذاك كانت مقسمة إلى عدة فئات: (أراضي البايك، أراضي المخزن، الأراضي العرش، أراضي "الملك"، أموال الحبس، أراضي الجنوب الجزائري).

والحبس أو ما يسمى حاليا الوقف، هو عمل يقوم به المسلم ابتغاء وجه الله يتخلى بموجبه عن مال أو عن عدة أموال له، عقارية عادة، من خلال منع التصرف فيها وتخصيصها إلى الأبد لأغراض الخير والإحسان أو لأغراض اجتماعية، إما بصورة مطلقة غير مشفوعة بأي قيد من القيود (حبس عام) أو بتخصيص الانتفاع منها لشخص واحد أو عدة أشخاص يعينهم (حبس خاص أو عائلي)، وعند إنقراض المستفيدين من حق الانتفاع يصبح الحبس الخاص أو العائلي "حبسا عاما".

بعبارة أخرى فإن أموال الحبس هي أموال كانت محل هبة للملكية الرقبة إلى الأيل لهم نهائيا، وعادة ما تكون الأماكن المقدسة، أو الهيئات أو المؤسسات الدينية ذات المنفعة العامة، وبسبب تخصيصها المعين فإن الأموال المحبسة غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم<sup>2</sup>، أي أنها لا يمكن بيعها أو تملكها بعد حيازتها مدد طويلة، وكانت تضطلع بتسييرها وإدارتها منظمات دينية وتوجه عائداتها إلى الأعمال الخيرية أو ذات الطابع الاجتماعي، وعرف الوقف انتشارا واسعا في العهد العثماني، وقد اهتموا بتنظيمه إذ قاموا بإنشاء أجهزة لتسييره وإدارته منها "المجلس العلمي" و"الشيخ الناظر"<sup>3</sup>، مهمتها الإشراف والرقابة والحماية للأملاك الوقفية.

أما خلال المرحلة الاستعمارية فلقد عكفت الإدارة الفرنسية منذ دخولها الجزائر سنة 1830 على طمس معالم الإدارة العثمانية، والاستيلاء على ملكيات الدولة بغية تكوين رأسمال من الأراضي الواسعة بأكبر قدر ممكن، وكان النظام القانوني للأراضي محل نشاط تشريعي وتنظيمي وإداري مكثف، من أجل تهيئة الظروف القانونية الملائمة لإعطاء المرونة في انتقال الملكية للدولة الفرنسية، وتخدم مصالح المعمرين، فعملت على دمج أراضي البيلك وإلغاء نظام

الجبوس، بإقرار قاعدته جواز التصرف فيه بموجب المرسوم المؤرخ في 10 جوان 1830<sup>4</sup>، ثم القرار المؤرخ في 01 مارس 1833 الذي أسس نظاما للتحقيق في سندات الملكية، ثم القرار المؤرخ في 23 مارس 1843 الذي الحق المداخل والنققات الخاصة بالمؤسسات الدينية لإدارته الاحتلال.

ولقد فهم المستعمر وهو يدرس المجتمعات الإسلامية وبحثهم عن مكامن القوة فيها، فعرف أن للوقف والمؤسسات الدينية والاجتماعية لها الفضل الكبير في تركيز الروح الدينية والوطنية للمسلمين، وتوطيد روابط التضامن والتعاون بينهم ووقوفهم في وجه سياسة الاستعمار وخططه، تدعمها المؤسسات التي تعتمد على الوقف كالمساجد والمدارس والزوايا والأربطة<sup>5</sup>.

وعرفت الجزائر غداة الاستقلال نظاما قانونيا هشا للأملاك الوقفية يكاد يؤول للزوال، وتم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية، بموجب الأمر الشهير 62-157<sup>6</sup> إلا ما تعارض منه مع السيادة الوطنية، حيث تبنت النهج الاشتراكي بعد الاستقلال مما كان له الأثر البالغ على نظام الأملاك الوقفية، وفي ظل الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي أقدمت عليها الجزائر في أواخر الثمانينات والتي وجب تكييف نظام الأملاك الوقفية معها.

ولقد حظيت الأملاك الوقفية بحماية دستورية، وجاء أول تعريف للوقف في قانون الأسر 84-11، وأسست المادة 31 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري "الأملاك الوقفية العقارية"، وأخضعت المادة 32 منه هذه الأملاك لقانون خاص، فصدر قانون الأوقاف 91-10 ليضع المبادئ العامة لإدارتها وتسييرها، ولم يقتصر تسييرها بالنمط التقليدي بل صدرت عدة نصوص تنظيمية، منها تلك الخاصة بكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-70، وكذلك كيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 18-213.

ومن خلال ما سبق فإن موضوع هذه الدراسة يتمحور بالأساس حول كيفية إدارة وتسيير الأملاك العقارية الوقفية في التشريع الجزائري، ومدى نجاعة النظام القانوني للأوقاف في استرجاع وحماية وتنمية وتثمين العقار الوقفي، والانتقال به من التسيير التقليدي إلى إعادته بعثه وتوجيهه للاستثمار.

ولعل أهم دافع هذا بي إلى إختيار هذا الموضوع هو الرغبة الأكيدة والملحة من جانبي في معالجته وتحديد أبعاده وزواياه، وارتباط هذه الأملاك العقارية الوقفية بحياتنا اليومية ومقدستنا الدينية، وكذا ارتباط هذا الموضوع بمجال عملي مما يدفعنا إلى البحث والدراسة

والعمل على إقترح آليات لإسترجاع وحماية الأموال العقارية الوقفية، والسهر على تسييرها لأجل تنميتها وتثمينها.

والإشكال المطروح هو: "ما مدى نجاعة طرق إدارته وتسيير الأموال العقارات الوقفية وفقا للنظام القانوني للأموال الوقفية؟".

وللإجابة على هذه الإشكالية اقتضت طبيعة هذا الموضوع اعتماد منهج مركب بين المنهج الوصفي والتحليلي، باعتبار أن المنهج التحليلي يتلاءم كثيرا مع مثل هذه الدراسات التي نعتمد فيها كثيرا على شرح وتحليل النصوص القانونية، وهو منهج التحليل والتفسير بشكل علمي، إضافة إلى أن المنهج الوصفي بصفة عامة يتلاءم مع وصف الأموال العقارية الوقفية وكيفية تسييرها.

وللإحاطة بالموضوع إرتأينا تقسمه إلى ثلاث مباحث: الأول تحت عنوان مفهوم الوقف، والمبحث الثاني بعنوان التسيير التقليدي للأموال العقارية الوقفية قبل صدور قانون الأوقاف 91-10، والمبحث الثالث تحت عنوان إعادة بعث الأموال العقارية الوقفية وتوجيهها للإستثمار بعد صدور قانون الأوقاف 91-10.

وأخيرا خاتمة تضمنت النتائج المتوصل لها وبعض التوصيات نأمل العمل بها لأجل حماية الأموال العقارية الوقفية والعمل على تنميتها وتثمينها.

### المبحث الأول: مفهوم الوقف

عرف المشرع الجزائري الوقف بأكثر من تعريف وفي أكثر من قانون ومن زوايا مختلفة (مطلب أول)، وقسمه إلى قسمين عام وخاص (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: تعريف الوقف

حظيت الأموال الوقفية بحماية دستورية بنص المادة 3/64 من التعديل الدستوري لسنة 2016 على أنه "الأموال الوقفية وأموال الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها"، وعرفها المشرع الجزائري بعدد تعريفات في أكثر من قانون (فرع أول)، حتي يرجع بين الآراء الفقهية والاختلاف بينها (فرع ثاني).

#### الفرع الأول: تعريف المشرع الجزائري للوقف

جاء أول تعريف للوقف في قانون الأسره رقم 84-11<sup>7</sup> المؤرخ في 9 جوان 1984 المعدل والمتمم، بنص المادة 213 منه على أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"، ونصت المادة 31 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن: "الأموال الوقفية هي الأموال العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند

وفاءً الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور"، وأخضعت المادة 32 من نفس القانون الأملاك الوقفية لقانون خاص، بعد تصنيفها ضمن أصناف الملكية العقارية بموجب المادة 23 من نفس القانون، فصدر قانون الأوقاف رقم 91-10<sup>8</sup> المؤرخ في 27 أفريل 1991 المعدل والمتمم مسائرا لها، حيث نصت المادة 3 منه على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

### الفرع الثاني: الوقف بين التعريف الفقهي والتعريف التشريعي

عرف الفقهاء الوقف على أنه "حبس العين على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر، ابتداء وانتهاء"، أو هو "حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال والمآل"<sup>9</sup>، كما جاء مصطلح الوقف بعدد معاني وصيغ: التصرف المنشأ، محل التصرف أي المال الموقوف، المالك المستقل المتمتع بالشخصية المعنوية<sup>10</sup>.

