وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 14-70

مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطلبة:

- عياش يوسف
- حاج كولة عبد الحكيم

تحت إشراف الأستاذة:

- قصير ليلى

السنة الدراسية 2017/2016

كلمة الشكر

في الأول والأخير نشكر الله رب العالمين الذي وفقنا في هذا الإنجاز وأنار دربنا في الحياتو رعانا بلطفه و جود كرمه.

نتقدم ببالغ الشكر والتقدير إلى كل الأيادي التي مدت لمساعدتنا والوقوف إلى جانبنا وإن كنا شاكرين فكيف لنا أن نبدأ بغير أساتذتنا الأفاضل الذين زودونا بإرشاداتهم العلمية ومعرفتهم المتراكمة، كما نشكر جزيل الشكر الأستاذة المشرفة " **قصير ليلى**" ليس فقط على توجيهاتها ونصائحها أثناء إعداد هذا البحث البسيط، بل على كل ما قدمته لنا كطلبة طوال المشوار الدراسي، لكي منا فائق الاحترام والتقدير.

كذلك نتوجه بالشكر إلى موظفي كلية الحقوق بجامعة المدية على مد يد المساعدة لنا وكل طلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري دفعة 2017/2016.

إهداء

الحمد الله حمدا كثيرا طيبا مبارك فيه، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين، محمد بن عبد الله خير البشر وأول المبعوثين.

****

إلى التي حملتني وهنا على وهن، وقاست وتألمت لألمي، إلى من رعتني بعطفها وحنانها وسمعت طرب الليل من أجلي، إلى أول كلمة نطقت بها شفتاي أمي الحبيبة حفظها الله.

****

إلى رائدي وسندي في الحياة، إلى من علمني الصبر والأمل ومن مدني بالنصائح والتوجيهات ووقف إلى جانبي دوما أبي العزيز أطال الله في عمره.

****

إلى من ترعرعت بينهم وتقاسمت معهم السراء والضراء إلى إخوتي :طاهر، بوعلام، نبيل، نور الدين و فتيحة.

****

إلى كل الأهل والأقارب، الأحباب والأصدقاء والذين يصيح القلب بذكرهم وتعجز كلمات القلم عن وصفهم.

****

أهدي ثمرة هذا البحث العلمي إلى:

كل من كانت شهادته " لا إله إلى الله محمد رسول الله.

يوسف

إهداء

الحمد الله حمدا كثيرا طيبا مبارك فيه، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين، محمد بن عبد الله خير البشر وأول المبعوثين.

إلى من غرست بيدها، وسقت بعرقها الطاهر بذور نجاحي.

من غذت بحنانها، وأذكت بحرصها نيران طموحي.

من سعت بحرمان نفسها، ملذات الحياة لتصنع فلاحي.

منة الله عز وجل لي، أمي الحبيبة.

****

إلى الذي عمل وكد وجد فقاس ثم غلب حتى وصلت إلى هدفي هذا.
إلى المصباح الذي لا يبخل إمدادي بالنور.
إلى الذي علمني بسلوكه خصالا أعتز بها في حياتي، أبي العزيز.

****

إلى من ترعرعت بينهم وتقاسمت معهم السراء والضراء، إلى أخي وأخواتي:

****

إلى كل الأهل والأقارب، الأحباب والأصدقاء والذين يصيح القلب

بذكرهم وتعجز كلمات القلم عن وصفهم.

****

أهدي ثمرة هذا البحث العلمي إلى:

كل من كانت شهادته " لا إله إلا الله محمد رسول الله "

عبد الحكيم

مقدمة

مقدمة

يعتبر الوقف من مظاهر الحضارة الإسلامية الذي يختص به المسلمون دون غيرهم وهو يمثل مؤسسة جليلة ذات طابع خيري ونفع عام، تستمد وجودها من تعاليم ومبادئ الشريعة الإسلامية فالشواهد التي تدل على وجوده كثيرة، والآيات والأحاديث تقر مشروعيته بالحث على أعمال البر التي يستمر أجرها في الدنيا والآخرة، كقوله تعالى: " لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون" (الآية رقم: 92 من سورة آل عمران).

لذلك كان الاهتمام بالوقف بارزا ويظهر جليا في تنوع مصادر الوقف، وتعدد مصارفه وكثرة سبل استثماره واستغلاله حسب طبيعة الملك الوقفي، حيث اهتمت جل الدول الإسلامية والغربية في العالم بالوقف ومن بينها الجزائر التي عرفت نظام الوقف منذ الفتح الإسلامي، فازدهر الوقف فيها وبلغ مكانة مرموقة خلال الحكم العثماني.

بعد هذا الازدهار تدهورت حالة الأوقاف وغُيّبت مكانتها ابتداء من دخول المستعمر الغاصب إلى الأراضي الجزائرية، حيث طالها الاعتداء والاستيلاء حالها حال جميع الأملاك العقارية والمنقولة التي تعرضت للمصادرة .

أما في الفترة الانتقالية، أي بعد الاستقلال لم تبدي الجزائر أي اهتماما بموضوع الوقف سنة 1964 من خلال المرسوم رقم: 64-283 المؤرخ في: 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحبسية العامة، لكن هذا المرسوم لم يطبق لأنه لم يكن في المستوى المطلوب من أجل حماية ومنع التصرف في الأملاك الوقفية، حيث جُمد العمل به فور صدوره وبقيت الأملاك الوقفية محلا لجميع التصرفات، مما جعلها عرضة للنهب والاعتداء عليها بشتى الأنواع سواء كان ذلك عن طريق التأميم والمصادرة من طرف الدولة بموجب نصوص قانونية مثل قانون الثورة الزراعية، أو بالاستيلاء وادعاء حقوق عليها من طرف الخواص.

غير أن الدولة بانتهاجها للتوجه الليبرالي بعد 1990 سعت إلى مواكبة التطورات الحاصلة في شتى مجالات الحياة وذلك عن طريق تصحيح الأخطاء التي شابت المنظومة التشريعية والتنظيمية، وكان للأوقاف حظا وفيرا من هذا السعي، حيث أدرجها المشرع في القانون رقم: 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ضمن الأصناف القانونية الثلاث للملكية العقارية، فتتابعت النصوص التي تُعنى بحماية الوقف وتسييره، حيث أدى هذا التطور الحاصل في المنظومة التشريعية المتعلقة بالوقف إلى إعادة الاعتبار لهذا النظام، فأقر المشرع استرجاع الأملاك الوقفية، وحدد طرق وكيفيات استغلالها وشروط إدارتها وتنميتها، والتي من بينها الإيجار الذي يعد من أشهر الطرق المنتهجة في استثمار الوقف العام و

تنميته، حيث اعتُمدت هذه الطريقة صراحة بموجب المادة 42 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، كما صدر تطبيقا له المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المؤرخ في:01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كيفيات ذلك، إلى أن استحدث المشرع الجزائري نصا خاصا بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 فبراير 2014 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم: 91-10 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم:01-07 التي تنص على أن للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

حيث كان الدافع للبحث في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عدة أسباب موضوعية وأخرى ذاتية:

فأما الأسباب الموضوعية فهي:

- حداثة النص المُعالَج المحدِّد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.
- الغوص في مضمون مواد المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور أعلاه وتحليلها.
- البحث في مدى مواكبة المشرع للتطورات الحاصلة في مجال استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.
- اهتمام الجزائر في الآونة الأخيرة باسترجاع مكانة الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها عن طريق الإيجار.

أما الأسباب الذاتية فتتمثل في:

- حب البحث في موضوع الوقف بشكل عام، وخاصة منه إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ومعرفة ما أتى به المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.
- موضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يساعدنا في معرفة كيف يتم استثمار هذه الأراضي.

من خلال ما سبق ذكره، وما يكتسبه موضوع إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من أهمية بالغة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وطالما أن للشريعة الإسلامية دورا مؤثرا في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وخضوع هذا الإيجار للشروط و الكيفيات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 فإن إشكالية الدراسة تتمحور أساسا حول: **ما هو النظام القانوني لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ؟**

للإجابة على إشكالية الموضوع اعتمدنا على المنهجين الوصفي والاستقرائي باعتبار أن المنهج الوصفي من خلال آلية التحليل يكمن في دراسة وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بإيجار الأراضي

الوقفية الفلاحية لاسيما المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 فبراير 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

أما المنهج الاستقرائي فينصرف إلى كيفية استثمار الوقف عبر آلية الإيجار من خلال دراسة طرق الإيجار المعتمدة ومدى مسايرتها للتطورات الحاصلة في مجال استثمار العقار الفلاحي عموما والعقار الوقفي الفلاحي خصوصا.

ومن الطبيعي أنه قد واجهتنا صعوبات في إنجاز هذا الموضوع، من بين هذه الصعوبات ما يلي:

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، بالإضافة إلى قلة الدراسات والملتقيات التي تعالج هذا الموضوع في الجزائر مما حتم علينا الاستعانة بالمراجع العامة في هذا الشأن.
- ضيق الوقت، فالوقت عامل مهم لإعداد البحث على أكمل وجه، وفي الآجال المحددة.
- صعوبة الاتصال بالإدارات التي لها علاقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كمديرية الشؤون الدينية والأوقاف، ونقص الأراضي الوقفية الفلاحية على أرض الواقع.

في دراستنا لهذا الموضوع قمنا بتقسيمه إلى فصلين، كل فصل يتفرع إلى مبحثين، و يشتمل كل مبحث على مطالب و فروع، حسب التفصيل الآتي:

الفصل الأول: خصصناه للإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، أما الفصل الثاني فقد كان الصورة التطبيقية لما تناولناه في الفصل الأول وهو الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة جمعنا فيها أهم ما توصلنا إليه من نتائج، فما كان فيه من سداد فمن الله وحده، وما كان من نقصان فمنا ومن الشيطان.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

قبل التطرق لموضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، لا بد لنا من تحديد مفهوم دقيق لهذه الأراضي، بحيث يقتضي علينا إعطاء تعريف شامل لها وذلك من خلال تحديد معناها اللغوي والاصطلاحي والقانوني.

إلى جانب تحديد نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في:10 فبراير 2014 الذي يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالإضافة إلى إبراز أهم أهداف إيجار هذه الأراضي.

حتى يرتب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية آثاره القانونية بين المتعاقدين لا بد من توافر عدة أركان.

ولتفصيل ما سبق ذكره ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وفي المبحث الثاني نبرز أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

المبحث الأول: مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

من أجل فهم حقيقة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتعين أولا تعريف الأراضي الوقفية الفلاحية وذلك في المطلب الأول، ثم توضيح نطاق المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على الأراضي الوقفية الفلاحية في المطلب الثاني، وفي المطلب الثالث نتطرق إلى أهداف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

المطلب الأول: تعريف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لكي يتسنى لنا ضبط تعريف شامل وكامل لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، يستدعي لنا تضمين هذا المطلب ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول تعريف إيجار الأملاك الوقفية، وفي الفرع الثاني تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، أما الفرع الثالث فقد خصصناه للتمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وما يشابهه من عقود.

الفرع الأول: تعريف إيجار الأملاك الوقفية

لتعريف إيجار الأملاك الوقفية لا بد علينا من تقسيم هذا الفرع إلى جزئيتين، بحيث نعرف فيهما المصطلحات المكونة للعنوان، فنعرف مصطلح الإيجار أولا، ثم نعرف مصطلح الأملاك الوقفية ثانيا.

أولا: تعريف الإيجار

سنتطرق إلى تعريف الإيجار لغةً وفقها وقانونا.

1. **الإيجار لغة:** الإيجار، والأجرة: يقال آجر الدار، أكريتها، والعامة تقول آجرته، والأجرة و الإيجارة و الأجارة ما أعطيت من أجرة [1].
   ويقال إيجار [مفردة] : وجمعها إيجارات، والمصدر آجر، شقة للإيجار؛ معروضة للإيجار[2].
2. **الإيجار فقها:**

أ- **في الشريعة الإسلامية:** لقد نظمت الشريعة الإسلامية بأحكامها عقد الإيجار ضمن الأحكام الخاصة بالمعاملات التي تنظم العلاقات بين الأفراد، وأحكامها في هذا الجانب لا تختلف عن الأحكام الخاصة في القوانين الوضعية، ذلك أنها – الشريعة الإسلامية- كانت السباقة في الوجود وكذلك في التنظيم لهذا الموضوع.

---

[1] محمد بن منظور، لسان العرب، الجزء الرابع، الطبعة السابعة، دار الصادر، بيروت- لبنان، 2011، ص04.

[2] أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، عالم الكتب، القاهرة- مصر، 2000، ص65.

وعليه عرفت الشريعة الإسلامية عقد الإيجار بأنه:"عقد المنافع بعوض"[1]، إذ أنه يرد على المنفعة لا على العين وبذلك فإن المؤجر يملك منفعة شيء معلوم بأجر معلوم شريطة أن تكون هذه الأشياء غير قابلة للاستهلاك.

الشريعة الإسلامية بتنظيمها للإيجار لم تغفل عن الأجرة وهي بدل المنفعة الذي لا بد أن يكون مقدرا وموصوفا لكي يصبح طرفا العقد على دراية كافية حول بدل الإيجار، فقد تكون الأجرة ممثلة في منفعة أو أن تكون نقدا[2].

ب- **عند فقهاء القانون:**عرفه الدكتور أنور سليم بأنه: "هو الوسيلة الرئيسية لتسيير حصول الشخص على منفعة مال مملوك لشخص آخر نظير مقابل دون حاجة إلى أن يكسب ملكية هذا المال"[3].

