

عقد الإيجار كآلية من آليات استثمار الاملاك الوقفية
The rental contract as a mechanism of mortmain properties
investment

تاريخ القبول: 2020/05/24

تاريخ الإرسال: 2020/05/09

ط.د/ مسلي نور الدين جامعة سوق أهراس

n.mesli@univ-soukahras.dz 0699149634.

د. زراري فتحي جامعة سوق أهراس

Courriel41000@yahoo.fr

0697102956

ملخص:

يعتبر الوقف ملك لجماعة المسلمين وهو من اعمال البر والخير، حيث يتكون صدقات المحسنين وبذلك فهو يلعب دورا محوريا في تحقيق التكافل والتضامن الاجتماعي بين المسلمين لما يمتاز به هذا التصرف التبرعي من خصائص ومميزات جعلته احد مكونات هذا القطاع الخيري، وذلك من خلال استثمار اصوله وأرباحه في مشاريع تنموية تحقق نجاحا كبيرا وفائدة عامة للمجتمع . وتأتي هذه الدراسة في ظل الاهتمام التشريعي والفقهني بتطوير الاستثمار الوقفي وإشراكه في العملية التنموية وبالخصوص العقارية منها ويأتي الإيجار او عقد الإيجار كآلية من اليات الاستثمار الاملاك الوقفية حيث يبقى هذا الطريق الامثل والأحسن لاستغلال واستثمار الاملاك الوقفية، لما يدره من اموال وأرباح على الاملاك الوقفية وجماعة المسلمين في ظل غياب وعدم الاهتمام بالطرق الأخرى للاستغلال والاستثمار، على الرغم من الاهتمام المتزايد الذي توليه الدولة الجزائرية لموضوع الاوقاف واستغلالها والاستثمار فيها، تبقى الأرقام والإحصائيات المقدمة من الجهات المعنية تطرح العديد من علامات الاستفهام رغم صدور النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، والتي كان اخرها المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المؤرخ في 20 اوت 2018 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

الكلمات المفتاحية: عقد إيجار المحل املاك، الوقف.

Abstract:

Mortmain property is owned by all Muslims and is one of the deeds of charity and benevolence. It is made up of charitable alms and thus plays an axial role in concretizing social solidarity between Muslims, given the distinctive characteristics of this volunteering act which make it one of the components of this charitable sector, particularly by investing its assets and benefits in development projects that generate great success and public interest for society.

This research is in the framework of the legislative and doctrinal interest to develop the investment of the property of Mortmain and to implicate it in the process of development, notably for real-estate properties that can be subject to lease or rental contract, as one of the investment mechanisms of Mortmain properties and as the best and ideal means of investment, thanks to the funds and profits generated for the benefit of these goods and for the benefit of Muslims, in the absence and disinterest in other means of 'investment.

Despite the growing interest of the Algerian State in mortmain property and its exploitation, the statistics provided by the concerned authorities raise many questions, despite the enactment of laws and regulations which govern this area, the most recent of which is the executive decree number 18-213 of August 20, 2018 which defines the terms and conditions for the exploitation of real-estate, intended for carrying out investment projects.

KeyWords: Mortmain (Wakf), properties, rental, contract, object.

مقدمة:

لقد جعلت الشريعة الاسلامية نظام الوقف نظاما متميزا ، اذ خصته بالعديد من الاحكام الخاصة ، وهو ما حذا حذوه التشريع أو القانون اذ نص المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق 27 أفريل 1991م المتضمن قانون الوقف في المادة 03 منه على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"

ومن خصائص الوقف أنه حق عيني تبرعي له شخصية معنوية واستقلال مالي يجوز الانتفاع به وفقا لأحكام القانون ، وهو ما جعل المشرع يسن العديد من الانظمة والتشريعات الخاصة بإدارته وتسييره .وذلك عن طريق وضع سبل واجراءات خاصة تتناسب وطبيعة الوقف .

