

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

توثيق عقد الوقف العقاري وآثاره في القانون الجزائري

Documenting the real estate endowment and its effects in Algerian law

ضيف محمد^{1*}، الدح عبد المالك²

¹جامعة عمار ثليجي الاغواط، (الجزائر)، meddif2017@gmail.com

مخبر الحقوق و العلوم السياسية.

²جامعة عمار ثليجي الاغواط، (الجزائر)، malekdine75@gmail.com

مخبر الحقوق و العلوم السياسية.

تاريخ النشر: 2021/12/01

تاريخ القبول: 2021/10/25

تاريخ ارسال المقال: 2021/09/08

^{*}المؤلف المرسل

الملخص:

تهدف هذه الدراسة الى إبراز أهمية التوثيق، في انشاء عقد الوقف العقاري صحيحاً، إذ أوجب المشرع الجزائري على الواقف، بإبرام عقد الوقف بالشكل الرسمي لدى الموثق، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من القانون رقم 91-10 والمتعلق بالأوقاف، على أن يكون ذلك طبقاً للأشكال القانونية المحددة في القانون المدني، مع ضرورة احترام الإجراءات والشكليات الأخرى، التي يفرضها القانون كالتسجيل والشهر العقاري، والكتابة الرسمية لها حجة قاطعة فيما المتعاقدين، وفي مواجهة الغير، ولا تقبل الطعن فيها إلا بالتزوير، كما أن عقد الوقف العقاري إذا نشأ صحيحاً، فإنه يترتب عليه آثاراً قانونية، أهمها هو الاعتراف للوقف العقاري بالشخصية المعنوية، وأيضاً خضوع أموال الوقف العقاري الى نظام خاص بها.

الكلمات المفتاحية: توثيق العقد؛ الوقف؛ أموال الوقف العقارية؛ الشخصية المعنوية؛ المشرع الجزائري

Abstract :

This study aims to highlight the importance of documentation, in establishing a valid real estate endowment contract, as the Algerian legislator required the endowment to conclude the endowment contract in the official form with the notary, and this is what Article 41 of Law No. 91-10 related to endowments, provided that this is in accordance with The legal forms specified in the civil law, with the need to respect the procedures and other formalities imposed by the law such as registration, real estate, and official writing have a conclusive argument between the contracting parties and in the face of others, and can only be challenged by forgery. It has legal effects, the most important of which is the recognition of the real estate endowment as a legal personality, as well as the subjection of the real estate endowment funds to its own system.

Keywords: contract documentation; endowment; real estate endowment funds; legal personality; Algerian legislator.

مقدمة:

مما لا شك أن الوقف شريعة إلهية، اعتاد المسلمون على العمل بها، منذ بزوغ فجر الإسلام إلى غاية يومنا هذا، وذلك طمعاً في نيل الأجر والمغفرة والثواب من الله عز وجل، هذا إلى جانبها لمؤسسة الوقف عبر التاريخ الإسلامي من دور بارز في تنمية مختلف مجالات الحياة اليومية، الاقتصادية منها والاجتماعية، ذلك أنها ساهمت بتمويل العديد من الحاجات والخدمات الأساسية والعامة للمجتمع مما خفف العبء على وظائف الحكومات الخدمائية وموازاتها. ولعل أسوأ مرحلة في تاريخ بلادنا التي شهدت تراجع دور الأوقاف في مجتمعنا هي تلك التي تزامنت مع تواجد الاستعمار الغاشم في بلادنا وذلك نظراً لما لحق الأوقاف فيها من دمار واندثار، إضافة إلى الإهمال التشريعي المتعمد الذي تعرضت له الأملاك الوقفية لا سيما الأموال العقارية منها مما أدى إلى تراجع الاهتمام بالوقف ومؤسسته وامتد هذا الإهمال حتى بعد الاستقلال، مما أدى إلى مصادرتها بوضع اليد عليها، أو التصرف فيها.

ونظراً لكل هذه الأسباب مجتمعة والتي أدت إلى تراجع دور الأوقاف في المجتمع فقد كان لزاماً على المشرع الجزائري التدخل من أجل إعادة الاعتبار للأوقاف وهو ما حصل فعلاً بعد صدور دستور 1989 والذي جاء بأحكام دستورية جديدة غير مألوفة بموجبها تضمن حق الملكية العقارية.

ولقد نصت المادة 49 من هذا الدستور على أن: "الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ويحمي القانون تخصيصها"، ولتكيف القوانين مع هذه الوضع الجديد الذي جاء به الدستور فقد صدرت عدة قوانين خاصة نذكر منها على سبيل الخصوص قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وكذلك القانون الخاص بالأوقاف رقم 91-10 المعدل والمتمم.

وبالرجوع إلى القانون الخاص بالأوقاف فإنه ينص في مادته 41 على أنه: "يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثّق وأن يسجّله لدى المصالح المكلفة بالسّجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السّلطة المكلفة بالأوقاف".

من خلال نص هذه المادة يتبيّن جلياً أنّ المشرّع أوجب على الواقف إفراغ الوقف في عقد لدى الموثّق، وهو بذلك جعل الطريقة الوحيدة لتوثيق الوقف هي العقد التوثيقي، للإشارة فإنّ هذا الإجراء ينصب على العقار كون العقار يجب أن يخضع إلى توثيق التصرفات الواردة عليه للشكل الرسمي ومن ذلك الوقف، كما أنّ الوقف إذا تعلّق بمنقول فإنّه لا يلزم من ذلك وجوب توثيقه لدى الموثّق لأنّ ذلك يخرج من دائرة اختصاصه.

إن الإشكالية التي يمكن طرحها في هذا الخصوص هي:

- كيف تتم إجراءات توثيق عقد الوقف العقاري التي أوجبها المشرع الجزائري؟ وماهي أهم الآثار القانونية المترتبة عن ذلك؟

ولأن طبيعة الموضوع هي من تحدد طبيعة المنهج، ولأن موضوع الدراسة يركز أساسا على النصوص التشريعية فقد كان المنهج التحليلي لتلك النصوص هو الأنسب مع الاستعانة بالمنهج الوصفي. وسنقسم دراستنا هذه الى مبحثين: الأول نتناول فيه إجراءات توثيق عقد الوقف العقاري والمبحث الثاني نستعرض فيه الآثار القانونية المترتبة على توثيق عقد الوقف العقاري.

المبحث الأول: إجراءات توثيق عقد الوقف العقاري

أورد المشرع في المادة 41 من قانون الأوقاف رقم 91-10¹، حكماً خاصاً بحالة إنشاء عقد الوقف الذي يكون محله عقاراً، إذ ألزم الواقف بإبرام عقد الوقف لدى الموثق المختص، وطبقاً للأشكال التي يقررها القانون، إضافة الى الإجراءات الإدارية اللاحقة لإبرام العقد وهي التسجيل والشهر العقاري.² ولذلك سنتطرق الى إجراءات توثيق عقد الوقف المنصّب على العقار، وقبل ذلك يجدر بنا الوقوف بداية على تعريف توثيق عقد الوقف قبل الخوض في إجراءات توثيقه.

المطلب الأول: تعريف توثيق عقد الوقف

لغرض الوصول الى تحديد مفهوم توثيق عقد الوقف كمصطلح مركب، يجدر بنا تعريف كل مصطلح على حدى، تعريف العقد، ثم تعريف الوقف، وأخيرا تعريف التوثيق.

الفرع الأول: تعريف العقد

سنتناول مدلول العقد لدى الفقه الإسلامي، وتعريف العقد في القانون المدني، ومن ثمّ تعريف الوقف كعقد من خلال قانون الاوقاف

أولاً: تعريف العقد في الفقه الاسلامي

أصل العقد في لغة العرب إحكام الشيء وتقويته والجمع بين أطرافه بالربط المحكم، والعقد أي الربط ضدّ الحلّ، وللعقد عند فقهاء الشريعة معنيان: عام وخاصّ.

أمّا المعنى العامّ: الأقرب إلى المعنى اللغوي والشائع عند فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة فهو: كل تصرف يترتب عليه التزام ولو بإرادة واحدة، كالوصية والابراء ونذر صدقة في زمن مستقبل أو في الحال³، وعليه فالمعنى العام للعقد يستوي فيه صدور التصرف بإرادة منفردة كالوقف والإبراء واليمين، أم صدور التصرف بإرادتين في إنشائه كالبيع والإيجار والتوكيل، أي أنّ هذا المعنى يتناول الالتزام مطلقاً، سواء من شخص واحد أو من شخصين، ويشمل حينئذ ما يسمّى في المعنى الضيق أو الخاصّ عقداً، كما يشمل ما يسمّى تصرفاً أو التزاماً.

