

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:

د/ نهى شيروف

من تقديم الطالب(ة):

- حورية جمعون

- هدى مسيكل

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الاسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	د/أحمد لمين مناجلي
مشرفا و مقرا	أستاذ محاضر	د/نهى شيروف
مناقشا	أستاذ محاضر	د/سميحة بشينة

دورة جوان 2024

شكر وعرفان

نتقدم بأصدق عبارات الشكر والامتنان لأستاذتنا وقدوتنا الأستاذة الدكتورة شيروف نهى لحسن توجيهاتها لإنجاز هذا العمل وتأطيرها الذي استفدنا منه في المجال العلمي والأخلاقي.

كما نشكر السيد/ سفيان بلعابد وكيل أوقاف رئيسي بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة على ما منحه لنا من وقته، وما قدمه لنا من معلومات ومراجع، وحسن مقابلة.

وأيضاً نشكر رئيس لجنة المناقشة وأعضائها، على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وتقييمها لنستفيد من ملاحظاتهم.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى روح أبي جمعون صالح طيب الله ثراه الذي طالما كان
سندا قويا لي في مشواري الدراسي، إلى أمي حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى كل أفراد أسرتي وعلى رأسهم حسيبة، زوجها بوعيطة السعيد وسليمة
لمساعدتهم ودعمهم لي في مساري الدراسي، إلى زميلاتي الطالبات كعباش سارة،
لمودع شيماء، وقدماني حليلة اللواتي لهن الفضل في نجاحي. وزميلي في العمل
براق محمد.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى:

روح أبي مسيكل حسين رحمه الله وأسكنه فسيح جناته، وإلى الوالدة الكريمة أدامها الله وبارك في عمرها.

إلى زوجي فاروق الذي دعمني في مشواري الدراسي في طور الماستر،

وإلى كل فرد من عائلتي الصغيرة والكبيرة فردا فردا، وإلى كل زملائي في الدراسة،

إلى كل زملائي في العمل: سفيان، وافية، حياة، أحلام، هانية، سهام، هشام، آسيا، منال، عمي فهيم...

وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل.

قائمة المختصرات

ق م: قانون مدني.

ق إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ص: صفحة.

د س ن: دون سنة النشر.

ط: طبعة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

إلخ: إلى آخره.

د ج: دينار جزائري

مقدمة

مقدمة

اهتمت الجزائر مطلع التسعينات بتنمية الأملاك الوقفية عامة والأراضي الوقفية الفلاحية خاصة، فكان لا بدّ من آليات استثمارية لتحقيق هذا الهدف المتوافق مع طبيعة الوقف المستمد الأحكام من الشريعة الإسلامية، باعتبار أنه صدقة جارية تجسد ثقافة دينية تسعى للوصول الى العيش الكريم، بتلبية حاجات أفراد المجتمع والمساهمة في التكافل الاجتماعي عن طريق تكريس مبادئ التعاون على البر ومساعدة المحتاج.

وعلى هذا الأساس، ظهرت ضرورة استثمار الأرض الوقفية الفلاحية وتفعيل دور الأوقاف الخيري التبرعي، فاعتمد المشرع على عقد الإيجار حيث نظم شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية إلى جانب نصوص متعلقة بالأوقاف التي من خلالها ضبطت أحكام العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر وآثارها القانونية، لانتعاش هذا العقار الوقفي، فكان هذا الاعتماد على حساب باقي عقود الاستثمار الأخرى، حيث لم يهتم بها المشرع مثلما أولى اهتمامه بعقد الإيجار الذي ميزه عن كثير من العقود نظرا لخصائصه المتميزة التي تجمع بين أحكام القانون المدني، الأوقاف والتوجيه العقاري لينتج لهذا العقد أحكاما خاصة به.

فلعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية قيمة قانونية وأهمية اقتصادية، كونه يساهم في الاستثمار وزيادة المنتج الفلاحي لتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي للمستهلك عن طريق الاستغلال الفلاحي الفعّال للأرض الفلاحية، وديمومة هذا التصرف الخيري وجعله منتجا بمضاعفة مدخوله المادي الذي يستفيد منه الموقوف له، وبذلك يتحسن المستوى المعيشي والاجتماعي له.

وعلى إثر ذلك، تبرز أهمية موضوع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من الناحية الاقتصادية كونه وسيلة للاستثمار ترفع المدخول المادي، كما تظهر أهميته بصفة خاصة في المجال الفلاحي وتطوير هذا القطاع الاقتصادي الهام، لاسيما وأن الجزائر تزخر بمساحات شاسعة لأراضي فلاحية موقوفة، إضافة لاهتمام المشرع بهذا العقد، وجعله آلية للاستثمار والاستغلال الفلاحي للوصول إلى التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ومن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع: هناك دوافع موضوعية حيث تتمحور في إطار الرغبة لتوسيع المعارف حول مميزات وخصوصيات عقد الإيجار الذي يسري على الأراضي الوقفية الفلاحية، ومدى مراعاة المشرع الجزائري لأحكام الوقف المستمدة من الشريعة الإسلامية في إيجار الأرض الوقفية الفلاحية، ودراسة الجوانب التي تميز هذا العقد عن باقي العقود الأخرى و دوافع ذاتية تتمثل في توسيع المعارف المهنية في مجال إدارة وتسيير الأملاك الوقفية من الناحية القانونية.

وعليه فأهداف دراستنا لهذا الموضوع تتمثل في:

-إبراز أهمية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في الاستثمار، ومدى اهتمام المشرع الجزائري به بتفصيل شروطه وتحديد كفاءاته.

-التعرف على دور أطراف العلاقة الإيجارية والآثار المترتبة عنها، من أجل تحقيق الهدف من التعاقد.

وقد تعرّضت لدراسة هذا الموضوع بعض الدراسات السابقة منها:

-نظام استثمار الأوقاف قدمها الباحث مناجلي أحمد لمين، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، والتي تناول ضمنها طرق استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية ومن بينها عقد الإيجار.

-النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري قدمتها الباحثة غازي خديجة لنيل شهادة دكتوراه، والتي تطرقت إلى عقد إيجار الوقف العام بما فيها الأراضي الوقفية الفلاحية.

-تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، للباحث أوجانة منير مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي تخصص قانون خاص، تناولت الإطار المفاهيمي والتطبيقي لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

-الأراضي الوقفية الفلاحية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 للباحثة كواشي دعاء، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري تناولت فيها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا خلال دراسة هذا الموضوع:

-صعوبة الحصول على الوثائق والعقود الخاصة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لدعم الجانب التطبيقي لهذه الدراسة من طرف الإدارات التي تعتبرها سرا مهنيا لا يمكن تزويد الطالب الباحث بها، وهو ما اضطرنا لتوظيف عقد إيجار أرض وقفية فلاحية كمثال تطبيقي بأطراف وبيانات، ووقائع افتراضية لتوضيح إجراءات إبرام هذا العقد وتحليله شكلا وموضوعا.

-قلة المراجع المتخصصة في مجال استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق عقد الإيجار

وبناء على ما تقدم فإن الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة تتمحور الخصائص التي تميز عقد إيجار العقار الفلاحي عن باقي العقود الأخرى، لذلك نطرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل خصوصية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

هذه الإشكالية تستدعي منا طرح التساؤلات الفرعية التالية:

-كيف يبنى عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بعنوان الاستثمار؟

-ما هي الآليات العملية التي من خلالها يمكن تحقيق الأهداف من هذا العقد؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة، وتساؤلاتها الفرعية اتبعنا المنهج الوصفي في تقديم الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار بصفة عامة وكل ما يتعلق بالتعريف، الخصائص والإجراءات القانونية لإبرام العقد، إضافة إلى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية ودراسة أحكامها ومدى تنظيمها لعقد إيجار الأراضي المخصصة للفلاحة.

و لمعالجتنا للموضوع قسمنا الدراسة إلى فصلين، كل فصل يتفرع إلى مبحثين وكل مبحث يتفرع إلى مطلبين وفروع، حيث تناولنا بالدراسة في الفصل الأول، الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية والذي تفرع منه مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في المبحث الأول، وتمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن مختلف العقود في المبحث الثاني، أما الفصل الثاني، فتناولنا الآليات العملية لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حيث تطرقنا الى طرق إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في المبحث الأول وخصصنا المبحث الثاني لدراسة تطبيقية للعقد من الناحية الشكلية والموضوعية.