3. **قانونا:** عرف المشرع عقد الإيجار في القانون المدني المعدل بموجب القانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 مايو 2007 وبالتحديد في المادة 467 الفقرة الأولى منه بأنه:"عقد يمكن بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

نستنتج من خلال النص أن المشرع لم يعط تعريفا واضحا لهذا العقد، فإذا أردنا الوصول إلى تعريف شامل فإنه يكون لزاما علينا التطرق إلى العناصر المكونة لهذا العقد، ذلك أن المشرع سلك مسلك المشرع الفرنسي والمصري في تحديد المقصود بهذا العقد،حيثأن هذين الأخيرين يعرفانه على أنه: "عقد يلتزم بموجبه أحد الطرفان ترك الطرف الآخر ينتفع بالشيء المؤجر لمدة معينة ومقابل ثمن معلوم يلتزم هذا الأخير بدفعه"[4].

وبالرجوع إلى نص المادة 467 من القانون المدني فإنه يستفاد من ذلك أن عناصر عقد الإيجار تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء، لمدة محددة، مقابل أجرة، حيث تكون هذه

---

(1) صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليماني، عقد الإيجار الوارد على العقار في الشريعة الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013/2012، ص07.

(2) المرجع نفسه والصفحة نفسها.

(3) كربوب وسيلة، التصرفات الواردة على ملك الغير في ظل القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013/2012، ص69، نقلا عن: د/ عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية- مصر، سنة 2000، ص16.

(4) ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص13.

العناصر مرتبطة بحقوق طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر[1].

ثانيا: تعريف الأملاك الوقفية

بالرجوع لنص المادة 03 من قانون الأوقاف رقم: 91-10 التي عرفت الوقف، يمكن تعريف الأملاك الوقفية بأنها تلك الأملاك التي وقفها أصحابها عن التملك بغرض التصدق بمنفعتها على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير، وتكون على وجه التأبيد.

وقد تناول المشرع إيجار الأملاك الوقفية في كل من قانون الأوقاف رقم: 91-10 والمرسوم التنفيذي رقم: 98-381.

1. **في القانون رقم 91-10:** نصت المادة 42 من القانون رقم: 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في: 27 أفريل 1991على:"تُؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"[2].
2. **في المرسوم التنفيذي رقم: 98-381:** نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، المؤرخ في:01 ديسمبر1998، على ما يلي:"يؤجر الملك الوقفي، في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991 والمذكور أعلاه، سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة عن طريق المزاد، ويُحدّد السعر الأدنى بإيجار المثل وعن طريق الخبرة بعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة"[3] .

من خلال تعريف كل من عقد الإيجار والأملاك الوقفية، وتطبيقا لنص المادة 42 من قانون الأوقاف رقم: 91-10 وبالرجوع للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، ونص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 يمكن تعريف عقد إيجار الأملاك الوقفية أنه "عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف ملكا وقفيا، سواء كان بناء أو أرضا زراعية...، إلى شخص يدعى المستأجر.

كما نصت المواد 23 و24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 على طرق الإيجار والمتمثلة في كل من الإيجار عن طريق المزاد العلني أو الإيجار بالتراضي.

---

[1] رمضان أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دون رقم طبعة، الفتح للطباعة والنشر، 2001، ص16.

[2] الجريدة الرسمية عدد 21، سنة 1991.

[3] الجريدة الرسمية عدد 90، سنة 1998.

الفرع الثاني: تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم:14-70

بالرغم من صدور المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 الذي يخص إيجار الأملاك الوقفية بصفة عامة سواء كانت مبنية أو غير مبنية، فقد خص المشرع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بصفة خاصة بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 حيث عرَفت المادة 04 منه عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كالتالي:"يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجِّر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة.

الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص "أراضي وقفية فلاحية" "[1].

من خلال نص المادة 04 المذكور أعلاه، نستنتج أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتميز بالخصائص التالية:

- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود الأخرى لا يمكن قيامه إلا بتوافر أركان وشروط خاصة، فهو يحتاج إلى طرفا العقد، الأول يدعى المؤجر ممثلا في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، والثاني يدعى المستأجر قد يكون شخص طبيعي أو معنوي.
- يتمثل محل عقد الإيجار في الأراضي الوقفية الفلاحية، وبالرجوع إلى المادة 02 من نفس المرسوم نجد أن المشرع قام بتحديد صنف الوقف الذي تنتمي إليه هذه الأراضي وهي الأوقاف العامة.
- يعتبر كذلك الإيجار من العقود الزمنية، بحيث تعتبر المدة ضرورية ولازمة في هذا العقد وتحدد في المرسوم التنفيذي رقم: 14ـ70 حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي.
- عقد الإيجار وفق هذا المرسوم هو عقد مكتوب يتم وفق نموذج محدد.
- بالإضافة إلى بدل الإيجار،فقد أخضعه المشرع إلى شروط خاصة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 14ـ70، و سيتم معالجة هذه الأركان فيما أدناه.

الفرع الثالث: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بعض العقود.

لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خصوصية تميزه عن بعض العقود المشابهة له، لذلك سنتناول في هذا الفرع الفرق بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد المزارعة، ثم الفرق بينه وبين عقد المساقاة، وأخيرا نميز بينه وبين عقد الحكر.

[1] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

أولا: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد المزارعة

قبل التطرق إلى الفرق بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد المزارعة، وجب علينا تعريف هذا الأخير.

فعقد المزارعة هو من العقود الاستثمارية التي تعامل بها المسلمون منذ عهد النبوة لِما لها من خصائص لسد حاجيات المجتمع الغذائية وتوفير مناصب عمل، وتعتبر فرصة للذين لا يملكون الأرض التي يحققون بها طموحاتهم الاستثمارية، أن يحققوا ذلك ويبينوا قدراتهم لأفراد الأمة عن طريق عقد المزارعة[1].

وقد عرَّف المشرع الجزائري عقد المزارعة من خلال المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم: 01-07 المؤرخ في: 28 صفر عام 1422 الموافق لـ: 22 ماي 2001[2] المعدل والمتمم للقانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف التي جاء نصها كما يلي:"المزارعة هي عقد يتم بموجبه إعطاء الأرض للمزارع من أجل استغلالها مقابل حصة من المحصول متفق عليها عند إبرام العقد".

انطلاقا من هذا التعريف يمكن القول أن كل من عقد المزارعة وعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يمنحان للمستأجر حق الاستغلال لأرض وقفية ويكون ذلك بقابل، كما أنهما يعتبران من عقود الانتفاع وكلاهما يطبق على الأراضي الفلاحية، حيث اشترط المشرع تحريرهما في شكل رسمي، وينتهيان بانتهاء المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

وطبقا لنص المادة 26 مكرر 11 من القانون رقم: 01-07 المذكور أعلاه فإن المؤجر في عقد المزارعة هو نفسه المؤجر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وهي السلطة المكلفة بالأوقاف.

أما بالنسبة لأوجه الاختلاف، فعقد المزارعة يختلف عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من حيث:

- أن عقد المزارعة يكون بإعطاء الأرض للمزارع مقابل حصة من المحصول يتفق عليها الطرفان عند إبرام العقد، على خلاف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الذي يكون مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف.
- أن مدة عقد المزارعة تُعقد لموسمين زراعيين أو أكثر بحسب طبيعة الأرض وذلك لأن الأرض الفلاحية تنتج محصولا دوريا، أما عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فمدته محددة في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 بمدتين هما: اثنتي عشرة (12) سنة و أربعون (40) سنة كل حسب الحالة.

---

[1] خالد رمول، الإطارالقانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006 ص134.

[2] الجريدة الرسمية، عدد 29 لسنة 2001.

- قد لاينتهي عقد المزارعة بانتهاء المدة المحددة في العقد إذا لم ينضج المحصول بعد، فللمزارع حق البقاء في الأرض إلى غاية نضج المحصول ويؤدي الأجرة المناسبة لذلك البقاء، أما عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فينتهي بانتهاء المدة.

ثانيا: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد المساقاة

لقد عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة بموجب نص الفقرة الثالثة من المادة 26 مكرر1 من القانون رقم: 91-10 المعدل والمتمم سالف الذكر بأنه: "إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"[1].

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن عقد المساقاة يتشابه مع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في أن كلاهما يعتبران من طرق استغلال و استثمار الأملاك الوقفية، حيث ينعقدان بإيجاب وقبول من قبل طرفي العقد، ويخضعان للرسمية.

أما أوجه الاختلاف فإن عقد المساقاة يكون بإعطاء الشجر للاستغلال لمن يُصلحه مقابل جزء معين من ثمره، أما عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فيكون بمقابل دفع قيمة إيجارية للصندوق المركزي للأوقاف؛ فالثمار في عقد المساقاة تقوم مقام الأجرة في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

إن عقد المساقاة غير محدد بمدة معينة بحيث ينتهي بنضج الثمار و قطفها، على عكس عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الذي ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها.

ثالثا: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد الحكر

طبقا لنص المادة 26 مكرر2 من القانون رقم:01-07 المعدل والمتمم للقانون رقم:91-10 المذكور أعلاه، فإن عقد الحكر يعرف على أنه: "يمكن أن تستثمر، عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء و/أو للغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدّد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ أو الغرس وتوريثه خلال مدّة العقد، مع مراعاة أحكام المادة 25 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 12 شوال عام 1411 الموافق لـ: 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه ".

من خلال المادة 26 مكرر 2 نجد أن عقد الحكر يتشابه مع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في عدة أشياء:

[1] الجريدة الرسميةعدد 29، سنة 2001.

- أن كلاهما يخولان للمستفيد حق الانتفاع على الأرض الموقوفة.
- كلاهما يطبق على الأرض الموقوفة، فلا يجوز إنشاء عقد الحكر أو عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أرض غير موقوفة.
- كلاهما حق مؤقت، حيث ينتهيان بانتهاء المدة المحددة في العقد، إلا أن المشرع لم ينص على حد أقصى لعقد الحكر ولكن اعتبره من العقود طويلة المدة.
- أنهما يخضعان للرسمية، فقد اشترط المشرع تحريرهما في شكل رسمي.

أما بالنسبة لأوجه الاختلاف فنجدهما يختلفان في:

- في عقد الحكر تتعدد أوجه الاستثمار في الأرض، فقد يكون بالبناء عليها، أو الغراس، أو أي غرض آخر. أما في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فيكون الانتفاع بالأرض المؤجرة قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثلا، وجعلها منتجة.[1]
- يختلفان أيضا من حيث البدل أو الأجرة، فعقد الحكر يكون مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة أو يساويها وقت إبرام العقد، مع التزام المستثمر بالبناء دفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء و/ أو الغرس[2]،عكس عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الذي يكون مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف و التي تحدد وقت إبرام العقد.
- نص المشرع صراحةً على أن عقد الحكر يُرتّب لصاحبه حقا عينيا عكس عقد الإيجار، فإن المشرع لم يرتب لصاحبه حقا عينيا.
- نص المشرع صراحةً على أن عقد الحكر يُورَّث عكس عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فالمشرع لم ينص صراحة على توريثه.

المطلب الثاني: مجال تطبيق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد الأراضي الوقفية الفلاحية التي يسري عليها المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك ضمن الفرع الأول، والأراضي الوقفية الفلاحية التي لا يسري عليها هذا المرسوم نتناولها في الفرع الثاني.

[1] راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، الجريدة الرسمية، عدد 09 لسنة 2014.

[2] خالد رمول، المرجع السابق، ص140.

الفرع الأول: الأراضي الوقفية الفلاحية التي يسري عليها المرسوم التنفيذي رقم: 14-70

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي:"تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991، المعدل والمتمم لا سيما:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.
- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص"[1].

من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه نستنتج أن أحكامه تسري على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة والمتمثلة في:

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.
- الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة .
- الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.

مع الإشارة إلى أن الأملاك الوقفية العامة تُعرّف في المادة 06 الفقرة 1 من القانون رقم: 91-10 المعدل والمتمم سالف الذكر على أنها: "الوقف العام: هو ما حُبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات"[2].

وفي ما يلي تفصيل لذلك:

أولا: الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها

إن الأراضي الوقفية الفلاحية تندرج ضمن الأرض الوقفية التي تم حصرها، والبالغ عددها 656 قطعة حسب تصنيف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف[3].

ويَقصد المشرع بالأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها بأنها تلك الأملاك التي لها شهادات تثبت ملكيتها.

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

[2] الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 1991.

[3] موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تاريخ الزيارة 19 فيفري 2017، الساعة 10:30 www.marw.dz

وبالرجوع إلى المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 التي تنص على ما يلي:"يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون 91-10...سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة..."[1].

ولا يستثنى منها "إلا ما كانت طبيعته أو وضعيته القانونية تتعارض مع التأجير أو إذا اشترط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التأجير، ومثال ذلك النقود التي لا يمكن إيجارها بل يتم تثميرها بطرق تناسب طبيعتها".

وعليه فإن كل أرض وقفية فلاحية معلومة بحصرها يجوز إيجارها و تسري عليها أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 لا سيما المادة 02 منه.

ثانيا: الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة

بعد الاستقلال تعرضت الأراضي الوقفية إلى انتهاكات من مختلف الجهات سواء كانوا خواص أو مؤسسات عمومية، وكان ذلك عن طريق الاستحواذ عليها أو ضمها إلى صندوق الثورة الزراعية وتأميمها وظل الحال عليه إلى غاية صدور القانون رقم: 90-25 الذي يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، حيث نص هذا الأمر على استرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها، من بينها الأملاك الوقفية وذلك في نص المادة 76.

