

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
المجلس الشعبي الوطني

اليوم الدراسي البرلماني الموسوم: " الوقف ودوره في التنمية المستدامة :  
رؤية حضارية وثقافية "  
يوم 15 مارس 2022

مداخلة تحت عنوان :

**واقع الأوقاف في الجزائر**

**تقديم :**

**السيد: مراد رضا ترايكية،**

**مدير الأوقاف والشعائر الدينية**

**بوزارة الشؤون الدينية والأوقاف**

## تمهيد :

تمثل مؤسسة الوقف جزءا من أسس مكونات البيئة التراثية التاريخية في مدن الحضارة الاسلامية في سائر أنحاء العالم الاسلامي.

وقد شهدت العقود القليلة الماضية اهتماما متزايدا بدور مؤسسة الوقف كإحدى المؤسسات التطوعية الاسلامية التي يمكن توظيفها في تعزيز جهود التنمية الاقتصادية و التقدم الاجتماعي في المجتمعات الاسلامية المعاصرة ، و نشطت الجهود البحثية و التطبيقية في هذا المجال ، و حظي الوقف لدى العديد من الدول الاسلامية بالاصلاحات التنظيمية و الادارية و التشريعية ، و بلدنا الجزائر لم يكن بمنأى عن هذه الاصلاحات ، و قبل توضيح ذلك ، نعطي فكرة موجزة عن الأوقاف في الجزائر خلال العهد العثماني و فترة الوجود الاستعماري الفرنسي.

## الأوقاف في الجزائر أثناء العهد العثماني :

تميزت الفترة العثمانية بالجزائر بتكاثر الأوقاف و انتشارها في مختلف أنحاء البلد، و ذلك بفعل الظروف التي عرفتها الجزائر منذ أواخر القرن 15 و حتى مستهل القرن 19 و أصبحت الأوقاف تشكل نسبة كبيرة من الممتلكات العقارية و الأراضي الزراعية و تضم العديد من الدكاكين و الفنادق و أفران الخبز و العيون و السواقي و الحنايا و الصهاريج و أفران معالجة الجير ، هذا بالإضافة إلى كثير من الضيعات و المزارع و البساتين و الحدائق.

و لم تعرف الأوقاف بالجزائر العثمانية تنظيما محكما و إشرافا فعالا إلا في فترة متأخرة نسبيا تعود إلى أوائل القرن 18 .

و اتخذت تنظيمات الأوقاف شكل إدارة محلية و مميزة و جهاز إداري مستقل محدد الصلاحيات يتميز بمهارة المشرفين عليه و كفاءة القائمين به ، فالتصرف في شؤون الأوقاف و اتخاذ الاجراءات العملية كانت تعود إلى المجلس العلمي الذي ينعقد للبحث فيها عادة كل يوم خميس في كل أسبوع في الجامع الكبير بحضور المفتي المالكي و الحنفي و بعض الموظفين الآخرين كوكيل بيت المال و شيخ البلد.

و للمجلس العلمي صلاحيات مطلقة في التصرف في شؤون الأوقاف و مراقبة الموظفين القائمين عليها كالشيخ الناظر و جماعة الوكلاء و الكتاب (الخوجات) و الأعوان و الشواش و الحزابة.

و يعتبر الشيخ الناظر أو المتولي أو الوكيل العام الموظف الرئيس بمصلحة الأوقاف ، فهو يكلف بالإشراف على أوجه الإنفاق و حفظ مصادر الأوقاف و مراقبة دفاتر الحسابات الخاصة بالمؤسسة التي تقع تحت رعايته مباشرة.

و كانت الأوقاف في الجزائر تتوزع على عدة مؤسسات خيرية ذات طابع ديني و صفة قانونية و وضع إداري خاص ، و هي حسب كثرتها تصنف حسب الترتيب الآتي :

- أوقاف الحرميين الشريفين.
- أوقاف الجامع الأعظم و بقية المساجد الحنفية و المالكية الأخرى.
- أوقاف سبل الخيرات.
- أوقاف الأولياء و الأشراف و أهل الأندلس.
- أوقاف الجند و الثكنات و المرافق العامة.

