

اثبات العقارات الوقفية العامة بالعقد الرسمي

Evidence of public endowment real estate in the official contract

د/حمداني هجيرة*

المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة(الجزائر) ، hamdanihadjira4@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2021/10/27

تاريخ القبول: 2021/11/01

تاريخ النشر: 2021/11/04

الملخص

اهتم المشرع الجزائري عند سنه للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف بتنظيم وسائل اثبات الأملاك الوقفية العامة، والتي من بينها العقد الرسمي وخاصة فيما يخص العقارات الوقفية العامة؛ لما له من أهمية في توثيق هذا الصنف من الأملاك العقارية وحمايتها من الضياع ، ولارتباط الإثبات بحد ذاته بمسألة جوهرية والتي تتمثل في وجود الوقف وضمان استمراره وتحقق المقاصد الشرعية التي وجد من أجلها وهذا نظرا للدور الكبير الذي تؤديه الأملاك الوقفية العامة في تحقيق التكافل الاجتماعي بين أفراد المجتمع باعتبارها باب من أبواب الخير العامة التي يتقرب بها العبد لله سبحانه وتعالى.

الكلمات المفتاحية: الإثبات- الأملاك الوقفية العامة- العقارات الوقفية العامة-العقد الرسمي-توثيق الوقف

Abstract:

When enacting Law 91-10 related to endowments, the Algerian legislator was interested in regulating the means of proving public endowment property, including the official contract, especially with regard to public endowment real estate; Because of its importance in documenting this type of real estate property and protecting it from loss, and because the proof itself is linked to a fundamental issue, which is the existence of the endowment and ensuring its continuity and the realization of the legitimate purposes for which it was found, and this is due to the great role that public endowment properties play in achieving social solidarity between Community members as one of the doors of public good through which the servant draws near to God Almighty.

Keywords: Evidence - public endowment properties - public endowment real estate - official contract - endowment documentation

مقدمة

يعد الوقف مصدر من مصادر التكافل الاجتماعي والتمويل الاقتصادي؛ الذي يحقق المصلحة العامة والخاصة لأفراد المجتمع، لما له من دور في عملية التطور والنمو في مختلف جوانب الحياة وفق المقاصد العامة للشريعة الإسلامية، فالوقف باب من أبواب الخير والتقرب إلى الله سبحانه وتعالى، تستمد فائدته في حال حياة الواقف وبعد وفاته لقول الرسول صلى الله عليه وسلم «إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة إلا من صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له»¹.

تعتبر الجزائر من بين البلدان التي تملك ثروة وافية معتبرة ومتنوعة (بساتين، أراضي فلاحية، حمامات، مدارس، منازل، محلات تجارية، مساجد، محلات سكنية...)، التي لعبت دوراً بارزاً في العملية التنموية خلال العهد العثماني حتى السنوات الأولى للاحتلال الفرنسي؛ حيث سعى هذا الأخير لطمس معالمه بكل الطرق والأساليب من أجل تحقيق أهدافه الاستيطانية.

فالأوقاف في الجزائر مرت بعدة مراحل من الازدهار والنماء في الفترة العثمانية، حيث كان الممول الرئيسي لكثير من القطاعات والمرافق الاجتماعية، إلى الاستيلاء والمصادرة من طرف السلطات الفرنسية التي اعتبرت الأوقاف أحد العقبات الصعبة التي تحد من سياستها الاستيطانية، وكذا التهميش والإهمال بعد الاستقلال نتيجة غياب الحماية القانونية اللازمة، ثم بذل الجهود من أجل إعادة تفعيل دورها الحيوي، بحيث تضمن قانون الأسرة رقم 84-11 فصلاً منه لتحديد مفهوم الوقف، لكنه لم يجسد الحماية القانونية المطلوبة له²، ليصدر القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم³، الذي تضمن القواعد العامة لتنظيمها، حفظها، وحمايتها، وأول خطوة جاء بها لرد الاعتبار للأوقاف العامة هي إعادة الأراضي المؤممة إلى الجهات التي أوقفت عليها، كما نص على مسألة إثبات الوقف العام لما لهذه الأخيرة من أهمية كبيرة تكمن في ارتباطها بمسألة جوهرية وهي وجود الوقف بحد ذاته وضمن تحقيق مقاصده واستمراره في أزمنة طويلة.

ومن هنا جاءت الحاجة لدراسة والبحث عن إثبات الأملاك العقارية الوقفية العامة بالعقد الرسمي، لما لهذا الأخير من قوة ثبوتية تمكن من استرجاع وتوثيق العقارات الوقفية العامة الضائعة منذ العهد الاستعماري، لتعود إلى القيام بوظيفتها التكافلية، وتفعيل القطاع الخيري الذي حافظ للدولة الجزائرية على وحدتها، دينها، ولغتها زمن الاحتلال الفرنسي، وكذا استقطاب أوقاف جديدة من خلال توفير الحماية القانونية اللازمة لها التي تبعث الثقة لدى المحسنين.

ولدراسة الموضوع نطرح الإشكالية التالية ماهي الأحكام القانونية للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة؟، وللإجابة عن الإشكالية تم اتباع كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وتم تقسيم البحث إلى ثلاث مباحث خصص المبحث الأول لتبيان الإطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للعقارات

الوقفية العامة، أما المبحث الثاني فقد خصص لدراسة أنواع العقود الرسمية للمثبتة للعقارات الوقفية العامة، ثم خصص المبحث الثالث لشروط نفاذ العقود الرسمية للمثبتة للعقارات الوقفية العامة.

المبحث الأول-الاطار المفاهيمي للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة

إن دراسة أي تصرف قانوني يستدعي تحديد مفهومه أولاً وذلك بتبيان تعريفه وخصائصه وهذا لتمييزه عن غيره من التصرفات القانونية، كما أنه من المعروف أن الوقف من التصرفات القانونية المستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية لذا ينبغي تبيان تاريخ بدأ اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقار الوقفي العام، فاستناداً لما سبق ذكره سيتم التطرق إلى تعريف عقد الوقف العام الرسمي وخصائصه في (المطلب الأول)، ثم تاريخ بدأ اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقار الوقفي العام في (المطلب الثاني).

المطلب الأول-تعريف العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة وخصائصه

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق الى تبيان التعريف القانوني للعقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة في (الفرع الأول)، ثم استخلاص خصائصه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول- تعريف العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة

عرف المشرع الوقف في المادتين 3 و 4 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بحيث نصت المادة 3 "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، أما المادة 4 نصت "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة....."، والمشرع استناداً لنص المادة 123 من القانون المدني يجيز أن يتم التصرف بالإرادة المنفردة للمتصرف ما لم يلزم الغير، لكن يسري عليه أحكام العقد باستثناء القبول.

كما نصت المادة 6 من نفس القانون على "الوقف العام هو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:

- وقف يحدد فيه مصرف معين لريعه، فيسمى وقفا عاما محدد الجهة ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفد.

-وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات".

أما العقد الرسمي فقد تم تعريفه في المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، فشرط صحة العقد الرسمي المثبت للملك العقاري الوقفي العام لا تختلف عن تلك المقررة لصحة غيره من العقود الرسمية الأخرى طبقاً للمادة 324 من القانون المدني وهي:

- أن يقوم بكتابته موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: ميز المشرع بين ثلاث فئات مكلفة بتحرير العقود الرسمية عامة، أما بالنسبة للعقود الرسمية المثبتة للأحكام العقارية الوقفية العامة فيتولى تحريرها الموثق⁴، أو مدير أملاك الدولة في إطار تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف⁵.

- أن يتم تحرير العقد الرسمي في حدود سلطة واختصاص المكلف بتحريره: بمعنى يشترط أن يتولى الشخص المكلف بتحرير العقد الرسمي تحريره في حدود سلطته القانونية⁶، وفي دائرة اختصاص الهيئة الإدارية التابع لها، وهنا نشير بأن الاختصاص الإقليمي للموثق يمتد إلى كامل التراب الوطني⁷.

- أن يراعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل والموضوع: يحدد القانون للمكلف بتحرير العقد الرسمي مجموعة من الشكليات التي يجب عليه مراعاتها، فإذا تخلف شرط من هذه الشروط فقد العقد طابعه الرسمي⁸.