ويعد الايجار الطريق الاصلي لاستغلال أموال الوقف في القانون هذا قبل تعديل قانون الاوقاف، اين تم اضافة طرق اخرى للاستغلال كما تم النص على ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وسنقتصر في دراستنا هذه على عقد ايجار الاملاك الوقفية والذي يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها عقد الايجار العادي مع بعض الخصوصيات الاحكام الخاصة نظرا لطبيعته والتي تستهدف رعايته والمحافظة عليه، فما مفهوم عقد الايجار الملك الوقفي؟ وماهي الاثار المترتبة عليه؟ ولمعالجة هذا الموضوع أردنا أن نفصل تحديدا هذه المسائل الرئيسية من خلال هذه المحاور

- المحور الاول: مفهوم عقد ايجار الاملاك الوقفية.
- المحور الثاني: اثار عقد ايجار الاملاك الوقفية.

المحور الاول: مفهوم عقد ايجار الاملاك الوقفية:

كان ولا زال عقد الإيجار أهم تقنية من تقنيات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية ، وقد سن المشرع هذه التقنية من خلال قانون الأوقاف رقم 10/91 وذلك بموجب المادة 42 منه التي تنص على ما يلي : " تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية "، كما اضاف التعديل المتعلق بقانون الوقف المادة 26 مكرر 8 التي نصت على أن عقود ايجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية تخضع لقانون المدني والتجاري هذا كنص خاص .

و لكي ينقعد عقد ايجار الاملاك الوقفية صحيحا وجب ان يتوفر على جميع اركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه.

وقد أحال قانون الأوقاف على المرسوم 98-381 في إيجار الوقف الذي نجده قد تناول هذا الموضوع في الفصل الثالث منه من المادة 22 إلى مادة 30، من خلال هذه النصوص وغيرها ارتأينا أن نقسم هذا المحور الى:

اولا: تعريف عقد ايجار الملك الوقفي :

كما رأينا فان المشرع الجزائري قد احال⁽¹⁾ كل ما يتعلق بعقود الايجار للأملاك الوقفية الى الاحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول .
وعليه فانه فيما يخص تعريف عقد الايجار فانه بالرجوع الى القانون المدني⁽²⁾ نصت المادة 467 منه على أنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم ..."⁽³⁾ .
وبالرجوع الى القوانين المتعلقة بالاملاك الوقفية نجد ان ايجار الاملاك الوقفية لا يختلف كثيرا عن الايجار العادي الا في بعض الجوانب نظرا لخصوصته والتي سنتطرق اليها تباعا.

ثانيا: عناصر عقد ايجار الملك الوقفي :

لكي ينقعد عقد ايجار الاملاك الوقفية صحيحا وجب ان يتوفر على جميع عناصره واركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب وكذا الشكل الذي يفرغ فيه الطرفان ما اتفقا عليه .
ونظرا لخصوصية اطراف عقد ايجار الاملاك الوقفية ارتئينا أن ندرس عناصره من خلال التطرق الى أطرافه ثم كيفية ابرامه ومحلته والكتابة.

1 . أطراف عقد ايجار الملك الوقفي :

لا بد في عقد ايجار الملك الوقفي من طرفين وهما المؤجر والمستأجر الا أنه ونظرا لطبيعة الملك الوقفي في حد ذاته باعتبار انه يتمتع بالشخصية المعنوية فعلى المؤجر أن يكون ممثلا له ، وعليه ندرس أطراف عقد الايجار تباعا كما يلي :

أ. صاحب الحق في تأجير الملك الوقفي:

طبقا للمادة 33 من قانون الأوقاف فان ناظر الوقف هو الذي يتولى إدارة الأملاك الوقفية ،وبذلك فهو الذي له أحقية التأجير ، ويتضح ذلك أيضا من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98 - 381 المحددة لمهام ناظر الملك الوقفي ، والتي من بينها السهر على حماية العين الموقوفة ، والقيام بكل عمل يفيد ويفيد الموقوف عليهم .

ولكنه بالرجوع إلى المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 2000-200 المؤرخ في 26 - 6 - 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها والتي تنص على ما يلي : (ومن صلاحيات شؤون الدينية والأوقاف : - ابرا عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع معمول بها) ، وبذلك فان وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الملك الوقفي أي أن مدير الشؤون الدينية والأوقاف هو الطرف المؤجر في عقد الإيجار وهو صاحب الحق في التأجير (4).

ب . صاحب الحق في استئجار الملك الوقفي :

يعتبر المستأجر الطرف الثاني في عقد الإيجار الأملاك الوقفية ويجوز استئجار الوقف من أي شخص يتقاعد معه المتولي سواء كان المستأجر هو المستحق (الموقوف عليه) أو شخصا أجنبيا ، على أن يكون كامل الأهلية ومتمتع بكامل قواه العقلية وسليم الرضا .

