

عقد التأجير كآلية حديثة للاستغلال و استثمار الملك الوقفي في القانون الجزائري.

The lease contract as a modern mechanism for exploitation and investment of the endowment property in Algerian law.

عصام صبرينة

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو (الجزائر) sabrinaaassam@yahoo.com

تاريخ النشر: 2020/06/01

تاريخ القبول: 2020/05/10

تاريخ الاستلام: 2020/03/30

ملخص:

نظرا لدسترة الاستثمار في الجزائر بموجب نص المادة 43 من التعديل الدستوري لسنة 2016، واعترافا بالمشروع الجزائري بأهمية الاستثمار الوقفي ودوره في تنمية الأملاك الوقفية و المحافظة عليها جاء القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 ابريل 1991 والمتعلق بالأوقاف، لتشجيع على الاستثمار في الأملاك الوقفية، وقد كرسست المنظومة القانونية الجزائرية عدة طرق لاستغلال واستثمار الأملاك الوقفية و أهم هذه الأساليب الإيجار.

يعتبر الإيجار من الأساليب القديمة و المستحدثة في استغلال واستثمار الأملاك الوقفية وأكثر أساليب شيوعا في تسييره كونه من أساليب ذات البعد الإقتصادي، ونظرا لأهمية إيجار الملك الوقفي حاول المشروع الجزائري عند تنظيمه تحديد التزامات طرفي العقد وذلك لتوفير حماية قانونية لطرفي العقد لهدف تشجيع وترقية الاستثمار في هذا القطاع.

الكلمات المفتاحية: عقد تأجير، الملك الوقفي، المؤجر، المستأجر، الاستثمار.

Abstract:

In view of the investment in Algeria under article 43 of the 2016 constitutional amendment, and in recognition of the importance of waqf investment and its role in the development and maintenance of waqf property, law No. 01-07 amended and complementary law No. 91-10 of 27 April 1991 on endowments, to encourage investment in waqf properties, the Algerian legal system has devoted several ways to exploit and invest waqf property, the most important of which is the rent.

Rent is one of the old and new methods of exploiting and investing waqf properties and the most common method of managing it as it is one of the methods of economic dimension, and due to the importance of renting the waqf king, the Algerian legislator tried when organizing to determine the obligations of the parties to the contract in order to provide legal protection to the parties to the contract in order to encourage and promote investment in this sector.

Keywords: Lease, King, Landlord, Tenant, Tenant, Investment.

مقدمة:

يعتبر الوقف في الإسلام من دعائم أي نهضة اجتماعية وحضارية للمسلمين، فهو أحد ركائز الاقتصاد الإسلامي، إذ يعتبر قطاع ثالث يساهم في دفع عجلة التنمية وتحقيق احتياجات المجتمع من خلال استثمار في الأملاك الوقفية.

عرفت الجزائر الوقف بعد الفتوحات الإسلامية لكن وضعه سيء إذ لم توله أهمية لتنظيمه إلى غاية صدور دستور 1989 الذي أعاد الحياة للمؤسسات الوقفية بموجب المادة 49 منه. ليتم بعد ذلك صدور قوانين ومراسيم عززت من الأملاك الوقفية، إذ يعود أول نص لتنظيم الأوقاف كان في سنة 1991 بموجب القانون رقم 91-10 الذي جاء لوضع الإطار العام لتنظيم الأوقاف، والذي حصر طرق إدارة والاستثمار الأملاك الوقفية في عقد واحد وهو عقد إيجار الأملاك الوقفية بموجب نص المادة 42 بنصها على أنه: «تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية». كما تم تقسيم عقد الإيجار إلى نوعين: عقود الإيجار العادية و عقود الإيجار الخاصة. ثم بعد ذلك تطورت ونضجت نظرة المشرع للاستثمار بموجب عقد الإيجار بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وبيان ذلك، من خلال كيفية التأجير وإجراءاته، مدته، بدل الإيجار ومراجعتة، أحكام الفسخ وموت المستأجر. بهذا يكون هذا المرسوم قد أعطي لعقد الإيجار الوقفي محتواه الاستثماري. نظرا لما أولت له المنظومة القانونية الجزائرية من تنظيم لعقد إيجار الملك الوقفي هذا يدفعني إلى

التساؤل حول: المكانة التي منحت لعقد الإيجار كآلية لإدارة و استثمار في الأملاك الوقفي في المنظومة القانونية الجزائرية؟

لغرض الإجابة على هذا التساؤل تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي، من خلال التطرق إلى: الإطار القانوني المنظم للإيجار الوقفي (المبحث الأول)، ثم بيان فعالية عقد الإيجار الوقفي في تشجيع الاستثمار في القطاع الوقفي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الإطار القانوني المنظم للإيجار الوقفي.

أبرز المشرع صيغ استغلال الأملاك الوقفية في الجزائر في ظل القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف بموجب نص المادة 45 منه،¹ حيث أخضع تنمية واستثمار الملك الوقفي لإدارة الواقف، وأضافت المادة 42 من ذات القانون إمكانية تأجير الأملاك الوقفية وفقا للقانون ولأحكام الشريعة الإسلامية، ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها،² والذي بدوره أعطي المكانة المعتبرة لتنظيم عقد الإيجار، ثم جاء التعديل قانون الأوقاف بموجب القانون رقم 01-07، إذ بموجبه أجاز المشرع تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفق لنص المادة 26 مكرر 9 منه.³

نتيجة لكل ذلك يعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الأموال الوقفية واستثمارها وهو الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف في الجزائر لذا لابد من التطرق إلى مفهوم الإيجار الوقفي كأسلوب لإدارة واستثمار الملك الوقفي (المطلب الأول) ثم بيان خصوصية هذا العقد (المطلب الثاني)

¹ - قانون رقم 91-10، مؤرخ في 27 ابريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر بتاريخ 8 ماي.

² - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مؤرخ في أول ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90، صادر بتاريخ 2 ديسمبر 1998.

³ - قانون رقم 01-07، مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل ويتمم القانون رقم 91-10، ج ر عدد 29، صادر بتاريخ 23 مايو 2001.

المطلب الأول: مفهوم الإيجار الملك الوقفي.

يعتبر عقد الإيجار من أهم الأساليب استثمار الوقف، الذي يحافظ على ديمومة العين الموقوفة و بقائها، بالإضافة إلى مساهمته في تنمية الوقف، وتحقيق أهدافه. ولقد نظم المشرع الجزائري إيجار الوقف بموجب قانون الأوقاف رقم 91-10 إذ نص على أن تؤجر الأملاك الوقفية وفق لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية ، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، و اخضع بذلك عقد الإيجار للقانون المدني، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتعلق بتسيير الأملاك الوقفية فجاء الفصل الثالث منه تحت عنوان إيجار الأملاك الوقفية وتناول أحكام هذا العقد في المواد من 22 إلى 30 منه، ولتناول مفهوم عقد إيجار الملك الوقفي لابد من التطرق إلى تعريف هذا العقد (الفرع الأول) ثم التطرق إلى محل ومدة هذا العقد (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار الملك الوقفي.

يعد عقد الإيجار من أهم وسائل استغلال واستثمار الأملاك الوقفية وهذا لأنه من أقدم واحداث طرق استغلال هذه الأملاك الوقفية و أكثرها استعمالا. ولقد عرف المشرع الجزائري الإيجار بموجب نص المادة 467 من القانون المدني بأنه: «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم...»⁴، كما أقرت المادة 42 من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه: «تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول»، يتضح من هذه المادة أن المشرع أجاز إيجار أي نوع من أنواع الأملاك الوقفية وبذلك جاءت هذه المادة بصفة الشمولية على الأملاك الوقفية سواء كانت بناء أو ارض عارية أو أرض

⁴ - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 23 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 متمم بالقانون رقم 89-01، مؤرخ في 7 فبراير 1989، ج عدد 06، صادر بتاريخ 8 فبراير 1989، والقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، صادر بتاريخ 26 جوان 2005.

زراعية أو مشجرة، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 98-381 بشئ من التخصيص والتفصيل والتوضيح لهذا العقد.

الفرع الثاني: عناصر إيجار الملك الوقفي

للإيجار الملك الوقفي عنصرين هامين يتمثلان في: مدة الإيجار (أولا) ومحل الإيجار (ثانيا).

أولا: مدة إيجار الملك الوقفي

نص المشرع الجزائري على ضرورة تحديد عقد إيجار الملك العادي بمدة معينة، وأما بالنسبة للإيجار الملك الوقفي فتتص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على تحديد مدته بنصها: « لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة... »⁵ وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء والمعتمد من قبل وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في النموذج الذي يفرغ فيه عقد إيجار الوقفي و الضبط في نص المادة الثانية منه.

وتحدد مدة عقد الإيجار الوقفي حسب طبيعة هذا الملك و نوعه و هذا طبقا لنص المادة 27 فقرة الثانية التي تنص على أن طبيعة الملك الوقفي قد تختلف فيكون عقارا أو منقولاً أو منفعة، فإذا كان عقارا فإن مدة الإيجار تكون طويلة بالمقارنة بالمنقولات أو المنفعة اللذين تكون مدة تأجيرهما قصيرة.

أما بالنظر إلى نوع الملك الوقفي فإن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى ذلك مما يتحتم الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية فيما لم ينص عليه القانون وذلك وفق نص المادة 2 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف،⁶ أما إذا كانت دورا للسكن أو محلات فيجب ألا تزيد مدة الإيجار على سنة واحدة، وأما إذا كان إيجار أراضي زراعية فيجب ألا تتجاوز مدتها 3 سنوات، إلا أن النموذج الذي

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

⁶ - نص المادة على أنه: «على غرار كل مواد هذا القانون، يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه.»

تعتمد وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في عقود الإيجار الأوقاف والذي أعدته لجنة الأوقاف بحكم صلاحيتها نص في مادته 2 على أن مدة إيجار الوقف بالنسبة للمحلات التجارية هي 20 شهر ولا يجوز تجاوزها، تفاديا للتعويض الاستحقاقى نتيجة تكوين القاعدة التجارية حسب أحكام القانون التجاري، أما فيما يتعلق بمدة تأجير الأملاك الوقفية الأخرى فلا تزيد على 3 سنوات وهو ما أكدته القانون المدني في مادته 468 بنصها: « لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك وأما إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات».⁷

وبخصوص بدء مدة الإيجار الوقفي فإنها تسري من تاريخ المتفق عليه في العقد فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرامه.

ثانيا: محل إيجار الملك الوقفي.

إن المحل في عقد الإيجار ذو طبيعة مزدوجة، بالنسبة للمؤجر هو منفعة من العين المؤجرة(1)، أما بالنسبة للمستأجر في الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالملك المؤجر وذلك خلال مدة معينة(2).

