الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

أحكام ايجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما حسب آخر التعديلات

من تقديم الطالب :

بلخلادي صلاح الدين

تحت إشراف الأستاذة :

أ. فروخ سميرة

لجنة المناقشة :

د. لعريط لمين	جامعة يحيي فارس بالمدية	رئيسا
أ. فروخ سميرة	جامعة يحيي فارس بالمدية	مشرفا
أ.د. جديلي نوال	جامعة يحيي فارس بالمدية	مناقشا

السنة الدراسية 2023-2024

شكر و تقدير

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا والحمد لله الذي وفقنا ويسر لنا أمورنا

أتقدم بجزيل الشكر لأستاذتي المشرفة فروخ سميرة التي رافقتني للدقيقة الأخيرة

جزاها الله كل خير.

كما أشكر جميع الأساتذة الذين سهروا على تقديم كل ما في وسعهم لضمان

نجاحنا و تفوقنا

كما لا أنسى جزيل الشكر لأعضاء لجنة المناقشة الذين أتشرف بمناقشتهم لهذه المذكرة

شكرا لكم جميعا جزيل الشكر.

إهداء

*أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى روح جدتي الطاهرة الحاجة: فاطمة زرقي التي كانت تملأ بيتنا سعادة و التي ما زالت دعواتها تظللني ليومنا هذا .

*إلى من علمني العطاء، إلى من شجعني على إكمال دراستي، إلى من أحمل إسمه بكل فخر و اعتزاز، إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم، إلى أبي الغالي أطال الله عمره: مصطفى.

*إلى من أعطاني الإهتمام، إلى نبع الحنان و الحب، إلى من كان دعاؤها سر نجاحي و وصولي لما أنا عليه اليوم، إلى أمي العزيزة: فاطمة.

*إلى أختي الكبرى التي كانت بمثابة الأم الثانية، الصديقة و الحبيبة، و سندي بعد والدي: صفية حفظها الله و أسعدها ، وإلى أخي الوحيد: محمد الأمين، الحنون الصديق و الصاحب حفظك الله ورعاك، دون أن أنسى زوجته :فاطمة و ابنتيهما : ماريا و رحيل.

*إلى أختي الصغرى : مريم مساعدتي في دربي ،أعطاك الله كل ما تتمنيه و حفظك لي دون أن أنسى زوجها : ابراهيم و ابنتيهما : خولة و هاجر.

*إلى جدتي الغالية ام الخير، وخالتي أمينة، أخوالي عيسى، رشيد، ميسوم، و إلى عماتي خيرة و حورية و أعمامي الحسين و لحسن.

*إلى أصدقائي الذين تقاسمت معهم اللحظات الحلوة و المرة و وفقني الله و إياكم لما فيه النفع و الخير.

صلاح الدين.

مقدمـــــة

مقدمة

ان للعقار بصفة عامة في مفهوم الدولة أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية لذا تجد كل المجتمعات السالفة و الحالية توليه أهمية وتخصه بتشريعات وفق ما تتطلبه المراحل و الظروف .

و لقد حظي العقار الوقفي لدى الأفراد اهتمام لما له من طابع ديني تعبدي، زد على ذلك فانه يشكل ثروة وطنية كما يراه المختصون أنه من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي تساهم بشكل فعال في التنمية و لقد جاء في التاريخ على سبيل المثال أنه "لولا الوقف لما استمرت مدرسة أفلاطون قرون من الزمن". و لقد ذكرت المصادر التاريخية أن الأرض الوقفية في الجزائر في القرن 18 لم تكن تضاهيها أرضا الا أراضي الدولة.

والجزائر دولة من الدول التي عبث المستدمر بالوقف لأنه لا يخدم سياسته الاستعمارية و مع فجر الاستقلال خص المشرع الجزائري الوقف بجملة من القوانين والمراسيم لإحياء هذه المؤسسة الهامة لتلعب دورها في بناء الجزائر المستقلة فكان أول ما صدر المرسوم التنفيذي رقم 64-283[1] وتوالت القوانين والمراسيم أبرزها دستور 1989 الذي اعترف بالأملاك الوقفية و أكد على وجوب حمايتها في المادة 49 منه و كذلك قانون التوجيه العقاري 90-25 الذي صنف الاملاك العقارية في الجزائر الى ثلاث أصناف وهي الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة و الاملاك الوقفية، و كذا القرار الوزاري المؤرخ في 20-09-2016[2] المحدد لكيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو امتياز الاراضي الفلاحية الموقوفة الى ايجار و برز دور عقد الإيجار كصيغة استثمارية متميزة للأملاك الوقفية الفلاحية وأحد الوسائل التنموية في المجال الفلاحي كقطاع اقتصادي مهم للدولة.

[1] المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 م المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة الجريد الرسمية ، العدد 35 لسنة 1964.

[2] قرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1437 الموافق 20 سبتمبر 2016، يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة جريدة رسمية رقم 60 لسنة 2016 .

اضافة الـى كـل ما سبـق وجـب الاشارة اليه و التنويه بإنشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكـاة بموجب المرسوم التنفيـذي رقـم 21-179[1] و الذي يعتبره مؤسسة مستقلة عن الهيئات المركزية أوكـل اليـه ادارة الأوقاف بالطرق الحديثة الناجعة و هذه الاستقلالية تعطيه مرونة في اتـخـاذ القرارات الـلازمــة تمـاشـيـا و افـاق الاستثـمــاريـة فــي البـلاد عكس التسيير المركزي البيروقراطي.

و بالنسـبـة للأراضي الفلاحية المـوقـوفـة وقـفـا عامـا أجـاز المشرع الجزائـري وفـق نـص المـادة 26 مكرر 9 مـن القـانون رقم 01-07 المعدل و المتمم للقانون 91-10[2] المتضمن قـانون الاوقـاف و أحـال شروط تنفيذه الـى المرسوم التنفيذي رقـم 14-70 الذي يحدد شروط وكيفيات ايجار هذه الأراضي[3].

و لعل أهمية هذه الدراسة تتجلى في قيمة الوقف في حد ذاته و الأثر الايجابي الذي يخلفه قيمة الوقف و دوره التنموي و الاقتصادي و مدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير والبر.

كما أن الوقف نكتشف مـن خلاله حجـم التضامن بين افراد المجتمع و وعـي الفـرد لأهميـة و معنى الحيـاة الاجتماعية و فـهم الدين بأنه قيم وأخلاق فضلا عن الشعائر التعبدية التي هي بين العبد و ربه .

أضف إلى ذلك أن اهتمـام الدولة بالوقف و تخصيصها بجملة من القوانين و المراسيم دليل على الأهمية الاقتصادية و الاجتماعية .

ومنه فإن استثمـار الوقـف بطريقـة إيجابـية يحقق الموازنة العامة للدولة اذ يمكن للوقف أن يوفر مناصب شغل و يساهم في تحقيق الامن الغذائي و تحقيق مكاسب اخرى .

ومن أسباب اختياري للبحث في موضوع الوقف و طرق استغلالها و إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لأسباب ذاتية و هي الرغبة في دراسة موضوع الوقف في العموم وبالخصوص الاراضي الفلاحية الموقوفة و كذلك الطابع الدينـي و الدنيوي و مدى

---

[1] المرسـوم التنفيـذي رقـم 21-179 المؤرخ فـي 21 رمضان عـام 1442 الموافق لـ 3ماي 2021 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي، الصادر بالجريدة الرسمية،العدد:25،لسنة 2021.

[2] قانون رقم 91 -10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ27 أبريل سنة 1991المتعلق بالأوقاف.(المعدل والمتمم) ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 17/14مؤرخ في 10 فيفري 2014 ،يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014.

مساهمته في احياء قيمة التضامن و التآزر و وحدة المجتمع .أما الاسباب الموضوعية فهي تسليط الضوء على الصيغ الجديدة المشجعة على الاستثمار في الاراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما .

- صدور المرسوم التنفيذي 21-179 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة .

- تسليط الضوء على واقع الاستثمار في المجال الوقفي .

والهدف الاساسي من هذا البحث هو دراسة اليات و احكام استغلال العقارات الوقفية والمتمثلة في الأراضي الفلاحية الوقفية الموقوفة وقفا عاما و شروطها و كيفيات ذلك مع استحداث هذه الطرق من أجل الخروج بالوقف من الركود الذي يشهده .

مما يجدر الاشارة اليه أن موضوع دراستي استغلال الأرض الوقفية ما هو الى حلقة ضمن بحوث و مقالات سبقت استعنت بها لإثراء بحثي و من بين المذكرات والاطروحات الجامعية نذكر منها على سبيل المثال :

- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة من القانون الجزائري، رسالة دكتوراه حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو -2018 2019.

- بن مشرين خير الدين ،"إدارة الوقف في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستر في قانون الادارة المحلية ،كلية الحقوق وعلوم سياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان2012.

بينما الدراسات السابقة حول الوقف نجد على سبيل المثال :

- الأليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري " للباحثة زردوم صورية أطروحة دكتوراه و التي تطرقت الى طرق إستثمار الوقف.

- خالد رامول ،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه ،الجزائر 2013 .

و تأسيسا على ما سبق تتمحور إشكالية البحث في :

ما مدى نجاعة الأليات و الضوابط القانونية المستحدثة لإيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما ؟

و تفرعت عن هذه الاشكالية جملة من الأسئلة التي وجب البحث فيها و الاجابة عليها :

- ماهية الاراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما و ما اساسها القانوني .
- الاطار القانونية لإيجار الاراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما.
- طرق ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة و الاثار المترتبة عن هذا العقد .

ومن اجل الاجابة على الاشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج المركب أي المنهج التاريخي وكذا المنهج الوصفي التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع

و على هذا الأساس قسمت موضوعي الى :

الفصل الاول : الإطار المفاهيمي لإجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما .

الفصل الثاني : أثار ابرام عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما

الفصل الاول

الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما

نظرا لأن الأملاك العقارية الوقفية تحتاج دائما إلى مصاريف متعددة، سواء تعلق الأمر بصيانتها أو إصلاحها وترميمها، فقد دعت الحاجة إلى العمل على استثمار هذه الأملاك لتحقيق أغراضها المستهدفة، وتنمية ريعها والحفاظ على ديمومة الانتفاع بها.

ولذا اعتمدت الجزائر جملة من القوانين خاصة في التسعينات ساهمت في تفعيل النشاط الوقفي. ويمكن إبراز ذلك من خلال دور الوقف في الاستثمار والتنمية، حيث أبرز المشرع صيغ استغلال الأملاك الوقفية في الجزائر في ظل القانون 10/91، المتضمن قانون الأوقاف بموجب نص المادة 45 منه، حيث أخضع تنمية واستثمار الملك الوقفي لإرادة الواقف، وأضافت المادة 42 من ذات القانون إمكانية تأجير الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، وصدر المرسوم رقم 381/98[1] منظما لأحكامه، حيث نصت المادة 22 منه أن إيجار الملك الوقفي سواء كان بناء أو أرضا بيضاء أو أرضا زراعية أو مشجرة يتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي. أما عن عقود إيجار المحلات المعدة للسكن والمحلات التجارية فتخضع أحكامها للقانون المدني والقانون التجاري.

فأجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 والمتضمن قانون الأوقاف، واعتبره حقا مخولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات، وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14[2] الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. لهذا تم اعتماد الخطة الاتية :

- المبحث الاول : ماهية الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .
- المبحث الثاني : ماهية إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما .

[1] المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك. جريدة رسمية عدد 90 لسنة 1998.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 17/14 مؤرخ في 10فيفري ،2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 4 201.

المبحث الاول: ماهية الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

تنشأ الأملاك الوقفية بناءا على تصرف من الواقف بموجب عقد الوقف الذي يعتبر التزاما التزاما تبرعيا صادر بإرادة منفردة من الواقف يبغي من ورائه وجها من وجوه الخير[1]. وقد حدد المشرع حقيقة الوقف وكذا طبيعته القانونية، الذي يرد في بعض الحالات على أراضي فلاحية فتأخذ حكم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ولهذا سنحاول تحديد مفهوم هذه الأراضي ونميزها عن غيرها من الأملاك العقارية.

المطلب الأول : مفهوم الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

يقتضي تحديد مفهوم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التطرق إلى تعريفها وبيان أساسها القانوني ، وهذا ما نتناوله من خلال فرعين الآتيين حيث نخصص الفرع الأول لتعريف الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ،ونتطرق بالفرع الثاني إلى أساسها القانوني .

الفرع الأول : تعريف الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا نجد تعريفا قانونيا لهذه الأراضي، غير أنه يمكن ملاحظة أن هذه الأراضي تتصف بخاصيتين أساسيتين وذلك انطلاقا من تسميتها : فهي من جهة أراضي وقفية ومن جهة ثانية أراضي فلاحية ، وعلى هذا الأساس يمكن تحديد هذه الأراضي وتعريفها انطلاقا من الخاصيتين السابق ذكرهما.

أولا : الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة هي أملاك وقفية

بالرجوع إلى مختلف التشريعات، نجد المشرع قد نص بالمادة 213من القانون رقم84 - 11المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، وكذا المادة 03 من القانون رقم 91/ 10 المتعلق بالأوقاف، أن الأملاك الوقفية تنشأ نتيجة تصرف الواقف في مال يملكه بجعله غير قابل للتملك على وجه التأبيد بغية التصدق بمنفعة هذا المال على الفقراء أو على وجه من وجوه الخير.

كما نص المشرع بالمادة 08 من نفس القانون على أن الأملاك الوقفية تتضمن مجموعة من الأماكن والمنقولات والعقارات.

[1] أنظر المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 06/1984/ 09 المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 24 لسنة 1984
- المادة 03 و04 من القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الاوقاف المعدل والمتمم. السابق الذكر

وانطلاقا مما تقدم يتضح أن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تدخل في عموم الأملاك الوقفية العقارية ذلك أن الأصل في العقارات هو الأرض[1] وفي هذا السياق أكدت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك[2] ،أن الملك الوقفي يمكن أن يكون بناءا أو أرض بياض أو أرضا زراعية -وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة -أو أرضا مشجرة.

وعليه فالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي وقفية تم حبسها عن التملك على وجه التأبيد للتصدق بمنفعتها للجهة التي حددها الواقف أو على وجوه البر عموما[3].

ثانيا :الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة هي أراضي فلاحية

عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بالمادة 04من القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم[4] ،بالقول : « الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.»

فالملاحظ أن هذا النص ضبط تعريف الأراضي الفلاحية على أساس معيارين هما- [5]:

- الانتاج أو قابلية الإنتاج الفلاحي بتدخل الإنسان، ويترتب عن هذا المعيار إخراج الأراضي التي تنتج بطبيعتها دون تدخل الانسان من دائرة هذا التعريف.
- قابلية الإنتاج الفلاحي للاستهلاك الإنساني أو الحيواني أو الصناعي.

كما يتضح من هذه المادة أن الأراضي الفلاحية إما أنها فلاحية في أصلها، أي أنها ذات طبيعة فلاحية بما تقدمه من إنتاج فلاحي، وهو ما يجعل الأرض الفلاحية تستغل في الأنشطة التي هي مهيأة لها بالطبيعة ،وإما أنها أراضي قابلة للاستغلال الفلاحي كونها أراضي ذات وجهة فلاحية ، ولو لم تستغل فعلا في الفلاحة، وهو ما ينطبق على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8 ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،لبنان،1998ص ،19ص .2

[2] أنظر: المادة 22من المرسوم التنفيذي رقم 98 /381المؤرخ في ،01/12/1998المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90لسنة 1998.

[3] حاجي كريمة "استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية المجلد الثاني العدد 09 ، سنة 2018.

[4] نظرالمادة 04من القانون رقم 25/90المؤرخ في ،1990 /18/11المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49لسنة 1990.

[5] محمد كنازة «،الحماية الادارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري،» أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة ،الجزائر،2016/2015,ص216.

فهي إما أن تكون أراضي فلاحية في أصلها وإما أنها أراضي ذات وجهة فلاحية يمكن استغلالها فلاحيا[1] .