و كان للوقف تأثير مباشر على النشاط الاقتصادي و العلاقات الاجتماعية يمكن أن نلخصها في النقاط التالية :

- النفقة على رجال العلم و المدرسين و الطلبة.
- الاحسان إلى الفقراء و التخفيف من شقاء المعوزين.
- الحد من المظالم و الأحكام التعسفية للحكام.
- تمكين العجزة و القصر من تسيير و استغلال مصادر رزقهم.
- العمل على تماسك الأسرة الجزائرية و حفظ حقوق الورثة.
- رعاية و صيانة المرافق العامة.
- إنشاء و ترميم الثكنات و التحصينات المختلفة.

### الوقف أثناء الاستعمار الفرنسي :

نظرت سلطات الاحتلال الفرنسي بالجزائر إلى الوقف على أنه أحد العقبات التي تحد من سياسة الاستعمار و تعرقل نجاحه ، و تتنافى مع المبادئ الاقتصادية التي يقوم عليها الوجود الاستعماري الفرنسي في الجزائر ، و لهذا السبب بالذات عملت الادارة الفرنسية جاهدة لإصدار قرارات و مراسيم تنص على نزع صفة المناعة و الحصانة عن الأموال الوقفية.

و كان أول قرار فرنسي يتعلق بالأوقاف قد صدر في 8 سبتمبر 1830 و تضمن بنودا تنص على أن للسلطات العسكرية الفرنسية الحق في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة و بعض الأعيان من الكراغلة و الحضر بالإضافة إلى بعض الأوقاف التابعة لمؤسسة الحرميين الشريفين و هذا ما أثار سخط و استنكار العلماء و أعيان مدينة الجزائر الذين رأوا في هذا القرار انتهاكا صريحا للبند الخامس من معاهدة تسليم الجزائر 04 جويلية 1830 و كان في طليعة المحتجين المفتي ابن العنابي ، مما حال دون مصادرة أوقاف الحرميين الشريفين.

ثم أعقب القرار المذكور أعلاه صدور مرسوم في 07 ديسمبر 1830 يسمح للأوروبيين امتلاك الأوقاف.

و توالى المراسيم و الأوامر (25 أكتوبر 1830 – أول أكتوبر 1844 - 30 أكتوبر 1858) و التي بمقتضاها أمكن للإدارة الفرنسية بالجزائر الإشراف الفعلي على الأوقاف و بالتالي أخضعت لأحكام المعاملات المتعلقة بالأموال العقارية ، الأمر الذي سمح للأوروبيين بالاستيلاء على كثير من أراضي الوقف ، و سمح كذلك لليهود و بعض المسلمين بامتلاكها و توارثها. و أعقب هذا الإجراء القرار الأخير الذي عرف بقانون 1873 الذي استهدف تصفية أوقاف المؤسسات الدينية لصالح التوسع الاستيطاني الأوروبي ، و بذلك فقد الجزائريون إحدى الوسائل المادية و الروحية و الثقافية للوقوف في وجه مطامع الاستعمار و مخططاته الرامية إلى القضاء على المقاومات الاقتصادية و الأسس الاجتماعية للشعب الجزائري المسلم.

### وضعية الأملاك الوقفية من 1962 إلى غاية 1991

لقد عرفت الجزائر ، فراغا قانونيا عند الاستقلال في مجال الأملاك الوقفية نتيجة ما خلفه الإستعمار الفرنسي ، و غدا الوقف عرضة لكل أنواع التجاوزات بالإستيلاء عليه دون وجه حق ، من طرف الخواص و المؤسسات ، و هذا رغم وضوح الحكم الشرعي فيه ، و القاضي صراحة بأن الأوقاف ليست قابلة للتصرف فيها بالمفهوم القانوني المعاصر للأملاك ، إذ يبقى الوقف ملكا للمسلمين، و يقع على الدولة شرعا الإشراف عليه ، و حسن تسييره ، الحفاظ عليه و ضمان ريعه وفق إرادة الواقف بما يتماشى و مقاصد الشريعة الإسلامية .

و مصدر هذه الوضعية ، يكمن في الآثار المترتبة عن صدور و تطبيق المرسوم التشريعي رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يمدد سريان مفعول القوانين الفرنسية في الجزائر فيما عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية، فأدمجت كل الأملاك الوقفية إما ضمن أملاك الدولة ( الأملاك الشاغرة أو في الاحتياطات العقارية ) .