1: المنفعة من العين المؤجرة: إن جميع الأملاك الوقفية التي تسمح طبيعتها بإيجار منفعتها سواء كانت بناء أو أرض زراعية أو أرض بيضاء أو مشجرة قابلة أن تكون محل عقد إيجار الملك الوقفي طبقا لما جاء في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 بنصها على أنه يؤجر الملك الوقفي، في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10.... سواء كان بناء أو أرضا بياض أو

⁷ - أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

أرضا زراعية أو أرض مشجرة...⁸ ولا يستثنى منها إلا ما كانت طبيعته أو وضعيته القانونية يتعارض مع التأجير، أو إذ اشترط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التأجير.⁹

2: بدل الإيجار: إن بدل الإيجار فله أهمية خاصة تتمثل في تدخل المشرع في ضبطه و لا يخضع لإرادة الطرفين كما في باقي الإيجارات وفق القواعد العامة في تحديد الأجرة، وذلك لأنه بالنسبة للأموال الوقفية يختلف تحديد الأجرة بحسب كيفية أو طريقة انعقاد عقد الإيجار الملك الوقفي سواء عن طريق المزاد العلني أو التراضي لكن في جميع الأحوال لا ينبغي إن يتم تأجير الملك الوقفي بأقل من اجر المثل.¹⁰

ولكن في الواقع العملي نجد أن الأملاك الوقفية مؤجرة بأسعار زهيدة إضافة إلى عدم انضباط المستأجرين في تسديد بدلات الإيجار وإزاء هذا الوضع تتكفل السلطة الوصية على الأوقاف ممثلة في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بالسهر على حماية الأملاك الوقفية من خلال مراجعة أسعار الإيجار الرمزية واعتماد أسعار الإيجار التي تطلبها دواوين الترقية و التسيير العقاري. أما بالنسبة لتحصيل مبالغ الإيجار فانه يتم دفع مبلغ الإيجار من قبل المستأجر في حساب الأوقاف المفتوح لهذا الغرض مقابل وصل دفع الذي يستلمه المستأجر ليقدمه إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف على المستوي الولاية، الذي يتسلم منه بدوره وصلا عن دفع قيمة الإيجار⁽¹¹⁾.

⁸ - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

⁹ - إدوار عيد، الحقوق العينية العقارية الاصلية: الارتفاق، الوقف، التصرف بالارض الامرية، ج 2، مكتبة زين الحقوقية والادبية، بيروت، 1980، ص 487.

¹⁰ - بن مشرن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص 167.

¹¹ - مناجلي محمد امين، «تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري»، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام لبوقي، العدد 09، 2018، ص ص 52-53.

المطلب الثاني: خصوصية إيجار الملك الوقفي

لعقد إيجار الملك الوقفي خصوصية يتميز بها والتي تظهر خاصة من حيث الأطراف (الفرع الأول) وكذلك من حيث طريق إبرامه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: من حيث الأطراف عقد الإيجار الملك الوقفي.

لإبرام عقد إيجار الملك الوقفي لابد من طرفين هما المؤجر والمستأجر، ونظرا لطبيعة الخاصة للعين الموقوفة باعتبارها ملك لشخصية المعنوية للوقف فانه يجب على مؤجرها أن يكون ممثلا لشخصية المعنوية للوقف (أولا) كما أن التساؤل حول صاحب الحق في استئجار العين الموقوفة (ثانيا).

أولا: مؤجر الملك الوقفي: نظرا لخصوصية الوقف فإن المشرع الجزائري لم ينص على من يملك تأجير الملك الوقفي، والسبب في ذلك يعود إلى إقرار المشرع لتمتع الملك الوقفي بالشخصية المعنوية طبقا لنص المادة 5 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم،¹² وبموجب المادة 49 من القانون المدني المعدل والمتمم،¹³ وهذا ضمانا لاستمرارية مفهوم الصدقة الجارية والتكافل الاجتماعي وهو ما يعطي للوقف الحق في تحمل الالتزامات واكتساب الحقوق، وباعتبار أن الإيجار الوقفي يدخل في صلب العمارة والاستغلال الوقفي، وإن إدارة وتسيير هذا الشخص المعنوي يعود لناظر الوقف والذي من المهام الموكلة إليه منصوص عليها في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381،¹⁴ السهر على حماية الملك الوقفي بثمنه، وذلك بإحالة هذه المادة إلى نص المادة 45 المعدلة والمتممة من قانون الأوقاف المعدل و المتمم التي تنص على أن استغلال وتنمية واستثمار الملك الوقفي وفقا لإرادة

12 - نصت المادة على أنه: «الوقف... ويتمتع بالشخصية المعنوية...». قانون رقم 91-10، مرجع سابق.

13 - نصت المادة على أنه «الاشخاص الاعتبارية هي:...الوقف...». أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

14 - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية، فإن ناظر الملك الوقفي هو من يؤجره، باعتباره المسير المحلي المباشر له، لكن بالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 نجد أن مهام ناظر الوقف قد تسند إلى الموقوف عليهم، خاصة في الأوقاف الخاصة، خلافا لما ذهب إليه فقهاء الشريعة الإسلامية اللذين لا يجعلون النظارة للموقوف عليهم ولو انحصر الاستحقاق فيهم.

لكن إذا رجعنا إلى المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها،¹⁵ ونموذج عقد الإيجار الملك الوقفي المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69،¹⁶ فإننا نجد أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره الهيئة الولائية المكلفة بالأوقاف وصاحب الإشراف على النظر على المستوى الولائي، هي صاحبة الحق في تأجير الملك الوقفي أي هي الطرف المؤجر للملك الوقفي.

وعليه فالمؤجر هي الجهة المخولة صلاحية تأجير الملك الوقفي وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية التي يوجد فيها الملك الوقفي.

ثانيا: المستأجر: لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون الأوقاف لا في النص الخاص بإيجار الملك الوقفي والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 لمسألة من له أحقية استئجار الملك الوقفي، فإنه يتعين الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، وفي هذا الإطار قد قيد الفقهاء متولى الوقف بقيود في عملية الإيجار:

¹⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 2000-200، مؤرخ في 26 يوليو 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47، صادر بتاريخ 2 غشت 2000.

¹⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 94-96، مؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على عقد الإيجار، ج ر عدد 17، صادر بتاريخ 30 مارس 1994.

*أنه ليس للمتولى أن يؤجر عقارا من عقارات الوقف لنفسه ولا لأحد من أولاده اللذين هم تحت ولايته الشرعية.