من خلال ما سبق ذكره نستخلص بأن العقد الرسمي المثبت للعقارات الوقفية العامة هو الوثيقة الرسمية المحررة من طرف الموثق، التي تثبت التصرف القانوني الصادر بالإرادة المنفردة للواقف، حيث يلتزم هذا الأخير بوقف عقار من العقارات التي يملكها عن التملك على وجه التأييد على جهات البر والخير، وتكون الجهة الموقوف عليها محددة أو غير محددة، كما يمكن لمدير أملاك الدولة أن يحرر عقود إدارية في إطار تخصيص أو تسوية وضعية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية.

الفرع الثاني- خصائص عقد الوقف العام

بناء على نص المادة 4 الفقرة الأولى من القانون المتعلق بالأوقاف التي نصت على أن الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة، نستخلص أن عقد الوقف العام يتميز بأنه عقد ملزم (أولاً)، عقد تبرعي (ثانياً)، وعقد صادر بالإرادة المنفردة (ثالثاً).

أولاً- عقد الوقف العام ملزم للواقف: يعتبر عقد الوقف العام ملزماً للواقف بمعنى بصور الإيجاب من الواقف يكون الوقف لازم له، فلا يجوز للواقف الرجوع عن وقفه، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون المتعلق بالأوقاف التي نصت: «يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط التي يشترطها الواقف في وقفه إذا كان منافياً لمقتضى حكم الوقف الذي هو اللزوم...».

ثانياً- عقد الوقف العام تبرعي: فهو أحد صور عقود التبرعات لأنه ينقل حق الانتفاع بالعين الموقوفة من الواقف إلى الموقوف عليهم دون مقابل، وفي ذلك ابتغاء لوجه الله تعالى⁹، فمتى انعقد الوقف صحيحاً زال ملك الواقف حيث يخرج ما تبرع به عن ملكه ويحبس على جهات البر تطبيقاً لنص المادة 17 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم التي تنص: «إذا صح الوقف زال حق ملكية الواقف، ويؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود الوقف وشروطه».

ثالثاً- عقد الوقف العام صادر بالإرادة المنفردة: عقد الوقف العام تصرف صادر من جانب واحد ينشأ بمجرد صدور الإيجاب من الواقف، أما القبول فلا يشترط فيه، فيكون لتثبيت الوقف في ذمة الموقوف عليه¹⁰.

المطلب الثاني- تاريخ بدأ اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقار الوقفي العام

ان معرفة تاريخ بدأ اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة له أهمية كبيرة لما للرسمية من أهمية في إضفاء الحماية القانونية لها؛ لأن العقد الرسمي يتمتع بحجية مطلقة في الاثبات، فمن هذا المنطلق سيتم التطرق الى اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة قبل صدور القانون رقم 91-10 (الفرع الأول)، ثم اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة بعد صدور القانون رقم 91-10 (الفرع الثاني).

الفرع الأول- اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة قبل صدور القانون رقم 91-10

الأصل في انعقاد العقود الرضائية إذ يكفي تطابق الارادتين على طبيعتها ومحلها وسببها وهو المبدأ الذي كان سائداً على كل التصرفات القانونية مهما كان محلها إلا أنه بعد صدور قانون التوثيق بموجب الأمر رقم 70-91 وبداية تطبيقه من يوم 01/01/1971 فقد أوجب المشرع الشكلية في كل التصرفات القانونية الواردة على عقار أو حقوق عينية عقارية تحت طائلة البطلان وذلك بموجب المادة 12 منه والتي تنص على "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي ..."¹¹ ، كما أن الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نص في المادتين 15 و 16 على ضرورة اخضاع العقود المتضمنة نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية للشهر العقاري¹²؛ وهو المبدأ الذي تضمنه أيضا المرسوم التنفيذي له رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة 61 منه على " ... يقدم على الشكل الرسمي كل عقد يكون موضوع إشهار"¹³.

غير أن ما تجدر الإشارة اليه هو أن قاعدة الرسمية لم يتم النص عليها في القانون المدني إلا بموجب القانون رقم 88-14 الصادر بتاريخ 03 ماي 1988 حيث تم نقل المادة 12 من قانون التوثيق حرفياً إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وبذلك لم يعد ركن الرضا والمحل والسبب يكفي لصحة العقود المنصبة على نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية بل يجب إضفاء الشكل الذي أوجبه القانون كركن يترتب على تخلفه البطلان المطلق للعقد¹⁴.

وبالرجوع إلى قانون الأسرة باعتباره القانون الذي نظم الوقف قبل صدور قانون الأوقاف رقم 91-10 نجده لم يشترط الرسمية في عقد الوقف العام الوارد على عقار، وإنما اكتفى بالنص في المادة 217 منه على أن الوقف يثبت بما تثبت به الوصية، مما يجعله يثبت بالتبعية بعقد يتولى تحريره الموثق الذي

تلقى تصريح بذلك شأنه شأن الوصية، و في حالة وجود مانع قاهر يحول دون تحرير عقد فإنه يثبت بحكم يؤشر به على هامش أصل الملكية:

فاستنادا لما سبق ذكره فان قانون التوثيق رقم 70-91 بعد دخوله حيز النفاذ تبنى مبدأ خضوع التصرفات العقارية للشكلية تحت طائلة البطلان بدون استثناء، و كرس هذا المبدأ أيضا بصدور القانون المدني بالإضافة إلى اشتراط ضرورة خضوع التصرفات العقارية للشهر العقاري، وبالتالي كل عقد عرفي يكون محله عقار ينشأ بعد تاريخ نفاذ قانون التوثيق يعتبر باطلا بطلانا مطلقا، غير أن القضاء لم يحترم دائما هذا المبدأ حيث لم يحكم ببطلان الكثير من العقود العرفية المتعلقة بنقل الملكية العقارية، مما استدعى اجتهاد من المحكمة العليا، فصدر قرار من الغرف المجتمعة بتاريخ 18 فيفري 1997 تحت رقم 136156 يقضي بضرورة احترام الشكل الرسمي ومراعاة قواعد الشهر في كل المعاملات العقارية¹⁵.

أما بالنسبة للعقود العرفية المنشأة للوقف الذي يكون محله عقار في ظل غياب نص قانوني واضح يشترط الرسمية، صدر قرار عن المحكمة العليا يقضي بعدم خضوع عقد الوقف للرسمية باعتباره من أعمال التبرع¹⁶، جاء فيه: « من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا، ومتى تبين -في قضية الحال- أن عقد الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لم قضوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار أنه لم يفرغ في الشكل الرسمي فإنهم أخطئوا في قضائهم و عرضوا قرارهم للطعن لانعدام الأساس القانوني»¹⁷.

الفرع الثاني-اشتراط الرسمية في العقد المثبت للعقارات الوقفية العامة بعد صدور القانون رقم 91-10

بصدور قانون الأوقاف رقم 91-10 نص المشرع صراحة في المادة 41 منه على وجوب تحرير عقد الوقف من طرف الموثق وكذا خضوعه للإشهار لدى مصلحة الشهر العقاري، لكنها جاءت عامة ولم توضح ما إذا كان ذلك وجوبي بالنسبة لعقد الوقف الذي يكون محله عقار فقط، مكرسا بذلك المبدأ الذي نص عليه الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق ؛ أم أنه ضروري لكل وقف مهما كان محله سواء كان عقار، منقول أو منفعة، كما نص قانون الأوقاف في المادة 35 منه على أن إثبات الوقف يكون بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية.

فاستنادا لما سبق ذكره أنه يجب التمييز بين وقف المنقول ووقف العقار، فبالنسبة لوقف المنقول لا يشترط إفراغه في عقد توثيقي ويمكن إثباته بجميع طرق الإثبات، أما بالنسبة للوقف الوارد على العقار يجعله حقا عينيا عقاريا يخضع لأحكام الحقوق العينية العقارية، ولهذا يتعين تحريره من طرف الموثق وشهره

لدى المحافظة العقارية، وتكون الشكلية للانعقاد وليست للإثبات، ويترتب على تخلفها بطلان عقد الوقف¹⁸، وذلك للمبررات التالية:

- أن المادة 41 من قانون الأوقاف جاءت بصيغة الوجوب وهي قاعدة قانونية أمرية يترتب على مخالفتها البطلان المطلق، وهذه المادة تطبق بشأن الأوقاف التي سنتشأ بعد تاريخ صدور هذا القانون¹⁹، أما المادة 35 من نفس القانون تقرر حرية الإثبات وذلك تكريسا للرغبة في البحث واسترجاع الأملاك العقارية الوقفية العامة التي تعرضت للضياع والاستيلاء غير مشروع.

