



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



اليات استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر تخصص _القانون العقاري_

اشراف الأستاذ:

مخولف طارق

اعداد الطالبة :

صالحى هبة

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
الدكتور عزاز مراد	أستاذ محاضر أ	رئيسا
الدكتور مخولف طارق	أستاذ محاضر أ	مشرفا و مقررا
الأستاذة منصورى نورة	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية: 2022_2023

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة من اراء

قال الله تعالى :

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ)

المجادلة الآية 11

الشكر و التقدير:

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير الى الدكتور المشرف مخلوف طارق على كل ما قدمه لي من توجيهات ومعلومات قيمه ساهمت في اثراء موضوع الدراسة في جوانبها المختلفة كما أتقدم بجزيل الشكر الى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على قراءتهم لهذه المذكرة و تقييمهم لها دون نسيان عمال المكتبة الجامعية ولا أنسى تقديم الشكر الجزيل الاساتذة المحترمين والأستاذات بكلية الحقوق

و العلوم السياسية

اهداء:

و كل الجهد يمحوه شعوري عندما أنجز

مرت قاطرة البحث بكثير من العوائق، ومع ذلك حاولت أن أتخطاها بثبات و بفضل من الله ،الى من كان له الفضل الأول و المباشر الى حبي و شغفي في دراسة القانون جدي صالح محمد شريف رحمه الله ،الى الاب الثاني و الى منبع الحب جدي بن خذير علي رحمه الله إلى من أفضلهم على نفسي ولم لا فلقد ضحوا من أجلي، ولم يدخروا جهداً في سبيل إسعادي على الدوام ابي و امي و اخوتي شهناز و محمد شريف ،الى جرعات الامل و الحب في حياتي نسمة وصال و تقوى ،الى من لم يفارق تفكيري يوما ،الى من تمنى لي الخير في السر و العلن و الى من لم يؤمن بنجاحي يوما ما

قائمة المختصرات:

- ق ا : قانون الأوقاف
- ع: العدد
- م : المجلد
- س: السنة
- ص: الصفحة
- ج: الجزء
- د ت ن: دون تاريخ نشر
- ط: الطبعة

مقدمة :

قال صلى الله عليه و سلم : اذا مات ابن ادم انقطع عنه عمله الا ثلاث صدقة جارية او علم ينتفع به وولد صالح يدعو له

خلق الله تعالى غرائز عديدة في الانسان التي جعلته متميز عن بقية الكائنات الحية و من بين هذه الغرائز حب الخير و مساعدة الاخرين و قد تعددت مفاهيم المساعدة منها الصدقة و يعتبر الوقف من احد صور الصدقة و صنفه المشرع الجزائري من ضمن عقود التبرعات و لطالما كان لهذا الأخير دور هام في تحقيق التنمية بمختلف جوانبها و شكل الوقف عبر مر العصور وسيلة مهمة للنهوض بالعديد من الحاجيات الإنسانية و المجتمعية و بالرغم من ان الوقف فقد وجوده في مرحلة الاستعمار الا انه في الآونة الأخيرة تشهد تواجدا جادا بين المجتمعات و بالحديث عن أهمية الوقف قرر المشرع الجزائري سن قوانين و اليات لاستثمار في هذه الأملاك و المحافظة على وجودها الابدي و كان ذلك بوضع عقود خاصة بكل نوع من الأراضي الوقفية لاستغلالها و استثمارها و المحافظة على سبب وجودها و هو التبرع سنتحدث في هذا البحث حول اليات استثمار الأملاك الوقفية ذات الطابع العمراني المقسمة الى الأراضي المبنية و القابلة للبناء و المعرضة للخراب و الاندثار و **قد دفعنا عدت أسباب شخصية و عامة لاختيار الموضوع الا و هي : الميل الشخصي لموضوع الأوقاف الذي دفعني الى تحليله و دراسته دراسة عميقة ودراسة الإشكالات التي يطرحها موضوع الاستثمار في الأوقاف وتبيان أهمية الأوقاف في المجتمعات و الاقتصاد و مقارنة خصوصيتها بباقي الأملاك و أخيرا دراسة النظام القانوني الذي يخضع له الوقف و تمييزه عن باقي التصرفات التبرعية المشابهة له و قد طرح موضوع اليات الاستثمار في الوقف الجزائري عدة إشكاليات تطرحها عموما في : ماهي**

الاليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في استثمار الأملاك الوقفية ذات الطابع العمراني ؟ و هل تم تطبيق هذه الاليات على ارض الواقع؟ و من منطلق دراستنا انتهجنا المنهج الوصفي التحليلي الوصفي تم توظيفه في مفاهيم و خصائص الوقف و العقود المكرسة لاستثماره و التحليلي في دراسة المواد القانونية لدراسة احكام الوقف من اركان اليات استثماره و قد دفعنا عدة اهداف لدراسة الموضوع و هي :الإحاطة بأهمية الأملاك الوقفية بالنسبة للقانون و المجتمع الجزائري ودراسة اليات و كيفية استغلال و استثمار الأملاك الوقفية و الحفاظ عليها ,اختارنا هذا الموضوع بالاعتماد على كثير من الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع بطريقة اشمل و من أهمها هي الماجستير : صورية زردوم بن عمار ,النظام القانوني الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري التي ركزت على الوقف بمفهومه العام و المنازعات التي يمر بها و اليات استثماره والدكتوراه: زمولي نادية , تسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري التي ركزت على الهيكل الإداري لتسيير الأملاك الوقفية و الليات القانونية التي اقرها المشرع الجزائري لاستثماره من خلال اعدادنا لهذه المذكرة تلقينا بعض العصوبات تتمثل في :صعوبة الحصول على تفسيرات للعديد من النصوص القانونية و قلة المراجع المتخصصة في الموضوع لان اغلب المراجع جاءت عامة في دراستها و شرعية اكثر مما هي قانونية ودراسة موضوع الوقف يستدعي دراسة العديد من الجوانب الدينية و الاقتصادية و القانونية لمعالجة جميع عناصر البحث قسمنا الموضوع الى فصلين :

الفصل الأول بعنوان اليات استثمار الأملاك الوقفية المبنية و القابلة للبناء المقسم الى ثلاثة
مباحث المبحث الأول : عقد المرصد و المبحث الثاني :عقد المقاولة و المبحث الثالث: عقد المقايضة و الفصل الثاني بعنوان اليات استثمار الأملاك الوقفية المعرضة للخراب و الاندثار
المقسم الى مبحثين المبحث الأول : عقد التعمير و المبحث الثاني: عقد الترميم

الفصل الأول : آليات استثمار الأملاك الوقفية المبنية و القابلة للبناء

قسم المشرع الجزائري الأملاك الوقفية ذات الطابع العمراني الى قسمين الأملاك الوقفية المبنية و القابلة للبناء و قد عرفها في المادة 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري بالأراضي العامرة ,الأراضي العامرة هي كل قطعة يشغلها تجمع البنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاته و أنشطتها و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق او غير مبنية او مساحات خضراء او حدائق او تجمع بنايات¹ و الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في اجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير² و سنتطرق في هذا الفصل الى تحديد الاليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لاستثمار هذا النوع من الأراضي وقد قسمنا هذا الفصل الى ثلاثة مباحث المبحث الأول : عقد المرصد و المبحث الثاني :عقد المقاولة و المبحث الثالث: عقد المقايضة

المبحث الأول: عقد المرصد

ادرج المشرع الجزائري عقد المرصد في قانون الأوقاف و قد خصص عقد المرصد في البناء فقط و يكون هذا العقد صالحا فقط على الأراضي المبنية او القابلة للبناء فقط و عقد المرصد كغيره من العقود لا يتمتع بالخصوصية لأنه ينعقد الطرق العادية وفقا للشروط العامة منها الشكلية لأنه يرد على عقار و يخضع أيضا للشهر و التسجيل

المطلب الأول :مفهوم عقد المرصد

الفرع الأول :تعريف عقد المرصد

¹-المادة 20 من القانون 90-25, المؤرخ في 18 نوفمبر 1990, يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم

²- المادة 21 من القانون رقم 90-25, يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم

أولاً: التعريف اللغوي:

لفظ المرصد مشتق من الارصاد أي الاعداد يقال ارصده للدين أي اعده له ¹.