وعليه من خلال مضمون هاتين الخاصيتين الأساسيتين للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يمكن أن نتقدم بتعريف للأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة كما يلي " **:الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي أراضي تم حبسها عن التملك على وجه التأبيد للتصدق بمنفعتها كونها أراضي ذات انتاج فلاحي متى تم استغلالها وفقا لما يحدده القانون ."**

المطلب الثاني : الأساس القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

نظرا لأهمية الأملاك الوقفية ،سعى المشرع إلى وضع إطار قانوني ينظمها، تجلت معالمه في القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم السابق الذكر[2] ،وذلك في المواد 213إلى 220منه ،ونتيجة للتحولات التي شهدتها الجزائر ،جاء دستور 1989 ليتبنى مفاهيم جديدة منها :الاعتراف بالأملاك الوقفية والتأكيد على وجوب حمايتها، وهو ما تضمنته المادة 49 منه ،كما صدرت العديد من النصوص التشريعية التي تعزز هذا المبدأ الدستوري، كالقانون رقم 25/90المتضمن التوجيه العقاري ،الذي اعتبر الأملاك الوقفية إحدى الأصناف العقارية الثلاث الموجودة في بلادنا ،كونها تعد ثروة مهمة وفاعلة في آن واحد

وهو ما نصت عليه المادة 23منه التي صنفت الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف وهي:

-الأملاك الوطنية.

-الأملاك الخاصة.

-الأملاك الوقفية .

وانطلاقا من هذا الواقع التشريعي كان لزاما إصدار قانون خاص تخضع له الأملاك الوقفية ،خصوصا بعدما نصت المادة 32 من القانون رقم 25/90السابق الذكر ،على وجوب خضوع تكوين وتسيير هذه الأملاك إلى قانون خاص ،وهو ما تجسد فعلا بصدور القانون رقم 10/91المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم ،الذي يعد النواة والأساس الجوهري لهذا النوع من الأملاك، لأنه حدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها وحمايتها، وتنفيذا لهذا القانون صدرت العديد من المراسيم التنفيذية منها:

[1] حاجي كريمة ، المرجع السابق، صفحة 1141 .

[2] صدر غداة الاستقلال المرسوم رقم 283/64المؤرخ في 17/09/1964المتضمن الأملاك الحبسية، وقد تضمن 11مادة منظمة للأملاك الوقفية، إلا أن هذا المرسوم لم يطبق وتم تجميد العمل به فور صدوره ،وبالتالي لم يدخل حيز النفاذ، للتفصيل أكثر أنظر: عمر حمدي باشا، عقود التبرعات ،الهبة ،الوصية ،الوقف، دار هومة، الجزائر ،2004,ص96.

- المرسوم التنفيذي رقم ، 381/98[1] المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك .

- المرسوم التنفيذي رقم ، 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصلح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها[2].

- المرسوم التنفيذي رقم ، 14 /70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة[3].

- المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 21 رمضان عام 1442 الموافق لـ 3 مايو 2021 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي الذي جاء في مادته 48 انه تلغى جميع الاحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم و بالتالي فلأحكام السابقة تلغى ضمنيا فيما يتعارض معه[4] .

وفي هذا الصدد نص القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، على أن العين المحبسة قد تكون منقولا أو عقارا أو منفعة[5] ،كما أعلنت المادة 26مكرر 09من القانون رقم 07/01المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف[6] ،عن الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة كنوع من الأملاك الوقفية العقارية ،التي أجاز المشرع استغلالها عن طريق إبرام عقود إيجار بشأنها دون الاخلال بأحكام المادة 14من القانون رقم 10/91 التي تفرض احترام اشتراطات الواقف[7] .

علما أن هذه المعاملة الإيجارية تم تنظيمها وضبط أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،السابق الذكر.

---

[1] مرسوم تنفيذي رقم 98- 381 السابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في ،26/07/2000المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ،الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2000.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 14 /70المؤرخ في ، 2014/02/10المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،الجريدة الرسمية عدد 09لسنة2014.

[4] المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 21 رمضان عام 1442 الموافق لـ 3 مايو 2021 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي الجريدة الرسمية العدد 35 سنة 2021.

[5] أنظر نص المادتين 03 و11من القانون رقم 10/91السابق الذكر.

[6] القانون رقم 07/01المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 23لسنة 2001.

[7] حاجي كريمة ، المرجع السابق، صفحة 1142.

المبحث الثاني : ماهية إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما

أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وفقا لنص المادة 26 المادة 26 مكرر09[1] من القانون 07/01المعدل و المتمم للقانون 10/91المتضمن قانون الأوقاف ،و اعتبره حقا مخولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات، و أحال شروط و أحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

وفي ظل هذا السياق ،سندرس في هذا المبحث عن مدى فاعلية الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ؛وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : مفهوم إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .

المطلب الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة و شروطه.

المطلب الثالث : طرق إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

المطلب الأول : مفهوم إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

لتحديد حقيقة هذا الايجار وجب تعريف هذا العقد وتحديد نطاق تطبيقه بالنسبة للأملاك الوقفية العقارية، وهو ما نوضحه من خلال النقاط الآتية:

الفرع الأول :تعريف إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تنص المادة 04من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أنه : «يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم ،كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلاصها استغلال أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص أراضي وقفية فلاحية »

يتضح من هذا النص أن المشرع أشار إلى المقصود بإيجار الأراضي الوقفية باعتباره عقدا تقوم من خلاله الجهات المكلفة بتسيير وإدارة الأملاك الوقفية باعتماد آلية الايجار لاستغلال هذا الصنف

[1] القانون 01-07 المؤرخ في22-05-2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف ،الجريدة الرسمية عدد 29 لسنة 2001.

من الأملاك العقارية ذات الطابع الفلاحي ، ولذا نلاحظ أن هذا النص جاء تأكيدا لمضمون المادة 26مكرر 09من القانون رقم 01/07السابق الذكر[1].

لذلك يجوز لديوان الاوقاف و الزكاة الحق في إبرام عقود إيجار منصبة على أراضي وقفية مخصصة للفلاحة، من أجل استغلالها و تنميتها بما يتفق وطبيعتها لتصبح أراضي وقفية منتجة فلاحيا ، وهو ما نستشفه من المادة 04من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

وتجدر الإشارة إلى أن إيجار هذه الأراضي يتم مقابل دفع قيم إيجاريه لصالح الصندوق المركزي للأوقاف وهو يمثل الجهة التي حددتها المادة 05من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 التي تتلقى هذه القيم، وبإقرار هذا المقابل النقدي يظهر الاختلاف جليا بين إيجار الأراضي الوقفية العامةالمخصصة للفلاحة وبين عقد المزارعة المنصوص عليه في المادة 26مكرر ، 01والذي يعتبر عقدا تقدم بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف أرضا وقفية لاستغلالها عن طريق زراعتها مع تحمل ما يلزم من نفقات هذا الاستغلال ، على أن يتم فيما بعد اقتسام ما تنتجه الأرض بين الطرفين ، وبهذا يتضح أن عقد المزارعة يراد به إعطاء الأرض للمزارع لاستغلالها مقابل حصة من المحصول[2]،أي مقابل نسبة معينة من محصول الأرض ذاتها كالنصف أو الثلث، وعليه فإن المقابل في عقد المزارعة لا يكون معينا بمقدار محدد في حين أن عقد الايجار يكون فيه المقابل أجرة مقدرة سواء كانت هذه الأجرة نقدية أو عينية[3] .

الفرع الثاني :نطاق تطبيق عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

بالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 يتبين أن المشرع الجزائري حدد الأملاك الوقفية التي يسري بشأنها عقد الايجار ،وتشمل ما يلي : -

أولا: الأملاك المعلومة وقفا والتي تم حصرها :

إن عملية حصر الأملاك الوقفية تتم وفقا لما نصت عليه المادة 08 مكرر من القانون 10/91المعدل والمتمم، التي أوجبت خضوع الأملاك الوقفية لعملية جرد عام وذلك من خلال استحداث سجل خاص بالأملاك الوقفية، تسجل فيه وثائق الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي

[1] حاجي كريمة ، المرجع السابق، صفحة 1148.
[2] عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003ص49 .
[3] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 06، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان 1365 ، ص1964.

والتي يترتب عنهـا تسليم شهادة رسميـة خاصـة بالملـك الوقفي المعني، وذلك بعـد احترام جملة من الشروط القانونية التير جاءت بها المذكرة رقم 188 المؤرخة في 11جوان 2002 والصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف[1].

وكـذلك من خلال إحداث سجل عقاري خاص لدى مصالح الحفظ العقاري تطبيقا للفقرة 02 من 02 من المادة 08 مكـرر وكـذا نص المادتين 04 و 05 مـن المرسـوم التنفيذي رقم 51/03 المؤرخ في 04 فيفري 2003 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 08 مكرر من القانون رقم 10/90 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم[2] ،حيـث يـأخـذ هـذا السجل العقاري شكل البطاقات العقارية المنصوص عليهـا فـي القرار المؤرخ في 27ماي 1976المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقـاريـة[3] . وتظهر الغاية من هذا السجل في الدور المنوط بـه لتحديد الوضعية القانونيـة للـعقارات الوقفيـة وبيـان طبيعتهـا، مـا يسهـل عملية تسيير الأملاك الوقفية وإبرام عقود إيجار بشأنهـا، خاصـة تلـك المتعلقـة بالأراضـي الوقفية العامة المخصصـة للفلاحة[4]. -

ثانيا: الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة:

إذا اتضحت الطبيعـة الوقفية للأراضـي الفلاحية أجـاز المشرع للسلطة المكلفة بالأوقاف استرجاعها على أن تكون هذه الأراضي قد حافظت على طـابـعـها الفلاحـي[5]،بـعـد خضوعها لعمليات التأميم أو الإدماج ضمن صندوق الثورة الزراعية[6].

وعليه متى توافر هذا الشرط، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف استرجاع الأرض الوقفية، مـن خلال تقديم طلـب إلـى الوالـي المختص إقليميا تطبيقـا لـنص المادة 81 من القانون رقـم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، علـى أن يكـون هذا الطلب مرفقا «بملف رد الأراضي

---

[1] نضمت المذكرة رقم 188 المؤرخة في 11جوان 2002الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ثلاثة محاور مهمة:

*السجل الخاص بالملك الوقفي: وقد بينت المذكرة كيفية تسجيل وثائق الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي بهذا السجل والشروط اللازمة لتجسيد هذه العملية.

*وثيقة الإشهاد المكتوب: وفي هذا الصدد وضحت المذكرة بعض المسائل القانونية المتعلقة بهذا الاشهاد كوجوب تقييده في سجل الإيداع الموجود على مستوى المديرية الولائية قبل تسجيلها في السجل الخاص بالملك الوقفي، مقابل تلقي صاحب الإشهاد لوصل يثبت عملية الإيداع.

*الشهادة الرسمية :حددت هذه المذكرة الأجل القانوني لإعداد الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، وأشارت إلى وجوب خضوعها إلى إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

[2] أنظر الجريدة الرسمية عدد 08 لسنة 2003.

[3] أنظر الجريدة الرسمية عدد 20لسنة 1976.

[4] حاجي كريمة ، المرجع السابق، صفحة 1149.

[5] بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط01 ،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، 2004، ص107.

[6] حاجي كريمة ، المرجع السابق، ص.1151.

الفلاحية »، والـذي يضـم مجموعـة مـن الوثائق المحـددة فـي نص المادة 02 من المرسوم 119/96 المؤرخ في 06 أفريـل 1996المحـدد لكيـفيات تطبيق المادة 11من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعـدل والمـتـمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ فـي 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري[1].

وبصفة عامة يرفق الطلب بالوثائق الآتية:

- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة.
- السند القانوني الذي يثبت الطبيعة الوقفية للأرض.
- استمارة تسحب من مصالح الفلاحة يستكمل مضمونها من الجهة المعنية [2].

وتجدر الملاحظة أنـه لتسهيـل عمليـة استرجـاع الأراضـي الوقفية، صـدرت التـعليمـة الوزارية المشتركة المؤرخة في 20مارس 2006المتعلقة بتحديد كيفية تسوية الأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة، حيث بينت هـذه التعليمة وجوب إحداث لجنـة ولائـية مختصة تتولى عملية التسوية القانونية للأراضي الفلاحية التي تعد وقفا[3]. وهذا من خلال اجتماعها في دورة عادية كل 06 أشهـر وفـي دورات استثنائيـة إذا دعـت الضـرورة إلـى ذلك ،بنـــاءا على استدعاء مـن رئيسها أو بـاقتراح مـن مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية المعنية، لـتـتولى اللجنة بـعـد ذلك دراسة وضعيـة الأراضـي الوقفية محل التسوية القانونية[4] ،علما أن مداولات هذه اللجنة تحرر في محاضر تدون في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه.

يتـولى مـدير الشـؤون الدينيـة والأوقـاف إعـداد عـقـد إداري تصريحي خاص بالأرض المسترجعة بعد صدور قرار الوالي بالتسوية[5].

وعلـيـه مـتـى تمـت عمليـة استرجاع الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة ،جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجيرها فـي إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقـم 70/14 الـذي استثنـى فـي المـادة

[1] أنظر الجريدة الرسمية عدد 22 لسنة 1996 .

[2] المرسوم التنفيذي رقم 119/96اشترط توافر السند القانوني المثبت للطبيعة الوقفية للأرض ،في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 70/14أجاز إثبات هذه الطبيعة بالسند الرسمي أو بشهادة الأشخاص.

[3] تتكون اللجنة من: الوالي أو ممثله رئيسا، مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضوا ،مدير أملاك الدولة بالولاية عضوا ،مدير الحفظ العقاري بالولاية عضوا ،مدير المصالح الفلاحية بالولاية عضوا.

[4] قبل إحداث هذه اللجنة في مجال استرجاع الأملاك الوقفية ،كانت دراسة الملفات تتم من قبل اللجنة الولائية المتساوية الأعضاء المنصوص عليها في المادة 82من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

[5] قد تكون عملية استرجاع الأرض الوقفية مستحيلة بسبب تحولها عن طبيعتها الأصلية، كأن تصبح أرضا عمرانية، ففي هذه الحالة تعوض العين الموقوفة تعويضا عينيا أو تعويضا نقديا طبقا لنص المادة 38 من القانون رقم 91/ 10 المتعلق بالأوقاف.

03 منه الأراضي الوقفية الخاصة من هذا النطاق بسبب خضوعها إلى نظام قانوني قائم بذاته من حيث التسيير والاستغلال[1].

الفرع الثالث : خصائص عقد إيجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

من خلال التعريفين السابقين تبين لنا أن عقد الإيجار الوقفي للأراضي الفلاحية ينفرد بخصائص تميزه عن باقي العقود الأخرى وتتمثل هذه الخصائص في كونه :

أولا : عقد وارد على حق انتفاع:

يعتبر عقد الإيجار الوقفي من العقود التي ترد على المنفعة بالشيء وليس على الملكية أي أن ديوان الأوقاف و الزكاة تمكن المستأجر من الإنتفاع بالأرض الفلاحية والمقصود هنا بحق الإنتفاع هو استعمال واستغلال المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة لمدة زمنية دون أن يكون لها حق التصرف فيها[2]، وهو ما نصت عليها المادة 17 من القانون 91/10 ".

ثانيا : عقد عقد معاوضة :

ذلك أن كل طرف فيها يأخذ مقابلا لما يعطيه، إذ يحصل المؤجر على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 70/14 نجد أن الديوان يمكن المستأجر من الإنتفاع بالأرض مقابل بدل الإيجار بدفعه لحساب الصندوق المركزي للأوقاف [3].

ثالثا: عقد محدد المدة:

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الزمنية وهي العقود التي يلعب فيها الزمن دورا هاما في تحديد إلتزامات الأطراف وفي حالة فسخ العقد لا يكون لها أثر رجعي حيث لا يمكن إرجاع المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، ويحدد حق الإنتفاع الناتج عن عقد الإيجار لمدة أقصاها أربعون(40) سنة قابلة للتجديد، وهذا ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 14/70 حيث جاء فيها : " يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد" [4].

رابعا :عقد ملزم لجانبين:

[1] حاجي كريمة ، المرجع السابق، صفحة 150.
[2] شعوة هلال، المرجع السابق صفحة 16.
[3] أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/14. السابق الذكر
[4] جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014

ذلك أنه يرتب إلتزامات تعاقدية في جانب كل طرف فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كما يلتزم بالترميمات الضرورية و غيرها من الالتزامات و في المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة و المحافظة على العين المؤجرة و غيرها من الالتزامات[1].

و بالتالي فان مجرد إنعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تترتب عنه إلتزامات متقابلة سواء على المستأجر أو على الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة. فالمؤجر ملزم بتسليم الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة بكل ملحقاتها للمستأجر وهذا الأخير ملزم بدفع بدل الإيجار للهيئة المؤجرة في الوقت المتفق عليه مع المحافظة على الأرض الفلاحية المؤجرة[2] .