ومن خلال التعاريف الواردة بالنصوص القانونية السابقة نستخلص أنها جمعت بين خاصيتين أساسيتين في الوقف هما: خاصية التأبيد أو الدوام والخاصية المرتبطة بنية التصديق، كما أن التعريف الوارد في قانون الأوقاف كان أكثر وضوحا، إذ بين أن التصديق يكون بالمنفعة وليس بالعين الموقوفة<sup>11</sup>، وهو اقرب إلى تعريف الوقف الذي رجحه الفقه وأخذت به معظم التشريعات العربية أي بمعناه "تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة"<sup>12</sup>، وبذلك رجح بين الآراء الفقهية واستوعب الاختلاف الفقهي<sup>13</sup>.

عبر قانون الأسر عن الوقف بكلمة "المال" التي تشمل العقار والمنقول، في حين احتكر قانون التوجيه العقاري الوقف على العقار فقط باعتبار القانون يعالج مسائل العقار دون سواه، بينما جاء قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة، غير أنه اتفقت جميعها على فكرة التأبيد والدوام في الوقف وطابعه الخيري<sup>14</sup>.

وجود توافق بين نص المادة 3 من قانون الأوقاف والمادة 213 من قانون الأسر في النقاط الآتية<sup>15</sup>:

- إن العين الموقوفة تخرج من ملك الواقف وغيره من الأشخاص.
- منع التصرف في العين الموقوفة بأي وجه كان، وعدم جواز توارثها.
- إن محل الوقف يصح أن يكون عقارا أو منقولا على أساس عموم لفظي "المال" و"العين" الشاملين لمعنى العقار والمنقول.
- إن حق الموقوف عليهم يتعلق بالمنفعة فقط.

### المطلب الثاني: تقسيمات الوقف

قسم المشرع الجزائري الوقف إلى نوعين أو قسمين حسب الجهة التي يؤول إليها وهما: الوقف العام (فرع أول)، والوقف الخاص (فرع ثاني)، وهو ما يعرف في دول المشرق العربي والخليج العربي ب: الوقف الأهلي والوقف الخيري<sup>16</sup>، ولم يأت به قانون الأوقاف رقم 91-10 في مادته السادسة فحسب، بل اعتمده المرسوم رقم 64-283<sup>17</sup> المؤرخ في 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة بموجب المادة الأولى منه.

#### الفرع الأول: الوقف العام

اعتمد المشرع الجزائري في تعريفه للوقف العام على معيار أو فكرة الخيرية، بنص المادة 6/أ من قانون الأوقاف أن: "...الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات..."، وتضيف نفس الفقرة من المادة 6/أ أن الملك الوقفي العام بدوره ينقسم إلى نوعين هما:

- الملك الوقفي العام المحدد الجهة: وهو الذي يحدد مصرف ريعه، ولا يصح صرف ريعه على غيره من وجوه الخير العامة إلا إذا استنفذ وجه الخير الأصلي، ومثال ذلك وقف عقار لبناء مدرسة قرآنية أو مسجداً.

- الملك الوقفي العام غير محدد الجهة: وهو الذي لم يحدد له الواقف، أو لم يعرف له وجه الخير الذي أراد الواقف، فهذا يصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبيل الخيرات المختلفة.

ثم لجأ المشرع إلى معيار آخر أدق وهو معيار التعداد والذي جاءت به المادة 8 من قانون الأوقاف، ولكن المشرع أغفل بعض الأملاك الوقفية بحسب النشاطات التي ترصد لأجلها، واستدركه في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>18</sup> المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، وهو ما يؤكد على عدم حصرية التعداد للأملاك الوقفية في قانون الأوقاف.

#### الفرع الثاني: الوقف الخاص

عرفت المادة 6/ب من قانون الأوقاف 91-10 قبل تعديلها بأنه: "الوقف الخاص وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم"، وبموجب المادة 06 مكرر من قانون الأوقاف 91-10 المستحدثة بموجب القانون 02-10<sup>19</sup> المعدل والمتمم له نصت أنه: "يؤول الربيع الناتج عن الوقف المؤسس لفائدة جهات خيرية والذي احتفظ فيه الواقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة إلى الجهات الموقوف عليها."

يفهم من هذا النص جواز الوقف على النفس، بشرط أن يؤول في النهاية إلى جهة خيرية أي عامة، وجاءت المادة 13 من قانون الأوقاف قبل تعديلها على أنه: "الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا معلوما طبيعيا أو معنويا..."، وبعد تعديلها اقتضت على أنه: "الموقوف عليه في مفهوم هذا القانون هو شخص معنوي لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية"، وهذا يعني أن الملك الوقفي الخاص هو الذي يكون على شخص طبيعي معلوم.

من تحليل المواد السابقة يمكن تحديد مفهوم الملك الوقفي الخاص في ظل القانون الجزائري على أنه: "هو الوقف على النفس أو على أشخاص طبيعيين معلومين من عقب الواقف ذكورا أو إناثا أو على أشخاص معينين، ويؤول في النهاية وقفا عاما"<sup>20</sup>، أو هو ما كان ريعه مصروفا على الواقف نفسه ثم على أولاده ثم ذريته من بعده، أو من يعينهم الواقف، وبعد انقراضه يصرف إلى الجهة الخيرية<sup>21</sup>.

### **المبحث الثاني: التسيير التقليدي للأمالك**

#### **العقارية الوقفية قبل صدور قانون الأوقاف 10-91**

بالرغم من الآثار السلبية التي تركها النظام القانوني للأمالك بصفة عامة والأمالك العقارية الوقفية بصفة خاصة والمنتجة من طرف الإدارة الاستعمارية، إلا أنها بقي البعض منها متواجدا في شكل مدارس ومساجد وزوايا وكتاتيب وأوقاف أهلية أو ذرية، وهذا راجع إلى الوازع الديني الذي يحكم الشعب الجزائري وكذا نظرتة إلى الملكية الوقفية نظره إجلال وتقديس<sup>22</sup>، ويمكن تمييز مرحلتين لتسيير الاملاك الوقفية قبل صدور القانون الخاص بها وهما: مرحلة التسيير الاشتراكي (مطلب أول)، ومرحلة صدور دستور 1989 (مطلب ثاني).

#### **المطلب الأول: تسيير الاملاك الوقفية أثناء المرحلة الاشتراكية**

باعتبار أن الجزائر دولة مستقلة وجب أن تفرض سيادتها وتسن تشريعات جزائرية أو ما يسمى "بجزيرة التشريعات" تتماشى مع هذه الأوضاع (فرع أول)، وبصدور أول دستور للجزائر المستقلة واختيار المنهج الاشتراكي والذي لم يتضمن موضوع الاملاك، الا انه اوجب إتباع النهج الاشتراكي في تسييرها (فرع ثاني).

#### **الفرع الأول: مرحلة جزيرة التشريعات**

لحماية الأملاك الوطنية والمحافظة على الحقوق العينية، أسرع المشرع الجزائري لإصدار عدة تشريعات في مجال تنظيم وتسيير المحافظة العقارية وحمايتها، مكونة بذلك نظام عقاري جزائري كامل السيادة، حيث أنه وبعد هجره المعمرين وخروج ما يسمى "الأقدام

السوداء"، وترك عدد كبير من المزارع الفلاحية شاغرة، لجأت السلطة الجزائرية إلى طريقة التسيير الذاتي<sup>23</sup> لإدارة هذه الأملاك من طرف عمال المزارع، وبذلك صدر الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت سنة 1962، المتعلق بالأملاك الشاغرة<sup>24</sup>، ليعطي الحق لعمال المزارع في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية، أما ملكيتها فتعود للدولة، ولحماية هذه الأملاك الشاغرة ومنع بيعها، صدر مرسوم آخر رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962<sup>25</sup>، ورفع الغموض على تعريف حالة الشغور صدر المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963<sup>26</sup>، وحفاظا على الأمن العمومي والسلم الاجتماعي جراء المعاملات العقارية المشبوهة، صدر المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1963 المتضمن وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة<sup>27</sup>، واحتراما لمبادئ ثورة التحرير الوطني، صدر القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بالأملاك المفتصة والمحموزة من طرف الإدارة الاستعمارية<sup>28</sup> لصالح القياد والباشاغات والأغات، حارمة بذلك الجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطني من أملاكهم، ثم تم تأميم المستثمرات الفلاحية التي وزعت على المعمرين والأجانب، وآلت إلي الدولة بموجب المرسوم 63-388 المؤرخ في الفاتح من أكتوبر 1963<sup>29</sup>، مما جعل الكثير من الممتلكات الوقفية تؤول إلى الدولة بحكم هذه النصوص القانونية سابقة الذكر بطريقة غير مباشرة، دون البحث عن أصل ملكيتها قبل الاحتلال، وعدم إرجاعها لطبيعتها القانونية باعتبارها أملاك عقارية وقفية في الأصل.