*لا يجوز لناظر أن يؤجر الوقف لمن لا تقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج معا.¹⁷
وعليه، المستأجر في عقد الإيجار الملك الوقفي هو الطرف الثاني في عقد الإيجار، قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، ويجوز استئجار الوقف لأي شخص يتعاقد معه الناظر سواء كان المستأجر هو المستحق أي الموقوف عليه أو شخصا أجنبيا.

لكن ما تجدر الإشارة إليه ، أنه على الرغم من عدم تنطبق المشرع لمسألة المستأجر في قانون الأوقاف إلا أنه في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تناول مسألة المستأجر ويشترط فيه جملة من الشروط بحيث: إذا كان الشخص طبيعيا فإنه يشترط في المستأجر أن يكون جزائري الجنسية وأن يثبت صفة الفلاح، و إذا لم يتمكن من إثبات صفة الفلاح عليه بتقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي،¹⁸ أما إذا كان شخص معنوي فإنه يشترط فيه أن يكون خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.¹⁹

الفرع الثاني: من حيث طرق إبرام عقد الإيجار الوقفي.

إذا كان الأصل في عقود الإيجار خضوعها لإرادة الطرفين بشرط عدم مخالفة القانون، إلا أن عقد الإيجار الملك الوقفي لا يمكن أن يبرم ي إلا وفق طرق حددها المرسوم التنفيذي رقم 98-381

17 - بن مشرني خير الدين، مرجع سابق، ص168.

18 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09، صادر بتاريخ 20 فبراير 2014.

19 - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، مرجع سابق.

السالف الذكر والمتمثلة في: المزداد العلني كقاعدة عامة (أولاً) أو عن طريق أسلوب التراضي استثناءاً (ثانياً).

أولاً: إيجار الملك الوقفي عن طريق المزداد العلني كأصل.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالف الذكر من خلال نص المادة 22 منه إذ أقرت على أنه: «يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 و المذكور أعلاه، سواء كان أو ارض بياض أو ارض زراعية أو مشجرة عن طريق المزداد...»²⁰ يتضح من هذه المادة أن الأصل في انعقاد إيجار الملك الوقفي يكون بطريق المزداد العلني سواء كان الملك الوقفي بناء أو ارض زراعية أو مشجرة، بحيث يجري المزداد تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً وبمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه بالمادتين 8 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد،²¹ إذ يقوم هذا المجلس بتنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف.

ويجري المزداد على أساس دفتر الشروط النموذجي يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف، يعلن في الصحافة الوطنية أو عن طريق طرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوماً من تاريخ إجراءه،²² ويحدد السعر الأدنى طبقاً لنص المادة 22 فقرة الثانية من نفس المرسوم بإيجار المثل الذي يضبط من خلال الخبرة التي يراعي فيها ضرورة المعاينة للمال الموقوف المؤجر بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف إقليمياً وباستطلاع رأي المصالح المختصة لاسيما مصالح مديرية أملاك

²⁰ - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

²¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-82، مؤرخ في 23 مارس 1991، يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 10 أبريل 1991.

²² - تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على أنه: «يجري المزداد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، ويعلن المزداد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوماً من تاريخ إجراءه.»

الدولة بوصفها تملك مصلحة مختصة بالتقييمات العقارية، ومديرية الفلاحة وغيرها. وذلك بحسب طبيعة الملك الوقفي.

ويعتبر هذا السعر بمثابة السعر الافتتاحي للمزاد، ويفتح المزاد في التاريخ والمكان المحدد تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا وبمشاركة مجلس سبل الخيرات ويفوز بالإيجار المستأجر الذي يقترح أكبر ثمن ممكن للإيجار.

غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة حيث أنه استثناء يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس 5/4 إيجار المثل، إذا كان العقار المزاد إيجاره مثقلا بدين، أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل، غير أنه يمكن الرجوع والتقيد بهذه الأخيرة متى توافرت الفرصة لذلك وفي هذه الحالة لا بد من تحرير عقد إيجار من جديد.²³

ثانيا: إيجار الملك الوقفي بالتراضي استثناء.

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالف الذكر على أنه : «يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه، وسبل الخيرات، بترخيص من وزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكور في المادة 9 أعلاه»، يستشف من هذه المادة أنه يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي مراعاة لمقصد المرجو من الإيجار وذلك إما لفائدة تشجيع البحث العلمي ونشر العلم و مختلف سبل الخيرات، حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، و التراضي هنا يكون مسبوقا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف.

كما أنه توجد حالة أخرى فرضتها وضعية بعض الأملاك الوقفية في الجزائر التي تعرضت لتغيير و هذا طبقا لنص المادة 25 من قانون الأوقاف رقم 91-10 المعدل و المتمم التي نصت

²³ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

على إن كل تغيير يحدث على العين الموقوفة لا يؤدي إلى إنهاء الملك الوقفي بل يبقى الوقف قائما شرعا و نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على إن باقي الحالات المخالفة لها يتم تسويتها عن طريق التراضي.²⁴

المبحث الثاني: فعالية عقد إيجار في تشجيع الاستثمار في القطاع الوقفي

إن الأملاك الوقفية أصبحت تشكل مكسبا اقتصاديا واجتماعيا هاما، لذا سعى المشرع الجزائري إلى تشجيع الاستثمار فيه، وذلك لكي تبقى هذه الأملاك الوقفية تدار أموال ومنافع على المستفيدين منها، ويشهد لعقد الإيجار الوقفي الدور البارز في تشجيع على الاستثمار في هذا القطاع وذلك من خلال توفير حماية لطرفي عقد الإيجار بواسطة الالتزامات المتبادلة (المطلب الأول) وكذلك من خلال ضمان التسوية النهائية لعقد الإيجار الوقفي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: توفير حماية لطرفي عقد الإيجار الوقفي بفرض التزامات متبادلة

حاول المشرع الجزائري عند تنظيمه لعقود الإيجار الوقفي توفير حماية لطرفي العقد وهما كما اشرنا سالفاً المؤجر والمستأجر وذلك بتحديد التزامات الطرفين، غير أن خصوصية الملك الوقفي قد دفعت المشرع إلى توفير حماية أكبر للمؤجر على حساب المستأجر لكن رغم ذلك يعد فرض التزامات المتبادلة بين الطرفين أداة لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع وهذه الالتزامات تتعلق بكل من التزامات المؤجر (الفرع الأول) والتزامات المستأجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزامات المؤجر.