- ليس للمتولي أن يؤجر عقارا من عقارات الوقف لنفسه ولا لأحد من أولاده الذين هم من تحت ولايته الشرعية ، وإذا شاء ذهب إلى القاضي وهو الذي يؤجر له مايريد فعدم جواز أن يكون المستأجر هو المتولي نفسه مرده إلى أن الشخص الواحد لا يصح له أن يتولى طرفي العقد الواحد .

- لا يجوز للناظر أن يؤجر الوقف لمن لا يقبل شهادته له من الأصول أو الفروع أو الزوج منعا للتهمة وهذا بحسب قول أبي حنيفة .
 - ليؤجر الوقف لأجنبي بأقل من اجر مثله (بدل المثل) واو كان الناظر المؤجر هو المستحق الوحيد للأجرة (للغلة) كلها ، فالناظر قد يموت ويتضرر الوقف بموته وغيره من المستحقين بسبب نقص الأجرة عن أجره المثل ، وخاصة إذا كانت العين الموقوفة بحاجة للعمارة .
- ويستثنى من هذه القيود حالة الضرورة ، كما لو المت بالوقف نائبة أو استحق على الوقف دين أو إذا لم يوجد من يستأجر الوقف إلا بأقل من بدل المثل ، فاجرة المثل التي يعتد بها هي التي تتحقق في حلبة وجود راغب في استئجار العين الموقوفة ، وإذا لم يرغب إلا بأقل كان هو بدب المثل (5).

2 . المدة في عقد ايجار الملك الوقفي:

تعتبر المدة عنصرا جوهريا في عقد إيجار الأملاك الوقفية إذا لا ينعقد الا اذا اتفق المتعاقدان على تحديدها ، بوكذلك لايجوز الاتفاق على ان يكون عقد الإيجار مؤبدا وحيب المادة 27-01 من المرسوم سالف الذكر فانه لايصبح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة.

وحسب القواعد العامة فان المادة 468 قانون مدني بعد تعديل 07-05 المءرخ في 13/05/2007 تنص (لايجوز لمن لايملك الا حق القيام باعمال الادارة ان يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك .

وإذا فقد الايجار لمدة اطول من ذلك تتخفف المدة الى 3 سنوات) .

والنموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية و الاوقاف في عقود ايجار الاوقاف والذي اعدته لجنة الاوقاف بحكم صلاحياتها نص في مادة 02 ان مدة ايجار الوقف بالنسبة للمحلات التجارية هي عشرون (20) شهرا او ولايجوز

تجاوزها ، اما فيما يتعلق بمدة تاجير الاملاك الوقفية الاخرى فلا تزيد على ثلاث سنوات .

وهذا لا تنص عليه المادة 632 ق م مصري : (لايجوز للناظر بغير اذن القاضي ان يؤجر الوف مدة تزيد عن ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة ، فاذا عقدت الايجارة لمدة اطول انقضت الى ثلاث سنين) .

ومع ذلك اذا كان الناظر هو الواقف او المستحق الوحيد جاز له ان يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة الى اذن من القاضي ، وهذا دون اخلال بحق الناظر الذي في طلب انقراض المدة الى ثلاث سنين .

والشريعة الاسلامية تميز بين ما اذا كانت العين من المباني او من الاراضي و القول المعول عليه الا تزيد مدة الاجارة على سنة في الدار و الحانوت وعلى ثلاث سنين في الاراضي الا اذا كانت المصلحة تقضي الزيادة في اجارة الدار و الحانوت (6).

3 . محل ايجار المحل الوقفي :

يقصد بالمحل في عقد الايجار تمكين المستثمر من العين المؤجرة مقابل بدل يدفعه المستأجر .

أ. الشيء المؤجر :

وقد يكون الشيء المؤجر عبارة عن عقار كالمباني بأنواعها و الاراضي البيضاء التي تؤجر لاستغلالها كمخازن مثلا وقد يكون الايجار واردا على المنقول كالألات الميكانيكية والأجهزة الوقفية .