بالإضافة إلى صدور المنشور الوزاري المشترك بتاريخ: 06 جانفي 1992 الذي حدد كيفية الاسترجاع ونمط تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي "وقد فرق المنشور بين ثلاث حالات من بينها الأراضي الفلاحية الموقوفة وقفا عاما والتي تعود إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية"[2].

بعد استرجاع الأراضي الوقفية وفق الإجراءات والشروط التي بينها قانون الأوقاف المعدل والمتمم والمنشور الوزاري المشترك المذكور سابقا، تصبح هذه الأراضي قابلة للإيجار تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 فبراير 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 90، سنة 1998.

[2] عمر حمدي باشا،عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر سنة 2009، ص98.

ثالثا: الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة

في إطار تسوية الوضعية المتعلقة بالأملاك الوقفية المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية والتي أقر إرجاعها كل من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 المعدل والمتمم، وقانون الأوقاف رقم: 91-10 المعدل والمتمم، صدرت التعليمة المشتركة رقم: 06-01 بين أربع وزارات هي: (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة الفلاحة، وزارة المالية) بتاريخ: 20 مارس 2006 تحدَّد فيها كيفية تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة التي ضمت إلى الدولة[1].

فالأراضي الوقفية سواء العامة أو الخاصة قد مسها حكم التأميم في إطار قانون الثورة الزراعية رقم: 71-73، وبإلغاء هذا الأمر بموجب المادة 75 من قانون التوجيه العقاري، تم استرجاع هذه الأراضي الوقفية.

وقد جاء في نص المادة 38من قانون الأوقاف ما يعلن استفادة الوقف من أحكام قانون التوجيه العقاري "بوصف الوقف العام هو المالك الأصلي للأوقاف الخيرية، وبالتالي أصبح بالإمكان رجوع الأراضي الوقفية الفلاحية"[2].

ومن الآثار القانونية الهامة الناتجة عن قرار الاسترجاع هو "زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الموقوفة، وانتقال حق الانتفاع بالأرض محل الاسترجاع إلى الموقوف عليهم ابتداء إن كانوا موجودين أو إلى السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المكلفة بإدارة وتسيير الأملاك الوقفية[3].

وقد أجاز المشرع إيجار هذه الأراضي وفق شروط وكيفيات جاء تبيانها في مواد المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 خاصة نص المادة 02 ومواد دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم[4].

---

(1) عيسى بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي و القانون الجزائري، الطبعة الأولى، جمعية التراث غرداية- الجزائر، 2012، ص205.

(2) محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص85.

(3) خالد رمول، المرجع السابق، ص112.

(4) دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت في حوزة الدولة للانتفاع بها، الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

الفرع الثاني: الأراضي الوقفية الفلاحية التي لايسري عليها المرسوم التنفيذي 14-70

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي:"تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

من خلال نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 نستنتج أن أحكامه لا تسري على الأملاك الوقفية الخاصة ومنه لا نستطيع تطبيق هذا المرسوم على الأراضي الوقفية الفلاحية الخاصة .

المطلب الثالث: أهداف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إن لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أهداف متعددة ومختلفة، من بين هذه الأهداف ما هو متعلق بتنمية واستغلال الأراضي الفلاحية نتناولها في الفرع الأول، وأهداف اقتصادية نذكرها في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فخصصناه للأهداف الاجتماعية.

الفرع الأول: الأهداف المتعلقة بتنمية واستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية

نصت المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي:"الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة"

من خلال نص هذه المادة نستنتج أن الإيجار يعتبر من أهم الطرق التي اعتمد عليها المشرع الجزائري في استثمار وتنمية الأملاك العقارية الوقفية عامة والفلاحية خاصة، من أجل استغلالها والحفاظ على أصولها من الإهمال والضياع.

والهدف من الإيجار هو الاستغلال الفلاحي لتنمية هذه الأراضي وحمايتها من الاندثار.

كما أن استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية يؤدي إلى المحافظة عليها من الاندثار، ويساهم في تحقيق أهداف الوقف اجتماعيا واقتصاديا وتعليميا. فالأمة في حاجة إلى الأموال لتحسين أحوالها الاجتماعية من خلال استثمار الأموال عن طريق التسويق والتصنيع والإنتاج، زيادة إلى ذلك فإن الوقف الذي يراد له الاستمرار ومن مقاصده التأبيد لا يمكن أن يتحقق ذلك إلا من خلال الاستثمار الناجح[1].

[1] عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانوني، دون رقم طبعة، دار الهدى 2010، الجزائر، ص117.

كما أن استثمار الأراضي الوقفية وتثمير الأموال الموقوفة واجب شرعي، حتى يتحقق الهدف من الوقف وذلك يتوقف على تنمية الوقف، وحسن التصرف فيه، والحفاظ عليه من الضياع والإهمال كما يتطلب العمل على إيجاد صيغ إدارية وتمويلية تتماشى مع الحياة والتطور[1].

وهذا ما سعى إليه المشرع الجزائري من خلال استحداث نصوص قانونية تبين شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تضمنها المرسوم رقم: 14-70.

الفرع الثاني: الأهداف الاقتصادية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لعل من أهم الأهداف الاقتصادية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ما يلي:

- توسيع حجم الإيرادات المالية بحيث يكون الإيجار بمقابل نقدي يدفع لحساب الصندوق المركزي للأوقاف تطبيقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.
- توفير فرص العمل، وفتح الباب أمام ظهور جماعة من المتخصصين في الأعمال، فمن المبادئ الاقتصادية الهامة أن التخصص يرفع الإنتاجية[2]. وهذا ما اتجه له المشرع الجزائري في اشتراطه لإثبات صفة الفلاح لمن أراد استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية.
- بناء الثروة الإنتاجية وتراكم رأس المال، لأن الوقف في حقيقته هو شكل من أشكال رأس المال الاستثماري المتزايد والدائم بالنظر إلى خاصية التأبيد. فالقصد من استثمار الوقف هو تحقيق أكبر عائد للوقف، أو تأمين أو على ربح أو ريع من الأصول الموقوفة المستغلة حتى تدر أموالا ومنافع [3].

كما أن للوقف دور فعال في نهضة العالم الإسلامي و ذلك من خلال آثاره الإيجابية التي ساهم بها من خلال ما أحدثه في تنمية الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، كما أسهم في إقامة العديد من الصناعات المختلفة، فالوقف مؤسسة تلعب دورا هاما في تنمية و تطوير و تنويع الاقتصاد الوطني.

---

(1) محمد الزحيلي، موسوعة قضايا إسلامية معاصرة، الجزء06 ، الطبعة الأولى، دار المكتبي، سورية، 2009 ص221.

(2) سليم هاني منصور، الوقف و دوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة ناشرون، الطبعة الأولى بيروت، ص155.

(3) عز الدين شرون، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية للدراسات الإسلامية و العربية، عدد 8 السعودية، 2014، ص119.

الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يهدف إلى تحقيق أهداف اجتماعية وذلك عن طريق مساعدة الفقراء والمساكين والمحتاجين من خلال فتح مناصب العمل وتوفير الشغل في الأراضي والمستثمرات الفلاحية الوقفية المؤجرة وبذلك يتحقق ما يلي:

- رعاية الفقراء والمساكين والبر بهم والإحسان إليهم وتوزيع الصدقات في المواسم والأعياد وهذا ما تم التوصل إليه من طرف السلطة بإصدار القوانين في الآونة الأخيرة لحماية الوقف وتأكيد تطبيق رغبة الواقفين لإيصالها لمستحقيها[1].
- إعادة توزيع الثروة، خاصة في مجال الأراضي الفلاحية وفي مجال السكن الاقتصادي ومجال الحمامات العمومية وغيرها من المصالح الاجتماعية[2].

وهذا ما يسعى إلى تحقيقه المشرع الجزائري بسنه للمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

---

[1] عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص207.

[2] عمر الكتاني، الجوانب الاقتصادية للوقف، ملتقى حول "النصوص القانونية المنظمة للوقف و الزكاة"، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، 2008، ص03.

المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود يحتوي على أركان، سنتطرق إليها في هذا المبحث وهي كل من ركن التراضي في المطلب الأول، والمحل في المطلب الثاني، ثم ركن السبب في المطلب الثالث، وفي الأخير ركن الشكلية نتناوله في المطلب الرابع.

المطلب الأول: التراضي في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر الإيجار من أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا بين الأشخاص، حيث أن للإيجار أهمية كبيرة تتمثل في تمكين الأشخاص غير القادرين على التمليك من الانتفاع بشيء لا يملكونه، أما بالنسبة للملاك هو وسيلة للاستثمار، ويمثل عقد الإيجار الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص وهم المستأجرون والمؤجرون.

لكي ينعقد عقد الإيجار يجب أن تتطابق إرادة طرفيه وهما المؤجر والمستأجر، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب بالتفصيل بدءا بالمؤجر في الفرع الأول، ثم المستأجر في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المؤجر

حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة إذ تنص:"تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار"[1].

وقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 سابق الذكر على:"... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني".

وبالرجوع إلى المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم: 01-07 المؤرخ في: 22 ماي 2001 المعدل والمتمم نجد أن المشرع نص على:"... للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة"[2].

من خلال المواد السابقة الذكر نستنتج أن المشرع قد أعطى حق تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، بشرط عدم الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1998 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، ففيما تتمثل هذه السلطة ؟

---

[1] الجريدة الرسمية عدد09، سنة 2014.

[2] الجريدة الرسميةعدد 28، سنة 2001.

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 2000-200 المؤرخ في: 26 جويلية 2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون والأوقاف في الولاية وعملها، وبما أن مديريات الشؤون الدينية والأوقاف تعتبر مظهر من مظاهر التسيير اللامركزي للأوقاف، "فقد منحت لها بموجب هذا المرسوم عدة صلاحيات من بينها إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

من خلال ما سبق فإن الطرف المؤجر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى كل ولاية، أو ممثله القانوني.

الفرع الثاني: المستأجر

لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون الأوقاف رقم: 91-10، و المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 لمسألة من هو مستأجر الملك الوقفي[2].

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 وبموجب المادتين 07 و08 منه، نستنتج أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري تتوفر فيه الشروط المطلوبة، أن يستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة لاستغلالها والانتفاع بها بصفة فردية أو على شكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.

غير أن المشرع عدّد شروطاً يجب توافرها في المستأجر حددها المرسوم التنفيذي رقم:14-70 وهي كالآتي:

أولا: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي: "يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 04، مع مراعاة ما يأتي:

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

يمكن للمترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي"[3].

---

[1] الجريدة الرسمية عدد47، سنة 2000.

[2] لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر،2013/2012، ص26.

[3] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014 .

من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 نستنتج أنه يمكن لكل شخص أن يترشح لاستجار أرض فلاحية وقفية وذلك بتوفر الشروط التالية:

1- الجنسية الجزائرية:

حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار أرض وقفية فلاحية بشرط أن يكون من جنسية جزائرية.

وبخصوص هذا الشرط فالهدف منه هو عدم التنازل عن العقار عامة، وعن العقار الوقفي خاصة لفائدة الأجانب لارتباط الأرض بالسيادة الوطنية، وهذا ما ورد في المذكرة رقم:1538 المتعلقة بالأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية "...كل الأشخاص من جنسية أجنبية لا يمكنهم امتلاك أو استغلال أراضي فلاحية..."[1].

2- إثبات صفة الفلاح:

حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 التي تنص على مايلي: "على من يترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية إثبات صفة الفلاح، أو أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي"[2].

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 المؤرخ في: 27 جانفي 1996، الذي يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كيفياته، وفي المادة 07 منه التي تنص على: "يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية، بصفة مستمرة وعادية"[3].

ويفتح التسجيل في السجل الفلاحي للأشخاص الذين تتوفر لديهم الشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 المذكور أعلاه، كما يجب أن يرفق طلب البطاقة المهنية للفلاح بملف معين يودع لدى مصالح الأمانة العامة للغرفة الفلاحية وهو ما سنتناوله على التوالي:

---

(1) مؤمن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007/2006، ص62.

(2) الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

(3) الجريدة الرسمية عدد 07، سنة 1996.

أ- شروط التسجيل:

يجب أن يرفق كل طلب تسجيل في سجل الفلاحة بملف يحتوي على الوثائق التالية:

- طلب خطي يوقع عليه المعني.
- مستخرج من شهادة الميلاد.
- شهادة الإقامة.
- نسخة مصادق عليها طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.
- صورتان شمسيتان للمترشح.

وكذا حسب وضعية الطالبين، نسخة مصادق عليها طبق الأصل مما يأتي:

- سند الملكية .
- عقد الإيجار.
- شهادة الحيازة.
- العقد الإداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.
- علاوة على العناصر المكونة للملف، يجب على المعني أن يقدم أي وثيقة تؤكد ممارسة النشاط الفلاحي بصفة شخصية مستمرة و اعتيادية.

كما يجب أن تعكس هذه الوثائق النشاط الفلاحي الأساسي الذي يمارسه طالب التسجيل.

ب- دراسة الملف:

يجب أن يودع الملف لدى مصالح الأمانة العامة للغرفة الفلاحية المختصة إقليميا، مقابل تسليم وصل إيداع يحتوي على اسم المعني ولقبه وتاريخ التسجيل[1].

يتولى التحقيق في الطلبات لجنة خاصة تتكون من:

- رئيس الغرفة الفلاحية للولاية، رئيسا.
- الأمين العام للغرفة الفلاحية.
- مدير المصالح الفلاحية للولاية أو ممثله المعين قانونا.
- ثلاثة (03) فلاحين تعينهم الغرفة الفلاحية.
- كل عضو آخر يعينه رئيس الغرفة الفلاحية.