- المادة 4 من قانون الأوقاف نصت بأن الوقف هو عقد التزام تبرع صادر عن الإرادة المنفردة ويثبت وفقا للإجراءات المعمول بها، وفي إثبات التصرفات العقارية تكون بعقود رسمية مسجلة ومشهرة تحت طائلة البطلان بدون استثناء²⁰.

المبحث الثاني-أنواع العقود الرسمية المثبتة للعقارات الوقفية العامة

العقود الرسمية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة تختلف باختلاف الجهة المكلفة بإصدارها، فهي إما تكون عقود توثيقية محررة من طرف الموثق أو عقود شرعية الذي كان يحرره القاضي الشرعي للمحكمة الشرعية قبل صدور قانون التوثيق، التي لها نفس الطابع الرسمي للعقد المحرر من طرف الموثق، فكلها يعتبران من العقود التوثيقية، كما يمكن أن تكون عقود إدارية محررة من طرف مدير أملاك الدولة في إطار تخصيص أو تسوية وضعية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية، وعلى هذا الأساس نميز بين العقود التوثيقية المثبتة للعقارات الوقفية العامة في (المطلب الأول)، والعقود الإدارية المثبتة للعقارات الوقفية العامة في (المطلب الثاني).

المطلب الأول-العقود التوثيقية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة

أن العمل التوثيقي في الجزائر أثناء الفترة الاستعمارية التي نتج عنها فرنسة الملكية العقارية بغرض تمليك المعمرين على حساب الجزائريين، كان مزدوج حيث كانت هناك مكاتب توثيق يديرها موثقون فرنسيون، ومحاكم شرعية تتولى أيضا مهمة التوثيق فيما بين الجزائريين إلى جانب العمل القضائي، و بعد صدور الأمر رقم 70- 91 المتضمن تنظيم التوثيق ودخوله حيز التطبيق ألغى تلك الازدواجية وأنشأ مكاتب توثيق عمومية، لذا يتعين التطرق لتبيان أنظمة التوثيق في (الفرع الأول)، ثم أنواع العقود التوثيقية المثبتة للعقارات الوقفية العامة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول-أنظمة التوثيق

للإحاطة بأنظمة التوثيق التي عرفتها الجزائر نتعرض لدراسة مرحلة ازدواجية التوثيق (أولا)، ثم مرحلة توحيد التوثيق (ثانيا).

أولا -مرحلة ازدواجية التوثيق: خلال الفترة الاستعمارية مهمة تحرير العقود التوثيقية كان يقوم بها الموثقون الفرنسيون وكذا القاضي الشرعي هناك مكاتب توثيق فرنسية لم يكن اللجوء فيها لتوثيق الأوقاف للموثقين

المعمرين كونه تصرف ذو طابع ديني تعبدي مخصوص بأحكام الشريعة الإسلامية²¹، إذ كانت تحرر من طرف القاضي الشرعي.

مكاتب التوثيق الفرنسية ينظمها القانون 25 فان توز الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1842، بحيث تختص بتوثيق المعاملات العقارية وفقا للقانون الفرنسي حتى وإن اشتملت المعاملة على جزائري²²، فكانت العقود تحرر من طرف الموثق أو الموثق المساعد، يتلقى العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها باللغة الفرنسية، تسجل لدى مصلحة الطابع والتسجيل وتشتهر بمكتب الرهون (المحافظة العقارية حاليا)، لإعطائها الصبغة الرسمية وتكون حجة على الغير²³.

أما نظام المحاكم الشرعية كان يطبق على الجزائريين تنظمها القوانين واللوائح التي تأسست بموجبها، يشرف عليها القضاة الشرعيون وباش عدل المساعدون لهم، حيث كان القاضي الشرعي يتلقى العقود ويحررها باللغة العربية ويقيدها في دفاتر على أن يقدمها لمصالح التسجيل والطابع للتأشير عليها وتحصيل حقوق التسجيل²⁴.

كما كان للمحاكم الشرعية اختصاص محدود، إذ كانت تختص بتوثيق المعاملات فيما بين الجزائريين المسلمين، دون الفرنسيين والأوروبيين الموجودين بالجزائر، ومعظم العقود المحررة كانت تنصب على القطع الأرضية أو البنايات المتواجدة في الوسط الريفي حيث الملكية العقارية تخضع لقواعد الشريعة الإسلامية، فكان القضاة الشرعيون يمارسون وظيفة التوثيق بالنسبة للعقارات من نوع أراضي ملك والتي لم يمتلكها الأوروبيون، ولم يحرر بشأنها عقود توثيقية مشهورة²⁵.

استمر العمل بنظام التوثيق المزدوج بعد الاستقلال قبل صدور قانون التوثيق، فخلال هاته الفترة لم يكن توثيق العقود بمختلف أنواعها بما فيها عقود الوقف العام التي يكون محلها عقار أمرا ملزما، إذ لم يكن يشترط فيها الرسمية بل كانت تحرر على الشكل العرفي، كما يمكن أن تحرر على الشكل الرسمي فكلاهما يعد مقبولا كون أن مبدأ الرضائية هو الذي كان يطبع المعاملات العقارية²⁶.

ثانيا-مرحلة توحيد التوثيق: بصدور الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق ودخوله حيز النفاذ في أول جانفي 1971 تم إلغاء المحاكم الشرعية والمكاتب العمومية الفرنسية الخاصة بالتوثيق، وأنشئت عوضا عنها مكاتب عمومية جزائرية تتولى مهمة التوثيق لوحدها، كما أنه تم السماح للموثقين والموثقين المساعدين قضاة المحاكم الشرعية والباش عدول القائمين بمهامهم عند تاريخ نشر قانون التوثيق، أن يطلبوا من وزير العدل حامل الأختام إعفائهم من مهامهم بشرط أن يشعروا بذلك 5 سنوات مقدا²⁷.

الفرع الثاني-أنواع العقد التوثيقي

يطلق على العقود الرسمية المحررة طبقا للأشكال القانونية المقررة في قانون التوثيق تسمية العقود التوثيقية وذلك بالاستناد إلى تسمية المكلف بتحريرها وهو الموثق، وأيضا العقود الشرعية اتخذت هذه التسمية بالاستناد إلى القاضي الشرعي المكلف بتحريرها، وهي تعتبر من العقود التوثيقية، لذا يتعين دراسة العقد الشرعي (أولا)، ثم العقد التوثيقي (ثانيا).

أولاً- **العقد الشرعي**: العقد الشرعي المثبت للملك العقاري الوقفي العام اتخذ هذه التسمية بالاستناد إلى القاضي الشرعي المكلف بتحريره، وفق صيغة معينة بحضور الواقف والشهود، مع تحديد قيمة الوقف وتعيين أغراضه وكيفية الاستفادة منه، وتخصيص المشرفين عليه وشروطهم، مع ذكر تاريخ الوقف وتوقيع الشهود والقاضي²⁸.

فالعقد الشرعي يتعرض لتبيان الوقف من مختلف جوانبه سواء كان أرضاً أو ملكاً عقارياً، فيذكر المكان الذي يوجد به والحدود المتعارف عليها وطبيعته (أهلي أو خيرى) وما طرأ عليه من إصلاح، ترميم، مبادلة أو كراء، مع تحديد حصة الحبس (الوقف) إن كان لا يفرد في مجمله إلى الأوقاف، كما تنص على الإصلاحات والنفقات التي يستوجبها، مع إثبات مقدار الدخل السنوي للحبس، وهذه المعلومات ترد في شكل حيثيات قضائية وفتاوى شرعية²⁹.

تكتسي العقود الشرعية قوة ثبوتية العقد التوثيقي المحرر من طرف الموثق طبقاً لنص المادة 05 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³⁰، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الذي جاء فيه: "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين، وتعد عنواناً على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها"³¹.

