



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الموضوع

إثبات الملكية العقارية الوقفية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص البيئـة و العمران

إشراف الأستاذة :

حاجي كريمة

إعداد الطالبة :

مسيخ حيزية

لجنة المناقشة :

الأستاذ : كيفاجي الضيف رئيسا .

الأستاذة : حاجي كريمة مشرفا و مقررا.

الأستاذة : بشينة سميحة مناقشا .

دورة جوان 2017

الحمد لله الذي أنار درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب ووقفنا إلى انجاز
هذا العمل .

إهداء

إلى الغاليين أمي و أبي اللذان تعجز الكلمات عن وصف حبي و تقديري لهما أشكركما على
مساندتي و سهركم لتعليمي و دعائكم لي الذي كان سر نجاحي و تفوقي في دراستي .

إلى الغالي " سفيان " أشكرك على كل ما قدمته لي من دعم .

إلى كل عائلتي كل بإسمه أشكركم على دعمكم لي و وقوفكم إلى جانبي و جزاكم الله خيرا .

شكر و تقدير

كما أتقدم بالشكر و العرفان إلى الأستاذة المشرفة " حاجي كريمة " التي كان لها الفضل من خلال توجيهاتها و نصائحها القيمة لإتمام هذا العمل المتواضع

كما أتقدم بالشكر إلى موظفي مديرية الشؤون الدينية لولاية سكيكدة و على رأسهم وكيل الأوقاف و مدير مكتب الشعائر الدينية " بوقرعة سمير " الذي لم يبخل عني بمعلوماته القيمة أو وقته من أجل إعداد هذا البحث .

مقدمة:

تحتل الملكية العقارية التي محلها العقار أهمية بالغة في حياة الأفراد نظرا لما تؤديه من دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني وما يعود على الدولة من فوائد والتي عملت جاهدة على تنظيمها وإرساء قواعد خاصة بها على اعتبارها قاعدة إستراتيجية للاستثمار تركز عليها معظم دول العالم استنادا إلى فكرة أن العقار ثروة لا تقنى.

وقد ظهر اهتمام المشرع الجزائري بشكل كبير بالملكية العقارية وخصها بالعديد من القوانين التي تحكمها وتضبط عملية تسييرها ف جاء القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي يعتبر الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر وجاء في المادة 23 منه توضيح الأصناف القانونية للأموال العقارية وقسمها إلى ثلاثة أصناف وهي الأملاك الوطنية أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.

ويحظى هذا الصنف الأخير من الأملاك باهتمام خاص ومحكم نظرا لما تحمله هذه الأملاك من قيمة دينية لا يمكن الاستهانة بها و كذا مختلف الجوانب المرتبطة بالملكية العقارية الوقفية بإعتبارها مجالا مشتركا بين الدولة والأفراد من أجل التنمية و الاستثمار، وقد ورد النص على الوقف لأول مرة في القانون رقم 11/84 الصادر في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل و المتمم .

وأشار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 32 منه على أنه يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص.

وبالفعل أصدر المشرع القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 متعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وعرف الوقف بشكل دقيق و واضح.

علما أن الوقف يستمد مشروعيته من الكتاب والسنة وقد جاء في سورة البقرة الآية 266 قوله تعالى: «يا أيها الذين آمنوا أنفقوا من طيبات ما كسبتم ومما أخرجنا لكم من الأرض...».

كما ورد عن رسول الله صلى الله عليه وسلم قوله: [إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث، صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له] رواه الترمذي.



ومن الواضح أن الملكية العقارية الوقفية تشكل ثروة هائلة لا تزول وتعتبر مورد أساسي يعمل على تمويل العديد من المشاريع في مختلف القطاعات كالصحة والتعليم خدمة للصالح العام، علاوة على أن الوقف قربة لله تعالى قبل أن يكون عملا من أعمال التبرع وفعل الخير.

ومن الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع للدراسة والبحث مسألة الجدل التي تثيره عملية إثبات الملكية العقارية الوقفية أمام القضاء إضافة إلى اختلاف وسائل وسندات إثبات هذا النوع من الأملاك في كل من المناطق الممسوحة والمناطق الغير ممسوحة وكذلك سعينا إلى إعطاء أهمية أكبر للموضوع من خلال تحسين القارئ بمدى أهمية هذا النوع من الأملاك.

كما نسعى من خلال هذه الدراسة إلى هدفين أساسيين الأول: هو محاولة الوقوف على أهم السندات والوسائل القانونية المقررة من قبل المشرع الجزائري من أجل إثبات الملكية العقارية الوقفية أمام القضاء والهدف الثاني المساهمة في إثراء المكتبة القانونية.

ومن أجل دراسة هذا الموضوع اقترحنا طرح الإشكالية التالية:

ما هي السندات المقررة قانونا لإثبات الملكية العقارية الوقفية في التشريع الجزائري؟

-على ضوء هذه الإشكالية يمكننا طرح بعض التساؤلات الفرعية وتشمل:

1- ما هو مفهوم الملكية العقارية الوقفية؟

2- ما هي خصائصها؟ ما هو وجه الاختلاف بينها وبين باقي الملكيات؟

3- هل للشهادة الرسمية لإثبات الملك الوقفي نفس القيمة القانونية للعقود الرسمية في مسألة إثبات الملكية العقارية الوقفية؟

ولدراسة هذا الموضوع ومحاولة الإجابة على التساؤلات المطروحة اتبعنا المنهج الوصفي الذي يساعدنا على تحديد الملكية العقارية الوقفية بطريقة وصفية دقيقة خاصة مفهومها خصائصها، مميزاتها وكذا المنهج التحليلي المناسب لشرح وتحليل النصوص القانونية.

وبالرغم من أهمية هذا الموضوع إلا أنه لم يلقى الإهتمام من قبل الباحثين مما واجهتنا بعض الصعوبات في إعداد كصعوبة الاتصال بالإدارات للحصول على الوثائق المثبتة للملكية



العقارية الوقفية وقلة المراجع المتخصصة التي تخدم مثل هذه المواضيع، وهذا ما جعلنا نلجأ إلى بعض الدراسات السابقة نذكر منها:

مذكرة ماجستير من إعداد الطالبة زردوم بن عمار صورية بعنوان النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري جامعة باتنة.
وعمدنا إلى تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين.

الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الوقفية ، وسنتطرق فيه إلى مبحثين المبحث الأول مفهوم الملكية العقارية الوقفية أما المبحث الثاني نتطرق فيه إلى خصائص الملكية العقارية الوقفية و تميزها عن غيرها من الملكيات.

أما الفصل الثاني نتناول في السندات القانونية المثبتة للملكية العقارية الوقفية و سنتطرق في المبحث الأول إلى سندات الإثبات في المناطق الممسوحة أما المبحث الثاني نتناول فيه سندات الإثبات في المناطق الغير ممسوحة .



الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الوقفية:

تعتبر الملكية العقارية الوقفية من أهم الأصناف العقارية نظرا للدور الحيوي الذي تلعبه في حياة الأفراد حيث تعتبر مصدر أساسي في الاستثمار لذا تعمل الدولة على تنظيم هذا النوع من الأملاك و من هنا سنقف على مفهوم الملكية العقارية الوقفية من خلال مبحثين: المبحث الأول نتطرق فيه لمفهوم الملكية العقارية الوقفية أما المبحث الثاني نخصه لخصائص الملكية العقارية الوقفية وتميزها عن غيرها من الملكيات

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية الوقفية:

لوقوف على مفهوم الملكية العقارية الوقفية تقتضي بنا ضرورة التطرق إلى مفهوم كل من المصطلحات التالية :
الملكية، العقار، الوقف.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الوقفية:

الفرع الأول: التعريف الغوي:

أولاً: تعريف الملكية لغة: الملكية في المعنى اللغوي من الملك والمليك والمالك ذو الملك ، وجمع المالك ملك أو ملاك. (1)
وعليه فإن الملكية لغة تعني تملك الشيء .

ثانياً: تعريف العقار لغة: العقار بالفتح الصيغة والنخلة والأرض ونحو ذلك والمعقر الرجل كثير العقار ، قال ابن الأثير : هو اسم مصغر مشتق من عقر الدار ، وعقار البيت متاعه ونضده الذي لا يتبدل. (2)

وعليه فالعقار لغة مفاده كل ملك ثابت له أصل ومثاله الأرض والمنزل وجمعه عقارات.

(1)- ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، دار صادر بيروت، المجلد الثالث عشر، ص 126

(2)- ابن منظور الإفريقي، المرجع نفسه، المجلد التاسع، ص 226.

ثالثاً: تعريف الوقف لغة: الحبس يقال وقفت الدار وقفا ، حبستها في سبيل الله ومنها المنع يقال وقفت الرجل عن الشيء وقفا منعه عنه ومنها السكون يقال وقفت الدابة تقف وقفا، وقوفا: سكنت ويطلق الوقف أيضا على الشيء الموقوف تسمية بالمصدر وجمعه أوقاف.(1) وعليه: فالوقف لغة هو حبس العين عن التملك على سبيل الدوام والتأبيد.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للملكية العقارية الوقفية:

لقد نصت المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن "الأملك الوقفية هي أملك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصيين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور".(2)

وعليه فإن الملكية العقارية الوقفية هي تلك الملكية التي تنصب على مجموع أملك عقارية يحبسها المالك بإرادته المنفردة على أن تكون نيته في حبس تلك الملكية العقارية هي جعلها وقفا ينتفع به من قبل جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة من أجل كفالة الفقراء والضعفاء ودور العلم و المؤسسات الصحية ، وغيرها من القطاعات على أن يكون الانتفاع بتلك الملكية العقارية على سبيل الدوام والتأبيد

وبهذا يكون للوقف فضل كبير في إرساء أسس التكافل والتضامن الاجتماعي والتآخي فيما بين أفراد المجتمع الواحد.

(1) - وزارة الأوقاف و الشؤون الدينية، الموسوعة الفقهية ، الكويت ، الجزء الرابع و الأربعون ، ص 108.

(2) - جريدة رسمية، عدد 49، لسنة 1990.

المطلب الثاني: الطبيعة الفقهية و القانونية للملكية العقارية الوقفية:

تختص الملكية العقارية الوقفية بطبيعة فقهية وقانونية متميزة عن باقي الملكيات الأخرى نظرا لما تعكسه هذه الملكية بصورة مباشرة تنمية الاقتصاد وزيادة الادخار مما يجعل هذا النوع من الأملاك محور دراسة للعديد من الفقهاء والقانونيين نظرا لما تشمله هذه الأملاك من أهمية في الشريعة الإسلامية.

الفرع الأول: الطبيعة الفقهية للملكية العقارية الوقفية:

اختلف الفقه في تحديد طبيعة الملكية العقارية الوقفية وكان هذا الاختلاف منصب حول ملكية العين الموقوفة وكانت آرائهم كالتالي:

أولا : الشافعية: يرون بأن ملكية العين الموقوفة تخرج من ملكية الشخص الواقف وتنتقل إلى الله تعالى وينقطع حق الشخص الواقف بالتصرف في الملكية العقارية الوقفية. (1)

ثانيا: الحنابلة: يؤكدون الحنابلة بزوال ملكية الشخص الواقف عن الملكية العقارية الوقفية وانقطاع حق التصرف فيها. (2)

ثالثا: المالكية: يؤكدون أصحاب المذهب المالكي على بقاء ملكية العين الموقوفة للشخص الواقف وهم يتفقون مع مذهب الإمام أبي حنيفة في عدم زوال ملكية الشخص الواقف للملكية العقارية الوقفية. (3)

رابعا: الأحناف: يتفقون أصحاب المذهب الحنفي مع المذهب الشافعي في المشهور عنهم أي انتقال ملكية العقار الموقوف إلى الله تعالى و خروجها من ملكية الشخص الواقف.