برجوع إلى القواعد العامة من خلال نص المادة 467 وما يليها من القانون المدني وكذا المواد التي تضمنها نموذج عقد إيجار الملك الوقفي المعتمد من الوزارة فإن الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر الملك الوقفي تتمثل في: تسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها وملحقاته (أولا)، تعهد الملك الوقفي

²⁴ - قانون رقم 01-07، مرجع سابق.

المؤجر طيلة مدة الإيجار ليبقي صالحا للانتفاع به (ثانيا)، عدم التعرض المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة (ثالثا). ضمان العيوب الخفية (رابعا)

أولا: تسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها وملحقاته: نصت المادة 8 من نموذج عقد الإيجار الملك الوقفي على هذا الالتزام فيسلم هذا الملك إلى المستأجر وفق العقد، ولا يكون المؤجر قد نفذ التزاماته بالتسليم تنفيذا كاملا إلا إذا سلم المستأجر الملحقات التي قد يشتمل عليها،²⁵ فتأجير المسكن مثلا يقتضي اعتبار معدات الغاز و الكهرباء والماء من ملحقاته، ونفس الشيء بالنسبة لما يلزم للانتفاع بالملك الوقفي كحقوق المرور وحقوق الارتفاق.

ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحرر محضر بتسليم أو بيان وصفيا يضمني أوصافا الملك الوقفي المؤجر وملحقاته وهو ما نصت عليه المادة 5 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر، ويحتوي هذا المحضر على جميع المعلومات المتعلقة بالعين المؤجرة وذلك من حيث المساحة والنوع والأوصاف.²⁶

والهدف من هذا المحضر هو تحديد ما سلمه المؤجر للمستأجر بدقة من خلال البيانات الوصفية التي تبين حالة العين المؤجرة وقت تأجيرها، وهذا بدوره يحقق بسط الرقابة على المستأجر من حيث مدي التزام برد العين المؤجرة على حالتها التي تسلمها وقت الإيجار.²⁷

وبنظر إلى الطبيعة الخاصة للملك الوقفي فإن محضر معاينة الملك الوقفي المؤجر وباعتباره بيانا وصفيا يقوم بدور الجرد والحصر، ويعتبر أمر وحيويا حماية للموقوف من الانتقاص من القيمة الأصلية التي سلم بها للانتفاع فقط.²⁸

²⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 94-96، مرجع سابق.

²⁶ - مرسوم نفسه، كما نصت عليه المادة 476 من القانون المدني بنصها: « تتم معاينة الأماكن وحيويا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار... ». أمر 75-58، مرجع سابق.

²⁷ - محمد يوسف موسي، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1987، ص 158.

ثانيا: تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الإيجار ليعطي صالحا للانتفاع به: تقوم مديرية الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها السلطة المكلفة بالأوقاف محليا برعاية الأملاك الوقفية وذلك بإسناد مهمة التسيير المباشر لناظر الملك الوقفي تحت مراقبة وكيل الأوقاف فيلتزم بالمحافظة على المال الموقوف وملحقاته و صيانته و ترميمه مع درء كل عمل من شأنه أن يضر به لكي يظل صالحا للانتفاع به وفق لإرادة الواقف المعتبرة شرعا وقانونا.

وعليه فواجب تعهد العين الموقوف المؤجرة بالصيانة لا يكون ثابتا في حق المؤجر تجاه الموقوف عليهم قبل إبرام عقد الإيجار فقط بل يستمر إلى ما بعد الإيجار لان المؤجر يقوم بهذا الالتزام في إطار عملية التسيير المباشر للوقف.²⁹

وبالتالي فإن التزام المؤجر يمتد إلى التعهد بصيانة و ترميم الملك لكي يبقى صالحا دائما للانتفاع به طيلة مدة الإيجار وفق لنص المادة 4 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي، بحيث أعفت هذه المادة المؤجر من بعض أعمال الترميم و الصيانة و جعلتها على عاتق المستأجر وهي تلك المتعلقة بالترميمات والإصلاحات الداخلية كما جعلت هذه المادة الترميمات والإصلاحات الخارجية مناصفة بين المؤجر والمستأجر.³⁰

و يترتب على إخلال بهذا الالتزام من حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض طبقا لنص المادة 480 قانون المدني الجزائري وذلك بعد إعداره بموجب محرر غير قضائي.³¹

28 - بن مشرني خير الدين، مرجع سابق، ص 187.

29 - المواد 7 الى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

30 - مرسوم تنفيذي رقم 94-96، مرجع سابق.

31 - أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

ثالثا: عدم التعرض المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة: طبقا لنص المادة 8 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي وما تقتضي به القواعد العامة فانه يجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا فيكون على المؤجر ضمان التعرض بنوعيه الشخصي والقانوني الصادر عن الغير.³²

رابعا: ضمان العيوب الخفية: على الرغم من إن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 488 من القانون المدني تنص على انه المؤجر يضمن للمستأجر كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا،³³ هي مستثناة بالنسبة لإيجار الملك الوقفي أي بعبارة أخرى إن الجهة المؤجرة للوقف لا تضمن العيوب الخفية كون الملك الوقفي الأصل فيه إن يؤجر عن طريق المزاد العلني و قبول المستأجر يشمل العيوب الخفية و الظاهرة فيسقط هذا الضمان الواجب على المؤجر توفيره.³⁴

الفرع الثاني: التزامات المستأجر.