ثانياً- **العقد التوثيقي**: استناداً لنص المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم يتولى الموثق تحرير عقد الوقف العام؛ ولكي يكون صحيح منتج لأثاره يتعين تحرره وفقاً للنموذج الخاص به، بحيث يجب أن يراعى فيه جملة من الشروط الخاصة بأركانه ويتضمن بيانات الزامية .

أ- **شروط أركان عقد الوقف العام**: استناداً لنص المادة 9 من قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم إن أركان انعقاد عقد الوقف تتمثل في الواقف، محل الوقف والصيغة الموقوف عليه، لكن لا تكتمل هذه الأركان إلا بتوافر في كل ركن شروط معينة.

1- **شروط الواقف**: الواقف هو الشخص المالك للمال الموقوف الذي ينشأ بإرادته المنفردة الحرة الوقف³²، اشترط المشرع في المادة 10 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم في الواقف الشروط التالية:

1-1- **أهلية التبرع**: بمعنى يكون الواقف راشد بالغ 19 سنة كاملة، فإذا صدر التصرف من الصبي سواء كان مميزاً أو غير مميز يكون باطلاً، حتى ولو أذن له الوصي، كما لا يصح وقف المجنون والمعتوه، أما صاحب الجنون المتقطع فيصح أثناء إفاقته وتام عقله شريطة أن تكون الإفاقة ثابتة بإحدى الطرق الشرعية³³، فالمشرع أخذ بالقواعد المقررة في الفقه الإسلامي التي تميز بين الجنون المطبق والمتقطع، وخالف ما نص عليه في المادة 42 من القانون المدني إذ لم يميز بين نوعي الجنون.

1-2- **أن يكون مالكا للعين المراد وقفها ملكاً مطلقاً**: أي يكون الواقف مالكا للعين الموقوفة ملكية تامة مطلقة غير ناقصة، وخالية من أي نزاع ولو كانت مشاعة.

1-3- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسفه أو دين: باعتبار أن الحجر هو أحد موانع التصرف في المال، فيجب أن لا يكون الواقف محجور عليه لسفه أو دين، لأنه يعود بالضرر على ذمته المالية والحجر شرع للحفاظ عليها³⁴، ونجد المشرع نص في المادة 32 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم على أنه يحق للدائنين طلب ابطال وقف الواقف في مرض الموت وكأن الدين يستغرق جميع أملاكه.

2- شروط محل عقد الوقف: حدد المشرع في المادة 11 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم طبيعة المال الموقوف بكونه عقارا أو منقولا أو منفعة، ويشترط في المال الموقوف أن يكون معلوما محددًا ومشروعًا، والتعيين يختلف باختلاف محل الوقف ذاته فإذا كان عقارا يجب تحديد طبيعته، مساحته، حدوده، وموقعه، أما إذا كان منقولا فيجب تحديد النوع، الجودة، والمقدار، كما أنه يجوز وقف المال المشاع إلا أنه يتعين قسمته وإفرازه عن المال الأخر.

3- شروط صيغة عقد الوقف: وهي الإيجاب الذي يصدر من الواقف الدال على إرادته ورغبته في الوقف؛ يتم التعبير عنها باللفظ أو الكتابة أو الإشارة³⁵، فهي نفس الصور التي يتم بها التعبير عن الإرادة طبقا للقواعد العامة³⁶، اشترط المشرع في الصيغة شروطا وهي:

3-1- التأييد: اشترط المشرع بموجب المادتين 3 و 28 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وجوب اشتغال صيغة عقد الوقف العام على معنى التأييد، إذ يبطل الوقف المحدد بزمن.

3-2- عدم اقتران الصيغة بشرط باطل: نص المشرع في المادة 29 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم؛ على عدم صحة عقد الوقف شرعا المعلق على شرط يخالف تعاليم الشريعة الإسلامية، فمتى اقترن بشرط يخالفها سقط الشرط وصح الوقف، فالمشرع لم يميز بين الشرط الفاسد والشرط الباطل إذ يساوي بينها في البطلان.

4- شروط الموقوف عليه: حدد المشرع في نص المادة 13 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم شرطين يجب توافرها في الموقوف عليه وهما:

4-1- أن يكون الموقوف عليه شخص معنوي: فلا يجوز أن يكون الموقوف عليه شخصا طبيعيا، بخلاف ما نص عليه قبل التعديل إذ كان يجيز أن يكون شخص طبيعيا أو معنوي.

4-2- ألا يشوب الموقوف عليه ما يخالف الشريعة الإسلامية: بمعنى أنه لا يجوز أن يكون الموقوف عليه جهة معصية كأندية القمار وما أشبه ذلك، بل يجب أن تكون جهة بر وخير كدور العلم، أو الوقف على المحتاجين والمساكين وغيرها من جهات البر³⁷.

ب-البيانات الإلزامية في العقد التوثيقي للعقارات الوقفية العامة: يتعين أن يتضمن العقد البيانات التالية:

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه، اسم ولقب، صفة، موطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم، أطراف عقد الوقف العام هما الواقف وممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف لأنها الجهة المؤهلة لقبول الأوقاف³⁸.
- اسم ولقب وصفة، موطن، تاريخ ومكان ولادة الشهود وهما شهود العدل وشهود التعريف، إذ أن شهود العدل هم الذين يساهمون في إنشاء العقد وتكوينه وشهادتهم واجبة في العقود الاحتفالية تحت طائلة البطلان إعمالاً لنص المادة 324 مكرر 3 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، وشهود التعريف هم الذين يضمنون هوية المتعاقدين وحضورهم ليس واجبا إلا إذا كان الموثق يجهل هوية الأطراف³⁹.
- تعيين العقار الموقوف تعييناً دقيقاً منافياً للجهالة وذلك بتحديد مساحته وموقعه وكذا حدوده، أصل ملكية الواقف للعقار الموقوف.
- شروط الواقف واشتراطاته وكذا الملكية لكن هذه الأخيرة في عقد الوقف تزول بمجرد إبرام العقد، وطريقة الاستغلال.

- التفويض والتأكدات⁴⁰، لتمكين الموثق من إجراء بعض التصحيحات الشكلية في العقد وهي التي لا تتعلق بجوهر وأركان العقد كالتالي تستوجبها مصالح التسجيل أو مصالح الشهر العقاري⁴¹.
- الحالة المدنية للواقف وكذا الموطن المختار من أجل تنفيذ العقد.
- المعلومات الخاصة بالتسجيل والشهر العقاري وهذا من أجل التأكد بأنه استوفى إجراءاتها.
- توقيع الأطراف والشهود والموثق في آخر العقد⁴².

المطلب الثاني-العقد الإداري المثبت للأحكام العقارية الوقفية العامة

مدير أملاك الدولة من بين الأشخاص المكلفين بتحرير العقود الإدارية باعتباره موثق الدولة والجماعات المحلية بالنسبة للعمليات العقارية التابعة لها⁴³، فيتولى تحرير العقود الناقلة لملكية القطع الأرضية المخصصة من الأملاك الوطنية الخاصة، لفائدة وزارة الشؤون الدينية والأوقاف لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية، حيث تعتبر هذه الأخيرة من الأملاك العقارية الوقفية العامة، كما يتولى تحرير عقود إدارية لتسوية وضعية القطع الأرضية التي تم تخصيصها لكن لم يتم نقل ملكيتها للأوقاف العامة بالرغم من اشتراط القانون ذلك.

فالعقد الإداري المثبت للأحكام العقارية الوقفية العامة يحرره مدير أملاك الدولة إما في إطار نقل ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية (الفرع الأول)، وأما في إطار تسوية وضعية تلك القطع الأرضية المخصصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول-العقد الإداري المحرر في إطار التخصيص

لتحرير العقد الإداري الناقل لملكية العقار المخصص لإقامة المشروع الديني يتعين إتباع الإجراءات المحددة في القانون رقم 90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم⁴⁴، وتلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته⁴⁵، لأن التخصيص بالنسبة للقطاعات الأخرى يتم إلغائه إذا لم يعد الملك العقاري المخصص مفيدا وضروريا لسير المصلحة المخصص لها، أو إذا بقي غير مستعمل طيلة ثلاث سنوات على الأقل، ويتبع في ذلك نفس الإجراءات التي تم بها التخصيص⁴⁶، فمن هذا المنطلق يتعين التطرق إلى إجراءات تخصيص القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية(أولا)، ثم إجراءات نقل ملكيتها(ثانيا).