و أفرزت هذه الوضعية آثار سلبية على الوقف رغم صدور المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 ، المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، و لم يطبق من طرف الإدارة إذالم يحدد في هذا المرسوم إلزام الإدارة بحماية الأوقاف من الضياع و الاندثار .

كما جاء الأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، و رغم تأكيده في المادة 34 منه على استثناء الأوقاف من عملية التأميم ، فإن أراض حسبية تم تأميمها في إطار المرحلة الأولى من الثورة الزراعية .

و استمرت الأوقاف على نفس الحال ، و ازدادت تدهورا بعد صدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة، و لم يستثنى الأملاك الوقفية من البيع . ثم أن صدور قانون الأسرة رقم 11/84 ، و رغم تخصيص فصله الثالث لتحديد مفهوم الوقف ، لم يكن كافيا لضمان الحماية القانونية و الفعلية للأوقاف .

و بصدر دستور 1989/02/23 الذي أقر الحماية للأموال الوقفية في نص مادته 49 ، أعال تنظيم و تسيير الأوقاف إلى قانون خاص ، كما أكدته المادة 52 من دستور 1996.

و تجسد الوجود القانوني للأوقاف بصدر القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري الذي رتب الأوقاف كصنف من الأصناف العقارية الثلاثة في الجزائر، بنص المادة 23 ، و أبرز هذا القانون أهمية و استقلالية تسييره الإداري و المالي ، و وخصوه لقانون خاص في مادته 32/31 .

و على هذا الأساس و بتاريخ 12 شوال 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991 صدر قانون الأوقاف تحت رقم 10/91 الذي أقر الحماية و التسيير و الإدارة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف ، و هي وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة في مديرية الأوقاف .

و بتاريخ 2021/05/03 تم إنشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة ، و هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري .

### مجهودات الوزارة للنهوض بالأوقاف :

لقد ركزت وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف مجهوداتها على إعادة النظر في منهجية إدارة و تسيير و إحصاء الأملاك الوقفية ، لا سيما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، و قد أعطت الأولوية للمحاور التالية :

- 1- توحيد التنظيم و العمل الإداري من خلال الوثائق النمطية و المستندات الإدارية .
- 2- إحصاء و جرد الأملاك الوقفية .
- 3- التسوية القانونية للأملاك الوقفية .
- 4- تكثيف البحث على الأملاك الوقفية و استرجاعها .
- 5- رفع قيمة إيجار الأملاك الوقفية تماشياً مع قيم السوق .
- 6- استثمار و تنمية الأملاك الوقفية .
- 7- متابعة المنازعات المرتبطة بالأوقاف .
- 8- ضبط و متابعة الوضعية المالية لحساب الأملاك الوقفية .

### إحصاء و جرد الأملاك الوقفية:

بغرض تحديد الأملاك الوقفية التي نسييرها قمنا بالإستعانة بمكاتب خبرة عقارية لإجراء مسح للأملاك الوقفية المعروفة و ذلك بإنجاز مخططات لها تسمح بتحديداتها و معرفة مساحتها و حدودها و إعداد بطاقات تقنية لها. و بالتالي فإن هذا العمل كان له عدة أهداف نذكرها فيما يلي:

- إعداد بطاقة تقنية لكل ملك و قفي و تقييدها في سجل الجرد .
- إعداد سند أو عقد رسمي للملك الوقفي إن لم يكن موجود .

- إعادة النظر في قيمة الإيجار للملك الوقفي بالإعتماد على المساحة بالنسبة للمحلات التجارية والأراضي الفلاحية أو على عدد الغرف بالنسبة للمرشات والسكنات. وقد شملت هذه العملية إحصاء المساجد والأماكن الوقفية التابعة لها وكل هذا العمل يعتبر عملا عاديا في تسيير الأملاك العقارية من أي نوع كانت، حيث ينبغي إعداد جرد و حصر لهذه الأملاك، إلا أن الخصوصية بالنسبة للتجربة الجزائرية في هذا المجال تكمن في التسوية القانونية للأملاك الوقفية بإعداد سندات رسمية لها وإشهارها بالمحافظة العقارية، الأمر الذي تطلب إيجاد أساس قانوني خاص لهذه التسوية.