وأما المعنى الخاصّ فيراد به: توافق إرادتين مظهرهما الإيجاب والقبول كالبيع والإجارة وغيرها⁴، كأن يقول أحدهم لآخر: بعثك الكتاب بألف دينار، ويقول الآخر: اشتريت، فيُعدّ كلام الأول إيجاباً وكلام الآخر قبولاً.

ثانياً: تعريف العقد في القانون المدني

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف العقد في المادة 54 من التقنين المدني، حيث جاء فيها: "العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخريين نحو شخص أو عدة أشخاص آخريين بمنح، أو بفعل، أو عدم فعل شيء ما".

ولقد جاء تعريف العقد محدوداً بموجب المادة أعلاه، على أساس حصرها لآثار العقد في إنشاء الالتزامات، دون ترتيب آثاراً جديدة غير إنشاء الالتزامات، وهذا غير صحيح؛ لأن عقد الصلح مثلاً يترتب آثاراً لا تتضمن إنشاء الالتزامات، بل على النقيض من ذلك فهو يترتب عنه إنقضاء كل الالتزامات وتبرئة ذمة أطرافه⁵.

ثالثاً: تعريف الوقف كعقد

لقد عرف المشرع الوقف باعتباره عقداً، وذلك بموجب نص المادة 04 من قانون الأوقاف على أنه: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة واحدة، يثبت وفقاً للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 2 من المذكور أعلاه"

يتضح جلياً من خلال هذا التعريف، أن المشرع أطلق لفظ العقد على الوقف، بالرغم من أن الوقف هو تصرف يتم بالإرادة المنفردة، مما يثير التساؤل حول اعتبار الوقف عقداً، على الرغم من أن التصرف الانفرادي هو من المصادر الإرادية للالتزام ومستقلاً عن العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 123 مكرر من القانون المدني؛ لكن وبالرجوع إلى أحكام نص المادة 2 من قانون الأوقاف، والتي تنص على مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، كلما دعت الضرورة لذلك، وبناءً عليه وبالرجوع إلى تعريف العقد، في مفهومه العام لدى الفقه الإسلامي، فقد تبين لنا كما سبق ذكره أنه تستوي فيه المصادر الإرادية في إنشاء الالتزام سواء تم إنشاء الالتزام بإرادة واحدة، أو بتوافق إرادتين ومظهرهما الإيجاب والقبول.

الفرع الثاني: تعريف الوقف

أولاً: الوقف في اللغة

الوقف هو الحبس، قال تعالى: ﴿وَقَفَّوْهُمْ إِنَّهُمْ مَسْئُولُونَ﴾⁶ والمعنى: وهو الحبس عن التصرف أي احبسوهم وامنعوهم من السير حتى يسألوا عن جرائمهم، ويقال أحبس لا حبس خلاف كلمة وقف، ومنه الموقف لحبس الناس للحساب، ثم اشتهر إطلاق كلمة الوقف على اسم المفعول وهو الموقوف، ويعبر عن الوقف بالحبس⁷.

ثانياً: الوقف في الاصطلاح

اختلفت تعريفات الفقهاء للوقف على أقوال:

حيث عرّفه الحنفية بأنّه: حبس العين على حكم ملك الله تعالى وصرف منفعتها على من أحبّ. وهذا عند الصّاحبين (وهما أبو يوسف ومحمد صاحباً أبي حنيفة).

وعند أبي حنيفة هو: حبس العين على حكم ملك الواقف والتّصدّق بالمنفعة ولو في الجملة.

وعرّفه ابن عرفة من المالكية فقال: الوقف -مصدرا- إعطاء منفعة شيء مدّة وجوده لازماً بقاؤه في ملك معطيه ولو تقديراً، والوقف -اسماً- ما أعطيت منفعته مدّة وجوده..

وعرّفه الشّافعية بأنّه: حبس مال يمكن الانتفاع به، مع بقاء عينه، بقطع التّصرّف في رقبته على مصرف مباح موجود. وعرّفه الحنابلة بأنّه: تحبّيس مالك مطلق التّصرّف ماله المنتفع به مع بقاء عينه بقطع تصرّفه وغيره في رقبته بصرف ريعه إلى جهة برّ تقرّباً إلى الله تعالى⁸.

ثالثاً: الوقف عند الفقهاء المعاصرين

عرفه محمد أبو زهرة بتعريف جامع لمعاني الوقف فقال أنّه: حبس العين وتسبيل ثمرتها، أو حبس العين والتّصدّق بمنفعتها⁹.

وعرفه محمد عبد الستار عثمان: الوقف صدقة جارية من أموال الواقف في حياته، ويستمرّ بقاؤها بعد مماته، تخصص لجوهر البر والخير كإعانة الفقراء، أو بناء مسجد أو قيام مدرسة، وماشابه ذلك شريطة بقاء واستمرار هذه الصدقة¹⁰.

وقد خالفه الدكتور أحمد الحسن، حيث قال أن: الوقف هو حبس العين على ملك الواقف، والتّصدّق بالمنفعة في أوجه البر والخير العامة، أو التي حدّدها الواقف وهو قريب من تعريف الحنفية¹¹.

رابعاً: الوقف في القانون الجزائري

تعدّدت النّصوص القانونيّة التي تناولت تعريف الوقف وذلك طبعاً في التّقنين الجزائري، فنجد ذلك في قانون الأسرة وقانون التّوجيه العقاري وقانون الأوقاف¹².

جاء في قانون الأسرة تعريف الوقف في مادته رقم 213 التي نصّت على ما يلي: "الوقف حبس المال عن التّملك لأيّ شخص على وجه التّأييد والتّصدّق".

وتناول قانون التّوجيه العقاري تعريف الأملاك الوقفيّة في نصّ المادة 31: "الأملاك الوقفيّة هي الأملاك العقاريّة التي حبسها مالكها بمحض إرادته لجعل التّمتّع بها دائماً تنتفع به جمعيّة خيريّة أو جمعيّة ذات منفعة عامّة، سواء كان هذا التّمتّع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعيّنهم المالك المذكور".

أما قانون الأوقاف فجاء تعريفه للوقف في المادة 03 بقولها: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر والخير".

الفرع الثالث: تعريف التوثيق

أولاً: التوثيق في اللغة

التوثيق عند الفقهاء هو نفسه عند اللغويين، إذ جاء في الموسوعة الفقهية: "الوثيقة ما يحكم به الأمر، والوثيقة الصك بالدين أو البراءة منه، والمستند، وما جرى هذا المجرى. والجمع وثائق، والموثق من يوثق العقود، ولا يخرج استعمال الفقهاء عن هذا المعنى"¹³.

قال ابن مغيث: "علم الوثائق علم شريف، يلجأ إليه الملوك والفقهاء وأهل الطرق والسوق والسود، كلهم يمشون إليه ويتحاكمون بين يديه، ويرضون بقوله ويرجعون إلى فعله، فينزل كل طبقة منهم على مرتبتها، ولا يخل بها عن منزلها"¹⁴.

وقال ابن فرحون: "هي صناعة جلييلة شريفة وبضاعة عالية منيفة تحتوي على ضبط أمور الناس والقوانين الشرعية، وحفظ دماء المسلمين وأموالهم، والاطلاع على أسرارهم وأحوالهم، ومجالسة الملوك والاطلاع على أمورهم وعيالهم، وبغير هذه الصناعة لا ينال أحد ذلك ولا يسلك هذه المسالك"¹⁵.

ثانياً: التوثيق في الاصطلاح

أما التوثيق في اصطلاح أهل القانون: "هو عبارة عن مجموعة من الوسائل التي تؤدي إلى استيفاء الحق عند تعذر من المدين، أو إثباته في ذمته عند الإنكار". ونستطيع أن نصف التوثيق بأنه كل ما تتوثق به المعاملة، بحيث يجعلها محكمة واضحة بينة، وبطبيعة حال وجود هذه الصفات، فلا بد أن تكون المعاملة صحيحة مشتملة على مقوماتها القانونية التي تصونها من التلاعب، وتكفل إنجازها على الوجه المتفق عليه قانوناً"¹⁶.

