

الآليات القانونية المعتمدة

في عمليتي الإنماء والمحافظة على الأوقاف

العامة العقارية في الجزائر والمغرب

(الإيجار - الاستبدال - البناء)

دراسة مقارنة

خير الدين بن مشرن



دار المحاماة الوطنية

	مقدمة.....
	الفصل الأول: الهيكل الإداري للأمولاك الوقفية العامة العقارية ودور عقد الإيجار في إنمائها في الجزائر والمغرب.
	المبحث الأول: تنظيم الهيكل الإداري المنوط به إدارة الأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب.....
	المطلب الأول: الأجهزة المركزية لإدارة الأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب بين التعدد والاختلاف في المهام.....
	الفرع الأول: أجهزة التسيير المركزي للأمولاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب.....
	الفرع الثاني: توزيع مهام إدارة الأملاك الوقفية العامة العقارية والمحافظة عليها بين مختلف الأجهزة المركزية في كل من الجزائر والمغرب.....
	أولا: اختصاصات الأجهزة المركزية المعنية بإدارة الأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر.....
	1/ - المفتشية العامة والأبعاد الرقابية.....
	2/ - مديرية الأوقاف والزكاة والحج والعمرة بين تعدد المهام وضرورة الاستقلالية الهيكلية.....
	أ/ - صلاحيات المديرية الفرعية لحصر الأملاك الوقفية وتسجيلها.....
	ب/ - صلاحيات المديرية الفرعية لاستثمار الأملاك الوقفية....
	3/ - مهام لجنة الأوقاف ومركزية اتخاذ القرار.....

	ثانيا: اختصاصات الأجهزة المركزية المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية العامة العقارية في المغرب.....
1/ -	المفتشية العامة في المغرب والعناية الخاصة بالرقابة المالية.....
2/ -	اختصاصات مديرية الأوقاف بين الأبعاد الاستراتيجية المرجوة من الإصلاحات الهيكلية المتضمنة في الظهير الشريف لسنة 2016 والتأخر في تفعيل أحكامه القانونية.....
3/ -	اختصاصات مديرية المساجد ودورها في تثبيت أسس بناء المساجد المغربية وعمارتها.....
	المطلب الثاني: أجهزة التسيير المحلي للأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب.....
	الفرع الأول: المصالح الخارجية المكلفة بالتسيير المحلي للأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب....
	الفرع الثاني: ناظر الملك الوقفي المسير المحلي المباشر للأملاك الوقفية العامة العقارية.....
	المبحث الثاني: إنماء الأملاك الوقفية العامة العقارية بالإيجار وخصوصياته في الجزائر والمغرب.....
	المطلب الأول: الأساليب الاستثنائية المتبعة في إبرام عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري ومدته.....
	الفرع الأول: الأساليب الاستثنائية المتبعة في إبرام عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري في الجزائر والمغرب...
	الفرع الثاني: مدة سريان عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري في المغرب والجزائر.....

	المطلب الثاني: التزامات طرفي عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري وحالات انقضاء العلاقة الإيجارية فيه.....
	الفرع الأول: التزامات طرفي عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري في المغرب والجزائر.....
	أولا: التزامات مستأجر الملك الوقفي العام العقاري.....
	1/ - إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار (ثمن الإيجار)
	2/ - الإلتزام باستعمال الملك الوقفي العام العقاري وفق ما أعد له وباتخاذ كل التدابير اللازمة للمحافظة عليه.....
	3/ - التزام المستأجر بعدم التنازل عن حقه في الإيجار وعدم إيجار الملك الوقفي العام العقاري من الباطن.....
	4/ - التزام المستأجر بتسديد الأعباء المالية الواردة على العقار الوقفي العام المؤجر.....
	ثانيا: التزامات مؤجر الملك الوقفي العام العقاري.....
	1/ - الإلتزام بتسليم الملك الوقفي العام العقاري المؤجر.....
	2/ - الإلتزام بتنفيذ الترميمات الأساسية والضرورية لدوام الانتفاع بالملك الوقفي العام العقاري المؤجّر.....
	3/ - التزام المؤجر بعدم حصول أي تعرض قانوني يحول دون انتفاع المستأجر بالملك الوقفي العام العقاري المؤجر.....
	الفرع الثاني: أسباب انتهاء عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري في المغرب والجزائر.....
	أولا: انطباق الأسباب العامة المؤدية لانتهاء عقد الإيجار العادي على عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري.....

	ثانيا: الأسباب الخاصة المفضية إلى انتهاء عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري والمؤدية لتفضيل مصلحة إدارة الأوقاف العامة على مصلحة المستأجر.....
	1/ - حالة توقف المستأجر عن أداء قيمة الإيجار (الوجيبة الكرائية) الثابتة في عقد إيجار الملك الوقفي العام العقاري في المغرب.....
	2/ - حالي إنهاء عقد الإيجار الوقفي غير الفلاحي من أجل تحقيق احتياجات إدارة الأوقاف العامة أو بغرض إعادة بناء العين المؤجرة أو إدخال تغييرات على أصلها في المغرب.....
	3/ - حالة وفاة المستأجر وانتقال الإيجار إلى ورثته في المدة المتبقية من العقد الأولي في الجزائر.....
	الفصل الثاني: الوسائل القانونية المعتمدة في المحافظة على الأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب
	المبحث الأول: دور الاستبدال في المحافظة على الأملاك الوقفية العامة العقارية في المغرب والجزائر.....
	المطلب الأول: استبدال الملك الوقفي العام العقاري لتحقيق لمصلحته وضمان لديمومة الانتفاع به
	الفرع الأول: قاعدة ضرورة احترام شرط الواقف المنظم لعملية الاستبدال.....
	الفرع الثاني: قاعدة التحقق من تعطل العين الموقوفة كلية أو عجزها عن إعطاء المنفعة الكافية التي وقفت من أجلها.
	المطلب الثاني: عملية الاستبدال والإجراءات القانونية المؤطرة لها في