### الفرع الثاني: مرحلة تبني دستور 1963 للنهج الاشتراكي

بعد اختيار المؤسس الدستوري المنهج الاشتراكي في أول دستور للجزائر بعد الاستقلال، وهو دستور سنة 1963<sup>30</sup> مؤيدا لما جاء به مؤتمر القيادة الجزائرية بطرابلس سنة 1962، وبالرغم من أن هذا الدستور لم يتضمن موضوع الأملاك بصفة عامة، إلا أنه أوجب إتباع النهج الاشتراكي في تسييرها، فانتسح نفوذ الدولة وتقلص دور المجتمع المدني، وذلك بالإشراف على الكثير من المرافق العمومية الاجتماعية كالتعليم والصحة والشؤون الاجتماعية والدينية، وبهذا تم إسناد إدارته وتسيير الأملاك الوقفية إلى الإدارة الحكومية الرسمية وخصت بها وزارة الأوقاف وأوكلت لها سلطة الرقابة عليها، فصدر أول تشريع يتعلق بالوقف تمثل في المرسوم رقم 64-283<sup>31</sup> المؤرخ في 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحيسية العامة، وحصرها في أهداف اجتماعية ودينية وخيرية موافقة للصالح العام الوطني والنظام العام، وبموجب مادته الأولى قسم المشرع الجزائري الوقف إلى نوعين أو قسمين حسب الجهة التي يؤول إليها وهما: الوقف الخاص والوقف العام، وحددت المادة 04 منه الأوقاف العمومية في الأقسام التالية:

- الأماكن التي تؤدي فيها الشعائر الدينية، أو الأماكن الوقفية أو الحبسية المحبسة على الأماكن المذكورة سابقا أو التابعة لها؛

- الأوقاف التي ضمت إلى أملاك الدولة والتي لم يتم تخصيصها لمرافق عمومية؛

- الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويين باسمهم الشخصي أو التي وقفت عليهم بعدما اشترت بأموال جماعة المسلمين، أو وقع الاكتتاب عليه في وسط هذه الجماعة، أو خصصت تلك الأموال بالمشاريع الدينية؛

- الأوقاف الخاصة (المعقبة) التي لا يعرف من حبست عليهم أو عند انقراضهم، لتتضم إلى عموم الأوقاف.

وبالرغم من صدور هذا المرسوم والذي كان أول تقنين للأملاك الوقفية للجزائر المستقلة، وكان الهدف منه إعادة تكوين الأملاك الوقفية وإرجاعها كما كانت قبل الاحتلال، إلا أنه تم تجميد العمل بهذا المرسوم<sup>32</sup> الأمر الذي أبقى وضعية الأملاك الوقفية دون ضبط وتحديد دقيق.

وظهرت فكره الثورة الزراعية بميثاق الجزائر سنة 1964<sup>33</sup>، وصدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية<sup>34</sup>، حيث تم دمج الأراضي الفلاحية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفقا للمادة 19 منه، والذي يتكون من صنفين، أولهما أراضي فلاحية تم إلحاقها عن طريق الضم وهي الأراضي التابعة للدولة، وثانيتهما أراضي فلاحية تم إدماجها عن طريق التأميم وهي الأراضي المملوكة للخواص وذلك بمقابل تعويض، وتم بموجب المواد من 35 إلى 38 منه تأميم الكثير من الأوقاف، رغم أنه استثنى من ذلك الأوقاف غير المستغلة، وكان الهدف استثمار الأراضي الوقفية واستغلالها نتيجة لنقصان الأراضي الزراعية.

أما بالنسبة للوضعية العقارية للأملاك الوقفية للأراضي العمرانية وبصدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات<sup>35</sup>، والذي جعل من البلدية المحتكر الوحيد للمعاملة العقارية داخل محيطها العمراني<sup>36</sup>، وتم إلحاق العديد من الأملاك الوقفية إلى المحيط العمراني للبلديات لاستغلالها في إنجاز العديد من المؤسسات والمرافق العمومية، والبعض منها أنجزت عليها بنايات فوضوية وتسويتها للخواص.

وتحت تأثير ظروف سياسية واقتصادية حتمية صدر القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981<sup>37</sup>، فكان يهدف إلى تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل عنها التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل يناير 1981، إن هذا التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي ترتب عليها إلحاق أضرار كبيرة ومعتبرة بالأملاك العقارية الوقفية، حيث لم يشر القانون إلى الأملاك التي كانت في الأصل أملاك وقفية، أو إمكانية وقفها لصالح وزارة

الشؤون الدينية في حالة توفر شروط التنازل، مما ترتب عنه التنازل عنها لحساب الأشخاص الطبيعيين.

وجاء أول تعريف للوقف في قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984 المعدل والمتمم في الفصل الرابع منه والخاص بالتبرعات، بنص المادة 213 منه على أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"، وقسم الوقف إلى نوعين من الوقف: "الوقف الأهلي أو الذري، والوقف العام"، مسائرا في ذلك التقسيمات المتداولة والمعروفة، غير أن هذا القانون لم يفصل بوضوح إدارة وتسيير الأملاك الوقفية، مكتفيا بالاختصار على بعض القضايا الفقهية المرتبطة بالأسرة.

وأمام العديد من النصوص القانونية لتحديد الطبيعة والأنظمة القانونية للأملاك بصفة عام، والتي اتسمت بالغموض والتناقضات، وبعد إلغاء التشريع الموروث عن المستعمر بالأمر رقم 73-29<sup>38</sup> المؤرخ في 5 جويلية 1975، والذي ألغى كل النصوص السابقة لتاريخ 3 جويلية 1962، وذلك ابتداء من 5 جويلية 1975، كان من الضروري إصدار قانون ينظم إدارة وتسيير الأملاك بصفة عامة، فصدر أول قانون للأملاك الوطنية للجزائر المستقلة سنة 1984، بموجب القانون رقم 84-16<sup>39</sup> المؤرخ في 30 جوان 1984، حيث قسمها إلى خمسة فئات وهي: "الأملاك العمومية، الأملاك الاقتصادية، الأملاك المستحصنة، الأملاك العسكرية، الأملاك الخارجية"<sup>40</sup>، وحدد معايير التمييز بينها وحاول توحيدها في شكل أملاك وطنية دون تمييز باعتبارها تشكل وحدة متجانسة من حيث الطبيعة القانونية، رغم اختلاف الدور الذي يؤديه كل نوع أو صنف من هذه الأملاك<sup>41</sup>، وبذلك اعتبرت الجبوسات أو الأوقاف العمومية ضمن قائمة الأموال العامة، وذلك اعتمادا على قرارات الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى للقضاء<sup>42</sup>.

### المطلب الثاني: النظام القانوني للأملاك الوقفية بعد صدور دستور 1989

عرف النظام العالمي خلال سنة 1986 تغيرات جوهرية على المستوى السياسي، بفشل الإيديولوجية الاشتراكية إثر إنهيار الاتحاد السوفياتي قطب الاشتراكية، ليتوجه العالم نحو الإيديولوجية الليبرالية نظام أحادي القطب، والذي أثر على الجانب الاقتصادي للنظام العالمي خاصة الدول الاشتراكية<sup>43</sup>، وكان على الجزائر أن تعلن عن إصلاحاتها السياسية والاقتصادية للسير على النهج الليبرالي، فصدر دستور سنة 1989<sup>44</sup> والذي كرس التوجه الاقتصادي الحر، وجاء لاسيما ضمن مادته 3/49: "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"، وهو أول إقرار وحماية دستورية<sup>45</sup> للأملاك الوقفية.