[1] موقع بوابة المواطن، بطاقة الفلاح، تاريخ التصفح، 17 مارس 2017، الساعة www.elmouwatin.dz11:00

تعرض الملفات التي تقبلها اللجنة الخاصة على مجلس إدارة الغرفة الفلاحية للولاية قصد الموافقة عليها. ويُسجَّل المترشحون الذين قبلت ملفاتهم من طرف مجلس الإدارة للغرفة الفلاحية، في سجل الفلاحين ويُعترف لهم بصفة الفلاح.

وحسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 التي نصت على: "ينبغي للغرفة الفلاحية المعنية أن تبرر رفض التسجيل وتبلغه للمعني بالأمر في أجل شهرين (02) ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب.
في حالة اعتراض الفلاح فيما يخص مبررات الرفض، يمكنه رفع طعن بدون مقابل لدى رئيس الغرفة الوطنية للفلاحة وهذا دون المساس بطرق الطعن الأخرى"[1].

تتميز بطاقة الفلاح بالشخصية، يمضيها رئيس الغرفة الفلاحية للولاية وتحتوي على رقم التسجيل الموجود في سجل الغرفة الفلاحية.

في حالة ضياع البطاقة، تسلم نسخة ثانية واحدة، حسب نفس الشروط المقررة لتسليمها، يجب أن تعلم الغرفة الفلاحية للولاية بهذا الضياع في مدة لا تتجاوز شهر واحد.

وقد تم استحداث بطاقة مهنية مغناطيسية للفلاح لغربلة القطاع من الدخلاء الذين يقفون وراء نهب وتحويل المستثمرات الفلاحية تتضمن بيانات الفلاح المقيدة في السجل الوطني.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي: "يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضع للقانون الجزائري، وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة"[2].

نستنتج من خلال المادة أن المشرع قد أجاز للشخص المعنوي أن يستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية وذلك بتوفر شرطين هما الخضوع للقانون الجزائري، وممارسة النشاط الفلاحي، وتفصيلهم كالآتي:

[1] الجريدة الرسمية عدد 07، سنة 1996.

[2] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

1- الخضوع للقانون الجزائري:

إن المشرع قد اشترط على الشخص المعنوي الذي يريد استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يكون خاضع للقانون الجزائري، وفي حالة مخالفة هذا الشرط بخضوعه لقانون غير القانون الجزائري لا يمكنه إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، فماذا نعني بالشخص المعنوي؟

الشخص المعنوي هو مجموعة أشخاص (أفراد)أو مجموعة أموال (أشياء) تتكاتف وتتعاون لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية. ويقصد بالشخصية القانونية القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات[1].

وحسب المادة 08 المذكورة أعلاه، نلاحظ أن المشرع قد ذكر لنا مصطلح "الشخص المعنوي" دون أن يحدد لنا نوعه،" فالأشخاص المعنوية تنقسم إلى أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة"[2].
ومنه نطرح التساؤل التالي: أي من الأشخاص المعنوية له حق استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

بالرجوع إلى المادة 49 من القانون المدني نجد أنها قد حددت لنا الأشخاص المعنوية الخاصة والعامة على سبيل المثال وهي:

- الدولة، الولاية، البلدية.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الشركات المدنية والتجارية.
- الجمعيات والمؤسسات.
- **الوقف.**
- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية قانونية.[3]

طالما أن المشرع قد اعترف للشركات المدنية والتجارية بالشخصية المعنوية التي تمكنها من اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات فإنه يجوز لها استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية تطبيقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

---

[1] محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، دون رقم طبعة، الجزائر، 2004، ص33.

[2] سهيلة حملاوي، المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون جنائي كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014/2013، ص13.

[3] الجريدة الرسمية عدد 44، سنة 2005.

وطالما أن المشرع الجزائري قد أخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية للقانون التجاري. "الذي يعتبر من أهم فروع القانون الخاص كونه يتناول ضمن موضوعاته أنواع الشركات التجارية المختلفة"[1]فإن المؤسسات العمومية والشركات المدنية والتجارية لها الحق في استئجار العقارات الوقفية المخصصة للفلاحة، فالشخص المعنوي العام الذي يخضع بعض جوانبه لأحكام القانون الخاص كما هو الشأن بالنسبة للوقف، والمؤسسات العامة الاقتصادية، والأشخاص المعنوية الخاصة كالشركات المدنية والشركات التجارية يحق لها استئجار العقار الوقفي الفلاحي.

2- ممارسة النشاط الفلاحي:

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 فإنه يشترط في الممثل القانوني للشخص المعنوي المستفيد من حق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يكون ممارسا للنشاط الفلاحي. "كأن يكون عاملا دائم في القطاع الفلاحي، أو من المستخدمين في المستثمرات الفلاحية، أو مهندسا، أو تقنيا، أو عاملا موسميا، أو فلاحا شابا، و تمنح الأولوية للأشخاص الذين لهم مؤهلات علمية، أو تقنية، و يقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها"[2]، وهذه نفس الشروط المنصوص عليها في نص المادة 17 من القانون رقم: 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الثاني: المحل في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إن محل عقد الإيجار مفاده تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو بالشيء المؤجر لقاء أجرة معلومة، ومعنى ذلك أن محل العقد هذا مزدوج، فهو بالنسبة للمؤجر يتمثل في تحصيل الأجرة، أما بالنسبة للمستأجر فيتمثل في الانتفاع بالعين المؤجرة[3]، وبالرجوع إلى المادة 11 من القانون رقم: 91-10 اشترط المشرع أن يكون محل الوقف محددا، ومنه يجب أن تكون الأراضي الوقفية الفلاحية محددة تحديدا نافيا للجهالة كتحديد مساحتها وحدودها، ومن أهم عناصر محل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لدينا المدة والأجرة، حيث سنتناول في الفرع الثاني عنصر المدة، وفي الفرع الثالث عنصر الأجرة، ولكن قبل ذلك لا بد من التطرق إلى البحث في الأراضي الفلاحية التي يسري عليها الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 وذلك في الفرع الأول، خاصة وأن المشرع قد اشترط في المستأجر صفة الفلاح.

---

[1] محمد سعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، الطبعة 13،دار هومة، الجزائر، 2006 ص93.

[2] بطاش فاطنة، قاسمي وهيبة، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 10-03، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011، ص25.

[3] صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليماني، المرجع السابق، ص28.

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الوقفية التي يسري عليها الإيجار

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول إلى نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 فيما يخص الأملاك الوقفية، وتوصُّلنا إلى أنها لا بد أن تكون أملاك وقفية عامة، ومسترجعة من الدولة والتي مازالت بحوزة الدولة ويتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص، لا بد من تحديد مفهوم الأراضي الفلاحية، خاصة وأن المشرع قد اشترط ضرورة توافر صفة الفلاح في المستأجر.

أولا: تعريف العقار الفلاحي

قد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية في المادة 04 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على النحو التالي: "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"[1].

ثانيا: الأصناف التقنية للأراضي الفلاحية

حسب المادة 05 من القانون رقم 90-25 فإن المشرع قد صنف الأراضي الفلاحية إلى:

- الأراضيالفلاحية الخصبة جدا، أي التي طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة وحسنة التربة والمسقية أو القابلة للسقي.
- الأراضي الخصبة، وهي الأراضي متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي.
- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب.
- الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب.

ومنه نستخلص أن المشرع في المرسوم التنفيذي 14-70 لم يحدد لنا الصنف التقني الذي تنتمي إليه الأرض الفلاحية الوقفية.

[1] الجريدة الرسمية، عدد 49 لسنة 1990.

الفرع الثاني: مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر الإيجار من العقود الزمنية، حيث تقاس المنفعة بمقياس الزمن فالمؤجر عندما يمنح منفعة الشيء إلى المستأجر لا يمنحها إياه أبدا وإنما إلى أجل معين يعود بعدها الشيء إليه، ومعنى ذلك أن توقيت عقد الإيجار يعد لازما وضروريا في هذا العقد، حيث لا يجوز على وجه الإطلاق تأبيد عقد الإيجار[1].

كما أن المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 حدد لنا شروط تتعلق بمدةإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، تتمثل في:

أولا: إلزامية تحديد مدة الإيجار

جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 ما يلي: "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة. تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي"[2].

حيث لا يجوز تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة، وتحدد مدة العقد حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه[3].

باستقراء نصوص مواد المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 نجد أن المشرع قد أورد مُدتين، الأولى 12 سنة بموجب المادة 09 فقرة 02، والمدة الثانية 40 سنة بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

أما فيما يخص تجديد عقد الإيجار فإن المشرع اشترط الموافقة الصريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف وفق الشروط القانونية[4].

ثانيا: الإيجار لمدة اثنتي عشرة سنة (12)

جاء في المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 ما يلي: "يخضع عقد الإيجارلإجراءات

---

[1] رمضان أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (الأحكام العامة في الإيجار)، دون رقم طبعة، الجامعة الجديدة مصر، 2011، ص113.

[2] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

[3] محمد كنازة، المرجع السابق، ص162.

[4] المادة 14 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ملحق رقم 01 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثنتي عشرة (12) سنة فما فوق"[1].

والسبب في القيد هو الخوف من الاستيلاء على الوقف بإدعاء الملكية أو الحيازة إذا طالت مدة الإيجار، لأن الإثبات بالدليل الكتابي يفوق قوة الإثبات بالشهادة، فإذا حرر المتولي سندا بالإيجار موقعا من المستأجر ضمن له دليلا قاطعا ضد ادعاء هذا الأخير بوضع يده على العقار بصفته المالك ولا يقوى إشهاد الغير عليه[2]، خاصة وأن الأملاك الوقفية قبل 1990 لم يشترط المشرع شهرها وذلك في ظل قانون الأسرة 84-16.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أوجب شهر العقود الإيجارية الواردة على الأملاك العقارية الوقفية المخصصة للفلاحة والتي تصل مدتها إلى اثنتي عشرة (12) سنة حماية لهذه الأراضي.

ثالثا: الإيجار لمدة أربعون (40) سنة

جاء ذكر هذه المادة في الفصل الرابع بعنوان نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، إذ تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد...".

حسب المادة 25من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 يستفيد من الإيجار بهذه الصيغة والمدة:

- أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين حق انتفاع دائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي في إطار قانون المستثمرات رقم:87-19.
- أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين حق امتياز في ظل القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010.

ولتبيان الأمر أكثر لا بد من تعريف المستثمرة وذكر أنواعها :

1- تعريف المستثمرة الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم: 87-19، من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثا بذلك مصطلح (مستثمرة) بعد أن كانت تدعى سابقا بالتعاونيات الفلاحية.

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

[2] خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق جامعة تلمسان، الجزائر، 2012/2011، ص180.

وقد عرفها الأستاذ بن رقية بن يوسف بأنها: "مصطلح اقتصادي يعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي".

2- أنواع المستثمرات الفلاحية

هناك نوعين من المستثمرات الفلاحية تضمنها القانون رقم: 87-19 وهما:

أ- **المستثمرة الفلاحية الجماعية:** نصت عليها المادة 11 من القانون رقم: 87-19، حيث تتكون من ثلاث منتجين فلاحين أو أكثر، وتستغل جماعيا وعلى الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعات المشتركين بصفة حرة، وهي الأصل.

ب-**المستثمرة الفلاحية الفردية:** هي الاستثناء، وتستغل هذه الأراضي بصفة فردية حسب الحالات وضمن الشروط المحددة بموجب القانون رقم: 87-19.

كما نصت المادة 05 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة على: "يمنح الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ: 08 ديسمبر سنة 1987 والمذكور أعلاه، والحائزين على:

- عقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية.
- أو قرار من الوالي.

يجب أن يكون أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المذكورين أعلاه، قد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون رقم: 87-19 المؤرخ في: 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ: 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه"[1].

ومنه فإن الامتياز يمنح لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استفادوا من أحكام القانون رقم: 87-19 المذكور سابقا، الحائزين على عقد رسمي مشهر أو قرار من الوالي[2].

[1] الجريدة الرسمية عدد 46، سنة 2010.

[2] سميرة بومرارة، حكيمة بورنان، أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر، قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2011/2010، ص39.

نستخلص مما سبق بأن هناك نوعين من المستثمرات، مستثمرات جماعية وهي الأصل وأخرى فردية وتعتبر الاستثناء، وكلا المستثمرتين تحوز حق استئجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تطبيقا لنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

الفرع الثالث: بدل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يسمى بأجرة الإيجار وبدل الإيجار، ويجب أن يكون فعليا وجديا، وتحدد الأجرة باتفاق الطرفين ما عدا الحالات التي تتدخل فيها السلطة العمومية وتكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر حسب المادة 467 من القانون المدني التي جاء نصها كالآتي:"الإيجار عقد يمكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.
يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"[1]. وهذا هو الأصل.

أما استثناءً وفيما يخص إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، فإن المشرع قد وضع شروطا، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 تتمثل في:

أولا: دفع مقابل إيجار سنويا لحساب الأوقاف

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على: "يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف"[2]

ونصت المادة 27 من المرسوم نفسه على: "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي...".

أنشئ الصندوق المركزي للأوقاف بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 02 مارس 1999 تطبيقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، وجاء في نص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك بأنه: "تصب في الحساب المركزي للأملاك الوقفية الإيرادات والموارد الوقفية المحصلة على مستوى نظارات الشؤون الدينية بالولايات...".