خامسا : عقد مسمى

العقد المسمى هو ما خصه القانون بإسم معين و نظمه تنظيما خاصا و ميزه عن غيره من العقود لشيوعه بين الناس في تعاملهم[3].

والعقود المسماة في القانون المدني قد تقع على الملكية وهي البيع و المقايضة و الشركة و القرض الاستهلاكي و الصلح كما قد تقع على المنفعة كالإيجار و العارية، أما العقد غير مسمى فهو ما لم يخصه القانون بإسم معين و لم يتولى تنظيمه و ذلك لعدم انتشار التعامل به فيخضع من حيث تكوينه ومن حيث الآثار التي تترتب عليه إلى القواعد العامة في نظرية العقد .

و عليه فإن عقد الإيجار يعتبر من العقود المسماة ذلك أن المشرع الجزائري وعلى غرار التشريعات المقارنة سماه و اعتبره من العقود الواردة على المنفعة، إذا نص عليه في الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في المواد من 160ما بعدها من القانون المدني.

كما ورد في عدة نصوص خاصة كالمرسوم التنفيذي رقم 98-381و المتعلق بشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها و حمايتها و المرسوم التنفيذي رقم 14-70 يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي المخصصة للفلاحة.

سادسا: عقد شكلي :

أصبحت عقود الإيجار بعد أن تم تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 من العقود التي تتطلب الشكلية حيث نص المشرع بالمادة 467 مكرر بقوله : "ينعقد الإيجار

[1] غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة من القانون الجزائري، رسالة دكتوراه حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2019/2018 ص36.

[2] بن شرطيوة سناء، الايجار كإلية استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم رقم 14/70مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة ، مجلد 30 ،العدد 02،سنة 2016 صفحة 444.

[3] عبد الرزاق أحمد السنهودي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،الجزء 01، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام،الطبعة 03, لبنان، سنة 2000 صفحة 167.

كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا[1]" والمشرع بقانون الأوقاف لم يخرج عن القواعد العامة إذا إشترط أن يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مكتوبا، حيث يتم تحرير العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نص عنه المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بقوله : " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار[2] "و يكون ذلك طبقا لدفتر الشروط والشكليات الخاصة.

خامسا : عقد يرد على محل له طابع خاص:

تتميز العين المؤجرة في عقد الإيجار في كون الإنتفاع يتعلق بعقار فلاحي موقوف وقفا عاما[3] إذ تقتصر على الأراضي الوقفية والأراضي الفلاحية والتي تتميز بكونها مناطق محمية تقيد في إطارها سلطات الأستعمال والإستغلال حفاظا عليها.

المطلب الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة وشروطه .

لا يمكن أن ينعقد عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية إلا بوجود طرفيه هما: المؤجر والمستأجر و أن يعبرا عن إرادتهما من أجل إبرام هذا العقد و بالتالي إحداث جميع أثاره القانونية و هذا ما يعرف في المعنى القانوني بركن التراضي , كما يتطلب هذا العقد وجود العين المؤجرة الموقوفة التي تكون محلا لانتفاع المستأجر و لا يتحقق ذلك إلى بمدة معينة و أجرة معلومة إضافة الى ركن السبب أو ما يعرف بالدافع الأساسي لإبرام هذا العقد و بما أن عقد الإيجار يخرج عن المبدأ العام في إبرام العقود وهو مبدأ الرضائية إلا أنه لا يكفي تراضي الطرفين على إحداث أثر قانوني لإبرامه فبالتالي لابد من إفراغهما في شكل معين وهو الرسمية .

الفرع الأول :أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .

يمكن تقسيم أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة إلى أركان موضوعية وأخرى شكلية، وذلك كما يلي:

أولا :الأركان الموضوعية لعقد إيجار الأراضي الوقفية العامة

وهي تتمثل في التراضي والمحل والسبب

---

[1] المادة 467 مكرر من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانوني المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.

[2] المادة رقم 09 من المرسوم رقم 70/14 يتضمن شروط و كيفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المؤرخ في 10/02/2014 جريدة رسمية عدد 09 الصادرة في.20/02/0214 ص 7 .

[3] الأملاك العقارية الوقفية هي الأملاك التي حبسها مالكها بإرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جهات خيرية أو خلفه.وتنفرد هذه الأملاك بخصائص تميزها عن غيرها من الملكيات تنصب خصوصا في كون الوقف تصرف تبرعي بإرادة منفردة يزول به حق الملكية ويبقى الانتفاع للموقوف عليهم وتنشأ له الشخصية المعنوية على وجه التأبيد.

أ : ركن التراضي

الرضى هو أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما وأن تتطابق هاتان الإرادتان الأساسية في العقد والتي تتمثل في طبيعة العقد، أطرافه، محله ومدة الايجار والأجرة المتفق عليها[1].

يشترط لإنعقاد الإيجار أن يصدر الإيجاب من أحد أطراف العقد مؤجرا كان أو مستأجرا وقبول من الأخر، ويعرف الإيجاب بأنه تعبير الشخص عن رضاه بالتعاقد على أمر معين يعرضه عليه غيره، وهو بمثابة الإرادة الأولى في التعاقد، أما القبول فهو التعبير البات عن إرادة الطرف الثاني وبالتالي فهو يعتبر الإرادة الثانية في العقد، وسنتطرق فيما يلي الى:

1- المؤجر:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف والزكاة و على :" الديوان أداة في مجال تسيير الاملاك الوقفية العامة و استغلالها و تنميتها واستثمارها طبقا لإرادة الواقف و لأحكام الشريعة الاسلامية و مقاصدها و للتشريع و التنظيم المعمول بهما. وبهاذه الصفة يقوم بجميع المهام التي لها علاقة بأهدافه كما هي محددة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 و المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ... والمرسوم التنفيذي رقم 18-213 ..."[2]

ويكلف الديوان في مجال الاوقاف بما يأتي :

- اعداد البرامج المتعلقة باستغلال الأملاك الوقفية و تنميتها و استثمارها بالتنسيق مع الوزارة الوصية .

- تحيين و رقمنة البطاقية الوطنية للأملاك الوقفية العامة .

- انشاء بنك معطيات للأملاك الوقفية القابلة للاستثمار و التنمية .

- البحث عن الأملاك الوقفية بالتنسيق مع المصالح و المؤسسات المعنية و الأعوان العموميين المخولين و اللجوء الى جميع الطرق المتاحة قانونا من أجل استرجاع الأملاك الوقفية المكتشفة. [3]

---

[1] بن شرطيوة سناء، المرجع السابق،ص446.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 21-179 مؤرخ في 21 رمضان عام 1442 الموافق 3 مايو 2021 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي.، جريدة رسمية لسنة 2021.

[3] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 السابق الذكر

2- المستأجر

فـي عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية قد يـكون شخـص طبـيـعيـا أو معنويا حيث نصت المادتين 07 و08 من المرسم التنفيذي 14-70 الذي يحدد شـروط وكيفيات إيجار الأراضـي الوقفية المخصصة للفلاحة على الشروط الواجب توافرها في كل منهما والمتمثلــة فيما يلي:

2-1- أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا :

فيستوي أن يكون الشخص طبيعيا أو معنويا سواء كان خاصا أو عاما حيث يجوز لهم أن يستأجروا أرض فلاحية موقوفة وقفا عاما وفي الحقيقة هذا أمر بديهي حتى في الإيجار العادي[1].

و يشترط فــي الشخـص الطـبيعـي المترشح للاستفـادة من إيجـار الأراضـي الوقفية الفلاحية شرطين هما أن يكون جزائري الجنسيـة و أن يثبـت صفــة الفلاح و إذا لـم يتمكن من إثبات صفة الفلاح عليه تقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي[2]، أما الشخص المعنـوي يشترط فيه يكون خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة[3].

2-2 أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية :

اشتـرط المشـرع بـالنسبـة لمستـأجـر العقار الفلاحي الوقفي أن يكـون متمتعـا بالجنسيـة الجزائريـة ، كما أوجبت المادة 09 من المرسوم 14-70 أن يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري.

لكـن في الحقيقة نلاحظ أنه لا ضرورة لـهـذا الشـرط مــا دام المستأجـر لا يتمـلـك العيـن المؤجرة فيستوي أن يكون جزائريا أو أجنبيـا وفـي هذا تشجيع الاستثمار، فهذه المادة أقصت الاستثمـار رغــم أهميتـه فـي مجال إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية[4].

2-3 أن يتمتع بصفة فلاح :

يعتبر هـذا الشرط منطقـي ذلك أن طبيعة العين الموقوفة تقضـي أن يكون مستأجرها محترف للنشاط الفلاحـي حيـث أوجبـت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 14- 70 إثبات هذه الصفة غير أن هذه المادة لم تنص على طريقة الإثبات[5].

---

[1] غازي خديجة،، المرجع السابق، ص75.
[2] بن شرطيوة سناء، ،المرجع السابق،ص447.
[3] أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 9 ،2018 ، ص53
[4] غازي خديجة، المرجع السابق، ص75
[5] المادة 7 من المرسوم 14-70 السابق الذكر

لكن بالرجوع إلى نص المادة 19 من القرار الوزاري الصادر عن وزير الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 1996/05/25 يكون الإثبات عن طريق تقديم بطاقة مهنية و التي يتحصل عليها من الفرقة الفلاحية الولائية المختصة إقليميا حيث يتم تسجيل الأشخاص الذين لهم الصفة في قائمة أسماء الفلاحين في دفتر فلاحي موجود على مستوى الفرقة الفلاحية الولائية[1].

ب - ركن المحل

يعرف محل العقد بأنه ذلك الشيء الذي يلتزم به لأن محل الإلتزام هو ذاته محل العقد الذي ينشىء ذلك الإلتزام و محل الإلتزام كأصل عام يكون إما بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل و عليه فمحل الإلتزام يتعدد بتعدد الإلتزامات التي ينشئها[2] .

و بالتالي فإن محل عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هو إلتزام كل من المؤجر والمستأجر هذا حسب الرأي العام للفقهاء و بالتالي نرى أن محل العقد يتحدد بحسب طبيعة العقد وبالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فإن المحل يكمن في العين الموقوفة المؤجرة و المدة والأجرة .

1 - العين الموقوفة المؤجرة (الأرض)

العين المؤجرة الموقوفة هي محل الوقف في حد ذاته فهي الشيء الذي يصلح لأن يكون وقفا وقد وضع المشرع الجزائري أحكاما لها.

1-1- محل الوقف في التشريع الجزائري

حسب نص المادة 11 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف يتضح أن المشرع الجزائري أخذ برأي جمهور الفقهاء حيث كل ما صح الإنتفاع به جاز وقفه في الحقيقة أن العقار هو الأكثر شيوعا و يعود ذلك لقيمته أولا و ثانيا ثروة لا تزول و لا تهلك[3].

1-2 - الشروط القانونية لمحل الوقف

حسب نص المادة 11 السالفة الذكر وضع المشرع الجزائري شروطا لمحل الوقف و هي:

- أن يكون المحل معلوما و محددا **:**يجب أن يكون المال الموقوف معلوما وفق وقفه علما نافيا للجهالة وتاما فيما أن محل الإيجار هي أرض فلاحية فبالتالي وجب تعيينه تعيينا كاملا من حدوده و موقفه

[1] قرار وزاري صادر عن وزير الفلاحة والصيد البحري، مؤرخ في 1996/05/25 يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح المهنية.

[2] أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، ص53.

[3] راجع في ذلك : المادة 11 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 يتضمن قانون الأوقاف، السابق الذكر.

ومساحتـه وغيرها من المواصفات المتعلقة به ذلك أن العقار من الأشياء القيمية[1].

- أن يكون مشروعـا و مقومـا بمـال : يجـب أن يكـون محل الوقف مشروعا لأن ذلك يحقق الغايـة مـن تشريـع الوقـف.

1-3- الأراضي الفلاحية محل الوقف :

وهي تنقسم إلى قسمين :

- أراضي وقفيـة مخصصـــة للفلاحـة بحيث تحوزهـا مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و تلجأ إلى تأجيرها.

- المستثمـرات الفلاحيـــة الموقوفة المسترجعة مـن طرف مديريـة الشـؤون الدينية و الأوقـاف التي كانت بحوزة الدولة.

2- مدة الإيجار

تعد المـدة العنصـر المهم فـي عـقد الإيجـار لكونه من العقود الزمنية فحق المستأجر المتمثـل فـي الإنتفـاع بالعيـن المؤجرة يقاس بالزمن[2] وبما أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يخضع لأحكام المرسوم رقم 14-70 الـذي يحـدد شـروط و كيفيـات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية وحسب نص المادة 06منه فان المشرع نص على أن عـقد الإيجـار يكـون لمـدة محددة و أضافت نفس المادة في فقرتها الثانية أن تحديد المدة يكون حسب طبيعة الإستغلال، كما نجد أن المـشرع وضع حـدا أقصـى لعقد الإيجـار الوارد علـى الأراضي الفلاحيـة المسترجعة مـن الدولـة و المتمثلة فـي المستثمرات الفلاحية الوقفية و ذلك بموجب نص المادة 26مـن المرسوم 14-70حيث يبرم عقد الإيجار لمـدة أقصاها 40 سنـة قابلة للتجديد .[3]

نستنتج مـن خـلال نـص المـادة 06 مـن المرسـوم التنفيـذي 14-70 المتعلـق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نقطتين تتمثل في:

تختص السلطة المكلفة بالأوقاف: إعـداد عـقد الإيجار و قـد تضمـن المرسوم ملحقين لنموذج عقد الإيجار الوارد علـى الأراضي الفلاحية الوقفية مما يستنتج مـن أن النـموذج المعـتـمـد من طرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف قد ألغي ضمنيا.

---

[1] غازي خديجة، المرجع السابق صفحة 78.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد جزء6، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي لبنان، سنة1963 ،صفحة 4.

[3] غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، المرجع السابق، صفحة83.

أما فيما يخص مدة عقد الإيجار : الخاص بالأراضي الفلاحية كانت مدة الإيجار سابقا لا يمكن أن تتعدى 3 سنوات في حين يستنتج من نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 14-70أن عقد الإيجار قد يفوق مدة 12سنة، غير أن المشرع لم ينص على الحد الأقصى أو الأدنى لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية التي بحوزة السلطة المكلفة بالأوقاف، على عكس ما ورد في المادة 26 من المرسوم ذاته التي نصت على أن المدة لعقد إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة بمدة أقصاها 40سنة قابلة للتجديد[1].

1-2 تعريف أجرة الإيجار:

الأجرة هي مقابل مالي يدفعه المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، ولقد وضع المشرع الجزائري طريقين لإبرام عقد إيجار الوقف العقاري الأصل أن يكون عن طريق المزاد العلني واستثناء يبرم بالتراضي لذا سنبين هنا كيفية تحديد قيمة الأجرة، وكيفية تحصيلها و كذا كيفية تحيينها[2] .

2-2- كيفية تحديد الأجرة

الأصل العام في تحديد قيمة الأجرة أن تكون بأجرة المثل هذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتعلق بإدارة و تسيير الأملاك الوقفية .كما نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 14-70 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالمزاد العلني تكون الأجرة بالمثل وفق مقتضيات السوق العقارية[3]،غير أن أجرة الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة و التي كانت بحوزة الدولة يكون تحديدها خاضعا لأحكام القانون 10-03 المتعلق بالامتياز الفلاحي حيث نصت المادة 27 من المرسوم على أن: " يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي التي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون 10-03 ...المحددة في قانون المالية"[4].

من خلال نص المادة يتضح أن بدل الإيجار بالنسبة للأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة يأخذ حكما خاصا و التي أحالها المشرع إلى قانون المالية.

---

[1] أنظر غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة84 .

[2] شطيبة سعدان، استثمار الوقف العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2020-2021 ، ص228.

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 14-70 السابق الذكر.

[4] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم ،14 -70 السابق الذكر.

وبالنسبة لبدل الإيجار الذي يتعلق بالأراضي الفلاحية الوقفية فانــه يدفع سنويا و هذا مـا نصت عليـه المـادة 11 و أيضـا المـادة 27 من المرسوم 70-14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

3-2 كيفية تحصيل الإيجار

تطبيقـا لنص المـادة 27 مـن المرسوم التنفيذي رقـم 70-14 سالف الذكر تدفع الاجرة مـن طرف المستأجر فـي حساب الصندوق المركزي للأوقاف و يثبت ذلـك عـن طريق وصل يسلم لـه مـن طرف وكيـل الأوقاف و يـتـم تسجيل ذلـك فـي سجـل خاص على مستوى مديرية الشؤون الدينية بمقرها الملك الوقفي المؤجر[1].