وتفرض التعديلات والإصلاحات التي أدخلها دستور 1989 على التشريع المتعلق بالأملاك بصفة عامة ضرورة مراجعة وإصدار نصوص قانونية تسير هذا المفهوم الجديد،

فصدر القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وحددت المادة 23 منه الأصناف العامة للأمولاك العقارية الثلاثة وهي: "الأموال الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية"، وعرفته المادة 31 وأكدت دوامه وطابعه الخيري وأحالت مسألة تكوين وتسيير هذه الأملاك إلى قانون خاص، الأمر الذي عزز استقلالية تسييرها المالي والإداري، وتم بموجبه إلغاء قانون الثورة الزراعية الأمر 71-73 الذي أممت في ظله الكثير من الأملاك الوقفية، وإلغاء الأمر 74-26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والذي أدمج عدد أملاك وقفية، وبإلغائها فتح باب استرجاع الأراضي الوقفية<sup>47</sup> التي أممت طبقا للمادة 76 منه، وأخضعت المادة 32 من نفس القانون الأملاك الوقفية لقانون خاص، فصدر قانون الأوقاف 91-10 ليضع المبادئ العامة لإدارتها وتسييرها.

ولتجسيد مبدأ التوجه نحو النهج الليبرالي وعدم خضوع أملاك الدولة لأحكام ذات توجه اشتراكي، صدر القانون رقم 90-30<sup>48</sup> المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، الذي أخذ بعين الاعتبار التغيرات الهامة التي طرأت على الأملاك العامة والوطنية، متبنيا بذلك ازدواجية الأملاك الوطنية وإلغاء القانون 84-16 وإخراج الأملاك الوقفية من أصناف الأملاك الوطنية.

### المبحث الثالث: إعادة بحث الأملاك العقارية

#### الوقفية وتوجيهها للاستثمار بعد صدور قانون الأوقاف 91-10

بناء على المادة 49/3 من دستور 1989 وتطبيقا للمادة 32 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 والتي أخضعت الأملاك الوقفية لقانون خاص، صدر أول قانون للأملاك الوقفية للجزائر المستقلة القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف بعد المرسوم رقم 64-283 المذكور سابقا، مما يدل على بداية الاهتمام بالأملاك الوقفية وتكوينها وتطوير دورها الاجتماعي والاقتصادي، حيث شملت أحكامه القواعد العامة لتسيير الأملاك الوقفية وحمايتها ومسايرتها للمرجعية الدينية (مطلب أول)، وعرف تعديلين له وتأخر صدور المراسيم التنظيمية المتعلقة به (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: مرحلة تطبيق أحكام القواعد العامة لقانون الأوقاف

جاء قانون الأوقاف 91-10 ليضع المبادئ العامة لإدارة وتسيير الأملاك الوقفية (فرع أول)، وعرف تعديلين تضمننا ضبط طريقة الاستثمار في الملك الوقفي وتثمينه وهما: القانون رقم 01-07 (فرع ثاني)، والقانون رقم 02-10 (فرع ثالث).

## الفرع الأول: مضمون القانون 91-10

أكد قانون الأوقاف 91-10 على تمتع الوقف بالشخصية المعنوية المستقلة، وتم تنظيم هذه الأحكام في خمسين (50) مادة موزعة على سبعة فصول، تناول فيها أحكام الوقف العام وأركانه وشروطه، واشترطات الواقف وناظر الوقف، ومبطلات الوقف وكيفية الانتفاع به، وأحكام إسترجاعه، غير أن هذا القانون جاء ناقصا ولم يبين كفيات إستثمار وتنمية هذه الأموال الوقفية.

وصدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة الفلاحة بتاريخ 06 جانفي 1992، والذي نص على حق الوزارة الوصية في إسترجاع الأراضي الزراعية المؤممة، وهو مؤشر إيجابي في بداية تكوينها.

ولقد حظيت الأموال الوقفية بحماية إدارية تختص بها الإدارة التي لها دورا فعالا في تكريس هذه الحماية بما تملكه من امتيازات وصلاحيات، وتوزع هذه الصلاحيات بين الإدارة المكلفة بالأوقاف<sup>49</sup> والتي مزجت بين المركزية واللامركزية، وإدارات أخرى كالببلدية والإدارة المكلفة بالتهيئة والتعمير وشرطة العمران<sup>50</sup>، وحماية جزائية<sup>51</sup>، وحماية قضائية يتحدد الاختصاص القضائي للدعوى الوقفية بحسب التواجد المكاني للمنازعة وهو الاختصاص المحلي، وإما بحسب نوعية القضايا المعروضة على مختلف أقسام القضاء وهو الاختصاص النوعي، حيث ينعقد الاختصاص للقضاء العادي حسب المادة 32 من القانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمنازعات القائمة بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص، أما إذا كان الوقف عقارا فإن الاختصاص ينعقد للقسم العقاري<sup>52</sup>، أما اختصاص القضاء الإداري إعمالا بالمعيار العضوي<sup>53</sup> فهو يفضل في المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري...، ويختص مجلس الدولة في المنازعات التي احد أطرافها هيئة مركزية<sup>54</sup>.

وفي ظل غياب صدور النصوص التنظيمية والتنفيذية لقانون الأوقاف رقم 91-10 خلال الفترة الزمنية الممتدة من تاريخ صدوره إلى غاية 1998، وقصد تأدية هذه الأموال وظيفتها الاجتماعية والثقافية والاقتصادية صدرت عدد مذكرات وتعليمات وزارية تنظيمية كان الهدف منها تغطية العجز التشريعي في مجال التسيير الوقفي، والذي كان من أسباب تأخره مرور الجزائر بالعشرية السوداء، ومن أهم هذه المناشير والمذكرات والتعليمات نذكر منها:

- المنشور الوزاري رقم 37-96 الصادر بتاريخ 5 جوان 1996 والمحدد لكيفية دفع إيجار الوقف.  
- المذكرة الوزارية رقم 01-96 الصادر بتاريخ 9 جويلية 1996 والخاصة بكيفية إيجار الوقف.

- التعليم رقم 02-96 الصادر بتاريخ 17 جويلية 1996 متضمنة مطالبة الناظر بالتقارير المالية الخاصة بالوقف.

- المذكر رقم 03-96 الصادر بتاريخ 17 جويلية 1996 المتضمنة كيفية كتابة التقارير المالية الخاصة بالوقف.

- المنشور رقم 56 الصادر بتاريخ 05 أوت 1996 المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأموال الوقفية العقارية.

- المذكر الوزاري رقم 01-97 الصادر بتاريخ 5 جانفي 1997 والمبينة لكيفية إدارة الوقف.

- المذكر رقم 01-97 الصادر بتاريخ 1 جويلية 1997 والخاصة بكيفية تسيير أموال الوقف.

- المذكر رقم 02-97 الصادر بتاريخ 19 جويلية 1997 والمتضمنة الدعوة إلى تنمية الوقف.

### الفرع الثاني: تعديل القانون رقم 01-07

صدر أول قانون معدل ومتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10 بموجب القانون رقم 01-07<sup>55</sup> المؤرخ في 22 ماي 2001، حيث تم إدراج 12 مادة جديدة ( المادة 8 مكرر والمواد من 26 مكرر إلى 26 مكرر 11)، وتعديل مادة واحدة (المادة 45)، وتناولت هذه المواد المدرجة جديدا (متممة) الدعوة إلى الاستثمار في الملك الوقفي وخاصة العقار بهدف تنميته وتثمينه، ويعتبر هذا القانون المتمم نقطة التحول الحقيقي للانتقال من مرحلة التسيير التقليدي للملك الوقفي إلى طريقة الاستثمار في الملك الوقفي وتثمينه، وذلك بإحداث آليات مرنة من شأنها الاستثمار فيه وتثمينه بما يوافق مقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف، ووضع هذا القانون عدداً أنماطاً لاستغلال واستثمار الملك الوقفي قصد تنميته وتثمينه، وتتمثل في عقد المزارعة أو عقد المساقاة أو عقد الحكر للبناء أو للغرس، عقد المقايضة، عقد إيجار المحلات أو الأراضي الفلاحية...