كما يأخذ المحل في عقد الايجار الوارد على الملك الوقفي طابعا مزدوجا ،فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين او الشئ المؤجر وبالنسبة للمستأجر الاجرة التي يدفعها نظير انتفاعه بالشيء المؤجر ، وبمعنى ادق يقصد بالشيء المؤجر تلك

العملية القانونية المراد تحقيقها منه، وتتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر مقابل بدل الايجار او الأجرة⁽⁷⁾ وبالتالي الشئ المؤجر يقوم على عنصرين هما المنفعة والأجرة ويضاف لها عنصر ثالث والمتمثل في الشرط الزمني للانتفاع او المدة التي يقاس بها مقدار المنفعة والأجرة باعتبار ان عقد الايجار من عقود أمددة.⁽⁸⁾

ب. بدل الايجار:

هو المال الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين و المؤجرة ، و حكم وحكم تخلفها بطلان عقد الايجار .
وبدل الايجار اخضعه المرسوم 98-381 لإجراءات خاصة يحدد عن طريقها وهي المزاد العلني او التراضي ، فيتم تحديد ايجار المثل كسعر ادنى اذا تم عقد الايجار عن طريق المزاد العلني ، و يتحدد السعر الادنى وفق اسلوبين :
- اسلوب القيمة الايجارية :
في هذا الاسلوب يتحدد السعر الادنى بالقيمة الايجارية والتي تمثل السعر العادي لايجار عقار ما ذي قيمة استعمال محددة في ظروف عادية .
- اسلوب القيمة التجارية :

ويعتمد هذا الاسلوب على القيمة التجارية للملك الوقفي مع العلم ان عملية التحديد تستوجب الاخذ بعين الاعتبار العناصر التقديرية للقيمة من عوامل مادية (الموقع ، المساحة ، شبكة المياه الصالحة للشرب ، شبكة الكهرباء ، مواد البناء المستعملة ، القدم ..) وعوامل قانونية التي لها تاثيرها على قيمة الملك العقاري نظرا لاحتمال وجود ارتفاعات سلبية وايجابية لاسيما من ناحية التعمير ، وعوامل اقتصادية متمثلة في الموقع وحالة السوق العقاري المحلي ، والنو الاقتصادي للناحية وكذلك القرب من المدن الكبرى وشبكة الطرقات، ويحدد

السعر النهائي بعد اجراء المزايدة ، والسعر المرسوم عليه هو ثمن الايجار المعتمدة .

كما يمكن تاجير الملك الوقفي وعند الضرورة باربعة اخماس 5/4 ايجار المثل اذا كان متقلا بدين او تسجل رغبة فيه الا بقيمة اقل من ايجار المثل ، و يرجع الى ايجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك ويجدد عندها عقد الايجار مع مراعاة احكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي 98-381 والتي جعلت الاصل في تأجير الاملاك الوقفية هو المزاد العلني .

اما اذا اجر الوقف بالتراضي مباشرة وفقا لنص المادة 25 فان ثمن الايجار يحدد بالتراضي.

3. الشكلية :

ان الحكمة من اشتراط الكتابة هي حماية المستأجر كما انه من شأنه ان يخدم مصلحة المؤجر والمستأجر ، باعتبار ان العقد المكتوب يحفظ للطرفين الشروط التعاقدية بينهما كالاتفاق على المدة والاتفاق على ثمن معين لقاء استغلال العين المؤجرة ، كما يضمن العقد المكتوب للطرفين الحق في طلب تعديل ومراجعة بعض الشروط التعاقدية التي يضمنها العقد ، وبالتالي اذا تضمن العقد المكتوب ضمانات معينة ،فانه يكون بإمكان المؤجر مثلا الاحتجاج بها ،ولا يجوز للمستأجر إلا الاثبات بالكتابة .

فعقد الايجار سواء تعلق بمحلات تجارية او اراضي او محلات سكنية فانه يتم في الشكل الرسمي ويحرره موثق كما يقيد لديه ويتحمل المستأجر مصاريف التوثيق كما ان هذا العقد يسجل طبقا لاحكام التسجيل ويعفى من الرسوم طبقا للمادة 44 من قانون الاوقاف.⁽⁹⁾

ثالثا: الإجراءات القانونية لإبرام عقد إيجار الأملاك الوقفية :

طبقا لنصي المادتين 25،23 من المرسوم التنفيذي 98-381 فان إيجار الأملاك الوقفية يتم بموجب طريقتين وهما الإيجار عن طريق المزاد العلني وهو الأصل ، و الإيجار بالتراضي وهو الاستثناء .