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود المركبة التي تجمع بين عقد الإيجار والوقف وتسري آثاره على الأراضي الفلاحية، من أجل استغلالها واستثمارها.

وبهذا الصدد، عرف المشرع الجزائري عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من خلال ضوابط قانونية التي تجعله عقدا متميزا ببنيته القانونية، ومتميزا كذلك عن مختلف العقود. وعليه يقسم هذا الفصل الى مبحثين حيث يتم التطرق الى ما يلي:

مفهوم عقد الإيجار كواقعة قانونية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية من خلال تعريفات لغوية واصطلاحية للمصطلحات التي يقوم على أساسها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وخصائصه (المبحث الأول)، ثم تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن مختلف العقود الأخرى من حيث مختلف الجوانب (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يعتمد الاستثمار كعملية من عمليات التنمية على آليات متعددة من بينها آلية الإيجار لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية. فللتعرف على عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كان لابد من تقديم مفهوم له يعرف من خلاله ماهية هذا العقد وكذلك بناءه القانوني والذي يقوم على أساسه. ويعالج هذا المبحث ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الأول) والبناء القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

لأجل تحديد ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتفرع هذا المطلب الى فرعين وهما: تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حيث يشمل هذا التعريف، تعريفات لغوية واصطلاحية للإيجار، الوقف، الأراضي الفلاحية والاستثمار (الفرع الأول) وخصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حيث قسمناها الى خصائص مشتركة هي خصائص عامة وخصائص خاصة به تميزه عن بقية العقود ونطاق تطبيقه المميز له أيضا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.

حتى يمكن تقديم تعريف لعقد الإيجار لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، لابد من التطرق لتعريف عقد الإيجار، الوقف، الأراضي الفلاحية والاستثمار.

أولاً: تعريف الإيجار.

عرف الإيجار لغويا في معاجم اللغة العربية وضبطه فقهاء الشريعة الإسلامية بتعاريف ضمن المعاملات الفقهية والنصوص القانونية انطلاقا من طبيعته كعقد.

1-التعريف اللغوي للإيجار.

إيجار: مصدر أجر. مبلغ مدفوع مقابل الاستئجار. عقد الإيجار: اتفاق مكتوب بين المالك والمستأجر¹.

2-التعريف الفقهي للإيجار.

عرف فقهاء المالكية الإيجار في عدة تعاريف منها:

عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض. كما عرف بأنه تملك منفعة معلومة زما معلوما بعوض معلوم.

تعريف الامام ابن عرفة:

" بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبع بعض بتبعيضاها."

ومن خلال هذا التعريف يظهر تفريق بين الإجارة والكرء، فالإجارة اختصت بالتعاقد على منافع الانسان والمنقولات، غير السفن والحيوان بينما الكراء اختص بالتعاقد على منفعة ما لا ينقل كالعقار والسفن والحيوانات²

¹ -يوسف محمد رضا، معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة معجم الألفبائي موسع في اللغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، 2006، ص 241.

² - سطحي سعاد، (أحكام الإجارة في المذهب المالكي وقرارات مجمع الفقه الإسلامي)، مجلة الاحياء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، العدد 09، د س ن، ص 296-297.

ونلاحظ من خلال التعريفات الفقهية أنها أبرزت خصائص عقد الإيجار كونه عقد معاوضة، زمني يقع على الانتفاع بالعين المؤجرة، مع الإشارة الى بدل الإيجار والذي يدخل في نطاق التزامات المستأجر. وبالتالي فالتعريفات الفقهية جاءت شاملة لعناصر عقد الإيجار.

3-التعريف القانوني لعقد الإيجار.

يوجد تعريف عقد الإيجار في العديد من التقنيات العربية الحديثة منها: التقنين المدني السوري في المادة 526، التقنين الليبي في المادة 6557، التقنين المدني العراقي المادة 722، وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني المادة 533.

كما ورد تعريف عقد الإيجار في المادة 557 من التقنين المدني المصري على أنه:

" الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم."¹

يتبين من التعريف السالف الذكر، طرفا عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم المؤجر بجعل المستأجر ينتفع من العين المؤجرة لمدة محدودة فعقد الإيجار أساسه المنفعة خلال مدة العقد، بينما يلتزم المستأجر بدفع ثمن المنفعة ويعتبر التزام المؤجر التزاما إيجابيا يجعل الانتفاع مؤثرا: الأمر الذي لا يتحقق إلا بعد تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر بصورة تحقق الهدف من الانتفاع، وتبعاً لذلك يقوم المؤجر بالإصلاحات الضرورية والترميمات بالعين المؤجرة حتى تكون صالحة للانتفاع وتحقق الغرض من التعاقد².

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني، حيث اتفق في تعريفه مع التشريعات العربية الأخرى. متأثراً جداً بالتعاريف الفقهية المالكية حيث أبرز أهم الالتزامات التعاقدية لكل من المؤجر والمستأجر مشيراً الى خاصية المدة الزمنية للعقد والمنفعة.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، المجلد الأول، ط 3 الجديدة، نهضة مصر للنشر، 2011، ص 3-4.

² - رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة 2009، ص 15-16.

كما حدد المشرع الجزائري في نص المادة، طبيعة بدل الإيجار الذي يكون إما نقدا أو تقديم عمل آخر¹.

ثانيا: تعريف الوقف.

يجد الوقف مصدره في الشريعة الإسلامية باعتباره تصرف تبرعي بإرادة الواقف المنفردة فعرفه فقهاء الشريعة الإسلامية الى جانب تعريفات نصوص قانونية مختلفة.

1-التعريف اللغوي للوقف.

يراد به حبسه حسباً ومنعه، سجنه وحبس الشيء وقفه فلا يباع ولا يورث وإنما تملك غلته ومنفعته².

2-التعريف الفقهي للوقف.

اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف الوقف باختلاف النظر إلى حكمه وأساسه.

فعرّفه الحنفية على أنه: "الوقف هو حبس العين على حكم ملك الواقف والتصدق بالمنفعة على جهة الخير."

وعرفه المالكية على أنه: "إعطاء منفعة الشيء مدة وجوده لازماً بقاءه في ملك معطيه ولو تقديراً."

أما الشافعية فالوقف هو: "حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح."

وفي تعريف الحنابلة للوقف: "الوقف هو حبس مال على ما وقف عليه بحيث يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، وذلك بقطع التصرف في رقبته."

¹-المادة 467 من الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

2 - عبيشات أمينة، عماري إبراهيم، (الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، عدد 21، جانفي 2019، ص 100.

ويمكن تلخيص التعريفات الفقهية الحديثة في تعريف الشيخ محمد أبو زهرة:

"الوقف هو قطع التصرف في رقبة العين التي يدوم الانتفاع بها، وصرف الانتفاع لجهة الخير."

وتعريف قذري باشا: "الوقف حبس العين عن تملكها لأحد من العباد، والتصدق بالمنفعة ولو بالعملة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر."¹

نستنتج من خلال التعاريف الفقهية للوقف، أنه تصرف يقوم بموجبه الواقف باستبعاد حقه عن التملك للعين الموقوفة من باب البر والتبرع وعمل الخير لتمكين الموقوف له من الانتفاع بها.

3-التعريف القانوني للوقف.

وردت نصوص قانونية مختلفة لتعريف الوقف منها ما نصت عليه المادة 213 من قانون الأسرة التي تنص على: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق."²

وما يمكن لنا ملاحظته أن الملك الوقفي وفقا لقانون الأسرة لم يحدد إن كان منقولاً أو عقاراً بل أشار إلى أنه تصرف تبرعي غير محدد المدة.

كما عرفته المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 على أنه: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً.

تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين بينهم المالك."³

1 - كناية محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات العقابية، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 13.

2 - المادة 213 من قانون 11/84، المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 24، الصادرة في 1984.