(1)- عبد الرزاق بن عمار بوضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى ،عين مليلة الجزائر، ص37.

(2)- المرجع نفسه، ص37.

(3)- المرجع نفسه، ص38.

وعليه فإن الملكية العقارية الوقفية هو تنازل من الشخص الواقف لصالح الوقف فهو إذا تملك لا تخلي عن الملكية لأن التخلي يعني أن الشيء يصبح لا مالك له ، إذا فملكية العين الموقوفة تخرج من ذمة الشخص الواقف ويبقى للموقوف عليهم فقط حق الانتفاع بما تنتجه الملكية العقارية الوقفية (1) .

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية الوقفية:

نصت المادة 23 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن الملكية العقارية الوقفية تعد صنفا عقاريا مستقل بذاته خلافا على الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة فاعتبرت هذه المادة الملكية العقارية الوقفية صنفا من بين أصناف الملكيات العقارية وتتميز هذه الملكية بنظام قانوني خاص بها يحكمها ويضبط كيفية تسييرها وجاء هذا في نص المادة 32 من نفس القانون " يخضع تكوين الأملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص".

كما نصت المادة 49 من القانون المدني الجزائري على الأشخاص الاعتبارية وتضمنت الوقف، كشخص إعتباري يتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن شخصية الجهة المسيرة له.

من خلال المادتين 49 و 23 السالفتين الذكر نخلص إلى القول أن الملكية العقارية الوقفية هي صنف عقاري مستقل وقائم بذاته، تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة عن الجهة المسيرة لها وتتمتع بذمة مالية خاصة بها، وموطن يمثل مركز إدارتها والذي تتولاه واقعا وزارة الشؤون الدينية والأوقاف كما أنه وبموجب نص المادة 49 من القانون المدني نجد أن الوقف له حق التقاضي مثله مثل باقي الأشخاص الاعتبارية الأخرى.

(1)- لقاء مع الأستاذ كيفاجي الضيف ، أستاذ بجامعة 20 أوت 1995 سكيكدة،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق.

المبحث الثاني: خصائص الملكية العقارية الوقفية وتمييزها عن غيرها من الملكيات:

تتميز الملكية العقارية الوقفية بجملة من الخصائص والمميزات التي تخول لها حماية قانونية متميزة، كما تتميز هذه الملكية غير غيرها من الملكيات في العديد من الجوانب ومنه سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين.

المطلب الأول: خصائص الملكية العقارية الوقفية أما المطلب الثاني سنخصصه لتمييز الملكية العقارية الوقفية من غيرها من الملكيات.

المطلب الأول: خصائص الملكية العقارية الوقفية.

تختص الملكية العقارية الوقفية بعدة خصائص ومميزات قانونية يمكننا التطرق إليها وتوضيحها في عدة نقاط:

الفرع الأول : الملكية العقارية الوقفية لا يمكن تملكها والتصرف فيها:

وهذا بالنظر إلى أن حق الملكية والتصرف مرتبطين، إرتباطا وثيقا بالملكية التامة للأفراد على عكس الملكية العقارية الوقفية التي تخول فقط حق الإنتفاع دون باقي الحقوق، أي دون حق التصرف والتملك لأن الهدف من وقف هذه الملكية العقارية هو فعل الخير وهو ما أكدته المادة 18 من قانون الأوقاف بالقول ينحصر حق المنتفع بالعين الموقوفة فيما تنتجه وعليه إستغلالها إستغلالا غير متلف للعين وحقه حق انتفاع لا حق ملكية (1)

وبمجرد أن تكون الملكية العقارية محبسة، تكون غير قابلة للتصرف فيها أو تملكها وبمعنى آخر تصبح الملكية العقارية الوقفية من وقت حبسها فصاعدا خارجة عن كافة المعاملات التجارية و المدنية.

وجاء في نص المادة 23 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ما يلي : "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها"

(1)-قانون رقم 10/91، مؤرخ في 1991.03.27، المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة 1991.05.08 المعدل و المتمم بموجب القانون 01.02 المؤرخ في 2002.04.02 جريدة رسمية عدد 83 لسنة 2002.

وفي هذا الصدد أكد القضاء على عدم جواز التصرف في الملكية العقارية الوقفية بأي صفة من صفات التصرف الناقلة للملكية وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 157/310 مؤرخ في 1997/07/16

كما نصت المادة الخامسة من قانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل و المتمم بالقول أن "الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الإعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها (1) فبموجب هذه المادة يسقط حق التملك للملكية العقارية الوقفية سواء من قبل أشخاص طبيعيين أو معنويين.

وعليه فإنه لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي وهذا حسب ما جاءت به المادة 23 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف

هذا كأصل عام أما الإستثناء الوارد على هذه القاعدة هو ما جاءت به المادة 24 من نفس القانون وهذا فيما يخص التعويض وإستبدال الملك الوقفي وجاءت هذه المادة بحالات على سبيل الحصر هي:

- 1- حالة تعرضه للضياع أو الإندثار
- 2- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكان إصلاحه
- 3- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجدا أو مقبرة أو طريق عام في حدود ماتسمح به الشريعة الإسلامية.

4- حالة إنعدام المنفعة في العقار الموقوف وإنتفاء إتيانه بنفع قط شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلا أو أفضل منه. وتثبت الحالات المبنية أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة.

الفرع الثاني: الملكية العقارية الوقفية غير قابلة للحجز:

القاعدة العامة أن الحجز لا تكون إلا على أملاك المدين حيث أن الملكية الوقفية العقارية تخرج من ذمة الواقف وفي هذه الحالة يصبح غير مالك لها في حين أن الحجز تتطلب البيع بالمزاد العلني من أجل إستفاء قيمة الدين منها وهذا من شأنه نقل الملكية للأملاك المباعية من طرف آخر متقدم في بيع المزاد، ولكن هذه العملية تتناقض وطبيعة الوقف على إعتبار هذا

(1)- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملك الوقف في الجزائر، دار هومة ، 2004 الجزائر، ص 65.

الأخير يتمتع بشخصية معنوية قائمة بذاتها⁽¹⁾ وهذا ما أكدته صراحة المادة الخامسة من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

غير أن المشرع الجزائري جاء في نص المادة 21 من قانون الأوقاف السالف الذكر بالنص على ما يلي: "يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائنين في المنفعة فقط أي الثمن الذي يعود عليه."⁽²⁾

وقد نصت المادة 636 فقرة 2 من القانون رقم 08/09 مؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ما عدا الثمار والإيرادات.⁽³⁾

الفرع الثالث: الملكية العقارية الوقفية لا يمكن إكتسابها بالتقادم.

من المتفق عليه قانونا أن الملكية العقارية الوقفية لا يجوز إكتسابها بالتقادم وهذا تطبيقا للقاعدة القانونية المنصوص عليها التي تقر بأنه كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم، ومنه فالأملاك العقارية الوقفية لا يجوز إكتسابها بالتقادم وهذا كنتيجة تبعية كون الملكية العقارية الوقفية غير مملوكة لأحد وتتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة.

وفي هذا الصدد أكدت المحكمة العليا على عدم إمكانية إكتساب الملكية العقارية الوقفية بالتقادم⁽⁴⁾ في العديد من قراراتها نذكر منها القرار الصادر في 16/07/1997 تحت رقم 157310 والذي أيد محكمة بوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المنصب على عقار محبس

(1)- خالد رمول، المرجع السابق، ص 65.

(2) صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2009-2010، ص 17 .

(3) خالد رمول، المرجع السابق، ص 65

(4)- صورية زردوم بن عمار، المذكرة السابقة، ص 15

لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة ونقض قرار مجلس المسيلة بدون إحالة والذي قام بإلغاء هذا الحكم وحكم من جديد يرفض الدعوى لعدم التأسيس
فالمشعر الجزائري كان حريصا في تحصين الملكية العقارية الوقفية ضد خضوعها لإجراء التقادم مما يجعلها تتمتع بحماية قانونية متميزة نظرا للقيمة التي تحملها هذه الأملاك التي تنصب عليها هذه الملكية.

الفرع الرابع: الملكية العقارية الوقفية تعفي من رسوم التسجيل والضرائب:

على اعتبار أن الوقف يعد من أعمال الخير والتبرع والغاية منه تشجيع الناس على وقف أموالهم، فقد أعفى المشعر الملكية العقارية الوقفية من الخضوع إلى رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 44 من القانون رقم 10/91 المعدل والمتمم بالقول: « تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها من أعمال البر والخير. (1)

والملاحظ أن المشعر الجزائري خص بإجراء الإعفاء من الرسوم والضرائب فقط الأملاك الوقفية العامة دون الأملاك الوقفية الخاصة وربما يفهم من هذا أن المشعر قد يتراجع عن الوقف الخاص وقد تم إلغاء الوقف الخاص بموجب المادة السادسة من القانون رقم 01.02 المؤرخ في 2002.04.02 جريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2002 المعدل و المتمم للقانون رقم 10.91 المتعلق بالأوقاف .

غير أن هذا الإعفاء لا يمتد بطبيعة الحال إلى رسوم التوثيق على اعتبار أن عقد الوقف لا بد أن يحرر في شكل رسمي أمام الموثق. (2)

وهذا ما نصت عليه المادة 41 من القانون 10/91 السالف الذكر بالقول "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف" (3)

المطلب الثاني: تميز الملكية العقارية الوقفية عن غيرها من الملكيات:

(1)-قانون رقم 10/91، السابق الذكر .

(2)-خالد رمول، المرجع السابق، ص 65.

(3)-قانون رقم 10/91، السابق الذكر .

تختلف الملكية العقارية الوقفية عن غيرها من الملكيات من عدة جوانب مختلفة لذلك سنحاول تمييزها عن الملكيات التي تختلف عنها مثل الملكية العامة والملكية الخاصة.

-الفرع الأول: تمييز الملكية العقارية الوقفية عن الملكية العامة : يمكن أن نميز بين كل من الملكية العقارية الوقفية والملكية العامة في العديد من الجوانب كما تشترك معها في عدة مسائل قانونية نوضحها على النحو الآتي:

أولاً: من حيث اكتساب الملكية بالتقادم: الملكية العقارية الوقفية والملكية العامة لا يمكن اكتسابهما بالتقادم، فالمشرع كان حريصاً في مسألة إكتساب الملكية العقارية والوقفية والملكية العامة بالتقادم المكسب، فهاذين النوعين من الأملاك العقارية غير قابلة لأي إجراء يرمي إلى إكتسابها بالتقادم وجاء في هذا الصدد قرار المحكمة العليا⁽¹⁾ الصادر في 16/07/1997 الحامل رقم 157310 القاضي بإبطال عقد الشهرة المنصب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة، فهذا القرار جاء ليؤكد على عدم إمكانية إكتساب الملكية العقارية الوقفية بالتقادم، كما أنه وبالنسبة للملكية العامة جاءت المادة الرابعة من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 المعدل والمتمم⁽²⁾ للقانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في هذا الشأن بالنص على عدم قابلية الأملاك الوطنية والخاصة أن تكون محلاً للتقادم.