ثالثاً: التوثيق في القانون الجزائري

وقد جاء تعريف الموثق في القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق في المادة 03 منه كما يلي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

المطلب الثاني: إجراءات توثيق عقد الوقف العقاري

توثيق عقد الوقف العقاري لا يتحقق، إلا إذا تم إبرام العقد امام الموثق، ووفقا للأشكال التي يتطلبها القانون، مع مراعاة الإجراءات الإدارية اللاحقة لإبرام العقد، وهي تسجيل عقد الوقف لدى مصالح الضرائب، وكذلك إجراء الشهر العقاري لدى مصلحة المحافظة العقارية.

الفرع الأول: إبرام عقد الوقف العقاري في الشكل الرسمي لدى الموثق

يعدّ التوثيق العمود الفقري من الناحية القانونية لكل نظام اقتصادي، والضامن الأساسي للمتعاملين، إذ يتمتع التوثيق في المجتمعات الحديثة بأهمية بالغة ومكانة هامة، ذلك أنّ أعمال الموثق تتسم بالثقة والمصداقية، كما أنّ المحررات التي يحررها أعطاها المشرع القوة التنفيذية والرسمية، والتوثيق من جهة أخرى يساهم في تحقيق السلم الاجتماعي واستقرار المعاملات بين الأفراد ويساهم في التطور الاقتصادي ونشر الثقافة القانونية.

أولاً: الكتابة في الشكل الرسمي

نص القانون الجزائري صراحة على توثيق بعض التصرفات القانونية بشكل إلزامي لدى الموثق، وذلك باعتباره الضابط العمومي المؤهل لذلك، خصوصا تلك التصرفات التي حددها القانون لاسيما الناقلة للملكية العقارية كالبيع والهبة، والوصية، والوقف، أو بعض التصرفات الاحتفائية كالزواج مثلا، ولقد نص القانون على الكيفية والإجراءات التي تمرّ بها هذه التصرفات لإعطائها صفة الرسمية¹⁷.

وبالرجوع إلى المادة 324 مكرر 1 منالتقنينالمدني المعدلوالمتّم نجدها قدأكدتعلضرورةتوفر قاعدة الرسمية في كل عقد منشأه نقل، تعديل، إنشاء، أو زوال حق الملكية، وعل كل ما يرد عل الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات تقيماً حريراً من طرف موظف عام أو ضابط عام أو شخص مكلف بخدمة عامة. وتخضع الكتابة الرسمية لمجموعة من الشروط يجب توافرها فيها، وهي¹⁸:

- 1- أن تكون صادرة من موثق.

2- أن يكون لهذا الموثق سلطة واختصاص تحرير هذه الكتابة.

3- أن يراع في تحريرها الأوضاع والإجراءات القانونية المقررة.

ثانياً: تحرير الموثق لعقد الوقف العقاري

هناك أوضاع وقواعد لمختلف العقود الرسمية نظمها المشرع على الموثق أن يلتزم بها عند تحريره لها حتى تصبح رسمية، فتتجر عنها كلّ الآثار القانونية، وعقد الوقف كغيره من العقود يمرّ بمراحل حتى يصبح رسمياً ومنتجاً لآثاره القانونية.

وعموما هناك ثلاثة مراحل أساسية لتوثيق عقد الوقف الرسمي¹⁹، مرحلتان متصلتان بمرحلة إبرام العقد وهي مرحلة ما قبل تحرير العقد، ومرحلة التحرير، ومرحلة تتم بعد إبرام العقد، وهي مرحلة ما بعد تحرير العقد وستتناولها في الفرع الثاني من هذا المطلب.

1- مرحلة ما قبل تحرير عقد الوقف

في هذه المرحلة يتأكد الموثق من نية الطرف الواقف في تحرير عقد الوقف العقاري، وفقا للقانون والأنظمة المعمول بها، وهذا ما يسمى بالاختصاص الموضوعي الذي نصت عليه المادة 12 من قانون التوثيق²⁰، كما على الموثق أن يتأكد من شخصية المتعاقدين بمستند رسمي يتمثل في شهادة الميلاد، وبطاقة تثبت الهوية (بطاقة التعريف الوطنية، أو رخصة القيادة، أو جواز السفر أو أي مستند له قوة ثبوتية)، وذلك للتأكد من هوية المتعاقدين، وفي حال تعذر التعرف على هوية الطرف الواقف للموثق أن يستعين بشهود للتعريف بالمتعاقدين دون أن يكونوا من أقارب أو أصحاب الموثق أو من يعمل تحت سلطته، غير أنه يجوز أن يكون هؤلاء الشهود من أقارب أو أصحاب الأطراف²¹، ولأجل المطابقة بين الاسم والصورة مع المسكن والأهلية المدنية الطرف الواقف، ويقصد بالأهلية البلوغ والعقل، وكذا الصفة كأن يكون ممثلا بنفسه أو عن غيره كالوكيل، الذي يجب أن يكون العقد المطلوب توثيقه لا يتعدى حدود موضوع الوكالة، أو وصيا قضائيا، ويجب أن تبقى هذه الوكالة ملحقة بملف أصل العقد²².

بعد ذلك يقدم الموثق نصائحه إلى الطرف الواقف، قصد انسجام وقفه مع القوانين التي تسري عليه، ويضمن تنفيذها، كما على الموثق عدم القيام بتحرير العقد حتى يتأكد من أمور هامة تخص موضوع الوقف، لاسيما توافر أركان عقد الوقف (- الواقف - محل الوقف - صيغة الوقف - الموقوف عليه)، حيث يتأكد من تطابق هوية المالك مع هوية المتصرف الحاضر أمام الموثق وكذا كمال أهليته وصحتها، كما يجب التأكد من ملكية المتصرف للعقار موضوع الوقف²³، فيطلب من الواقف عقد ملكيته والدّفر العقاري إن كان العقار واقعا في منطقة ممسوحة، وإذا كان غير ممسوح يكتفي بعقد الملكية فقط.

كما على الموثق التأكد من أن العقار الموقوف لم تجر عليه معاملة سابقة، كأن يكون صاحبه قد سبق له أن باعه أو وهبه أو رهنه أو...، ولذلك يطلب الموثق المتصرف الواقف إحضار الشهادة الإيجابية حديثة الصدور من المحافظة العقارية التابع لها العقار موضوع عقد الوقف.

وبعد ذلك يعلم الموثق الطرف الواقف بمدى التزاماته وحقوقه، ويبيّن له الآثار والالتزامات التي يخضع لها، والاحتياطات والوسائل التي تتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادته.

2- مرحلة تحرير عقد الوقف

فإذا تم التثبت من أهلية ذوي الشأن ورضاءهم لمعدّل الوجّه المبيّن فيهما

تقدم، انتقلا لمرحلة التوثيق، فيقوم فيه هذه المرحلة بتجسيد توافق إرادة الأطراف في عقد

يحرره وفق الشروط والأشكال التي ينص عليها القانون والتنظيم الجاري بها العمل.

يحرر عقد الوقف كغيره من العقود تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نصّ واحد وواضح، تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص، وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.

ويصادق على الحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف، وعند الاقتضاء الشهود والمترجم²⁴.

كما يجب ألا تتضمن العقود أيّ تحوير أو كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات، وتعتبر الكلمات المحوّة أو المكتوبة بين الأسطر أو المضافة باطلة، وتكون الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها مكتوبة بشكل لا يشوبه أيّ شكّ أو التباس، ويصادق عليها في آخر العقد²⁵.

يجب أن يتضمن العقد الذي يحضره الموثق البيانات الآتي بياها، دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة²⁶:

1. اسم ولقب الموثق ومقرّ مكتبه،
2. اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسيّتهم،
3. اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء،
4. اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء،
5. تحديد موضوعه،
6. المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه،
7. وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل،
8. التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف، النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به،
9. توقيع الأطراف، والشهود، والموثّق والمترجم عند الاقتضاء.

فإذا تمّ كذلك وجعل الموثق قبل توقيع ذوي الشأن على العقد، أن يتلو عليهم الصيغة الكاملة لما جاء في العقد ومرفقاته، وأن يبين لهما الأثر القانوني المترتب عن هذا وأنيؤثر في إرادتهم، فإذا كان العقد مكوّنًا من عدة صفحات وجب أن يقرأ مصفحاتها، فإذا تمّت التلاوة عليه هذا النحو وقع الموثق وهو أصحاب الشأن والشهود وكذلك عند

الاقتضاء المترجم، ومن استعان بهذا الشأن كأن يكون أحدهم ضريراً أو ضعيفاً بالبصر أو بكم أو أصم، ويتم التوقيع على كامل العقد صفحةً صفحةً وكذلك المرفقات عند الاقتضاء²⁷.