### أولا : حصيلة الممتلكات الوقفية

سمحت عملية إحصاء و جرد الأملاك الوقفية على المستوى الوطني اليوم ، بإعداد بطاقة تقنية لكل ملك وقفي وتقييدها في سجلات الجرد المفتوح لدى مديريات الشؤون الدينية والأوقاف، بحيث يتم إرسال نسخة منها للإدارة المركزية للمساكن البطاقيّة العقاريّة الوطنيّة (fichier immobilier des biens Wakfs) .

فبناء على جدول الإحصاء و جرد الأملاك المعروفة التي تشرف على تسييرها دائرتنا الوزارية، فإن عدد الأملاك الوقفية بلغ 12274 موزعة حسب الجدول التالي :

نوع الملك	محلات تجارية	مرشات و حمامات	سكنات وظيفية إلزامية	سكنات وقفية	أراضي فلاحية	أراضي بيضاء	أراضي مبنية	أملاك أخرى (1)	المجموع
العدد	1528	664	6749	1390	698	214	644	387	12274

(1) أملاك أخرى : أشجار و نخيل / أراضي غابية / بساتين / واحات / مكاتب / مكتبات / نوادي / حظائر و مرائب / كنائس و بيع / مستودعات و مخازن / أضرحة / ينابيع مياه / محطة بنزين ...

أما من حيث استغلال الأملاك الوقفية، فيكمن أن نوضحه في الجدول التالي :

نوع الأملاك	السكنات الوظيفية إلزامية	الأملاك الشاغرة	الأملاك المؤجرة	مجموع الأملاك
العدد	6749	1095	4430	12274

فمن خلال هذا الجدول يتبين لنا ما يلي :

- أن 7844 أي بنسبة 64 بالمائة ملك وقفي لا يدرريعا أي ليس له إيراد، وهذا لكون أن 6749 أي بنسبة 55 بالمائة مخصصة لفائدة موظفي السلك الديني، أو أملاك شاغرة أي غير مستغلة أصلا، لوجودها في مناطق نائية وحالتها سيئة

- الأملاك الوقفية المستغلة بإيجار ولها مردود مالي تقدر بـ 4430 أي بنسبة 36 بالمائة منها 1390 سكن إيجاري للمواطنين و 1528 محلا تجاريا و 664 مرشا و حمامات تساهم في تقليص البطالة
- الوزارة تساهم عن طريق الوقف بتوفير 6749 سكن لصالح مستخدمي القطاع .

فمساهمة الأوقاف في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية ظاهرة بشكل جلي من خلال هذا الجدول رغم ضعف الحضيرة الوقفية الحالية .

### ثانيا : حصيلة إيرادات الأوقاف

بالرغم من النسبة القليلة من الأملاك الوقفية المستغلة بإيجار ، فان إيراداتها عرفت ارتفاعا من سنة إلى أخرى ، و لقد كانت مداخيل الأوقاف في سنة 2000 نحو 10 مليون دينار و في سنة 2020 بلغت مائة 100 مليون دينار .

ويرجع هذا الارتفاع في الإيرادات أساسا إلى عدة عوامل من بينها :

- حرص السلطة المكلفة بالأوقاف على تحصيل مخلفات الإيجار .
- تفعيل عملية تحيين قيم إيجار الأملاك الوقفية .
- الزيادة في الحضيرة الوقفية و استثمار بعض المشاريع الوقفية الصغيرة .

### التسوية القانونية للأملاك الوقفية:

لقد نصت المادة 35 من قانون الأوقاف رقم 10-91 على ما يلي: " يثبت الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية و القانونية...."، و على هذا الأساس، صدرت عدة تنظيمات في هذا الشأن بغرض تجسيد فكرة إثبات الملك الوقفي عن طريق الإشهاد المكتوب.

و خلاصة كل هذه النصوص، أن شهادة الشهود تعد وسيلة إعراف بطبيعة الملك الوقفي العام، و إعتبرت أن الشخص المؤهل لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي هو مدير الشؤون الدينية و الأوقاف المختص إقليميا بصفته أعلى سلطة مكلفة بالأوقاف على المستوى المحلي، و بالتالي أصبح هذا الأخير محررا للعقود فيما يخص الأملاك الوقفية و هذا إستنادا لمفهوم العقد الرسمي كما هو معرف في المادة 324 من القانون المدني.