ثانياً: التعريف الفقهي

هو عقد ينشا بإذن القاضي او الناظر لمستأجر الوقف بالبناء في ارض الوقف ليكون ما ينفقه في البناء و التشييد ديناً على الوقف يستوفيه من اجرة الوقف بالتقسيط و يكون البناء ملك للوقف على ان يكون لصاحب المرصد حق القرار في عقار الوقف و يورث عنه و حق التنازل عنه لآخر يأخذ دينه عنه و يحل محله في العقار بإذن القاضي او الناظر ². و عرف أيضاً على انه السماح لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء و له الحق في التنازل باتفاق مسبق طيلة استهلاك قيمة الأرض ³ و قد عرفه الفقه الإسلامي على انه اتفاق بين إدارة الوقف و بين المستأجر للقيام بإصلاح الأرض و عمارتها و تكون نفقاتها ديناً على مرصدا على الوقف و ما يدفعه المستأجر يكون من ماله الخص بإذن من المتولي عند عجز الوقف عن ذلك لعدم وجود غلة في الوقف يعمر بها و في حال ثبوت ان العمارة ضرورية له

¹ - زمولي نادية ,تسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري, أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ,كلية الحقوق و العلوم السياسية, تبسة,2018_ 2019, ص173

² -قنفوذ رمضان , نظام الوقف في الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي ,جامعة سعد دحلب ,كلية الحقوق ,البلدية, 2000\2001,ص 125

³ -بوهنة كلثوم و اخرون , اليات تسيير و حماية الأملاك الوقفية في الجزائر ,مجلة التنمية و الاقتصاد التطبيقي , العدد2,2021, ص 87

فاذا كان دارا التزم بترميمها و اذا كان ارضا فلاحية التزم بإصلاحها للزراعة و اذا كان مخصصا للبناء التزم بالبناء عليها¹

ثالثا: التعريف التشريعي

عرفه المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 5 من ق 1 و التي تنص على حيمن ان تستغل و تستثمر و تنمي الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء و له حق التنازل عنه بارتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار < 2 .

الفرع الثاني: خصائص عقد المرصد

- عقد المرصد ايجار من نوع خاص³: فهو عبارة عقدين في عقد واحد فهو دين و تأجير في وقت واحد .
- عقد شكلي
- عقد المرصد لا يعطي لصاحبه الا حقا شخصيا و هو حق الدائنية⁴.
- عقد المرصد من عقود الايجار الطويلة التي تقع على الوقف⁵.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعقد المرصد

¹-بن مشرنن خير الدين , إدارة الوقف في القانون الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية , جامعة ابي بكر بلقايد , كلية الحقوق و العلوم السياسية , تلمسان , 2011\2012, ص 211

²- القانون رقم 91_10 , المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991, المتعلق بقانون الأوقاف المعدل و المتمم

³-رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة , استغلال الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري, المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية, العدد الثاني, د ت ن , ص 11

⁴-بن قوية سامية , النظام القانوني لاستثمار و استغلال و تنمية الأملاك الوقفية , المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية , د ع ن , د ت ن , ص 328

⁵-عبد الكريم تقار , تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر و طرق تنميتها, مقال علمي , جامعة بومرداس , د س ن , ص 25

الفرع الأول : اركان عقد المرصد

أولا : اطراف عقد المرصد

_ صاحب الأرض: و هو الأرض الموقوفة و يمثلها ناظر الوقف لان الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية

_ المستثمر: الشخص المتعاقد مع ناظر الوقف أيا كان شخص طبيعي او معنوي¹.

ثانيا : محل عقد المرصد

اذا كان الالتزام محله نقل حق عيني فالشيء الذي تعلق به هذا الحق يجب ان يكون موجودا و المعنى المقصود من الوجود هو ان يكون الشيء الموجود وقت نشوء الالتزام او ان يكون ممكن الوجود بعد ذلك², و المحل هنا في عقد المرصد يكون الأرض الموقوفة غير المبنية و يجب ان تكون معنية موجودة او قابلة للوجود كما سبق ذكره حسب القواعد العامة .

ثالثا: السبب في عقد المرصد

السبب في العقد عموما هو الباعث الذي يقصد المتعاقد الى تحقيقه و الذي دفع المتعاقد الى ابرام العقد يقتضي وجود عقد المرصد سبب حسب القواعد العامة الا يكون مخالف للقواعد العامة و الآداب العامة.

الفرع الثاني: احكام عقد المرصد

¹-انظر :زردوم صورية ,الاليات القانونية للإدارة الوقف في التشريع الجزائري ,أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق, جامعة باتنة I الحاج لخضر , كلية الحقوق و العلوم السياسية , 2017/2018, ص 184

²-عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني -مصادر الالتزام- , دار النشر للجامعات المصرية , القاهرة,

- عقد المرصد يعد من العقود التي تلجأ إليها إدارة الأوقاف كحل اضطراري في حالة عجز إيرادات الوقف عن تعمير¹.
- احترام قواعد الشريعة الإسلامية في إدارة عقد المرصد حسب المادة 45 من ق ا²
- البناء المنجز يرجع وقفا يعود للموقوف عليهم بانتهاء المدة المحددة في العقد.
- التمويل بعقد المرصد له ميزة تكمن في كونه تمويلا عقاريا متخصصا في عمارة الأوقاف و الرد يكون عن طريق الايجار فهو بشكل او باخر تمويل تأجيري و هذا يعني إدارة الأوقاف من تحمل الكثير من التكاليف التي قد تثقلها و تجعلها عاجزة عن تأدية مهامها خاصة تجاه الموقوف عليهم فهو فرصة بديلة عن التمويل بعقد الحكر و الايجار³.
- شخصية المنتفع في عقد المرصد هي محل اعتبار في العقد فلا يجوز التصرف فيه لمصلحة الغير الا اذا تم النص على ذلك صراحة في العقد⁴

الفرع الثالث : شروط عقد المرصد

عقد المرصد لا يترتب على الوقف الا بعدة شروط

- اذ لم يوجد مال حاصل من الوقف فاذا وجد مال حاصل من الوقف فلا يمكن تأجير بطريق المرصد و يثبت ذلك من قبل السلطة الوصية بعد الخبرة و المعاينة بان هناك

¹ - زردوم صورية, الليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري, المرجع السابق, ص 191

² - القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف المعدل و المتمم

³ - فارس مسدور , تمويل و استثمار الأوقاف بين النظرية و التطبيق , رسالة دكتوراه منشورة , الأمانة العامة لأوقاف ط 1, دولة الكويت, 2011, ص 68

⁴ - صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري , جامعة الحاج لخضر , كلية الحقوق و العلوم السياسية , باتنة, 2009 / 2010, ص 150

مصلحة للوقف في تأجيره بطريق المرصد¹.

• عدم وجود مستأجر للوقف بأجرة معجلة².

• اذا لم يرغب الناس في استئجار الوقف مدة طويلة بأجرة معجلة تتفق على تعمييره بل يوجد من يؤجره بأجرة ينفقها على عمارته إصلاحه على ان يكون ما انفقه دينا مرصدا على العقار الموقوف³.

• يشترط لترتيب عقد المرصد ان يكون الوقف ارضا قابلة للبناء و ذلك بالزام صاحب الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء على عكس فقهاء الشريعة فهم يقرون عقد المرصد على العقارات الوقفية بصفة عامة و ذلك تحقيقا لمصلحة الوقف⁴.

• ويشترط أيضا لصحة عقد المرصد أن يكون مبلغ الدين قد صرف في عمارة أعيان الوقف، وأن تكون هذه العمارة ضرورية، حتى لا يحصل غبن في نفقات التعمير بحيث يتعين، على صاحب المرصد أن يثبت عند الاقتضاء أن قيمة الإصلاحات تساوي النفقات التي يدعي صرفها وإذا لم تتوفر جميع تلك الضوابط، لا يعتبر الدين مرصدا⁵

المطلب الثالث : اثار عقد المرصد

الفرع الاول:التزامات المستأجر

¹-تقار عبد الكريم ,المرجع السابق ,ص 25

²-رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة , المرجع السابق , ص 11

³-بن قوية سامية, المرجع السابق, ص 11

⁴-رفيقة بسكري ,تفعيل اليات الاستثمار الوقفي في الجزائر بين النصوص القانونية و الممارسات الميدانية ,مقال علمي منشور, جامعة الحاج لخضر باتنة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, 2019, ص 14

⁵- بن مشرني خير الدين, المرجع السابق, ص 213

البناء فوق الأرض حسب المادة 26 مكرر 5 من قانون الأوقاف فيلتزم بإنجاز البناء المتفق عليه على الأرض الموقوفة. محل عقد المرصد و يدفع الأجرة التي يستقطع بعضها من اصل الدين و يدفع البعض الاخر للناظر¹.

أولا :التزام المستأجر بإنجاز البناء المتفق عليه على الأرض الموقوفة: هذا الالتزام يأتي كنتيجة منطقية لوجود ملك وقفي خرب يحتاج إلى عمارة، فينفق المستأجر ماله في سبيل ذلك والبناء على الأرض الموقوفة المستأجرة مناط عقد المرصد² في نظر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 26 مكرر 5³ على أن يكون ذلك مقابل استغلال إيرادات البناء

ثانيا: التزام المستأجر بدفع الأجر :يدفع صاحب حق المرصد أجرة يستتزل بعضها من أصل الدين والبعض الآخر يدفع لجهة الوقف، فأصل الدين المبلغ الذي صرفه المستأجر على عمارة الوقف الذي يقره مؤجر الوقف ناظر الوقف في عقد المرصد⁴

الفرع الثاني :حقوق المستأجر:

فله الحق في استغلال ايرادات البناء طبقا لما ورد في المادة 26 مكرر 5 من ق ا ، والحق في التنازل عنه⁵ في استغلال إيرادات البناء التي رصدها قبل استقائه لقيمة الاستثمار⁶ .