إذا ما انتهت عملية التوثيق وجب حفظ أصلاً محرراً في مكتب التوثيق، ويقوم الموثق بتسجيل العقد في فهرس العقود الذي يحمله²⁸.

كما يجب على الموثق تحت طائلة البطلان دمج نسخ العقود، والنسخ التنفيذية والمستخرجات التي يقوم بتحريها أو تسليمها بخاتم الدولة الخاص به²⁹.

الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة على انعقاد الوقف

بعد إتمام مختلف إجراءات التحرير، هناك إجراءات لاحقة هامة جداً يجب مراعاتها من قبل الموثق، وتختلف باختلاف موضوع عقد الوقف، ولطبيعة الموضوع الخاص بالوقف العقاري سنركز على الإجراءات اللاحقة لتوثيق عقد الوقف المتضمن وقف العقارات، وأهم هذه الإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

أولاً: التسجيل

التسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل³⁰.

ويعد شكلياً يفرضها القانون على معاملة محددة، بموجب قانون التسجيل رقم 105-76 المؤرخ في 1976/06/19 ويسمى التسجيل بصفة خاصة العملية المتعلقة بنقل الملكية العقارية سواء كانت بعوضاً ودون عوض.

وبما أن التسجيل ليس كونهناً جلت حصول رسوم، فإن هذا الأخير تحتل فعن

غيرها من الرسوم لأن رسومها كانت رسوم التوثيق أو رسوم الشهر العقاري، ويتم التسجيل لدى مفتشية التسجيل التي تعد جزءاً من الإدارة العامة للضرائب التي تكون مختصة إقليمياً، فيها يتم تسجيل الضرائب المباشرة وغير المباشرة، حيث يوجد بها مكتب للتسجيل، حيث يتم تقديم التصاريح والعقود من طرف المعنيين ثم تبعتها التسجيلات بالمديرية الولائية للضرائب وهي مصلحة المراقبة، وهذا الأخير هي التي تقيم العقود

والتصاريح، وذلك بتكييف العقد تكييفاً جديداً أو إصدار عقوبات في حالة كانهناك مبالغة وكذا مراقبة التصاريح المقدمة.

وأساس فرض الضريبة على المحررات التوثيقية تختلف حسب نوع هذا التصرف الذي تتضمنه هذه المحررات، وفي حالة الوقف فإن عقد الوقف معفي من حقوق التسجيل طبقاً للقانون³¹، كما أنه على الموثق تسجيل عقد الوقف في أجل لا يتعدى الثلاثين يوماً من تاريخ إبرام العقد، وعند عدم احترام هذه المواعيد يتعرض الموثق لعقوبات جبائية نص عليها القانون³².

تجدر الإشارة إلى أنه إذا تخلف تسجيل عقد الوقف العقاري فإنه يترتب عليه رفض إشهاره لدى مصالح المحافظة العقارية.

ثانياً: الشهر العقاري

لم يكتف المشرع الجزائري في مجال نقل الملكية العقارية بمجرد تحرير العقد في

شكلها الرسمي، وكذا تسجيله لدى مصلحة الضرائب بحثت انتقال الملكية العقارية؛ باعتبار أن الوقف هو عبارة عن نقل للملكية العقارية من ملك الواقف إلى ملك الله تعالى، لذا وضع شرطاً جوهرياً مندوفاً لا يمكن أن يحجز من المحررات الرسمية ومن بينها عقد الوقف باعتباره عقداً رسمياً، أن يثبت أثره العيني، ويتمثل هذا الشرط في الشهر العقاري³³.

ولقد نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه: " ولا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت

الإجراء التالي نص عليها القانون نوباً لأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

كما نصت المادة 165 من القانون المدني على أن: " الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر منشأه أن ينقل بحكم القانون للملكية أو الحق العيني، إذا كان محل ذلك كعمرة أو الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

وهو نفس الحكم الذي أكد عليها الأمر 74-75 والمتعلق بعداد المساحات للأراضي و تأسيس السجلات العقارية بحيث لا يمكن أن يصمم خلاصاً لمقتضى المادة 15 و 16 على أن كل

حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا يكون لها أثر بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية وكذلك العقود الإرادية والاتفاقات التي تترتب على إنشاء أو نقل أو تصريحاً وتعديلاً وانقضاء حق

عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية³⁴.

ومن ثم فإن الأثر العيني يقتضي متوقفاً على مراعاة إجراء الشهر العقاري، وبذلك، فإنها الرسمية ولا التسجيلية تغني عن هذا الإجراء³⁵.

يقصد بالشهر العقاري تلك التقنية التي بواسطتها تنشر الحقوق العقارية، وهذا التقنية في مسك سجل عد السجلات العقارية من قبل هيئة مختصة بغرض تسجيل مختلف التصريحات القانونية المتعلقة بالعقارات وأقيد كالأحقوق العينية وذلك لتمكين الغير من الاطلاع عليها.

والجدير بالذكر أن هذا الرغم من أن الشهر العقاري هو إجراء ضروري للحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات والقروض العقارية، إلا أنها لا يعد ركناً في التصرف ولا في الحكم القضائي ولا في العقد الإداري،

لأنّها لها الأخيرة صحيحة ومنتجة
والأحكام القضائية يستلزمها القانون تحت طائلة البطلان³⁶.

كما سبق ذكره فإنّ الشّهر العقاريّ هو إعلان التّصرّفات الخاصّة بالحقوق العقاريّة سواء كانت عينية أصلية أو تبعية أو حتى الشّخصية وذلك حتّى تلقى الحجة المطلقة والحماية التّامة من قبل السّلطات العموميّة للدولة في حالة وجود نزاع بشأنها، وفي سبيل تحقيق هذا الهدف لا بدّ التّأكّد من أنّ المعلومات التي تتضمّن المخرّرات النّاقلة للملكيّة العقاريّة والخاضعة لإجراءات الشّهر تتوافر على القواعد الخاصّة بالشّهر العقاري، وكذا البيانات المتعلّقة بالأطراف والعقارات، وهي:

1- **القواعد الخاصّة بالشّهر العقاري:** يخضع الشهر العقاري لقاعدة تيناً أساسيتين يجبرمعاها عند إيداع المخرّرات للشّهر وذلك حتّى يضمن المراقبة الشّكلية لهما، وهما قاعدة الرسميّة وقاعدة الأثر النسبي "الشّهر المسبق".

أ- **قاعدة الرسميّة:** هذا الشّروط منصوص عليه في المادّة 61 من المرسوم رقم 63-76 المتضمّن تأسيس السّجل العقاري المؤرّخ في 1976/03/25 بقولها: "كلّ عقد يكون موضوعاً لشّهر فيمحافظة عقارية يجب أن يقدّم معللاً بالشّكل الرسمي"³⁷.

ولهذا فإنّ الرسميّة تعتبر ركناً جوهرياً، يجبرمعاها تحت طائلة البطلان عند تحرير المخرّرات، وكذا عند إيداعها للشّهر العقاري³⁸.
ب- **قاعدة الأثر النسبي:** حرص المشرّع في عملية الحفاظ العقاري بضرورة احترام مبدأ الأثر النسبي الذي يفادها أنّها لا يمكن إشهار حقّين يصعب لعقار الإذاتما لشّهر السّند السابق للمتصرّف.

ولقد نصّت على ذلك المادّة 88 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذّكر، بقولها: "لا يمكن القيام بأيّ إجراء للإشهار فيمحافظة عقارية في حالة عدم

وجود إشهار مسبقاً ومقارن للعقد أو القرار القضائيّ ولشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حقّ المتصرّف وأصحابه لاحقاً لا خيراً.."

فهو إذ نشر طبقاً لنصوصه في الضمان استمرار سلسلة انتقال الحقوق العقارية،

وبالتّالي يمنع نشوء معاملات متوازية منشأها أنّ تحدّث التباساً أو غموضاً في تطوّر

انتقالاً لحقوق بين الأفراد، وكذا التّصدّي لظاهرة التّصرّفات المزدوجة التي كثير ما تحدّث في الحياة العملية³⁹.