من مهام الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة بعنوان النشاط التجاري متابعة تحصيل مبالغ الايجار و الأعباء المرتبطة بها و أي ايراد اخر ناتج عن استغلال الأملاك الوقفية.[2]

4-2 كيفية تحيين الأجرة

في إطار التقييم المسطر من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، والذي خصص لمتابعـة إيجـار الأوقـاف العقـاريـة، الزمت الوزارة الوصيـة مديري شؤون الدينـيـة والأوقاف بالولايات، بدراسة وتحليل التطورات الملحوظة في إيجار الوقف العقاري الذي يستلزم تحيين أجرتـه، بحيث طالبتهم بإتبـاع الإجراءات القانونية المعمول بهـا، وتعيين خبير عقاري معتمد يقوم بدراسة وتحيين الإبحار حسب ما يتناسب مع سعر السوق العقاري[3].

جمع كـل المعطيات المتعلقة بنحيين قيمـة الايجار و الاموال الوقفية على العموم من بنوك المعطيات و المؤسسات المتخصصة و ذلك وفقا لمقتضيات السوق العقارية[4] .

جـ - ركن السبب

يعـرف السبـب فـي العقـود بأنـه العنـصر المـعنوي الـذي يسمـح بمعـرفـة الهدف الذي مـن أجلــه يؤدي المتعـاقـدان التـزامهمـا فـلا جـديد يذكر يضاف إلى ما أدت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة و بالنسبة للمستأجر الانتفاع بالعين المـؤجرة و بالتـالـي

[1] نبيل أبو سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، سنة 2000، صفحة87.
[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 21-179 السابق الذكر .
[3] التعليمة الوزارية رقم 74 م از ج. ع 2015 ، الصادرة من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في الأملاك 15/02/2015، تحت موضوع تحيين إيجار العقارية الوقفية.
[4] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 21-179 السابق الذكر

يكون الباعث من الإيجار مشروعا غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة و إلا كان العقد باطلا[1].

وما دامت الغاية مشروعة فالسبب بالتبعية مشروعا و بالتالي يقوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية صحيحا منتجا لأثاره.

وقد حدد المشرع الجزائري سبب إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 04 من المرسوم 70-14 في فقرتها الثانية و التي تنص على: "الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها و استغلالها استغلالا أمثل و جعلها منتجة ..."[2]

ثانيا :الاركان الشكلية لعقد ايجار الاراضي الوقفية العامة

إن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية يعتبر عقدا شكليا[3] ، ذلك انه يتطلب افراغ رضا طرفيه في شكل معين، فالشكلية اللازمة للانعقاد هي الشكلية، و الشكلية اللازمة للنفاذ اذا تجاوزت مدة عقد الايجار 12 سنة، هي الشهر بالمحافظة العقارية الكائن مقرها بدائرة اختصاصها العقار الوقفي محل عقد الايجار.

حيث يعتبر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عقدا شكليا يجب إفراغ التصرف القانوني في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان[4] و ذلك وفقا لنماذج العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم رقم 14-70السالف الذكر وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرطا لصحة انعقاده[5].

وعليه سنحاول من خلال هذا الجزء معرفة الأحكام العامة المتعلقة بكتابة عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية وكذا تسجيله وشهره.

أ- الكتابة كشرط لانعقاد عقد إيجار الوقف العقاري الفلاحي

كان عقد إيجار الوقف العقاري الفلاحي يخضع للقواعد العامة، مثله مثل العقود التي ترد على السكنات والمحلات التجارية الوقفية، وباستحداث نموذج عقد الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية من طرف لجنة الأوقاف أصبح يفرغ فيه، ذلك أن هذا النموذج لم يفرق بين عقد الإيجار الوارد على العقار

[1] سراتي العياشي، بوحديد فارس، النظام القانوني لعقد ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري ،مجلة الابحاث القانونية و السياسية،العدد 02 سنة 2021 صفحة .45

[2] المادة 04من المرسوم 14-70المرجع السابق، صفحة 7.

[3] انظر المادة 21من المرسوم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان 1431 الموافق لـ 1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14مؤرخة في 03 مارس1993.

[4] شعوة هلال، المرجع السابق ص81.

[5] أنظر: خديجة غازي، المرجع السابق، صفحة93.

الوقفي السكني أو على العقار الوقفي التجاري، أو على العقار الوقفي الفلاحي حيث أنه يعتبر نموذج عام لكل أصناف الأوقاف العقارية.

غير أنه وبصدور المرسوم التنفيذي 14-70 سالف الذكر، أصبح هذا العقد يفرغ في نموذجين خاصين تضمنهما هذا المرسوم، بحيث خصص النموذج الأول لعقد إيجار العقار الوقفي المخصص للفلاحة عن طريق المزاد العلني، وجاء هذا النموذج ضمن الملحق الثاني من المرسوم السالف الذكر، أما النموذج الثاني خصص لعقد إيجار العقار الوقفي المخصص للفلاحة المسترجع من الدولة، وجاء هذا النموذج ضمن الملحق الرابع من المرسوم السالف الذكر.

وقد كان عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة قبل صدور الأمر 07-05 عقدا رضائيا فلم تكن تشترط فيه الكتابة إلا أنه و بصدور الأمر 07-05، أصبح عقد الإيجار شكليا ، أما بعد صدور الأمر 07-05 أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا حيث أن المادة 467 نصت على أن: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا" و بالتالي من خلال نص المادة السالفة الذكر نستنتج أن المشرع أوجب الكتابة في عقد الإيجار[1].

ب- تسجيل و شهر عقد إيجار الوقف العقاري الفلاحي

كما سبق القول أنه بعد إفراغ إرادة أطراف عقد الإيجار، في عقد مكتوب اشترط القانون تسجيل هذا الأخير لدى مصلحة التسجيل والطابع والمواريث المختصة إقليميا، ولقد حدد الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل، و يتم ذلك لدى مصلحة الضرائب المختصة اقليميا، أي الواقعة في دائرة اختصاصها العقاري الوقفي.

وتتمثل العقود الخاضعة للتسجيل و الإشهار العقاري في هذا الصدد ، في كل من عقد الإيجار لمدة 12 سنة عقد الإيجار لمدة 40 سنة.

1 - عقد الإيجار لمدة 12سنة:

جاء فيه نص المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ما يلي :"يخضع عقد الإيجار لإجراءات الشهر العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشر 12 سنة فما فوق" هذا الإجراء تطبيقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري[2] .و التي تنص على ما يلي:

[1] المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني (المعدل والمتمم) المرجع السابق.
[2] محيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر سنة 2007 صفحة 46 و47

"إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكن لها أي أثر بين الأطراف و لا يختص بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

يفهم من خلال نص المادة أن عقد الإيجار طويل المدة لا بد من إشهاره حيث يتحول حق الإيجار من حق شخصي إلى حق عيني ذلك أن طول المدة يمس بجوهر الشيء و يقلل من قيمته ويترتب على مخالفة ركن الشهر العقاري في الحالة أن عقد الإيجار الوارد على الأرض الوقفية لا يعتبر موجودا حتى فيما بين المتعاقدين.

إن مدة 12 سنة من المقررة بموجب المادتين السالفة الذكر إنما العبرة فيها بالمدة المحددة في عقد الإيجار و ليس بالمدة التي يمتد إليها العقد فعلى سبيل المثال:
إذا إتفقت السلطة المكلفة بالأوقاف مع المستأجر على أن عقد الإيجار مدته ثماني سنوات فالقانون لا يوجب شهره بالمحافظة العقارية كيف يولد اثأر قانونية حتى وإن لازم المستأجر غير المكان لمدة تفوق 12سنة.[1]

2 - عقد الإيجار لمدة 40 سنة :

تنص المادة 28 من المرسوم 14-70 على أنه يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف بإسم كل مسترجع معني، وهذا الإجراء خاص بأعضاء المستثمرات الفلاحية بعد إتمام إجراءات تحويل حق الإنتفاع الدائم و حق الإمتياز إلى حق الإيجار.

و تجدر الإشارة إلى أن هذه العقود تعدها السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيق لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و يتم تسجيلها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقات المستثمرات الفلاحية[2] .

و هذا ما أقره المشروع من خلال نص المادة 31 من المرسوم 14-70 و التي تنص على :"يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المذكورة في المادة 28 الموقع من المستأجر بناءا على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرة الفلاحية مع إشارة إلى أرض وقفية فلاحية".

[1] حكيمة كميل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في ظل القانون 10-03 ، الطبعة الثانية ، دار هومة، الجزائر سنة 2014.
[2] مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر سنة 2012، صفحة118.

و فـي الأخيـر يجـب التنـويـــه إلى أن الاشتهار العقاري يهدف إلـــى اعلام كافة الناس و على الأخص المتعاملين في ميدان العقـار علـمـا بواقـعـه القـانوني و الحقوق العينة العقارية المتعلقة به، ذلك بأنه مظهر للاحتياج به على أي شخص[1].

الفرع الثاني : شروط عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

لـقد خصـص المشـرع الجزائري نصوص قانونية و تنظيمية لعقد الايجار الارضي الوقفية الفلاحيـة أهـمهـا القانون 07/01 المتضمن تعديـل القانون 10/91 المتضـمن الأملاك الوقفية و ذلك بغية تأسيس آليات جديدة لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية و من بينها إمكانية تأجيرها من قبل الهيئة المكلفـة بـالأوقاف و حتى ذلك الحين لم يصدر أي قانون يحدد الشروط و كيفيات تحقيـق ذلـك الـى غايـة صدور المرسوم التنفيذي 70/14 و الذي خصصه المشرع لتحديد شروط و كيفيات ابرام عقود ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية في عـدة مـواد أهمهـا:

- نصت المادة 05من المرسوم التنفيذي رقم 70/14على " يكون ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة ايجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف."

- كما يتبين لنا ان ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية يكـون ضمن مـدة محددة و تحدد هذي المدة حسب طبيعة الاستغـلال الفلاحي و ذلـك حسـب مـا ورد في المادة 06 مـن نفس المرسوم.

- كـمـا حـدد المشـرع الجزائـري الصفـات الواجب توافرهـا فـي كل من الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي للاستفادة مـن استئجار الأراضي الوقفيـة الفلاحيـة وذلك ما ورد في المواد 07 حيث تنص " يمكن كل شخص طبيعي ان يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 04 أعلاه ، مع مراعاة ما يأتي :

- ان يكون من جنسية جزائرية .
- ان يثبت صفة الفلاح.

يمكن المترشح الـذي لا يمكنـه إثبـات صفة الفلاح ان يقـدم شهادة تكوين او تأهيل فـي المجال الفلاحي".

[1] عادل قنور، "الايجار لتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري" مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد 02، سنة 2017 صفحة309.

بنسبة لشخص المعنوي وحسب المادة 08 من نفس المرسوم تنص على انه " يمكن الشخص المعنوي ان يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على ان يكون خـاضعا للقانون الجزائري ان يكون النشاط الذي يمارسـه فـي مجـال الفلاحة."

كما ان السلطات المكلفة بعقد الايجار فقد حددها المشرع الجزائري في نص المادة 09 من المرسوم السـالف الذكـر حيث نصت علـى " تخول السلطـة المكلفـة بالأوقاف إعداد عقد الايجار. "

أمـا بالنسبة للمستأجر فقد خصه المشرع الجزائري بثلاث مـواد حـيث تـنـص على التزام هذا الأخير واحترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الايجار وذلك في نص المـــادة 10من نفس القانون سالف الذكر الذي تنص على " يتعين على المستأجر احترام الالتزامـــات التعاقدية الناتجة عن عقد الايجار ودفتر الشروط الملحق به"

أمـا فـي المـادة 11 " يلتزم المستأجر المستفيد مـن ايجار الأراضـي الوقفية الفلاحية، على الخصوص بما يأتي:

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية .
- تسديد مقابل الايجار السنوي مسبقا.
- عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن.
- احترام المدة الثابتة في عقد الايجار.

وفي الأخير يترتب على الاخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد وذلك حسب المادة 12من نفس المرسوم السالف الذكر

المطلب الثالث : طرق إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة.

عملا بالمادة 42 من قانون الأوقاف 10/91 يجوز تأجير الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأوقاف دون مخـالفة أحـكام الشريعة الإسلامية ،و تطبيقا لأحكام هذا الّنص جاء المرسوم التنفيذي 381/98 ليحدد الإطار القانوني الذي يتم فيه التصرف ،و هذا ما بينته المواد 22 إلى 30 منه ،و بناًء على هذه النصوص و كذا ما ورد في المرسوم التنفيذي 70/14،سنتطرق إلى طرق تأجير الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة و المتمثلة في الإيجار كقاعدة عامة (الفرع الأول) ،و الحالات الاستثنائية لإجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة (الفرع الثاني) ،أو عن طريق تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار(الفرع الثالث).

الفرع الاول : ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة كقاعدة عامة.

القاعدة العامة في تأجير الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي وجوب تأجيرها عن طريق المزايدة ،وهي طريقة تمنح فرصا متساوية لجميع الأشخاص في استئجار الأملاك الوقفية ،دون أن يكون هناك أفضلية لشخص على حساب آخر[1].

و يخضع إيجار الملك الوقفي للمزاد العلني وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 14/70 تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف[2]، ويجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي[3]، يحدده الوزير المكلف بالأوقاف، حيث تعلن المزايدة في الصحف وغيرها قبل 20 يوم من إجرائها.

ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية، بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف إقليميا بعد استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[4].

حيث تبدأ المزايدة بعد تحديد السعر الأدنى لافتتاحها علـى ألّا تقل عن إيجار المثل ، وإذا تعذر ذلك وجب تحديد السعر الأدنى من خلال الاستعانة بالخبرة بعد إجراء المعاينة الميدانية ،و كذا بعد استشارة الجهات و المصالح المختصة التّي تتولى الإشراف على العقارات خصوصا إدارة أملاك الدولة[5] .

ويتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفوز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات و الإعلانات الصحفية المتعلقة بالمزاد، و حسب الكيفية المقررة بواسطة الجنة تنصب كمكتب للمزاد، ليتّم بعد ذلك تحرير محضر المزاد و يتم التوقيع عليه من قبل أعضاء مكتب المزاد ولجنة فتح الأظرفة و كذلك من قبل الراسي عليه المزاد[6].

[1] خالد رامول ، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه ،الجزائر 2006 ، ص 127
[2] المادة 14المرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر.
[3] جريدة رسمية عدد 9 لسنة 2012.
[4] لمادة 15من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر.
[5] المرجع نفسه.
[6] للاطلاع أكثر ،راجع الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي ، 70/14 السابق الذكر

الفرع الثاني : الحالات الاستثنائية لإجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .

وهو طريق آخر يباشره ديوان الأوقاف في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى[1] .

والملاحظ أّن الهدف من هذه الطريقة هو ضمان استغلال هذه الأراضي في حال عدم جدوى المزايدة ،و تشجيع الاستثمار الفلاحي الذي يحقق إنتاجا دوريا و مستمرا بالنظر إلى الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية مهما كان صنفها القانوني[2] .

تؤجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق التراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف ،حيث يبرم العقد بين المؤجر[3] و هو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرها الولائي[4] من جهة و المستأجر من جهة ثانية. و يفرع عقد الإيجار الوقفي وفق نموذج خاص يبين تفاصيل عقد الإيجار تعده لجنة الأوقاف المركزية[5] .

الفرع الثالث: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تحويل الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار.

بعدما بيّن المشرع الجزائري الأحكام العامة للإيجار في المرسوم التنفيذي، 70/14 وضع فصلا خاصا تحت عنوان "نظام الإيجار المطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ،المتمثلة في المستثمرات الفلاحية الوقفية و التّي كانت في أصلها خاضعة لنمط استغلال سابق[6] غير النمط الحالي (الإيجار)،ليكون مستغلي هذه المستثمرات وفقا لأنماط الاستغلال السابقة ملزمين بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 70/14، بتحويل هذه الأنماط السابقة إلى النمط الحالي، إذ ألزمهم المشرع وبّين الأحكام المتعلقة بتنفيذ التزامهم من عدة جوانب موضوعية و إجرائية[7] .