1 . الإيجار عن طريق المزاد العلني :

وهو القاعدة العامة في إيجارها وطبقا لنص المادة 23 من نفس المرسوم ، فان المزاد يجرى تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية ، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر شروط نموذجي من طرف الوزير المكلف بالشؤون الدينية ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل 20 عشرين يوما من تاريخ إجرائه

دفتر الشروط النموذجي يحدد فيع التعيين الدقيق للعين الموقوفة محل الإيجار المساحة الحدود ، المدة ، الأطراف ، الأجرة ، الشروط العامة والخاصة المفروضة على المستأجر (10)

2.الإيجار عن طريق التراضي :

الإيجار عن طريق أسلوب التراضي بعد استثناء على القاعدة العامة ، وحسب المادة 25 من نفس المرسوم فان ذلك يكون لسببين و هما :

- فائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه.
- في سبيل الخيرات (الحفاظ حرمة المساجد وحماية املاكهما ، ترشد أداة الزكاة جمعا و صرفا ، المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تسيير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين ، محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها ...) .

المحور الثاني : اثار عقد ايجار الاملاك الوقفية:

عموما تتمثل اثار عقد الإيجار في مجموعة الحقوق والالتزامات الناشئة عنه ، أي هي الالتزامات التي يربتها العقد على كل من طرفيه .

اولا : التزامات مؤجر الملك الوقفي :

يترتب على عقد ايجار الاملاك الوقفية التزاما على عاتق ناظر الوقف وهي تسليم المستأجر الملك الوقفي وملحقاته، كما يجب ان يتعهد ان يبقى الملك الوقفي صالحا للانتفاع، وان يتمتع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة.

1 . تسليم المستأجر الملك الوقفي المؤجر وملحقاته :

نصت المادة 8 من نموذج عقد الايجار العادي للملك الوقفي على هذا الالتزام، فيسلم هذا الملك المستأجر الملحقات التي قد يشمل عليها، وتتحد الملحقات بالنظر الى طبيعته فتأجير المسكن يقتضي اعتبار معدات الغاز و الكهرباء والماء والحديقة و الفناء من ملحقاته، واما الارض الزراعية فان المساقى و حظائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل تعتبر من ملحقاتها (11). وكذلك الشأن لما يلزم للانتفاع بالملك الوقفي كحقوق المرور وحقوق الارتفاق.

ويمكن للمؤجر و المستأجر ان يحرر محضرا بالتسليم او بيانا وصفا يضمنانه اوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته ومشمولاته، وهو ما نصت عليه المادة 5 من نموذج عقد الايجار الخاص بالملك الوقفي و التي تنص على (...محتويات الملك المؤجر المبنية بالوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم و الاستلام ..) ويقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر (12)

2 . تعهد الملك الوقفي المؤجر طيلة مدة الايجار لبقى صالحا للانتفاع به:

باعتبار ان ناظر الوقف ممثلا للوقف، فانه يقع عليه التزاما ضمان صلاحية العين المؤجرة وجعلها قابلة للانتفاع منها ويترتب على هذا الالتزام ان يتكفل الناظر بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة وهذا تطبيقا 479 قانون مدني التي تنص :.(يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ، ويجب عليه ان يقوم بالترميمات الضرورية اثناء مدة الايجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر)

ومن اجل استمرار غاية الانتفاع بالملك الوقفي المؤجر كان التزام مديرية الشؤون الدينية و الاوقاف كطرف متقاعد مؤجر لا يتوقف عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح معها لاستعمالها و الانتفاع بها وفق ما اعدت له و انما عليه الالتزام بصيانتها كي تبقى صالحة لهذا الانتفاع بالقيام بالترميمات الضرورية، الا ان المادة 4 من نموذج عقد الايجار الوقفي اعفت المؤجر (13)

ثانيا : التزامات مستأجر الملك الوقفي :

بالنظر الى طبيعة وخصوصية الوقف فانه يخضع للالتزامات العامة الواردة في احكام العقد كما يخضع لأحكام خاصة. (13)

1. الالتزامات العامة :

جاء في نموذج عقد ايجار الملك الوقفي بمجموعة من الالتزامات :

أ. الالتزام باستعمال الملك الوقفي المؤجر وفق ما اعد له و الامتناع عن احداث

تغييرات فيه:

و هذا ما نصت عليه المادة 491 قانون مدني التي تنص : (يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه. فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة حسب ما اعدت له).