2- **البيانات المتعلّقة بالأطراف والعقارات:** حتّى يكون المحرّر الرسمي سليماً ومقبولاً لدى المحافظة العقارية لا بدّ أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات التي يتعلّق بمهوية الأطراف والتي ينبغي على محرّري العقود التّحقّق من صحتها والتّصديق عليها بما يضمن قانونيّة العقد وسلامته، وهو ما أكّدت عليه المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63-76 المؤرّخ في 1976/03/23 المتعلّق بتأسيس السّجل العقاري⁴⁰، فيجب على محرّري السّنّدات الرسميّة المودعة للشّهر تعيين الأطراف تعييناً دقيقاً لكون ذلك يعدّ شرطاً أساسياً لقبول إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، كما اشترط المشرّع الجزائري بموجب الأمر 74-75 السّالف الذّكر تعيين العقارات تعييناً دقيقاً منافية للجهالة وذلك بتعيين نوعه

ومساحته وحدوده وتبيان مراجع المسح، وهو ما تضمنته المادة 66 من المرسوم 63-76، غير أنّ عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه، وهل يقع في مناطق ممسوحة أو مناطق لم يشملها المسح⁴¹.

ثالثاً: إرسال نسخة من العقد إلى الجهة الوصية بالأوقاف

وهذا الإجراء ليس من اختصاص الموثق، بل ألزم قانون الأوقاف المصالح المكلفة بالشهر العقاري بإرسال نسخة من عقد الوقف إلى السلطة المكلفة بالأوقاف لأجل قيدها في السجل العقاري الوقفي، وإحالة نسخة من عقد الوقف إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف التابعة لإقليم تواجد العقار الموقوف⁴².

ويتم تحويل نسخة من عقد الوقف إلى مدير الشؤون الدينية والأوقاف التابعة لإقليم تواجد العقار بواسطة كشف إرسال حدّدت نموذج التعليمات الوزارية رقم 287 المؤرخة في 2000/01/29، وهذا في نهاية كلّ شهر وهذا الأمر يتكرّر بمناسبة العثور على كلّ عقار موقوف يتم العثور عليه بمناسبة عمليات البحث العادية سواء على مستوى مجموعة البطاقات العقارية أو السجلات التي تمّ مسكها قبل أول مارس 1961⁴³.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة على توثيق عقد الوقف العقاري

في حالة نشوء عقد الوقف العقاري صحيحاً، ومستوفياً لكل الشروط القانونية، فإنه يترتب عليه عدّة آثار قانونية، أهمها هو الاعتراف للوقف العقاري بالشخصية المعنوية، وخضوع الأموال العقارية الموقوفة إلى نظام خاص بها

المطلب الأول: الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف العقاري

لقد اعترفت التشريعات الحديثة بالشخصية المعنوية للوقف بغض النظر عن طبيعة محله، ومن ضمنها التشريع الجزائري، الذي يعتبر الوقف مجموعة من الأموال تخضع إلى نظام قانوني خاص به، فهو شخص معنوي ذو طبيعة خاصة.

الفرع الأول: الشخصية المعنوية للوقف في التشريع الجزائري

لقد اعترف المشرع الجزائري بالشخصية المعنوية للوقف، مسائراً في ذلك التشريعات الحديثة، التي ذهبت في هذا الاتجاه، وعليه فالوقف يكتسب الشخصية المعنوية بمجرد انشائه صحيحاً، والاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف، يقتضي التسليم باستقلالية الأموال الموقوفة عن ملكة الأفراد الواقفين، وتظل هذه الأموال تتمتع بالشخصية المعنوية بصفة مستمرة وأبدية، بالرغم من فناء أصحابها الواقفين، كما يجب أن تخصص هذه الأموال لغرض من أغراض البر أو المنفعة⁴⁴.

ولقد كرّس المشرع الجزائري الأملاك الوقفية، ضمن الأشخاص المعنوية، بموجب نص المادة 05 من القانون الخاص بالأوقاف 91-10 المعدل والمتمم، بالقول إن الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين، ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الوقف وتنفيذها⁴⁵.

ولقد تعزّز تكريس الوقف باعتباره شخصا معنويًا لاحقًا، من خلال نص المادة 49 المعدلة سنة 2005 من القانون المدني.

كما يجب التنويه في هذا الصدد، أن المشرع الجزائري قد أضاف حكمًا جديدًا، يخص تكييف طبيعة الموقوف عليه، ضمن الشخصية المعنوية لا يشوبه ما يخالف الشريعة الإسلامية، وذلك بموجب نص المادة 13 من القانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل و التّم للقانون 91-10، كما قرّر أن الربيع الناتج عن الوقف المؤسس لفائدة جهّات خيرية، والذي احتفظ فيه الواقف بحق الانتفاع بريعه مدى الحياة، يؤوّل إلى الجهات الموقوف عليها⁴⁶، ولاشك أن هذا الحكم الجديد، يشكل دعامة لمسألة الشخصية الاعتبارية، لا سيما بالنسبة لمبدأ التضامن و التكافل الاجتماعي و الاقتصادي و مأسسته بالتنظيم ضمن اطار كيان أكثر نجاعة.⁴⁷

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على اكتساب الوقف العقاري للشخصية المعنوية

إنّ اعتراف القانون بالشخصية المعنوية للوقف، يترتب عليه عدة آثارا قانونية، تُمكن في مجملها مؤسسة الوقف من مزاولة نشاطها بوصفها شخصا قانونيًا مستقلًا؛ يتحمل التزامات ويتمتع بالحقوق المقررة لحماية مؤسسة الوقف باعتبارها مالا موقوفًا.

أولاً: التمتع بالأهلية القانونية والذمة المالية المستقلة

من أهم الآثار القانونية التي تترتب على اكتساب الوقف للشخصية المعنوية، هو التمتع بالأهلية القانونية الكاملة، فتكون له أهلية وجوب، ويُزاد بها الصلاحية لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، إلّا أنّها تختلف عن أهلية الشخص الطبيعي، لأن هذه الأخيرة أوسع نطاقًا، على أساس أنّ الشخص المعنوي لا تُثبت له الحقوق اللصيقة بالإنسان والمتعلقة بصفته الطبيعية؛ بل تُقيّد فقط بالقدر المطلوب لتحقيق أهداف نشاطه.⁴⁸

كما تكون له أهلية أداء؛ والتي تتمثل، في صلاحية الشخص في التعبير عن إرادته لمباشرة التصرفات القانونية، ويكون ذلك بواسطة نائب يمثله قانونًا، يعبر عن إرادته حتى يترتب عليه آثارًا قانونية⁴⁹، لأن الشخص المعنوي لا يستطيع التعبير عن إرادته وذلك بحكم طبيعته.

كما أن من آثار اكتساب الوقف للشخصية المعنوية، هو تمتعه بالذمة المالية المستقلة؛ بعنصرها الإيجابي والسلبي عن الذمة المالية للشخص الواقف له أو المستفيد منه أو المنشئ له أو الذين يديره.⁵⁰

وهذا ما ذهب إليه المشرع في قانون الأوقاف، حيث نصت المادة 05 منه على أن: "الوقف ليس ملكًا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

ثانياً: التمتع بالحق في موطن مستقل والحق في التقاضي

من الحقوق المترتبة على اكتساب الوقف العقاري للشخصية المعنوية، هو التمتع بموطن مستقل عن موطن أعضائه؛ وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته⁵¹، وتكمن أهمية تحديد الموطن بالنسبة لشخص الوقف، في التعرف على الجهة القضائية المختصة إقليمياً، في حالة تقرير المنازعات القضائية، وغالباً ما يتحدد موطن شخص الوقف بمكان وجود مركزه الرئيسي، وهو المكان الذي أنشئ فيه عقد الوقف.⁵²

كما يُعد حق التقاضي من أهم الحقوق التي يتمتع بها شخص الوقف؛ فيحق لهذا الأخير بواسطة النائب الذي يمثله قانوناً في أن يقاضي الغير، الذي ينازعه في حق يقرره القانون ويحميه أمام القضاء فكيون مدّعياً أو مدعى عليه، وتنصرف نتائج هذه الدعوى في الذمة المالية لمؤسسة الوقف إيجاباً أو سلباً.⁵³

ثالثاً: عدم جواز الحجز على أموال الوقف العقاري

يُعد الحجز وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، من الإجراءات التنفيذية التي تطبق على أموال المدين، وذلك في حالة عدم الوفاء بالتزاماته اختياريًا تجاه دائئه، ولا يكون ذلك إلا بعد صدور حكم أو قرار قضائي واجب التنفيذ، ومن ثمّ بيع أموال المدين عن طريق المزاد العلني، وتسديد ما عليه من ديون، والقاعدة العامة تقضي بعدم جواز التصرف في أصل المال الموقوف ويقع باطلاً على خلاف ذلك.⁵⁴

وتأكيداً لعدم جواز التصرف في أصل المال الموقوف، فقد أدرج المشرع الجزائري أصل المال الوقفي ضمن الأموال الغير قابلة للحجز، وذلك بموجب نص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 على أنه: "فضلاً عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال التالية: ...