ومنه فإن المستأجر ملزم بدفع ثمن الإيجار إلى حساب الأوقاف المفتوح لهذا الغرض مقابل وصل دفع يجب استظهاره لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف (مصلحة الأوقاف) والتي تسلمه بدورها بعد

[1] الجريدة الرسميةعدد 31، سنة 2007.

[2] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

التأكد والتدقيق وصلا عن دفع قيمة الإيجار[1].

ثانيا: قيمة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

في الغالب تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي، يدفعه المستأجر للمؤجر، سواء كان الدفع دورياأو معجلا[2].

وقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على ما يلي: "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 أغسطس 2010 المذكور أعلاه و المحدد في قانون المالية"[3].

في الأصل تكون للمتعاقدين حرية الاتفاق على بدل الإيجار[4]، لكن بالنسبة لبدل الإيجار الوقفي فالأمر يختلف، حيث أن المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 قد أخضعه لإجراءات خاصة يحدّد عن طريقها وهي المزاد العلني أو التراضي بموجب المادتين 22 و23 منه، فيتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى عن طريق الخبرة و المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة لإدارة أملاك الدولة.

وتحدد قيمة الإيجار بإيجار المثل وذلك بالنظر إلى سعر السوق، كما يمكن خفضه عند الضرورة إلى أربعة أخماس (4/5) إيجار المثل إذا كان مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة فيه إلا بقيمة أقل من إيجار المثل، ويرجع لإيجار المثل متى توافرت الفرصة لذلك.[5]

وهذا ما أكدته المادتين 15 و22 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 مع اختلاف ضئيل، إذ أضاف المشرع عبارة "وفق مقتضيات السوق العقاري" لنص المادة 15 والتي تقابلها المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381.

وتجدر الإشارة إلى أنه: "هناك أسلوبين لتحديد السعر الأدنى لإيجار العقار الوقفي هما أسلوب

---

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص177.

[2] هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني،طبعة 2007، دار الجسور للنشر والتوزيع، ص56.

[3] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

[4] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص174.

[5] محمد كنازة، المرجع السابق، ص162.

القيمة الإيجارية وأسلوب القيمة التجارية [1].

1- **أسلوب القيمة الإيجارية:** في هذا الأسلوب يتحدد السعر الأدنى بالقيمة الإيجارية، والتي هي القيمة المتوسطة التي تمثل السعر العادي لإيجار عقار ما ذو استعمال محددة في ظروف عادية وتعتبر هذه القيمة مبدئيا متساوية عندما نكون في نفس الحي بصدد أملاك ذات شروط استغلال متشابهة (إنتاجية، قانونية، و حتى أعباء).
2- **أسلوب القيمة التجارية:** يعتمد هذا الأسلوب على القيمة التجارية للملك الوقفي ومعامل رأس المال قصد استخراج مبلغ الإيجار، مع الإشارة إلى أن رأس المال سالف الذكر يُستنتج بواسطة دراسة وتحليل السوق العقارية التي لها نفس الخصائص ومحل صفقات إيجار و شراء.

ثالثا: مراجعة قيمة الإيجار

يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية كل سنة من تاريخ سريان العقد أو من تاريخ آخِر تجديد للعقد. فقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 على إمكانية مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية سريان عقد الإيجار الوقفي أو عند تجديده وذلك بنصها على أنه: "يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية تاريخ سريان العقد أو عند تجديده، لا سيما قيمته ومدته"[2].

فعملية تجديد القيمة تندرج في إطار مواكبة ريع الملك الوقفي ومداخيله للتطور الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع، ومراقبة تمادي بعض الهيئات المكلفة بالأوقاف من تأجير الملك الوقفي بمبالغ زهيدة مقارنة بمثيلاتها خاصة إيجار المحلات التجارية[3].

وقد أقر المشرع تجديد عقد الإيجار المُنصب على الأراضي الوقفية المسترجعة والتي منح عليها حق امتياز بموجب قانون الامتياز رقم: 10-03 المذكور سابقا وهذا بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 التي تنص على: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد...".

كما أحال في تحديد مبلغ الإيجار المساوي للإتاوة السنوية لقانون المالية، مما يبين أن المبلغ متغير حسب السعر المرجعي للسوق العقارية والذي يتسم بالتغير وعدم الثبات وبدوره أحال قانون المالية لسنة 2016 إلى قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدل والمتمم.

---

[1] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص175.

[2] الجريدة الرسمية عدد 90، سنة 1998.

[3] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 178.

إذا فقيمة الإيجار يمكن مراجعتها نظرا لطبيعة العقد المتجدد وعدم استقرار الأسعار في السوق العقارية التي تتأثر بالظروف الاقتصادية الوطنية والدولية والأزمات المالية، فسعر العقار سواء كان إيجارا أم بيعا يتأثر بالظروف المحيطة به محليا ودوليا في ظل ما يصطلح عليه بالعالم القرية أو العولمة.

المطلب الثالث: السبب في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يجب أن يكون الغرض من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مشروعا وإلا كان باطلا، لأنه متى كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا، وهذا ما جاء في المادة 96 من القانون المدني الجزائري: "إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام والآداب كان العقد باطلا"[1].

مع العلم أن المحل هو ركن مادي، بينما السبب فهو معنوي، أي بماذا التزم الطرفان، فحينها يعتبر السبب في عقد الإيجار واضحا بالنسبة لكل طرف. فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار والمستأجر يستفيد من استغلال الشيء المؤجر[2].

ومنه حتى يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية صحيحا يجب أن لا يخالف النظام العام والآداب العامة، بالإضافة إلى احترام شروط وإرادة الواقف.

المطلب الرابع: الشكلية في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

حسب المادة 41 من القانون رقم: 91-10 فإن المشرع نص على أنه يجب على الواقف أن يقيد وقفه بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالتسجيل.

من خلال نص المادة 41 المذكور أعلاه نستنتج أن الشكلية في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تشمل كل من: الكتابة الرسمية، والشهر، حيث سنتناول الكتابة الرسمية في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسنتطرق فيه إلى إجراء الشهر.

الفرع الأول: الكتابة الرسمية

بالرجوع إلى المادة 324 من القانون المدني التي نصت على أن العقد يحرر من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عمومية في حدود سلطاته، وبالتالي فإن هذا المحرر تكون له

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 31، سنة 2007.

[2] ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص27.

من الرسمية ما يكفي في أن يكون حجة على من يزوره.[1]

ويقصد بالرسمية توثيق العقد وإفراغه في قالب رسمي، وذلك بأن يتقدم أطراف العقد أمام الجهة المختصة قانونا لإفراغ عقدهما في قالب رسمي.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 نجد أن عقد الإيجار لا بد أن يحرر وفق نموذج محدد[2].

ومنه فإن الرسمية في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أمر إلزامي، أي أن المشرع اشترط الكتابة الرسمية في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، وبالتالي الشكلية هنا للانعقاد وليست للإثبات.

الفرع الثاني: الشهر

بعد تسجيل العقد لا بد لنا من شهره[3]،حيث يقصد بالشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها، فيكسب الحق المشهر حجية ثبوت مطلقة يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة وطمأنينة سواء بالشراء أو عن طريق آخر، كما يمكن إنشاء عليه حقوق عينية تبعية لمصلحته كحق الرهن مثلا.[4]

أما بالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، نميز بين عقدين يخضعان لإجراء الشهر:

أولا: عقد الإيجار لمدة 12 سنة

جاء في المادة 03 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 ما يلي: "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثنتي عشر (12) سنة فما فوق".

---

[1] الجريدةالرسمية، عدد 31، سنة 2007.

[2] انظر الملحق رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

[3] انظر المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، الجريدة الرسمية، عدد 60 لسنة 2016.

[4] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون رقم طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ص06.

وهذا الإجراء تطبيقا لنص المادة 17 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

يستنتج من مضمون هذه المادة، أن كل تصرف بإيجار العقارات لمدة 12 سنة أو أكثر يجب إشهارها لدى المحافظة العقارية، حيث ينتج أثره بين الطرفين أو اتجاه الغير.

ومنه نلاحظ أن المشرع قد شدد في تطبيق هذا الإجراء، ذلك لأن الإيجار المبرم بين طرفين لا يكون حجة فيما بينهما ولا في مواجهة الغير إذا كانت مدته 12 سنة وغير مشهر[1].

ثانيا: عقد الإيجار لمدة 40 سنة

نصت المادة 28من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على أنه: "يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستثمر معني".

وهذا الإجراء خاص بأعضاء المستثمرات الفلاحية بعد إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق الإيجار في إطار إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة والتي هي بحوزة الدولة.

في الأخير يجب التنويه إلى أن الإشهار العقاري يهدف إلى إحاطة كافة الناس وعلى الأخص المتعاملين في ميدان العقار، علما بواقعه القانوني والحقوق العقارية العينية المتعلقة به، ذلك أن إشهار التصرف العقاري، هو مظهر الاحتجاج به على أي شخص[2].

---

[1] محمد لمين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري، وتطبيقاتها في النظام العقاري الجزائري، دون رقم طبعة، دار هومة الجزائر، 2015، ص474.

[2] مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دون رقم طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص118.

من خلال هذا الفصل يتضح لنا أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو نفسه عقد الإيجار في القواعد العامة، إلا أنه يختلف عنه في بعض الشروط والكيفيات التي نص عليها المشرع وجعلها خاصة فقط بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وذلك ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 ربيع الثاني عام 1435 الوافق لـ: 10 فبراير 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

كما رأينا أن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور أعلاه، أن هذا المرسوم يسري على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، وتستثنى الأملاك الوقفية الخاصة.

ويهدف المشرع من خلال هذا المرسوم إلى استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة قصد تنميتها، وتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية وذلك عن طريق تأجيرها.

ونتوصل إلى أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود له أركان تتمثل في: التراضي وهو تطابق إرادة المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف) والمستأجر وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وركن المحل المتمثل في الأرض الوقفية الفلاحية وذلك لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولهذا الركن عناصر ضرورية لا يمكن الاستغناء عليها وهي كل من المدة والأجرة، بالإضافة إلى ركن السبب الذي يجب أن يكون مشروعا وإلا كان العقد باطلا، حيث ألزم المشرع الواقف تقييد وقفه في شكل رسمي.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

بعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى الجانب المفاهيمي من خلال عدة نقاط، ارتأينا في الفصل الثاني أن نعالج هذا الموضوع وننظر إليه من الجانب التطبيقي،لأن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 قد أتى بإيجار خاص لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، بالإضافة إلى الطرق المنصوص عليها في القانون رقم: 91-10.

كما أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود يرتب آثار بين المتعاقدين وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

ولمعالجة هذا الفصل قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، أما المبحث الثاني فسنتطرق فيه إلى آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وطرق انقضائه.

المبحث الأول: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

قبل التطرق إلى كيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، يجب أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد نص صراحةعلى إيجار العقار الوقفي الفلاحي، بنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-10 المؤرخ في: 1991/04/27" سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة ..."

كما نصت المادة 23 و24 و25 من المرسوم التنفيذي رقم: 98 /381 على طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والمتمثلة في كل من الإيجار عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وبقي العمل بهذا المرسوم إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في:10 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، حيث يعتبر هذا المرسوم بمثابة خطوة هامة جدا جاء بها المشرع الجزائري من أجل تثمير العقار الفلاحي الوقفي.

وقد تطرق المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور أعلاه على: " يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي"[1].وتطرق أيضا لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، والتي هي بحوزة الدولة، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث حيث سنتناول الإيجار العام للأراضي الوقفية الفلاحية في المطلب الأول أما في المطلب الثاني سنتناول الإيجار الخاص للأراضي الوقفية الفلاحية.

المطلب الأول:الإيجار العام للأراضي الوقفية الفلاحية

بالإطلاع على المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، والمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،نلاحظ أنالمشرع قد حدد طريقتين لإيجار الأملاك الوقفية العامة.

ومنه فإن لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية طريقتين،قد نص عليهما المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المذكور أعلاه، وهما الإيجار عن طريق المزاد العلني الذي سنتطرق إليه في الفرع الأول والإيجار عن طريق التراضي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني

القاعدة العامة في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هي طريقة المزايدة، وذلك حتى يعطي الحق لجميع الأفراد في استئجار هذه الأراضي دون تفضيل طرف عن آخر.

[1] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014 .

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 98 –381 نجد بأن عقد إيجار الملك الوقفي يتم بطريق المزاد العلني كقاعدة عامة فهو الأصل، واستثناءً يتم التأجير عن طريق التراضي [1].

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 14–70 نجد أن السلطة المكلفة بالأوقاف تختص وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 98–381 المذكور أعلاه.

من خلال هذه المواد نستنتج أن المزاد العلني بالنسبة للأراضي المخصصة للفلاحة يكون تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف فقط [2].

تجرى المزايدة على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، " و يعلن المزاد في الصحافة الوطنية، أو عن طرق الإعلان الأخرى قبل عشرون(20) يوم من تاريخ إجرائه ويحتوي دفتر الشروط بيانات تتعلق بالعقار الوقفي المؤجر، مدة الإيجار والشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر [3].

ومنه فإن الإيجار ينعقد عن طريق المزايدة على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، حيث يجب أن يحدد فيه تعيين دقيق ومفصل للقطعة الأرضية وحدودها ومراجع المسح في المناطق التي تشملها عمليات مسح الأراضي العام، ونظام السقي المطبق [4].

ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرون يوما(20) من تاريخ إجرائه[5].

يفتح المزاد في التاريخ والمكان المحددين تحت إشراف مدير الشؤون الدينية والأوقاف المختص إقليميا وبمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه بالمادتين 08 و12 من المرسوم رقم:91–82

---

[1] خيرالدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 169.