و قد تم تكييف الشهادة الرسمية على كونها عقدا تصريحا متعلقا بحق عيني عقاري و بالتالي تخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

أما بالنسبة للتسوية القانونية للمساجد و ملحقاتها فلقد نصت المادة 43 من قانون الأوقاف على ما يلي: " تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف من دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد إذا كانت هذه القطع في الأملاك الوطنية و بالتالي فإن الأراضي التي خصصت لبناء المساجد أو المشاريع الدينية و ملحقاتها تسوى ضمن الأملاك الوقفية العامة، و تتم عملية التسوية بإعداد عقد إداري ناقل للملكية من طرف مصالح أملاك الدولة لصالح الأوقاف.

## أولا : البحث عن الأملاك الوقفية:

إن حجم الأملاك الوقفية المجهولة أهم بكثير من عدد الاملاك الوقفية المعروفة و التي هي بين أيدينا ونشرف على تسييرها.

فمن خلال جهود الباحثين الذين تطرقوا للجانب التاريخي ، تمكنا من إنجاز نبذة تاريخية وجيزة عن الأملاك الوقفية في الجزائر و عن الكيفية التي تمت بها تصفية الأوقاف و الإستيلاء عليها من طرف المستدمر الفرنسي، لذا فقد توزعت وثائق و مستندات الأوقاف عبر مختلف مصالح الدولة الفرنسية آنذاك، إذ نجد جزء هام منها محفوظ بأرشفيف المستعمرات "بإكيس أنبروفنس « Archives outre mer, Aix en provence » و بقي بعضها لدى الهيآت و المصالح و الإدارات المختلفة نذكر منها:

- وثائق الأرشيف الوطني الخاصة بالأملاك الوقفية يعود تاريخها إلى العهد العثماني حتى السنوات الأولى للإحتلال الفرنسي و تعتبر هذه السندات و وثائق صماء بحيث لا يمكن من خلالها تحديد مواقع العقارات إذ أن تعيينها غير دقيق.
- ماورد في الكتب التاريخية و التقارير الأولى لعمليات إحصاء الأملاك الوقفية التي قام بها الإحتلال الفرنسي عبر القطر الوطني.
- مما توفر لدينا من معلومات أولية من خلال عقود و وثائق تمكنا من العثور عليها لدى مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري و تخص الأملاك التي ضمت لأملاك الدولة الفرنسية.

و على هذا الأساس، و بعد قطع عدة مراحل في عملية البحث عن الأملاك الوقفية، وجدنا أن أحسن و أنجع وسيلة لنا هي البحث لدى المصالح الإدارية التي تتوفر على الأرشيف الذي تركته فرنسا من سجلات و عقود إدارية مثل المحافظات العقارية و مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي. و في هذا الشأن قد استفادت الوزارة من مساعدة فنية (قرض وهبة) من البنك الاسلامي للتنمية لتمويل عملية الحصر و البحث عن الاملاك الوقفية في الجزائر و بالنسبة لهذه المؤسسة المالية الدولية يعتبر هذا المشروع نموذجاً يحتذى به في العالم العربي و الاسلامي.

وقد تم تنفيذ هذه العملية من خلال صفقة مع مكتب جزائري للخبرة العقارية ما بين سنة 2003-2008 حيث تم انجاز ما يلي :

1- اكتشاف أكثر من 2.000 وثيقة و سند لعقارات و قفية مجهولة وهي تمثل تقديريا 02% من حجم الأوقاف المصادرة من طرف الإحتلال الفرنسي، وتم تدقيق منها حوالي:

- 660 عقار من الاراضي الشاسعة بمساحة 29400 هكتار.
- 1164 عقارا بعدة قصبات موجودة على المستوى الوطني (قصبنة العاصمة- مليانته- المديتة- تنس- القليعة الخ)، 1.000 منها موجودة بقصبنة الجزائر العاصمة.