ثانياً: من حيث التصرف في الملكية

الملكية العقارية الوقفية والملكية العامة لا يمكن التصرف فيهما، وهذا ما أكده المشرع صراحة، فيما يخص كل الملكيتين العقاريتين حيث أكد على عدم جواز التصرف فيهما بأي صفة من صفات التصرف الناقلة للملكية، وهذا ما نستشفه من خلال نص المادة 23 من قانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف التي نصت على أنه " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي طريقة كانت، كما نص المشرع أيضاً على عدم إمكانية التصرف في الملكية العامة

(1)-صورية زردوم بن عمار، المذكرة السابقة، ص 15

(2)- قانون رقم، 14/08 مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 المعدل، والمتمم للقانون رقم 30/90، المتعلق بالأملاك الوطنية جريدة رسمية عدد 41، لسنة 2008.

بالتصرفات الناقلة للملكية التي من شأنها (1) نقل ملكية المال العقاري المصنف على أنه تابع للأموال الوطنية إلى الغير وبأي طريق كان من قبل الشخص الواضع يده عليها ويقع باطلا كل تصرف يتضمن بيع ملك وطني عمومي .

وبمفهوم آخر نصل إلى أن كل من الأملاك العقارية الوقفية والملكية العامة لا يمكن أن يكونان محل تصرف ناقل للملكية فكلاهما يقدمان خدمة ينتفع بها بعيدا عن حق المنتفعين بهذه الخدمة في التصرف في أصل الملكية العقارية وفي هذا الإطار أكدت المادة 18 من القانون رقم 10/91 (2) المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم على أن حق المنتفع في العين الموقوفة ينحصر فيما تنتجه دون أن يتعدى هذا الحق في الإنتفاع إلى حق الملكية.

و كذلك هو الأمر بالنسبة للملكية العامة التي تكون محلا للإنتفاع بها عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور المستعمل و يكون هذا الإستعمال إما مباشر وإما عن طريق مرفق عام.

ومما تقدم لنا نصل إلى أن كل من الملكية العقارية الوقفية و الملكية العامة لا يمكن التصرف فيهما بأي تصرف ناقل للملكية فكل منهما يخولان حق الإستعمال والاستغلال دون حق التصرف في أصل الملكية.

ثالثا: من حيث الحجز على الملكية :

لقد أكد المشرع على عدم إمكانية الحجز على كل من الملكية العقارية الوقفية والملكية العامة، فنجده قد نص على إجراء عدم القابلية للحجز على الملكية العقارية الموقوفة في نص المادة 636 (3) فقرة 2 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وقفا عاما، أو خاصا هذا فيما عدا الثمار والإيرادات.

(1) - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012، ص 9

(2) - أنظر المادة 18 من القانون 10/91 السابق الذكر.

(3) - أنظر المادة 2/636 من قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.

وكذلك هو الأمر بالنسبة للملكية العامة التي لا يجوز الحجز عليها، كما يقع⁽¹⁾ باطلا كل تصرف يرمي إلى حجز المال العقاري العمومي ويثير القاضي حالة البطلان من تلقاء نفسه لتعلقها بالنظام العام دون الحاجة في أن يقدم طلب أو دفع بهذا الخصوص ، لأن الأملاك الوطنية العمومية تتميز بأنها تابعة لملك المجموعة الوطنية حسب المفهوم الذي جاء به نص المادة 17 من الدستور الجزائري لسنة 1996 وأي تصرف يقضي بالحجز على هذا النوع من الأملاك يعد باطلا و غير مشروع.

ومن خلال هذه النقاط يتضح لنا أن كل من الملكية العقارية الوقفية والملكية العامة بحكم طبيعتهما يقدمان خدمة للصالح العام، إضافة إلى خضوعهما لنفس القاعدة القانونية وهي عدم القابلية للتصرف والتقادم والحجز.

رابعا: من حيث صفة التأييد: إن الملكيات العامة لا تتصف بصفة التأييد وإنما هي مرتبطة بالنفع العام و تزول إذا زال هذا الأخير، على عكس الملكية العقارية الوقفية التي تتصف أساسا بطابع التأييد والاستمرار ولا تزول إلا بزوال العين الموقوفة أو في حالة إستبدالها وذلك وفق الحالات المحددة على سبيل الحصر بموجب المادة 24 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.⁽²⁾

خامسا: من حيث الشخصية المعنوية: فنجد أن الملكية العقارية الوقفية تتمتع بالشخصية المعنوية التي تختلف عن شخصية الهيئة المسيرة لها والتي تتولى إدارة شؤونها، على خلاف الملكية العقارية العامة فهي مملوكة طرف أشخاص إعتبارية وهي الدولة،الولاية، البلدية ولا تتمتع في حد ذاتها بالشخصية المعنوية.

سادسا: من حيث طرق التكوين: إن العمل القانوني الذي يعطي الصفة العمومية للملكيات العامة هو من قبيل القرارات الإدارية التي تتخذها السلطة الإدارية المختصة، بينما تأتي الصفة العمومية

(1)- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 36.

(2)- أنظر المادة 24 من القانون 10/91 السابق الذكر.

للملكية العقارية الوقفية من قبيل تصرف قانوني يثبت أمام موثق تتجه فيه إرادة الواقف نحو توجيه منتفعته إلى مصلحة عامة.(1)

سابعاً: من حيث إمكانية التنازل عن الملكية: فيمكن التنازل عن بعض الأملاك التابعة للمال العام و هذا بعد إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بإحدى الوسائل القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم مثل إلغاء التخصيص و إلغاء التصنيف.(2)

في مقابل هذا نجد أنه لا يمكن اللجوء إلى عملية التنازل عن الملكية العقارية الوقفية والتي لا توجد أي آلية قانونية لإمكانية التنازل عنها.

وهذا ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم على أنه لا يجوز التنازل عن الوقف العام إلا في حالة التنازل عليه لنفس نوع جهة الخير الموقوف عليها أصلاً بعد الحصول على موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

كما وأنه يمكن التنازل على بعض الأملاك العقارية العامة لفائدة الوقف عن طريق عقود ناقلة للملكية من قبل مديرية أملاك الدولة.

الفرع الثاني: تمييز الملكية العقارية الوقفية عن الملكية الخاصة:

تتميز الملكية العقارية الخاصة في العديد من الجوانب نذكر أهمها:

أولاً: من حيث حرية التملك والتصرف: إن الملكية العقارية الخاصة نظمت بموجب المادة 674 ومايليها من القانون المدني الجزائري وهي تكون إما ملكية تامة أو ملكية مجزأة أو ملكية مشاعة

(1)- محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري. دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006. ص 28.

(2)- محمد كنازة، المرجع نفسه، ص 28.

أو ملكية مشتركة فالملكية الخاصة التامة هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الإستعمال وحق الإستغلال وحق التصرف.(1)

وهذا على خلاف الملكية العقارية الوقفية التي تخول للجهة الموقوف عليها فقط حق الإنتفاع بها دون حق التصرف أو التملك، فهي غير مملوكة لأحد حسب ما نصت عليه المادة 5 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف(2) المعدل والمتمم فهي لست ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا المعنويين .

-كما يمكن للمالك في الملكية المجزأة أن يتنازل عن بعض حقوقه لفائدة الغير فيجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في إستعمال الشيء أو إستغلاله لصاحب حق الإنتفاع فيبقى له عندئذ ملكية حق الرقبة.(3)

وهذا خلافا للملكية العقارية الوقفية التي لا يجوز التنازل عنها إلا لجهة من نفس نوع جهة الخير الموقوف عليها أصلا حسب ما جاءت به المادة 20 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

كما نجد أن الملكية الخاصة المشاعة وهي الحالة القانونية التي يتعدد فيها المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصة كل واحد منهم فيقال للمالك أنه شائع ويقال لكل واحد منهم أنه مالك على الشيوع.(4)

وفي مقابل هذا نجد أن الملكية العقارية الوقفية لا تقبل الشيوع حيث أنه في حالة وقف ملكية عقارية مشاعة لا بد أن تتم القسمة حتى تكون العين الموقوفة أو الملكية العقارية محل

(1)- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 12

(2)- أنظر المادة 5 من القانون 10/91 السابق الذكر .

(3)- عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 12.

(4)- عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 13.

الوقف معلومة و محددة قانونا حسب ما جاءت به المادة 11 من القانون رقم 10/91 المتعلق⁽¹⁾ بالأوقاف المعدل والمتم.

أما الملكية العقارية الخاصة المشتركة هي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة كما هو الحال في العمارات كالأسطح و المصاعد وعملا بنص المادة 747⁽²⁾ من القانون المدني فإنه لا يجوز المطالبة بقسمتها، و خلافا لهذا فإن الملكية العقارية الوقفية لا يمكن أنة تكون بأي حال من الأحوال ملكية مشتركة فالاشتراك في هذه الحالة يكون في المنافع التي تنتجها هذه الملكية العقارية .

ثانيا- من حيث طرق الاكتساب : بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري نجد أن الملكية العقارية الخاصة تكتسب إما عن طريق العقود هذا ما نصت عليه المادة 792 وما يليها من القانون المدني الجزائري⁽³⁾ وإما عن طريق الحيازة المنصوص عليها في المادة 827، 828⁽⁴⁾ من نفس القانون كما تكسب أيضا عن طريق الميراث المنصوص عليه في المادة 774⁽⁵⁾ من نفس القانون وكذا قانون الأسرة في المادة 126⁽⁶⁾ و ما يليها.

بالرجوع أيضا إلى أحكام قانون الأسرة الجزائري نجد سبب آخر من أسباب كسب الملكية وهي الهبة التي لم يرد نص في القانون المدني ينص على هذه الطريقة لاكتساب الملكية فوردت المادة 202 الفقرة الأولى بالقول الهبة تملك بلا عوض وتعتبر من أسباب اكتساب الملكية كما نص القانون المدني الجزائري في المادة 775 التي أحالتنا إلى قانون الأسرة على سبب آخر من أسباب كسب الملكية وهي الوصية التي عرفتها المادة 184 من قانون الأسرة بأنها تملك مضاف

(1)- أنظر نص المادة 11 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، السابق الذكر

(2)- أنظر نص المادة 747 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

(3)- أنظر نص المادة 792 وما بعدها من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

(4)- أنظر نص المادتين 827-828 من نفس الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني.

(5)- أنظر نص المادة 474 من نفس الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني وأيضا نص المادة 126 من القانون رقم

11/84 المؤرخ في 9، جويلية سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتم.

(6)- أنظر نص المادة 4 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف السابق الذكر.

إلى بعد الموت بطريق التبرع وحسب ما جاءت به المادة 119 من نفس القانون فإن الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تبث الوصية بحكم يؤشر على هامش أصل الملكية وعلى خلاف طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة نجد أن الملكية العقارية الوقفية تكتسب عن طريق عقد إلتزام تبرع صادر بالإرادة المنفردة للشخص الواقف حسب نص المادة 4 من القانون رقم 10/914 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

ثالثا: من حيث طرق الإثبات :

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري نجد نص المادة 29 منه نصت على أن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية تثبت عن طريق عقد رسمي يخضع لقواعد الشهر العقاري وجاء نص المادة كما يلي: " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري." كما نص القانون المدني الجزائري في المادة 324³ المادة 324 مكرر منه على العقد الذي يتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية بأن يفرغ في شكل رسمي من أجل اكتسابه القوة القانونية في الإثبات.