أولا- إجراءات تخصيص القطع الأرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية: التخصيص هو عملية إدارية يتم بموجبها وضع ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية (الولاية-البلدية)، تحت تصرف وزارة (دائرة وزارية) أو مصلحة عمومية أو هيئة عمومية تابعة لهما، قصد تلبية حاجياتها بما يضمن سيرها، وتأدية المهمة المسندة إليها⁴⁷، إذا تخصيص قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية يأخذ صورتين: إما تخصيص قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وإما من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو البلدية، و يتم التخصيص في جميع الحالات، بما فيه التخصيص لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف، بموجب قرار التخصيص، بعد تقديم طلب بذلك ثم يتم تسليم العقار المخصص.

بحيث يتعين تقديم طلب معمل من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف أو من يمثلها قانونا، يتضمن تخصيص قطعة أرض⁴⁸، ليصدر قرار التخصيص إما من طرف الوزير المكلف بالمالية أو الوالي طبقا لنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة التي تنص: «عملا بأحكام المادتين 84 و 85 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، يتم تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تخصيصا نهائيا أو مؤقتا أو نهائيا:

- من طرف الوزير المكلف بالمالية إذا تعلق الأمر بمؤسسات وطنية أو دوائر وزارية ومؤسسات وهيئات عمومية تابعة للدولة ذات الاختصاص الوطني وهيئات إدارية مستقلة أو جماعة إقليمية،
- من طرف الوالي، إذا تعلق الأمر بالمصالح غير المتمركزة والمؤسسات العمومية والهيئات العمومية ذات الاختصاص المحلي الموجودة في الولاية،

يتخذ الوزير المكلف بالمالية أو الوالي حسب الحالة قرار التخصيص تبعا لطلب معمل ترسله الهيئة أو الجماعة أو المصلحة المعنية، ويتخذ القرار بناء على اقتراح المصالح المختصة المكلفة بأملاك الدولة.....»⁴⁹، فبناء على نص هذه الأخيرة نميز بين حالتين:

1- يصدر قرار التخصيص من الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة إذا كان المستفيد من التخصيص وزارة أو مؤسسة وطنية ذات طابع إداري أو جماعة إقليمية⁵⁰.

وبالتالي إذا كانت وزارة الشؤون الدينية والأوقاف هي المستفيدة من التخصيص فإن وزير المالية هو الذي يصدر قرار التخصيص بناء على اقتراح مصلحة أملاك الدولة وهذا بالنسبة للمساجد الوطنية أو المشاريع الدينية الوطنية⁵¹.

2- يصدر قرار التخصيص من طرف الوالي بناء على اقتراح مصالح أملاك الدولة إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة على المستوى الإقليمي أي المصالح غير المتمركزة، كمديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية فيما يخص المساجد والمشاريع الدينية المحلية⁵².

كذلك العقارات التابعة للهيئات المحلية (الولاية-البلدية) يكون تخصيصها بقرار من الوالي، لكن بعد اتخاذ مداولات من المجلس الشعبي الولائي إذا كان العقار تابع للولاية، أو المجلس الشعبي البلدي إذا كان العقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة بالبلدية⁵³.

يصدر قرار التخصيص بناء على الطلب المقدم والملف المرفق به يتضمن المصلحة المستفيدة وهي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف أو المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف، وكذا طبيعة العقار المخصص، موقعه، حدوده، مساحته، ووجهة استعماله، وقيمة العقار، وأصل الملكية، ويتم تسليم العقار المخصص بموجب محضر تسليم يحرر حضوريا بين ممثل هيئة الشؤون الدينية والأوقاف وممثل مصالح أملاك الدولة⁵⁴.

ثانيا- إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية: بعد الانتهاء من بناء المسجد أو المدرسة القرآنية يتعين نقل ملكية القطعة الأرضية التي شيد فوقها ضمن الأملاك الوقفية العامة مقابل دفع مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة⁵⁵، لأن كل من قرار التخصيص سواء الصادر عن الوزير المكلف بالمالية أو الوالي، و محضر التسليم لا يعد سند ناقل للملكية⁵⁶، يثبت أن ذلك العقار وقف عام، وكذلك لأن التخصيص قد يكون مؤقتا أو نهائيا كما يمكن إلغاءه⁵⁷، لهذا يتعين تحرير عقد رسمي بذلك من طرف مدير أملاك الدولة، باعتباره موثق الدولة و الجماعات المحلية بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة و الولاية، أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية فإن الوكالة العقارية المحلية هي المختصة بتسييرها وغالبا ما تختار اللجوء للموثق لتحرير العقود الناقلة للملكية العقار موضوع التخصيص⁵⁸.

الفرع الثاني- العقد الإداري المحرر في إطار تسوية وضعية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية

نظرا لعدم إتمام إجراءات نقل ملكية العديد من القطع الأرضية المخصصة من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية، بالرغم من أن القانون يستوجب تسوية وضعيتها بنقل ملكيتها مقابل دفع مبلغ رمزي يخصم من حساب الأوقاف العامة⁵⁹، فلتسوية وضعية هذه القطع الأرضية على المستوى الوطني، أصدر المدير العام للأملاك الوطنية مذكرة رقم 010902 بتاريخ 13 أكتوبر 2009، تبعا للمراسلة

التي وجهها له وزير الشؤون الدينية والأوقاف بتاريخ 31 أوت 2009 تحت رقم 571، تم توجيهها للمديرين الولائيين لأملاك الدولة، والمديرين الولائيين للشؤون الدينية والأوقاف لتكوين ملفات لتلك المساجد لتسوية وضعيتها، بعد تقديم طلب التسوية (أولاً)، ثم يتم إعداد عقود إدارية ناقلة لملكية تلك القطع الأرضية ضمن الأوقاف العامة المصونة (ثانياً).

أولاً- تقديم طلب التسوية: من أجل إعداد العقود الإدارية الناقلة لملكية القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية، يتعين على مدير الشؤون الدينية و الأوقاف تقديم طلب للمدير الولائي لأملاك الدولة لكل مسجد لم يسوى وضعيته، مرفقا بملف يتكون من وثائق الإثبات التالية:

- نسخة من قرار تخصيص القطعة الأرضية لفائدة إدارة الشؤون الدينية والأوقاف،
- نسخة من المخطط الطبوغرافي،
- شهادة إدارية معدة من طرف المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف المختص يعلن بموجبها أن مشروع انجاز مسجد « يذكر اسم المسجد» وملحقاته و/أو المدرسة القرآنية « يذكر اسمها » قد أنجز أو عرف على الأقل الانطلاق في الأشغال حيث يحدد نسبة الإنجاز،
- نسخة من وصل تسديد الدينار الرمزي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً⁶⁰.

ثانياً- تحرير العقد الإداري: يقوم المدير الولائي لأملاك الدولة بناء على طلب مدير الشؤون الدينية والأوقاف والملف المرفق به، بتحرير العقد الإداري الناقل لملكية القطعة الأرضية المخصصة من الأملاك الوطنية الخاصة لبناء المسجد و/أو المدرسة القرآنية ضمن الأملاك الوقفية العامة المصونة، حسب النموذج المرفق بالمذكرة رقم 010902 من نسختين، ويكون خاضعا للتسجيل لدى مصلحة الطابع والتسجيل، والإشهار بالمحافظة العقارية المختصتين، وبعد استيفاء ذلك تسلم نسخة لمدير الشؤون الدينية والأوقاف المعني وتحتفظ بالنسخة الثانية لدى المحافظة العقارية، مثال على ذلك قطعة أرضية خصصت لفائدة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية البلدة لبناء «مسجد النور» صدر قرار التخصيص من والي الولاية في 11 ديسمبر 2005، وتم التسليم بموجب محضر حرر بتاريخ 20 فيفري 2006 إلا أنه لم يتم نقل ملكية القطعة الأرضية، وتم تسوية وضعيتها طبقا للمذكرة رقم 010902 بتحرير عقد إداري من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة لولاية البلدة بتاريخ 10 جويلية 2011.