¹-رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة, المرجع السابق, ص 12

²- بن مشرنن خير الدين, المرجع السابق, ص 214

³-المادة 26مكرر 5 من القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

⁴- بن مشرنن خير الدين, المرجع السابق, ص 214

⁵-نصير بن اكلي , نصير بن اكلي , صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري ,مقال علمي منشور , جامعة قاصدي مرباح , كلية الحقوق, د س ن , ص 6

⁶-رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة, المرجع السابق, ص 12

أولا :حق مستأجر الأرض بالبناء باستغلال إيرادات البناء : نص عليه المشرع الجزائري للمرصد له بموجب نص المادة 26 مكرر 15¹ بأن مكنه من استغلال إيرادات البناء الذي أقامه، فله أن يستغله بنفسه²

ثانيا :حق صاحب المرصد في التنازل عن حقه في استغلال إيرادات البناء : لكن المشرع الجزائري أقر هذا الحق في التنازل بحيث يقع التنازل في استغلال إيرادات البناء لا على البناء في الحد ذاته فالبناء مملوك للوقف بنص المادة 25 من ق ا³ وأضاف المشرع الجزائري شرط وجود اتفاق مسبق وعدم تجاوز مدة التنازل مدة استهلاك قيمة الاستثمار⁴

المطلب الرابع :انقضاء عقد المرصد

تتقضي العقود حسب القواعد العامة بعدة طرق مثلا في العقد الفوري سواء كان حالا او مؤجلا ينقضي بتنفيذ ما يترتب من التزامات في ذمة كل من الطرفين اما عقد المدة فينقضي بانقضاء المدة المحددة , و بالنسبة لعقد المرصد في استثمار الأملاك الوقفية يكون أيضا وفقا للطرق العامة التي تنتهي بها العقود و باستيفاء صاحب حق المرصد لقيمة استثماره على العين الموقوفة⁵

و نستخلص في الأخير ان عقد المرصد هو من العقود التي اقرها المشرع الجزائري لاستثمار الأملاك الوقفية المبنية او القابلة للبناء فإن هو عقد ينصب فقط على الأراضي ذات الطابع

¹- المادة 26 مكرر 5 من القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

²- بن مشرني خير الدين, المرجع السابق, ص 214

³- المادة 25 من القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

⁴- بن مشرني خير الدين, المرجع السابق, ص 215

⁵-رزق الله العربي , المرجع السابق, ص 12

العمراني و هو عقد منصب في عقدين احدهما دين على الوقف و الثاني يقع على اثر إتمام المستأجر للعمارة طبقا لقانون الأوقاف

المبحث الثاني : عقد المقاولة (الاستصناع)

عرف عقد المقاولة او الاستصناع على انه عقد مع اهل الصنعة على ان يعملوا شيئا¹ تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في كثير من المجالات و فيما يلي سيتم دراسة عقد المقاولة كآلية من اليات استثمار الأملاك الوقفية المبنية.

المطلب الاول: مفهوم عقد المقاولة

الفرع الأول : تعريف عقد المقاولة

أولاً: التعريف اللغوي

الاستصناع هو طلب عمل الصنعة من المصانع فيما يصنعه و هو بيع عين موصوفة في الذمة لا بيع العمل و قد يشترط فيها العمل من المصانع².

ثانياً: التعريف الفقهي

ان عقد الاستصناع او المقاولة, صيغة تمويلية قصيرة او متوسطة او طويلة المدى على حسب طبيعة المشروع الاستثماري المختار اذ يمكن لمديرية الأوقاف ان تعتمد بها بقصد استغلال

¹-كاسب بن عبد الكريم البدران , عقد الاستصناع او عقد المقاولة , جامعة الملك فيصل, كلية التربية , ط 2 , السعودية 1984, ص 58

²-حميد قرومي, استثمار أموال الوقف في الجزائر, المؤتمر العالمي السادس للتسويق الإسلامي , د س ن , ص 11

الراس المال الثابت¹. و يختلف عقد الاستصناع عن السلم من حيث لزوم العقد فالثاني ملزم و الأول يحق للمتعاقدين بموجبه الفسخ او المضي في العقد كما يستوجب السلم دفع المبلغ في المجلس على خلاف الاستصناع².

ثالثا: التعريف التشريعي

لقد اقر المشرع الجزائري إمكانية إبرام عقود مقاوله في سبيل استثمار العقارات الوقفية المبنية او القابلة للبناء³ حسب المادة 26 مكرر 6 من القانون رقم 10_91⁴ و قد اعتمد المشرع في ضبط هذا العقد على الاحكام المقررة في القانون المدني الجزائري في هذا الشأن حسب المادة 549⁵ و ما بعدها و الالتزامات المتقابلة سواء التزامات المقاول او التزامات الموقوف عليهم⁶

الفرع الثاني : خصائص عقد المقاوله

- عقد المقاوله في الأوقاف لا يمتلك الخصوصية لان المشرع أحال احكامه الى القواعد العامة .

¹-محمد عيسى, فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام, مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه, جامعة الجزائر, كلية العلوم الإسلامية, الجزائر , 2003/2004, ص 229

²-سكينة محمد الحسن , الصيغ التمويلية المستحدثة و تطوير الوقف, قاعة المؤتمرات بوزارة التعليم العالي , الثلاثاء و الأربعاء 18/17 شوال 1438, السودان الخرطوم , ص 13

³- فنطازي خير الدين نظام الوقف في التشريع الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ,جامعة منتوري كلية الحقوق و العلوم السياسية, قسنطينة , 2006/2007,ص 146

⁴-المادة 26 مكرر من القانون رقم 10_91, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

⁵-المادة 549 من القانون رقم 07_05, المؤرخ في 13 مايو 2007, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

⁶-خير الدين موسى فنطازي, المرجع السابق , ص 211

- عقد رضائي : حيث يقع التراضي في عقد المقاولة على عنصرين اثنين, الشيء المطلوب صنعه او العمل المطلوب تأديته من المقاول و هو احد المتعاقدين و الاجر الذي يتعهد به رب العمل و هو المتعاقد الاخر¹.
- هو من العقود الواردة على العمل لان الأداء الرئيسي في العقد مطلوب من المقاول و هو القيام بعمل معين.
- عقد المقاولة يمكن لإدارة الوقف ان تستفيد منه لبناء مشروعات ضخمة و نافعة بحيث تستطيع ان تتفق مع البنوك الإسلامية او المستثمرين على تمويل المشاريع العقارية على ارض الوقف او غيرها².

المطلب الأول : الإجراءات القانونية لعقد المقاولة

الفرع الاول: اركان عقد المقاولة

أولا :طرفا عقد المقاولة

- _ رب العمل: و هو الأرض الموقوفة و يمثلها ناظر الوقف لان هذا الأخير يتمتع بالشخصية المعنوية و ليس ملكا لاحد.
- _ المقاول : و هو كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا او مؤسسة تملك المؤهلات المهنية³ ,و المقاول في استثمار

¹- عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني" العقود الواردة على العمل المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة ", دار النهضة العربية , ج4 , القاهرة , 1964, ص 6

²- عبد الرزاق بوضياف, إدارة أموال الوقف و سبل استثماره في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص شريعة و قانون ,جامعة الحاج لخضر , كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية , باتنة , 2006/2005, ص 148

³-المادة 3 من القانون رقم 04-11, المؤرخ في 17 فيفري 2011, الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الأملاك الوقفية هو الشخص المتعاقد مع ناظر الوقف لبناء عقار على الأرض الموقوفة على المشروع المقدم .

ثانيا: محل عقد المقاولة

محل العقد يقصد به العملية القانونية المراد إجراؤها بين المتعاقدين ¹ ,المحل في عقد المقاولة لاستثمار الأملاك الوقفية يتمثل في الأرض الموقوفة .

ثالثا :السبب في عقد المقاولة

السبب في القواعد العامة يشترط ان يكون مشروعاً غير مخالف للقواعد العامة يشترط ان يكون مشروعاً غير مخالف للقواعد العامة و تتمثل المشروعية في عقد المقاولة في عدم بناء عقار لاستعمالات الغير مشروعاً

الفرع الثاني :احكام عقد المقاولة

- أحال المشرع احكام عقد المقاولة الى الاحكام العامة فلم يتميز عقد المقاولة في استثمار الأملاك الوقفية باي خصوصية
- يجوز للمقاول ان يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على ان يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها او يستعين بها في القيام بعمله ²
- في حالة اذا كانت مادة العمل من طرف المقاول تقع المسؤولية عليه في الجودة و عليه ضمانها لرب العمل ³

¹-دريال عبد الرزاق ,الوجيز في النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام-, دار العلوم للنشر و التوزيع, الجزائر -عنابة-,

²-المادة 550من القانون رقم 05_07, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

³-المادة 551من القانون رقم 05_07, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

- في حالة اذا قدم رب العمل (الناظر) على المقاول ان يحرص عليها و يراعي احكام استخدامها و اذا أصبحت هذه المادة غير صالحة للعمل بإهمال من طرف المقاول عليه رد قيمة هذا الشيء لرب العمل¹
- يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيداه من مبان او اقاماه من منشآت ثابتة أخرى²
- اذا لم يكلف المهندس المعماري بالرقابة على التنفيذ على وضع التصميم لا يكون مسؤولا الا عن العيوب التي أتت من التصميم³