### الفرع الثالث: تعديل القانون رقم 02-10

صدر القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 ثاني وآخر تعديل لقانون الأوقاف، حيث أدرج مادة واحدة جديدة (المادة 6 مكرر)، وعدل ثلاث مواد (1، 6 و13)، وألغى أربعة مواد (7، 19، 22 و47)، وهي المواد التي لا قانون الأوقاف 91-10، وتعديل وإتمام مواد أخرى لتكون أكثر مرونة في الاستثمار قصد تنمية وتثمين الملك الوقفي.

وكان القانون المدني سابقا إلى تقرير حماية إستثنائية للأموال الوطنية، غير أنه تجاهل تنظيم الأملاك الوقفية، ونظرا لأن كلا من الوقف والمال العام يسعى إلى تحقيق وظيفة اجتماعية واقتصادية، جاء في تعديله بموجب القانون رقم 05-10<sup>56</sup> المؤرخ في 20 جوان 2005 ليضفي على الأملاك الوقفية حماية مدنية<sup>57</sup>، معترفا للوقف بالشخصية المعنوية حيث نصت

المادة 49 منه على "الأشخاص الاعتبارية هي: "الدولة، الولاية، البلدية، الوقف..."، وقبله إعتبرت به المادة 5 من قانون الأوقاف، وإن كانت صفة العمومية في المال العام ليست بالأبدية بخلاف الوقف الذي يكتسي طابعاً أبدياً، وعليه فإن حظر التقادم المكسب المقرر في المادة 689 من القانون المدني على المال العام يسري على الوقف أيضاً، حيث استبعدت المادة 3 من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007<sup>58</sup> المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الأملاك الوقفية من تطبيق أحكام هذا القانون.

### المطلب الثاني: مرحلة صدور النصوص التنظيمية لقانون الأوقاف

قصد إكمال التشريع التنظيمي للأملاك الوقفية بعد تأخر دام أكثر من سبعة سنوات صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، محدداً لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية تسوية المنازعات الخاصة بها (فرع أول)، والرسوم التنفيذية رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (فرع ثاني)، والرسوم التنفيذية رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (فرع ثالث).

### الفرع الأول: أول تشريع تنظيمي للأملاك الوقفية المرسوم رقم 98-381

تطبيقاً للمادة 26 من قانون الأوقاف 91-10 يطبق هذا المرسوم في إطار أحكام المواد 8، 27 و 47 من نفس القانون على: "الأملاك الوقفية العامة، الأملاك الوقفية الخاصة عند الاقتضاء، الأملاك الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات، المقابر والأضرحة، الأملاك التابعة للجمعيات الدينية"، حيث تضمن 40 مادة عالج من خلالها المشرع كيفيات تسوية وضعية الأملاك الوقفية وتكوينها، وبين كذلك كيفيات إدارتها وتسييرها من طرف الأجهزة المكلفة بذلك، وحث على الاستثمار في الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار، كما وضع الأحكام المالية الخاصة بالإيرادات والنفقات الخاصة بتسيير الملك الوقفي.

ولتسهيل الاستثمار في مجال الأملاك الوقفية وتنميتها تم فتح صندوق مركزي للأملاك الوقفية العمومية دون الخاصة، بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة المالية بتاريخ 2 مارس 1999<sup>60</sup>، تصب فيه أموال الوقف وريعه عبر التراب الوطني، وبيان كيفيات تنظيمه وطرق رقابته الحاسبية.

وتطبيقاً لأحكام المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 المذكور سابقاً، صدر قرار مؤرخ في 10 أفريل 2000<sup>61</sup> يحدد كيفيات ضبط الإيرادات والنفقات

الخاصة بالأموال الوقفية، وتشتمل الإيرادات على العائدات الناجمة عن رعاية الأملاك الوقفية وإيجارها، والهبات والوصايا المقدمة لدعم الأوقاف وكذا القروض الحسنة المحتملة المخصصة لاستثمار الأملاك الوقفية وتنميتها، أموال التبرعات الممنوحة لبناء المساجد والمشاريع الدينية وكذا الأرصد الآيلة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف عند حل الجمعيات الدينية، أما النفقات تشتمل على النفقات العامة والنفقات الاستيعابية.

ومن أهم الأهداف التي ترمي إليها الشرائع والقوانين في مجال التشريع العقاري هو تأمين واستقرار المعاملات العقارية، وذلك بجعل هذه المعاملات تتم بصورة علنية بحيث لا يمكن حجبها أو جحودها أو إنكارها، وإظهار هذه المعاملات للوجود وإعلام الغير بها، وتحقيق هذه الأهداف يجب أن يكون في إطار قانوني وتنظيم محكم، وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000-336<sup>62</sup> المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وكيفية إصدارها وتسليمها، عن طريق الشهاد، مرفقا بنموذج عن وثيقة الإشهاد المكتوبة، ويجب أن تسجل لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة وتضمنها كل المعلومات عن الشهود، ويجب أن تخضع للتسجيل والإشهار العقاري.

ولضبط هذه الإجراءات الخاصة بوثيقة الإشهاد المكتوب وما يتعلق بها صدر قرارين ينظمان هذه العملية، الأول<sup>63</sup> مؤرخ في 26 ماي 2001 يحدد شكل ومحتوى الشهاد الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، يتضمن بيان المراجع المعتمدة في إثبات الملك الوقفي وتحديد مساحته وتاريخه، والثاني<sup>64</sup> مؤرخ في 6 جوان 2001 يحدد محتوى السجل الخاص بالملك الوقفي، ساهمت هذه الإجراءات بظهور هذه الأملاك بحجيتها المطلقة وتوثيقها رسميا، وتعزيز هذه العملية صدرت التعليمات الوزارية رقم 143 المؤرخة في 3 أوت 2003 عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف محددة لوسائل الجرد، مساهمة بذلك في تكوين الأملاك الوقفية وإعادة إسترجاعها.

### الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

أمام غياب النصوص التنظيمية المدرجة جديدا بموجب القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف لاسيما المواد (8 مكرر ومن 26 مكرر إلى 26 مكرر11)، كان استغلال واستثمار الملك الوقفي يخضع للمبادئ العامة في تطبيق قانون الأوقاف، وأول نص تنظيمي صدر كان بعد 13 سنة من صدور هذه الأحكام، والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 14-70<sup>65</sup> المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر المذكورة أعلاه، ومجال تطبيقه على الأملاك الوقفية العامة دون سواها المخصصة للفلاحة لاسيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها؛

- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الأخرى التي هي في حوزة الدولة، والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص.

ويقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى كل شخص طبيعي من جنسية جزائرية وله صفة فلاح أو يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي، أو شخص معنوي خاضعا للقانون الجزائري ويمارس نشاطا في مجال الفلاحة، مستأجرا أرضا وقفية مخصصة للفلاحة، يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها إستغلالا أمثل وجعلها منتجة، ويكون هذا التأجير عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، لمدة محددة لا تفوق 40 سنة، خاضعا لإجراءات الإشهار العقاري في حالة كانت المدة إثنى عشر (12) سنة فما فوق، مع إحترام المستأجر لدفتر الشروط الملحق بالعقد، تحت رقابة السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون هذا الإيجار بمقابل دفع قيمة إيجاريه سنوية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف.

أما فيما يخص إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، يستمر في استغلالها وتنميتها وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق، تبرمه السلطة المكلفة بالوقف وأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، الحائزين على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي في إطار أحكام القانون 87-19<sup>66</sup> المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الذي يحدد كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، أو الحائزين على حق إمتياز في إطار أحكام القانون 10-03<sup>67</sup> المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، لمدة تتوافق مع القانون المذكور آخرا، أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد يوافق الإتاء السنوية<sup>68</sup> للامتياز الفلاحي المحددة في قانون المالية، ويدفع لحساب الصندوق المركزي للأوقاف، ويكرس الإيجار بعقد يخضع للتسجيل والإشهار العقاري كونه يفوق 12 سنة، ومرفقا بدفتر شروط وفقا للنموذج الملحق الثالث المرفق بهذا المرسوم.