في حين نجد أن مسألة إثبات الملكية العقارية الوقفية تكون بجميع طرق الإثبات الشرعية القانونية، حسب ما ورد في نص المادة 35⁽¹⁾ من قانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم ونصت المادة على ما يلي: "يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية و القانونية مع مراعاة أحكام المادتين 29،30 منه هذا القانون".

(1) قانون رقم 10/91، متعلق بالأوقاف، السابق الذكر.

الفصل الثاني:السندات المثبتة للملكية العقارية الوقفية:

تعد مسألة إثبات الملكية العقارية الوقفية من أهم المسائل التي تشغل العديد من الجهات وخاصة القضاء ، نظرا لما تحمله الأملاك الوقفية من قيمة دينية وما تقدمه من خدمة للصالح العام وتختلف وسائل وسندات إثبات الملكية العقارية الوقفية في المناطق الممسوحة عن المناطق الغير الممسوحة ، ومن هنا تقتضي الضرورة توضيح نوع سندات الإثبات في كل المناطق المشمولة بالمسح العام للأراضي والمناطق الغير الممسوحة وفقا لما يلي:

المبحث الأول:وسائل الإثبات في المناطق الممسوحة:

توجد مجموعة من الوثائق التي تعد وسائل إثبات أصلية للملكية العقارية الوقفية في المناطق الممسوحة وهو ما سنتطرق إليه في المبحث الأول ،أما المبحث الثاني سنتطرق فيه إلى وسائل وسندات إستثنائية لإثبات الملكية العقارية الوقفية.

فتتعدد وسائل إثبات الملكية العقارية الوقفية وهو ما أكده المشرع الجزائري صراحة في نص المادة35 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم التي تنص على:"يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية"

إلا أن الإثبات يختلف في المناطق الممسوحة عن غيره من المناطق وهذا ما سنتناوله بالدراسة بالتطرق إلى أهم سندات إثبات الملكية العقارية الوقفية التي تقع في مناطق تم مسحها.

المطلب الأول:العقد:

يعتبر العقد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية الوقفية و يقصد به هنا "الوثيقة

المكتوبة التي تثبت العلاقة أوتثبت التصرف الذي أنشأ الوقف"⁽¹⁾

كما يعتبر العقد "توافق بين إرادتين على إنشاء إلتزام أو على نقله"⁽²⁾ وينقسم العقد حسب

خضوعه للطابع الرسمي وعدمه فإما نجد عقود رسمية أو عقود عرفية.

الفرع الأول:العقد الرسمي: يعد العقد الرسمي من سندات الإثبات المطلقة لأنه يعتبر

وثيقة مفرغة في شكل رسمي وفقاً لما تقتضيه القوانين والتشريعات المعمول بها فطابع الرسمية هنا يضيفي على العقد القوة القانونية في الإثبات أمام الجهات القضائية .

وقد نصت عليه المادة 324من القانون المدني بالقول:"العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف

عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه".

وإنطلاقاً من هذا الأساس يمكننا الوقوف على أربعة أنواع من العقود الرسمية المثبتة للملكية

العقارية الوقفية وهي:العقد التوثيقي،العقد القضائي،العقد الشرعي والعقد الإداري. ⁽³⁾

أولاً:العقد التوثيقي: وهو العقد الذي يتم إبرامه من قبل موثق عمومي مختص وقد عرف

العقد التوثيقي عدة أشكال وهذا بالنظر إلى إختلاف المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر.

(1)-محمد كنانة، المرجع السابق، ص 97.

(2)- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 1998، مجلد 1، ص 137.

(3)- صورية زردوم بن عمار، المذكرة السابقة، ص 171.

ونميز في هذه الحالة بين أربعة فترات:

أ-الفترة الاستعمارية أي قبل الاستقلال:في هذه الفترة لم يكن للواقفين إمكانية اللجوء إلى الموثقين وهذا نظرا لطبيعة وأحكام الوقف في نظامنا الإسلامي. (1)

ب-فترة الإستقلال حتى صدور قانون التوثيق سنة 1970 بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15:في هذه الفترة لم يكن اللجوء إلى الموثقين أمرا ملزما حيث كانت التصرفات تثبت آنذاك بالعقود العرفية(2) على اعتبار أن قانون التوثيق بدأ سريانه ابتداء من تاريخ 1971/01/01

ج-فترة صدور القانون 88/27 المؤرخ في 1988/07/13(3)المعدل لقانون التوثيق في هذه الفترة وبصدور هذا القانون جاء التأكيد على ضرورة إفراغ كافة العقود الناقلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية في شكل رسمي .

د-فترة صدور قانون الأوقاف رقم10/91(4):في هذه الفترة أصبح الموثق ضابطا عموميا،وأصبحت كل العقود تحفظ في مكتب التوثيق الذي يتم على مستواه عقد الوقف.

وأصبحت عقود الوقف في ظل هذا القانون خاضعة لقانون التوثيق علاوة على عملية التسجيل والشهر وهذا مانصت عليه المادة41من قانون الأوقاف رقم10/91 المعدل والمتمم .

ثانيا:العقد الإداري:يمكن إثبات الملكية العقارية الوقفية بالعقد الإداري لا سيما بالنسبة للعقود المبرمة من أجل تحويل الأملاك المخصصة للمساجد والمشاريع الدينية من طرف مدراء أملاك

(1)-صورية زردوم بن عمار، المذكرة السابقة، ص 171.

(2)- المذكرة نفسها ، ص171

(3)- المذكرة نفسها، ص 171

(4)- المذكرة نفسها، ص 172.

الدولة ورؤساء البلديات أو عقود إرجاع الأملاك العقارية الوقفية والتي كانت موضوع تأميم طبقا لقانون الثورة الزراعية. (1)

ثالثا:الحكم القضائي: وهو الوثيقة التي يحررها أعوان القضاء وكتاب الضبط و هذا بناء على أحكام أو قرارات قضائية ومثال على ذلك صدور حكم يقضي بأحقية الوقف بعقار موقوف (2) والذي يعتبر وسيلة لإثبات الملكية العقارية الوقفية.

رابعا:العقد الشرعي: نظرا للطبيعة الدينية والتعبدية للملكية العقارية الوقفية التي تحظى بأحكام الشريعة الإسلامية فقد كانت مسألة الإختصاص في إثباتها أثناء الفترة الإستعمارية من قبل القاضي الشرعي والذي تكتسي العقود المحررة من قبله طابع الرسمية مثلها مثل العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا بموجب القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03 (3) من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من إتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها.

الفرع الثاني:العقد العرفي:

نصت عليه المادة 327من القانون المدني بقولها:"يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه أما ورثته أو خلفه فلا

(1)- محمد كنازة، المرجع السابق، ص 96-97.

(2)-صورية زردوم بن عمار،المذكرة السابقة، ص 175.

(3)- المذكرة نفسها، ص 174.

يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق. (1)

وجاء في قرار المحكمة العليا رقم 315271 مؤرخ في 2005/12/21 المنشور في المجلة القضائية لسنة 2006 عدد 02 صفحة 197 أنه من المقرر أن يكون

العقد العرفي ثابتا من تاريخ تسجيله بمصلحة التسجيل التابعة لوزارة المالية⁽²⁾. وتعد العقود العرفية من ضمن السندات المثبتة للملكية العقارية الوقفية وهنا لا بد من التمييز بين مرحلتين أساسيتين:

أولاً: مرحلة العقد العرفي قبل 01/01/1971 تاريخ بدأ سريان قانون التوثيق:

تعتبر هذه العقود عقودا صحيحة متى إكتست تاريخا ثابتا قبل تاريخ 01/01/1971 ويمكن إيداعها بهدف شهرها بالمحافظة العقارية⁽³⁾ وهذا عملا بنص المادة 89 فقرة 2 من الموسوم 63/76 المؤرخ في 26/مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 مؤرخ في 19/05/1993 حيث نصت المادة على ما يلي ".....عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971".⁽⁴⁾

وعليه فالعقود العرفية المبرمة قبل تاريخ بدأ سريان قانون التوثيق تعد في مجملها عقودا ثابتة وصحيحة ومنتجة لآثارها.

ثانياً: مرحلة العقد العرفي المنشأ بعد تاريخ 01/01/1971: أي بعد سريان قانون التوثيق فالأصل العام أن الأخذ بالعقود العرفية المحررة بعد تاريخ سريان قانون التوثيق والتي تكون متضمنة ملكية

(1) - يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة، الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015، ص 50.

(2) - يوسف دلاندة، المرجع نفسه، ص 51 .

(3) - محمد كنانة ، المرجع نفسه، ص 97.

(4) - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة ، الجزائر 2003، ص 545.

عقار أو حقوق عينة عقارية لا يعتد بها ،غير أن عقود الوقف التي ظهر خلاف حول مسألة بطلانها من عدمه على إعتبار أن الوقف يعدمن أعمال التبرع ولا يخضع للرسمية كونه عقد غير ناقل للملكية والغرض من تسجيله هو تثبيت المنفعة في ذمة الموقوف عليهم .

المطلب الثاني:الدفتر العقاري:

يعد الدفتر العقاري سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند ملكيتهم لها. (1)

فعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المرسم بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975(2) من شأنه إعداد الوضعية القانونية للعقارات الموقوفة وبعد القيام بعملية ترقيم هذه العقارات محل الوقف وشهرها في مجموع البطاقات العقارية الموقوفة (السجل العقاري) للأملاك العقارية الوقفية التي شملتها عملية المسح وإيداعها لدى المحافظات العقارية ،يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 18 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،التي نصت على ما يلي : "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة."

- ويسلم الدفتر العقاري في هذه الحالة إما إلى الهيئة المكلفة بالأوقاف أو إلى الجهة الموقوف عليها.

ويكون هنا للدفتر العقاري قوة قانونية في الإثبات فهو يعتبر نسخة من مجموع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية.

(1)- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 233.

(2)- محمد كنانة، المرجع السابق، ص 99.

وقد جاء في اجتهاد المحكمة العليا للتعبير عن القوة الثبوتية للدفتر العقاري ما يلي "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لايعتبر سند لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية." (1) فالدفتر العقاري له نفس قيمة سند الملكية، وهذا ما أكدته المادة 19 من الأمر 74/75 بالقول: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية." (2) وجاء في قرار المحكمة العليا رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/04/21 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد خاص الغرفة العقارية الجزء الثالث ص 257 يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند ملكية بعد استكمال التحقيق و الإجراءات المقررة قانونا وليس بالاعتماد على مجرد تصريحات، (3) وعليه فإن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ولا يحق لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة إذا ما قام شخص بوقف جزء من ملكية عقارية شملتها عملية المسح العام للأراضي ولها دفتر عقاري ففي هذه الحالة يستخرج دفتر عقاري آخر بناء على عقد الوقف للجزء الذي تم وقفه على أن يسلم الدفتر العقاري الخاص بالجزء الموقوف من الملكية العقارية إلى مديرية الشؤون الدنية والأوقاف المختصة .

(1)-محمد كنانة، المرجع السابق، ص 99، 100

(2)- انظرالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

(3)- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 55.