---

[1] المادة 20من المرسوم التنفيذي ، 70/14 السابق الذكر.
[2] ليلى زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية ،دار هومه ،الجزائر ، د ط ، 2016,ص 123.
[3] ويخضع العقد في شكله إلى أحكام المادة 467 مكرر من القانون المدني .
[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي ، 200/2000 المذكور سابقا ،ص 07.
[5] سناء بن شرطيوة ،الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم ، 70/14 ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 30 ، العدد 02، 2016 ، ص 452.
[6] كانت خاضعة للقانون87/19 ،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الوقفية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ،المذكور سابقا . وكذا القانون 10/03المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية .
[7] لعميري ياسين ،الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 70/14المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ،المجلد العاشر، العدد الأول ،جامعة الجلفة ،2017، ص133.

حيث يلزم أعضاء المستثمرات الفلاحية في أجل سنة واحدة من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي14/70، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الذين استفادوا منه أو حق الامتياز إلى عقد إيجار ،و ذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف[1] .

ويتم تسجيل عقد تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار عن طريق الديوان الوطني الوطني للأراضي الفلاحية ،و تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد إيجار باسم المستأجر المعني [2] ويشهر بالمحافظة العقارية [3] ، باعتباره من الإيجارات طويلة المدى ، و هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة.

مع الإشارة أّنه في حال عدم إيداع هذه الطلبات يعتبر كل شخص معني متخليا عن حقه في استغلال الأرض الوقفية ،و هذا بعد أن يوجه له إعذارين متتاليين من قبل محضر قضائي ،كما ينشأ عن ذلك حق السلطة المكلفة بالأوقاف في استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،و كل ما يرتبط بها من أملاك سطحية ،و تأجيرها بعد ذلك وفقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال تطبيقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر.

[1] المادة 29 من المرسوم التنفيذي70/14 ، لمذكور سابقا ،ص08. و في هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في20 سبتمبر 2016المتضمن تحديد كيفيات تحويل حق الانتفاع و حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ،الجريدة الرسمية ،العدد60. 2016.

[2] المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر .

[3] انظر الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق الذكر .

خلاصة الفصل الأول

تمحور هذا الفصل في تبيان ماهية الأرض الوقفية العامة المخصصة للفلاحة حيث يعود ذلك الى تصرف الواقف بموجب عقد الذي يعتبر التزاما تبرعيا صادرا عن ارادة منفردة بعدها تطرق البحث الى تعريف هذا النوع من الوقف فهي ارض محبوسة على وجه التأبيد أساسها القانوني القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي اعتبر الأملاك الوقفية احدى الأصناف العقارية الثلاث في بلادنا حيث أجاز المشرع الجزائري استغلالها عن طريق ابرام عقود ايجار مقابل دفع قيم ايجارية لصالح الصندوق المركزي للأوقاف .

و يكون نطاق تطبيق هذا العقد على الأملاك الوقفية التي تم حصرها وعن الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة و الأملاك التي هي بحوزة الدولة . اضافة الى ما سبق تناولنا خصائص عقد الايجار و أركانه الموضوعية التراضي المحل ،السبب، الشكلة و الاشهار ،الى جانب اركان العقد فهناك شروط له حددت في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

اما في المبحث الثاني تحدثنا عن الايجار هذا النوع من الوقف بالطرق العادية حيث تتم عن طريق المزاد العلني مع تحديد دفتر الشروط أما في في الحالة الثانية تلجأ السلطة الى الايجار عن طريق التراضي. أوعن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز الى ايجار .

الفصل الثاني

أثار إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما و كيفيات انقضائه

الفصل الثاني

أثار إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما وكيفيات انقضائه

ان كل عقد بين طرفين متعاقدان توفرت فيهما شروط التعاقد و تحققت أركانه يكون لهذا العقد آثار قانونية ملزمة لطرفيه كالحقوق و الالتزامات.

فعلى المستأجر جملة من الواجبات منها عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض وتسديد بدل الايجار، احترام المدة المتفق عليها في العقد. و على المؤجر أن يسلم العين وعدم التعرض المستأجر فيما يقلل من انتفاعه.

كما حدد المشرع كذلك حقوق كل منهما ،فللمستأجر حق أخذ الأرض محل الايجار وملحقاتها مع اضافة البنايات الضرورية لانتفاعه، كما له حق في طلب الفسخ أو تجديد العقد اذا اراد الاستمرار او وقع عليه الغبن. و للمؤجر حقوق تمثلت في فسخ العقد اذا اخل المستأجر بالتزاماته أو تجديد العقد ، كما له الحق في أداء مهام الرقابة.

في الأخير على المستأجر أن يدفع من النفقات ما يرجع الأرض الى ما كانت عليها. كما يمكن أن تنشأ منازعات لعدم احترام أحد اطراف العقد لالتزاماته ، فللمستأجر أن يلجأ للقضاء في حال تعرض له المؤجر ، أو أهمل الترميمات اللازمة التي تسمح بالانتفاع الدائم.

مقابل هذا يمكن للمؤجر رفع دعاوي ضد المستأجر فسخ العقد او الطرد عند الاخلال بشروط العقد و عند انتهاء المدة يطالب بإعادة الارض الى ما كانت عليه. و قد ينتهي العقد لأسباب خارجة عن ارادتي المتعاقدان كهلاك العين المؤجرة أو هلاك المستأجر أو لظروف عائلية .كما ينقضي العقد بانقضاء مدته.

المبحث الأول : الاثار المترتبة عن عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

يترتب عن استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار آثار قانونية تسري في مواجهة الأطراف المتعاقدة، حيث تتضمن عدة التزامات و حقوق ، كما قد تنتج عنه منازعات تعرض أمام القضاء المختص، وهو ما نتناوله في مطلبين ، المطلب الأول نخصصه التزامات الاطراف المتعاقدة ، والمطلب الثاني نخصصه لحقوق كل من منهما .

المطلب الاول : التزامات الاطراف المتعاقدة

سنتطرق من خلال هذا المطلب لالتزامات كل من الاطراف المتعاقدة خصوصا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 فان الالتزامات تضم ما يلى :

الفرع الاول : التزامات المستأجر:

إن الالتزامات التي يتحملها المستأجر نتيجة إبرامه لعقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،والتي يمكن أن تستخلص من أحكام المرسوم التنفيذي 14-70 ، ومن دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراضي عليه المزاد في الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق بالمرسوم 14-70 ، تتمثل في:

أولا : عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض:

يلتزم المستأجر المستفيد من استئجار الأراضي الوقفية بالمحافظة على وجهتها الفلاحية [1] من خلال التقيد بممارسة الأنشطة الفلاحية التي تمكنه من الانتفاع بها ، وتساهم في جعلها أراضي منتجة، وعليه لا يجوز للمستأجر تحويل هذه الأراضي عن وجهتها واستغلالها لأغراض غير فلاحية[2] ، وخلاف ذلك قد يرتب مسؤولية تصل إلى حد المتابعة

[1] أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي ،14/70السابق الذكر.

[2] للحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية و لضمان التقيد بهذا الالتزام يشترط المشرع في المستأجر أن يكون شخصا طبيعيا متمتعا بالجنسية الجزائرية ،وتتوافر فيه صفة الفلاح (راجع في ذلك : للمرسوم التنفيذي رقم63/96 المؤرخ في 1996/01/27الذي يعرف النشاطات الفلاحية ،ويحدد شروط الإعتراف بصفة الفلاح وكيفياته ،جريدة رسمية عدد 07 لسنة 1996) ، كما يجيز المشرع للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأرض الوقفية شرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وأن يمارس نشاطه في مجال الفلاحة وهو ما تضمنته المادتين 07و 08من المرسوم التنفيذي رقم14-70 ،السابق الذكر

الجزائية لأن تغيير الوجهة الفلاحية للأرض يعاقب عليها القانون[1] و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 70-14.

ثانيا : تسديد مقابل الايجار السنوي مسبقا:

يقصد بمقابل الإيجار بصفة عامة المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للانتفاع بالعين المؤجرة[2] حيث يلتزم بدفع الأجرة في هذه الحالة مقابل المنفعة التي يحصل عليها من الانتفاع بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ويلتزم المستأجر بدفع مبلغ بدل الإيجار سنويا و مسبقا لحساب الديوان الوطني للأوقاف وإذا تأخر في دفع بدل الإيجار يمكن لهذا الاخير تحصيله بكافة الطرق القانونية و يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد و هذا ما نصت عليه المواد 16 و 17 من دفتر الشروط المطبق على عقد الإيجار بالمزاد العلني، وكذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

بالإضافة إلى دفع بدل الإيجار يجب على المستأجر دفع مصاريف أخرى المتعلقة بإجراء المزاد العلني و حقوق التسجيل و أيضا رسوم الشهر العقاري عند الاقتضاء فيجب شهر عقد الإيجار إذا كانت مدته تزيد عن 12 سنة أما المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فيعفى من رسوم التسجيل و الشهر.

كما يجب على المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة أن يدفع بدل الإيجار سنويا و أيضا دفع المصاريف الأخرى المتعلقة بالأرض الوقفية المسترجعة كالضرائب والرسوم و مصاريف الاعتناء بالأرض و استغلالها[3].

علما أنه يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار في حال تجديد العقد، وفقا لمقتضيات السوق العقاري.

---

[1] أنظر المادة 03 من دفتر الشروط يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد.
[2] رمضان أبو السعود، عقد الإيجار- الأحكام العامة في الإيجار ،دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009 ص 127.
[3] أنظر المادة 3 من دفتر الشروط الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

ثالثا :عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن:

لا يجوز للمستأجر كليا أو جزئيا أن يتنازل عن الإيجار دون موافقة السلطة المكلفة المكلفة بالأوقاف أو أن يقوم بتأجير الأرض الوقفية الفلاحية من الباطن أي أن يعيد تأجيرها تأجيرها لشخص أخر وهذا ما نصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر[1].

نظرا لطبيعة وخصوصية الأملاك الوقفية يتعين على المستأجر استغلال الأرض الوقفية بنفسه، وعليه لا يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف تأجيرها إلا لمن يتعهد باستغلالها بصفة شخصية ومباشرة ،ولذا لا يجوز لهذا المستأجر أن يؤجرها من الباطن أو أن يضعها تحت تصرف الغير[2] .

فإذا تم تأجير الأرض من الباطن جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد لإخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية[3] ، وبناءا على ذلك يجوز استرجاع الأرض والمطالبة بالتعويض نتيجة هذا الاخلال[4].

رابعا :احترام المدة المقررة لعقد الإيجار:

يبرم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لمدة محددة ، ويعتمد في تحديد مدة الإيجار على طبيعة الاستغلال الذي تخضع له هذه الأراضي ،مما يجعل المستأجر ملزما باحترام مدة الايجار الذي ينتهي بانتهاء مدته ، إلا إذا تقرر تجديد العقد لمدة أخرى ، بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف[5].

علما أنه إذا زادت مدة الإيجار عن 12سنة ، وجب خضوع العقد لإجراءات الاشهار العقاري[6] ،تطبيقا لأحكام المادة 17 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[7] ،أما فيما يتعلق بإيجار الأراضي المسترجعة من الدولة

---

[1] عبد الرزاق السنهودي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، المرجع السابق، ص 1391- 1392.

[2] المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراضي عليه المزاد في الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم14-70 السابق الذكر.

[3] أنظر:المادة 12من المرسوم التنفيذي رقم ،14/70السابق الذكر،.وأيضا :المادة 119 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

[4] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6 ، المرجع السابق، ص 1392.

[5] أنظر: المادة 03 من دفتر الشروط ،السابق الذكر.

[6] أنظر : المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم ،14/70السابق الذكر.

[7] الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/ 11/ 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

فيجوز إيجارها لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد وهو ما أكدته المادة 26 من المرسوم التنفيذي 14-70.

الفرع الثاني : التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:

إن الالتزامات التي تتحملها السلطة المكلفة باعتبارها الجهة المؤجرة تهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، انتفاعا كليا، حيث تتعدد هذه الالتزامات[1] ، و تشمل على الخصوص ما يلي:

أولا : الالتزام بتسليم العين المؤجرة الموقوفة وملحقاتها:

بقوم المستأجر بتسليم الأراضي الوقفية الفلاحية المؤجرة و ملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد الانتهاء من إجراءات العقد.

1 -محل الالتزام بالتسليم

محل التسليم في عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هي العين المؤجرة الموقوفة و يقتضي تحديد العين المؤجرة تحديدا دقيقا بذكر التفاصيل التي تخصها و قد أكد المشرع الجزائري من خلال الرجوع إلى الملحق الثاني المتضمن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني من المرسوم التنفيذي 70-14 نجد المشرع بموجب فقرة سماها "التعيين" حرص على ضرورة تعيين العين الوقفية المخصصة للفلاحة محل عقد الإيجار ذلك بتعيينها تعيينا دقيقا نافيا للجهالة و ذلك بتعيين حدود القطعة الأرضية ، ذكر مراجع المسح إن كانت في منطقة ممسوحة، ذكر أصل الملكية[2].

أن الانتفاع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار يبدأ من خلال الحيازة الفعلية و الحقيقية لهذه الأراضي ،حتى يتمكن المستأجر من مباشرة الاستغلال المتفق عليه بموجب العقد.

2- ملحقات العين المؤجرة

يقصد بها كل ما هو مستقل عن الشيء لكن بصفة دائمة يكون تابعا له ولملحقاته. تحدد الملحقات بالنظر إلى طبيعة الشيء المؤجر بما أن موضوع دراستنا هو الأراضي الوقفية

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 6، المرجع السابق ص1305.
[2] غازي خديجة، المرجع السابق صفحة 218.

الفلاحية فإن الملحقات تدخل ضمن المساقين والحضائر والمخازن ...الخ[1].

وحسب المادة 02 من الملحق الثالث المتضمن دفتر الشروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية من المرسوم 70-14 فإن المؤجر ملزم بتسليم ملحقات العين المؤجرة الموقوفة.

3- شروط التسليم

نصت المادة 476 من القانون المدني على ما يلي: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين" تبعا لاتفاق الطرفين من خلال نص المادة يتضح بأنه من التزامات المؤجر تسليم العين المؤجرة و ما يعد من ملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع بها وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد[2]

ثانيا :الالتزام بصيانة العين المؤجرة :

على إعتبار أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو من عقود المدة فان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة حيث تبقى صالحة للغاية التي أجرت من أجلها[3] فإذا كان المستأجر ملزم بعمليات الصيانة التي يقوم بها الرجل العادي و يعمل على إنماء الأرض المؤجرة إلا أنه إذا وقعت أضرار كبيرة بالعين المؤجرة مثل التي تخص الأملاك السطحية مثلا أين يعجز المستأجر عن صيانتها فان الهيئة المؤجرة تتدخل من أجل صيانة هذه الأملاك و هذا ما يستخلص من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 98-391 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية تسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك[4].

. إلا أن نص المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بتأجير الأراضي الفلاحية سواء المتعلقة بالمزاد العلني أو التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية نصت على أن يعفى المؤجر من الصيانة وجعلتها من التزامات المستأجر، وبهذا يكون خرج عن القواعد العامة لهذا الالتزام[5].

ثالثا :ضمان عدم التعرض:

حتى ينتفع المستأجر بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة انتفاعا هادئا ، يمتنع عن السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المؤجرة القيام بكل فعل من شأنه أن يحول دون تحقق هذا الانتفاع ، أو يؤدي إلى الإنقاص منه ، وهو ما يعبر عن الالتزام بضمان عدم

[1] أنظر: هلال شعوة، المرجع السابق، صفحة 93-94.
[2] المادة 476 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.
[3] شعوة هلال، المرجع السابق، صفحة 107.
[4] سراتي العياشي، بوحديد فارس، المرجع السابق، صفحة 257.
[5] أنظر: غازي خديجة، المرجع السابق صفحة .44

التعرض، حيث تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف منع أي تعرض صادر منها سواء كان هذا التعرض قانونيا أو ماديا ، كما لا يجوز لها أن تحدث أي تغيير على الأرض الوقفية أو ملحقاتها أو أي عمل ينقص من حق الانتفاع المقرر للمستأجر بموجب عقد الايجار.ويمتد عدم التعرض ليشمل كل تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر على نفس الأرض المؤجرة أو من أي شخص آخر ،وهو ما قررته المادتين 483 و 484 من القانون المدني[1].