المطلب الثالث: اثار عقد المقاولة

بعد الحديث عن احكام عقد المقاولة و اركانه و جب الان تحليل اثار عقد المقاولة التي ترتب التزامات بالنسبة للطرفين اذ يتوجب على جميع الأطراف القيام بالتزاماته وفقا لما اتفق عليه

الفرع الأول : التزامات رب العمل

وضع المشرع الجزائري في الاحكام العامة التزامات واقعة على رب العمل و هي تمكين المقاول من انجاز العمل و دفع الاجر المستحق للمقاول و الثالث تسلم العمل بعد إنجازه

أولا :تمكين المقاول من انجاز العمل : يتوجب على رب العمل وضع كل التسهيلات لتمكين المقاول من انجاز عمله حسب المتفق عليه كان يحضر جميع الرخص الإدارية و اذ كان هناك اتفاق على تقديم مواد او الات يجب الالتزام به و جاز للمقاول ان يطالب بالتهديد المالي و التعويض عن الضرر الذي حصل من عدم قيام رب العمل بواجباته

¹-المادة 552 من القانون رقم 07_05, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

²-المادة 554 من القانون رقم 07_05, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

³-المادة 555 من القانون رقم 07_05, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

ثانيا: التزام بتسديد اجر المقاول : حسب المادة ¹559 فان رب العمل ملزم بدفع الأجرة فور تسلم العمل دون زيادة او نقصان حسب العقد المتفق عليه و هناك حالات حول تأخير او تعجيل دفع الأجرة في حالة الاتفاق

ثالثا: الالتزام بتسلم العمل : حسب المادة ²558فانه يجب على رب العمل فور انهاء العمل من طرف المقاول تسلمه في اقرب وقت و يجب تبليغه بإنذار رسمي اذا امتنع عن التسليم بدون عذر و يعتبر ان العمل سلم اليه و يقع على عاتقه جميع الالتزامات

الفرع الثاني : التزامات المقاول

تقع بالمقابل على المقاول عدة التزامات و هي انجاز العمل المتفق عليه و تسليم العمل بعد إنجازه و ضمانه :

أولا: انجاز العمل المتفق عليه : يجب على المقاول انجاز العمل بالشروط الموضوعة و المتفق عليها في العقد و تقع عليه جميع المسؤولية و في حالة تعهد بتقديم مادة العمل كلها او بعضها و يجب عليه ضمانها لرب العمل حسب المادة ³ 550,551,552

ثانيا: الالتزام بتسليم العمل بعد إنجازه و ضمانه: يلتزم المقاول بتسليم العمل في الوقت المحدد و يكون التسليم بوضع العمل تحت يد رب العمل و يمكنه الانتفاع به دون قيد

المطلب الرابع: انقضاء عقد المقاولة

¹ - المادة 559 من القانون رقم 05_07, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

² -المادة 558 من القانون رقم 05_07, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

³ -المواد 552, 551, 550 من القانون رقم 05_07, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

درج المشرع الجزائري حالات انقضاء عقد المقاولة في القانون المدني من المواد 566 الى 570 من ق م¹

- حسب المادة 566 ينقضي عقد المقاولة بالفسخ من طرف رب العمل (ناظر الوقف) و يجب عليه ان يعوض المقاول على جميع المصروفات التي انفقها و ما فاتته من كسب و للقاضي السلطة في اخفاض ثمن التعويض او لا
- حسب المادة 567 ينقضي عقد المقاولة أيضا في حال وجود مانع اجنبي يستحيل به إتمام العمل المعقود عليه
- حسب المادة 568 اذا حدث سبب مفاجئ اهلك العمل قبل تسليمه المقاول لا يستطيع المطالبة بالتعويض أورد النفقات و اذا كان هلاك الشيء راجع لخطا المقاول وجب عليه تعويض رب العمل و العكس
- اذا بدا المقاول في تنفيذ العمل ثم اصبح عاجزا عن اتمامه لسبب خارج عن ارادته²
- ينقضي عقد المقاولة بموت المقاول في هذه الحالة تلتزم الجهة القائمة على الوقف ان تدفع قيمة الاشغال المنجزة و المبالغ التي انفقت على تنفيذ مالم يتم و ذلك بقدر النفع الذي يعود عليها من هذه الاعمال و النفقات³

و في الأخير نستنتج ان عقد المقاولة ينصب على الأملاك الوقفية المبنية فقط و لكن المشرع الجزائري لم يكمله باي من الخصوصية لأنه أحال جميع احكامه الى القانون المدني و لم يميز عقد المقاولة في استثمار الأملاك الوقفية عن باقي المجالات الأخرى

¹ - المواد من 566 الى 570 من القانون رقم 07_05, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

² -زردوم صورية, الاليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري, المرجع السابق, ص 191

³ -صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , المرجع السابق , ص 146

المبحث الثالث: عقد المقايضة

خصص المشرع الجزائري عقد المقايضة لاستثمار الأملاك الوقفية المبنية و المقايضة تعنى الاستبدال فاستبدال الوقف لا ينقص من قيمته شيء او ينهيه لكل يعيد استثماره بعقار اخر احسن في المواصفات

المطلب الأول: مفهوم المقايضة

الفرع الاول: تعريف عقد المقايضة

أولاً: التعريف اللغوي

المقايضة لغة هي إعطاء سلعة و اخذ عوضها سلعة¹

ثانياً: التعريف الفقهي

المقايضة هي عقد يستفيد كل طرف منها يعوض مقابل ما يقدمه للطرف الاخر² حيث يتم بموجبه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض مع مراعاة مصلحة الواقف و الموقوف عليه و ذلك في اطار احكام الشريعة الإسلامية³

ثالثاً: التعريف التشريعي

¹-نصير بن اكلي , صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري ,مقال علمي منشور , جامعة قاصدي مرياح , كلية الحقوق, د س ن , ص 6

²-بوسعيد عبد الرحمان ,الأوقاف و التنمية الاجتماعية و الاقتصادية بالجزائر ,مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في اطار المدرسة الدكتورالية _الدين و المجتمع _ , جامعة وهران , كلية العلوم الاجتماعية , 2012/2011, ص 99

³-فايزة بوشناف ,اليات استثمار في الأملاك الوقفية في الجزائر بين المشكلات و الحلول ,مجلة الاقتصاد و القانون , ع 6 , الجزائر , جوان 2020, د ب ن , ص 84

عرف عقد المقايضة في ق م المادة 413: المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود¹ و عرفه قانون الأوقاف على انه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض²

الفرع الثاني : خصائص عقد المقايضة

- يتميز عقد المقايضة في استثمار الأملاك الوقفية بالخصوصية على عكس العقود الأخرى فالمقايضة الواردة على الوقف تخضع لأحكام قانون الوقف على عكس المقايضة في الاحكام العامة
- عقد المقايضة في استثمار الأملاك الوقفية يتم باستبدال عقار مبني الى جزء من عقار غير مبني بمعنى لا يكون هناك مقابل نقدي
- المقايضة كعقد لاستثمار الملك الوقفي تنصب فقط على الأملاك العقار بخلاف المقايضة وفقا للقواعد العامة تشمل المنقول و العقار³

المطلب الثاني : الإجراءات القانونية عقد المقايضة

الفرع الاول: اركان عقد المقايضة

أولاً: اطراف عقد المقايضة

_ صاحب العقار المراد استبدالها: و هو الطرف الذي يرد استبدال عقار بملك وقفي و ذلك حسب الشروط المنصوص عليها

¹-القانون رقم 07_05, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

²- المادة 26مكرر 6من القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

³-زردوم صورية , الليات القانونية للإدارة الوقف في التشريع الجزائري , المرجع السابق , ص 198

_ صاحب الملك الوقفي (ناظر الوقف) : بما ان الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية أي ليس ملكا ل احد و يكون ممثلا بناظر الأوقاف و ناظر الوقف هو المتعاقد مع الطرف الاخر لاستبدال الملك الوقفي و يراعي بالطبع الشروط المنصوص عليها في قانون الأوقاف

ثانيا :المحل

محل العقد يقصد به العملية القانونية المراد اجراءها المتعاقدين¹ و المحل في عقد المقايضة هو الأراضي المراد استبدالها بين الطرفين

ثالثا :السبب

حسب القواعد العامة يكون السبب في العقد غير مخالف للقواعد العامة و السبب في عقد المقايضة تتمثل مشروعيته في ان يكون العقار المستبدل غير مخالف للقواعد العامة بمعنى لا يمكن تصور استبدال ملك وقفي بخمارة مثلا

الفرع الثاني :شروط عقد المقايضة

نص قانون الأوقاف على حالات على سبيل الحصر لجواز الملك الوقفي او استبداله بعقار اخر و تتمثل في

- حالة تعرضه للضياع او الاندثار
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد او مقبرة او طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية

¹-دريال عبد الرزاق , المرجع السابق , ص 37

- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم امكان إصلاحه¹
- حالة انعدام المنفعة في العقار في العقار الموقوف و انتقاء اتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون ممثلا او افضل منه²

الفرع الثالث: احكام عقد المقايضة

- عقد المقايضة كما سبق الذكر هو استبدال جزء من العقار المبنى بجزء من الأرض و عقد المقايضة على الأملاك الوقفية لا يتم الا عن طريق حالات مقررة في المادة 24 من ق ا³
- عندما يتم ابرام عقد المقايضة يجب احترام مقاصد الشريعة الإسلامية حسب المادة 45 من ق ا⁴
- و الجدير بالذكر ان المقايضة في هذا المجال نتج عنها في بعض بل الكثير من الأحيان تخريب و ضياع العديد من الأوقاف فقط تم استيلاء الدولة على العديد من العقارات الموقوفة بعد استبدالها بالمقايضة بضمها الى ممتلكاتها باسم الاحتياطات العقارية و تعويضها و استبدالها بعقارات أخرى بمقتضى قانون التوجيه العقاري⁵

المطلب الثالث: اثار عقد المقايضة

¹-صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , المرجع السابق ,ص 151

²- عماد اشوي , طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري , مجلة الاقتصاد و القانون , ع1,2020, ص 12

³- القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

⁴- القانون رقم 91_10, المتعلق بقانون الأوقاف, المعدل و المتمم.