أما فيما يخص الملفات التي تم إعداد دراسات تقنية لها ، فنوجزها مايلي :



إنجاز ملفات خبرة عقارية تقنية لجزء فقط من الـ 660 عقارا وقفيا مكتشفا أي:

- 22 ملف خبرة لـ 22 عقار وقفي مجهول بمساحة تقدر بـ 2507 هكتار وهي عبارة عن أراضي فلاحية وعمرانية في خمس ولايات الجزائر-تيزابزة-المدية-بومرداس-البليدة.
- تحديد موقع 365 مبنى وقفي بقصبة الجزائر من أصل 1000 عقار مكتشف (عملية متوقفة).
- إنجاز 727 ملف تقني بمساحة إجمالية 127 هكتار، يخص عقارات وقفية معروفة تسييرها الوزارة، قصد تسوية وضعيتها القانونية،

**ملاحظة:** لم يتم اعداد ملفات وخبرات عقارية لباقي الاملاك الوقفية المكتشفة (على الرغم من تسجيل عملية للبحث عن الاملاك الوقفية بمبلغ 140 مليون دينار حيث تم تجميدها في إطار المشاريع المجمدة).

### ثانيا : طريقة البحث عن الاملاك الوقفية:

و قبل الشروع في التحدث عن طريقة البحث في الجزائر، يجدر بنا أن نعرف التقسيم الذي إعتدناه في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف بالتنسيق مع مكتب الخبرة العقارية المعتمد في هذا الشأن:

- **الأملاك المعروفة :** هي الأملاك المسيرة من طرف وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف وتحتاج أغلبها لتحديد معالمها و مساحتها و البحث عن وثائقها.
- **الأملاك قيد البحث عنها :** هي أملاك توفرت بعض المعلومات عنها فهي معلومة مجهولة الموقع، يحتاج معها البحث عن وثائقها و تعيينها في الميدان.
- **الأملاك المجهولة :** هي أملاك غير معروفة يمكن العثور عنها بالبحث المستمر لدى مختلف المصالح الإدارية و من خلال ما كتب عن الأوقاف أو غيرها من الطرق.
- أما منهجية البحث عن الأملاك الوقفية فقد تم بلورتها بناء على الخبرة المكتسبة من طرف مكتب الخبرة المعتمد وهي تتم من خلال المراحل التالية:
- **المعاينة الميدانية:** يتم خلال هذه العملية ما يلي:
- **المسح الطوبوغرافي :** لتحديد المعالم الحدودية و حساب المساحات للعقار الوقفي.
- **التحقيق في عين المكان :** لتحديد طبيعة العقار (أرض أو مبنى)، إحصاء المستغلين و تاريخ إستغلالهم للملك الوقفي، إحصاء الوثائق المتوفرة لديهم، كما يتم جمع كل المعلومات المتعلقة بالملك الوقفي، المستغلين و المجاورين له.
- و من خلال هذه المعاينة الميدانية يمكن إنجاز بطاقة تقنية أولية للملك الوقفي.
- **البحث عن الوثائق:**
- يتم هنا البحث عن الوثائق المتعلقة بالعقار ودراستها لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار، أصل الملكية و كذا جمع كل المعلومات المتعلقة به.

## • التحقيق :

هنا يتم دراسة وتحليل الوثائق و المعلومات المتحصل عليها، و بالتالي إعداد :

- مخططات حالة الأماكن.

- مختلف مخططات المقارنة للملك الوقفي.

- دراسة وتحليل الوثائق.

- إعداد بطاقة تقنية للملك الوقفي.

ليتم بعد ذلك إعداد تقرير خبرة و المتضمن كل المعلومات و الوثائق المتحصل عليها مع التحاليل و الدراسات و النتائج المتوصل إليها بالنسبة للملك الوقفي و يكون مرفق بالمخططات و الوثائق المستخرجة.

## الأساس القانوني لإسترجاع الأملاك الوقفية:

إن عملية البحث و إسترجاع الأملاك الوقفية مرتبطة إرتباط كلياً بمدى و إستعداد مصالح الدوائر الوزارية المختلفة لتقديم التسهيلات اللازمة للإطلاع على الأرشيف و المخططات، و إستخراج العقود و المستندات و يبقى بعد ذلك العمل على تسوية وضعيتها القانونية بشهرها لدى المحافظات العقارية.