3 - المادة 31 من قانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

أما المادة 3 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف فقد عرفته: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".¹

من خلال ما تقدم من النصوص القانونية الخاصة بتعريف الوقف، يتبين لنا أنها اتفقت على عنصر الانتفاع بدون عوض كهدف من وراء هذا التصرف، مستمدة لهذا المبدأ من أحكام الشريعة الإسلامية المتعلقة بالوقف الذي ينصرف الى أوجه الخير. أما الاختلاف فيظهر من حيث: أن قانون التوجيه العقاري قد حدد المال الوقفي على أنه عقار، بينما القانون المتعلق بالأوقاف لم يحدد ذلك حيث تكون العين الموقوفة إما عقارا أو منقولا.

من حيث سريان الانتفاع بالمال الوقفي، كان القانون التوجيهي أكثر دقة من حيث بداية الانتفاع به وكذلك من حيث تحديد الجهة الموقوف لها حيث أن كلمة فقراء التي جاء بها قانون الأوقاف يصعب إثباتها لأنها تبقى غير مبنية على معايير وأسس متفق عليها.

يمكن أن نستخلص التعريف القانوني للوقف، بأنه تصرف بإرادة الواقف المنفردة الذي حبس التملك لعقار أو منقول من أجل تمكين الموقوف له من الانتفاع به على سبيل التبرع لمدة زمنية غير محدودة.

4-تعريف الوقف من الناحية الاقتصادية.

عرف من منظور اقتصادي على أنه: "تحويل للأموال عن الاستهلاك واستثمارها في أصول رأسمالية إنتاجية تنفع المنافع والإيرادات التي تستهلك في المستقبل جماعيا أو فرديا".
والمقصود بذلك تحويل جزء من المدخول والثروات الخاصة إلى موارد تكافلية دائمة، تخصص منافعها من سلع وخدمات وعوائد، لتلبية احتياجات الجهات والفئات المستفيدة. مما يساهم في زيادة القدرات اللازمة لتكوين ونمو القطاع الخيري الذي يعد أساس الاقتصاد الاجتماعي والاقتصاد الإسلامي²، فزيادة على الطابع الديني الذي يقوم على أساسه الوقف، باعتباره يجسد فكرة التبرع الخيري فله تأثير إيجابي على الناحية الاقتصادية لها انعكاسات على الناحية الاجتماعية للأفراد. فهو يساهم في التنمية الاقتصادية عن طريق الاستثمار بجميع

¹ -المادة 03 من قانون 10/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

2 -عبيشات أمنية، عماري إبراهيم، المرجع السابق، ص 101.

أساليبه من أجل تحسين المستوى المعيشي للأفراد. فمن المنظور الاقتصادي للوقف نجده مرتبطا بفكرة الاستثمار لتنمية المال الوقفي والمحافظة على استمراريته حتى يستمر الانتفاع به.

ثالثا: تعريف الأراضي الفلاحية.

عرفت الأراضي الفلاحية تعريفا فقها وقانونيا باعتبارها محل الاستثمار عن طريق عقد الإيجار للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

1-التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية.

عرفت الأراضي الفلاحية على أنها: "تلك الأراضي التي تستغل عن طريق زراعتها بأي محصول كان، وأنه يكفي أن تكون صالحة للزراعة، حتى ولو لم يتم زراعتها حتما."

كما عرفت أنها: "العمليات الأساسية والخاصة بتحسين بنية التربة واستصلاحها في إطار شروط مناخية مناسبة. وتكثر أنواع الفلاحة وتكتسب أشكالا وتسميات مختلفة حسب توقيتها وعمقها والغاية من إجرائها". فصلاحية الأرض للزراعة هي ما تجعلها تكتسي طابعا فلاحيا حتى ولو لم تكن مزروعة¹.

2-التعريف القانوني للأراضي الفلاحية.

تطرقت المادة 4 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم إلى تعريف الأراضي الفلاحية: " كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله."²

هذا التعريف شامل لجميع أنواع الأملاك العقارية بما فيها: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة أو الأملاك الوقفية، ويمكن تمييز الأراضي الفلاحية بجملة من الخصائص أهمها:

-الأراضي الفلاحية هي أراضي منتجة فلا يمكن للأراضي غير المنتجة كالأراضي البور

أو الأراضي غير قابلة للزراعة أن تكون أرضا فلاحية.

1 - سراتي العياشي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة دراسة فقهية قانونية دراسة تحليلية وصفية، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، 2021، ص49.

2 - المادة 4 من قانون 25/90 السابق ذكره.

-إنتاجية الأرض الفلاحية حيث تتطلب تدخل الإنسان بقيامه بنشاط الحرث، الغرس، الزرع والسقي وغيرها من النشاطات التي تستدعيها ضرورة استصلاح الأرض الزراعية.

وتجدر الإشارة إلى أن الأرض المنتجة طبيعيا أي دون تدخل عنصر بشري لا يمكن اعتبارها أرض فلاحية بل تعتبر أرض رعوية أو غابية.

-إنتاج الأراضي الفلاحية الناتج عن استغلالها مرتبط بمدة زمنية غير محددة قد تكون سنة أو بصفة دورية، أي تختلف حسب طبيعة الزراعات موسمية كانت أو أشجار مثمرة...إلخ.

-إنتاج الأراضي الفلاحية هدفه اشباع الحاجات الغذائية. الذي يحول فيما بعد الى منتج صناعي كتعليب وتصبير الخضر والفواكه.

وهذا ما يبرز أهمية إنتاج الأراضي الفلاحية في المجال الاقتصادي زيادة على المجال الفلاحي¹. وقد صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بناء على معيارين وهما:

معيار مدى خصوبة الأرض ومعيار مدى استعادة الأرض من كميات الأمطار وقد تولى تصنيف الأراضي الفلاحية حسب خصوبتها قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري. حيث تدرج في درجة خصوبة الأرض حسب التربة، الانحدار، السقي إضافة إلى العوامل المناخية. فتختلف إنتاجية الأرض الفلاحية حسب درجة خصوبتها من خصبة جدا، خصبة متوسطة، وضعيفة. فإنتاجية الأرض الفلاحية ذات علاقة طردية مع درجة خصوبتها.

أما بالنسبة لتصنيف الأراضي الفلاحية حسب استعادة الأرض من كميات الأمطار فتصنف كما يلي:

-المنطقة أ: تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية وشبه الساحلية التي تستفيد من كميات الأمطار الفوق 600 مم أو تساويها.

-المنطقة ب: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار بين 540 و600 مم.

-المنطقة ج: تضم أراضي السهول التي تستفيد من كميات أمطار تتراوح بين 350 و450مم

1 -حرز الله كريم، (الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري)، حوليات جامعة الجزائر 1، مجلد 35، عدد 04، 2021، ص 230-231.

-المنطقة د: تضم كل الأراضي الفلاحية، بمناخها الواقعة في المناطق الجبلية التي تستفيد من كميات أمطار تقل عن 350 مم. تتمثل في أراضي السهول¹.

رابعاً: تعريف الاستثمار.

لغة: استثمر المال: ثمره، الاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج.

فقها: عرفه الدكتور قطب سانو بأنه: "مطلق طلب تحصيل نماء المال المملوك شرعا وذلك بالطرق الشرعية المعتبرة من مضاربة ومراحة وشركة وغيرها. فالاستثمار استمء والاستمء تحصيل لنماء الشيء وزيادة عبر الطرق والوسائل المشروعة"².

ويرتبط الاستثمار في الفقه الإسلامي بالتممية، الاستمء، الاستغلال والاستعمار ويقصد بهذا الأخير بناء المساكن وغرس الأشجار، كما يرتبط بالانتفاع.

وتعرفه الموسوعة العلمية والعملية للبنوك الإسلامية على أنه: "توظيف النقود لأي أجل في أصل حق ملكية أو ممتلكات أو مشاركات للمحافظة على المال أو تنمية سواء بأرباح دورية أو بزيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة أو بمنافع غير مادية"³.

أما في الاقتصاد الحديث فهو عكس الادخار، وفيه استخدام المدخرات على سلع رأسمالية، فأموال المؤسسة الوقفية تتوفر على عناصر اقتصادية عبارة عن عقارات أو أموال سائلة كما تتوفر على عنصر آخر وهو عنصر العمل المتمثل في النظارة، الرقابة والإشراف⁴.