2- الأموال الموقوفة وفقاً عاماً أو خاصاً، ماعد الثمار والإيرادات..."

يتضح جلياً من خلال نص المادة أعلاه، أن قاعدة عدم جواز الحجز على المال الوقفي تخص أصل المال الموقوف دون الثمار والإيرادات؛ مما يعني أنه إذا كان هناك دين في ذمة الوقف كشخص معنوي وتعدّر استنفائها اختياريًا فإنه للدائن الحق في الحجز على الإيرادات الناتجة عن استغلال واستثمار أموال الوقف.

رابعاً: عدم جواز تملك أموال الوقف العقارية بالتقادم

إن قاعدة عدم جواز تملك أموال الوقف على اختلاف طبيعة محلها، عن طريق التقادم المكسب، ما هي في الحقيقة إلا نتيجة منطقية لانسجامها مع مقتضيات الطبيعة الخاصة لشخص الوقف، وفي نفس الوقت جاءت تطبيقاً للقواعد العامة وذلك على أساس ما يلي:

- أن ملكية المال الموقوف تخضع إلى نظام خاص بها، فالوقف هو حبس العين الموقوفة على حكم ملك الله تعالى على وجه التأبيد، مع انتفاء ملكية الواقف بالمال الموقوف عليه، ولا تؤول أيضاً إلى الموقوف عليهم.

- كما أن نظام التقادم المكسب للملكية، يعتمد أساساً على الحياة إذا قامت صحيحة⁵⁵، ولأن الوقف هو حبس المال عن التملك على وجه التأيد فإن ذلك يستلزم بالضرورة منع التصرف في أصل المال الموقوف، إعمالاً بالقاعدة القانونية التي مفادها بأن كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز كسبه بالتقادم. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع نص صراحة على عدم جواز التقادم المكسب في الأوقاف، وهذا ما نصت عليه المادة 3 من القانون 07-02⁵⁶ على أنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً عرش والأملاك الوقفية". والملاحظ هنا أنّ المشرع منع التقادم المكسب للملكية التي محلها عقاراً، دون أن يشمل المنع المنقولات والمنافع وهو ما يُعد حتماً سهوًا، لأن الاعتراف للوقف بالشخصية المعنوية؛ يقتضي حماية أمواله بغض النظر عن طبيعة محله، فيستوي في ذلك أن يكون عقاراً أو منقولاً أو منافعاً، وبناءً عليه ينبغي على المشرع أن يتدارك تصحيح هذا الخطأ.

المطلب الثاني: خضوع المال الموقوف الى نظام خاص

إذا انعقد الوقف صحيحاً، فإنه يترتب على ذلك خضوع الأموال الموقوفة لمجموعة من الضوابط القانونية الخاصة بالأملاك الوقفية، منها ما يتعلق بملكية المال الموقوف، ومنها ما يخص القواعد التي تحكم في التصرف بالأموال الموقوفة.

الفرع الأول: خصوصية ملكية المال العقاري الموقوف

إن عقد الوقف هو تصرف تبرّعي صادر عن الإرادة المنفردة للواقف، وهو تصرف ناقل للحقوق العينية بنوع من الخصوصية، لأن هذا التبرع ينصب على منفعة العين الموقوفة دون الرقبة، التي تبقى حبيسة عن التملك وهو ما أشارت إليه المادة 03 من القانون الاوقاف المعدل والمتمم بنصها على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصدق بالمنفعة...".

للووقف على فهم موقف المشرع الجزائري، بخصوص أثر عقد الوقف بالنسبة الى مصير ملكية المال الموقوف نجد ان المادة 213 من قانون الأسرة قد نصت على أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لاي شخص على وجه التأيد والتصدق".

يتضح جلياً من أحكام هذا النص، منع التملك من أي شخص للمال الموقوف، إلا أن هذا الوضوح يقابله غموض بخصوص نطاق التبرع، فهل هو يشمل زيادة على العين الموقوفة منفعتها أيضاً، أم يقتصر التبرع فقط على العين الموقوفة.

أما بخصوص قانون الأوقاف، فقد نصت المادة 17 منه على أنه: "إذا صَحَّ الوقف زال حق ملكية الواقف، ويؤول حق الانتفاع الى الموقوف عليه..." وما يلاحظ في هذا النص، أنه جاء أكثر وضوحًا من سابقه، من حيث إسقاط ملكية العين الموقوفة عن الواقف، زيادة على اعتبار الوقف تصرفًا تبرعي، يشمل العين الموقوفة ومنفعتيها معًا لفائدة الموقوف عليه.

يتضح مما تقدم أنه يترتب على التصرف الوقفي الصحيح، نقل ملكية المال الموقوف من ذمة ملكية الواقف الى حكم ملك الله تعالى؛ أو بعبارة أخرى فالوقف هو حبس العين الموقوفة على حكم ملك الله تعالى مع انتفاء ملكية الواقف بالمال الموقوف عليه في نفس الوقت، وهو الامر الذي يتوافق مع مقتضيات الوقف، إذ لا معنى للإبقاء على ملكية المال الموقوف في ذمة الواقف، دون أن يكون له حق التصرف فيه، أو أن يورث من بعده، كما أنه لا معنى أيضًا أن يتم نقل ملكية المال الموقوف الى الموقوف عليه، مع حرمانه في نفس الوقت من التصرف فيه، وفقًا لمقتضيات حق الملكية، ويكون بذلك للموقوف عليهم، فقط حق الانتفاع بالعين الموقوفة دون ملكية الرقبة.

الفرع الثاني: خصوصية التصرف في المال الموقوف

من المتعارف عليه فقهاً وقانوناً، أن الوقف لا يمكن التصرف فيه ولا يتم أيضًا استبداله بملك آخر، إلا في حدود ما يحقق مصلحة الوقف، على أساس إمكانية تحقيق منفعة أفضل نتيجة للاستبدال، وذلك ضمن الحالات التي أقرها القانون.

أولاً: منع التصرف في أصل المال الموقوف

إن حق التصرف بمفهومه العام، يشمل التصرف المادي والتصرف القانوني، والذي يهْمنا في هذا الصدد هو التصرف القانوني الذي يُحوّل لصاحب المال، بأن ينقل الملكية أو أي حق آخر من الحقوق العينية؛ فمثلاً يجوز لمالك العقار بأن يتصرف بنقل ملكيته للغير بمقابل بالبيع مثلاً، أو بدون مقابل في صورة الهبة مثلاً، كما يجوز له أيضاً الاحتفاظ بالملكية، والتصرف في عنصر أو أكثر من عناصرها (حق الانتفاع حق الاستعمال حق السكنى)، فينقله للغير مع الاحتفاظ بحق الرقبة، كما يجوز لمالك العقار، بأن يرتب عليه حقاً عينياً تبعياً كحق الرهن.⁵⁷

أما بالنسبة للمال الموقوف، فإن القاعدة هي مَنع التصرف في أصل المال الموقوف، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل التصرفات القانونية في المال الموقوف، وهذا من نصت عليه المادة 23 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بنصها على أنه " لا يجوز التصرف في أصل المال الوقفي المنتفع به، بأية صفة من صفات التصرف، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها "

ويتضح جلياً من خلال هذه القاعدة العامة؛ وهي عدم جواز التصرف في أصل المال الموقوف على وجه التأييد، اعمالا بقول رسول الله صلى الله عليه وسلم، لعمر بن الخطاب رضي الله عنه: "حبس الأصل وسبباً لثمرته".

58

بأنها تنسجم تماماً مع مقاصد ومقتضيات التصرف الوقفي، وهو ما يميز صنف الملكية الوقفية، عن أصناف الملكية الأخرى.

ثانياً: استبدال الوقف

إن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوقفية، من القواعد الجوهرية المتصلة بطبيعة الوقف، ولأن لكل قاعدة استثناء، فقد أقر المشرع بالتصرف في محل الوقف، عن طريق الاستبدال في حالات محدّدة على سبيل الحصر، ويندرج ذلك في إطار حماية مؤسسة الوقف.