على المستأجر مقابل انتفاعه بالملك الوقفي انتفاعا هادئا وكاملا أن يوفي بدوره بمجموعة من الالتزامات ونظرا إلى خصوصية الوقف كنظام قائم بذاته فإن المستأجر يفرض على عاتقه مجموعة

32 - مرسوم تنفيذي رقم 94-96، مرجع سابق.

-التعرض الشخصي: يقصد به عدم تعرض المؤجر للمستأجر سواء تعرضا قانونيا بإدعائه حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، أو تعرض مادي بأن يقوم المؤجر بفعل مادي يرتب حرمان أو انتقاص من حق المستأجر في الانتفاع.

-أما التعرض القانوني: الصادر من الغير فيقصد به التعرض الصادر من شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار يدعي حقا على العين المؤجرة.

33 - أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

34 - بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 186.

كبيرة من الالتزامات إذ هناك من الالتزامات عامة واردة في الأحكام العامة لعقد الإيجار (أولاً) وكذلك أيضاً فرضت عليه التزامات أخرى خاصة بعقد إيجار الملك الوقفي (ثانياً).

أولاً: الالتزامات العامة المفروضة على عاتق المستأجر.

نصت المادة 7 من نموذج عقد الإيجار الملك الوقفي على الالتزامات العامة للمستأجر وذلك بنصها: «... - شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه في العقد، وبعدم إجراء أي تحويل على المحلات والتجهيزات المؤجرة دون الموافقة الكتابية المسبقة والصريحة من المؤجر، وعدم إحداث تغيير في طبيعة الملك الوقفي، سواء بالزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر. - دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه.

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة نفسها، وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالها. - التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات المنتفع بها». يتضح من هذه المادة أن الالتزامات العامة المفروضة على المستأجر تتمثل في كل من: استعمال الملك الوقفي المؤجر وفق ما عد له والامتناع عن إحداث تغيير له (1)، التزام المستأجر بامتناع عن إحداث تغييرات في الملك الوقفي المؤجر (2)، دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ورد الملك الوقفي المؤجر (3)،

1- استعمال الملك الوقفي المؤجر وفق ما عد له والامتناع عن إحداث تغيير له: يلتزم مستأجر الملك الوقفي أن يستعمل هذا الملك المؤجر له وفق لما تم الاتفاق عليه أو وفق لما اعد له بحكم طبيعته،³⁵ فلا ينبغي أن يحول المستأجر انتفاعه بالعين المؤجرة إلى غير ما حددت له في عقد الإيجار، بل يجب على المستأجر أن لا يترك العين المؤجرة دون استعمال بما يؤدي إلى الإضرار بها.

³⁵ - تنص المادة 490 من القانون المدني على أنه: «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما عدت له.»

ولا يكفي أن يلتزم المستأجر باستعمال الملك الوقفي المؤجر فيما اعد له فقط بل يجب عليه أن يبذل في هذا الاستعمال العناية الكافية في المحافظة عليه محافظة الرجل العادي على ماله، فيستعمله استعمالا صحيحا بما لا يؤدي إلى الإضرار به أو هلاكه.³⁶

2-التزام المستأجر بامتناع عن إحداث تغيرات في الملك الوقفي المؤجر: مضمون هذا

الالتزام أن المستأجر لا ينبغي له أن يدخل أي تغير على هذا الملك يجعل من حالته تختلف عن تلك التي تسلمه عليها والمقصود بالتغيرات التي تمس الملك الوقفي المؤجر هي تلك التغيرات المادية وليس التغيرات المعنوية أو التغير في استعماله، فالتغير المادي هو كل ما يلحق بكيان أو جسم هذا الملك أو احد ملحقاته،³⁷ مثال: قيام المستأجر بفتح نوافذ أو أبواب جديدة أو إزالة ما كان موجودا منها كقيامه بإعادة ترتيب غرف المنزل أو ملاحقه ترتيبا جديدا أو اقتلاع الأشجار الأرض المغروسة. ولا يعد تغيرا في الملك الوقفي المؤجر أن يدخل المستأجر فيه ما يحتاج إليه من تحسينات أو مستحدثات نافعة كالمياه. لان هذا يدخل ضمن التزاماته بالصيانة العادية لهذا الملك المؤجر.

لكن ما تجدر الإشارة إليه، انه في الحالتين سواء كان الالتزام بعدم الاستعمال الملك الوقفي المؤجر في غير ما عد له أو التزاما بعدم إحداث تغير فيه، فانه يمكن للمستأجر مخالفة هذان الالتزامات بعد الحصول على الموافقة المسبقة والصريحة من المؤجر وإلا فسخ العقد نتيجة لعدم تنفيذ التزامه طبقا للمادة 10 من نموذج عقد الإيجار.

3-دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ورد الملك الوقفي المؤجر: إن هذا الالتزام

مقتضاه إن يدفع المستأجر بدل الإيجار المتفق عليه في الآجال المتفق عليها ودون تأخير، ولقد حدد كيفية تحديده وطريقة دفعه إلى حساب الخاص بالأوقاف وفق للمرسوم التنفيذي رقم 98-381.

³⁶ - مناجلي احمد امين، مرجع سابق، ص 58.

³⁷ - زردوم صورية، النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2009/2010، ص 135.