⁵-صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , ص 151

ان فكرة الوقف تقوم على تنمية قطاع ثالث متميز عن كل من القطاع الخاص و الحكومي و تحميل هذا القطاع مسؤولية النهوض بمجموعة من الأنشطة هي بطبيعتها لا تحتل الممارسة السلطوية للدولة حيث تمثل مسيرة التنمية الوقفية تأكيدا على احد الملامح الرئيسية في التوجه الحضاري الإسلامي المعاصر¹ و الاثار التي ترتب كل من الالتزامات و الحقوق هي نفسها التي ترتب على عقد البيع من حيث التزامات البائع فقط فيلتزم كل من المتقاضيين بنقل ملكية الشيء نستخلص في الأخير ان عقد المقايضة هو عقد يلتزم به كل من المتعاقدين ان ينقل الى الاخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود و يختلف عقد المقايضة في الأملاك لوقفية تشمل العقار فقط و تقع المقايضة في استثمار الأملاك الوقفية بشروط يحددها قانون الأوقاف

¹-بديار ماهر, استغلال و تنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجا), مجلة صوت القانون, م 7, ع

خلاصة الفصل الأول :

حدد المشرع الجزائري اليات خاصة لاستثمار الأملاك الوقفية التي لا يجوز التعدي عليها وحددها في قانون الأوقاف و اليات الاستثمار بتنوع الملك الوقفي و خلاصة دراستنا في هذا الفصل تتمحور حول اليات استثمار الأملاك الوقفية المبنية و القابلة للبناء التي تستثمر بعقد المقايضة و المقاوله و المرصد و عقد الترميم و التعمير لان الوقف في الأصل العام لا يجوز التصرف فيه لكن في حالة الحفاظ على السبب الذي وجد لأجله وجب إصلاحه او مقايضته و يتم ذلك وفق حالات محصورة و قد تم تناولها فيما يأتي و قد قسم الوقف أيضا الى أملاك وقفية معرضة للخراب و الاندثار التي اخذت بدورها اليات لاستثمار سيتم تناولها في

الفصل الثاني

الفصل الثاني :اليات استثمار الأملاك الوقفية المعرضة للخراب و الاندثار

قسمت الأوقاف المبنية و المعرضة للخراب و الاندثار الى قسمين واحدة معدة للسكن و العمران و الثانية التي أصبحت لها قيمة تاريخية و تراثية و تطبيقا للمادة 27 مكرر 7 من ق 1¹ التي تنص على " يمكن ان تستغل و تستثمر و تنمي العقارات الوقفية المبنية و المعرضة للخراب و الاندثار بعقد الترميم و التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم او مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا" فقد خصص المشرع الجزائري اليات لاستثمار هذه الأملاك الوقفية حصرت في عقدين التعمير و الترميم و سيتم تناول هذين العقدين في هذا الفصل المبحث الأول : عقد التعمير المبحث الثاني : عقد الترميم

المبحث الأول : عقد التعمير

المطلب الاول: مفهوم عقد التعمير

الفرع الاول: تعريف عقد التعمير

أولا: التعريف الفقهي

يقصد بعقد التعمير ان تتعاقد مديرية الأوقاف مع من يرغب في شغل احد العقارات الوقفية مثل محل تجاري او سكن و بعد تحديد المحل المعقود على منفعته و بيان قيمة النفقات التي تحتاجها² و يقول الدكتور شوقي احمد دنيا : ان لفظ العمارة او التعمير يحمل مضمون التنمية الاقتصادية و قد يزيد عنها فهو نهوض في مختلف مجالات الحياة الإنسانية و ان تناول بصفة أولية جوانب التنمية الاقتصادية للملك الوقفي بمعناها

¹-القانون رقم 91_10, المتضمن قانون الأوقاف المعدل و المتمم

²-زمولي نادية , المرجع السابق , ص 151

المتعارف عليه في علم الاقتصاد و الذي لا يخرج في خطوطه العريضة او العامة عن تنظيم عمليات الاستثمار المختلفة¹ و التعمير المطلوب في تثمير الملك الوقفي فهو عقد محله وقف مبني معرض للخراب و الاندثار تكون السلطة المكلفة بالأوقاف طرفا فيه و يكتسب فيه صاحب هذا العقد صفة المستأجر و يقصد بعقد التعمير قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد ايجار مع شخص طبيعي او معنوي عام او خاص يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة التعمير²

ثانيا: التعريف التشريعي

نص المشرع الجزائري على عقد التعمير في ق ا في المادة 26مكرر 7 (يمكن ان تستغل و تستثمر و تنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب و الاندثار بعقد التعمير مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا)³ و الواضح من هذه المادة ان المشرع الجزائري لم يعرف عقد التعمير في هذه المادة بل أشار الى عناصره و اركانه فقط و يتضح أيضا عقد التعمير طبيعته ايجار لكن نص المشرع الجزائري على شهادة التعمير في المادة 51من قانون التهيئة و التعمير⁴ : يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير ان تعين حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة

الفرع الثاني : خصائص عقد التعمير

¹- فنطازي خير الدين , المرجع السابق , ص 150

²- عماد اشوي , طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري , مجلة الاقتصاد و القانون , ع1, 2020

ص 13

³- القانون رقم 91_10, المتعلق بالأوقاف , المعدل و المتمم

⁴- قانون رقم 90_29, مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411, الموافق ل 1 ديسمبر 1990, يتعلق بالتهيئة و التعمير

- عقد التعمير هو ذات طبيعة ايجارية
- عقد التعمير يطبق على العقارات المبنية فقط و التي تكون بحاجة الى تعميم و المعرضة للخراب و الاندثار¹
- عقد التعمير في الملك يتطلب من المنتفع استصدار خصة تتمثل في شهادة التعمير من السلطة المختصة بذلك² عقد التعمير يربط حق شخصي للمستأجر في ذمة الوقف لأنه عقد يشبه عقد المرصد من ناحية لكنه يختلف عنه من ناحية أخرى لأنه يرد على ارض مبنية معرضة للخراب و الاندثار³

المطلب الثاني : الإجراءات القانونية لعقد التعمير

الفرع الأول : اركان عقد التعمير

أولاً :اطراف عقد التعمير

- _ **المستأجر :** هو الشخص المتعاقد مع ناظر الوقف لشغل احد الأملاك الوقفية
- _ **صاحب الملك الوقفي(ناظر الوقف) :** و بما انه هذه الأخيرة ليست ملكا لاحد فتكون ممثلة بناظر الأوقاف

ثانيا :المحل

- و هو الذي يلتزم المدين بإعطائه او بعمله او بالامتناع عن عمله و المحل في استثمار الأملاك الوقفية بعقد التعمير هو العقار المراد شغله

¹-زمولي نادية , المرجع السابق ,ص 151

²-صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , المرجع السابق ,ص 149

³-رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة , المرجع السابق ,ص 12

ثالثا: السبب

هو الغاية من العقد و يجب ان يكون مشروعاً غير مخالف لأداب العامة

الفرع الثاني : احكام عقد التعمير

- لا يمنح عقد التعمير صاحبه أي حق على ما قام به من تعمير الا حقا شخصيا أي حق الدائنية فيمكنه المطالبة بما صرفه في اصلاح الوقف فاذا فسخ العقد يلتزم الناظر بان يدفع مبلغا مساويا لما زاد في ثمن العقار الموقوف الذي قام بإصلاحه¹
- حسب المادة 45 من ق ا يجب احترام مقاصد الشريعة الإسلامية قبل انشاء عقد التعمير²

- المشرع ربط تدمير و حفظ الأملاك الوقفية بالبناء عليها بضرورة استصدار رخصة البناء كأداة قانونية لمباشرة هاتين العمليتين باعتبارها ضابطا من الضوابط القانونية و التنظيمية صادرة عن الجهات المختصة و ذلك بمراعاة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراض اللذين يجب ان تتماشى معهما رخصة البناء³
- عقد التعمير يخص فقط العقارات المبنية المعرضة للخراب و الاندثار⁴ أي يرد فقط على العقار