المطلب الثالث: شهادة رفع اليد:

تعتبر هذه الشهادة من بين سندات الإثبات الخاصة بالملكية العقارية الوقفية ضمن المناطق المسموحة والتي تصدر عن مديرية أملاك الدولة والتي تتنازل بموجبها هذه الأخيرة عن عقار مملوك لها لفائدة الأوقاف بعد أن تشكل ملف العقد الناقل للملكية، لتصدر فيما بعد شهادة رفع اليد المرفقة بملف طلب تأسيس السجل العقاري للمحافظ العقاري من أجل الحصول على الدفتر العقاري الخاص بالجزء الموقوف، وتصدر هذه الشهادة بناء على أحكام المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005. (1)

ويتكون ملف طلب تأسيس السجل العقاري وجوبا من الوثائق التالية :

1- نسخة من قرار التخصيص للقطعة الأرضية لفائدة إدارة الشؤون الدينية والأوقاف

2- نسخة من المخطط الطبوغرافي.

3- شهادة إدارية معدة من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المختص يعلن بموجبها أن مشروع البناء قد أنجز أو عرف على الأقل الإنطلاق في الأشغال .

4- نسخة من وصل تسديد بالدينار الرمزي مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

وبناء على هذه الشهادة يقوم مدير الشؤون الدينية والأوقاف بطلب الحصول على الدفتر العقاري الخاص بالجزء الموقوف من قبل مديرية أملاك الدولة.

(1)- أنظر الملحق، رقم 1.

المبحث الثاني : وسائل الإثبات في المناطق الغير المسوحة :

بعد التطرق إلى سندات إثبات الملكية العقارية الوقفية ضمن المناطق المسوحة سنتناول بالدراسة في مبحث ثاني سندات الإثبات المعتمد عليها لإثبات الملكية العقارية الوقفية في المناطق الغير المسوحة .

وهي تعتبر سندات إستثنائية وقد أقرها المشرع كوسائل إثبات للملكية العقارية الوقفية من أجل حماية هذا النوع من الأملاك وعدم تعرضه للضياع والنهب نظرا لما تلعبه هذه الملكية من دور حيوي يساهم في دفع عجلة التنمية داخل المجتمع ومن بين هذه الوثائق التي أقرها المشرع لإثبات الملكية العقارية الوقفية نجد وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي والشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي السجل الخاص بالملك الوقفي إضافة إلى قرار التخصيص

المطلب الأول : وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي والشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي :

تعتبران هاتين الوثيقتين من أهم سندات إثبات الملكية العقارية الوقفية ضمن المناطق الغير مسوحة وقد إستحدثهما المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 2000/11/26.

وقد حدد هذا المرسوم شروط وكيفيات إصدار وتسليم وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي⁽¹⁾ وهي عبارة عن "شهادة مكتوبة تتضمن تصريحات شهود عدل من المنطقة التي يقع فيها

(1)- أنظر الملحق، رقم 2

العقار محل الوقف" وحسب نص المادة 4 من المرسوم 336/2000 فيجب أن تضم هذه الوثيقة جملة من البيانات الأساسية المبينة وفق ما يلي⁽¹⁾ :

1_المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم.

2_التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا.

3_رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا.

كما نصت المادة 5 من نفس المرسوم على ما يلي: "بعد إستيفاء الشروط المبينة في المادتين 3و4 المذكورتين أعلاه وجمع أكثر من ثلاث (3) وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة".

وتعتبر هذه الشهادة الرسمية الوثيقة التي تتوج بها شهادات الشهود حيث أنها تصدر في شكل رسمي وتخضع إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري وتعفي دفع رسوم وحقوق التسجيل ورسم الشهر وهذا ما أكدته المادة 6 من المرسوم 336/2000 بالقول: "يخضع الملك الوقفي

محل وثيقة الإشهاد إلى التسجيل والإشهار العقاري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها".

يتضح من خلال هذه النصوص القانونية أهمية هذه الوثيقة في عملية إثبات الملك الوقفي من حيث خضوعها لطابع الرسمية إضافة إلى إجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية من أجل إكتسابها القوة القانونية في الإثبات لمواجهة الغير .

(1)- مرسوم تنفيذي رقم 336-2000 مؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط وكيفيات اصدارها و تسليمها،

وقد نص القرار الوزاري المؤرخ في 26 ماي سنة 2001 الصادر عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف عن شكل و محتوى هذه الشهادة الرسمية بحيث يجب أن تتضمن البيانات التالية :

1_عنوان الشهادة.

2_المراجع القانونية المعتمدة.

3_رقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا .

4_ تحديد مساحة الملك الوقفي وموقعه.

وبناء على هذه الشهادة الرسمية يقوم وكيل الأوقاف بتقديم طلب أمر على شكل عريضة إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الوقف من أجل تعيين محضر قضائي لإجراء محضر إثبات حالة الملكية العقارية الوقفية بعد تكليف خبير عقاري من أجل إجراء المعانية والخبرة لتحديد موقع الملكية العقارية الوقفية.

ولقد حددت التعلية الوزارية المشتركة رقم 09 المؤرخة في 16 سبتمبر 2002 (1) المتعلقة بإجراء تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي الصادرة عن وزير الشؤون الدينية والأوقاف و وزير المالية التي تهدف إلى شرح الأسس القانونية التي يتم على أساسها إعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي من جهة وتحديد بعض الطرق التطبيقية الخاصة المتعلقة بتنفيذ إجراء الإشهار العقاري من جهة أخرى وتطبيقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط و كفيات إصدارها وتسليمها فبعد جمع أكثر من ثلاثة وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهار رسمية خاصة

(1)-أنظر المالح رقم 3

بالملك الوقفي محل الإشهاد ,وتطبيقا لنص المادة 6 من نفس المرسوم تفرغ هذه الشهادة في الاستمارة المحددة تنظيما من أجل عملية الشهر العقاري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.(1)

أما فيما يخص الشخص المؤهل قانونا لإعداد هذه الشهادة الخاصة بالملك الوقفي وحسب ما جاءت به المادة 26مكرر 11 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي المعدل المتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف التي نصت علي أنه للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 8 أعلاه وعليه فإن مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية المعين لهذا المنصب عن طريق مرسوم مؤهل لإعداد الوثائق المعينة بصفة أعلى سلطة مكلفة بإدارة الأملاك الوقفية على المستوي المحلي.(2)

وعليه فإن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي تصدر من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف وتحت توقيعه أما فيما يخص إجراءات الشهر العقاري لهذه الشهادة الرسمية وتطبيقا للمادة 6 من المرسوم 336/2000السالف الذكر فإن هذه الشهادة تفرغ كلية في الاستمارة(3) المحددة تنظيما للإشهار والعقاري ،والتي تودع بمبادرة من مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا قصد عملية الإشهار ،وهذا بعد إستبقاء إجراءات التسجيل بمصلحة الطابع والتسجيل فيقوم المحافظ العقاري بتسليم النسخة المرفقة بالإيداع بعد تحميلها صيغة تنفيذ الإشهار العقاري إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية أو العون الذي يعينه هذا الأخير.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة إذا ما تعلق الأمر بعقار حضري تفتح بطاقة عينية وترتب بعد التأشير عليها بالنظر إلى الموقع الجغرافي المحدد بعناصر تعيين العقار الموقوف ثم

(1)- أنظر الملحق نفسه.

(2)- أنظر الملحق نفسه.

(3)- أنظر الملحق رقم 3.

تفتح بطاقة أجدية لحساب الوقف العام وترتب حسب الترتيب الأبجدي وعليه يتم إعداد دفتر عقاري ويسلم لمدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية مع النسخة المرفقة المذكورة أعلاه

أما في حالة إذا ما كان الملك الموقوف عقارا ريفيا يتم الإشهار طبقا لما نصت عليه المادتان 113-114 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 23 مارس 1976 السالف الذكر وبما أن التأشير علي السجل العقاري الممسوك في الشكل الشخصي فإنه في هذه الحالة لا يتم إعداد الدفتر العقاري. (1)

كما أضافت هذه التعليمات إلى أن إجراء إشهار الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي معفي من رسم الشهر العقاري طبقا للمادة 553-4 الفقرة 8 من قانون التسجيل وتجدر الإشارة إلى ضرورة إرفاق هذه الشهادة الرسمية قبل إيداعها بالمحافظة العقارية قصد عملية الإشهار، بوثيقة تثبت أن المنطقة التي يقع فيها العقار محل الوقف غير ممسوحة وتعتبر هذه الوثيقة ضرورية من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري وتسمى بوثيقة CC6 وفي حالة عدم تقديمها تعتبر المنطقة ممسوحة وفي هذه الحالة يجب تقديم الدفتر العقاري وتحرر هذه الوثيقة من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية وعليه يتضح لنا أن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي لها أهمية بالغة من حيث عملية الإثبات للملكية العقارية الوقفية وذلك من خلال خضوعها لطابع الرسمية والشهر العقاري إضافة إلى إن هذه الشهادة ترتبط ارتباطا وثيقا بوثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملكية الوقفية فالشهادة الرسمية تحرر بناء على ما ورد من تصريحات في وثيقة الإشهاد المكتوب وعليه فإن الشهادة الرسمية هي نتاج وثيقة الإشهاد المكتوب.

(1)-انظر الملحق نفسه.

المطلب الثاني: السجل الخاص بالملك الوقفي

يعد السجل الخاص بالملك الوقفي من بين السندات الإستثنائية التي أقرها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية الوقفية وجردها والسهر على حمايتها ويحدد محتوى هذا السجل بموجب القرار رقم 14 المؤرخ في 6 جوان 2001 حيث يتضمن هذا السجل مجموع الإشهادات الخاصة بالملك الوقفي فهو بمثابة دفتر رسمي خاص بالأموال الوقفية يمسك من قبل الجهة الرسمية المكلفة بإدارة هذه الأملاك بهدف تدوين مجموع البيانات المتعلقة بالملك الوقفي و تحديد نوعه أهو عقارا أو منقولاً.

وثيقة CC6 هي وثيقة تحرر من قبل مدير الشؤون الدينية و الأوقاف المختص إقليميا تعيد بأن المنطقة التي يقع فيها العقار الموقوف غير ممسوحة.

- ويتضمن السجل الخاص بالملك الوقفي جملة من البيانات الأساسية نوجزها فيما يلي -
-دفتر من الحجم الكبير لا يقل عدد صفحاتها عن 356 صفحة.

-غلاف من الورق المقوى يتضمن وجهه الأمامي البيانات التالية :

في الأعلى :الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

في الوسط :وزارة الشؤون الدينية والأوقاف للولاية .

في الأسفل :السجل الخاص بالملك الوقفي مع تحديد السنة, كما تجدر الإشارة إلى ضرورة التأشير على هذا السجل من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليميا قبل بدأ العمل به ،كما أنه من الضروري التأشير عليه من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف دوريا ويمسك هذا السجل من قبل هذا الأخير.

وعليه فإن السجل الخاص بالملك الوقفي هو عبارة عن نظام الغرض منه جمع المعلومات الخاصة للأملاك الوقفية وتدوينها من أجل إثبات الملكية العقارية الوقفية .

وحسب ماجاء في المذكرة رقم 188 المؤرخة في 11 جوان سنة 2002⁽¹⁾ فإن السجل الخاص بالملك الوقفي يخضع للترتيبات الموضحة فيما يلي :

الرقم: يقصد به الرقم التسلسلي الذي يعطي لكل وثيقة إشهاد مكتوب للملك الوقفي وهو ترتيب غير منقطع.

التاريخ: هو يوم تسجيل وثيقة الإشهاد المكتوب في السجل وهو نفس التاريخ الذي تحمله وثائق الإشهاد المكتوب الأربعة.

أسماء الشهود: تذكر الهوية الكاملة (اللقب، الإسم ، إسم الأب، تاريخ ومكان الولادة، العنوان).