و في هذا الإطار تم إعداد التعليمات الوزارية المشتركة و المتعلقة بتسوية الأملاك الوقفية العامة التي هي في حوزة الدولة الصادرة في 20 مارس 2006. و قد نصت هذه التعليمات على أن تتكفل الدولة بتبعات التصرفات التي قامت بها على الأملاك الوقفية العامة و ذلك ب:

أ- تعويض المستفيد مالياً أو عينياً إذا رغب في ذلك.

ب- تعويض السلطة المكلفة بالأوقاف عينياً أو مالياً إذا لم يقبل المستفيد بالتعويض.

## استثمار الأملاك الوقفية :

تعد عملية الاستثمار الوقفي محصلة المراحل السابقة التي عرفتها الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها و البحث عنها و التسوية القانونية لها .

و بغرض تعزيز الحضيرة الوقفية بعقارات جديدة ، فقد تم إنجاز عدة مشاريع استثمارية ووقفية صغيرة مولت كلها من صندوق الأوقاف ، نذكر من بينها :

• مشروع وقفي ب: 32 محل تجاري بالجلفة.

• مشروع ب: 28 محل تجاري بباتنة.

• مشروع وقفي بجيجل يتمثل في 08 محلات مهنية.

• مركب وقفي بولاية المدية يتمثل في 16 سكن و 16 مكتب و 16 محل تجاري.

• مشروع وقفي بأدرار يتمثل في 06 سكنات و 04 محلات تجارية.

• مؤسسة طاكسي وقف كشركة ذات أسهم بالشراكة مع بنك البركة ، و هي شركة وظفت نحو 40 شخصاً بما فيها 30 سائناً (تم حل هذه الشركة و تصفيتها لعدم جدواها)

- المركب الوقفي حي الكرام ، ببنر خادم ، و هو يتمثل في مجمع سكني و تجاري وقفي تم إنجازه بتمويل من الدولة ، يحتوي على سكنات و مرافق خدماتية متمثلة في سكنات (130 مسكن) ، محلات تجارية (82 محل) ، مكاتب (25 مكتب) ، عيادة طبية ، بناية إدارية ، فندق وبنك وقد سمح هذا المشروع بتشغيل 30 شخصا.

### الصعوبات والتحديات:

إن المباشر للعمل الميداني في مجال إدارة الأوقاف سواء ما تعلق بالبحث أو التسجيل أو الاسترجاع ، أو تلك المتعلقة بالاستثمار و تنمية الإيرادات ؛ يقف على عدة عوائق تعترض هذه العملية الأساسية يمكن تلخيصها في المحاور الأساسية الثلاثة:

### أولا: الصعوبات المتعلقة بالتسجيل والتوثيق

إن عملية تسجيل الأملاك الوقفية باعتبارها جزءا من عملية التوثيق تعترضها عدة صعوبات أهمها :

- إن نسبة كبيرة من الأملاك الوقفية لم يكن لها سندات رسمية مشهرة ، فجاء المرسوم التنفيذي رقم 3362000 المؤرخ في 26.10.2000 المتضمن إحداث الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كيفيات إصدارها وتسليمها ليفتح بابا لتوثيقها، و تم من خلاله تسوية نسبة معتبرة من الملفات في حين عرف بعضها انسدادا على مستوى بعض المحافظات العقارية.
- التأثير السلبي لعملية مسح الأراضي العام على الأوقاف ، حيث تم تسجيل أملاك وقفية في حساب مجهول أو باسم هيئات رسمية أخرى كالبلدية أو أملاك الدولة أو باسم الغير و ذلك في غياب السندات الرسمية الدالة على وقفية الأملاك، و عدم إدراج ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف في عضوية اللجنة البلدية للمسح.
- عدم إشراك مصالح الأوقاف في إعداد المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير PDAU و مخططات شغل الأراضي POS ، الأمر الذي أثر سلبا على تنمية و استغلال الأملاك الوقفية
- إن الأملاك الوقفية المسجلة لدى المحاكم الشرعية يشوبها في كثير من الأحيان عدم الدقة في تحديد موقعها و هي غير مصحوبة بمخطط يساعد على تعيينها ، الأمر الذي يحول دون تسويتها القانونية و الإدارية.