[2] الجريدة الرسميةعدد 09، سنة 2014.

[3] لعمارة سعاد، المرجع السابق، ص 57.

[4] المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على ايجار المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الملحق 01من المرسوم رقم 14-70.

[5] الجريدة الرسميةعدد 09، سنة 2014.

المتضمن إحداث مؤسسة المسجد[1]، طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، ويفوز بالإيجار المستأجر الذي يقترح أكبر ثمن ممكن للإيجار، أي تكون المزايدة عن طريق تقديم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ويكون رسو المزاد على من يقدم أعلى عرض[2].

حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 " تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة والمعاينة واستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة "، بحيث يعتبر هذا السعر بمثابة السعر الافتتاحي للمزاد [3].

ويفتح المزاد في التاريخ والمكان المحددين تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

افتتاح المزاد العلني ولو كان على أساس سعر معين لا يعتبر إيجابا فهو دعوة إلى التعاقد فقط فإذا تقدم شخص إلى المزاد وأدلى بعطائه فيه، كان عطاؤه هذا هو إيجاب ويلتزم المزايد بالإبقاء على عطائه إلى أن يتقدم آخر بعطاء أكبر، ولا يتم عقد المزايدات إلا برسو المزاد وفي هذا تقتضي المادة 69 من القانون المدني الجزائري[4].

وقد تناول المشرع أحكام رسو المزاد بموجب المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه "يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايدة ".

يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزاد عليه بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة.

إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، يتم إعذاره بالدفع خلال خمس (05) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته ".

---

[1] الجريدة الرسميةعدد 15، سنة 1991.

[2] الجريدة الرسميةعدد 09، سنة 2014.

[3] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 170.

[4] محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى،عين مليلة الجزائر، 2004،ص128.

وعليه يرسو المزاد على من يتقدم بأعلى عرض وكان آخر مزايد إذا لم يتقدم أحد قبل النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة [1].

وبالرجوع إلى نص المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني طريقتين لإجراء المزاد وهي إما المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة.

أولا: المزايدات الشفوية

تناول المشرع هذا النوع من المزاد بموجب المادة 03 الفقرة الأولى من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، إذ جاء فيها: " يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات.

وتكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار (2000دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500000دج) وبخمسة ألاف دينار (5000دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500000).

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

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

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

إن المزاد الشفوي يضمن ارتفاعا أكيدا للأسعار بفضل الحيوية والنشاط الذي يخلقهما جو المزايدة غير أنه مشروط في المقابل حضور كافة المشاركين.

والمزايدة الشفوية تكون عن طريق الزيادة في الثمن علنا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام وعلني بحضور الراغبين إلى مكان المزايدة، لابد من إبعاد مكتب المزايدات عن الجمهور الحاضر وينبغي على

(1) محمد صلاح قروي، سعاد قادري، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة ماستر، قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة قالمة، 2013/2012 الجزائر، ص 65.

المكلف أن يحتل مكان مرتفعا ومقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤيته الجميع، ثم يعلن عن افتتاح الجلسة، و يليها فورا قراءة دفتر الشروط الخاص [1].

ثانيا: التعهدات المختومة

جاء في نص المادة 03 الفقرة الثانية من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية مايلي: "يقدم عقد الإيجار عنطريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات الكفالة المذكورة في المادة 05 أدناه.

كما يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية 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 منه العبارة الآتية: " التعهد من أجل إيجار ...الجزء رقم ...المزاد المؤرخ في ...".

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

تحرر التعهدات المختومة بموجب مطبوعة تسلم مجانا للمزايدين بطلب منهم، ويجب أن تصل هذه التعهدات المرسلة عبر البريد في الآجال المحددة، كما يمكن أن تلغى العروض قبل افتتاح جلسة الفرز ويبث في المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنا أعلى، ويجب أن يكون الملتزم حاضرا في جلسة فتح التعهدات [2].

قبل التطرق لمكتب المزاد يجب الإشارة إلى أحكام هامة تتعلق بالأشخاص المسموح لهم بالمزايدة نصت عليها المواد من 04 إلى 17 وتتعلق أساسا بـ:

- دفع كفالة ضمان مالية تمثل (10%) عشرة بالمائة من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء والذي يرغبون المزايدة فيه .

---

[1] بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة البويرة، الجزائر، 2014/2013، ص 36.

[2] بلقاسم محمد أمين، المرجع نفسه، ص 37.

- على كل شخص يتقدم نائبا عن غيره إثبات ذلك بوكالة يودعها لدى مكتب المزاد ويصدقها الوكيل.
- يجب على الراسي عليه المزاد تعيين موطن داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وإلا صح تبليغه في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد.
- جميع الاحتجاجات التي قد تحدث وقت المزايدة يفصل فيها رئيس مكتب المزاد.
- يوقع على أصل محضر المزاد أعضاء مكتب المزاد وكذا الراسي عليه المزاد أو ممثله.

ثالثا: مكتب المزاد

سنبين من خلال هذه النقطة مما يتكون مكتب المزاد،ثم نبين التزامات المكتب في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

1. **تشكيل لجنة مكتب المزاد**

استحدث مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة) بموجب نص الفقرة الثالثة من المادة 03 من دفتر الشروط المتعلق ببنود وشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.

إذ تتكون اللجنة التي تشرف على هذه العملية من:

- الرئيس هو مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله.
- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله عضوا.
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضوا.
- حضور المتعهدين أو من يمثلهم بموجب وكالة.

2. **التزامات مكتب المزاد**

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.

في حالة تساوي العروض، يدعى المتنافسون لانتقاء الفائزمنهم، بعد تقديم تعهدات جديدة اعتمادا على العروض المذكورة، وإذا انعدمت العروض يعين الراسي عليه المزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

يحرر محضر المزاد في الجلسة نفسها، ويوقع أعضاء مكتب المزاد والراسي عليه أو عليهم المزاد.

الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي

يمكن إيجار الأملاك الوقفية بالتراضي، كاستثناء عن الطريقة العامة للمزاد العلني[1].ومنه تؤجر

[1] بن سعدة سامية، بن عيسى حفيظة، استغلال الأملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار، مذكرة ماستر، كليةالحقوق جامعة المدية، 2014/2013، ص 11.

الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة استثناءا عن طريق التراضي، وذلك لسببين هما:

- إذا ثبت عدم جدوى الإيجار عن طريق المزاد العلني بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار.
- تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة.

والإيجار بالتراضي يتطلب ترخيصا من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، من أجل قفل الباب أمام أولئك الذين يريدون التلاعب بالأملاك الوقفية وتأجيرها عن طريق المحاباة أو أصحاب النفوذ [1].

وقد أجاز المشرع الجزائري هذا الاستثناء في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وذلك بموجب المواد من 20 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، بحيث يتم إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية بين الهيئة المكلفة بالأوقاف ممثلة على المستوى الولائي بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تطبيقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 2000-200.

وعليه يكون إبرام هذه العقود تطبيقا لنص المادتين 324 و324 مكرر 01 من القانون المدني المعدل والمتمم [2].

ويكرس الإيجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر الشروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

أولا: دوافع اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على دوافع اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي وهذا نصها: " تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى".

وتتحقق حالة عدم الجدوى في الحالات التالية:

- عندما يتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية.
- عدم تقدم أي عارض.
- إذا كانت العروض المستلمة غير مطابقة لدفتر الشروط أو لعدم بلوغها التأهيل الأولي التقني.

كما نكون أمام هذه الحالة إذا تم استلام عرض واحد فقط، أو إذا تم التأهيل الأولي التقني لعرض واحد فقط أو لم يتم تأهيل أي عرض، بعد تقييم العروض المستلمة [3].

---

[1] خالد رمول، المرجع السابق، ص 128.

[2] خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 171.

[3] عادل بوعمران،النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص105.

ثانيا: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم:14-70 على أنه: "...يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المستدامة ".

ومنه فإيجار الأراضي الوقفية عن طريق التراضي يشجع على الاستثمار في المجال الفلاحي مما يحقق التنمية المستدامة.

ثالثا: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

بما أن المشرع اعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي طريقة استثنائية عن القاعدة العامة تشجيعا للاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة، هناك شروط يجب اللجوء إليها في الإيجار بالتراضي هي:

- استصدار إذن من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، فالتراضي يجب أن يكون مسبوقا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المنصوص عليها بالمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-381.
- تحديد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بالتراضي وفق مقتضيات السوق العقارية تطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

ويكرس الإيجار بالتراضي بعقد مرفق بدفتر الشروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من الوزير الشؤون الدينية والأوقاف.

وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار التسيير الاستثماري للوقف، " تقوم اللجنة بدراسة واعتماد الوثائق النمطية المتعلقة بإيجار الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، كما تشرف على إعداد دفتر الشروط النموذجي لإيجار الأملاك الوقفية في ضوء فقه الأوقاف والتنظيمات سارية المفعول"[1].

المطلب الثاني:الإيجار الخاص للأراضي الوقفية الفلاحية

إن المشرع قد نص على نظام خاص لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي قامت الدولة باسترجاعها وذلك ضمن الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

حيث كانت هذه الأراضي عرضةللتأميم والاستحواذ والتعدي عليها سواء من طرف الدولة أو الخواص علماأن الأراضي الوقفية المؤممة منها ما منح للأفراد في إطار مختلف الصيغ الاستثمارية الفلاحية، وقد عملت السلطاتالجزائريةإلى استرجاع هذهالأراضي وإيجارها بالطرق العادية أو عنطريق تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار، حيث سنتناول في الفرع الأول تعريف كل من

[1] خير الدين بن مشرنن، الإدارة المركزية للأوقاف العامة في الجزائر، من التأصيل الفقهي إلى الإعتبارات القانونية، دون رقم طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 103.

حق الانتفاعالدائم وحق الامتياز، وإجراءات التحويل في الفرع الثاني، أمافي الفرع الثالث سنرى الجزاءات التي رتبها المشرع في حالة عدم إيداع ملف التحويل.

الفرع الأول:تعريف حق الانتفاع الدائم و حق الامتياز

قبل التطرق إلى كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار، يجب أن نُعرف كل من حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز.

أولا: تعريف حق الانتفاع الدائم

يعرف حق الانتفاع الدائم في مفهوم قانون المستثمرات الفلاحية رقم: 87-19 بأنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية وأنه حق قابل للنقل والتنازل والحجز عليه[1].

ومن خلال قانونالمستثمرات الفلاحية نجد أنه قد منح حقين وهما حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة،وحق امتلاكجميع الممتلكات، وتبعا لذلك تبقى الأرض ملكا للدولة ويكون لها حق امتلاك الرقبة، ولأعضاء المستثمرة حق الانتفاع الذي يورث[2].

ثانيا: تعريف حق الامتياز

إن المشرع قدتناول تعريف الامتياز في نص المادة 04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15أوت 2010 حيث نصت على ما يلي: " الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمرصاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون(40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

من خلال نص المادة يتضح أن الامتياز هو عقد لم يحدد المشرع بالمعنى الصريح نوعه إلا أنه بالنظر إلى أطراف هذا العقد نجد أن أحد أطرافه شخص معنوي عام هي الدولة، والتي تتمتع بامتيازات وسلطات واسعة مثل إنهاء العقد بإرادتها المنفردة تحقيقا لمصلحة العامة [3].

---

[1] مؤمن بوصبيعات، المرجع السابق الذكر، ص 118.

[2] محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، 2012، جامعة غرداية، الجزائر، ص 328.

[3] آسية هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011، ص10.

الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار

نصت المادة25 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على أنه: "يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي.

كما يخص هذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون على حق امتياز في إطار القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15اغسطس سنة 2010 والمذكور أعلاه ".

ونصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 على أنه يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي والحائزون على حق الامتيازفي القانون رقم: 10-03، أن يقوموا في أجل سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف وهذا حسب المادتين 20 و29 من المرسوم التنفيذي رقم:14-70، وهذا ما أكدته المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016 الذي يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

ومنه فإن إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار تضمنها القرار الوزاري المذكور أعلاه، والمتمثلة في:

أولا: إيداع ملف التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

حسب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20سبتمبر 2016، يودع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أوحق الامتياز إلىحق الإيجار بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[1].

وحسب المادة 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه، لابد أن يحتوي ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار على الوثائق التالية:

- استمارة تملأ وفق النموذج الوارد في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في: 10 فبراير سنة 2014.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المشهر بالمحافظة العقارية المتضمن منح حق الانتفاع الدائم أو الامتياز.

[1] الجريدة الرسمية عدد 60، سنة 2016.

- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة بعملية المسح، يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريحشرفي يقدمه المستثمر مصادقا عليه، يتضمن جردا محينا، حسب الحالة، ويتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- شهادة إبرام ذمة تثبت تسديد الحقوق.
- نسخة من شهادة الترقيم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.
- توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار.

ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

حسب المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في:20سبتمبر 2016، بعد إيداع ملف طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار من العضو التابع للمستثمرة الفلاحية الفردية أو الجماعية يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 24 فيفري 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-339 المؤرخ في: 22جانفي 2009، بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المتعلقة بالملف.

وحسب المادة 05 من القرار الوزاري المشترك، يجب على الديوان الوطني التأكد من أن المستثمرة ليست في حالة نزاعات قضائية، لأنه في حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفا فيه، يؤجل العمل بإجراء تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار، إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائيا[1].

