



الدكتور بوشنافة جمال
أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحي فارس المدينة

الدكتور لعميري ياسين
أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة آكلي محند أولحاج البويرة

استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري

دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية



دار الحنابلة
المدنية

الطبعة
1440 هـ - 2019 م

حقوق الطبع محفوظة

يُمنع طبع هذا الكتاب أو جزء منه بكل طرق الطبع والنقل والتصوير والترجمة والتصوير
المرئي والمسموع والحاسوبي..
وغيرها من الحقوق إلا بإذن خطي من المؤلف ومن:



دار الخلدونية

5، شارع محمد مسعودي - القبة القديمة - الجزائر.
هـ: 021.68.86.49 النقال : 05.42.72.40.22 هـ/فا : 021.68.86.48
البريد الإلكتروني: khaldou99_ed@yahoo.fr

منشورات دار الخلدونية، 2019.
ردمك: 9-908-52-9961-978
الإيداع القانوني: مارس 2019.

الفهرس

مقدمة	3
الباب الأول: نظام استغلال العقارات الوقفية الفلاحية	11
الفصل الأول: عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها	15
المبحث الأول: مقومات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها	16
المطلب الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها وأطرافه ومحله	16
الفرع الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها وأطرافه	17
أولا- مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها: 17.	
ثانيا- أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها: 21	
الفرع الثاني: محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها	29
أولا- العين المؤجرة:	29
ثانيا- الأجرة والمدة:	34
المطلب الثاني: صيغ إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها	37
الفرع الأول: صيغة المزاد العلني	37
أولا- الإجراءات التمهيدية للمزاد العلني:	38

- 40..... ثانيا-الإجراءات النهائية للمزاد العلني:
- 43 الفرع الثاني: صيغة التراضي
- 43..... أولا-حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني:
- 46..... ثانيا-حالة تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة:
- المبحث الثاني: توابع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم
51 حصرها
- 51 المطلب الأول: حقوق والتزامات المستأجر
- 51 الفرع الأول: حقوق المستأجر
- 52..... أولا- حق المستأجر في البناء على أرض الوقف الفلاحية:
- 57..... ثانيا- حق المستأجر في فسخ العقد أو تجديده:
- 61 الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر
- 61..... أولا- الإلتزامات الجوهرية للمستأجر:
- 66..... ثانيا- الإلتزامات الأخرى المتلاحقة لمستأجر أرض الوقف الفلاحية:
- 72 المطلب الثاني: حقوق والتزامات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف.....
- 73 الفرع الأول:حقوق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف.....
- أولا- حق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف في ممارسة صلاحيات الضبط:
- 73.....
- 76..... ثانيا- حق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف في توقيع الجزاءات القانونية:
- 80 الفرع الثاني:التزامات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف.....
- 80..... أولا-الإلتزامات العامة للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف:

ثانيا- التزامات خاصة للسلطة المؤجرة بين الاستتاج الضمني وضرورة النص الصريح مصلحة للوقف: 84.....	84
خلاصة الفصل: 90	90
الفصل الثاني: عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة 93	93
المبحث الأول: مقومات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة 94	94
المطلب الأول: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة 94	94
الفرع الأول: الطرف المؤجر ممثل بالسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية 95	95
أولا- التنظيم القانوني للديوان الوطني للأراضي الفلاحية: 95.....	95
ثانيا- مهام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: 100	100
الفرع الثاني: الطرف المستأجر 106	106
أولا- المستأجر الحائز لحق الانتفاع الدائم سابقا: 106	106
ثانيا- المستأجر الحائز لحق الامتياز سابقا: 111	111
المطلب الثاني: محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة 120	120
الفرع الأول: العين المؤجرة 120	120
أولا- التفاصيل القانوني للأراضي الوقفية محل عقد الإيجار: 121	121
ثانيا- إجراءات استرجاع وتسوية وضعية الأراضي الوقفية محل عقد الإيجار: 129	129
الفرع الثاني: الأجرة والمدة محل للعقد 140	140

140	أولا- الأجرة محل للعقد:
148	ثانيا- المدة محل للعقد:
153	المبحث الثاني: توابع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة
154	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستأجر
154	الفرع الأول: حقوق المستأجر
154	أولا- الحقوق العامة للمستأجر:
156	ثانيا- الحقوق الخاصة للمستأجر:
160	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
161	أولا- الالتزامات العامة للمستأجر:
168	ثانيا- الالتزامات الخاصة للمستأجر:
170	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الطرف المؤجر
171	الفرع الأول: حقوق الطرف المؤجر
171	أولا- حق سلطة الوقف في الترخيص وتلقي التصريح المسبق:
173	ثانيا- حق الديوان في ممارسة الرقابة اشتراكا مع سلطة الوقف:
175	الفرع الثاني: التزامات الطرف المؤجر
176	أولا- التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:
177	ثانيا- التزامات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية:
180	خلاصة الفصل:
182	خلاصة الباب الأول:

الباب الثاني: نظام استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار	187
الفصل الأول: مقومات عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار	187
المبحث الأول: أركان عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار	187
المطلب الأول: أطراف عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار	187
الفرع الأول: السلطة المكلفة بالأوقاف	187
أولا- تدخل الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف:	188
ثانيا- تدخل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف:	189
الفرع الثاني: المستثمر	191
أولا- المستثمر الشخص الطبيعي:	192
ثانيا- المستثمر الشخص المعنوي:	195
المطلب الثاني: محل عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار	198
الفرع الأول: العين الوقفية المستغلة	198
أولا- أحكام العين الوقفية المستغلة:	198
ثانيا- العين الوقفية المستغلة بين المفارقة والمقاربة القانونية:	205
الفرع الثاني: مدة العقد	212
أولا- طبيعة المدة:	212
ثانيا- أحكام المدة:	219
المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار	224
المطلب الأول: اعتماد صيغة تقديم العروض في إبرام العقد كقاعدة عامة	224

- 225 الفرع الأول: مباشرة صيغة تقديم العروض
- 225 أولا-الإحلال القانوني لصيغة تقديم العروض:
- 228 ثانيا-مراحل مباشرة صيغة تقديم العروض:
- 231 الفرع الثاني: فتح وتقييم العروض واستكمال شكليات العقد:
- 232 أولا- لجنة فتح وتقييم العروض:
- 235 ثانيا- انتقاء أحسن عرض واستكمال شكليات العقد:
- 240 المطلب الثاني: اعتماد صيغة التراضي في إبرام العقد كاستثناء
- 241 الفرع الأول: صيغة التراضي بمفهوم الصفقة العمومية والإيجار الوقفي ...
- 241 أولا-صيغة التراضي بمفهوم الصفقة العمومية:
- 244 ثانيا-صيغة التراضي بمفهوم الإيجار الوقفي:
- الفرع الثاني: صيغة التراضي بمفهوم عقد استغلال العقارات الوقفية
- 245 الموجهة للاستثمار
- أولا-حالة عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم العروض:
- 246
- ثانيا- حالة المشاريع الاستثمارية ذات القيمة الكبرى المتنوعة وتلك
- 247 الموجهة للشباب:
- 252 خلاصة الفصل
- 255 الفصل الثاني: توابع عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار
- 255 المبحث الأول: حقوق والتزامات المستثمر
- 256 المطلب الأول: حقوق المستثمر
- 257 الفرع الأول: حق الانتفاع

أولا- طبيعة حق الانتفاع خلال مرحلة الإنجاز:	257
ثانيا- طبيعة حق الانتفاع خلال مرحلة الاستغلال:	260
الفرع الثاني: حق التجديد	264
أولا- طبيعة حق التجديد:.....	264
ثانيا - تمييز حق التجديد عما يشبهه:	268
المطلب الثاني: التزامات المستثمر	270
الفرع الأول: طبيعة التزامات المستثمر	270
أولا-الالتزامات المالية للمستثمر:	271
ثانيا-الالتزامات الأخرى للمستثمر:.....	277
الفرع الثاني: جزاء إخلال المستثمر بالتزاماته.....	285
أولا-حالات الفسخ:.....	285
ثانيا-إجراءات الفسخ:	287
المبحث الثاني: حقوق والتزامات السلطة المكلفة بالأوقاف	290
المطلب الأول:حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف.....	290
الفرع الأول: حق الرقابة.....	291
أولا-طبيعة الرقابة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به: .	291
ثانيا-طبيعة حق الرقابة المخول لسلطة الوقف:	296
الفرع الثاني: حق مواجهة ورثة المستثمر	297
أولا- خيار مواصلة الورثة العقد:	297
ثانيا- خيار الورثة فسخ العقد:	298

300	المطلب الثاني: التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف
301	الفرع الأول: التزام السلطة بالتسليم
301	أولا-مدلول التزام السلطة بالتسليم:
303	ثانيا-كيفية وفاء السلطة بالتزامها بالتسليم:
304	الفرع الثاني: التزام السلطة بالمرافقة الإدارية للمستثمر
304	أولا- مضمون التزام السلطة بالمرافقة الادارية للمستثمر:
306	ثانيا- رخصة البناء نموذج للمرافقة الادارية للمستثمر:
316	خلاصة الفصل
319	خلاصة الباب الثاني:
321	خاتمة
341	المراجع
369	الفهرس