وتجدر الإشارة إلى أن إجراءات التسوية هذه لا تخص إلا القطع الأرضية المخصصة لبناء المساجد وملحقاتها أو المدارس القرآنية، أما البنايات الأخرى المقامة عليها لا تخضع لها، وأيضاً بعد استكمال إجراءات التسوية لكل ملف، يتعين اتخاذ تدابير تحيين الجدول العام للممتلكات العمومية من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة الممسوك على مستوى المديرية، وذلك بشطب القطعة الأرضية المخصصة لبناء المساجد و/أو المدارس القرآنية من سجل المحتويات، مع ذكر على سبيل الإشارة مبلغ القيمة التجارية المحددة بموجب آخر تقرير تقييم تم إعداده، مراعاة للأحكام المطبقة في مجال محاسبة الممتلكات⁶¹.

المبحث الثالث- شروط نفاذ العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية العامة

ألزم المشرع إلى جانب خضوع العقود المثبتة للأموال العقارية الوقفية العامة للرسمية ضرورة تسجيلها وشهرها لدى المصلحة المكلفة بذلك، إذ نصت المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف على: « يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري»، لتكون نافذة في مواجهة الكافة و ترتيب الأثر العيني، لذا يجب التطرق إلى إجراءات التسجيل (المطلب الأول)، ثم إجراءات الشهر (المطلب الثاني) لأنه لا يتم الشهر ما لم يستوفى إجراء التسجيل مسبقاً.

المطلب الأول-إجراءات تسجيل العقود المثبتة للأموال العقارية الوقفية العامة

يعتبر التسجيل عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية نيابة عن زبائنه لتحصيل رسوم التسجيل والطابع وإيداعها بصندوق الضرائب المختص إقليمياً⁶²، إن إجراءات تسجيل العقود المثبتة للعقارات الوقفية العامة لا تختلف عن الإجراءات المتبعة في تسجيل العقود الأخرى الناقلة للملكية العقارية، وحتى يتسنى لنا استيعابها يتعين تبيان الشروط القانونية الواجب توفرها في عقد الوقف العام في (الفرع الأول)، إجراءات إيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل في (الفرع الثاني).

الفرع الأول-الشروط القانونية الواجب توفرها في عقد الوقف العام

إن مفتشية التسجيل⁶³ هي المصلحة القائمة على عملية التسجيل، و يقوم به مفتش التسجيل، وذلك بإتباع الإجراءات القانونية المنصوص عنها في قانون التسجيل وهو الأمر رقم 76-105 وقوانين المالية المعدلة له، بحيث يشترط القانون في جميع العقود التي يكون محلها عقار الخاضعة لعملية التسجيل بما فيها المثبتة للأموال العقارية الوقفية العامة أن تقدم في شكل رسمي، و ذلك تحت طائلة رفض التسجيل، تطبيقاً لنص المادة 63 من القانون رقم 91-25 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 التي نصت: «تحدث في الباب الثاني عشر "أحكام مختلفة" من قانون التسجيل، مادة 351 تحرركما يلي: "يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية....."»⁶⁴، فهذه المادة تحظر تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية بدون تمييز، من أجل القضاء على المعاملات العرفية بشتى أنواعها نتيجة المشاكل التي أفرزتها في الحياة العملية⁶⁵.

كما يتطلب مراعاة القواعد المتعلقة بتعيين الأطراف والعقارات عند تحرير العقد، بحيث أن الإخلال بذلك يؤدي إلى رفض التسجيل⁶⁶، لأن على أساس تعيين العقارات يتم تحصيل حقوق التسجيل، لكن الأملاك العقارية الوقفية العامة معفاة من جميع الرسوم لكونها عملاً من أعمال البر والخير وهذا تطبيقاً لنص المادة 44 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

الفرع الثاني-إجراءات إيداع الوثائق لدى مفتشية التسجيل

يتعين للقيام بتسجيل العقود الرسمية المثبت للعقارات الوقفية العامة لدى مفتشية التسجيل الواقع في دائرة اختصاصها؛ إيداع النسخة الأصلية للعقد مرفقاً بالكشوف الاجمالية التي تكون على استمارات تسلمها

مديرية الضرائب مجانا، عادة تعد الكشوف الإجمالية في صورتين حيث يحتفظ بواحدة لدى مصلحة التسجيل والطابع، أما الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع⁶⁷، كما يتعين إيداع ملخصين للعقد في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية إلى مصلحة التسجيل، وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا⁶⁸.

وما يجدر الإشارة إليه أنه يجب أن يكون الإيداع في الآجال القانونية ومواعيد العمل التي تحددها مصلحة التسجيل، بمكتب التسجيل المختص إقليميا⁶⁹، فطبقا لنص المادة 75 من الأمر رقم 105-76 المتضمن قانون التسجيل، فإن تسجيل عقود الأملاك العقارية الوقفية العامة المحررة من طرف الموثق يتم على مستوى مصلحة التسجيل والطابع التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتب التوثيق، أما العقود الإدارية المحررة من طرف مدير أملاك الدولة، فإنها تسجل في المصلحة التابعة للمكان الذي يمارس فيه مهامه. يلتزم مفتش التسجيل بعد فحص العقد والوثائق المرفقة معه، بوضع تأشيرة التسجيل على العقد يبين فيها بالأحرف تاريخ ورقم مبلغ الرسوم المدفوعة⁷⁰، لكن العقود الرسمية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة تطبقا لنص المادة 44 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم؛ معفية من رسوم التسجيل فيكتب عبارة مجانا.

المطلب الثاني- إجراءات شهر العقود الرسمية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة

إن العقود الرسمية المثبتة للأملاك العقارية الوقفية العامة حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، وإنشاء الحق العيني العقاري، يجب إشهارها لدى المحافظة العقارية المختصة، والشخص المكلف بعملية الشهر هو المحافظ العقاري متبعا في ذلك القواعد والإجراءات المنصوص عليها قانونا، لذا يتعين التطرق لتبيان إجراءات الإيداع القانوني (الفرع الأول)، ثم الشروط والإجراءات المتبعة (الفرع الثاني).

الفرع الأول- إجراءات الإيداع القانوني

تودع السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الوقفية العامة بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ضمن الآجال القانونية، من طرف محرر العقد أو من يمثله رسميا⁷¹، يتم الإيداع لزوما في آن واحد لنسختين رسميتين للعقد موضوع الإشهار⁷²، ولتسهيل العملية فإنه يتم إفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج معدة للإشهار يرفق بالنسخة الأصلية للعقد والوثائق التي اعتمد عليها في تحريره، المتمثلة أساسا في شهادات الميلاد وبطاقات التعريف لكل الأطراف، وعند الاقتضاء الوثائق الدالة على أهليتهم للتصرف، ومخطط وتقرير الخبرة لتعيين العقار وكل وثيقة أخرى يطلب تقديمها للفحص⁷³، هذا بالنسبة للعقد الذي يكون محله العقار الوقفي واقع في بلدية لم يشملها مسح الأراضي.

أما إذا كان العقار يقع في بلدية شملها مسح الأراضي يتعين بيانه وفقا لمستخرج مسح الأراضي يعود تاريخه إلى أقل من ستة أشهر، مع مستخرج نموذجي 4 مكرر وهو مستخرج موجز يحرر لهذا

الغرض يتضمن في نفس الوقت وعلى مطبوعة واحدة مستخرج مسح الأراضي ومستخرج العقد، يتضمن إطارين: الأول مملوء بالمعطيات الخاصة بمسح الأراضي من قبل مصلحة المسح قبل إبرام العقد الذي يُشخص العقارات، والآخر يُتم ليقوم مقام مستخرج عقد من قبل الموثق أو السلطة الإدارية التي حررت العقد، يودع في المحافظة العقارية في نفس الوقت مع الوثيقة الواجب إشهارها، ثم يعاد لمصلحة مسح الأراضي بعد التحقق من تطابقه مع العقد وعبرة تنفيذ شكلية الإشهار العقاري.

يتم قيد كل عقد تم إيداع للشهر في سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري، يوما بيوم وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمها قصد تنفيذ الإجراء، ويسلم للمودع سند الاستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع⁷⁴.