بالنسبة لتعريفه القانوني، فقد نصت عليه المادة 2 من قانون 03/01 المتعلق بتطور الاستثمار حيث نصت على أنه: "اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة." بينما حصرت المادة 1 من نفس القانون مجالاته إذ نصت على: "يشمل على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار

1 - حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 231-232.

2 - عبيشات أمينة، عماري إبراهيم، المرجع السابق، ص 101.

3 - حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 229-230.

4-بن قوية سامية، (النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية)، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 12، د س ن، ص 321.

الامتيازات"¹. وعليه نستنتج أن التعاريف الاقتصادية أبرزت للاستثمار أهميته الاقتصادية من أجل تحقيق الأرباح وزيادة الأموال. أما التعريف القانوني فربط الاستثمار بالنشاطات والمشاريع الاقتصادية والتنمية. فيعتبر الاستثمار بالمال الوقفي سبيل للتنمية عن طريق آلياته، باعتبار أن الوقف تصرف تبرعي وحبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق فحتى يتم ضمان الانتفاع بالمال الوقفي لابد من استغلاله واستثماره، بهدف مضاعفة أمواله والمحافظة على استمرارية المنفعة.

وبهذا الصدد، نظم المشرع الجزائري طرق استثمار واستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق آليات تتمثل في عقد الإيجار إضافة على عقود أخرى تساهم كلها في تنمية الإنتاجية الاقتصادية ولها انعكاسات هامة على الجانب الاجتماعي للأفراد.

فاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق عقد الإيجار يساهم في استصلاح الأراضي المخصصة للفلاحة عن طريق استغلالها، والمحافظة على طابعها الفلاحي، زيادة الإنتاج الفلاحي الذي يضمن الأمن الغذائي للمستهلك ناهيك عن فتح فرص تشغيل اليد العاملة وامتصاص البطالة وتشجيع النهوض بالنشاط الفلاحي وتطوير قطاعه.

وبعدما تقدم من التعاريف الاصطلاحية السابق ذكرها، يعرف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 70/14 المتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أنه: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف على شخص مستأجر أرضا تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة."²

هذا النص جاء تأكيدا لمضمون المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والتي تنص على:

1 - المادة 1 و2 من الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم بالأمر 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 2001.

2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 70/14، المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09، الصادرة في 20 فيفري 2014.

"مع مراعاة أحكام المادة 14 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 والمذكور أعلاه للسلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

تحدد شروط تطبيق هذه المادة وكيفياتها عن طريق التنظيم.¹

نستخلص من خلال ما تقدم أعلاه، أن المشرع حدد الطابع الفلاحي للأراضي الوقفية محل عقد الإيجار وصفة المؤجر والمتمثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف. وأن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو عقد يسري على الأراضي الوقفية الفلاحية يهدف الى استثمارها واستغلالها. يتولى إبرام العقد شخص معنوي تتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها مؤجر وله أحكام خاصة به نظمها المرسوم التنفيذي 70/14 المتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الى جانب قانون الأوقاف.

الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يتميز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بخصائص كغيره من العقود المدنية الأخرى، بينما ينفرد ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود.

أولاً: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المشتركة مع غيره من العقود.

يتميز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بخصائص عامة يشترك فيها مع باقي العقود المدنية الأخرى. باعتباره عقداً مدنياً محله عقار يهدف الى استثمار وتنمية الملك الوقفي. وتتمثل خصائص عقد الإيجار المشتركة مع غيره من العقود فيما يلي:

1- يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الواردة على الانتفاع وليس

الملكية حيث تلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة عن طريق الاستعمال والاستغلال الفلاحي دون حق التصرف فيها.

1 - المادة 26 مكرر 9 من قانون 07/01، المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل والمتمم لقانون 10/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، الصادرة في 23 ماي 2001.

2- عقد ملزم لجانبين وهو المؤجر والمستأجر حيث يترتب آثارا لكلا الطرفين من حقوق، التزامات تقع على عاتق كل منهما فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة ومدين للمستأجر بتسليم العين المؤجرة للانتفاع بها وبملحقاتها.

3- عقد معاوضة لأن كل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه إذ يحصل المؤجر على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعته بالعين المؤجرة.

4- عقد زمني فهو من العقود الزمنية التي يكون فيها عنصر الزمن محدد للالتزامات الطرفين خلال مدة زمنية يحددها العقد، وفي حالة الفسخ لا يترتب أثر رجعي فلا يمكن تصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها في المدة السابقة للفسخ كما لا يمكن للمؤجر أن يعيد بدل الإيجار للمستأجر¹.

5- عقد شكلي حيث يجب افراف إرادة الطرفين في شكل رسمي، فلا يكفي توافق الإيجاب مع القبول لانعقاد العقد الذي تعده السلطة المكلفة بالأوقاف حسب نص المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 70/14. بل يجب أن يحزر العقد وفق نماذج مرفقة بهذا المرسوم².

6- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود المسماة في القانون المدني التي تقع على الانتفاع حيث ورد عقد الإيجار بالباب الثامن الخاص بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء واعتبره من العقود الواردة على المنفعة³.

ثانيا: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي تميزه عن غيره من العقود.

لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خصائص مميزة ينفرد بها أهمها ما يلي:

1- من حيث صفة المستفيدين.

1 - بن شرطية سناء، (الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، مجلة 30، عدد 02، جوان 2016، ص 444-446.

2 - المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق ذكره.

3 - سراتي العياشي، المرجع السابق، ص 188.

ألزم المشرع كل عضو في مستثمرة فلاحية، في ظل قانون 03/10 بتقديم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹.

أما إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة فيستفيد منها كل شخص طبيعي، حامل للجنسية الجزائرية، الحاصل على صفة فلاح، بالنسبة للأشخاص المعنوية فيشترط: خضوعهم للقانون الجزائري وممارسة النشاط في المجال الفلاحي عملا بنص المادة 7 و 8 من مرسوم تنفيذي 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة².

2- من حيث مقابل بدل الإيجار.

على اعتبار أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من عقود المعاوضة. فقيمة بدل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تحدد وفق مقتضيات السوق العقارية، في شكل إتاوة سنوية بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المستغلة من طرف المستثمرات الفلاحية، تدفع للصندوق المركزي للأوقاف خاضعة لأحكام المادة 41 من الأمر 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010³.

3- من حيث إعداد الهيئة المكلفة به.

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تعده السلطة المكلفة بالأوقاف والتي تختص وحدها بإجراءات إبرامه والإشراف عليها وتسييرها. وصب إرادة المتعاقدين وفق شكل نموذجي مرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

4- خصوصية العين المؤجرة محل الانتفاع.

يتعلق الانتفاع بعقار موقوف وفقا عاما، وأراضي فلاحية تتميز بكونها مناطق محمية تقيد

1 - المادة 9 من قانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 2010.

2 - المادة 7 و 8 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق ذكره.

3 - المادة 41 من الأمر 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي 2010، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 2010.

في إطارها سلطات الاستعمال والاستغلال حفاظا عليها¹.

ثالثا: نطاق تطبيق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

ويشمل نطاق تطبيق عقد الإيجار الذي يسري على الأراضي الوقفية الفلاحية: الأملاك المعلومة وقفا والمحددة على سبيل الحصر بموجب قانون الأوقاف، الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة:

1- الأملاك المعلومة وقفا والتي تم حصرها.

حددت المادة 8 من قانون 10/90 المتعلق بالأوقاف، الأوقاف العامة المصونة حيث نصت على: "الأوقاف العامة المصونة:

1- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية

2- العقارات أو المنقولات التابعة لهذه الأماكن، سواء كانت متصلة بها أم كانت بعيدة عنها.

3- الأموال والعقارات والمنقولات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية.

4- الأملاك العقارية المعلومة وقفا والمسجلة لدى المحاكم.

5- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أو أشخاص عدول من الأهالي وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

6- الأوقات الثابتة بعقود شرعية وضمت أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

7- الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبس عليها.

8- كل الأملاك التي أتت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.

9- الأملاك والعقارات والمنقولات الموقوفة أو المعلومة وقفا والموجودة خارج الوطن. تحدد عند الضرورة كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم².