(1)-انظر الملحق رقم 4.

نوع الملك الوقفي: يحدد في هذه الخانة طبيعة الملك الوقفي وهي تتمثل سواء أرض فلاحية أرض صالحة للبناء، مسكن أو محل تجاري... إلخ)

الموقع: يذكر هنا عنوان الملك الوقفي مع إبراز البلدية والدائرة وحدوده يحده من الشمال، ومن الجنوب، ومن الغرب.

المساحة الإجمالية: يقصد بها مساحة الملك الوقفي بما فيها المبينة وغير المبينة.

المساحة المبينة: إذا كان جزء من الملك الوقفي مبنيًا تذكر مساحته.

المساحة الغير المبينة: إذا كان جزء من الملك الوقفي غير المبني تذكر مساحته.

تقرير الخبير العقاري: بعد جمع وثائق الإشهاد المكتوب المطلوبة يطلب مدير الشؤون الدينية والأوقاف من مكتب الخبرة العقارية المعتمد لدى الولاية في إطار عملية حضر ممتلكات الأوقاف أن يعد له تقريراً.

ويتم الإستناد عليه في تعيين الملك الوقفي وعلى هذا الأساس يذكر رقم وتاريخ تقرير الخبير في السجل.

توقيع المدير: يوقع مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليمياً على السجل بعد أن تستكمل كل البيانات الخاصة بملك وقفي معين.

الملاحظات: يشار في هذه الخانة إلى رقم ملف الملك الوقفي محل وثائق الإشهاد ويشار كذلك إلى أي معلومات توضيحية أو ضرورية .

وعليه فإن هذه الترتيبات الخاصة بالسجل الخاص بالملك الوقفي ضرورية من أجل إستيفاء عملية التسجيل الخاصة بوثائق الإشهاد المكتوب.

نموذج خاص للسجل الخاص بالملك الوقفي

	الرقم
	التاريخ
	أسماء الشهود
	نوع الملك الوقفي
	الموقع
	غير المبنية
	المساحة
	المبنية
	الإجمالية
	تقرير الخبير
	التاريخ
	الرقم
	توقيع وختم مدير الشؤون الدينية والأوقاف
	الملاحظات

المطلب الثالث: قرار التخصيص الخاص ببناء المساجد:

يعد قرار التخصيص الذي تقوم به مديرية أملاك الدولة لصالح الأوقاف من السندات المثبتة للملكية العقارية الوقفية ضمن المناطق الغير ممسوحة فيخصص الملك ثم تنتقل ملكيته للعقارات التابعة للأملاك الوقفية عن طريق العقد الناقل للملكية⁽¹⁾ ويتم إعداد هذه العقد وفق مراحل وخطوات متتالية ابتداءا بمحضر إختيار الأرضية من طرف لجنة دائرية وبعدها يتم قرار التخصيص، وبعد انطلاق عملية أشغال البناء للمسجد أو المدرسة القرآنية يتم إعداد ملف العقد الناقل للملكية وهذا طبق للتعليمية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 010902

(1)- أنظر الملحق رقم 5.

المؤرخة في 13 اكتوبر 2009 وتشكل هذه التعليمات بدورها تجسيد للمادة 43 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم وكذا المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسيرها ويتكون ملف العقد الناقل للملكية و جوبا من الوثائق التالية:

1- نسخة من قرار التخصيص للقطعة الأرضية لفائدة إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

2- نسخة من المخطط الطبوغرافي.

3- شهادة إدارية معدة من المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف المختص يعلن بموجبها أن مشروع إنجاز المسجد وملحقاته أو المدرسة القرآنية قد أنجز أعرف على الأقل الانطلاق في الأشغال.

4- نسخة من وصل تسديديه لدينار الرمزي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

وبعد عملية، إتمام الملف يرسل من طرف مديرية أملاك الدولة إلى المحافظة العقارية من أجل، إتمام إجراءات الشهر العقاري و بعد إتمام إجراءات الشهر ترسل نسخة من العقد الناقل للملكية المشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بغرض، إعلامهم بأن ملكية العقار قد انتقلت إلى الأوقاف مع التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة.

وعليه فإن هذا النوع من العقود الناقلة للملكية لا تبرمها مديرية أملاك إلا لصالح الأوقاف فقط على خلاف باقي القطاعات التي تخصص لها مديرية أملاك الدولة جزء من عقارات مملوكة لها من أجل إنجاز مشاريع عليها على أن يعاد العقار المخصص لهذا القطاع إلى أملاك الدولة بقوة القانون بعد انتهاء الغرض منه

الخاتمة :

من خلال الدراسة التي تطرقنا إليها نصل إلى المشرع الجزائري أولى إهتماما بالغا للملكية العقارية الوقفية وهذا نظرا لطابعها الديني والتعبدي ودورها في تحقيق التكافل الإجتماعي، وهذا ما يظهر لنا من خلال تدخل المشرع بجملة من القواعد القانونية التي تكفل الحماية اللازمة لهذا النوع من الأملاك وكذا إهتمامه بجانب تنظيم وسائل وسندات إثبات هذا الصنف من أصناف الملكية العقارية، على إعتبار أنها من الوسائل الجوهرية التي تساهم في ضمان إستمرار الوقف والحفاظ عليه.

ويتضح لنا اهتماما لمشرع الجزائري بمسألة إثبات الملكية العقارية الوقفية من خلال تأكيده على إشتراط ركن الرسمية في كافة العقود المنشأة للتصرفات الوقفية، وهذا من أجل تكريس حماية قانونية متميزة للملكية العقارية الوقفية وحفظها من الضياع والاندثار وتحقيق المقاصد التي أنشأت من أجلها هذه الملكية العقارية.

ومن الوسائل التي أقرها المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية الوقفية نجد في المناطق المشمولة بالمسح العام للأراضي العقود إضافة إلى الدفتر العقاري إضافة إلى شهادة رفع اليد، أما في المناطق الغير مسموحة نجد أن المشرع قد أقر مجموعة من السندات والوثائق المثبتة للملكية العقارية الوقفية وهي التي إستحدثها موجب المرسوم التنفيذي رقم 363 / 2000 وأكد بموجب هذا المرسوم على وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي والشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي والسجل الخاص بالملك الوقفي والملاحظ أن هذه السندات الثلاث تكوم مكملة لبعضها فبعد جمع أربع وثائق من وثيقة الإشهاد المكتوب تحرر على ضوءها الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

المراد إثباته التي يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وإرسال نسخة من الشهادة المشهورة إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية.

إضافة إلى هذه السندات نجد قرارات تخصيص وإبرام عقود ناقلة للملكية التي تصدرها مديرية أملاك الدولة بالتنازل عن عقارات مملوكة لها لصالح الأوقاف وهذه العقود تبرمها الدولة

إستثناءا لصالح الأوقاف فقط وتثبت الملكية العقارية الوقفية عن طريق العقد الناقل للملكية, مما تقدم لنا نصل إلى النتائج التالية:

- وسائل إثبات الملكية العقارية الوقفية متعددة ومختلفة حسب المنطقة التي تقع فيها الملكية العقارية محل الوقف فنجد وسائل الإثبات في المناطق المسموحة كالعقود والدفتر العقاري وشهادة رفع اليد.

أما وسائل الإثبات في المناطق الغير مسموحة فتتجسد أساسا في وثيقة الإشهاد لإثبات الملك الوقفي والشهادة الرسمية الخاصة بالمالك الوقفي والسجل الخاص بالملك الوقفي إضافة إلى قرارات التخصيص التي ينجم عنها عقد ناقل للملكية.

كما توصلنا في ختام هذه الدراسة إلى مجموعة من الإقتراحات والتوصيات المتمثلة في:

1- ضرورة توضيح الطبيعة القانونية للشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

2- ضرورة إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للوقف وسد الثغرات القانونية والغموض الذي يشوب بعض هذه النصوص من أجل الحفاظ على الأملاك الوقفية باعتبارها ثروة تساهم في تحقيق التكافل الاجتماعي و التآزر بين أفراد المجتمع.

قائمة المصادر والمراجع

أولا : القرآن الكريم

ثانيا : المعاجم والقواميس

1- ابن منظور الإفريقي، لسان العرب، دار صادر بيروت.

2- وزارة الأوقاف والشؤون الدينية، الموسوعة الفقهية، الجزء الرابع والأربعون.

ثالثا: الكتب

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2007.

2- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2003

3- خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2004 الجزائر.

4- عبد الرزاق بن عمار بو ضياف، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

5- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، لبنان منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، مجلد 1.

6- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012.

7- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري. دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.

8- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة، الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015.

رابعا الرسائل الجامعية

1- صورية زردوم بن عمار، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2009 - 2010.

خامسا النصوص التشريعية والتنظيمية

أولا النصوص التشريعية

1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد: 77، المؤرخة في 30/09/1975.

- 2- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- 3- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- 4- القانون 10/91 المؤرخ في 27/03/1991 يتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد: 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- 5- القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90، المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد: 41، لسنة 2008
- 6- القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد: 21 لسنة 2008.
- 7- القانون 11/84 المؤرخ في 09/07/1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم.

ثانيا النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي 2000-336 مؤرخ في 26/10/2000، يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي و شروط و كفايات إصدارها و تسليمها.

سادسا المذكرات

- 1- مذكرة رقم 188 المؤرخة في 11/06/2002 المتعلقة بالسجل الخاص بالملك الوقفي، وثيقة الأشهاد المكتوب، الشهادة الرسمية.

سابعا التعليمات

- 1- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 09، المؤرخة في 16/09/2002 تتعلق بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، الصادرة عن وزير المالية و وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.

ملاحق رقم 01

شهادة رفع اليد بعد الدفع الكسي على أساس الدينار الرمزي
تطبيقا لأحكام المادة 48 الخاصة بالأملاك الوقفية من قانون المالية لسنة 2005

- أنا الممضي أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة
- بناء على أحكام المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 .
 - بناء على طلب مديرية الشؤون الدينية رقم [REDACTED] بتاريخ [REDACTED]
 - بناء على الشهادة الإدارية الصادرة من مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف رقم [REDACTED] بتاريخ [REDACTED]
 - بناء على محضر التقييم المؤرخ في [REDACTED] تحت رقم ق ت س [REDACTED] المصادق عليه طرف مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية المحددة لقيمة التنازل المقدر بـ : ألف وثمانون دينار جزائري (1080.00 دج) على أساس الدينار الرمزي مقابل رفع اليد على الأرضية الحاملة لـ :
 - مجموعة الملكية رقم 92 .
 - القسم رقم : 174 .
 - البلدية : [REDACTED]
 - المساحة : [REDACTED] م².
 - بناء على التسديد الكسي المقدر بـ : ألف وثمانون دينار جزائري (1080.00 دج حسب وصل الدفع رقم 04 ص 70 حجم 256 المؤرخ في 2012/12/11 .
 - أشهد أن الوحدة العقارية السائفة الذكر قابلة للتقييم النهائي ضمن الأملاك الوقفية في إطار المادة من قانون المالية لسنة 2005 .