- يسمح عقد التعمير للمنتفع بالقيام بما يحتاجه الوقف من تعمير و صيانة و الانفاق على

1-فتيحة قشرو و عبد القادر سوفي , دور الوقف في التنمية المستدامة (حالة الجزائر), المؤتمر العالمي الدولي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة و الوقف) في تحقيق التنمية المستدامة , يوم 20-21 ماي 2013, الجزائر, 2013, ص 16

2-القانون رقم 91-10, المتعلق بقانون الأوقاف المعدل و المتمم

3-زرزوم صورية , المرجع السابق , ص 197

4-فارس مسدور , الاوقاف الجزائرية بين الاندثار و الاستثمار , مجلة علوم الاقتصاد و التسيير و التجارة , د ع ن , د س ن , ص 24

هذه العمليات مقابل خصم المبلغ المدفوع من مبلغ الايجار مستقبلا¹

المطلب الثالث : اثار عقد التعمير

يقع على عاتق المستأجر في عقد التعمير التزامات يجب الالتزام بها هي :

الفرع الأول :الالتزام بدفع قيمة التعمير:

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ يساوي قيمة التعمير او ما يقاربه و ذلك لأجل اصلاح العين الموقوفة التي يشترط فيها ان تكون خرابا او في طريق الاندثار و تعين قيمته حسب طبيعة عقار الوقف و درجة تخربه و اندثاره و تحدد هذه القيمة بالتراضي و يدفع المستأجر المبلغ لناظر الوقف²

الفرع الثاني :التزام المستأجر بدفع الأجرة :

و هو التزام منطقي باعتبار العقد عقد ايجار فيلتزم بدفع مبلغ الايجار و يكون ايجارا شهريا كما في الحكر على ان يخصم منه قيمة التعمير الذي قدمه المستأجر أي ان يقبض قيمة ما قدمه مقدما كما ان الأجرة تكون في هذا النوع من العقود ثابتة لا تتغير عكس الحكر³

المطلب الرابع: انقضاء عقد التعمير

تنقضي العقود حسب القواعد العامة بعدة طرق مثلا في العقد الفوري سواء كان حالا او مؤجلا ينقضي بتنفيذ ما يرتبه من التزامات في ذمة كل من الطرفين اما عقد المدة فينقضي

1- خير الدين موسى فنطازي , المرجع السابق , ص 216

2-تقار عبد الكريم , المرجع السابق , ص 27

3-رفيقة بسكري , المرجع السابق, ص 16

بانتهاء المدة المحددة و للحدیث حول عقد التعمیر فإنه ینتهي وفقا للقواعد العامة التي تنتهی بها العقود كهلاك العین و فسخ العقد و بانتهاء المدة المحددة او بتسديد الدين الذي على الوقف من قبل الناظر¹

و في الأخير نستنتج ان عقد التعمیر هو ايجار من نوع خاص يكون فقط على العقارات المبنية فقط التي تكون محتاجة للتعمیر و يكون ناظر الوقف طرفا فيها لأنه ممثل لأرض الموقوفة و يكتسب صاحب هذا العقد صفة المستأجر و يدفع قيمة التعمیر و يتم خصهما من مبلغ الايجار مستقبلا

المبحث الثاني : عقد الترميم

المطلب الأول : مفهوم عقد الترميم

الفرع الأول : تعريف عقد الترميم

أولا :التعريف الفقهي

الترميم هو إعادة اصلاح ما تهدم و تصدع من البناء القديم وفق عمليات من البناء و الإصلاح و فنيات معينة يقوم بها اهل الاختصاص في هذا المجال و يحتاج ترميم هذا النوع من الأوقاف الى تكاليف قد تفوق في بعض الأحيان إيرادات ذلك الوقف² حيث يدفع المستأجر بموجب العقد ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا³ و

1-رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة , المرجع السابق , ص 13

2-صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , المرجع السابق , ص 148

3-احمد ميلي سمية ,صيغ و ضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر) , مجلة بحوث الاقتصاد و

المناجنت , م 1, ع1, 2020, ص 182

يتعلق بالعقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار¹ الامر الذي دفع المشرع بفتح الباب امام الافراد الذي يرغبون بالانتفاع من البناء الوقفي سواء كان سكنيا او تجاريا وفق عملية تأجير يكون بدل الايجار فيها هو قيام المستأجر بالإنفاق على عمليات الترميم التي يحتاجها الملك الوقفي²

ثانيا :التعريف التشريعي

المشرع الجزائري عقد الترميم في المادة 26مكرر 7 من ق ا التي تنص على :

يمكن ان تستغل و تستثمر و تنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعد الترميم الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا³ و من خلال هذه المادة السابقة الذكر نستنتج ان المشرع الجزائري لم يذكر مفهوما لعقد الترميم و لكنه اكتفى فقط بذكر اركانه و اطرافه و ذكر طبيعته القانونية و يجدر الذكر ان عقد الترميم يرد فقط على الأوقاف المبنية ذات الطابع العمراني و التاريخي

الفرع الثاني :خصائص عقد الترميم

- عقد ترميم الملك الوقفي المعرض للخراب و الاندثار هو من الإيجارات الخاصة والعقود المركبة حيث يتضمن عمليتين قانونيتين هما : الايجار و الترميم⁴
- يترتب على عقد الترميم حق شخصي للمستأجر في ذمة الوقف

1-بوهنة كلثوم و اخرون , البيات تسيير و حماية الأملاك الوقفية في الجزائر – دراسة حالة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية تلمسان -, مجلة التنمية و الاقتصاد التطبيقي , م 5, ع 2, 2021, ص 87

2-خير الدين موسى فنطازي, المرجع السابق , ص 215

3- القانون رقم 91-10, المتعلق بقانون الأوقاف المعدل و المتمم

4-زردوم صورية , الاليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري , ص 203

- الترميم يخفف على مديرية الأوقاف من نفقات على العقارات الوقفية من خارج ميزانيتها¹

- يدفع المستأجر ما يقارب قيمة الترميم مع خصمها من مبلغ الأيجار مستقبلا²

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعقد الترميم

الفرع الأول: أركان عقد الترميم

أولا: أطراف عقد الترميم

المستأجر : و هو الشخص المتعاقد مع صاحب الملك الوقفي لإعادة ترميم ملك وقفي معرض للخراب و تقع عليه التزامات يحددها قانون الأوقاف
 صاحب الملك الوقفي (ناظر الوقف) : و بما ان هذه الأخيرة ليست ملك ل احد و تتمتع بالشخصية المعنوية تكون ممثلة بناظر الوقف الذي يسهر على حمايتها

ثانيا :المحل :المحل هو الالتزام المتفق عليه بين الطرفين لإتمام العقد و المحل في استثمار الأملاك الوقفية المخربة بعقد الترميم هو العقار المراد ترميمه

ثالثا :السبب :هو الغاية المراد منها التعاقد بين الافراد و يجب ان يكون مشروعاً غير مخالف للقواعد العامة و الآداب

1-انظر : زمولي نادية, المرجع السابق , ص 152

2- تقار عبد الكريم, المرجع السابق , ص 27

الفرع الثاني : شروط عقد الترميم

لا يحتاج عقد الترميم الى رخصة تصريحية من السلطات المحلية باعتبارها متعلقة ببنائية موجودة من قبل باستثناء الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات السكنات فإنها بحاجة الى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية التي يقع العقار في اختصاصها ¹

الفرع الثالث : احكام عقد الترميم

- يلتزم المستأجر بدفع نفقات الترميم مع خصمها من بدل الايجار مسبقا ²
- عقد الترميم لا يحتاج رخصة صريحة من السلطات المحلية باستثناء الترميمات الكبرى ³
- عقد الترميم يحتاج الى تكاليف تفوق في بعض الأحيان إيرادات الوقف المراد استثماره ⁴
- عند استهلاك مبلغ الترميم يعاد تحرير عقد ايجار عادي بين الطرفين بشروط يتفق عليها او تنتهي العلاقة الايجارية و تعود العين الى السلطة المكلفة بالأوقاف خالية من أي غبن او التزام ⁵
- عقد الترميم هو ايجار من نوع خاص

المطلب الثالث : اثار عقد الترميم

الفرع الأول : التزام المستأجر بدفع قيمة الترميم والتعمير

1- خير الدين موسى فنطازي , المرجع السابق , ص 216
2-زردوم صورية , الليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري , ص 204
3-صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , ص 149
4- انظر : صورية زردوم بن عمار , النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري , ص 148
5-زمولي نادية , المرجع السابق , ص 151

يجب على المستأجر أن يدفع مبلغا يقارب قيمة الترميم من أجل إصلاح الملك الوقفي. إلا أن تحديد قيمة هذا الترميم يكون بالوقوف على درجة تخراب الملك الوقفي، وأن هذا التحديد يستوجب-منطقيا-استطلاع رأي المصالح المختصة تقنيا وعلى وجه الخصوص رأي الخبير العقاري، فيحدد هذا الأخير قيمة الأضرار التي مست الملك الوقفي المبني¹

الفرع الثاني: التزام المستأجر بدفع الأجرة

لم يحدد المشرع الجزائري ما إذا كان المستأجر يدفع مبلغ الإيجار سنويا أم شهريا. مع العلم أن قيمة الترميم التي دفعها المستأجر تخصم ك مبلغ إيجار تدرجي باعتباره دينا على الملك الوقفي المبني الذي قام بترميمه وإصلاحه. وفي مقابل هذا يثبت للمستأجر حق استغلال الملك الوقفي الذي رممه، وذلك وفقا لطبيعته ونوعه كالكسكن والتجارة².

