



الدكتور بوشنافة جمال

أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحي فارس المدينة

الدكتور لعميري ياسين

أستاذ بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة آكلي محند أولحاج البويرة

استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري

دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية



دار النشر
الجزائرية

الفهرس

- 3..... مة
- 11..... لأول: نظام استغلال العقارات الوقفية الفلاحية
- الأول: عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها
15.....
- بحث الأول: مقومات عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة
16..... حصرها
- ب الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي
16..... حصرها وأطرافه ومحله
- ج الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم
17..... حصرها وأطرافه
- د- مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها: 17.
- هـ- أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم حصرها: 21
- ثاني: محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي تم
29..... حصرها
- أول- العين المؤجرة: 29.....
- ثانيا- الأجرة والمدة: 34.....
- طلب الثاني: صيغ إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة
37..... تم حصرها
- ج الأول: صيغة المزاed العلني 37.....
- أول- الإجراءات التمهيديe للمزاد العلني: 38.....

ثانيا	42	ثانيا-الإجراءات النهائية للمزاد العلني:
النص	43	الفرع الثاني: صيغة التراضي
خلاص	43	أولا-حالة فشل الإيجار عن طريق المزاد العلني:
لفصل	46	ثانيا-حالة تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة:
المبحث	47	المبحث الثاني: توابع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة التي
من الدول	51	حصرها
المطلب	51	المطلب الأول: حقوق والتزامات المستأجر
من الدول	51	الفرع الأول: حقوق المستأجر
الفرع	52	أولا- حق المستأجر في البناء على أرض الوقف الفلاحية:
الوطني	57	ثانيا- حق المستأجر في فسخ العقد أو تجديده:
أ	61	الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر
ث	61	أولا- الإلتزامات الجوهرية للمستأجر:
الف	66	ثانيا- الإلتزامات الأخرى المتلاحقة لمستأجر أرض الوقف الفلاحية:
	72	المطلب الثاني: حقوق والتزامات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف
الم	73	الفرع الأول: حقوق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف
الدول		أولا- حق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف في ممارسة صلاحيات الضبط:
ال	73	
	76	ثانيا- حق السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف في توقيع الجزاءات القانونية:
	80	الفرع الثاني:التزامات السلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف
	80	أولا-الإلتزامات العامة للسلطة المؤجرة المكلفة بالأوقاف:

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

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

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

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

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

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