10 أوت 2014

مدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة
المدير الولائي لأملاك الدولة



ملحق رقم 02

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف
مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
لولاية سكيكدة
رقم :

وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 336-2000 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر سنة 2000
و المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفاءات إصدارها و تسليمها

أنا الممضي أسفله:

السيدة(ة) :

المولود(ة) بتاريخ:

ابن (ة) :

الساكن (ة) في :

بطاقة التعريف الوطنية رقم : الصادرة بتاريخ:

عن:

المهنة:

أشهد بشرفي أن العقار المتمثل في:

الواقع بالعنوان التالي:

بلدية : دائرة :

المتكون من :

مساحته :

يحده :

من الشمال :

من الجنوب :

من الشرق :

من الغرب :

ملك وقفي:

و إثباتا لذلك وقعت هذه الشهادة، و أنا في كامل قراي العقلية، و الله على ما أقول شهيد.

حرر بـ:

الموافق لـ:

إمضاء الشاهد

التصديق :

مُلحق رقم 03

شهادة رسمية
خاصة بالملك الوقفي

استنادا إلى: المرسوم التنفيذي رقم: 2000-336 المؤرخ في: 28 رجب عام 1421 الموافق ل: 2000/10/26 والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

- القرار المؤرخ في: 02 ربيع الثاني عام 1422 هـ الموافق ل: 26 مايو سنة 2001م، الذي يحدد شكل ومحتوى

الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.....

- وبعد الاطلاع على وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي المسجلة والمؤرخة على التوالي:

- الأولى: رقم التسجيل: 433 تاريخ الصدور: الخامس من ربيع الأول من سنة ألف و أربعمائة و ثمانية و ثلاثين هجرية (05 ربيع الأول 1438 هـ) الموافق ل: الخامس من ديسمبر سنة ألفين و ستة عشر للميلاد (05 ديسمبر 2016).
- الثانية: رقم التسجيل: 434 تاريخ الصدور: الخامس من ربيع الأول من سنة ألف و أربعمائة و ثمانية و ثلاثين هجرية (05 ربيع الأول 1438 هـ) الموافق ل: الخامس من ديسمبر سنة ألفين و ستة عشر للميلاد (05 ديسمبر 2016).
- الثالثة: رقم التسجيل: 435 تاريخ الصدور: الخامس من ربيع الأول من سنة ألف و أربعمائة و ثمانية و ثلاثين هجرية (05 ربيع الأول 1438 هـ) الموافق ل: الخامس من ديسمبر سنة ألفين و ستة عشر للميلاد (05 ديسمبر 2016).
- الرابعة: رقم التسجيل: 436 تاريخ الصدور: الخامس من ربيع الأول من سنة ألف و أربعمائة و ثمانية و ثلاثين هجرية (05 ربيع الأول 1438 هـ) الموافق ل: الخامس من ديسمبر سنة ألفين و ستة عشر للميلاد (05 ديسمبر 2016).

أصدر السيد/ [REDACTED] ، بصفته مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بالنيابة هذه الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي المتمثل في:

**** - تعيين العقار - ****

قطعة أرض ذات شكل هندسي غير منتظم مشيد عليها مسجد الكائن بالشارع الرئيسي بلدية بني والبان تشكل جزء من القطعة الأرضية رقم: 716 من المخطط الطبوغرافي لدوار بلدية بني والبان ، تقدر مساحتها ب: ألف و سبعمائة و تسعة و تسعون متر مربع (1799 م²) ، كما هي محددة باللون الأحمر على المخطط المرفق المعد من طرف وكالة مسح الأراضي سكيكدة بتاريخ: [REDACTED] ، يحدها حسب المخطط المرفق:

- من الشمال: طريق و مدرسة ابتدائية.....
- من شرق: مجموعة سكنات و طريق.....
- من جنوب: مركز صحي و صريق معبد.....
- من غرب: مجموعة سكنات.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف



تعليمية وزارية مشتركة

تعلق بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي

تهدف هذه التعليمية الوزارية المشتركة، من جهة، إلى شرح الأسس القانونية التي يتم بمقتضاها إعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، ومن جهة أخرى، ونظرا لضرورة توحيد سبل العمل، إلى تحديد بعض الطرق التطبيقية الخاصة المتعلقة بتنفيذ إجراء الإشهار العقاري.

فبمقتضى أحكام المادة 5 من المرسوم رقم 2000-336، المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر 2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفيات إصدارها و تسليمها، « ... تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا، (... بعد جمع أكثر من ثلاث (3) وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي...) شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد... »

من جهة أخرى، فإن أحكام المادة 6 من نفس المرسوم تنص على أنه: « يخضع ملك الوقفي محل وثيقة الإشهاد إلى التسجيل و الإشهار العقاري طبقا للقوانين التنظيمات المعمول بها ».

مجلس القانونية لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

1. لقد نصت المادة 8 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 إبريل 1991، ، لا سيما البند الخامس منها ، على أن شهادة الشهود تعد وسيلة اعتراف بطبيعة الملك الوقفي العام، و أحالت كيفية تطبيق ذلك لأحكام تنظيمية لاحقة.

2.1. لتمكين التكريس القانوني لعقار ما كملك وقفي ، على أساس شهادات الشهود، لاسيما في إطار احترام قواعد الإشهار العقاري، فإن أحكام المادة المذكورة أعلاه، قد تمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر 2000، السابق ذكره، وكذا القرار المؤرخ في 2 ربيع الأول عام 1422 الموافق 26 ماي 2001، المحدد لشكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

3.1. فيما يخص الشخص المؤهل لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، تجدر الملاحظة في أول الأمر، أن المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف نصت على أن « للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إبرام عقود في إطار أحكام المادة 8 أعلاه... ». وهكذا فإن مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، المعين لهذا المنصب عن طريق مرسوم، مؤهل لإعداد الوثائق المعنية بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأموال الوقفية على المستوى المحلي.

4.1. يجعل مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية محررا للعقود فيما يخص الأملاك الوقفية، أخذا بعين الاعتبار مفهوم العقد الرسمي، كما هو معرف في المادة 324 من القانون المدني، فإن المادة 26 مكرر 11 من قانون الوقف كرس في هذا الصدد، نفس المبدأ المعمول به بالنسبة لمدير أملاك الدولة للولاية، الذي يلعب دور موثق الدولة في ما يخص الأملاك العقارية التابعة للدولة.

5.1. وهو السبب الذي من أجله أقر أن تكون الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، المحدد شكلها ومضمونها بقرار وزاري، موقعة من طرف مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية.

2. كفيات تطبيقية خاصة تتعلق بالإشهار.

1.2 كما ذكر أعلاه، فإن المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 28 رجب عام 1421 الموافق 26 أكتوبر 2000، السالف الذكر، عند تأسيسه للشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، نص على إشهارها بالمحافظة العقارية، نظرا لكونها عقدا تصريحا متعلق بحق عيني عقاري.

2.2 بعد إعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، حسب النموذج المحدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2 ربيع الأول عام 1422 الموافق 26 ماي 2001، السالف الذكر، فإنها تفرغ كلية على الاستثمار المحددة لتنظيمها للإشهار العقاري، والتي ستودع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، بمبادرة من مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، قصد الإشهار، وهذا بعد استيفاء إجراءات التسجيل. يسلم المحافظ العقاري إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية -أو إلى العون الذي يعينه هذا الأخير- النسخة المرفقة مع هذا الإيداع، بعد تحميلها صيغة تنفيذ الإشهار العقاري.

3.2 يتم التأشير على السجل العقاري حسب التمييز المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

4.2 عندما يتعلق الأمر بعقار حضري، بمفهوم هذا النص، تفتح بطاقة عينية وترتب، بعد التأشير عليها، بالنظر إلى الموقع الجغرافي المحدد بعناصر تعيين العقار الموقوف. ثم تفتح بطاقة أبجدية لحساب الوقف العام وترتب حسب الترتيب الأبجدي. و عليه يتم إعداد دفتر عقاري و يسلم لمدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، في آن واحد مع النسخة المرفقة، المذكورة في الفقرة 2.2 أعلاه.

5.2 أما إذا كان الملك الموقوف عقارا ريفيا، يتم الإشهار طبقا لما نصت عليه المادتان 113 و 114 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، السالف الذكر. و بما أن التأشير يتم على السجل العقاري الممسوك في الشكل الشخصي، فإنه، في هذه الحالة، لا يتم إعداد الدفتر العقاري.

6.2 إن إجراء إشهار الشهادة الرسمية معنى بطبيعة الحال، من رسم الشهر العقاري، طبقا للمادة 353-4 الفقرة 8 من قانون التسجيل.

ان مديري الشؤون الدينية والأوقاف والمديرين الولائيين للحفاظ العقاري مدعوون إلى
الحرص على النشر الواسع لهذه التعلية والسهر على تطبيقها، كل فيما يخصه، وعلى
تبليغ الإدارة المركزية بكل الصعوبات التي قد تعترضهم.

وزير المالية



وزير المالية

محمد تريباش

وزير الشؤون الدينية والأوقاف

وزير الشؤون الدينية والأوقاف

هو عبد الله غلام الله



16 سبتمبر 2002

ملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

11 جوان
الجزائري :

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

الوزير

مذكرة رقم 188

إلى السادة الولاة

إلى السادة / مديري

الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات - للتنفيذ -

الموضوع : السجل الخاص بالملك الوقفي - وثيقة الإشهاد المكتوب - الشهادة الرسمية
المراجع : - المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 المتضمن إحداث وثيقة
الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.
- القرار الوزاري المؤرخ في 26 ماي 2001 يحدد شكل ومحتوى الشهادة الرسمية الخاصة
بالملك الوقفي.
- القرار الوزاري المؤرخ في 6 يونيو 2001، يحدد محتوى السجل الخاص بالملك الوقفي

II - بالنسبة للسجل الخاص بالملك الوقفي :

في إطار عملية البحث وحصر الأملاك الوقفية، يشرفني أن أضع بين أيديكم نسختين
من السجل الخاص بالملك الوقفي.

إن الغاية من هذا السجل هو أن تسجل فيه وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملاك

الوقفي .

- يرقم السجل ويؤشر عليه من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص
إقليمياً ويمسك من قبله .
- يتم القيد في هذا السجل بعد جمع أكثر من ثلاث (03) إشارات مكتوبة لإثبات
ملك وقفي معين، ولا يتم تسجيل إلا أربعة (04) منها.
- تكون الكتابة بالسجل بكيفية واضحة ومقروءة، ويمنع التحشير والكشط و في حا
الخطأ يتم تشطيه ويكتب أمامه الصحيح.

- يعطى رقم ترتيبى لكل وثيقة إسهاد مكتوب حسب تسجيلها في السجل .
- يسطر خط بالحبر بعد الانتهاء من تسجيل أربع (04) وثائق إسهاد مكتوب متعلقة بملك وقفي معين.

ويخضع هذا السجل إلى الترتيبات الموضحة فيما يلي :

- الرقم : ويقصد به الرقم الترتيبى الذي يعطى لكل وثيقة إسهاد مكتوب لإثبات الملك الوقفي وهو ترتيب غير منقطع.
- التاريخ : هو يوم تسجيل وثيقة الإسهاد في السجل وهو نفس التاريخ الذي ^{تسجيل} تجمله ^{الوثائق الأربعة} وثائق الإسهاد الأربعة.

- أسماء الشهود : تذكر الهوية الكاملة (اللقب - الاسم - اسم الأب - تاريخ ومكان الولادة - العنوان) .

- نوع الملك الوقفي : يحدد في هذه الخانة طبيعة الملك الوقفي وهي تتمثل سواء في : أرض فلاحية، أرض صالحة للبناء، مسكن أو محل تجاري الخ...