1 - بن شرطية سناء، المرجع السابق، ص 445.

2 - المادة 08 من قانون 10/90 السابق ذكره.

2-الأراضي الوقفية المسترجعة من طرف الدولة والأملاك الوقفية التي هي بحوزة الدولة.

نصت المادة 38 من قانون 10/91 متعلق بالأوقاف على أنه:

"تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول على الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي انعدام الموقوف عليه الشرعي تقوّل إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة وجب تعريفها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 02 أعلاه¹".

نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد تدارك الخطأ الذي وقع فيه، عند تأميم الأراضي الوقفية الفلاحية حيث أخضعها لأحكام الشريعة الإسلامية فيما يخص أحكام الوقف أين تحبس الأراضي الوقفية الفلاحية عن التملك. وفيما يخص تصنيفات الأملاك الوقفية فهذا يدل على اهتمام المشرع بقيمتها القانونية بصفة عامة.

المطلب الثاني: البناء القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يقوم إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أساس أركان (الفرع الأول) بين طرفيه (الفرع الثاني) تنتج عن هذه العلاقة التعاقدية آثارا تسري على طرفي العقد في حد ذاتهم (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يقوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أركان وهي: الرضا، المحل والسبب إضافة الى الشكلية.

أولا-الرضا.

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الرضائية، يتطابق الإيجاب فيه مع القبول بين المؤجر والذي تمثله الهيئة المكلفة بالأوقاف مع المستأجر الذي تتوفر فيه شروط

1 -المادة 38 من قانون 10/91 السابق ذكره.

معينة. يتفق طرفا العقد على المحل، الأجرة، مدة سريان العقد دون أن يشوب إرادتهما عيب من عيوب الرضا. غير أنه وفيما يخص المستثمرات الفلاحية والتي تحوز على حق الانتفاع الدائم أو حق امتياز فان مدة الإيجار يحدد أقصاها ب 40 سنة قابلة للتجديد¹.

وهذا ما يبين نية المشرع في السعي وراء الحفاظ على استقرار المعاملات والمراكز القانونية لأصحاب الحقوق المكتسبة.

ثانيا-المحل.

بالنسبة للمؤجر محل العقد هو تمكين المستأجر من منفعة الأرض الوقفية الفلاحية ابتداء من تاريخ إبرام العقد، لكن في حالة ما إذا تجاوزت مدته 12 سنة فمن تاريخ شهر عقد الإيجار بالمحافظة العقارية². أما محل العقد بالنسبة للمستأجر يتمثل في دفع بدل إيجار طبقا لما اتفق عليه في العقد سواء من حيث قيمته أو الآجال المحددة الاستحقاق.

ثالثا-السبب.

هي الغاية التي دفعت بالأطراف إلى التعاقد. ويجب أن يكون مشروعاً غير مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، حتى تثبت صحة عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وما يترتب عليه من آثار بالنسبة للمتعاقدين.

رابعا-الشكلية.

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتطلب الكتابة تحت طائلة البطلان. فهو من العقود الشكلية، حيث يجب أن تفرغ إرادة المتعاقدين في عقد رسمي، خاضع وجوبا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 وللتسجيل والشهر في حالة تجاوز مدته 12 سنة كما سبق ذكره. والعبارة من الشهر هو إعلام المتعاملين من الغير وأخذا بعين الاعتبار للقيمة التجارية للأرض³.

1 -المادة 26 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق ذكره.

2 - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 70/14 السابق ذكره.

3 -سراتي العياشي، بوحديد فارس، (النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري)، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، مجلد 3، عدد 2، 2021، ص ص 254-256.

الفرع الثاني: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

يبرم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بين: المؤجر والمستأجر اللذان يشكلان علاقة تعاقدية للإيجار.

أولا: المؤجر.

حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة للمؤجر كطرف في العقد والمتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف. حيث تكلف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية الى جانب مهامها الأخرى بإبرام عقود الإيجار للأموال الوقفية وتسييرها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما. كما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 200/2000 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها¹.

فعلى المستوى المركزي يتمثل المؤجر في وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في شخص الوزير، والذي يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي. وتعتبر وزارة الشؤون الدينية والأوقاف الهيئة العليا للإدارة وتسيير الأوقاف على المستوى الوطني. أما على المستوى اللامركزي فتتولى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مهمة تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية والتي تعمل تحت وصاية السلطة المركزية².

وهذا ما أكدته المادة 2 من المرسوم التنفيذي 83/91 المؤرخ في 23 مارس 1999 المتضمن إحداث نظارة للشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها على أنه: "تحدث في كل ولاية نظارة للشؤون الدينية"³. كما جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 381/98 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وكيفيات ذلك: "تسهر نظارة الشؤون الدينية في الولاية على تسيير الأملاك الوقفية وحمايتها والبحث عنها وجردها وتوثيقها إداريا طبقا للتنظيم

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 200/2000، المؤرخ في 26 جويلية 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 2000.

2- بوضياف عبد الرزاق، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الاسلامي والتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 28-29

3- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 83/91، المؤرخ في 23 مارس 1991، المتضمن إحداث نظارة للشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها، جريدة رسمية عدد 16، الصادرة في 1991.

المعمول به"، وحددت المادة 13 من نفس المرسوم مهام ناظر الملك الوقفي والتي من بينها السهر على حماية الملك الوقفي والأراضي الفلاحية الوقفية، استصلاحها وزراعتها وفقا لأحكام المادة 45 من قانون 10/91، القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي او الموقوف عليهم، المحافظة عليه وعلى ملحقاته وتوابعه¹.

وكذا المادة 3 من مرسوم تنفيذي 200/ 200 مؤرخ في 26 يونيو 2000 محدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وصلاحياتها. حيث تتولى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف إبرام عقود الإيجار للأمولاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما²، وبهذا يتضح لنا، أن المشرع قد جسد مبدأ اللامركزية في تسيير الأملاك الوقفية، بخلقه لمصالح تعمل تحت وصاية السلطة المركزية تسهила للإجراءات الإدارية وحسن سيرها وتحسينا للخدمة العمومية وتسهيلا للإجراءات.

ثانيا: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يعتبر الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حلقة وصل بين السلطة المكلفة بالأوقاف (المؤجر) والطرف المستأجر من خلال دوره الرقابي على استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية، للتأكد من مطابقة النشاطات ودوره في مراحل إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من خلال توليه دراسة الملف، التبليغ، التوقيع على دفتر الشروط فهو إذن طرف مشترك في عقد الإيجار إلى جانب الطرف المؤجر³.

كما يتضح لنا أنه إلى جانب دوره الرقابي، فهو يلعب دورا مساعدا ومكملا للطرف المؤجر من أجل تسهيل الإجراءات التي تمهد لإبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية. وهنا تكمن أهمية الديوان الوطني للأراضي الوقفية الفلاحية الذي يخفف ضغط الإجراءات التي كان من المفروض أن تتحملها السلطة المكلفة بالأوقاف.

1 - المادة 10 و13 من المرسوم التنفيذي 381/98، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادرة في 1998.

2 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 200/200، السابق ذكره.

3 - كحيل حكيم، بوقرة العمرية، (تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 06، العدد 01، جوان 2021، ص 644.

ثالثا: المستأجر.

تطبيقا لنص المادتين 07 و08 من المرسوم التنفيذي 70/14، والمحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تم تحديد شروط تتعلق بالمستأجر حيث تنصان على التوالي: "يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 4 مع مراعاة ما يأتي:

- أن يكون من جنسية جزائرية.

- أن يثبت صفة الفلاح.

يمكن المترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي."

"يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة¹."

ومن خلال استقراء النصين يمكن أن نحدد الشروط التي يجب أن تتوفر في المستأجر

وهي:

- أن يكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية وأن يكون فلاحا أو حاملا لشهادة تكوين أو تأهيل فلاح.

وعليه يتبين لنا، أن المشرع في اشتراطه لصفة فلاح أو حيازة أي تكوين أو تأهيل فلاح فذلك من أجل تحقيق الأهداف والتي حددتها المادة 4 من نفس المرسوم: التنمية، الاستغلال الأمثل والإنتاجية. وعليه فلا بد من التعاقد مع فلاح أو ذو تكوين فلاح من أجل استغلال خبرته في المجال التي تساهم بدورها في استثمار العقار الوقفي.