اما الالتزام المستأجر بالامتناع عن احداث تغييرات في الملك الوقفي المؤجر فمضمونه إن المستأجر لا ينبغي له أن يدخل أي تغيير على هذا الملك يجعل من حالته تختلف عن تلك التي تسلمه عليها

ب. التزام المستأجر بالمحافظة على الملك الوقفي المؤجر :

يجب عليه أيضا بذل العناية الكافية في المحافظة عليه محافظة الرجل العادي على ماله حسب المادة 495 قانون مدني و المستأجر في محافظته على العين المؤجرة يلتزم بالترميم و الصيانة و لا يراد من هذا إلا أن يقوم بالإصلاحات البسيطة المعتادة.

ج. الالتزام بدفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ورد الملك الوقفي المؤجر:

يعتبر الالتزام بدفع الأجرة من أهم الالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر وتستحق الباجرة بمجرد أن يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بلعين المؤجرة ولو لم ينتفع بها فعلا

2. الالتزامات الخاصة :

-الالتزام بجميع الاعباء الواردة على العقار الوقفي المؤجر باستثناء دفع الضرائب و الرسوم وذلك تطبيقا لنص المادة 44 من قانون الأوقاف .
-التزام المستأجر بتسديد تكاليف إيصال الكهرباء و الغاز و الماء و فواتير استهلاكها .

-الالتزام بعدم نقل القاعدة التجارية للغير .

-التزام المستأجر بعدم الالتجاء الى الايجار من الباطن للملك الوقفي او لجزء منه (الايجار الفرعي).

-الالتزام بتقديم طلب تجديد عقد الايجار الوقفي خلال الاشهر الثلاثة الاخيرة من مدته

ثالثا: انتهاء الاجارة العادية للملك الوقفي:

تنتهي الاجارة العادية للملك الوقفي بثلاثة طرق والتي سنتطرق لها كالاتي

1 . انتهاء عقد الايجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة له:

ينتهي عقد ايجار الاملاك الوقفية كغيره من عقود الايجار الاخرى بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد و ذلك حسب الفقرة الاولى من المادة 469 مكرر من القانون المدني التي تنص (ينتهي الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء) (14)

2. انتهاء عقد الإيجار الوقفي لأسباب عامة قبل انتهاء مدته :

انتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة ، الأمر الذي يحول دون الانتفاع بها ن ومنه اذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً فسح العقد بقوة القانون و ذلك حسب المادة 481 قانون مدني تنص : (اذا هلكت العين المؤجر اثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون). كما قد ينتهي عقد الإيجار قبل مدة مدته ببطلانه و تطبيقاً للقواعد العامة دائماً ، فانه يبطل العقد اذا تخلف ركن او وجد نص في القانون يقضي ببطلانه ، وحيث ان اركان العقد ثلاثة وهي التراضي ،المحل ،السبب، ويضاف اليها ركن رابع وهو الشكل المطلوب لانعقاد العقد في بعض العقود .وإذا انعقد لسبب غي مشروع أو لسبب مخالف للنظام أو الآداب العامة كان يستأجر احدهم منزلاً لممارسة القمار أو القيام مخلة بالحياة . ففي هذه الحالة يكون لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان ، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ، ولا يزول البطلان بإجازة لمن له مصلحة .وحسب المادة 13 من النموذج الخاص بعقد إيجار محل تجاري وقفي فانه ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته في حالات و هي :

-تأخر المستأجر في دفع الإيجار لشهرين متتاليين .

-تسجيل تذبذب في تسديد أجرة الكراء وعدم احترام مواعيدها .

_عدم احترام المستأجر لشروط الأمن و النظافة وحسن الجوار .

3. انتهاء عقد الإيجار الوقفي طبقاً لما ورد في المرسوم التنفيذي 98-381:

تنص المادة 29 على انه : (يفسخ عقد الإيجار قانوناً إذا توفي المستأجر ،ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولى مع مراعاة مضمونه).