وإذا توافرت كافة شروط المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف، وإجراءات توقيع شروط إيجار الأراضي الوقفية الواردة في الملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

ثم يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف الملف قصد إعداد عقد الإيجار باسم كل مستثمر، وفي حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية، يعد عقد الإيجار باسم كل مستثمر بحصص متساوية.

وإذا تعلق الأمر بالورثة، يعد عقد الإيجار باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم وهذا حسب المادة 06 من القرار الوزاري المشترك.

[1] الجريدة الرسمية عدد 60، سنة 2016.

وحسب المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، فإنه بعد استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري ترسل السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، قصد تبليغه إلى المستأجر.

الفرع الثالث: جزاء عدم إيداع ملف التحويل

بيّن المشرع جزاء عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار من خلال المادة 29 الفقرة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

ويتمثل هذا الجزاء في إسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء، ولا يترتب هذا الجزاء إلا بعد أن يتم إعذار الأعضاء و ورثتهم، بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

مع الإشارة إلى أن إيداع ملف التحويل مرتبط بأجل مدته سنة واحدة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 في الجريدة الرسمية.

وبعد إعذارين متتالين بفترة شهر يثبتهما محضر قضائي[1]، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها، ويتم إيجارها وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

[1] الجريدة الرسمية عدد 09، سنة 2014.

المبحث الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاؤه

يقصد بآثار العقد، تلك الالتزامات التي يرتبها عند انعقاده مستوفيا شروطه القانونية وبما أن الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فإن آثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، كما أن لعقد الإيجار أحكاما تتعلق به.

ومنه فإن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كسائر العقود، يرتب آثارا تتمثل في حقوق والتزامات طرفي العقد، وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سنتطرق إلى الطرق التي ينقضي بها هذا العقد.

المطلب الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إن كل حق يقابله التزام، وعلى هذا الأساس فإن حقوق المستأجر ما هي إلا التزامات على عاتق المؤجر والعكس صحيح، لذلك سنبين حقوق والتزامات المستأجر وذلك من خلال الفرعين الأول والثاني على التوالي.

الفرع الأول: حقوق والتزامات مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية

تطرق المشرع الجزائري إلى حقوق والتزاما مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية في عدة مواد ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 والمتمثلة في:

أولا: حقوق مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية

قد أعطى المشرع للمستأجر حقوق، و ذلك من خلال دفتر الشروط، وتفصيل ذلك فيما يلي:

1- الحقوق المذكورة في دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد

نصت المادة 02 من دفتر الشروط على حقوق هي:

- تسلم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها، إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد.
- الاستغلال الحر للأرض الوقفية الفلاحية المستأجرة، وملحقاتها.
- البناء والتهيئة الضرورية للاستغلال الأمثل للأرض الوقفية الفلاحية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما؛ ويقصد بالبناء البنايات المخصصة للنشاط الفلاحي كالمرآب المخصص لتربية الماشية والدواجن والسكنات الريفية وغرف تخزين منتوج الفلاحي...[1].

[1] بايزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2015/2014، ص 26.

- طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل إنهاء مدة العقد.
- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للمؤجر.

2- الحقوق المذكورةفي دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي بحوزة الدولة

تضمنت المادة 02 من دفتر الشروط حقوقا يتمتع بها المستأجر هي:

- الإستغلال الحر للأرض الوقفية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.
- القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري للاستغلال الجيد للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والسلطة المكلفة بالأوقاف.
- تجديد الإيجار، بطلب منه، عند انتهاء مدته يقدم إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال سنة واحدة (01) قبل تاريخ انتهاء العقد.
- طلب فسخ الإيجار مسبقا، بواسطة إشعار قبل سنة واحدة (01) على الأقل يوجه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- الخروج من الشيوع في حالة المستثمرة الجماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في: 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

ثانيا: التزامات مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية

إن المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 قد تحدث عن التزامات مستأجر الأرض الوقفية الفلاحية، التي استفاد من إيجارها عن طريق المزاد العلني، أو بالتراضي أو الأراضي المسترجعة التي هي بحوزة الدولة وتتمثل هذه الالتزامات في:

1- الالتزامات الواردة في دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد

نصت المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد على أنه يقع على المستأجر الالتزام بـ:

- استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية المؤجرة بشكل شخصي ومباشر؛ ونقصد بالاستغلال المباشر هو أن يقوم الشخص باستغلال الأرض الفلاحية بنفسه دون تدخل أي شخص آخر وعليه في حالة عدم استغلال المؤجر الأرض بنفسه تلغى حقوقه في الاستفادة من هذه الأرض[1].
- التعهد بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو جزء منها إلا بموافقة السلطة المكلفة بالأوقاف.
- التعهد بعدم إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير

[1] فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011، ص 68.

والهدف من هذا الالتزام هو محاولة السلطة المكلفة بالأوقاف المحافظة على الملك الوقفي[1].

ونقصد بالإيجار من الباطن هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة، لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي عادة مقابل أجر معلوم.

- التعهد بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه.
- التعهد باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة، واحترام تعليمات السلطة المؤجرة فعلى كل مستثمر مستأجر استغلال وحماية الأراضي الوقفية الفلاحية، بالإضافة إلى حماية الأملاك السطحية المتصلة بها بانتظام، والاعتناء بها والعمل على إثمارها والمحافظة على الوجهة الفلاحية للأرض[2].
- تحمل فواتير التموين بالماء والكهرباء، وفق ما جاء في قانون استهلاكهما[3].
- التعهد بعدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف؛ فيجب على المستأجر أن يلتزم بعدم إدخال أي تغيير على هذا الملك مثل: اقتلاع أشجار الأرض المغروسة مما يحول دون الانتفاع بالوقف وفق ما هو مقرر في العقد أو الاتفاق[4].
- التعهد بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة، واستلامها على الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون ضمان.
- التعهد بتحمل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي يحدثها شخصيا أو عن طريق شخص تحت مسؤوليته.
- التعهد بعدم الاعتراض على عمليات الرقابة للأعوان التابعين للسلطة المكلفة بالأوقاف، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وتسهيل مهامهم.

---

(1) فريدة محمدي، عقد الإيجار وفق القانون: 07-05 المؤرخ في: 13 ماي 2007، المتضمن تعديل القانون المدني، مطبوعة المحاضرات، كلية حقوق، بن عكنون، الجزائر، 2009، ص 83.

(2) حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثانية،دار هومة، الجزائر 2014، ص175.

(3) فاطمة الزهراء بوليق، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011، ص29.

(4) خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 189.

- التعهد بالتكفل بأشغال الصيانة العادية للأراضي الفلاحية والأملاك السطحية التي يشغلها وإبقائها في حالة جيدة، وعليه يقع على مستأجر الملك الوقفي واجب القيام بالإصلاحات البسيطة والمعتادة وهي التي تمكن من استعمال الملك المؤجر استعمالا معتادا[1].
- الالتزام بإخلاء الأماكن بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذار، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالوقف تجديد العقد، ويكون طلب تجديد العقد من المستأجر خلال سنة قبل انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار.

2- الالتزامات الواردة في دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المسترجعة التي بحوزة الدولة للانتفاع بها

زيادة عن الالتزامات المذكورة سابقا يضاف إليها التزامات وتعهدات نصت عليها المادة 03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المسترجعة التي بحوزة الدولة وتلخص فيها ما يلي:

- إدارة المستثمرة بصفة مباشرة وشخصية.
- الاعتناء بالأراضي الوقفية والعمل على إثمارها، والحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض واستعمال مباني المستثمرة من أجل الأهداف المتصلة بالنشاطات الفلاحية.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تسديد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار
- إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

الفرع الثاني:حققوق والتزامات مؤجر الأرض الوقفية الفلاحية

للسلطة المكلفة بالأوقاف حقوق والتزامات نص عليها المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 تتمثل في:

أولا: حقوق مؤجر الأرض الوقفية الفلاحية

- الحق في مطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها في حالة قيامه بتغيير في الأرض دون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف.
- حق كل من السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالرقابة على العمليات والأعمال التي يقوم بها المستأجر.
- الحق باستعادة واسترجاع الأرض الوقفية الفلاحية من المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعذاره، إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد العقد.

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1985 ص 347.

- حق السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالإطلاع على كل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

ثانيا: التزامات مؤجر الأرض الوقفية الفلاحية

- تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية للمستأجر، وذلك من أجل تمكينه من الانتفاع بالملك الوقفي[1]، ولا يكون المؤجر قد نفذ التزامه بتسليم العين المؤجرة للمستأجر إلا إذا سلم له الملحقات التي قد تشتمل عليها.
- يلتزم المؤجر بالإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة، وهذا الالتزام يقع على عاتق المؤجر ضمانا للعيوب الخفية وضمانا للتعرض وفقا للقواعد العامة، سواء كان التعرض شخصيا أو قانونيا[2].
- يضمن المؤجر للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا وهادئا، وإلا يسأل عما يعيق هذا الانتفاع، والضمان نوعان: ضمان للتعرض وضمان للعيوب الخفية.

المطلب الثاني: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

نعالج ضمن هذا المطلب حالات انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، فنتطرق إلى انقضاء العقد بانتهاء المدة المحددة (الطريق العادي) في الفرع الأول، بينما نتناول انقضاء العقد عن طريق الفسخ في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطريق العادي للانقضاء

حسب المادة 469 مكرر 02 من القانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري، يفهم أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة العقد ينتهي بانقضائها الإيجار، فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة دون إجراء آخر، فلا حاجة للتنبيه بالإخلاء[3].

وفي هذا الصدد نصت المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني والذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 وقد جاء في مضمون المادة ما يلي: "...ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده".

---

(1) خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص182.

(2) فاطمة الزهراء بوليق، المرجع السابق، ص27.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس، الطبعة الثالثة،دار إحياء التراث العربي، بيروت، 2011، ص 759.

إذن فانقضاء عقد الإيجار المنصب على العقار الفلاحي بانتهاء مدته المحددة هو الطريق العادي للإنقضاء.

الفرع الثاني: الانقضاء عن طريق الفسخ

جاء في نص المادة 15 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني ما يلي:

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين.
- يفسخ الإيجار بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.
- في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعذارين متتالين بفترة شهر واحد (01) يثبتهما محضر قضائي.
- بعدانقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعذار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

وباستقراء نص هذه المادة يتضح أن المشرع أجاز فسخ العقد باتفاق الطرفين، وهو الفسخ الإتفاقي حيث يلجأ إليه الطرفان باتفاقهما في العقد على أنه في حالة عدم تنفيذ الالتزامات التي يرتبها العقد يعتبر مفسوخا تلقائيا وبحكم القانون، فعدم قيام أحد المتعاقدين بالتزاماته يؤدي إلى انتهاء عقد إيجار الوقف فإذا لم يدفع المستأجر الإيجار فإن العقد يفسخ [1].

كما يفسخ العقد بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستأجر الشروط والبنود المبينة في دفتر الشروط وأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70، وأهم أسباب فسخ العقد هي:

- عدم دفع مقابل الإيجار، والأعباء الإيجارية.
- عدم تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق الإيجار في الآجال المحددة.
- الإخلال بالتزامات استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية وفق لبنود دفتر الشروط.

كما يفسخ العقد بقوة القانون إذا توفي المستأجر، ويعاد تحريره وجوبا ولصالح الورثة للمدة المتبقية في العقد الأول مع مراعاة مضمونه.

وهناك أسباب عامة أخرى ينتهي بها الإيجار قبل انقضاء مدته، وذلك في حالة هلاك العين المؤجرة كلية مما يرتب فسخ العقد بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم قضائي.

[1] خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 198.

وللمستأجر مثلا أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة في هذا الصدد، حيث يجب أن يكون مسبوقا بإعذار المؤجر[1].

وفي الأخير نستخلص بأن عقد الإيجار الوارد على الأراضي الوقفية الفلاحية تطبق عليه الأحكام العامة لانقضاء العقد، سواء بانتهاء مدته المحددة، أو بالفسخ لأي سبب من الأسباب الإتفاقية التعاقدية أو القانونية، كما أنه ينقضي بالفسخ لأسباب عدّدها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤرخ في: 2014/02/20، خاصة ما تعلق منها بالالتزامات التي يتعهد طرفا العقد بتنفيذها.

[1] رمضان أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (الأحكام العامة في الإيجار)،دون رقم طبعة، الجامعة الجديدة مصر، 2011، ص 203.

من خلال هذا الفصل نستنتج أن المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 قد حدد طريقتين لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هما إيجار عن طريق المزاد العلني كأصل، و إيجار عن طريق التراضي كاستثناء وهي نفس الطرق المنصوص عليها في القانون رقم: 91-10، إلا أنه أتى بإيجار خاص يتعلقبالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، وذلك عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق إيجار، وفي حالة عدم التحويل يتعرض المستثمر إلى جزاء يتمثل في حرمانه من حقوقه في التحويل، وبالتالي تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية والأملاك السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

وعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود يرتب آثارا بين المتعاقدين تتمثل في التزامات وحقوق كل طرف، وفي حالة عدم التزام أحد الطرفين بما اتفقا عليه، يؤدي هذا إلى انقضاء العقد عن طريق الفسخ، كما يتم انقضائه بانتهاء مدته وهو الانقضاء العادي.