	المغرب والجزائر.....
	الفرع الأول: تعدد صيغ عملية الاستبدال في المغرب.....
	الفرع الثاني: عملية الاستبدال في الجزائر وضرورة تحديد جزئيات تنفيذها.....
	المبحث الثاني: رخصة البناء الوسيلة القانونية والتقنية لتفعيل عملية المحافظة على الأملاك الوقفية العامة العقارية في الجزائر والمغرب.....
	المطلب الأول: التعريف برخصة البناء كوسيلة قانونية وتقنية غايتها حفظ الملك الوقفي العام العقاري في الجزائر والمغرب.....
	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأساس العلاقة القانونية بينها وبين عملية المحافظة على الملك الوقفي العام العقاري.....
	الفرع الثاني: مميزات رخصة البناء وأبعاد اشتراطها عند مباشرة عملية البناء.....
	أولاً: رخصة البناء قرار إداري استباقي عملي.....
	ثانياً: رخصة البناء آلية قانونية تقنية وفنية تسمح بالضبط والمراقبة في مجال التعمير.....
	ثالثاً: ارتباط الحق في البناء بحق الملكية العقارية بالدرجة الأولى.....
	المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء وعملية المحافظة على الأملاك الوقفية العامة العقارية في المغرب والجزائر.....
	الفرع الأول: الأسس العامة لاستصدار رخصة البناء وتكييف

	الوضعية القانونية المؤهلة لاستصدار رخصة بناء الملك الوقفي العام العقاري عموما والمسجد على وجه التحديد في المغرب والجزائر....
	أولا: الأساس الأول: تحديد الأشغال المعنية برخصة البناء.....
	ثانيا: الأساس الثاني: تحديد الصفة القانونية المؤهلة لاستصدار رخصة البناء.....
	الفرع الثاني: إجراءات استصدار رخصة بناء الملك الوقفي العام العقاري عموما والمسجد على وجه التحديد في المغرب والجزائر....
	أولا: تقديم طلب رخصة البناء والملف المرفق به...
	ثانيا: عملية دراسة ملف طلب رخصة البناء والسلطة المختصة بتسليم القرار المتعلق بها.....
	1/ - عملية دراسة ملف طلب رخصة البناء...
	2/ - السلطة المختصة بتسليم القرار المتعلق برخصة البناء....
	الفرع الثالث: علاقة رخصة بناء الملك الوقفي العام العقاري بشهادة المطابقة في القانونين المغربي والجزائري.....
	خاتمة.....
	الملاحق.....
	قائمة المصادر والمراجع.....
	الفهرس.....

المؤلف في سطور



- ❖ الأستاذ خير الدين بن مشرنن، من مواليد عام 1971 ببن سكران بولاية تلمسان، حاصل على عديد من المؤهلات العلمية والشهادات في مجالات مختلفة، منها:
 - شهادة الماجستير، تخصص قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان.
 - شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان.
 - التحضير لشهادة الماجستير في قانون التوثيق بجامعة بوردو بفرنسا: (Maitrise droit notarial-bordeaux4)، 2004/2003.
 - شهادة الدراسات التطبيقية الجامعية (DEUA) في القانون العقاري دفعة 2000.
 - شهادة الكفاءة لمهنة المحاماة، سنة 2007.
- ❖ كما شارك في فعاليات ملتقيات وطنية ودولية منها:
 - الملتقى الوطني الثاني حول "دور المؤسسات العمومية والخواص وهيئات المجتمع المدني في دعم العمل الخيري" بالمركز الجامعي تمنراست، أفريل 2012.
 - الملتقى الدولي حول "الاستثمار في الأوقاف" بالجزائر العاصمة، سبتمبر 2012.
 - الملتقى الوطني حول "أثر السياسة التشريعية العقارية على التنمية الاقتصادية" بجامعة ابن خلدون- تيارت، أفريل 2014.
 - الملتقى الوطني حول "دور الوقف والزكاة في تنمية المجتمع المدني" بالمركز الجامعي لتمنراست، ماي 2014.
- ❖ اشتغل في السلك الإداري في منصب متصرف إداري بدائرة بن سكران ولاية تلمسان سنة 2008، ويعمل أستاذا للقانون العام بجامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان منذ سنة 2010.
- ❖ ومن مؤلفاته المنشورة:
 - كتاب بعنوان "رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام"، الطبعة الأولى سنة 2014، الطبعة الثانية سنة 2017، نشر دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع.
 - كتاب بعنوان "الإدارة المركزية للأوقاف العامة في الجزائر- من التأصيل الفقهي إلى الإعتبارات القانونية"، نشر دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2015.

ISBN : 978-9961-52-876-1



دار الخلدونية

05 شارع مسعودي محمد - القبة القديمة - الجزائر

email : khaldou99_ed@yahoo.fr هـ : 021.68.86.49

هـ/ف : 021.68.86.48