بمعنى ان وفاة المستأجر يؤدي الى انقضاء عقد الإيجار وانتقال الإيجار الى الورثة في المدة المتبقية لا يتم إلا بعد تحرير عقد ايجار جديد لصالحهم، وهذا

عكس ماورد في نص المادة 469 مكرر 2 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم حيث تنص (لا ينتقل الايجار الى الورثة ، غير انه في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد الى انتهاء مدته....)يكمن الفرق بين المادتين السابقتين ان وفاة المستأجر في نص المادة 29 المذكورة اعلاه يحزر عقد جديد لصالح الورثة للمدة المتبقية اما في المادة 469 مكرر 2 حتى وان توفي المستأجر فان العقد يستمر الى انتهائه.(15)

الخاتمة :

من خلال ما سبق يمكننا القول أن استثمار الاملاك الوقفية عن طريق عقد الإيجار الملك الوقفي في الجزائر وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، والوضع الادري الحالي الموجود واقعيا ، غير كاف للوصول باستثمار واستغلال وتنمية الملك الوقفي ذلك أن المشرع قد لجأ في احكام الايجار الى الاحالة على كل من القانون المدني والتجاري ، ما جعل الجهة القائمة على ادارة وتسيير الملك الوقفي غير قادرة على خدمته كما يجب نظرا لخصائصه .

النتائج المتوصل اليها:

_ اعتماد طريقة ابرام عقود الايجار بالتراضي سواء تعلق الامر بالمحلات التجارية او حتى الاراضي الفلاحية.
_ تغييب شبه كلي لطريقة المزاد العلني في ابرام عقد الايجار بالرغم مانص عليه المرسوم التنفيذي رقم 381/98
_ حصر ريع الايجار وصبها في الصندوق المركزي للوقف وهذا ما أدى الى عدم استغلالها بالشكل الجيد واستثمارها.

المقترحات:

_ استغلال واستثمار الملك الوقفي يتطلب اعادة النظر في النصوص التشريعية التي تنظمه وجعلها تتماشى مع التطور الحاصل

_ ضرورة تامين هذا النوع من عقود الاستثمار الوقفي وتسهيل الاجراءات المتعلقة بها

_ فتح المشاريع الوقفية باشتراك اصحاب رؤوس الاموال

الهوامش والمراجع :

- (1) المادة 42 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه (تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للإحكام التشريعية والتنظيمية السارية لمفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية) .
- (2) الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- (3) جميلة دوار ، عقد الايجار في التشريع المدني الجزائري دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات ، دار طليطلة ، الطبعة الاولى ، 2011 ، ص 14.15 .
- (4) موسى سالمى ، التصرفات الواردة على الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 97 .
- (5) عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء السادس ، المجلد الثاني ، الايجار والعارية الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت 1998 ، ص 14،09 .
- (6) محمد عبيد الكبيسي ، أحكام الوقف في الشريعة الاسلامية ، الجزء الثاني ، مطبعة الارشاد بغداد ، 1977 ، ص 88
- (7) امحمد بن اودنينة، بن قويدر زبيري، واقع استثمار الملك الوقفي العقاري عن طريق الايجار العادي في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، جامعة عمار ثلجيا لاغواط، المجلد 1 ، العدد 1 ، 2017، ص246
- (8) هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، دار جسر للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية، الجزائر 2010 ، ص46.
- (9) بن مشرّن خير الدين ، ادارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، 2012/2011 ، تخصص قانون الادارة المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، ص 182.

- (10) محمد مقران " التقييمات العقارية " محاضرة قدمت للدورة الوطنية لوكلاء الاوقاف المنعقدة بالجزائر من 05 الى 08 نوفمبر 2001 ، نشر وزارة الشؤون الدينية والاوقاف ، الجزائر ، 2001 ، ص 1-6 .
- (11) بن سيرين خير الدين ، ادارة الوقف في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، 2011/2012 ، تخصص قانون الادارة المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، ص 182 .
- (12) خالد رمول ، الاطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر "دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الاسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية، الطبعة 01، دار هومة، الجزائر 2001 ص 128 .
- (13) امحمد بن اودينية، بن قويدر زبيري، واقع استثمار الملك الوقفي العقاري عن طريق الايجار العادي في الجزائر، المرجع السابق، ص 262.
- (14) بن مشرنن خير الدين ، ادارة الوقف في القانون الجزائري، ص 183، 184
- (15) بورزق احمد ، محاضرات في الوقف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2015/2016 ، ص 72