خاتمة

خاتمة

يعتبر إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية سبيلا من سبل الاستثمار، ومن أشهر التصرفات الواردة على الانتفاع بالملك الوقفي، حيث نظمه المشرع الجزائري بعدة نصوص قانونية، وأخضعه لأحكام خاصة به وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، والمرسوم التنفيذي رقم: 14-70، الذي اعتمد عليه بصفة خاصة كونه جاء مخصصا للأراضي الفلاحية دون سواها من أصناف الأملاك الوقفية، ويمكن أن نستخلص النتائج التالية:

أولا: تسري أحكام المرسوم التنفيذي 14-70 على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها بموجب المادة 8 من قانون الأوقاف رقم : 91-10 المعدل و المتمم لاسيما منها :

- الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.
- الأملاك الوقفية التي تم استرجاعها من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي بحوزة الدولة والتي يتبين لاحقا أنها أوقافا عامة بناء على وثائق رسمية أو إشهاد مكتوب.

ثانيا: تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ثالثا: يتم تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بموجب عقد مرفق بدفتر شروط ممضي من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 9 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم، والمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70.

رابعا: يتم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق الإيجار العام، الذي يضم الإيجار عن طريق المزاد العلني بصيغتيه(المزايدات الشفوية، التعهدات المختومة) كأصل عام، أو عن طريق التراضي استثناءا، وذلك لأسباب معينة و وفق شروط محددة.

أما الأراضي الوقفية الفلاحية التي قد تصل مدتها إلى اثنتي عشر (12) سنة بالنسبة للأراضي العادية، أو مدة أربعين (40) سنة بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، فيتم تأجيرها بتحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق الإيجار، وهو إيجار خاص.

خامسا: يشترط ألا يقل بدل الإيجار عن أجرة المثل، يدفعه المستأجر للصندوق المركزي للأملاك الوقفية بانتظام.

سادسا: عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كغيره من العقود إذا تم صحيحا فإنه يرتب التزامات على عاتق المستأجر تقابلها حقوق له تقع على ذمة المؤجر كتسليم العين المؤجرة، وضمان عدم التعرض.

سابعا: ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدته أو بالفسخ وفق الأشكال والأسباب ذاتها لانقضاء عقد الإيجار العادي،بالإضافة إلى انقضائه بوفاة المستأجر مع وجوب تحرير العقد باسم الورثة للمدة المتبقية.

ثامنا: أوجد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 طريق خاص لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، والمتمثلة في تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق الإيجار، فأصبح من الممكن تكوين مستثمرات فلاحية في الأراضي الوقفية، مما يضمن الاستغلال والاستثمار المنتج والأمثل لهذه الأراضي.

تاسعا: بين المشرع إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016.

عاشرا: في حالة وجود نزاع بين الطرفين يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري، وهذا حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إحدى عشر: إن هذا المرسوم جاء ليعكس اهتمام الدولة المتزايد بالعقار الفلاحي عموما، والعقار الوقفي خصوصا في إطار إعادة الاعتبار للنشاط الفلاحي.

الملاحق

قائمة الملاحق:

الملحق الأول: 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 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 والأوقاف ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية والأوقاف 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 والسلطة المكلفة بالأوقاف.
- تجديد الإيجار، بطلب منه، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان 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 لـ 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 3

التزامات المستأجر

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحي، يجب على المستأجر أن يكزن 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 المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- دفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول آجال الدفع.
- سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار.
- إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي 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 والسلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها 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 وتجديده

تحدد مدة الإيجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ 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، إذ 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 الثاني: نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن 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 وكيفيات 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 ينجر عنه فسخ الإيجار.

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) وبخمسة 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 الرسو.

المادة 2

قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا: المصادر

1. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر 2008.
2. محمد بن منظور، لسان العرب، الطبعة السابعة، دار الصادر، بيروت، لبنان، 2011.

ثانيا: الكتب

1. عبد الرزاق أحمد السنهوري، عقد الإيجار، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1985.
2. رمضان أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دون رقم طبعة الفتح للطباعة والنشر 2001.
3. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المكمة العليا، الطبعة الأولى، 2001.
4. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دون رقم طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2004.
5. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2004.
6. سليم هاني منصور، الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، الطبعة الأولى، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، لبنان، 2004.
7. حسن محمد الرفاعي، عقود استثمار الأراضي الزراعية، بين الشريعة والقانون، الطبعة الأولى مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، لبنان، 2005.
8. محمد سعيد جعفور، مدخل إلى العلوم القانونية، الوجيز في نظرية القانون، الطبعة الثالثة عشر دار هومة، الجزائر، 2006.
9. محمد كنازة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2006.
10. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر،2006.
11. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار خلدونية، الجزائر، 2007.
12. هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني،طبعة 2007، دار الجسور للنشر والتوزيع

13. محمد الزحيلي، موسوعة قضايا إسلامية معاصرة، الجزء السادس، الطبعة الأولى، دار المكتبي، سورية، 2009.
14. عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
15. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دون رقم طبعة، دار الهدى الجزائر 2010.
16. عبد الرزاق بوضياف، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري دون رقم طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
17. أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، الطبعة الأولى، دار الميمان للنشر والتوزيع الرياض، السعودية، 2011.
18. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، الجزء السادس الطبعة الثالثة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2011.
19. رمضان أبو سعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، (الأحكام العامة في الإيجار)، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011.
20. عيسى بوراس، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، الطبعة الأولى جمعية التراث، الجزائر، 2012.
21. حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
22. محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دون رقم طبعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
23. خير الدين بن مشرنن، الإدارة المركزية للأوقاف العامة في الجزائر، من التأصيل الفقهي إلى الاعتبارات القانونية، دون رقم طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

ثالثا: مذكرات التخرج

1. مؤمن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007/2006.
2. سميرة بومرارة، حكيمة بورنان، أنظمة استغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2011/2010.
3. آسيا هتشان، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011.

4. فاطمة الزهراء بوليق، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011.
5. فاطمة الزهراء عليان، إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011.
6. فاطنة بطاش، وهيبة قاسمي، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012/2011.
7. خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون الإدارة المحلية كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012/2011.
8. سعاد لعمارة، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2013/2012.
9. صلاح الدين جيلالي عيولة، محمد سليماني، عقد الإيجار الوارد على العقار في الشريعة الإسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية 2013/2012.
10. وسيلة كربوب، التصرفات الواردة على ملك الغير في ظل القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2013/2012.
11. محمد أمين بلقاسم، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2014/2013.
12. محمد صلاح قروي، سعاد قادري، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة ماستر، قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة قالمة، الجزائر، 2014/2013.
13. سامية بن سعدة، حفيظة بن عيسى، استغلال الأملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2014/2013.
14. سهيلة حملاوي، المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنوية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون جنائي، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014/2013.
15. بايزيد العربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2015/2014.

رابعا: النصوص القانونية

أ- القوانين

1. القانون رقم:87-19 المؤرخ في: 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، جريدة رسمية، عدد 50 لسنة 1987.

2. القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 95-26 المؤرخ في: 25 ديسمبر 1995، الجريدة الرسمية، عدد 55 لسنة 1995.
3. القانون رقم:91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية، عدد21 لسنة 1991.
4. القانون رقم :05-09 المؤرخ في: 04ماي 2005، يتضمن الموافقة على الأمر رقم: 05-02 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2005 المعدل والمتمم للقانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية، عدد 43 لسنة 2005.
5. القانون رقم:01-07 المؤرخ في: 22 ماي 2001، جريدة رسمية، عدد 29 لسنة 2001 يعدل ويتمم القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف.
6. القانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم:75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 31 لسنة 2007.
7. القانون رقم: 10-03، المؤرخ في: 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية، عدد 46 لسنة 2010.

ب- الأوامر

1. الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 92 لسنة 1975.
2. الأمر رقم: 95-26، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم: 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 55 لسنة 1995.

ج- المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم: 91-82 المؤرخ في: 23 مارس 1991، المتضمن إحداث مؤسسة المسجد، جريدة رسمية، عدد 16 لسنة 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم: 96-63، المؤرخ في: 27 جانفي 1996، يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، جريدة رسمية، عدد 07 لسنة 1996.
3. المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في: 24 فبراير 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 15 لسنة 1996.
4. المرسوم التنفيذي رقم: 98-381، المؤرخ في:01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 90 لسنة 1998.
5. المرسوم التنفيذي رقم:2000-200، المؤرخ في: 29 يوليو 2000، يحدد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية، عدد 49 لسنة 2000.

6. المرسوم التنفيذي رقم:14-70، المؤرخ في: 10 فبراير 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية، عدد 09 لسنة 2014.

د- القرارات

1. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 02 مارس 1999، يتضمن إنشاء الصندوق المركزي للأملاك الوقفية، جريدة رسمية، عدد 32 لسنة 1999.
2. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 20 سبتمبر 2016، يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، جريدة رسمية، عدد 60 لسنة 2016.

خامسا: الملتقيات والمجلات

1. عمر الكتاني، الجوانب الاقتصادية للوقف، ملتقى حول (النصوص القانونية المنظمة للوقف والزكاة)، الأمانة العامة للأوقاف، الكويت، الفترة ما بين: 16 – 21 مارس 2008.
2. محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، الجزائر، عدد 16، سنة 2012.
3. عز الدين شرون، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية للدراسات الإسلامية والعربية، عدد 08، السعودية، 2014.

سادسا: المحاضرات ومواقع الأنترنت

1. فريدة محمدي، عقد الإيجار وفق القانون رقم: 07-05، المؤرخ في: 13 ماي 2007، المتضمن تعديل القانون المدني، مطبوعة محاضرات، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2009.
2. موقع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف، تاريخ الزيارة: 19 فيفري 2017 www.marw.dz
3. موقع بوابة المواطن، بطاقة الفلاح، تاريخ الزيارة: 17 مارس 2017 www.elmouwatin.dz

الفهرس

الفهرس

شكر.

إهداء.

مقدمة.....01

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....**04**

المبحث الأول:مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....**06**

المطلب الأول: تعريف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....06

الفرع الأول: تعريف إيجار الأملاك الوقفية.....06

أولا: تعريف الإيجار.....06

ثانيا: تعريف الأملاك الوقفية.....08

الفرع الثاني: تعريف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-70.....09

الفرع الثالث: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والعقود المشابهة له.....09

أولا: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد المزارعة.....10

ثانيا: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد المساقاة.....11

ثالثا: التمييز بين عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وعقد الحكر.....11

المطلب الثاني: مجال تطبيق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....12

الفرع الأول: الأراضي الوقفية الفلاحية التي يسري عليها المرسوم التنفيذي رقم 14-70.....13

أولا: الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها.....13

ثانيا: الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة.....14

ثالثا: الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.....15

الفرع الثاني: الأراضي الوقفية الفلاحية التي لا يسري عليها المرسوم التنفيذي رقم 14-70.....16

المطلب الثالث: أهداف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....16
الفرع الأول: الأهداف المتعلقة بتنمية واستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية.....16
الفرع الثاني: الأهداف الاقتصادية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....17
الفرع الثالث: الأهداف الاجتماعية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....18
المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....19
المطلب الأول: التراضي في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....19
الفرع الأول: المؤجر.....19
الفرع الثاني: المستأجر.....20
أولا: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي.....20
ثانيا: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.....23
المطلب الثاني: المحل في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....25
الفرع الأول: الأراضي الفلاحية الوقفية التي يسري عليها الإيجار.....26
أولا: تعريف العقار الفلاحي.....26
ثانيا: الأصناف التقنية للأراضي الفلاحية.....26
الفرع الثاني: مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....27
أولا: إلزامية تحديد مدة الإيجار.....27
ثانيا: الإيجار لمدة اثنتي عشر (12) سنة.....27
ثالثا: الإيجار لمدة أربعون (40) سنة.....28
الفرع الثالث: بدل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....30
أولا: دفع بمقابل إيجار سنوي لحساب الأوقاف.....30
ثانيا: قيمة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....31

ثالثا: مراجعة قيمة الإيجار.....32

المطلب الثالث: السبب في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....33

المطلب الرابع: الشكلية في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....33

الفرع الأول: الكتابة الرسمية.....33

الفرع الثاني: الشهر.....34

أولا: عقد الإيجار لمدة اثنتي عشر (12) سنة.....34

ثانيا: عقد الإيجار لمدة أربعون (40) سنة.....35

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....37

المبحث الأول: طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....39

المطلب الأول: الإيجار العام للأراضي الوقفية الفلاحية.....39

الفرع الأول: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني.....39

أولا: المزايدات الشفوية 42

ثانيا: التعهدات المختومة.....43

ثالثا: مكتب المزاد.....44

الفرع الثاني: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي.....44

أولا: دوافع اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي.....45

ثانيا: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي.....46

ثالثا: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي.....46

المطلب الثاني: الإيجار الخاص للأراضي الوقفية الفلاحية.....46

الفرع الأول: تعريف حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز.....47

أولا: تعريف حق الانتفاع.....47

ثانيا: تعريف حق الامتياز.....47

الفرع الثاني: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار.....48

أولا: إيداع ملف التحويل لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....48

ثانيا: دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.....49

الفرع الثالث: جزاء عدم إيداع ملف التحويل.....50

المبحث الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاؤه.....51

المطلب الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....51

الفرع الأول: حقوق والتزامات مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية.....51

أولا: حقوق مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية.....51

ثانيا: التزامات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية.....52

الفرع الثاني: حقوق والتزامات مؤجر الأرض الوقفية الفلاحية.....54

أولا: حقوق مؤجر الأرض الوقفية الفلاحية.....54

ثانيا: التزامات مؤجر الأرض الوقفية الفلاحية.....55

المطلب الثاني: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....55

الفرع الأول: الطريق العادي للانقضاء.....55

الفرع الثاني: الانقضاء عن طريق الفسخ.....56

خاتمة.....59

الملاحق.....62

قائمة المراجع.....63

الفهرس.....69