وفي كل الحالات إذا تم اكتشاف أراضي وقفية فلاحية أخرى يستغلها أعضاء مستثمره فلاحية فردية كانت أو جماعية، استفادوا من عقود امتياز في إطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يتعين على الحائزين في غضون سنة إيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتحويل الامتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

وفي هذا الإطار وتطبيقا لأحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور أعلاه، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016<sup>69</sup> الذي يحدد كليات تحويل

حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

### الفرع الثالث: استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

صدور النص التنظيمي الثاني الخاص بالمواد المدرجة جديدا للقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف المذكور أعلاه تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر<sup>11</sup>، والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 18-213<sup>70</sup> المؤرخ في 20 أوت 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ويخص الأملاك الوقفية العقارية العامة دون سواها، المبنية الجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وغير المبنية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، والعقارات المبنية التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدمها بغرض إعادة البناء أو تغيير في استعمالها الأولي لاستقبال المشاريع الاستثمارية، الواقعة في القطاعات المعمره أو القابلة للتعمير، وفي جميع الحالات تدمج مرافق المشروع الاستثماري ضمن العقارات الوقفية العامة، وتستثنى من هذا الاستغلال الأملاك الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي المذكورة بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكور أعلاه، والهدف من عملية الاستغلال هذه هو ضمان تثمين هذه الأملاك وتنميتها وفقا لإرادته الواقف وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف.

وتتم عملية استغلال العقارات الوقفية لانجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق المنافسة لاختيار أحسن مشروع أو عن طريق التراضي، ويجسد هذا الاستغلال بموجب عقد إداري بين السلطة المكلفة بالأوقاف والمستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاص خاضع للقانون الجزائري، لمدة أدناها خمس عشر (15) سنة وأقصاها ثلاثون (30) سنة قابلة للتجديد على أساس المردودية الاقتصادية للمشروع الاستثماري، وهذا الاستغلال يتم بمقابل يدفع خلال مرحلتين: مرحلة الانجاز يدفع بدل الإيجار السنوي ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، تحدد قيمته على أساس السوق العقارية، ومرحلة الاستغلال يسدد نسبة مئوية من رقم الأعمال تتراوح بين 1% و8% على أساس المردودية الاقتصادية للاستثمار، وتسدد هذه المستحقات إلى حساب خزينة الأوقاف.

### خاتمة:

الملاحظ مما سبق عرضه من المراحل المختلفة للتطور التاريخي للمنظومة القانونية للتشريع الوقفي في الجزائر وخاصة العقار الوقفي، أن فكرة الوقف في الجزائر لم تعرف فقط خلال التواجد العثماني في الجزائر، وإنما كانت منذ الفتوحات الإسلامية بالمغرب العربي، وازدهرت ونمت خلال الحكم العثماني في الجزائر، غير أنه بدخول الاحتلال الفرنسي للجزائر

عمل على تدمير التركيبة الخاصة بالأوقاف، وتم دمج الأموال العقارية الوقفية ضمن الدومين، وذلك بسن قوانين تضيء الشرعية عليها تحت غطاء الترسانة العسكرية للمحتل الفرنسي، ليتم منحها إلى المعمرين الوافدين من أوروبا.

وبالرغم من الآثار السلبية التي تركها المستعمر على النظام القانوني للأموال العقارية الوقفية، إلا أنه بقي البعض منها في شكل مدارس ومساجد وزوايا وكتاتيب وأوقاف أهلية أو ذرية، وأمام الفراغ القانوني غداً الاستقلال صدرت عدو نصوص قانونية في السنوات الأولى للاستقلال لإعادة تكوين الأموال الوطنية، إلا أن المشرع الجزائري تجاهل الأموال الوقفية واعتبرها أموال تابعة للدولة، وهذا راجع للنظام الاشتراكي المنتهج في هذه المرحلة، مما جعل الأموال العقارية الوقفية معطلة وبعيداً عن توظيفها في خدمة مصلحة الأمة الجزائرية، وإتباع نمط التسيير التقليدي للهياكل الثابتة كالمساجد والمدارس والزوايا.

وجاء الاهتمام الجدي بالأموال العقارية الوقفية ابتداءً من صدور قانون الأوقاف رقم 91-10 والذي يعتبر نقطة تحول في نمط تسيير الملك الوقفي من تقليدي إلى الدعو للاستثمار فيه بهدف تنميته وتثمينه، وكانت من المكاسب التي أحرزها الوقف هو الحماية الدستورية والاعتراف له بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وصدر عدو نصوص قانونية هدفها إعادة استرجاع الملك الوقفي، وتكوين الحافظة العقارية للوقف باعتباره شخص من الأشخاص الاعتبارية المعترف بها على غرار المجموعة الوطنية (الدولة، الولاية، البلدية).

وبالرغم من تكوين محفظة عقارية وقفية معتبرة وتوفر الإطار القانوني لتسيير هذه الأموال إلا أن أهم الانتقادات توجه للهيئات المسيرة لها والتي لم تكن موضوع المداخل، وتعتبر أضعف الإدارات في الجزائر نظراً لافتقارها الكفاءات البشرية للقيام بتطبيق هذه النصوص القانونية لأجل تنمية وتثمين هذه الأموال، بل وصل العجز إلى عدم القدرة على مراجعة الإيجارات الوقفية تماشياً مع السوق العقارية، والبحث عن استثمارات وقفية جديدة وفق إستراتيجية طويلة الأمد تضمن تنمية الملك الوقفي من جهة وضمان استقرار المستثمر لهذه الأموال.

يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي من شأنها أن ترفع من مردودية الأموال العقارية الوقفية قصد تنميتها وتثمينها، وتشمل على: "تكوين الأموال العقارية الوقفية، المنظومة القانونية المطبقة، والإدارة المسيرة".

- بذل كل الجهود في البحث عن الأموال التي كانت قبل وأثناء الاحتلال في الأصل أموال وقفية واسترجاعها.

- حرص كل من إدارة مسح الأراضي على التدقيق في الحيازة أثناء عملية المسح، وتسجيل كل عقار تثبت القرائن انه ملك وقفي، وترك الفصل لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري في الاعتراضات، أو القضاء في حالة عدم الصلح، وكذلك بالنسبة لإدارة أملاك الدولة عليها تسجيل كل ملك وقفي تم استكشافه جديدا في سجلاتها وتبليغ إدارة الوقف بذلك، وعلى إدارة الحفظ العقاري وخاصة المحافظة العقاري مسك السجل العقاري الوقفي بدقة ومعالجة كل الاعتراضات المقدمة ضد أو لصالح الوقف باعتباره شخصا اعتباريا مثله مثل المجموعة الوطنية (الدولة، الولاية، البلدية) بكل شفافية، أو إحالتها على القضاء للفصل فيها في حالة عدم الصلح.
- حث الورثة الذين لهم أسهم في ميراث تكاد تكون منعدمة على وقفه وقفا خاص، وكذلك نشر ثقافة الوقف الخاص للعقارات بهدف الحفاظ على ترابط الأسرة.
- جرد كل الأملاك الوقفية ووضع بطاقة وطنية للأملاك الوقفية، وإنشاء جريدته رسمية وبوابة وطنية أو قاعدته بيانات الكترونية للإعلان على الاستثمار في مجال الوقف وخاصة العقارات الوقفية.
- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية الخاصة بتطبيق قانون الأوقاف المعدل بالقانون 01-07 المذكور سابقا.
- وضع تحفيزات جبائية ومالية للاستثمار الوقفي تكون تنافسية مع الاستثمار في مجال الأملاك الوطنية بصفة عامة وفق قانون الاستثمار 16-09<sup>71</sup>، وبما يتماشى مع مقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الوقف.
- توضيح تبيان مصير الاستثمارات المنجزة على الأراضي الوقفية لاسيما الأملاك السطحية على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في حالة الفسخ أو عدم تجديد عقد الإيجار، والتي يتم تعويضها في قانون الامتياز الفلاحي 10-03، وكذلك بالنسبة للعقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والتي إذا ما قارناها مع منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل الأمر 08-04، نجد المشرع منح للمستثمر امتياز لمدة أدناها 33 سنة تجدد مرتين وأقصاها 99 سنة، مما يتيح للمستثمر إهلاك الاستثمارات المنجزة فوق قطعة الأرض، وتناول كل الاستثمار للدولة بعد هذه المدة، وهذا لضمان أكثر استقرارا للمستثمر.
- تعديل مدة العقد الإداري المبرم لاستغلال العقارات الوقفية غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تتماشى مع المدة الممنوحة في إطار منح الامتياز لأملاك الدولة لمدة أدناها 33 سنة تجدد مرتين وأقصاها 99 سنة.