كما نشير الى ملاحظة هامة فيما يتعلق بشرط الجنسية الجزائرية لإبرام العقد مع المستأجر فهو شرط يضيق مجال استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية. فكان الأجدر توسيع مجال استثمار واستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية بالتعاقد حتى مع الأجانب حتى نصل بعقد إيجار الاراضي الوقفية الفلاحية الى تحقيق التنمية الاقتصادية بتنمية المال الوقفي. إضافة الى

1 - المادة 7 و8 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

الاستفادة من الخبرة الأجنبية في المجال الفلاحي وإعطاء فرصة لاستغلال تقنيات فنية جديدة لتطوير هذا المجال في إطار الاستثمار الوقفي الفلاحي. وحتى يستفيد الشخص المعنوي من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية أخضعه المشرع لشروطين وهما:

-الخضوع للقانون الجزائري

-أن يكون نشاطه في مجال الفلاحة، ذلك لان استغلال الأرض الفلاحية واستثمارها تتطلب خبرة في المجال الفلاحي لتحقيق مردود إنتاجية معتبر، الأمر الذي يصعب تحقيقه لو كان المستأجر بعيدا عن المجال الفلاحي فيعتبر التعاقد معه ضربا من المجازفة.

وعلاوة على الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية يمكن لأعضاء المستثمرات الفلاحية أن يكونوا مستأجرين لأراضي وقفية فلاحية كما نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه:

"يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي.

كما يخص هذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون 03/10 مؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 والمذكور أعلاه¹.

وعليه يستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المستثمرات الفلاحية التي تحوز:

-حق الانتفاع الدائم بموجب وثائق رسمية أو شهادات أشخاص أنها أوقاف عامة وهم أصحاب المحررات الرسمية المشتهرة بموجب عقد إداري أو عقد تنازل عن الحق العيني أو أصحاب الشهادات التوثيقية وأعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على قرارات ولائية.

-حق الامتياز بعد تحويل الحقوق والاستفادة من عقد الامتياز على نفس الوعاء العقاري التابع للمستثمرات الفلاحية المنشأة سابقا. في ظل تطبيق أحكام القانون 19/87 وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 03/10 والرسوم التنفيذية 326/10².

1- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 السابق ذكره.

2 - كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، المرجع السابق، ص 645.

المبحث الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن مختلف العقود.

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود المدنية الذي يخضع الى القواعد العامة للعقد غير أنه يتمتع بمميزات ينفرد بها عن العقود الأخرى المشابهة له حيث يخضع لأحكام تحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وأحكام أخرى متعلقة بالأوقاف (المطلب الأول) ثم تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بعض عقود استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بعض العقود المدنية الأخرى.

يتشابه عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مع بعض العقود المدنية إلا أنه يتميز عن عقد الإيجار المدني (الفرع الأول) وعن عقد البيع الإيجاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد الإيجار المدني.

نظم المشرع الجزائري في الباب الثامن الخاص بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء في الفصل الأول من القانون المدني عقد الإيجار، وخص له أحكاما من المواد (من المادة 467 إلى المادة 548)، والذي يختلف عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية. غير أن هذا الأخير يمتاز بخصائص تجعله متميزا عنه ويبدو ذلك جليا من حيث:

أولا: الأطراف المتعاقدة.

وتتمثل أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في المؤجر والمستأجر، حيث أن المؤجر هو شخص معنوي تمثله السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 70/14، حيث يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب نص المادة 33 من قانون 10/91 متعلق بالأوقاف¹. أما الطرف الآخر فهو المستأجر الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط السابق ذكرها من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة. خلافا لعقد الإيجار المدني حيث يكون المؤجر وحتى المستأجر إما شخصا طبيعيا أو معنويا على حد سواء دون تحديد لشروط خاصة للمستأجر.

1-المادة 33 من قانون 10/91 السابق ذكره.

ثانيا: إبرام العقد.

يتم إبرام عقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية بأسلوبين وهما: عن طريق المزاد العلني لتحقيق تكافؤ الفرص بين المترشحين لصفة مستأجر والذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة، كما يتم إبرامه استثناء عن طريق التراضي وفق شروط خاصة. بينما لإبرام عقد الإيجار المدني فيكفي تطابق إيجاب وقبول كل من المؤجر والمستأجر.

ثالثا: الأجرة.

يكون مقابل إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية محددًا بأعلى سعر رسا عليه المزاد. أما في حالة الإيجار بالتراضي فيتم بأجرة المثل المحدد من قبل مصالح أملاك الدولة. بينما في عقد الإيجار المدني تحدد في العقد بناء على تراضي المتعاقدين.

رابعا: مدة العقد.

تحدد المدة في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية كما سلف ذكره، حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي لهذه الأراضي المخصصة للفلاحة، باستثناء الأراضي المسترجعة من قبل الدولة حيث حددها المشرع بـ 40 سنة قابلة للتجديد، أما عقد الإيجار المدني باعتبار أنه من العقود الرضائية فمدة العقد يخضع لاتفاق المتعاقدين¹.

الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد البيع الإيجاري.

البيع الإيجاري ويطلق عليه الفقه مصطلح الإيجار الساتر، وهو عقد يتفق بموجبه المتعاقدان على إيجار شيء معين لمدة معينة ومقابل أجر معين، على أن ينقلب بيعا إذا أوفى المستأجر جميع التزاماته وفاء تاما. وقد اختلف الفقه حول تكييف هذا العقد حيث يرى البعض أن البيع الإيجاري يعلق على شرط فاسخ وهو الاخلال بالتزام دفع الأقساط. أما البعض الآخر يرى أنه عقد مركب يجمع بين عقد البيع المعلق على شرط واقف وعقد الإيجار المعلق على شرط فاسخ².

1 - سراتي العياشي، المرجع السابق ص 193-194.

2 - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط1، الثقافة للنشر والتوزيع 2009، ص 47-48.

هذا العقد يحكمه نص المادة 430 من القانون المدني المصري والتي تنص على:

1- إذا كان البيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية الى المشتري موقوفا على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم البيع.

2- فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه تعويضا له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 224.

3- وإذا وفيت الأقساط جميعا، فإن انتقال الملكية الى المشتري يعتبر مستندا الى وقت البيع.

4- وتسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة ولو سمي المتعاقدان البيع إيجارا¹.

يمكن تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد البيع الإيجاري من حيث:

أولا: طبيعة العقد.

يتعلق عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالإيجار بينما عقد البيع الإيجاري فهو العقد الذي يبدأ إيجارا ثم يتحول الى وصف آخر فيصبح عقد بيع. فتتقلب صفة المتعاقدين من مؤجر ومستأجر الى بائع ومشتري.

ثانيا: الأجرة.

تعتبر الأجرة في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية خلال مدة العقد، بينما الأجرة في عقد البيع الإيجاري فهي قسط من ثمن محل العقد حيث يتم تملك المستأجر بعد تسديد كل الأقساط كاملة.

ثالثا: محل العقد.

يتمثل محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في الأرض الوقفية الفلاحية حسب قانون الأوقاف. أما محل عقد البيع الإيجاري فقد يكون عقارا أو منقولا باستثناء الأرض الوقفية، حيث يستحيل استغلالها عن طريق البيع بالإيجار نظرا لطبيعة الملك الوقفي والذي لا يمكن تملكه².

1 - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 26.

2 - سراتي العياشي، المرجع السابق، ص 194.

المطلب الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بعض عقود استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية.

إلى جانب عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هناك عقود استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية غير أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتميز عن عقد المزارعة (الفرع الأول) وعقد المساقاة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المزارعة.

عرف المشرع الجزائري عقد المزارعة من خلال المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف على أنه:

" عقد المزارعة: ويقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد¹. غير أنه لم يثر عقد المزارعة بأحكام تفصيلية تنظم العلاقة التعاقدية بين صاحب الأرض والمزارع بل اكتفى بتعريف عقد المزارعة فقط.

وعرفته المادة 723 من القانون المدني الأردني على أنه: " عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها".