### ثانيا: الصعوبات المتعلقة بالبحث و الاستكشاف و الاسترجاع:

منذ انطلاق عملية البحث عن الأملاك الوقفية سنة 1996 عن طريق الاعتماد على مكاتب الخبرة العقارية المتخصصة ، و الاستعانة بالبنك الإسلامي للتنمية ، في إطار اتفاقية تقتضي مساعدة فنية للبحث و حصر الأملاك الوقفية في الجزائر ، تمكنت دائرتنا الوزارية من الحصول على عقود ومعلومات هامة لعدد كبير من الأملاك الوقفية، غير أن عملية البحث و الاستكشاف و الاسترجاع شهدت العديد من الصعوبات أهمها ما يلي :

- صعوبة الوصول والحصول على المعلومات الخاصة بأرشيف المخططات القديمة، المحاكم الشرعية، الموثقين، العقود المشهورة، العقود المسجلة، العقود العرفية، سجلات أملاك الدولة، الأرشيف الوطني.
- صعوبة التواصل والتعاون مع مختلف الهيئات والمصالح التي لها علاقة بالبحث عن الأوقاف وتسويتها، لاسيما مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي .
- صعوبة استرجاع الأملاك الوقفية ذات الجدوى الاقتصادية الكبيرة التي تعدت عليها وتصرفت فيها مصالح الدولة من ولايات وبلديات ومصالح أملاك الدولة

### ثالثا : الصعوبات المتعلقة بالاستثمار وتنمية الإيرادات

رغم تعديل قانون الأوقاف 10-91 بالقانون المعدل المتم رقم 07-01 مؤرخ في 22.05.2001 و صدور المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مؤرخ في 10.02.2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، و المرسوم التنفيذي رقم 18-213 مؤرخ في 20.08.2018 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وقفية، إلا أن الاستثمار الوقفي بقي حبيس المنطق الإداري البيروقراطي ، و كذلك غياب هيئة متخصصة تتولى إدارة المشاريع الاستثمارية الوقفية . بالإضافة إلى الإشكالات الآتية :

- ضعف الموارد المالية للأوقاف لا يمكنها من الدخول في استثمارات ذات مردودية عالية .
- إشكالية تطبيق المرسوم التنفيذي 18 – 213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وقفية ، على العقارات الصغيرة من ناحية الإجراءات التنظيمية كالنسبة المقترحة لمصالح الأوقاف . و عدم إعطاء حق الأولوية لمستأجري العقارات الوقفية لاستغلالها عن طريق إنجاز مشاريع استثمارية ناجعة .
- ضعف الحضيرة الوقفية القابلة للاستثمار .

## خلاصة:

من خلال عرضنا هذا حول واقع الأوقاف في الجزائر ، يمكن لنا أن نسجل الملاحظات و الاستنتاجات الآتية :

أن الأوقاف في الجزائر قد عرفت قطيعة حقيقية في أصول ملكيتها ، الأمر الذي صعب من تسويتها وإثباتها بواسطة سندات رسمية و صعب كذلك من البحث عنها و تسوية وضعيتها القانونية.

- كثير من العقارات الوقفية التي ورثتها إدارة الأوقاف غداة الاستقلال مثقلة بالنزاعات العائلية و الجوارية و ضعف مردوديتها .

- التأثير السلبي للمنظومة القانونية العقارية على الأملاك الوقفية (أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة بموجب الأمر 102.66 \_ التأميم في إطار الثورة الزراعية 74-71 \_ عملية المسح العام للأراضي 74-75).

- تعدي الأشخاص الطبيعية و المعنوية لاسيما الجماعات المحلية على الأملاك الوقفية .  
فبالرغم من هذه الصعوبات و العراقيل ، إلا أن السلطة المكلفة بالأوقاف بذلت مجهودات كبيرة قصد الإرتقاء بالأوقاف للمكانة اللائقة بها ، سواء من حيث إدارتها و حسن استغلالها أو البحث عنها و تسوية وضعيتها القانونية و الشروع في استثمارها و تنميتها.

و بغرض السماح لمؤسسة الوقف من أن تلعب الدور المنوط بها في التنمية المستدامة و الشاملة فقد تم إنشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، و هو يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و هو الذي سوف يتولى إدارة شؤون الوقف تحت وصاية وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.