- وضع طاقم إداري متخصص وعلى درجة عالية من الخبرة في مجال متابعة وتوجيه ومراقبة وتسيير هذه المشاريع.
- ويمكن التفكير في هيكل تنظيمي مستقل عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف يقوم على أساس الانتخابات في تعيين المجلس المسير، مما يمكن للوقف من فرض سلطته على الحكومة في وضع البرامج التنموية كقوة ضاغطة، وهذا في ظل توفر أموالك عقارية ومنقولة وقضية لها دور فعال في المجتمع في المجالات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية.

### قائمة المصادر والمراجع:

#### أولا/ قائمة المصادر:

##### أ- الدساتير:

- 1- دستور سنة 1963 بتاريخ 10 سبتمبر 1963، ج ر، العدد 64، لسنة 1963.
- 2- دستور سنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989، ج ر، العدد 09، لسنة 1989.
- 3- دستور سنة 1996، ج ر، العدد 76، لسنة 1996.
- 4- دستور سنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14، لسنة 2016.

##### ب- القوانين والاورام:

- 1- الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ إلى أجل غير محدود، ج ر، العدد 02، لسنة 1963، (باللغة الفرنسية).
- 2- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتعلق بالأموال الشاغرة، ج ر، العدد 12، لسنة 1962.
- 3- القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بالأموال المقتسبة والمجوزة من طرف الإدارة الاستعمارية، ج ر، العدد 53، لسنة 1963.
- 4- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 49، لسنة 1966.
- 5- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر، العدد 97، لسنة 1971.
- 6- الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 5 يوليو 1973، المتضمن إلغاء القانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، والرامي إلى التمديد حتى إشعار آخر، لمفعول التشريع النافذ إلى 31 ديسمبر 1962، ج ر، العدد 62، لسنة 1973.
- 7- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، ج ر، العدد 19، لسنة 1974.
- 8- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحر في التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم، ج ر، العدد 06، لسنة 1981.
- 9- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر، العدد 31، لسنة 1984.
- 10- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأموال الوطنية، ج ر، العدد 27، لسنة 1984.

- 11- القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، الذي يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج. ر. العدد 50، لسنة 1987.
- 12- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. العدد 49، لسنة 1990.
- 13- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، ج. ر. العدد 52، لسنة 1990.
- 14- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، ج. ر. العدد 21، لسنة 1991.
- 15- القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، يعدل ويتمم، القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج. ر. العدد 29، لسنة 2001.
- 16- القانون رقم 02-10 المؤرخ في 15 ديسمبر 2002، يعدل ويتمم، القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج. ر. العدد 83، لسنة 2002.
- 17- القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المتضمن تعديل القانون المدني، ج. ر. العدد 44، لسنة 2005.
- 18- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمباينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريد الرسمية، العدد 15، لسنة 2007.
- 19- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. العدد 21، لسنة 2008.
- 20- الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. العدد 49، لسنة 2008.
- 21- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. العدد 44، لسنة 2008.
- 22- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة التابعة للدولة، ج. ر. العدد 46، لسنة 2010.
- 23- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ج. ر. العدد 49، لسنة 2010.
- 24- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج. ر. العدد 40، لسنة 2011.
- 25- القانون 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر. العدد 16، لسنة 2017.

#### ج- المراسيم:

- 1- المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار، ج. ر. العدد 01، لسنة 1963.
- 2- المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963، تنظيم الأموال الشاغرة، ج. ر. العدد 19، لسنة 1963.
- 3- المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1963، المتضمن وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة والتي قد ينجم عن إحرازها واستغلالها إخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي، ج. ر. العدد 30، لسنة 1963.
- 4- المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 1 أكتوبر 1962، المتعلق بتأميم المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص المعنويين والطبيعيين، ج. ر. العدد 73، لسنة 1963.
- 5- المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، ج. ر. العدد 35، لسنة 1964.

- 6- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر، العدد 30، لسنة 1976.
- 7- المراسيم التنفيذية رقم 91-81، رقم 91-82، رقم 91-83 المؤرخة في 23 مارس 1991، المتعلقة: ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، إحداث مؤسسة المسجد، إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها، على التوالي، ج، ر، العدد 16، لسنة 1991.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 94-470 المؤرخ في 25 ديسمبر 1994، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج، ر، العدد 01، لسنة 1995، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 جوان 2000، ج، ر، العدد 38، لسنة 2000.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 جويلية 2000، يحدد قواعد تنظيم الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج، ر، العدد 47، لسنة 2000.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وكيفية إصدارها وتسليمها، ج، ر، العدد 64، لسنة 2000.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000، يتضمن إحداث المفتشة العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، ج، ر، العدد 69، لسنة 2000.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، ج، ر، العدد 90، لسنة 1998.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج، ر، العدد 09، لسنة 2014.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن تحديد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، عدد 07، لسنة 2015.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكيفية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، العدد 52، لسنة 2018.

#### د-القرارات الوزارية؛

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2 مارس 1999، يتضمن إنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية، ج، ر، العدد 32، لسنة 1999.
- 2- القرار المؤرخ في 10 أفريل 2000، يحدد كيفية ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية، ج، ر، العدد 26، لسنة 2000.
- 3- القرار المؤرخ في 26 ماي 2001، يحدد شكل ومحتوى الشهادت الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، ج، ر، العدد 31، لسنة 2001.
- 4- القرار المؤرخ في 6 جوان 2001، يحدد محتوى السجل الخاص بالملك الوقفي، ج، ر، العدد 32، لسنة 2001.
- 5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، يحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، ج، ر، العدد 60، لسنة 2016.

#### هـ-الناشر والتعليقات والمذكرات الوزارية؛

- 1- المنشور الوزاري رقم 37-96 بتاريخ 5 جوان 1996، المحدد لكيفية دفع إيجار الوقف.
- 2- المذكرة الوزارية رقم 01-96 الصادر بتاريخ 9 جويلية 1996، الخاصة بكيفية إيجار الوقف.
- 3- التعليمة رقم 02-96 بتاريخ 17 جويلية 1996، متضمنة مطالبة الناظر بالتقارير المالية الخاصة بالوقف.

4- المذكرة رقم 03-96 الصادر بتاريخ 17 جويلية 1996، المتضمنة كيفية كتابة التقارير المالية الخاصة بالوقف.

5- المنشور رقم 56 الصادر بتاريخ 05 أوت 1996، المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأموال الوقفية العقارية.

6- المذكرة الوزارية رقم 01-97 الصادر بتاريخ 5 جانفي 1997، المبينة لكيفية إدارة الوقف.

7- المذكرة رقم 01-97 الصادر بتاريخ 1 جويلية 1997، الخاصة بكيفية تسيير أموال الوقف.

8- المذكرة رقم 02-97 الصادر بتاريخ 19 جويلية 1997، المتضمنة الدعوة إلى تنمية الوقف.

### ثانيا / قائمة المراجع:

#### أ- الكتب:

- 1- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 2- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- 3- شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
- 4- عجة جيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 5- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط6، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 6- عمار عوايدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1982.
- 7- عمر حمدي باشا، التبرعات (الهيئة، الوصية، الوقف)، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 8- فنطازي خير الدين موسى، عقود التبرع على الملكية العقارية، الجزء الأول: الوقف، ط1، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
- 9- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006.

#### ب- الرسائل الجامعية:

- 1- بن مشرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012.
- 2- حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2014-2015.
- 3- رمضان قنفود، المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
- 4- رمضان قنفود، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.
- 5- شريف حسان، الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية 2006.
- 6- صورية زردوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010.

- 7- مجوع انتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016.

### الهوامش:

- 1 - حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2015، ص ص 20، 21 و 22.
- 2 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 35.
- 3 - محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، سنة 2006، ص 50.
- 4 - حنان ميساوي، آليات حماية الأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص 23.
- 5 - رمضان قنفوذ، المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015، ص 02.
- 6 - الأمر 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد مفعول التشريع النافذ إلى أجل غير محدود، ج ر، عدد 02، لسنة 1963، (باللغة الفرنسية).
- 7 - القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر، العدد 31، لسنة 1984.
- 8 - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 21، لسنة 1991.
- 9 - رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 27.
- 10 - مجوع انتصار، الحماية المدنية للأموال الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016، ص 17.
- 11 - بن مشرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2011-2012، ص 14.
- 12 - مجوع انتصار، مرجع السابق، ص 17.
- 13 - محمد كنانة، مرجع السابق، ص 11.
- 14 - صورية زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص 10.
- 15 - بن مشرن خير الدين، مرجع سابق، ص 14. رمضان قنفوذ، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 200-2001، ص 23.
- 16 - فتنازي خير الدين موسى، عقود التبرع على الملكية العقارية، الجزء الأول: الوقف، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 23.
- 17 - المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، ج ر، العدد 35، لسنة 1964.

