

الآليات القانونية المعتمدة

في عمليتي الإنماء والمحافظة على الأوقاف

العامة العقارية في الجزائر والمغرب

(الإيجار - الاستبدال - البناء)

دراسة مقارنة

خير الدين بن مشرني



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

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

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

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

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

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