فقد المزارعة يحمل صفتين فهو إيجار لأن المؤجر يمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية وصفة شركة لأن المزارع يشارك صاحب الأرض في نسبة معينة من المحصول يتفق عليه في العقد، ويعد عقد المزارعة آلية من آليات استثمار الأراضي الفلاحية، حيث يساهم في تنمية الاقتصاد الفلاحي ويحقق انتفاعاً لطرفي العقد، جراء استغلال الأرض الفلاحية واستثمارها.

وقد خصه المشرع بأحكام نظمها القانون المدني في المواد من 720 إلى 735 تبين شروطه، أحكامه، مدته، وانقضاءه².

وعليه يمكن تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المزارعة من حيث:

1- المادة 26 مكرر 1 من قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون 10/91 السابق ذكره.

2- عباس العبودي المرجع السابق، ص 345

أولاً: الأطراف المتعاقدة.

يتولى مدير الشؤون الدينية والأوقاف إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خلافاً

لعقد المزارعة، حيث يبرمه ناظر الملك الوقفي طبقاً لنص المادة 33 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف.

أما الطرف الآخر المتعاقد فيشترط فيه أن يكون فلاحاً في كلا العقدتين، ويتم إثبات صفة الفلاح بتقديم بطاقة الفلاح، تسلم له من الغرفة الفلاحية طبقاً للقرار الوزاري الصادر عن وزير الفلاحة والصيد البحري المؤرخ في 25 ماي 1996.¹

ثانياً: الأجرة.

يلتزم المستأجر في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بدفع قيمة إيجارية مقابل إيجار أرض وقفية فلاحية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف، أما عقد المزارعة فالأجرة تتمثل في مقابل حصة من المحصول يتم الاتفاق عليها في العقد.

ثالثاً: مدة العقد.

تحدد مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي و تنتهي بانتهاء مدته.

أما عقد المزارعة يستمر إلى غاية نضج المحصول، ولم يحدد بمدة معينة وهذا هو الأصل في عقد المزارعة لارتباط الأجرة بنسبة من المحصول.²

الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المساقاة.

عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة على أنه عقد يلتزم من خلاله العامل باستغلال الأشجار عن طريق إصلاحها: سقاية، تقليم، عناية، حراسة... الخ إلى غاية اثمارها مقابل جزء معين من هذه الثمار³. غير أنه لم يشمل هذا العقد بأحكام تفصيلية فقط بل اكتفى بتعريفه فقط كما فعل مع عقد المزارعة.

1- سراتي العياشي، المرجع السابق، ص 106-109.

2- حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 237-238.

3- المادة 26 مكرر 1 فقرة 3 من قانون 07/01، المعدل والمتمم لقانون 10/91 السابق ذكره.

عرف المشرع الأردني عقد المساقاة وخص له أحكام تضمنها القانون المدني في المواد من 736 إلى 746 تشمل: شروط المساقاة، الطبيعة القانونية، المدة، النفقات، أحكام المساقاة وانقضاءها، حيث جاء في تعريف عقد المساقاة نص المادة 736 فقرة 1 على أنه:

"عقد شركة على استغلال الأشجار والكروم بين صاحبها وآخر يقوم على تربيتها وإصلاحها بحصة معلومة من ثمارها.

وبينت الفقرة الثانية من المادة ذاتها، بأن المراد بالشجر كل نبات تبقى أصوله في الأرض أكثر من سنة". ويقصد بتربية الشجر جميع الأعمال التي يقوم بها المساقى لغرض حفظ الشجر كالزيتون وجميع الشجر المثمر.

جاء نظام المساقاة لتأمين مصالح بين صاحب الأشجار والعامل. فصاحب الأشجار قد يتعذر عليه العناية اللازمة والضرورية لإثمارها، الأمر الذي يستدعي تعاقدًا مع عامل يتولى هذه المهمة وهذا هو الغرض من عقد المساقاة.

أما فيما يتعلق بالطبيعة القانونية للعقد فتعد المساقاة إيجارا في بداية العقد ثم تنقلب إلى شركة أعمال عند إدراك الثمن ونضوجه.

ومن الشروط الأساسية المتطلبية في عقد المساقاة هي:

- 1- أن يكون محل عقد المساقاة نخلا أو شجرا معلوما عند إبرام العقد، بشرط أن يحدد المدة بأثمارها ويأخذ العامل نصيبه من الأرض والشجر معا.
- 2- أن يكون نصيب العامل من الشجر معلوما بالنصاب كأن يكون خمس أو ربع أو أن يكون مشاعا تجنبا للفرد أي لا يجوز نصيب العامل في نوع معين من الأشجار خشية عدم إثمارها.
- 3- يجب على العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه أي يتولى اصلاح الشجر أو النخل من سقي، تقليم، تلقيح... إلخ.
- 4- إذا كان على الأرض خراج أو ضريبة فيقع عبء تحملها على صاحب الأرض دون العامل¹. يمكن أن نميز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المساقاة من حيث:

أولا: محل العقد.

1- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأماكن الوقفية في الجزائر، دار هومة، 2006، الجزائر، 2006 ص136.

محل عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هي الأراضي الفلاحية الوقفية أما عقد المساقاة فمحلها الأشجار.

ثانيا: الأطراف المتعاقدة.

لم يشترط المشرع الجزائري في عقد المساقاة أن يكون الطرف الآخر المتعاقد فلاحا حيث تعطى له الأشجار لاستصلاحها الى غاية إثمارها.

ثالثا: إبرام العقد.

يتم تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بموجب عقد مرفق بدفتر الشروط ممضى عليه من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف، سواء عن طريق المزاد العلني وهو الأصل في إبرام هذا العقد أو عن طريق التراضي وهو الاستثناء.

أما عقد المساقاة فهو اتفاق بين ناظر الملك الوقفي مع العامل لإصلاح الأشجار والاعتناء بها¹.

رابعا: الأجرة.

فعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يصب في حساب الصندوق المركزي للأوقاف بينما الأجرة في عقد المساقاة هي جزء من ثمار هذه الأشجار.

خامسا: انقضاء مدة العقد.

فعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ينتهي بانتهاء مدته بخلاف عقد المساقاة لم يقيد بمدة معينة بل ينقضي بنضج الثمار وقطفها².

من خلال ما تقدم يتبين لنا أن، عقد المساقاة يبرم بإجراءات بسيطة يهدف الى استثمار العقار الوقفي من أجل المحافظة على المنتج الفلاحي وتنميته دون الشروط التي حددها المشرع في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

1- سراتي العياشي، المرجع السابق ص126.

2 - حرز الله كريم المرجع السابق ص 238

خلاصة الفصل الأول:

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والذي اعتمده المشرع لتنمية العقار الفلاحي الوقفي عقدا مميزا بخصائصه عن باقي العقود المدنية الأخرى، بما فيها عقود الاستثمار حيث خصه القانون بأحكام واردة في المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلقة بشروط وكيفيات إبرامه وحدد له نموذجا خاصا به في دفتر الشروط.

فلعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية طبيعة قانونية متميزة بتميز بنائه القانوني، فهو العقد الذي تعده السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها مؤجرة مع مستأجر تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة لينتج آثارا قانونية، تهدف من خلال إبرام هذا العقد إلى الاستثمار الفلاحي وتنمية المال الوقفي العام.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الآليات العملية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

بعد تقديم الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في الفصل الأول، خصص هذا الفصل للجانب التطبيقي بعنوان " الآليات العملية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية".

من خلال تبين الطرق التي اعتمدها المشرع الجزائري في إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية (المبحث الأول)، ثم القيام بدراسة تطبيقية تحليلية لعقد نموذجي لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني من الناحية الشكلية أثناء إبرامه، ومن الناحية الموضوعية بعد دخوله حيز التنفيذ فيصبح مرتبا لالتزامات متبادلة بين طرفيه، ومنتجا لآثار قانونية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: طرق إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

القاعدة العامة في تأجير الأملاك الوقفية بما فيها الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي وجوب تأجيرها عن طريق المزادة، فتم التأكيد على مبدأ الإيجار بالمزاد العلني كأصل وجعل الإيجار بالتراضي كإجراء استثنائي بعد صدور المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، لذلك تم التطرق لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني (المطلب الأول) ثم إلى إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 تختص وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتنظيم إجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية، ووفقاً لدفتر الشروط المرفق به، ويكون الإيجار عن طريق المزاد العلني إما بطريقة المزادات الشفوية، وإما عن طريق التعهدات المختومة، حيث تعلن المزادة في الصحف أو بوسائل الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوماً على الأقل من تاريخ إجرائها، وسيتم التطرق إلى المزادات الشفوية في (الفرع الأول) والمعاهدات المختومة في (الفرع الثاني)، وكذا عمل مكتب المزاد (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المزادات الشفوية.