المطلب الرابع : انقضاء عقد الترميم

انقضاء العقد يعني انهاء الالتزامات المقررة فيه سواء كلها او بعضها و للحديث عن عقد الترميم وفقا للقواعد العامة التي تنتهي بها العقود كهلاك العين و فسخ العقد و بانتهاء المدة المحددة او تسديد الدين الذي على الوقف من قبل الناظر³

و في الأخير نستنتج ان عقد الترميم يهدف الى تثير العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب و الاندثار و لم يعرف المشرع الجزائري عقد الترميم في قانون الأوقاف غير انه اكتفى فقط بذكر اركانه و يقصد بعقد الترميم قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد ايجار مع شخص طبيعي او معنوي و هو ايجار من نوع خاص

¹-بن مشرنن خير الدين , المرجع السابق , ص 218

²-بن مشرنن خير الدين , المرجع السابق , ص 219

³- رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة , المرجع السابق , ص 13

خلاصة الفصل الثاني :

اخذت الأوقاف المبنية المعرضة للخراب و الاندثار نصيبا من تنظيم
المشعر الجزائري لها مهما كان نوعها كتلك التي معدة للسكن او تلك
التاريخية او التراثية اذ العديد منها صنفت عالميا لذلك فقد فكر المشعر
الجزائري في تكريس عقود لاستثمار هذه الأملاك الوقفية و حمايتها من
الاختفاء و الاندثار و هذه العقود اجملت في عقدي الترميم و التعمير و قد
اعتبر هذين العقدين هما ايجارات من نوع خاص و هذا ما تم تناوله سابقا
بالتفصيل

الختامة :

عرف موضوع الوقف جدالا واسع النطاق شرعيا او قانونيا و قد مر بالعديد من العصور من العالمية في عهد الدولة العثمانية الى انهياره في فترة الاستعمار ثم الى ما اصبح عليه الان و مما راينا في البحث ان المشرع اعترف بتقسيم الواقف نوعين عام و خاص و قد عين لكل نوع منهم حماية قانونية لكنه أولى الاهتمام اكثر بالوقف العام لما له من مساعدات واسعة و تأثير على الاقتصاد و المجتمع لذلك فقد صنف المشرع الجزائري لهذا النوع معدة عقود لاستثمار الأملاك الوقفية بحسب طبيعتها و احتياجاتها و تحقيق للمبدأ الذي وجد من اجله الوقف اخضع المشرع النيات استثمار الأملاك الوقفية لضوابط أهمها احترام إرادة الواقف و مراعاة مقاصد الشريعة الإسلامية و هذا تحقيق لخصوصية هذه الأملاك و من خلال دراستنا توصلنا الى

بعض النتائج و نذكر أهمها :

- _ عقود الاستثمار التي أوردها المشرع في قانون الأوقاف الا بالخصوصية اللازمة للترقية بينهم في مجال الاستثمار في الأوقاف و المجالات الأخرى
- _ الغموض في النصوص التشريعية المتعلقة بعقود الأوقاف و عدم الشرح الكافي لأحكامها
- _ عدم سن المشرع الجزائري لآليات الرقابة على عقود استثمار الأملاك الوقفية الذي يؤدي الى وجود تلاعب بهذه الأملاك
- _ اكتفاء المشرع الجزائري بتعاريف فقط للعقود و لم يوضح اساسيات هذه العقود و لم يعطيها الخصوصية اللازمة
- _ عدم فرض عقوبات خاصة للمساس بالأملاك الوقفية و أحال المشرع هذه الجريمة الى الاحكام العامة في القانون المدني

و في نهاية دراستنا توصلنا الى بعض المقترحات و هي :

__ نشر التوعية بين المجتمعات لضرورة تنوع الأوقاف لسد حاجيات إنسانية و اقتصادية عن طريق الاعلام

__ ضرورة سن المشرع الجزائري لقوانين خاصة بعقود الاستثمار لإعطائها نوع من الخصوصية و شرح لأحكامها

__ ضرورة تفعيل اليات للرقابة على ممارسة هذه العقود لمنع التلاعب بها

__ ضرورة جرد الأملاك الوقفية داخل و خارج الوطن كل سنة

__ تشجيع البحث العلمي في مجال الأوقاف في جميع جوانبه والاهتمام به و تفعيل قوانين رادعة لكل شخص يفكر بالمساس بهذه الأملاك

قائمة المصادر و

المراجع

أولاً: النصوص الرسمية:

- I. القانون 90-25, المؤرخ في 18 نوفمبر 1990, يتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم
- II. القانون رقم 91_10, المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991, المتعلق بقانون الأوقاف المعدل و المتمم
- III. القانون رقم 07_05, المؤرخ في 13 مايو 2007, المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.
- IV. القانون رقم 11-04, المؤرخ في 17 فيفري 2011, الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- V. القانون رقم 90_29, مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411, الموافق ل 1 ديسمبر 1990, يتعلق بالتهيئة و التعمير

ثانياً: المؤلفات

I. الكتب :

- كاسب بن عبد الكريم البدان , عقد الاستصناع او عقد المقاوله , جامعة الملك فيصل, كلية التربية , ط 2 , السعودية , 1984
- عبد الرزاق السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني" العقود الواردة على العمل المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة ", دار النهضة العربية , ج 4 , القاهرة , 1964
- دربال عبد الرزاق ,الوجيز في النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام-, دار العلوم للنشر و التوزيع, الجزائر -عنابة-, 2016
- عبد الرزاق السنهوري ,الوسيط في شرح القانون المدني -مصادر الالتزام-, دار النشر للجامعات المصرية ,القاهرة, 1952

II. المذكرات الجامعية :

- زمولي نادية ,تسيير الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري, أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ,كلية الحقوق و العلوم السياسية, تبسة,2018_2019
- زردوم صورية ,الاليات القانونية للإدارة الوقف في التشريع الجزائري ,أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق, جامعة باتنة 1 الحاج لخضر , كلية الحقوق و العلوم السياسية ,2017/2018
- فارس مسدور , تمويل و استثمار الأوقاف بين النظرية و التطبيق , رسالة دكتوراه منشورة , الأمانة العامة لأوقاف ط 1, دولة الكويت ,2011
- محمد عيسى, فقه استثمار الوقف و تمويله في الإسلام, مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه, جامعة الجزائر, كلية العلوم الإسلامية, الجزائر , 2003\2004
- عبد الرزاق بوضياف, إدارة أموال الوقف و سبل استثماره في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص شريعة و قانون ,جامعة الحاج لخضر , كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية , باتنة , 2005/2006
- قنفوذ رمضان , نظام الوقف في الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي ,جامعة سعد دحلب ,كلية الحقوق ,البلدية, 2000\2001
- بن مشرني خير الدين , إدارة الوقف في القانون الجزائري ,مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ,جامعة ابي بكر بلقايد ,كلية الحقوق و العلوم السياسية ,تلمسان , 2011\2012

- صورة زردوم بن عمار , النظام القانوني لأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ,
مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري , جامعة الحاج لخضر,
كلية الحقوق و العلوم السياسية , باتنة, 2009 / 2010
- فنتازي خير الدين , نظام الوقف في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل شهادة
الماجستير في القانون العقاري , جامعة منتوري , كلية الحقوق و العلوم السياسية,
قسنطينة , 2006/2007
- بوسعيد عبد الرحمان , الأوقاف و التنمية الاجتماعية و الاقتصادية بالجزائر
مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في اطار المدرسة الدكتورالية _ الدين و
المجتمع _ , جامعة وهران , كلية العلوم الاجتماعية , 2011/2012

III. المقالات :

- بوهنة كلثوم و اخرون , اليات تسيير و حماية الأملاك الوقفية في الجزائر , مجلة التنمية
و الاقتصاد التطبيقي , العدد 2, 2021
- رزق الله العربي بن مهدي و غزالي نصيرة , استغلال الأملاك الوقفية في التشريع
الجزائري , المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية , العدد الثاني, د ت ن
- بن قوية سامية , النظام القانوني لاستثمار و استغلال و تنمية الأملاك الوقفية , المجلة
الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية , د ع ن , د ت ن
- عبد الكريم تقار , تسيير الأملاك الوقفية في الجزائر و طرق تتميتها , مقال علمي ,
جامعة بومرداس , د س ن
- رفيقة بسكري , تفعيل اليات الاستثمار الوقفي في الجزائر بين النصوص القانونية و
الممارسات الميدانية , مقال علمي منشور , جامعة الحاج لخضر باتنة, كلية الحقوق و
العلوم السياسية, 2019