والملاحظ أن هذا الالتزام لا يتنافى مع حق الرقابة المخول للسلطة المكلفة بالأوقاف خاصة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الوقفية ، باعتبارها الجهة الوصية على الأوقاف والمسيرة لها، وهو ما أكدته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 14-70.

المطلب الثاني : حقوق الاطراف المتعاقدة

تنشأ عن عقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة العديد من الحقوق لصالح الأطراف المتعاقدة ،وتشمل على الخصوص ما يلي:

الفرع الاول : حقوق المستأجر:

يتمتع المستأجر في مواجهة السلطة المكلفة بالأوقاف (المؤجرة) بحقوق يضمنها له عقد الإيجار تتمثل في ما يلي:

أولا : الحق في تسلم الأرض الوقفية وملحقاتها إن وجدت:

للمستأجر الحق في تسلم العين المؤجرة مباشرة بعد رسو المزاد عليه ، ما يسمح له بالشروع في الانتفاع ومباشرة الاستغلال ، وهو ما قررته المادة 02 من دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر الراضي عليه المزاد.

ثانيا : الحق في الاستغلال الحر للأراضي الوقفية وملحقاتها:

للمستأجر الحق في استغلال الأرض الوقفية بشكل حر ، حيث لا يجوز للسلطة المؤجرة أن تتعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة متى تم ذلك طبق للاتفاق التعاقدي ،ودون المساس بطبيعة الأرض ووجهتا الفلاحية.

[1] حاجب كريمة "استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد الثاني، العدد 09 ، سنة 2018صفحة 1155.

ثالثا :الحق في تشييد بناء و القيام بأعمال التهيئة الضرورية للاستغلال الأرض الفلاحية:

يجوز للمستأجر بعد حصوله على ترخيص من السلطة المكلفة بالأوقاف ، أن يقوم أن يقوم بتشييد بناء أو أن يقوم بأعمال التهيئة الي تضمن انتفاعا أفضل بالأرض ، شرط مراعاته للنصوص التشريعية المنظمة للتعمير خاصة القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم[1]، والمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[2].

رابعا :الحق في طلب تجديد عقد الايجار:

إذا أراد المستأجر الاستمرار في استغلال الأرض الوقفية بعد انتهاء عقد الايجار جاز له أن يطلب تجديد العقد من قبل السلطة المؤجرة، على أن يبدي رغبته في التجديد في حدود سنة قبل انتهاء مدة الايجار المتفق عليها.

والملاحظ أن المشرع أحسن صنعا عندما منح المستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار وجعل المدة اللازمة لإبداء رغبته في ذلك محددة بسنة قبل انتهاء مدة العقد، وهذا بهدف حماية هذه الأملاك وضمان استمرارية استغلالها، خاصة في المجال الفلاحي الذي يقتضي عدم الانقطاع في ممارسة الأنشطة الفلاحية اللازمة للاستغلال.

علما أن المستأجر غير ملزم قانونا بطلب تجديد العقد إلا إذا أبدى رغبته في ذلك، لأن الايجار ينتهي بانتهاء المدة المقررة بالعقد[3] ،وهذا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ، و كذا تطبيقا لنص المادة 03 من دفتر الشروط السابق الذكر التي تلزم المستأجر بالخروج مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار ودن الحاجة إلى اعذار[4].

خامسا :الحق في طلب الفسخ المسبق للإيجار:

يتمتع المستأجر بحقه في طلب فسخ عقد الايجار الذي أبرمه مع ديوان الاوقاف والزكاة، من خلال توجيه إشعار مسبق له لإعلامها برغبته في فسخ العقد ، حتى يتسنى لها اتخاذ الإجراءات اللازمة.

---

[1] القانون رقم 29/90 المؤرخ في ، 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم ،جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في ، 25/01/2015المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

[3] أنظر:المادة 02 من دفتر الشروط ،السابق الذكر.

[4] حاجب كريمة ، المرجع السابق، صفحة 1156.

ومن الحالات التي يجوز فيها للمستأجر طلب الفسخ ، حالة عدم تنفيذ السلطة المكلفة بالأوقاف لالتزاماتها التعاقدية الضرورية لانتفاع المستأجر بالأرض الوقفية ، وهذا دون المساس بحقه في المطالبة بالتعويض[1].

الفرع الثاني : حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف :

يترتب عن ابرام عقد الايجار حقوق لصالح السلطة المؤجرة للأرض الوقفية ، تتمثل في:

أولا :الحق في فسخ عقد الإيجار:

إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية، جاز للسلطة المؤجرة فسخ عقد الإيجار واسترجاع الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة ، وهو ما أكدته صراحة المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 التي تنص " يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد " وعليه لديوان الاوقاف و الزكاة طلب فسخ عقد الايجار أمام كل إخلال صادر عن المستأجر وهذا حماية للوقف وكذا تحديدا للمسؤوليات التعاقدية[2].

ثانيا : الحق في مطالبة المستأجر بنفقات إعادة المكان إلى الحالة التي كان عليها يوم التسليم

إن كل عمل يحدثه المستأجر على الأرض دون موافقة من السلطة المؤجرة ، ويؤدي إلى تغيير وجهتها ، يفرض على هذا الأخير القيام بما هو ضروري لإعادة العين المؤجرة إلى حالتها التي كانت عليها يوم التسليم، وذلك على نفقته[3].

حيث تحتفظ السلطة المكلفة بالأوقاف بحق مطالبة المستأجر ، ولو بعد انتهاء عقد الايجار ، بالنفقات والمصاريف اللازمة لإعادة الأرض إلى حالتها الأولى ، خصوصا إذا تمت هذه الأشغال دون موافقة هذه الهيئة، وهو ما قررته الفقرة الأخيرة من المادة 03 من دفتر الشروط السابق الذكر.

ثالثا : الحق في ممارسة الرقابة على عمليات الاستغلال:

تعد السلطة المكلفة بالأوقاف الجهة المسيرة للأملاك الوقفية والمشرفة عليها ، لذلك تسهر على تنفيذ إرادة الواقف من جهة، وتنفيذ مضمون عقد الإيجار الذي قد يرد على الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ولتجسيد ذلك منح لها المشرع صلاحية ممارسة العمل

[1] أنظر:المادة 480 و 481 من القانون المدني.
[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السابق الذكر.
[3] حاجب كريمة ، المرجع السابق، صفحة 1157.

الرقابي على عمليات استغلال هذه الأراضي من قبل المستأجرين ، نظرا لطبيعتها الوقفية و الفلاحية في آن واحد.

ولهذا لا يجوز للمستأجر الاعتراض على عمليات الرقابة التي يباشرها الأعوان المؤهلون لذلك سواء كانوا تابعين للسلطة المكلفة بالأوقاف ، أو للديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيما يتعلق بالرقابة على استغلال الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية.

المطلب الثالث : المنازعات الناشئة عن عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

لأن عقد الايجار يرتب التزامات وحقوق للأطراف المتعاقدة، قد تنشأ عنه منازعات تعرض أمام القضاء للفصل فيها ، حيث يجوز لكل من يتوافر فيه شرط الصفة والمصلحة طبقا لنص المادة 13 من القانون رقم 08/09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] ، أن يستعمل الدعوى القضائية كوسيلة قانونية لإضفاء الحماية القضائية على الوقف.

علما أن أغلب منازعات الأوقاف هي من اختصاص القضاء العادي تطبيقا للمعيار الموضوعي الذي يعقد الاختصاص لجهات القضاء العادي في أغلب الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوقفية ، لأن منازعات الأوقاف التي تباشرها الشؤون الدينية على مستوى الولاية أو وزير الشؤون الدينية على المستوى المركزي لا يمثل فيها الهيئة العمومية أو الشخصية المعنوية للدولة ،وإنما يمثل الوقف العام كشخص معنوي قائما بذاته، لذلك فإن المعيار الشكلي مستبعد في كثير من المنازعات الوقفية[2]. و بما أنه أصبح ديوان الأوقاف والزكاة هو المختص في تأجير الاراضي الفلاحية فيصبح هو من يمثل الأوقاف في هذه المنازعات.

و هذا ما نكتشفه من خلال المادة 07 كما ان الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة مكلف بمتابعة المنازعات المتعلقة بالأوقاف المسيرة من قبل الديوان و التكفل بها .[3]

و في هذا الصدد يجوز للمستأجر أو للسلطة المؤجرة اللجوء إلى القضاء لرفع دعاوى بشأن المنازعات التي قد تنشأ بصدد استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ومن تطبيقات هذه الدعاوى ، نذكر ما يلي:

---

[1] القانون رقم 09/08 المؤرخ 2008/02/28 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد21 لسنة 2008.

[2] رغم استبعاد المعيار الشكلي في المنازعات الوقفية ،إلا أن اختصاص القاضي الإداري ينعقد في مسائل عديدة كإلغاء قرارات لجنة الاسترجاع التي تقضي بعدم استرجاع الوقف المؤمم، دعاوى التعويض عن الأملاك الوقفية غير القابلة للاسترجاع، لتفصيل أكثر أنظر: محمد كنازة، المرجع السابق، ص 125.

[3] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-179 سابق الذكر .

الفرع الأول : الدعاوى التي يرفعها المستأجر

قد تعرف مرحلة تنفيذ عقد إيجار استغلال الأراضي الوقفية عدة اشكالات ، حيث يلجأ المستأجر بشأنها إلى القضاء المختص للفصل فيها ، ومن بين الدعاوى التي يمكنه أن يرفعها نجد:

أولا - دعاوى عدم التعرض:

يجوز للمستأجر رفع دعاوى عدم التعرض إذا صدر من السلطة المؤجرة تعرض يحول دون الانتفاع بالأرض واستغلالها أثناء سريان عقد الإيجار.

ثانيا - دعاوى حماية الحيازة:

يبدأ استغلال المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها من يوم الحيازة الفعلية والحقيقية للأرض الوقفية ، لذلك فإن كل تعدي على هذه الحيازة ، يخول للمستأجر أن يرفع دعوى لحماية حيازته ، حيث توجه هذه الدعوى ضد الغير[1].

ثالثا - دعاوى القيام بالترميمات :

إن الترميمات التي تتحملها السلطة المؤجرة و تكون ضرورية لانتفاع المستأجر بالأرض الوقفية ، يمكن للمستأجر أن يرفع بشأنها دعوى لإلزام السلطة المكلفة بالأوقاف للقيام بها، حتى يستطيع استغلال الأرض طبقا لعقد الإيجار الذي أبرمه معها.

الفرع الثاني : الدعاوى التي ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف

يخول المشرع للسلطة المؤجرة الحق في رفع دعاوى أمام القضاء لحماية العين المؤجرة حيث توجه هذه الدعاوى ضد المستأجر، ومنها :

أولا - دعوى فسخ العقد:

إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية ، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع دعوى لفسخ العقد ، حفاظا على الأرض الوقفية وعلى وجهتها الفلاحية .

[1] عبد السلام ذيب، عقد الايجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، 2001 ص202.

على أن يتم رفع هذه الدعوى بعد توجيه إعذارين متتاليين ، تفصل بينهما مدة شهر واحد، إلى المستأجر وفي حال عدم استجابته رغم انقضاء أجل شهر كامل ابتداءا من الإعذار الثاني، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف اللجوء إلى القضاء لطلب فسخ العقد.

ثانيا - دعوى الطرد :

تعد دعوى الطرد الوسيلة القانونية التي يمكن أن تستعملها السلطة المؤجرة ، في حال بقاء المستأجر بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد.

ولأن السلطة المكلفة بالأوقاف لا تحتاج لتوجيه انذار للمستأجر للخروج من الأرض الوقفية بعد انتهاء مدة الإيجار ، فيجوز لها رفع دعوى طرد ضد المستأجر إذا استمر في استغلال العين المؤجرة رغم انتهاء عقد الإيجار ، وعدم قبولها تجديد العقد معه.

ثالثا - دعوى إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية :

في حالة رفض المستأجر إعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها يوم التسليم، نتيجة ما أحدثه من تغييرات عليها، جاز للسلطة المؤجرة رفع دعوى ضده لمطالبته بإعادة العين المؤجرة إلى طبيعتها، وهذا بغض النظر عن دعوى الطرد التي قد تباشرها السلطة المكلفة بالأوقاف لإخراج المستأجر من الأرض بعد انتهاء العقد، بهدف استرجاع الأرض الوقفية.

المبحث الثاني : انقضاء عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

ينقضي عقد الإيجار الوقفي بصفة تلقائية لأسباب طبيعية يشترك فيها مع عقود الإيجار الأخرى إلا أن هناك أسباب خاصة بعقد الإيجار حيث أعطى المشرع بموجبها سلطة إنهاء العقد لإدارة السلطة المكلفة بالأوقاف حيث يكون لهذه الأخيرة امتيازات وضمانات عديدة.

المطلب الأول : انقضاء ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة طبقا للقواعد العامة

هناك عدة أسباب عامة للإنقضاء يشترك فيها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مع بقية العقود الأخرى كهلاك العين المؤجرة بطلان عقد الإيجار و انقضاء الإيجار لأسباب عائلية، وكذا بسبب انتهاء المدة

الفرع الاول : انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة:

يعد الهلاك سببا في انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته سواء كان الهلاك كليا فينفسخ عقد الإيجار بحكم القانون أو كان جزئيا بشرط أن يبلغ الهلاك الجزئي حدا يتعذر معه الإنتفاع بالعين المؤجرة وفقا للغرض المرصود له بطبيعتها، أو طبقا لعقد الإيجار وهذا ما جاءت به المادة 481 من القانون المدني[1] ،وإذا لم يكن الهلاك بفعل المستأجر وفشل جميع مساعيه في صيانة الأرض يحق له احد الخيارين فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة [2].

الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ببطلانه:

ينتهي العقد وقبل انهاء مدته ببطلانه وذلك بتخلف ركن من أركانه، حيث أن أركان العقد هي: التراضي المحل والسبب إضافة إلى الشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا إذا انعقد لسبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام بأن يستأجر أحدهم أرضا وقفية فلاحية لزراعة المخدرات، وفي هذه الحالة يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف بالتمسك ببطلان العقد، أما إذا كانت إرادة أحد الطرفين معيبة أو كانت أهلية المستأجر ناقصة فقد يبطل عقد الإيجار.

[1] أنظر المادة 481من القانون المدني .
[2] نظر المادة 489 من الأمر 58/75 المؤرخ في"،1975/09/26 المتضمن القانون المدني السابق الذكر

الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لأسباب عائلية:

استحدث المشرع الجزائري بموجب تعديل القانون المدني 2007 سببا آخر من آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، حيث منح المستأجر حق انهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد[1] ،ومن الأسباب العائلية التي لها أثر في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية زيادة أفراد عائلة المستأجر إذا كانت الأرض المستأجرة صغيرة ولم تعد تلبي حاجيات عائلية فيما يؤدي إلى انصراف نية المستأجر إلى انهاء عقد الإيجار.

فللمستأجر أن يشعر السلطة المكلفة بالأوقاف عن طريق محضر قضائي قبل شهرين من فسخ العقد لوجود سبب عائلي يحول دونه و إستغلال الأرض المؤجرة و ما على المستأجر إلا إثبات وجود سبب عائلي يمنعه من إتمام عقد الإيجار كما يثبت التأثير المباشر للسبب العائلي عل سير عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

الفرع الرابع: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بإنتهاء مدته:

وهنا نفرق بين حالتين :

أولا :في حالة عدم تجديد العقد :

ينتهي عقد الإيجار الوقفي بإنتهاء مدته وفقا للأحكام العامة و أحكام الشريعة الإسلامية حيث نصت المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني على أن ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تثبيته بالإخلاء[2].

إن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود المحددة المدة، لذلك تعتبر المدة السبب الرئيسي لإنتهاء الإيجار الوقفي الفلاحي، حيث نصت المادة 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 في الفقرة 03 على :" ينتهي الإيجار بانقضاء مدته مالم يتم تحديده"، كما نصت المادة 469 مكرر 01 بنصها :" ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء."

من خلال هذه النصوص القانونية يتضح أنه ينتهي عقد الإيجار بإنتهاء المدة المحددة قانونا في العقد مورد العين المؤجرة دون سابق إعذار، أما حالات رد العين المؤجرة الموقوفة فتكون في ثلاث حالات:

[1] أنظر المادة 469 مكرر 01 فقرة 02 من الأمر 58/75.المتضمن القانون المدني.
[2] سراتي العياشي، بوحديد فارس، المرجع السابق، صفحة 259 .