كما يلتزم المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار برد الملك الوقفي المؤجر ويكون ذلك وفق لمخضر التسليم المتضمن الجرد والحصر لمحتويات الملك الوقفي وبيان الوصفي لها، والذي استلم وفقه الملك الوقفي، فإن تسبب بأي نقص فانه يتم خصم مبلغ مصاريف ترميمه وإصلاحه من مبلغ الكفالة المقدم من المستأجر كضمان عن تلك المحتويات عند توقيع العقد.

ثانياً: الالتزامات الخاصة للمستأجر:

رتبت المادة 7 من نموذج عقد الإيجار الملك الوقفي التزامات خاصة على كاهل المستأجر تتماشى مع خصوصية الوقف وهي:

1: تقديم طلب تجديد العقد الإيجار الوقفي خلال أشهر الثلاثة الأخيرة من مدته: فرضت هذا الالتزام نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 حيث انه لم يتم تقديم الطلب خلال المدة المحددة قانوناً يستوجب على المستأجر إخلاء الملك الوقفي بانتهاء مدة الإيجار، لكن يمكن للمستأجر طلب تجديد العقد وذلك قبل 3 أشهر قبل انتهاء مدة العقد.³⁸

2: عدم نقل القاعدة التجارية للغير: إن هذا الالتزام مهما كانت مدة عقد الإيجار الوقفي لا تنتقل هذه القاعدة التجارية إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من المؤجر حفاظاً على مستقبل الملك الوقفي الذي تكمن قيمته الاستثمارية كمحل تجاري في الحفاظ على تلك القاعدة التجارية. وعدم الحصول على هذه الموافقة يعرض هذا التصرف للفسخ.³⁹

3: التزام المستأجر بعدم اللجوء إلى الإيجار من الباطن أو لجزء منه: إدراج هذا التزام في نموذج عقد الإيجار الوقفي المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف يكرس عملية المحافظة على

38 - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

39 - بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 194.

الملك الوقفي المؤجر، إذ أن الإيجار من الباطن يبرمه المستأجر الأصلي مع مستأجر فرعي، فيعتبر المؤجر من الغير بالنسبة للمستأجر الفرعي ويظل هذا الأخير في علاقة مع المستأجر الأصلي.⁴⁰ كما أن هذا الالتزام الوارد في نموذج عقد الإيجار الوقفي لم يتطرق إلى إمكانية إبرام عقد إيجار وقفي من الباطن في حالة وجود موافقة صريحة كتابية من السلطة المكلفة بالأوقاف، مما يؤكد حرص الوزارة الوصية على عدم اللجوء إلى مثل هذه العقود في مجال إيجار الملك الوقفي ولو لجزء منها.

أما مسألة التنازل عن عقد إيجار الملك الوقفي على الرغم من عدم تنطرق الوزارة الوصية إليه من خلال نموذج عقد الإيجار لكن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة بمديرية الفرعية للاستثمار الأملاك الوقفية وفي مذكرتها تحت رقم 01-07 صادرة بتاريخ 2007/04/16 استدركت الأمر ووضحت مسألة التنازل عن استغلال الأملاك الوقفية بأن حصرتها في التنازل الذي يتم بين الأصول والفروع ماعدا هذا فهي غير مقبولة، أما إذا حصل التنازل خارج هذا الإطار فيجب استرجاع هذا الملك وإعادة تأجيره عن طريق المزاد العلني.⁴¹

4: الالتزام بجميع الاعباء الواردة على العقار الوقفي المؤجر بإستثناء دفع الضرائب والرسوم: طبقا لنص المادة 44 من القانون رقم 91-10 المعدل و المتمم تنص على انه يعفي الملك الوقفي العام من الضرائب والرسوم.⁴²

المطلب الثاني: ضمان التسوية النهائية لعقد الإيجار الوقفي.

باعتبار أن عقد الإيجار الوقفي من العقود الزمنية، إذ يكتسي الزمن دورا مهما في انعقاده أو فيما يترتب، وبذلك ينقضي عقد الإيجار الوقفي بصفة تلقائية لأسباب طبيعية يشترك فيها مع عقود

40 - زردوم صورية، مرجع سابق، ص 135-136.

41 - مذكرة رقم 01-07، مؤرخة في 16 افريل 2007، الصادرة عن المديرية الفرعية للاستثمار الاملاك الوقفية، المتضمنة التنازل عن حق استغلال الاملاك الوقفية.

42 - قانون رقم 91-10، مرجع سابق.

الإيجار الأخرى، كانهاء المدة(أولا)، إلا أن هناك أسباب أخرى أعطي المشرع بموجبها المشرع سلطة إنهاء العقد قبل أوانه (ثانيا).

أولا: انقضاء عقد الإيجار الوقفي بانهاء المدة.

ينقضي عقد الإيجار الوقفي بانهاء مدته وفق للأحكام العامة وأحكام الشريعة الإسلامية، حيث أن تحديد مدة الإيجار الملك الوقفي بثلاث سنوات إلا في الحالات التجارية التي حددت بعشرين شهرا وبالتالي ينتهي عقد الإيجار الملك الوقفي بانهاء هذه المدد المحددة.

ثانيا: انتهاء الإيجار الوقفي قبل أوانه.

يمكن أن ينتهي عقد الإيجار الوقفي بانهاء مدته لكن يمكن كذلك أن ينتهي قبل انتهاء مدته ويكون ذلك إما طبقا للأسباب العامة لانتهاء عقد الإيجار (1) وإما طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 98-381(2).

1: انتهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب العامة:

ينتهي عقد الإيجار الوقفي قبل انتهاء مدته بسبب هلاك العين المؤجرة (أ) أو بسبب فسخ العقد (ب) أو بسبب بطلان العقد(ج).