الفرع الثاني-تنفيذ إجراء الشهر العقاري

لكي يقبل المحافظ العقاري الإيداع لا بد أن يتأكد من مدى مطابقة المعلومات الواردة في الوثيقة المودعة مع البطاقة المحفوظة لديه من حيث هوية المتصرف وكذا تعيين العقار، وبالإضافة إلى استيفاء إجراءات التسجيل، وله أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله⁷⁵، لكن العقود المتضمنة أملاك عقارية وقفية عامة معفاة من رسم الشهر⁷⁶، بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ إيداعها، بحيث يكون للشهر العقاري أثر فوري لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف⁷⁷.

و ما تجدر الإشارة إليه أنه تم استحداث بطاقات عقارية خاصة بالأموال العقارية الوقفية العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-51 المحدد لكيفيات تطبيقا لأحكام المادة 8 مكرر من القانون المتعلق بالأوقاف⁷⁸، كما صدر قرار وزاري مشترك في 15 نوفمبر 2003 يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية، حيث يأخذ هذا الأخير شكل البطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية المستحدثة بالقرار المؤرخ في 27 ماي 1976، تكون باللون الأزرق، و ألحق بالقرار أربعة نماذج للبطاقات العقارية الخاصة بالأموال العقارية الوقفية العامة⁷⁹.

إن البطاقات العقارية المستحدثة الخاصة بالأموال العقارية الوقفية العامة لا تختلف كثيرا عن تلك البطاقات المستعملة حاليا⁸⁰، حيث تتضمن جميع البيانات المتعلقة بالعقار الوقفي العام، والمتمثلة في تعيينه من حيث موقعه بذكر البلدية التي يقع فيها، القسم، مجموعة ملكية، اسم المكان أو الحي، تحديد مساحته، تعيين الموقوف عليه (أو عليهم)، اشتراطات الواقف، وكل الملاحظات المتعلقة به والتي من شأنها أن تفيد في تعيينه.

أما إذا كان العقار واقع في بلدية شملتها عملية مسح الأراضي العام وتم تسليم الدفتر العقاري، يستلزم إيداع الدفتر العقاري المثبت للعقار الوقفي العام، إذ يقوم المحافظ العقاري بضبطه باسم الوقف العام بعدما يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية الخاصة بذلك العقار⁸¹.

عند ما ينتهي المحافظ العقاري من الإجراءات اللازمة لشهر العقود الرسمية المثبتة للأموال العقارية الوقفية العامة، يسلم نسخة بعد التأشير عليها مثبتا انقضاء الإجراء، إلى الشخص الذي قام بإيداعها، أما النسخة الثانية يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق⁸²، بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه، ورقمه في الإطار المخصص⁸³، كما يسلم له الدفتر العقاري إذا تم إعداده، أما إذا كان العقار الوقفي واقع في بلدية لم تشملها إجراءات مسح الأراضي العام فإنه لا يسلم الدفتر العقاري إلى حين إتمامها⁸⁴، كما ترسل نسخة من عقد الوقف المشهر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وهذا تطبيقاً لنص المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

الخاتمة

إن الأملاك العقارية الوقفية العامة ذات أهمية لا تقل عن أهمية الأملاك الوطنية لما لها من تأثير على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، تقتضي حماية قانونية خاصة التي لا تتجسد إلا بتقرير وسائل إثبات تمكن من إضفاء الحماية اللازمة لها، لاستمرار رسالة الوقف في التنمية البشرية وخدمة المجتمع، ولأنه ليس تبرعاً عادياً فهو حسب التعبير الفقهي صدقة جارية تتمثل في حبس للأصل ورصد للربح لجهة من جهات الخير.

نتيجة لأهمية الأوقاف العامة ولتحقيق الحماية القانونية الفعالة لها، اشترط المشرع من خلال نصوص القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف الرسمية والشهر العقاري للعقد المثبت لها، تماشياً مع المنظومة التشريعية للملكية العقارية، وهي تعد أفضل وسيلة لحمايتها من التعدي والاستيلاء، مقارنة مع الثروة الهائلة الضائعة على طول عقود من الزمن في ظل غياب عقود رسمية لإثباتها.

بناء على النتائج السابقة الذكر نورد بعض الاقتراحات، التي قد يكون لها دور إيجابي في دفع حركة التطور في مؤسسة الوقف، والتي تتمثل في:

أولاً: أن المشرع عندما أقر الرسمية والشهر العقاري لعقد الوقف لم يوضح جزاء مخالفة ذلك، خاصة بالنسبة للعقد الذي يكون محله عقار، بخلاف ما أقره للأملاك العقارية الأخرى إذ نص على بطلان التصرفات الواردة عليها إذا لم تحترم قاعدة الرسمية والشهر العقاري، لذا ينبغي إعادة النظر في ذلك وتقرير البطلان المطلق لعقد الوقف الوارد على عقار المنشأ بعد نفاذ القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، أما العقود المبرمة قبل صدور هذا القانون تبقى صحيحة ومنتجة لأثارها لكن يشترط اتخاذ إجراءات التوثيق والشهر العقاري

ثانياً: العمل على تشجيع أفراد المجتمع على الوقف لاستحداث أملاك وقفية عامة جديدة، من خلال استراتيجية إعلامية تعتمد على السلطة المكلفة بالأوقاف وذلك لإبراز الدور الفعال لها في التكافل الاجتماعي والتنمية الاقتصادية للبلاد، بشتى الوسائل كالملتقيات، المحاضرات، وندوات العلمية في المساجد، الجامعات،

و كذا عن طريق توزيع المطويات و إقامة الحصاص الخاصة بالعمل التطوعي الوقفي عبر وسائل الإعلام المرئية و المسموعة. .

الهوامش

- 1- صحيح مسلم، الجزء 2، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، بدون رقم الطبعة، 1988، ص 14.
- 2- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2005.
- 3- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2002.
- 4- المادة 41 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- 5- المذكرة رقم 010902 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية بتاريخ 13 أكتوبر 2009، المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف.
- 6- بكوش يحيى، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1998، ص 97.
- 7- أنظر المادة 2 فقرة 1 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006 .
- 8- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003، ص 58.
- 9- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر 2004، ص 51 .
- 10- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبية- الوصية- الوقف)، دار هومة، الجزائر 2004، ص 83.
- 11- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية عدد 107 لسنة 1970 تم إلغائه بموجب المادة 41 من القانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 يوليو سنة 1988 المتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 28 لسنة 1988، والقانون رقم 88-27 ألغى بدوره بالمادة 71 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006.
- 12- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 16 سبتمبر 1980، جريدة رسمية عدد 38 لسنة 1980، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1993.

- 14- القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 ماي 1988، المتضمن تعديل القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، جريدة رسمية عدد78
- 15- القرار رقم 156 136 المؤرخ في 18 فيفري 1997 الصادر عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا، منشور في المجلة القضائية، عدد الأول لسنة 1997، ص 10.
- 16- مجوج انتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة- الجزائر، العدد 05 جوان 2011، ص 301
- 17- قرار صادر عن المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية و المواريث بتاريخ 16 نوفمبر 1999 تحت رقم 234655، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص لسنة 2001 ، ص314 .
- 18- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة-الوصية-الوقف)، المرجع السابق، ص 85 و 86 ، ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، المرجع السابق، ص 54 و 55، وقنفود رمضان، المرجع السابق، ص85، ومجوج انتصار، المرجع السابق، ص 302 ومايليها.
- 19- قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2000-2001، ص85 ، ومجوج انتصار، المرجع السابق، ص 302.
- 20- المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق، والمادتين 793 و 324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 21- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى، الجزائر 2006، ص95 .
- 22- بكوش يحيى، المرجع السابق، ص95.
- 23- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر 2003 ، ص 74 و 75 .
- 24- نفس المرجع، ص 75.
- 25- بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص68.
- 26- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف)، المرجع السابق ، ص84.
- 27- المادة الأولى و 49 من الأمر رقم 70-91 المتضمن قانون التوثيق.
- 28- أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، الجزء الأول، دار الغرب الإسلامي، الجزائر 1998، ص 228.
- 29- سعيدوني ناصر الدين، دراسات و أبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1984، ص 173.
- 30- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 08 لسنة 1973.
- 31- القرار رقم 40097 المؤرخ في 3 جوان 1989، المجلة القضائية عدد 01 لسنة 1992 ، ص 119.
- 32- رمول خالد، المرجع السابق، ص72.
- 33- المادتين 30 و 31 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

34- زدوم بن عمار صورية، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2009-2010، ص 66 و 67.