1-تعريف استبدال الوقف

يقتضي بيان حقيقة الاستبدال، بأن نتناول تعريفه لغوياً واصطلاحاً، وتبيان موقف المشرع الجزائري من استبدال الوقف وذلك على النحو التالي:

أ- الاستبدال في اللغة

الاستبدال مأخوذ من البدل، وبدل الشيء غيره وتبدل به، واستبدله واستبدل به كله، إتخذ منه بدلاً.⁵⁹

ب- الاستبدال في الاصطلاح الفقهي

يقصد بالاستبدال في اصطلاح الفقهاء أحد أمرين:

- بيع العين الموقوفة بالنقد وشراء عين بثمانه لتكون موقوفة مكان العين التي بيعت، ويستوي في مبيع الموقوف أن يكون عقاراً أو منقولاً.
- المقايضة على عين الوقف بعين أخرى.

ولإزالة اللبس بين كلمة الاستبدال وكلمة الإبدال كأن يقال: إبدال الوقف واستبداله فإن معنى كل منها يوضح كما يلي:

الابدال هو إخراج العين الموقوفة عن جهة وقفها ببيعها، والاستبدال هو شراء عين أخرى تكون وقفاً بدلها.⁶⁰

ج- الاستبدال في الاصطلاح القانوني

كما سبق وأن رأينا أن الإبدال في الفقه الإسلامي، هو إخراج العين الموقوفة، والاستبدال هو شراء عين أخرى، أما في القانون فالاستبدال هو بيع عين الوقف بالنقد، والابدال هو شراء عين للوقف بالنقد.⁶¹

أما بخصوص المشرع الجزائري، فإنه لم يُعرّف استبدال الوقف، واكتفى بالإشارة إلى الاستبدال بمعنى المقايضة، وذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة 26 مكرر 06 من القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف والتي نصت على أنه: "يمكن أن تستغل أو تستثمر وتنمى الأملاك الوقفية حسب ما يلي: ...

2- بعقد المقايضة الذي يتم بمقتضاه استبدال جزء من البناء بجزء من الأرض، مع مراعاة احكام المادة 24 من القانون 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 والمذكور أعلاه "

وما يلاحظ أن المشرع يقصد بالمقايضة هي مبادلة عقار بعقار آخر، وبالرجوع إلى نص المادة 24 من قانون الأوقاف رقم 91-10 نجد أن المشرع اقتصر فقط على ذكر حالات الاستبدال على سبيل الحصر، وهي أربع حالات سنتطرق لها لاحقاً.

2- حكم استبدال الوقف عند المشرع الجزائري

الاستبدال من التصرفات التي ترد على الوقف بصفة استثنائية، من أجل ضمان حماية الوقف، و لقد تباينت الآراء الفقهية بين التضيق والتوسع حول مسألة استبدال الوقف، ويعتبر المذهب الشافعي من أكثر المذاهب تشدداً؛ لأن مذهبهم ينص على عدم جواز بيع الوقف العقاري و المنقول، أما عن مذهب الحنفية فهو من أكثر المذاهب توسعاً، و قد اجازوه في معظم أحواله، أما بخصوص المذهب المالكي فقد فرقوا بين العقار و المنقول؛ أما المنقول عندهم يجوز استبداله، وأما العقار فمذهبهم ينص على عدم جواز بيعه، إلا في حالة واحدة كتوسيع مسجد أو طريق عام.

أما بخصوص موقف المشرع الجزائري، فقد سائر المذهب الضيق للاستبدال⁶²، أي تشدد في مسألة استبدال؛ فالأصل عنده المنع باستثناء الحالات المحددة التي يمكن أن تكون محلاً للاستبدال.

وقد أشار إليها في نص المادة 24 من قانون الأوقاف " لا يجوز أن تعوض عين موقوفة أو يستبدل بها ملك آخر إلا في الحالات الآتية:

- حالة تعرضه للضياع أو الاندثار.
- حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم امكان إصلاحه.
- حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبر أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية.
- حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف وانتفاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه.
- تثبت الحالات المبينة أعلاه بقرار من السلطة الوصية بعد المعاينة والخبرة "

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد استعمل بموجب المادة أعلاه مصطلح العين، مما يعني خروج المنافع من نطاق الاستبدال إذا كانت محلاً لعقد الوقف، وهي نتيجة منطقية تُحسب للمشرع، على أساس أن انعدام المنفعة يؤدي بالضرورة إلى زوال الوقف في حد ذاته، والعكس غير صحيح في الحالة التي يكون فيها محل عقد الوقف عقاراً أو منقولاً، فانعدام المنفعة منها على النحو الذي تم إنشاء الوقف من أجله، لا يؤدي بالضرورة إلى انقضاء الوقف، بل يستوجب فقط التصرف فيها بالاستبدال، وذلك على أساس اعتباره الوسيلة الأنسب لتحقيق مصلحة الوقف، وهي استمرارية مؤسسة الوقف.

خاتمة:

في ختام هذه الورقة البحثية، والتي حاولنا من خلالها دراسة توثيق عقد الوقف العقاري، وآثاره في القانون الجزائري، فقد تبين لنا ما يلي:

- 1- أن الوقف من المعاملات الشرعية التي جاءت بها الشريعة الإسلامية، وقد تبنتها القوانين الوضعية ومن ضمنها القانون الجزائري، ويعدّ من المعاملات اللازمة التي لا يجوز الرجوع فيها بعد صدورها من الواقف.
- 2- أن عقد الوقف هو تصرف تبرعي، ينشأ بالإرادة المنفردة للواقف.
- 3- إن السبيل الوحيد لتوثيق العقد المنشئ للوقف العقاري هو العقد التوثيقي، الذي يحزره الموثق أثناء ولايته واختصاصه، مع ضرورة احترام الإجراءات والشكليات التي يفرضها القانون كالتسجيل والشهر.
- 4- أن التوثيق يعني الكتابة الرسمية التي تعد أقوى طرق الإثبات، فتكون لها حجة قاطعة فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، كما لا تقبل الردّ والطعن فيها إلا بالتزوير، وللتوثيق شروطه الخاصة به وإجراءات تناولها القانون، كونه إجراء وهامّ وخطير في نفس الوقت.
- 5- على الموثق التأكّد من استيفاء الموقوف لما يلزم لتوثيق الوقف من الناحية الشرعية والقانونية، ثم يقوم بتحرير الوقف، وتسجيله وشهره وفق إجراءاتها التنظيمية التي أوجبها القانون.
- 6- أن الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف، من أهم الآثار القانونية المترتبة على توثيق عقد الوقف العقاري، ولقد اعترف المشرع بالشخصية المعنوية للوقف، بمناسبة صدور قانون الأوقاف 91-10 وذلك بموجب نص المادة 5 منه، كما تم في هذا الصدد تعديل نص المادة 49 سنة 2005 من القانون المدني تماشياً وتأكيداً لهذا الاعتراف الجديد.
- 7- يترتب عن اكتساب الوقف العقاري للشخصية المعنوية عدة آثار قانونية أبرزها؛ حق التمتع بالأهلية القانونية والذمة المالية المستقلة واكتساب موطن مستقل والحق في التقاضي.

- 8- عدم جواز الحجز على أموال الوقف العقارية، وأيضاً عدم جواز تملك أموال الوقف العقارية، بطريق نظام التقادم المكسب.
- 9- كما يُعد خضوع أموال الوقف العقارية الى نظام خاص بها من الاثار القانونية الهامة سواء فيما يخص ملكية الأموال العقارية الموقوفة او بالتصرف فيها.
- 10- زوال ملكية الواقف عن المال العقاري، ومنع تملك الأموال العقارية عن أي شخص وذلك أساس اعتبار المال موقوف على حكم ملك الله تعالى.
- 11- خضوع الأموال العقارية الموقوفة الى قاعدة عامة جوهرية وهي منع التصرف في أصل الأموال الموقوفة بصفة أبدية.
- 12- أن الاستبدال هو تصرف يرد على أصل المال الموقوف، وهو ما يعتبر استثناء على قاعدة حظر التصرف في المال الموقوف، ونظراً لخطورة التصرف بالاستبدال، فقد تشدد المشرع في ضبط أحكامه، لا سيما ما تعلق بتحديد حالاته على سبيل الحصر.
- 13- سبب تقنين التصرف بالاستبدال رغم خطورته، يرجع لاعتباره الوسيلة الأنسب لضمان استمرار الوقف.