- نصير بن اكلي , نصير بن اكلي , صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري , مقال علمي منشور , جامعة قاصدي مرباح , كلية الحقوق, د س ن
- نصير بن اكلي , صيغ استثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري ,مقال علمي منشور , جامعة قاصدي مرباح , كلية الحقوق, د س ن
- فائزة بوشناف ,اليات استثمار في الأملاك الوقفية في الجزائر بين المشكلات و الحلول ,مجلة الاقتصاد و القانون , ع 6 , الجزائر , جوان 2020, د ب ن
- بديار ماهر, استغلال و تنمية الأملاك الوقفية في القانون الجزائري (عقد المقايضة نموذجاً), مجلة صوت القانون, م 7, ع 1, 2020
- عماد اشوي , طرق الاستثمار الوقفي في التشريع الجزائري , مجلة الاقتصاد و القانون , ع 1, 2020
- فارس مسدور , الأوقاف الجزائرية بين الاندثار و الاستثمار , مجلة علوم الاقتصاد و التسيير و التجارة , د ع ن , د س ن
- احمد ميلي سمية , صيغ و ضوابط استثمار أموال الوقف الحديثة (دراسة حالة الجزائر) , مجلة بحوث الاقتصاد و المناجمنت , م 1, ع 1, 2020
- بوهنة كلثوم و اخرون , اليات تسيير و حماية الأملاك الوقفية في الجزائر دراسة حالة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية تلمسان - , مجلة التنمية و الاقتصاد التطبيقي , م 5, ع 2, 2021

IV. المداخلات :

- فتيحة قشرو و عبد القادر سوفي , دور الوقف في التنمية المستدامة (حالة الجزائر) , المؤتمر العالمي الدولي الثاني حول دور التمويل الإسلامي غير الربحي (الزكاة و الوقف) في تحقيق التنمية المستدامة , يوم 20-21 ماي 2013, الجزائر, 2013
- حميد قرومي, استثمار أموال الوقف في الجزائر, المؤتمر العالمي السادس للتسويق الإسلامي , د س ن
- سكيمة محمد الحسن , الصيغ التمويلية المستحدثة و تطوير الوقف , قاعة المؤتمرات بوزارة التعليم العالي , الثلاثاء و الأربعاء 17/18 شوال 1438, السودان الخرطوم

فهرس المحتويات :

..... الشكر و التقدير :

..... اهداء :

..... قائمة المختصرات :

..... مقدمة :

..... الفصل الأول: اليات استثمار الأملاك الوقفية المبنية و القابلة للبناء

1..... المبحث الأول: عقد المرصد

1..... المطلب الأول :مفهوم عقد المرصد

1..... الفرع الأول :تعريف عقد المرصد

2..... أولاً: التعريف اللغوي:

2..... ثانيا: التعريف الفقهي

3..... ثالثا: التعريف التشريعي

3..... الفرع الثاني: خصائص عقد المرصد

3..... المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعقد المرصد

4..... الفرع الأول :اركان عقد المرصد

4..... أولاً :اطراف عقد المرصد

4..... ثانيا :محل عقد المرصد

4..... ثالثا: السبب في عقد المرصد

4..... الفرع الثاني: احكام عقد المرصد

5	الفرع الثالث : شروط عقد المرصد.....
6	المطلب الثالث : اثار عقد المرصد
6	الفرع الاول:التزامات المستأجر.....
7	ثانيا: التزام المستأجر بدفع الأجر
7	الفرع الثاني :حقوق المستأجر:.....
8	أولا :حق مستأجر الأرض بالبناء باستغلال إيرادات البناء
8	ثانيا :حق صاحب المرصد في التنازل عن حقه في استغلال إيرادات البناء
8	المطلب الرابع :انقضاء عقد المرصد.....
9	المبحث الثاني : عقد المقاولة (الاستصناع)
9	المطلب الاول: مفهوم عقد المقاولة.....
9	الفرع الأول : تعريف عقد المقاولة.....
9	أولا: التعريف اللغوي.....
9	ثانيا :التعريف الفقهي
10	ثالثا: التعريف التشريعي.....
10	الفرع الثاني : خصائص عقد المقاولة.....
11	المطلب الأول : الإجراءات القانونية لعقد المقاولة
11	الفرع الاول: اركان عقد المقاولة.....
11	أولا :طرفا عقد المقاولة.....

12	.....	ثانيا: محل عقد المقاولة
12	.....	ثالثا :السبب في عقد المقاولة
12	.....	الفرع الثاني :احكام عقد المقاولة
13	.....	المطلب الثالث: اثار عقد المقاولة
13	.....	الفرع الأول : التزامات رب العمل
13	.....	أولا :تمكين المقاول من انجاز العمل
14	.....	ثانيا: التزام بتسديد اجر المقاول
14	.....	ثالثا: الالتزام بتسلم العمل
14	.....	الفرع الثاني : التزامات المقاول
14	.....	أولا :انجاز العمل المتفق عليه :
14	.....	ثانيا: الالتزام بتسليم العمل بعد إنجازه و ضمانه
14	.....	المطلب الرابع: انقضاء عقد المقاولة
16	.....	المبحث الثالث: عقد المقايضة
16	.....	المطلب الأول: مفهوم المقايضة
16	.....	الفرع الاول: تعريف عقد المقايضة
16	.....	أولا: التعريف اللغوي
16	.....	ثانيا: التعريف الفقهي
16	.....	ثالثا :التعريف التشريعي

17	الفرع الثاني : خصائص عقد المقايضة.....
17	المطلب الثاني : الإجراءات القانونية عقد المقايضة.....
17	الفرع الاول: اركان عقد المقايضة.....
17	أولاً: اطراف عقد المقايضة.....
18	ثانياً :المحل.....
18	ثالثاً :السبب.....
18	الفرع الثاني :شروط عقد المقايضة.....
19	الفرع الثالث: احكام عقد المقايضة.....
19	المطلب الثالث: اثار عقد المقايضة.....
21	خلاصة الفصل الأول :
22	الفصل الثاني :اليات استثمار الأملاك الوقفية المعرضة للخراب و الاندثار.....
23	المبحث الأول : عقد التعمير
23	المطلب الاول: مفهوم عقد التعمير.....
23	الفرع الاول: تعريف عقد التعمير.....
23	أولاً :التعريف الفقهي.....
24	ثانياً: التعريف التشريعي.....
24	الفرع الثاني : خصائص عقد التعمير.....
25	المطلب الثاني : الإجراءات القانونية لعقد التعمير.....

25	الفرع الأول : اركان عقد التعمير
25	أولا :اطراف عقد التعمير
25	ثانيا :المحل
26	ثالثا :السبب
26	الفرع الثاني : احكام عقد التعمير
27	المطلب الثالث : اثار عقد التعمير
27	الفرع الأول :الالتزام بدفع قيمة التعمير:
27	الفرع الثاني :التزام المستأجر بدفع الأجرة :
27	المطلب الرابع: انقضاء عقد التعمير
28	المبحث الثاني : عقد الترميم
28	المطلب الأول : مفهوم عقد الترميم
28	الفرع الأول : تعريف عقد الترميم
28	أولا :التعريف الفقهي
29	ثانيا :التعريف التشريعي
29	الفرع الثاني :خصائص عقد الترميم
30	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعقد الترميم
30	الفرع الأول :اركان عقد الترميم
30	أولا :اطراف عقد الترميم

30	ثانيا :المحل
30	ثالثا :السبب
31	الفرع الثاني : شروط عقد الترميم
31	المطلب الثالث : اثار عقد الترميم
31	الفرع الأول : التزام المستأجر بدفع قيمة الترميم والتعمير
32	الفرع الثاني :التزام المستأجر بدفع الأجرة
32	المطلب الرابع : انقضاء عقد الترميم
33	خلاصة الفصل الثاني :
34	الخاتمة :
37	قائمة المصادر والمراجع
42	فهرس المحتويات :

ملخص المذكرة:

تضمن البحث موضوع مهم هو استثمار الأملاك الوقفية و التي لم تغفل عنها اغلب التشريعات و من بينهم المشرع الجزائري فقد تضمن البحث اهم الاليات التي كرسها المشرع الجزائري لسهولة الاتفاق على طرق الاستثمار بين الطرفين و تم الكشف عن خصوصية هذه الأملاك الوقفية و مكانتها الحساسة في المجتمع و تضمن البحث في اخره أيضا على مجموع من المقترحات لإعطاء صورة مستقبلية على تحسين و تطوير سبل الاستثمار بما يتماشى مع العصر الحالي

الكلمات المفتاحية :

الأملاك الوقفية, عقد المرصد, عقد المقاوله, عقد المقايضة, عقد التعمير, عقد الترميم

Abstract:

The research included an important topic in the investment of endowment properties. The research included the most important mechanisms enshrined by the Algerian legislator, the agreement on investment methods between the two parties, and the privacy of these endowment properties and their sensitive position in society was revealed, and it guarantees you to show what you can in investing in line with the current era. .

key words :

Endowment properties, observatory contract, contracting contract, barter contract, construction contract, restoration contract