- 18 - المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، ج، ر، العدد 90، لسنة 1998.
- 19 - القانون رقم 02-10 المؤرخ في 15 ديسمبر 2002، المعدل والمتمم، ج، ر، العدد 83، لسنة 2002، المعدل والمتمم للقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، ج، ر، العدد 29، لسنة 2001.
- 20 - مجوج انتصار، مرجع السابق، ص 30.
- 21 - كنازة محمد، مرجع السابق، ص 12 و 13.
- 22 - رمضان قنفود، المنازعات المتعلقة بالمال الوقفي في إطار القانون الموضوعي، مرجع سابق، ص 27.
- 23 - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1982، ص 111.
- 24 - الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962، المتعلق بالأملاك الشاغرة، ج، ر، العدد 12، لسنة 1962.
- 25 - المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار، ج، ر، العدد 01، لسنة 1963.
- 26 - المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963، تنظيم الأموال الشاغرة، ج، ر، العدد 19، لسنة 1963.
- 27 - المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9 ماي 1963، المتضمن وضع الأموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة والتي قد ينجم عن إحرازها واستغلالها إخلال بالأمن العمومي أو السلم الاجتماعي، ج، ر، العدد 30، لسنة 1963. ينظر: قرار المحكمة العليا الصادر سنة 1993، رقم الملف 93/282، يتضمن عدم تطبيق النصوص المتعلقة بالأموال الشاغرة على الجزائريين الذين كانت لهم سيرة حسنة تجاه حرب جبهة التحرير الوطني.
- 28 - القانون رقم 63-276 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بالأملاك المقتسبة والمجوزة من طرف الإدارة الاستعمارية، ج، ر، العدد 53، لسنة 1963.
- 29 - المرسوم رقم 63-388 المؤرخ في 1 أكتوبر 1962، المتعلق بتأميم المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص المعنويين والطبيعيين، ج، ر، العدد 73، لسنة 1963.
- 30 - دستور سنة 1963 بتاريخ 10 سبتمبر 1963، ج، ر، العدد 64، لسنة 1963.
- 31 - المرسوم رقم 64-283 المؤرخ في 17 سبتمبر 1964، المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، ج، ر، العدد 35، لسنة 1964.
- 32 - صورية زردوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009-2010، ص 54.
- 33 - عجة جيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصخصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005، ص 40.
- 34 - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، ج، ر، عدد 97، لسنة 1971.
- 35 - الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، ج، ر، العدد 19، لسنة 1974.
- 36 - شامة اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2002، ص 21 و 22.
- 37 - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحربي التابعة للدولة والجماعات المحلية ودواوين الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، معدل ومتمم، ج، ر، العدد 06، لسنة 1981.

- 38 - الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 5 يوليو 1973، المتضمن إلغاء القانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، والرامي إلى التمهيد حتى إشعار آخر، لمفعول التشريع النافذ إلى 31 ديسمبر 1962، ج. ر. العدد 62، لسنة 1973.
- 39 - القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق بالأموال الوطنية، ج. ر. العدد 27، لسنة 1984.
- 40 - ينظر: المادة 11 من القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984، المذكور أعلاه.
- 41 - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأموال الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2010، ص 4.
- 42 - القرار رقم 26 المؤرخ في 01 أفريل 1978 من الملف رقم 14480 الصادر عن السيد جباري وزير التعليم الأصلي آنذاك.
- 43 - شرفي حسان، الأموال الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية 2006، ص 6.
- 44 - دستور سنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989، ج. ر. العدد 09، لسنة 1989.
- 45 - ينظر: المادة 3/49 من دستور سنة 1989، والمادة 52 من دستور سنة 1996 ج. ر. العدد 76، لسنة 1996، والمادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016 القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج. ر. العدد 14، لسنة 2016.
- 46 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. العدد 49، لسنة 1990.
- 47 - عمر حمدي باشا، التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 94. ينظر: المادتان 38 و 40 من القانون 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف، المذكور سابقا.
- 48 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون الأموال الوطنية، ج. ر. العدد 52، لسنة 1990.
- 49 - المراسيم التنفيذية رقم 91-81، رقم 91-82، رقم 91-83 المؤرخة في 23 مارس 1991، المتعلقة: ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، إحداث مؤسسة المسجد، إنشاء نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها، على التوالي، ج. ر. العدد 16، لسنة 1991، والمرسوم التنفيذي رقم 94-470 المؤرخ في 25 ديسمبر 1994، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، ج. ر. العدد 01، لسنة 1995، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-146 المؤرخ في 28 جوان 2000، ج. ر. العدد 38، لسنة 2000، والمرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 جويلية 2000، يحدد قواعد تنظيم الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج. ر. العدد 47، لسنة 2000، المرسوم التنفيذي رقم 2000-371 المؤرخ في 18 نوفمبر 2000، يتضمن إحداث المفتشة العامة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف وتنظيمها وسيرها، ج. ر. العدد 69، لسنة 2000، والمنشور رقم 56 المؤرخ في 05 أوت 1996 المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأموال الوقفية العقارية.
- 50 - رقابة قبلية تتمثل في تسليم الرخص والشهادات ومعاينة المخالفات وذلك أثناء أو بعد انتهاء أشغال البناء للعقار أو تهيئته وتعميره، وتمارس هذه الرقابة من طرف أعوان مؤهلين وتصاغ في شكل محاضر رسمية مثل محضر المعاينة ومحضر توقيف الأشغال وقرار مطابقة البناءات، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن تحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. العدد 07، لسنة 2015، والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. العدد 44، لسنة 2008.

- 51 - ينظر: المادّة 36 من القانون 91-10 قانون الأوقاف، والمادّة 386 المتعلقة بجنحة التعدي على الملكية العقارية، والمواد من 406 إلى 408 المتعلقة بجنحة التخريب العمدي للعقارات، من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج، ر، العدد 49، لسنة 1966.
- 52 - وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى الوقفية المنصبة على عقار طبقا للمادّة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر، العدد 30، لسنة 1976، والمادّة 3/17 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، العدد 21، لسنة 2008.
- 53 - ينظر: المادّة 800 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المذكور سابقا.
- 54 - ينظر: المادّة 901 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المذكور سابقا.
- 55 - القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، يعدل ويتمم، القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، ج، ر، العدد 29، لسنة 2001.
- 56 - القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 حوان 2005، المتضمن تعديل القانون المدني، ج، ر، العدد 44، لسنة 2005.
- 57 - ينظر: المواد من 674 إلى 689 من القانون المدني الجزائري، والتي كرست الحماية المدنية للملكية بوجه عام.
- 58 - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريد الرسمية، العدد 15، لسنة 2007.
- 59 - المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، ج، ر، العدد 90، لسنة 1998.
- 60 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2 مارس 1999، يتضمن إنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية، ج، ر، العدد 32، لسنة 1999.
- 61 - القرار المؤرخ في 10 أفريل 2000، يحدد كيفية ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأملاك الوقفية، ج، ر، العدد 26، لسنة 2000.
- 62 - المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإببات الملك الوقفي وكيفية إصدارها وتسليمها، ج، ر، العدد 64، لسنة 2000.
- 63 - القرار المؤرخ في 26 ماي 2001 يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، ج، ر، عدد 31، لسنة 2001.
- 64 - القرار المؤرخ في 6 جوان 2001 يحدد محتوى السجل الخاص بالملك الوقفي، ج، ر، العدد 32، لسنة 2001.
- 65 - المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج، ر، العدد 09، لسنة 2014.
- 66 - القانون 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987، الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج، ر، العدد 50، لسنة 1987.
- 67 - القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة، ج، ر، العدد 46، لسنة 2010.
- 68 - طبقا للمادّة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010، المتممة بالمادّة 19 من قانون المالية التكميلي 2011.
- 69 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، يحدد كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، ج، ر، العدد 60، لسنة 2016.

- <sup>70</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 أوت 2018، يحدد شروط وكميات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 52، لسنة 2018.
- <sup>71</sup> - القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 46، لسنة 2016.