أ:هلاك العين المؤجرة: يعد الهلاك سببا من أسباب انقضاء الإيجار قبل أوانه، وسواء كان الهلاك كليا فيفسخ الإيجار بحكم القانون ، أو كان الهلاك جزئيا يشترط أن يبلغ هذا الهلاك الجزئي حداً يتعذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة وفق للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقا لعقد الإيجار، وهنا يحق للمستأجر إذا لم يكن الهلاك بفعل منه الخيارين:

فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة.⁴³

43 - المادة 489 من القانون رقم 75-58، مرجع سابق.

ب: **فسخ العقد:** بما إن عقد الإيجار من العقود التي تحمل الفسخ لذلك يجوز فسخه تلقائيا بتراضي كل من السلطة المكلفة بالأوقاف والمستأجر وقد يكون الفسخ بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة عدم احترام المستأجر بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد.

وفي هذه الحالة لا بد من توجيه اعدارين متتالين بفترة شهر واحد بينهما من محضر قضائي. وبعد انقضاء هذه المدة تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق إمام الجهات القضائية المختصة.

ج: **بطلان عقد الإيجار:** ينتهي العقد قبل أوانه ببطلانه وذلك بتخلف ركن من أركانه، حيث أن أركان العقد هي هي: التراضي، المحل، السبب، والشكلية، فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا، أما إذا كانت إرادة احد الطرفين معيبة أو كانت أهليته ناقصة فقد يبطل عقد إيجار الملك الوقفي غير أن إبطاله يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال الفترة المحددة قانونا.⁴⁴

2: انتهاء عقد إيجار الملك الوقفي قبل أوانه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 98-381:

خص المنظم الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381 الملك الوقفي بنص خاص ينتهي بموجبه عقد إيجار الملك الوقفي قبل انتهاء مدته، وذلك بنص المادة 29 منه التي تنص على أنه: في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانونا وينتقل هذا الأخير إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول وهذا لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار، وذلك مراعاة مضمون العقد الأولي.⁴⁵

خاتمة:

يعد عقد إيجار الملك الوقفي من أكثر الوسائل نجاعة في استثمار الأملاك الوقفية، وذلك لتنمية موارد الوقف من جهة ولإضفاء نوع من الحماية من جهة ثانية، لذا يحتل عقد إيجار الأملاك

44 - بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 202.

45 - مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مرجع سابق.

الوقفية مكانة معتبرة في إدارة واستثمار الأملاك الوقفية في الجزائر، نظرا لأهمية عقد الإيجار في تسيير واستثمار الأملاك الوقفية حرص المشرع الجزائري على تنظيمه وذلك لضمان السير الحسن لها، حيث حدد من خلال أحكامه بما يتماشى مع طبيعة العين المؤجرة وإبراز إجراءات إبرامه بالتوفيق بين أحكام الإيجار بصفة عامة والنصوص المتعلقة بالإيجار الوقفي مما يسهل للمسيرين معرفة هذه الأحكام دون اللجوء إلى القواعد العامة. لكن رغم هذه المكانة المعتبرة التي خولها القانون الجزائري لآلية الإيجار الوقفي في تنظيمه له إلا أن هذا الأسلوب يعاني من عدة نقائص لاسيما من حيث: من له الحق في استئجار الملك الوقفي، تقيد المشرع هذه الوسيلة بمراعاة أحكام الشريعة الإسلامية وكذلك الإحالة في الكثير من المسائل إلى القانون المدني. لذا على المشرع:

- ضرورة إصدار قانون خاص بالإيجار الملك الوقفي، ينظم هذا الأسلوب من كافة جوانبه.

- تشجيع اللجوء إلى أسلوب الإيجار الوقفي من الناحية العملية.

- منح عدة ضمانات قانونية للمستأجرين.

- وضع برامج تحسيسية بأهمية أسلوب الإيجار في تطوير الاستثمار .

● قائمة المراجع:

أولاً: المؤلفات

1- إدوار عيد، الحقوق العينية العقارية الأصلية: الارتفاق، الوقف، التصرف بالأرض الامرية، ج2، مكتبة زين الحقوقية والادبية، بيروت، 1980.

2- محمد يوسف موسي، الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1987.

ثانياً: النصوص القانونية

1- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 23 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 متمم بالقانون رقم 89-01، مؤرخ في 7 فبراير 1989، ج عدد

- 06، صادر بتاريخ 8 فبراير 1989، والقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج، ر عدد 44، صادر بتاريخ 26 جوان 2005.
- 2- قانون رقم 91-10، مؤرخ في 27 ابريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج، ر عدد 21، صادر بتاريخ 8 ماي.
- 3- قانون رقم 01-07، مؤرخ في 22 مايو 2001، يعدل ويتم القانون رقم 91-10، ج ر عدد 29، صادر بتاريخ 23 مايو 2001.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-82، مؤرخ في 23 مارس 1991، يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، ج ر عدد 16، صادر بتاريخ 10 ابريل 1991.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 94-96، مؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على عقد الايجار، ج ر عدد 17، صادر بتاريخ 30 مارس 1994.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مؤرخ في أول ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ج ر عدد 90، صادر بتاريخ 2 ديسمبر 1998.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 2000-200، مؤرخ في 26 يوليو 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47، صادر بتاريخ 2 غشت 2000.
- 8- مرسوم التنفيذي رقم 14-70، المؤرخ في 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر عدد 09، صادر بتاريخ 20 فبراير 2014.
- 9- مذكرة رقم 07-01، مؤرخة في 16 افريل 2007، الصادرة عن المديرية الفرعية للاستثمار الاملاك الوقفية، المتضمنة التنازل عن حق استغلال الاملاك الوقفية.

ثالثا: الرسائل العلمية

- 1- بن مشرنن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.

2- زردوم صورية، النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.

رابعاً: المقالات

1- مناجلي محمد امين، «تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري»، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام البوقي، العدد 09، 2018، ص، ص52-53.