- الموقع : يذكر هنا عنوان الملك الوقفي مع إبراز البلدية والدائرة وحدوده أي ما يحده من الشمال، من الجنوب، من الشرق ومن الغرب.

- المساحة الإجمالية : يقصد بها مساحة الملك الوقفي بما فيها المبنية وغير المبنية.

المساحة المبنية : إن كان جزء من الملك الوقفي مبنيا، تذكر مساحته.

المساحة غير المبنية : إن كان جزء من الملك الوقفي غير مبني، تذكر مساحته.

- تقرير الخبير العقاري : بعد جمع وثائق الإشهاد المكتوب المطلوبة، يطلب مدير الشؤون الدينية والأوقاف من مكتب الخبرة العقارية المعتمد لدى الوزارة في إطار عملية حصر ممتلكات الأوقاف أن يعد له تقريرا. ويتم الاستناد عليه في تعيين الملك الوقفي. وعلى هذا الأساس، يذكر رقم وتاريخ تقرير الخبير في السجل.
- توقيع المدير : يوقع مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص اقليميا على السجل بعد أن تستكمل كل البيانات الخاصة بملك وقفي معين.
- الملاحظات : يشار في هذه الخانة إلى رقم ملف الملك الوقفي محل وثائق الإشهاد ويشار كذلك إلى أي معلومات توضيحية أو ضرورية ولامناس من ذكرها.

II - بالنسبة لوثيقة الإشهاد المكتوب :

- تقيد وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي في السجل الخاص بالملك الوقفي، لذا يطلب منكم ما يلي :
- أ - توفير وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بالعدد الكافي وفقا للنموذج الملحق بالرسوم رقم 2000 - 336 المؤرخ في 26 أكتوبر 2000 بورق من نوع ممتاز.
 - ب - تسلم وثيقة الإشهاد المكتوب إلى كل شخص يريد الإدلاء بشهادته حول ملك عقاري وقفي.
 - ج - يجب أن توقع وثيقة الإشهاد من قبل الشاهد، ويصادق عليها من طرف المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا، وهذا قبل إيداعها لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة اقليميا لتسجيلها.
 - د - تسجل وثائق الإشهاد المكتوب بالسجل الخاص بالملك الوقفي على ضوء المعلومات المطلوبة والموضحة أعلاه، وبالتالي يعطى رقم ترتيبسي لكل وثيقة إشهاد.

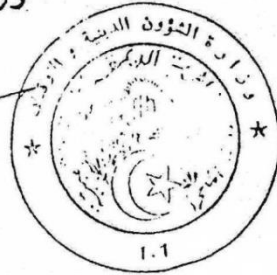
و - عند إيداع وثيقة الإشهاد المكتوب بالمديرية تقيد " في سجل للإيداع " قبل تسجيلها في السجل الخاص بالملك الوقفي، ويسلم وصل إيداع للشاهد.

III - بالنسبة للشهادة الرسمية :

بعد استيفاء الشروط المبينة أعلاه، وتسجيل أربع (04) وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي يعد مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا في ظرف خمسة عشر (15) يوما، شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد.
تخضع الشهادة الرسمية إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري حسب إجراءات سنوافيكم بما في حينها.
أدعو الجميع إلى الحرص على متابعة العملية والسهر على إنجازها لما تكتسبه من أهمية في تنمية الأملاك الوقفية.

وزير الشؤون الدينية والأوقاف

بسم الله الرحمن الرحيم



فقات :

- أ - النموذج الخاص بوثيقة الإشهاد المكتوب.
- ب - النموذج الخاص بالشهادة الرسمية.

مُلحق رقم 05

إجراء إشهار عقاري

رسم

في.....

إيداع

حجم.....

جزء..... رقم.....

رقم.....

أطار مخصص للمحافظة العقاري	مراجع مسح الأراضي	بلدية	تسم
ل:	(في حالة عقار مسوح)	مجموعة ملكية رقم:	حصة رقم:

عقد ناقل لملكية قطعة أرضية إلى ذمة

الأملاك الوقفية مقابل دفع مبلغ رمزي

(تطبيق المادة 43 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المعدل

و المتمم، المتعلق بالأوقاف و كذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381

المؤرخ في أول ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها

عند رقم: 162 و حمايتها و كفيات ذلك)

في يوم: الرابع عشر من شهر أفريل سنة ألفين و ستة عشر.

- بمقتضى القانون رقم: 90/30 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم

المتضمن قانون الأملاك الوطنية؛

- بمقتضى القانون رقم: 91/10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المعدل و المتمم

المتعلق بالأوقاف، لاسيما المادتين 08 و 43 منه؛

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/81 المؤرخ في: 23 مارس 1991، المتعلق

ببناء المسجد و تنظيمه و تسييره و تحديد وظيفته؛

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 12/427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد

شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة، و تسييرها و يضبط كفيات ذلك؛

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 98/381 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1998، الذي يحدد

شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها، و حمايتها، و يضبط كفيات ذلك، لاسيما

المادتين 03 و 04 منه؛

- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في: 20 جاتفي 1992 المتضمن منح تفويض

لمديرية أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك

الخاصة للدولة؛

بمقتضى قرار رقم: 324 مؤرخ في: 2014/03/17، المتضمن تخصيص (على سبيل
حوية القانونية) لقطعة أرض ملك للدولة كائنة ببلدية [REDACTED]، بالمكان المسمى "السعيد
سبح" - ولاية [REDACTED] لفائدة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لإتجاز مسجد
ة " السعيد بوصبع" ؛

بناء للطلب المقدم من طرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية سكيكدة موضوع
راسلة رقم: 2014/1903 المؤرخة في: 2014/05/28؛

بناء على تقرير التقييم المؤرخ في: 2012/03/26، رقم: 2012/77، المعد من طرف
ساح أملاك الدولة لولاية سكيكدة، و الذي حدد القيمة التجارية لقطعة
رض موضوع هذا العقد بمبلغ: ألف و سبعة دينار جزائري.
بعد الإطلاع على:

المخطط الطبوغرافي المرفق بأصل الملف،
الشهادة الإدارية المعدة من المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف المختص
ن بموجبها أن مشروع إتجاز على قطعة الأرض المعنية أعلاه مسجد قرية [REDACTED]
بلدية [REDACTED] في طور الإجاز.

نسخة من وصل تسديد الدينار الرمزي على مستوى مفتشية أملاك الدولة بالحروش عملا
تكام المادة 43 من القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 27 أفريل 1991، المعدل و المتمم،
تعلق بالأوقاف، وصل رقم 04، صفحة 19، حجم 34، بتاريخ: 2014/04/09.

تعين الأطراف

مدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة: متصرف باسم و لحساب الدولة
من ناحية

مدير الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية [REDACTED] السيد / [REDACTED]
تامل لرخصة السياقة رقم: [REDACTED] الصادرة بتاريخ: [REDACTED] عن دائرة
[REDACTED]، بصفته مدير الشؤون الدينية و الأوقاف لولاية [REDACTED] بالنيابة
وجب المقرر الصادر عن وزير الشؤون الدينية و الأوقاف بتاريخ: [REDACTED]
ت رقم: [REDACTED] و المخول له إمضاء هذا العقد

من ناحية أخرى

تعين العقار الموقوف

إن هذه القطعة الأرضية التي تبلغ مساحتها: [REDACTED]² كما هي مبينة بالخط الأحمر
في المخطط الطبوغرافي المرفق بأصل الملف كائنة بولاية [REDACTED] بلدية [REDACTED] -
مكان المسمى [REDACTED] و هي تحمل جزء من الحصة رقم 38 ج من المخطط
طبوغرافي لإقليم بلدية [REDACTED].

يحد قطعة الأرض هذه:

- من الشمال : فائض الحصاة 38 تفصلها عن طرق ولائي رقم 33.
- من الجنوب: فائض الحصاة 38 و محلات تجارية.
- من الشرق : مضخة مياه.
- من الغرب : فائض الحصاة 38 تفصلها عن شعبة.

أصل الملكية

إن قطعة الأرض الموقوفة بمقتضى هذا العقد و المعينة أعلاه ملك للدولة بموجب أحكام الأمر 102/66 المؤرخ في: [REDACTED] و المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، و المودعة حاليا تحت البند رقم: [REDACTED] من سجل محتويات الأملاك الجديدة.

السعر

- تم تحديد سعر نقل الملكية لهذا الملك العقاري بمبلغ الدينار الجزائري الرمزي تطبيقا للمادة 43 من القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، المعدل و المتمم، المتعلق بالأوقاف و كذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كيفية ذلك، و حدد ثمنه بـ / ألف و سبعة دينار جزائري ([REDACTED]) تطبيقا للتقرير التقييمي المؤرخ في: 2012/03/26 رقم : 2012/77.

تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين تحفظ إحداهما بالمحافظة العقارية و الأخرى تسلم لممثل مؤسسة الأوقاف بعد الإطلاع و التوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة:

البياض:

كلمات:

الأرقام:

مفتش التسجيل

تتبع الإمضاءات

سجل بـ: مفتشية التسجيل بـ [REDACTED]

مسجل في: 2016/11/19

الحقوق المحصنة: [REDACTED]

حسب الوصل رقم: 3187، مجلد 13، صفحة 95

الفهرس

- مقدمة.....أ ب ج
- 01..... الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الوقفية
- 01..... المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية
- 01..... المطلب الأول: تعرف الملكية العقارية
- 01..... الفرع الأول : التعريف اللغوي
- 02..... الفرع الثاني : التعريف الإصطلاحي
- 03..... المطلب الثاني : الطبيعة الفقهية و القانونية للملكية العقارية الوقفية
- 03..... الفرع الأول :الطبيعة الفقهية للملكية العقارية الوقفية
- 04..... الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للملكية العقارية الوقفية
- 05..... المبحث الثاني: خصائص الملكية العقارية الوقفية وتميزها عن باقي الملكيات
- 05..... المطلب الأول : خصائص الملكية العقارية الوقفية
- 05..... الفرع الأول الملكية العقارية الوقفية لا يمكن تملكها و التصرف فيها
- 06..... الفرع الثاني : الملكية العقارية الوقفية غير قابلة للحجز

- 07.....الفرع الثالث: الملكية العقارية الوقفية لا يمكن اكتسابها بالتقادم
- 08.....الفرع الرابع : الملكية العقارية الوقفية تعفى من رسوم التسجيل و الضرائب
- 08.....المطلب الثاني : تميز الملكية العقارية الوقفية عن باقي الملكيات
- 09.....الفرع الأول : تمييز الملكية العقارية الوقفية عن الملكية العامة
- 12.....الفرع الثاني تميز الملكية العقارية الوقفية عن الملكية الخاصة
- 16.....الفصل الثاني : السندات المثبتة لملكية العقارية الوقفية
- 16.....المبحث الأول : وسائل الإثبات في المناطق الممسوحة
- 17.....المطلب الأول : العقد
- 17.....الفرع الأول : العقد الرسمي
- 19.....الفرع الثاني : العقد العرفي
- 21.....المطلب الثاني : دفتر العقاري
- 23.....المطلب الثالث : شهادة رفع اليد
- 24.....المبحث الثاني : وسائل الإثبات في المناطق الممسوحة

المطلب الأول : وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.....	24
المطلب الثاني : السجل الخاص بالملك الوقفي.....	29
المطلب الثالث " قرار التخصيص الخاص ببناء المساجد.....	32
الخاتمة	34
قائمة المصادر و المراجع	36
الفهرس	38
الملاحق.....	05-01