- أن تسلم العين المؤجرة الموقوفة حسب الحالة التي كانت عليها وقت إبرام عقد الإيجار وفي هذه الحالة يتوجب على المستأجر رد العين للمؤجر دون رجوع أحدهما على الأخر بشيء ذلك أن مدة الإنتفاع إنقضت ولا يحق للمستأجر البقاء في العين إلا إذا قام بتجديد العقد.
- أن يكون في الأرض الفلاحية المؤجرة زيادة، فإن كان لزوال هذه الزيادة نهاية معلومة مثل أن يكون المستأجر لم يجني محصوله بعد وجب تركها له إلى غاية جني المحصول مع دفع أجرة المثل.
- أن يطرأ على العين المؤجرة نقص، ففي في هذه الحالة يقع الضمان على المستأجر ذلك أنه أخل بالتزامه برد العين المؤجرة الموقوفة كما تسلمها وقت الإيجار فيكون ضامنا لكل نقص أو تلف بخطفه أو بفعله أو نتيجة لإهماله و يتوجب على رد العين إلى الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، أما إذا أثبت المستأجر أن الهلاك حدث بفعل قوة قاهرة فإنه يعفى من الضمان[1].

ثانيا: في حالة تجديد عقد الإيجار:

بالنسبة لتجديد عقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الموقوفة نجد أن المشرع قد منح المستأجر الحق في تجديد العقد لكن أورد ضوابط نص عليها المرسوم07/41.

حيث نجد المادة 14من الملحق الأول الذي يحدد نموذج لدفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني فقد نصت على أنه: "لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف" و كما نصت المادة 02 بـ "حقوق المستأجر" من الملحق الثاني على أنه: " طلب تجديد العقد الإيجار من السلطة سنة قبل إنتهاء العقد[2] ". أيضا نصت المادة 02من الملحق الثالث المعنون باستمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإيجار على ما يلي:" للمستأجر حقوق تجديد عقد الإيجار بطلب منه عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة قبل تاريخ إنتهائه[3]".

المطلب الثاني : انقضاء ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لأسباب خاصة

هناك عدة أسباب خاصة لإنقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ومن بين هذه الأسباب هي إنقضاؤه بالفسخ أو إنقضاؤه بوفاة المستأجر.

---

[1] أنظر: غازي خديجة ، المرجع السابق، صفحة 293.
[2] نظر المادة 14من الملحق الأول لدفتر الشروط يحدد البنود و الشروط المطبقة عل الايجار عن طريق المزاد العلني.
[3] أنظر المادة 02 من الملحق الثالث المرفق بالمرسوم 14-70 السابق الذكر

حيث خص المرسوم التنفيذي رقم 14/70 إنهاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي بنصوص خاصة نوردها فيما يلي:

الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالفسخ:

بما أن عقد الإيجار من العقود التي تحتمل الفسخ وطبقا لنص المادة 15 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني كمايلي:

- يفسخ الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم االمستفيد في الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي 14/ 70 ،ففي هذه الحالة تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة خلال شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء هذه المدة وابتداء من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة[1].

- أعطى المشرع للمستأجر الحق في فسخ عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70و ذلك بموجب نص المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد عن طريق إشعار مسبق للسلطة المؤجرة[2].

الفرع الثاني: وفاة المستأجر:

بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم لتسيير الأملاك الوقفية فان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يفسخ بوفاة المستأجر غير أنه يتم إبرامه من جديد و للمدة المتبقية مع ورثة المستأجر المتوفي[3]

هذا السبب في إنقضاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 14/70 وإنما نص عليه المرسوم التنفيذي 98/391 مادته في 29على أنه :" في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانونا، وينتقل هذا الأخير إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول وهذا لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد وذلك مع مراعاة مضمون العقد الأول[4]."

---

[1] نظر المادة 15الفقرة 03 و 04 من نموذج دفتر الشروط، "الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية"، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.السابق الذكر

[2] أنظر: غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة 242.

[3] أنظر: المادة 42 من نموذج دفتر الشروط المتعلق بالمرسوم التنفيذي 14-70 سابق الذكر.

[4] قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، رقم 501842 المؤرخ في ،2009/01/06

خلاصة الفصل الثاني

كل عقود الإيجار المنصبة على الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما، تترتب عليها اثار قانونية يلتزم الطرفين باحترامها فعلى المستأجر التزامات حددها المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و دفتر شروطه فمنها عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض، تسديد الايجار السنوي مسبقا، كما يلزمه القانون بعدم تأجير الوقف من الباطن. ان عقد ايجار الأرض الوقفية الفلاحية محدد المدة فيجب على المستأجر احترام ذلك، اما المؤجر فقد الزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض و لواحقها فور الانتهاء من اجراءات العقد و يلزم القانون المدني الجهة المؤجرة ببعض الترميمات، كما يجب عليها ألا تقوم بأي فعل يجعل المستأجر يحد من انتفاعه من الارض، وهذا كله لا يمنع الجهة المؤجرة من ممارسه حق الرقابة .

اضافة الى الالتزامات سالفة الذكر للمستأجر و المؤجر فلكل واحد منهما حقوق فمن حق المستأجر أن يستلم الارض و لواحقها و ان يباشر في استغلالها كما له الحق في تشييد بنايات ان كان ذلك ضروريا للاستغلال بحصوله على ترخيص ،وفي حالة عدم احترام المؤجر لبنود العقد فللمستأجر الحق في طلب فسخ العقد مع الطلب بالتعويض .

اما حقوق ديوان الأوقاف و الزكاة فتتمثل في فسخ عقد الايجار في حالة الاخلال ببنود العقد و دفتر الشروط مع تحمل النفقات لإعادة الارض الى ما كانت عليه، كما يحق للمؤجر أن يمارس الرقابة على عملية الاستغلال .

وأثناء تنفيذ عقد الإيجار قد تظهر بعض المنازعات القضائية، ويحق له طرف رفع دعوى أمام القضاء المختص نوعيا ومحليا، فالمستأجر له الحق في رفع دعوى يطالب فيها بالقيام بالترميمات اللازمة للعقار حتى يستطيع الاستغلال بأكمل وجه ، اما دعاوي السلطة المؤجرة (الديوان) فتتمثل في فسخ العقد بعد ثبوت الاخلال ببنود دفتر الشروط كما يمكن لها رفع دعوة بالطرد اذا انتهت المدة و يسمح القانون للمؤجر برفع دعوة لإعادة العين المؤجرة الى حالتها الاصلية .

أما عن حالات انقضاء عقد الايجار فقد تكون لأسباب عامة كهلاك العين المؤجرة،كما ينقضي العقد بتخلف أحد أركانه وللمؤجر الحق في انهاء العقد لأسباب عائلية، كما قد ينتهي العقد بانتهاء مدته، أما عن الأسباب الخاصة تمثلت في حالة الفسخ و حالة وفاة المستأجر .

خاتمـــة

خـاتـمـة

من خلال هذا البحث أدركنا أن إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما آلـيـة فعالة لـلإنتفاع بهـا قـصـد استغلالهـا و تنمينهـا و جعلهـا منتجة، في هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي 14-70 ليكـون الإطار القـانونـي الذي يـتـم فـيـه إبرام هـذا العقـد بتوافر جملـة مـن الشروط و الإجراءات .

حيث تعتبر صيغـة الإيجـار آلـيـة حقيقية لتنميـة الأراضي الوقفيـة الفلاحيـة ممـا يدفع بعجلة التنمية الفلاحية عامة بالنظر إلـى توافقهـا مع طبيعة الأملاك الوقفية فعرفت هذه الالية (الإيجار) ونطـاق تطبيقهـا و أوكلت المهمـة الـى الديوان الوطني للأوقـاف و الزكـاة بموجب المرسوم التنفيذي رقـم 21-179 بتـأجير الاراضي المحصيـة و المسترجعـة مـن الدولـة ضمن الاتفـاق الوزاري لعـام 2016 الذي يحول بموجبـه حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز الى عقد ايجار كما أنه لم يغفل عن تحديد خصائص و أركان و شروط هذا العقد.

وحتى نصل الـى النتائج المرجوة مـن الواقف و الموقوف عليه بـأقل جهد و أقل وقت من العملية الايجارية للأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما وضع المشرع الجزائري جملة من الضوابط التي ألزم بها المؤجر و المستأجر و يحدد حقوق كل منهما حتى يكون كل منهما على بينة من امره فتؤتي العملية بأذن الله خيرا كل حين.

ولكـن للظروف أحكـام فقد يخل أحد طرفي العـقـد بالضوابط و الشروط المحددة فـي المرسوم التنفيذي 14-70 عن قصد أو جهل فلم يغفل المشرع جانب الاجراءات و الطرق التـي يسلكها المتضرر لرفع الغبن باللجوء الى القضاء لفسخ العقد. كذلـك اتضح من خلال هـذا البحث أنـه قـد يتم فسخ العقد لأسباب خارجة عن ارادتي المتعاقدين .

ومن خلال هذا البحث تطرقنا إلى مختلف الأحكام القانونية الضابطة لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية توصلنا إلى النتائج التالية :

- نظم المشرع عمليات استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، من خلال تمكين الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة من إبرام عقود إيجار بشأنها.

- يشمل استغلال الأراضي الوقفية الأملاك التي تسيرها الجهات المختصة أي السلطة المكلفة بالأوقاف (الديوان).

- الهدف من عمليات إيجار الأراضي الوقفية هو تنميتها و جعلها أراضي منتجة ، لتساهم في المجال الاقتصادي بجانب دورها الاجتماعي والخيري.

وبعد دراستنا لموضوع أحكام ايجار الاراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما يمكننا تقديم بعض الاقتراحات كما يلي :

– ضرورة السعي لحصر الأوقاف و تكثيف الجهود لاسترجاع الأملاك الوقفية.

– استغلال الإعلام الهادف في توعية الجمهور و تعريفه بدور الوقف وقيمته التعبدية الاجتماعية و الاقتصادية .

– دعوه أصحاب رؤوس الأموال على الإهتمام بإقامة مؤسسات و مشاريع وقفية.

– إعطاء تحفيزات لإستثمار الأوقاف المتواجدة في جنوب الوطن .

– التنسيق بين مختلف القطاعات لتسهيل عمل الديوان لاسيما وزارتي المالية و الفلاحة.

– ضرورم الفصل بين قطاعي الزكاة و الأوقاف لإختلاف أهدافهما حتى يتسنى لهما تحقيق الأهداف الشرعية و التنموية المرجوة من كل منهما.

الملاحـــق

الملحق الأول

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

الملاحق

الملحق الأول

نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار من طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تمهيد :

تطبيقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، يحدد دفتر الشروط هذا البنود والشروط المطبقة على إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من الإيجار – استعمال الأراضي

القطعة الأرضية موضوع الإيجار هذا، موجهة للاستغلال الفلاحي، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كل أو جزء لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا يترتب عنه فسخ الإيجار.

المادة 2

قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة

يجب أن يكون إيجار الأرض الفلاحية في ظل احترام الطابع الفلاحي للأرض الوقفية، لا سيما قواعد البناء عليها مع حماية البيئة في إطار الأحكام التنظيمية المعمول بها .

المادة 3

كيفية الإيجار

يتم الايجار عن طريق المزاد العلني، إما عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة، ويعلن قبل عشرين (20) يوما على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل، وعند الاقتضاء، بأي وسيلة إشهارية أخرى تتضمن على الخصوص ما يأتي :

– التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها و حدودها و مراجع المسح – في المناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي العام – ونظام السقي المطبق و الثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الإيجار،

– مكان إجراء المزاد،

– تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

رقم	تاريخ ومكان المزايدة	التعيين الدقيق لكل قطعة المساحة، الحدود، الموقع في البلدية والولاية أو مراجع المسح إن وجدت	القيمة الدنيا للإيجار	مدة الإيجار

أ – المزايدات الشفوية :

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات.

تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار (2.000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) و بخمسة آلاف دينار (5.000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يعلن المزاد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها.

إذا لم تجر أية مزايدة، يؤخر منح الإيجار ويؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى.

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

ب – التعهدات المختومة :

يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 أدناه.

يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف المعينة كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا.

وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية :

" التعهد من أجل إيجار .....الجزء رقم .....المزاد المؤرخ في .....

يترتب على عرض الإيجار قانونا، قبول التعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغاؤه بعد تاريخ الأجل النهائي للإيداع المبين في الإشهار.

ج – مكتب المزاد – لجنة فتح الأظرفة :

يجرى المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية وحسب الكيفية المقررة، بواسطة لجنة تنصب كمكتب المزاد تتكون من :

– مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا،

– مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله ، عضوا،

– موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية، عضوا.

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة ، يجب على المتعهدين، إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك المادة 6 أدناه.

يجب على اللجنة المذكورة أعلاه، أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه.

وإذا تساوت العروض، يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم، ليقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد، من بين المتنافسين المعنيين، بواسطة القرعة .

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) والراسي عليه أو عليهم المزاد.

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا أو يتمتعون بحقوقهم المدنية.

كما يشترط فيهم أن يكونوا من جنسية جزائرية و أن يثبتوا صفة الفلاح وأن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

المادة 5

الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 % من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، ويجب على الطرف المسدد أن يقدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدات الشفوية قبل بدء العمليات.

وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف .....

يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة.

يرد المحاسب الكفالة التي تسلمها للمزايدين الآخرين أو لذوي حقوقهم، بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله، بعد أن يضع المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف عبارة تشهد أن المزاد لم يتم إعلانه لصالح المودع.

المادة 6

الوكالة

يجب على كل شخص يتقدم نائب عن غيره أن يثبت ذلك بوكالة تودع لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل.

المادة 7

تعيين الموطن

يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.

المادة 8

الفصل في الاحتجاجات

يسوي رئيس مكتب المزاد جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزاد بمناسبة العمليات التي تعد تابعة له، في شأن صفة المزايدين أو يسرهم على الوفاء المالي أو صحة المزايدات أو أية أحداث أخرى تتعلق بالمزاد.

المادة 9

محضر المزايدة

يوقع حالا على أصل محضر منح الإيجار أعضاء مكتب المزاد وكذا الراسي عليه المزاد أو ممثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران من ذلك يشار إليه في المحضر.

يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحق ويوقع عليها كل الأطراف. تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 10

الضمان

يعتبر كل راس عليه المزاد عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار وياخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء المزاد، دون أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

المادة 11

الارتفاقات

ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإيجار، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد سلطة الشؤون الدينية والأوقاف المانحة الإيجار، ودون أن يلتمس ضمانا بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة من القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للراسي عليهم المزاد أو للغير.

المادة 12

مصاريف الإيجار

يدفع الراسي عليه المزاد، زيادة على مبلغ مقابل الإيجار السنوي الناتج عن الإيجار بالتناسب مع القيمة الدنيا المعروضة لكل جزء، ما يأتي :

1) مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،

2) رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية،

3) حق تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل راس عليه المزاد بصفة منفردة :

- حقوق التسجيل، عند الحاجة،

- رسم الشهر العقاري، عند الاقتضاء.

المادة 13

التأجير من الباطن

لا يمكن صاحب الامتياز أن يؤجر من الباطن، تحت طائلة إسقاط حق الإيجار.

المادة 14

مدة الإيجار – تجديده – نهايته

تحدد مدة الإيجار بـ .....، تأخذ طبيعة الاستغلال الفلاحي بعين الاعتبار.

لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده.

المادة 15

فسخ الإيجار

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين،

- يفسخ الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه.

في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتاليين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي.

بعد انقضاء أجل شهر واحد (1) ابتداء من الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

المادة 16

الشروط المالية للإيجار

يمنح الإيجار مقابل دفع إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد.

يدفع هذا المقابل سنويا ومسبقا لحساب الأوقاف.

وفي حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 17

مراجعة قيمة الإيجار

يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد وفق الإجراءات المحددة في المادة 14 أعلاه.

توقيع المزايد

الملحق الثاني

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية .....

رقم : .....من سجل العقود لسنة .....

التاريخ : .....

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من طريق المزاد العلني

في ..... نحن السيد.....

بصفتنا مديرا للشؤون الدينية والأوقاف، تلقينا هذا العقد تطبيقا لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

– بمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

– وبمقتضى القانون رقم 91–10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

– وبموجب محضر المزايدة المعد بتاريخ.....لفائدة السيد.....تحت رقم.....وبموجب وصل التسديد رقم ..... المؤرخ في.....والمتعلق بالإيجار السنوي والمصاريف.