قائمة المراجع:

الكتب:

- 1- ابراهيم عبد اللطيف ابراهيم العبيدي، توثيق الدين وأثره في حفظ حقوق الطرفين، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، ط 1، 2013، ص 25.
- 2- الموسوعة الفقهية، ج 44، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ط 2، 1983، ص 108.
- 3- أبو العباس أحمد بن يحيى بن عبد الواحد الونشريسي، المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بأداب الموثق وأحكام الوثائق (مخطوط)، ص 25، مشار إليه في: أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية - دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري، المرجع السابق، ص 16.
- 4- دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 3، 2011، ص 20.
- 5- سمير احمد الحراسيس، احكام الإرادة المنفردة في الفقه الإسلامي، دار الجنان للنشر والتوزيع، ط 1، 2016، ص 125.
- 6- عبد الرزاق بوضياف، ادرة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي و القانون، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 104.
- 7- علي فيلاي الالتزامات - النظرية العامة للعقد -، دار موفم للنشر، الجزائر، ط 13، 2013، ص 49-50.
- 8- عيسى بوراس بن محمد، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، جمعية التراث، القرارة، الجزائر، ط 1، 2012، ص 157.
- 9- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة - وفقاً لأحكام التشريع الجزائري -، دار هومة، 2010، ص 61.
- 10- محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009، ص 58.
- 11- منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف - دراسة فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون -، دار الثقافة للنشر والتوزيع الاردن، ط 1، 2011، ص 140.

الرسائل و المذكرات:

- 1- بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق-بن عكنون-، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص112.
- 2- بومعزة رشيد، الشكليات الرسمية في العقود المدنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2004-2005، ص45.
- 3- ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص26 وما بعدها.

المقالات:

- 1- عبد القادر علاق، الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف؛ مكنة تشريعية لمأسسة الوقف التنموي معارف، الجزائر، مج12، العدد24، جوان2018، صص52 53.
- 2- فريدة حايد، ضوابط استبدال الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، مجلة الدراسات الفقهية والقضائية، الجزائر، مج7، عدد 01، سنة2021، ص10.

الهوامش:

- 1- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- 2- تنص المادة 41 من قانون الأوقاف على أنه: "يجب على الواقف أن يقيّد الوقف بعقد لدى الموثّق وأن يسجّله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف
- 3- محمّد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009، ص58.
- 4- محمّد أبو زهرة، المرجع نفسه، ص58.
- 5- علي فيلاي الالتزامات -النظرية العامة للعقد-، دار موفم للنشر، الجزائر، ط13، 2013، صص49-50.
- 6- الآية: 24 من سورة الصافات.
- 7- سمير احمد الحراسيس، احكام الإرادة المنفردة في الفقه الإسلامي، دار الجنان للنشر والتوزيع، ط1، 2016، ص125.
- 8- الموسوعة الفقهية، ج44، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ط2، 1983، ص108.
- 9- محمّد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي، القاهرة، 2009، ص43.
- 10- سمير احمد الحراسيس، المرجع السابق، ص128.
- 11- سمير احمد الحراسيس، المرجع نفسه، ص128.
- 12- قانون الأسرة رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991.
- 13- الموسوعة الفقهية، المرجع السابق، ص134.
- 14- أبو العباس أحمد بن يحيى بن عبد الواحد الونشريسي، المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بأداب الموثّق وأحكام الوثائق (مخطوط)، ص25، مشار إليه في: أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية . دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري، المرجع السابق، ص16.
- 15- أبو العباس أحمد بن يحيى بن عبد الواحد الونشريسي، المرجع نفسه، ص25.
- 16- ابراهيم عبد اللطيف ابراهيم العبيدي، توثيق الدّين وأثره في حفظ حقوق الطّرفين، دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري، دبي، ط1، 2013، ص25.
- 17- المواد، 324 الى 324مكرر7، من القانون المدني.
- 18- المادة 324 من القانون المدني.
- 19- ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص26 وما بعدها.
- 20- تنص المادة 12 من قانون تنظيم مهنة الموثّق، على ما يلي: "يجب على الموثّق أن يتأكّد من صحّة العقود الموثّقة، وأن يقدّم نصائحه إلى الأطراف، قصد انسجام اتّفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها، وتضمن تنفيذها.

- كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزامهم وحقوقهم، ويبيّن لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلّبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم".
- 21 - تنص المادة 20 من قانون التوثيق على ما يلي: "لا يجوز لأقارب أو أصحاب الموثق المذكورين في المادة السابقة، وكذلك الأشخاص الذين هم تحت سلطته، أن يكونوا شهودا في العقود التي يجرها.
- غير أنّه يجوز لأقارب أو أصحاب الأطراف المتعاقدين أن يكونوا شهود إثبات."
- 22 - عيسى بوراس بن محمد، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، جمعية التراث، القرارة، الجزائر، ط1، 2012، ص157.
- 23 - عيسى بوراس بن محمد، المرجع السابق، ص158.
- 24 - المادة 26 من قانون التوثيق.
- 25 - المادة 27 من قانون التوثيق.
- 26 - المادة 29 من قانون التوثيق.
- 27 - انظر: بومعزة رشيد، الشكليات الرسمية في العقود المدنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2004-2005، ص45.
- 28 - المادة 37 من قانون التوثيق.
- 29 - المادة 38 من قانون التوثيق.
- 30 - دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط3، 2011، ص20.
- 31 - المادة 44 من قانون الأوقاف.
- 32 - المادة 58 من قانون التسجيل.
- 33 - بلقاضي كريمة، الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق-بن عكنون-، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص112.
- 34 - انظر المادتين 15، 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد المساحات للأراضي وتأسيس السجلات العقارية.
- 35 - بلقاضي كريمة، المرجع السابق، ص110.
- 36 - بلقاضي كريمة، المرجع نفسه، ص112.
- 37 - عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي و القانون، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص104.
- 38 - بلقاضي كريمة، المرجع نفسه، ص120.
- 39 - بلقاضي كريمة، المرجع نفسه، ص121.
- 40 - انظر: المادة 62 من المرسوم 76-63.
- 41 - لمزيد من التفصيل انظر: المواد 21، 27، 66 إلى المادة 71 من المرسوم 76-63.
- 42 - المادة 41 من قانون الأوقاف والتي تنص " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وحالة نسخة منه الى السلطة المكلف بالأوقاف ".
- 43 - عيسى بوراس بن محمد، المرجع السابق، ص167.
- 44 - عبد القادر علاق، الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف؛ مكنة تشريعية لمأسسة الوقف التنموي
- معارف، الجزائر، مج12، العدد 24، جوان 2018، ص52، 53.
- 45 - انظر المادة (5) من القانون 91-10 المتعلق بقانون الأوقاف.
- 46 - انظر المادة 6 مكرر من القانون 02-10 المعدل والنتمم للقانون 91-10.
- 47 - عبد القادر علاق، المرجع السابق، ص53.
- 48 - عبد القادر علاق، المرجع السابق، ص54.
- 49 - على فيلاي، المرجع السابق، ص102.
- 50 - عبد القادر علاق، المرجع السابق، ص54.
- 51 - انظر المادة 50، من القانون المدني الجزائري..
- 52 - عبد القادر علاق، المرجع السابق، ص55.

⁵³ - منذر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف - دراسة فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون -، دار الثقافة للنشر والتوزيع الاردن، ط1، 2011، ص 140.

⁵⁴ - المادة 23 من قانون الأوقاف والتي تنص على أنه: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأي صفة من صفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها "

⁵⁵ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة - وفقا لأحكام التشريع الجزائري -، دار هومة، 2010، ص 61.

⁵⁶ - القانون 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليمه سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج رقم 15، مؤرخة في 2007/02/28.

⁵⁷ - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 26.

⁵⁸ - منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص 89.

⁵⁹ - منذر عبد الكريم القضاة، المرجع السابق، ص 167.

⁶⁰ - منذر عبد الكريم القضاة، المرجع نفسه، ص 167.

⁶¹ - فريدة حايد، ضوابط استبدال الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، مجلة الدراسات الفقهية والقضائية، الجزائر، مج 7، عدد 01، سنة 2021، ص 10.

⁶² - فريدة حايد، المرجع السابق، ص 16.