35- المادة 12 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

36- المادة 60 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

37- المادة 13 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، لقد كانت قبل التعديل تنص: «الموقوف عليه هو الجهة التي يحددها الواقف في عقد الوقف ويكون شخصا معلوما طبيعيا أو معنويا فالشخص الطبيعي يتوقف استحقاقه للوقف على وجوده وقبوله، أما الشخص المعنوي فيشترط فيه ألا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية».

38- المادة 46 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

39- حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 1، ماي، جوان 2001 ص 21 .

40- أنظر المادة 29 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

41- حمداش علي، نظام الشهر العقاري، اليوم الدراسي حول التسجيل والشهر العقاري الذي نظمه مجلس قضاء البلدية في 27 مارس 2008، ص 7 .

42- حسب نموذج لعقد توثيقي محرر من طرف الموثق.

43- المادة 8 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1991.

44- كنانة محمد، المرجع السابق، ص 78 .

45- المادتين 6 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المتعلق ببناء المسجد و تنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، جريدة رسمية عدد 16 لسنة 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-377، المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، جريدة رسمية عدد 58، الذي تضمن نفس الحكم في المادة 23 منه.

46- تسيير أملاك الدولة، محاضرة ألقيت في إطار الدروس الخاصة بدفعة المفتشين الرئيسيين لأموال الدولة،

دفعة 2009-2010، بتاريخ 20 ماي 2010.

47- المادة 82 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008 .

48- كنانة محمد، المرجع السابق، ص 79 .

49- المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 لسنة 2012.

50- يحيوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر 2001، ص 121.

51- كنانة محمد، المرجع السابق، ص 79 .

- 52- يحيوي عمر، المرجع السابق، ص 122، كنازة محمد، المرجع السابق، ص 79 .
- 53- المادة 84 الفقرة 2 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.
- 54- المادة 84 من المرسوم رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- 55- المادة 43 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، السابق الذكر، و المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.
- 56- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، دار هومة ، الجزائر 2002، ص 53 .
- 57- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، والمادة 84 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 58- ليلي طلبة، الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2011، ص 79، وعمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق ، ص 53.
- 59- المادة 43 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، السابق الذكر، والمادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك.
- 60- المذكورة رقم 010902 المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لقطاع الشؤون الدينية و الأوقاف.
- 61- نفس المرجع .
- 62- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغدادي، الجزائر 2010، ص 74 .
- 63- مفتشية التسجيل: هي مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخ ثابت، والقائم بعملية التسجيل مفتش التسجيل ، الذي يشترط أن تتحقق فيه كل الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم رقم 90-334 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المتعلقة بالمالية، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 1990، أنظر دوة آسيا و رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2009، ص 47 ، 54 و 55 .
- 64- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65.
- 65- حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية، مجلة الموثق العدد 1 ، ماي-جوان 2001 ، ص 22 .
- 66- بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق السنة الجامعية 2006-2007، ص 16 .
- 67- أنظر المادة 153 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل ، وأسيا دوة ورمول خالد، المرجع السابق، ص 73 .

- 68- بوقرة العمرية ، المرجع السابق ، ص 28 ، و المادة 9 من الأمر رقم 76- 105 المتضمن قانون التسجيل.
- 69- أسيا دوة و خالد رمول، المرجع السابق، ص 78 .
- 70- نفس المرجع السابق، ص 81 و 82 .
- 71-المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وحمداش علي، المرجع السابق، ص.7
- 72-المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- 73- حمداش علي، المرجع السابق، ص7.
- 74-رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، السنة الجامعية 1999-2000 ص 88.
- 75-خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2008، ص 122.
- 76-المادة 44 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، والمادة 353-5 الفقرة 2 من القانون رقم 03-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
- 77-خلفوني مجيد، المرجع السابق ، ص 125 و 126.
- 78-المادة 8 مكرر فقرة 2 من المرسوم تنفيذي رقم 03-51 المؤرخ في 04/02/2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 8مكرر من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 26 أبريل 1991 والمتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 08 لسنة 2003.
- 79- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2003 يحدد شكل ومحتوى السجل العقاري الخاص بالأموال الوقفية، جريدة رسمية عدد 71 لسنة 2003.
- 80- قرار مؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن البطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1977.
- 81-المواد 5،46 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- 82-المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- 83- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، المرجع السابق، ص.85
- 84-المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

قائمة المصادر والمراجع

-القوانين

- 11- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية عدد 107 لسنة 1970 .
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، المعدل و المتمم بالأمر رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.
- 3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.
- 4- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 لسنة 1977.
- 5- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2005.
- 6- القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 ماي 1988، المتضمن تعديل القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، جريدة رسمية عدد 78
- 7- القانون رقم 88-27 مؤرخ في 12 يوليو سنة 1988 المتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية عدد 28 لسنة 1988.
- 8- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.
- 9- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، جريدة رسمية عدد 29 لسنة 2001، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2002.
- 10- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65 لسنة 1991.
- 11- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2003.
- 12- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2006.
- 13- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 08 لسنة 1973.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 16 سبتمبر 1980، جريدة رسمية عدد

- 38 لسنة 1980، و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1993.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90 لسنة 1998.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1991.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المتعلق ببناء المسجد و تنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، جريدة رسمية عدد 16 لسنة 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-377، المؤرخ في 09 نوفمبر 2013، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، جريدة رسمية عدد 58.
- 6- المرسوم تنفيذي رقم 03-51 المؤرخ في 04 فيفري 2003، المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 8 مكرر من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 08 لسنة 2003.
- 7- المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 لسنة 2012.
- 8- القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، المتعلق بنموذج البطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1977.
- 9- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06-01 المؤرخة في 20 مارس 2006، متعلقة بتجديد كيفيات تسوية الأملاك الوقفية العقارية العامة التي هي في حوزة الدولة .
- 10- المذكرة رقم 010902 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية بتاريخ 13 أكتوبر 2009، المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المخصصة لقطاع الشؤون الدينية والأوقاف.

-الكتب-

- 1- أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، الجزء الأول، دار الغرب الإسلامي، الجزائر 1998.
- 2- بكوش يحيى، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1998.
- 3- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003.
- 4- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف) ، دار هومة، الجزائر 2004.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر 2003.
- 6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة ، الجزائر 2002.
- 7- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2008.
- 8- دوة أسيا و رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2009.

- 9-رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر ، دار هومة ، الجزائر 2004.
- 10-سعيدوني ناصر الدين، دراسات و أبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1984. 11-
صحيح مسلم، الجزء 2، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، بدون رقم الطبعة، 1988.
- 12-كنازة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري ، دار الهدى، الجزائر 2006.
- 13- ليلي طلبة، الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2011.
- 14-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار بغدادي، الجزائر 2010.
- 15-يحياوي عمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر 2001.

-الأطروحات والمذكرات

- 1-بوقرة العمرية، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل درجة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق السنة الجامعية 2006-2007.
- 2-رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، السنة الجامعية 1999-2000.
- 3-زردوم بن عمار صورية، النظام القانوني للأحكام الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر-باتنة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2009-2010.
- 4-قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2000-2001.

-المقالات

- 1-مجوج انتصار، إثبات الوقف العام في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة- الجزائر، العدد 05 جوان 2011.
- 2-حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 1، ماي، جوان 2001 .
- 3-حمداش علي، نظام الشهر العقاري، اليوم الدراسي حول التسجيل والشهر العقاري الذي نظمه مجلس قضاء البليدة في 27 مارس 2008.
- 4-تسيير أملاك الدولة، محاضرة ألقى في إطار الدروس الخاصة بدفعة المفتشين الرئيسيين لأحكام الدولة، دفعة 2009-2010 ، بتاريخ 20 ماي 2010.