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار عن طريق المزاد العلني

السيد..... ابن.....و.....المولود بتاريخ.....

ولاية.....الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم .....

الصادرة بتاريخ..... عن دائرة ..... والساكن بـ .....

نصرح بالإيجار عن طريق المزاد العلني ويتحفظ صريح حول الاحترام الصارم للأعباء والشروط الآتي ذكرها للفائدة السيد أو السادة .....الراسي عليه المزاد للأملاك العقارية موضوع هذا العقد.

التعيين

تقع القطعة الأرضية ذات الطابع الوقفي المخصصة للفلاحة في إقليم بلدية.....بالمكان المسمى.....ولاية.....يحدها :

شمالا :

جنوبا :

شرقا :

غربا :

مسقية أو غير مسقية .....

قطعة أرض مساحتها.....تشكل مجموعة ملكية رقم.....قسم.....تقدر مساحتها بـ.....حسب مخطط المسح المؤرخ في.....

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك وقفي بموجب.....

قيمة ومدة الإيجار

يتعين على الراسي عليه المزاد دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف.

تحدد مستحقات الإيجار..... والأعباء.....

يتم التأجير لمدة .....ابتداء من .....

التكاليف والشروط

يتم الإيجار بالمزاد العلني وفقا للشروط القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

*** الضمان :**

يعتبر كل راسي عليه المزاد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار وياخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

*** الارتفاقات :**

ينتفع الراسي عليه المزاد بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإيجار، إلا إذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد السلطة المكلفة بالأوقاف المانحة الإيجار ودون أن يلتمس ضمانا بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة عن القانون أو عن السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للراسي عليهم المزاد أو للغير.

*** بداية الانتفاع :**

يعتبر الفائز أو الفائزون بالمزاد مستأجرين ابتداء من رسو المزاد عليهم، ويدخلون في الانتفاع بالأملاك العقارية الوقفية ذات الطابع الفلاحي موضوع هذا الإيجار بمجرد الحيازة الفعلية والحقيقية لهذه الأخيرة على أن يقوموا بتسديد مصاريف عملية المزاد العلني.

الاستعمال

تستعمل الأملاك المؤجرة في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه.

الضرائب والتكاليف

يؤدي الراسي عليه المزاد ابتداء من يوم الشروع في الانتفاع سائر الضرائب والرسوم وغير ذلك من التكاليف التي يخضع لها العقار، بحيث لا يكون المؤجر ملتزما بأي منها في هذا الشأن.

أحكام ختامية

يعلن المستأجر في العقد المبرم بأنه اطلع مقدما على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعا له صراحة.

إجراءات الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ..... إذا كانت مدة الإيجار تفوق 12 سنة تطبيقا لأحكام المادة 17 من الأمر رقم 75 – 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إثباتا لما ذكر،

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين يتم إيداعهما لدى المحافظة العقارية، بحيث تسلم إحداهما للراسي عليه المزاد.

المستأجر المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف

مكتب التسجيل بـ :
مسجل في :
الحقوق المحصلة :
حسب الإيصال رقم :

ملتقى التسجيل

أنا الموقع أسفله السيد : .....مدير الشؤون الدينية الأوقاف، أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المتضمنة أربع ورقات المعدة للحصول على تأشيرة، وأشهد أيضا أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء، قد تم إثباتها لدي وأنهم من جنسية جزائرية وأنهم كاملو الأهلية المدنية وذلك طبقا للمادة 65 من المرسوم رقم 76 – 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

في .....

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد

في الإيجار من طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزاد العلني

المادة الأولى : الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

المادة 2 : حقوق المستأجر

– تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها، إن وجدت، مباشرة بعد إعلان رسو المزاد.

– الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها.

– البناء و/أو التهيئات الضرورية لاستغلال أمثل للأرض الوقفية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

– طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد.

– طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المؤجرة.

المادة 3 : التزامات المستأجر

– يتعهد المستأجر باستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر.

– يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بعد موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف.

– يتعهد المستأجر بعدم إيجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير.

– يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه.

– يتعهد المستأجر باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن.

– يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التموين بالماء والكهرباء.

– يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة من السلطة المؤجرة.

– يتعهد المستأجر بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة.

– يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصيا أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها.

الملحق الثالث

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الإيجار.

– يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف وللديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويتعهد بتسهيل مهمتهم.

– يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية وكل الأملاك السطحية التي يستغلها إن وجدت وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة.

– يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف المؤجرة تجديد عقد الإيجار.

– يلتزم المستأجر بأخذ الأرض الوقفية في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون ضمان.

– تحتفظ السلطة المؤجرة بحق مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بأشغال دون موافقتها المسبقة.

حرر بـ: ..... في : .....

إمضاء المستأجر إمضاء وختم ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف

الملحق الثالث

استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستأجر

استمارة تتعلق بتحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار

المرجع : المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

اللقب : .....

الاسم : .....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم : .....

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية : .....

البلدية : .....

الولاية : .....

المستأجر

دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والأملاك السطحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها.

المستأجر

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان المستأجر المستغل وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء.....

.....من جهة

و

* الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية..... ممثلا في شخص مديره بولاية : .....

السيد .....

* وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية.....السيد .....

من جهة أخرى

المادة 2

حقوق المستأجر

للمستأجر الحق في :

– الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،

– القيام بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف،

– تجديد الإيجار، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهائه،

– طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،

– الخروج من الشيوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 – 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستأجر

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحي، يجب على المستأجر أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له، ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المستفيد منها، وعليه، يتعهد بما يأتي :

– إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة،

– الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها،

– المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،

– الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية،

– ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،

– عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية القائمة فيها من الباطن،

– التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،

– دفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول أجال الدفع،

– سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار ،

– إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 4

رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات القائمة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستأجر ، أثناء عمليات الرقابة ، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/ أو الوثائق المطلوبة.

المادة 5

مدة الإيجار وسريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الإيجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم 14 – 70 المؤرّخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه، بـ.....

يسري مفعول التأجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر ، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر ، إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

المادة 6

قوام الأملاك المستأجرة

– مساحة الوعاء العقاري الممنوح : .....

– المسقى منه : .....

– قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني : .....

– الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار : .....

الملحق الرابع

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحة

المسترجع التي كانت بحوزة الدولة

الملحق الرابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية .....

رقم : ..... من سجل العقود لسنة .....

التاريخ : .....

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

- بناء على العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية ..... حجم ... رقم ... والمتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم ..... المسماة مزرعة ..... سابقا الواقعة ببلدية .....

- بناء على دفتر الشروط المؤرخ في..... المعضي من طرف المستأجر.

وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية .....

تصريح تعيين المستفيد من الإيجار

يمنح ..... لفائدة المستأجر السيد : ..... ابن ..... و..... المولود في ..... بـ..... ولاية ..... الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... عن دائرة .....والساكن بـ.....

يكون الاستغلال في الشيوع بنسبة ..... بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الجماعية أو الفردية رقم ..... المسماة مزرعة ..... بلدية ..... على قطعة الأرض الفلاحية والأملاك السطحية المدينة.

تعيين الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية موضوع الإيجار

* قطعة الأرض :

قطعة أرض مساحتها ..... حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد والتي تقع ببلدية ..... ، ولاية ..... تشكل :

مجموعة ملكية رقم ..... قسم ..... تقدر مساحتها بـ.....حسب مخطط المسح المؤرخ في ..... تحت رقم .....

* الأملاك السطحية :

تتكون الأملاك السطحية من الأملاك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد والمصرّح بها من طرف المستأجر ، المصادق عليها ببلدية ..... بتاريخ .....

أصل الملكية

إن الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية محل التأجير ملك وقفي بموجب عقد الملكية.....

الاستعمال

تستعمل الأملاك المؤجرة في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجهة إليه، تحت طائلة إسقاط الحق.

قيمة الإيجار ومدته

يمنح هذا الإيجار مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستأجر إلى صندوق الأوقاف.

يتم التأجير لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد.

الشروط والتكاليف

- يعتبر المستأجر عارفا تمام المعرفة بالبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال بأي بند من بنوده يؤدي حتما إلى الفسخ.

- ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأرض محل الإيجار إلا إذا تنزع ببعضها أو اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال .

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراك والمقاضاة والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ.....

هـذا العـقد يلـغي و يحل محل العقد الإداري رقم ..... المؤرّخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... والمشهر بالمحافظة العقارية .....

مجلد ..... رقم .....

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده وتسجيله وإشهاره العقاري طبقا للمادة 44 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

التصريح

حرر هذا العقد من أصل وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستأجر، بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية و الأوقاف.

- مشطبة على أنها ملغية :
- السطور الكاملة :
- البياض :
- الكلمات :
- الأرقام :

حرر بـ ..... سنة ..... في يوم ..... من شهر .....

قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : النصوص التشريعية و التنظيمية

أ – النصوص التشريعية

1 – الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانوني المدني، جريدة رسمية العدد 78 لسنة 1975.

2 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92 لسنة 1975.

3 – القانون رقم 11/84المؤرخ في 1984/06/09المتضمن قانون الاسرة المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 24 لسنة 1984.

4 – القانون رقم 25/90 المؤرخ في 11/18/ 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990.

5 - القانون رقم 10/91المؤرخ في 1991/04/27المتضمن قانون الاوقاف المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1991.

6 - القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 لمعدل والمتمم للقانون رقم 91/ 10 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 23 لسنة 2001.

7 - القانون رقم 09/08 المؤرخ 2008/02/28 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008 .

ب - النصوص التنظيمية

1 – المرسوم رقم 283/64 المؤرخ في 1964/09/17 م المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة الجريد الرسمية ، العدد 35 لسنة 1964.

2 – المرسوم التنفيذي رقم 96-119 المؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1416 الموافق لـ 06 أبريل سنة 1996، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 11 من الأمر رقم: 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25 سبتمبر سنة 1995، الذي يعدل و يتمم القانون رقم:90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد لسنة 1996.

3 -. المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك. جريدة رسمية عدد 90 لسنة 1998.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 2000/200 المؤرخ في 2000/07/26،المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ،الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة .2000

5 - المرسوم التنفيذي رقم 17/14مؤرخ في 10 فيفري 2014 ،يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15المؤرخ في ، 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

7 - المرسوم التنفيذي رقم 21-179 المؤرخ في 21 رمضان عام 1442 الموافق لـ 3 مايو 2021 يتضمن انشاء الديوان الوطني للأوقاف و الزكاة و تحديد قانونه الأساسي.، جريدة رسمية عدد 25 لسنة 2021.

8 – قرار وزاري صادر عن وزير الفلاحة والصيد البحري، مؤرخ في 1996/05/25يحدد كيفيات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، جريدة رسمية عدد لسنة 1996.

9 -. التعليمة الوزارية رقم 74 م از ج. ع ، 2015 الصادرة من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في الأملاك،15/02/2015 تحت موضوع تحيين إيجار العقارية الوقفية

10- 1 – المذكرة رقم 188المؤرخة في 11جوان 2002الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

ثانيا : الكتب

1 – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، المجلد 01، دار إحياء التراث العربي لبنان، سنة، 1963

2 – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، المجلد 02، بيروت، دار إحياء التراث العربي 1963 .

3 – نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية ، ط1، دار المعرفة الجامعية، بدون ذكر مكان النشر، 1990.

5 - سمير عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار ، منشاة المعارف، مصر ،1998.

6 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية ،بيروت ،لبنان،1998.

7 - نبيل أبو سليم ، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، سنة 2000.

9 - عبد الرزاق أحمد السنهودي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول (العقد)، الطبعة 03,دار احياء التراث العربي، لبنان، سنة 2000.

10 - عبد السلام ذيب، عقد الايجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا،ط01،الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ،.2001.

14 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003.

15 - عمر حمدي باشا، عقود التبرعات ،الهبة ،الوصية ،الوقف، دار هومة، الجزائر،2004.

16 - بن رقية بن يوسف ،شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط، 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ،2004.

17 - خالد رامول ،الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه ،الجزائر . 2006

18 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة الجزائر سنة 2007.

19 – رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار ،دار الجامعة الجديدة مصر 2009.

20 - - شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، جسور للنشر و التوزيع الجزائر سنة 2010.

22 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر سنة 2012

23 - حكيمة كميل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في ظل القانون 03-10 الطبعة الثانية ، دار هومة، الجزائر سنة 2014

24 - ليلى زروقي ،عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية ، دار هومه ،الجزائر، 2016.

ثالثا : الأطروحات الجامعية

4 - محمد كنازة ،الحماية الادارية لأملاك الدولة الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة ، الجزائر،2015/2016.

5 - غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة من القانون الجزائري، رسالة دكتوراه حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2018- 2019.

7 - شطيبة سعدان، استثمار الوقف العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتورة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة يحيى فارس، المدية.

رابعا : المقالات

1 - بن شرطيوة سناء، الايجار كإلية استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم رقم 70/14 ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة ، مجلد 30، العدد 02 ،سنة 2016.

2 - لعميري ياسين ،الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 14/70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، 2017.

3 -عادل قنور، "الايجار لتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري" مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية العدد 02، سنة 2017.

4 - أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد ، 9 سنة ،2018 .

5 - حاجب كريمة "استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحية في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية العدد 09 المجلد الثاني، سنة 2018.

6- شريفة يسف الزين، علياتي محمد،" طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري" مجلة صوت القانون، المجلد 07 ،العدد3، سنة 2021.

7- سراتي العياشي، بوحديد فارس، النظام القانوني لعقد ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري ،مجلة الابحاث القانونية و السياسية، العدد 02 سنة 2021.

فهرس المحتويات

مـقـدمـــة..... 2
الفصل الاول..... 7
الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما..... 7
المبحث الاول: ماهية الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 8
المطلب الأول : مفهوم الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 8
الفرع الأول : تعريف الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 8
أولا : الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة هي أملاك وقفية..... 8
المطلب الثاني : الأساس القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة..... 10
المبحث الثاني : ماهية إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما..... 12
المطلب الأول : مفهوم إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 12
الفرع الأول :تعريف إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة..... 12
الفرع الثاني :نطاق تطبيق عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 13
الفرع الثالث : خصائص عقد إيجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 16
الفرع الأول :أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة 18
الفرع الثاني : شروط عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 28
الفرع الاول : ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة كقاعدة عامة..... 30
الفرع الثاني : الحالات الاستثنائية لإجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة 31
الفرع الثالث: إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تحويل الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار..... 31
الفصل الثاني..... 35
أثار إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما وكيفيات انقضائه 35
المبحث الأول : الاثار المترتبة عن عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 36
المطلب الاول : التزامات الاطراف المتعاقدة..... 36
الفرع الاول : التزامات المستأجر:..... 36
الفرع الثاني : التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف:..... 39
المطلب الثاني : حقوق الاطراف المتعاقدة..... 41
الفرع الاول : حقوق المستأجر:..... 41
الفرع الثاني : حقوق السلطة المكلفة بالأوقاف : 43
المطلب الثالث : المنازعات الناشئة عن عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة 44
الفرع الأول : الدعاوى التي يرفعها المستأجر 45
الفرع الثاني : الدعاوى التي ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف 45
المبحث الثاني : انقضاء عقد ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة..... 47
المطلب الأول : انقضاء ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة طبقا للقواعد العامة..... 47

الفرع الاول : انقضاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة: 47
الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ببطلانه: 47
الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لأسباب عائلية: 48
الفرع الرابع: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بإنتهاء مدته: 48
المطلب الثاني : انقضاء ايجار الاراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لأسباب خاصة 49
الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالفسخ: 50
الفرع الثاني: وفاة المستأجر: 50
خاتمة 53
الملاحق 78
قائمة المصادر 76
والمراجع 76
فهرس المحتويات 74

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

أنا الممضي أسفله ،

الطالب (ة) : ..... حبلة عبد الحق .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 403789827 الصادرة بتاريخ: 2022-11-29

المسجل بكلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق - تخصص : قانون عقاري

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : أحكام إيجار الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري

وتقنا عاما حسب آخر التعديلات

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه وأتحمل مسؤولية الاخلال بذلك.

بتاريخ : 2024-06-20

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب المعني