تطرق المشرع إلى صيغة المزادات الشفوية في الفقرة "أ" من نص المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، فباستقراء نصها يتبين أنه: يتم الإعلان عن الثمن الأدنى المعروف المذكور في الملصقات والإعلانات من طرف رئيس جلسة المزادة بعد افتتاحها، وبعد ذكره للتعين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية محل المزادة من حيث: مساحتها، حدودها، مراجع المسح إن شملتها عمليات مسح الأراضي العام، نظام السقي المطبق، مدة الإيجار، والثمن الأدنى المعروف، الذي يحدد وفق مقتضيات السوق العقارية بعد استطلاع مصالح إدارة أملاك الدولة¹.

1 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

وتكون المزايدات ببلغ لا يقل عن ألفين دينار (2000 دج) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) وبخمسائة ألف دينار (5000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج).

لا يبيث في المزايدة إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار¹...، فلا يعلن المزايد حتى تتم مزايدة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض، ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها إلى غاية تحديد تاريخ لعقد جلسة أخرى تتخذ فيها نفس إجراءات الجلسة التي سبقتها، وفي حالة تقديم مزايدات متساوية في آن واحد تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها أصحابها دون سواهم، وتكون لهم نفس الحقوق في رسو المزايد².

وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزايد، وعادة ما ينتهي المزايد برسوه على أحد المزايديين، فيتم تحرير محضر بذلك في الجلسة نفسها يوقعه أعضاء اللجنة أو مكتب المزايد والمزايد الراسي عليه المزايد أو ممثله القانوني، ويجب عليه أن يعين في المحضر موطننا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزايد³.

ويتم إعداد عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من قبل مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 يوقع عليه المزايد الراسي عليه المزايد من جهة ومدير الشؤون الدينية والأوقاف من جهة ثانية، يبين فيه تاريخ تحريره، ويتضمن بيانات شخصية خاصة بالمستأجر وبيانات خاصة بمحل العقد من حيث: التعيين، أصل الملكية، وبيانات خاصة بالإيجار من حيث: قيمة ومدة الإيجار...، وباعتبار أن هذا العقد من عقود المدة، فإنه يخضع لشكلية التسجيل المجاني بمصلحة التسجيل والطابع، وإن كانت مدة الإيجار تفوق 12 سنة فإنه يخضع لإجراءات الإشهار العقاري⁴.

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- المادة 03 فقرة "أ" من الملحق الأول لدفتر الشروط المحدد لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزايد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

3- المادة 07 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

4- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

الفرع الثاني: التعهدات المختومة.

عندما يقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع كفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يكون المشاركين فيه يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه، وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف¹.

يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعينة كما هو محدد في الإعلانات الشهرية 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 منها 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 الأشهر².

وبطلب من المزايدين تسلّم لهم مطبوعة مجانية بموجبها تحرر التعهدات المختومة فإن كانت مرسله عبر البريد يجب أن تصل في الآجال المحددة، كما يمكن أن تلقى العروض قبل افتتاح جلسة الفرز، ويبث في المزاد لصالح الملتزم الحاضر في جلسة فتح التعهدات الذي يقوم بعرض أعلى ثمن الذي يجب أن يفوق الثمن المحدد سابقا³.

ويجب على المتعهدين إذا كان المزاد عن طريق التّعهدات المختومة، الحضور إلى جلسة فرز العروض بصفة شخصية، وفي حالة وقوع مانع ناتج عن قوة القاهرة يجب تعيين وكيل يزود بوكالة تودع لدى مكتب المزاد⁴.

1- المادة 05 من الملحق الأول لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- المادة 03 فقرة "ب" من الملحق الأول لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

3- بلقاسم محمد أمين، "أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2014، ص37.

4- المادة 06 من الملحق الأول لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

الفرع الثالث: مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة).

حسب الفقرة "ج" من المادة 3 من دفتر الشروط تكوّن لجنة تدعى: " لجنة فتح الأظرفة" كمكتب المزاد، والذي يضم كل من:

- مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله.... رئيسا.
- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله.... عضوا.
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية.... عضوا.

وبالنسبة لعمل المكتب فهمامه تتمثل في:

وجوب قبول لجنة المزاد العرض الوحيد المتعلق بجزء معين أو العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه، وإذا تساوت العروض يدعى المتنافسون قصد انتقاء الفائز منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا في عين المكان اعتمادا على العروض المذكورة، وفي حالة انعدام العرض الجديد يعين الراسي عليه المزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

المطلب الثاني: إبرام إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي.

يجد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة أساسه القانوني بالمرسوم التنفيذي 70/14، فبعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني وثبوت حالة عدم الجدوى، يتم تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بعد الحصول على ترخيص من وزير الشؤون الدينية والأوقاف¹.

وتتحقق عدم الجدوى في حالات متعددة، فقد تتحقق بعدم حضور المزايدين، أو لعدم تجاوز القيمة الدنيا للإيجار المحددة من قبل مديرية أملاك الدولة وفق مقتضيات السوق، لذلك سيتم التعرض إلى أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي (الفرع الأول) ثم إلى شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي (الفرع الثاني) ثم التطرق إلى تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لعقد إيجار وقفي (الفرع الثالث).

1- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق نكره.

الفرع الأول: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي.

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 70/14 على أنه: «يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة».

يفهم من النص المذكور أعلاه، أن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بأسلوب التراضي يتم بهدف تشجيع الاستثمار الحقيقي في المجال الفلاحي مما يحقق التنمية المستدامة، وقد اشترط المشرع في تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي 381/98 التي أجازت تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم، وتشجيع البحث فيه، وسبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف، باعتبارها أوقافا عامة تصرف ريعها في سبل الخيرات وعلى جهات البر والخير.

فيتم الإيجار بموجب عقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف¹، يكون محدد المدة مقابل بدل إيجار محدد أيضا من الإيجار بالتراضي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.

الفرع الثاني: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي.

من خلال نصوص مواد الفصل الثالث، من المرسوم التنفيذي 70/14 يتبين أن شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تتمثل في:

- 1- تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي إذا ثبتت حالة عدم الجدوى بعد الحصول ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف².
- 2- تحدد قيمة الإيجار عن طريق التراضي بناء على مقتضيات السوق العقارية³.
- 3- يرفق عقد الإيجار بالتراضي بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف، عملا بنص المادة 23 من المرسوم المذكور أعلاه.

1- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- المادة: 20 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

3- المادة: 22 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

غير أنه لاحظنا على غرار الباحثين الآخرين في هذا الموضوع أن القرار الوزاري المحدد لدفتر شروط إبرام عقد الإيجار بالتراضي لم يصدر بعد لحد اليوم، كما أن المشرع لم يوضح المقصود بالاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة.

الفرع الثالث: تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لعقد إيجار.

أرفق المرسوم التنفيذي 70/14 بنموذج خاص لعقد الإيجار ناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الذي يرد على الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، التي كانت ممنوحة لفائدة مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، سواء كان أعضاؤها حائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي في ظل القانون 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حق المنتجين وواجباتهم، الذي عرفت المادة 08 منه حق الانتفاع الدائم بأنه: «حق عيني عقاري يمنح على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء المستثمرة، وهو قابل للنقل والتنازل والحجر عليه»، أو كانوا يحوزون على حق الامتياز الممنوح في ظل القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و الذي عرف الامتياز في المادة 4 منه على أنه: «العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية"، إلى حق إيجار يعوض نمط الاستغلال السابق¹، وفقاً لإجراءات و كيفية معينة نص عليها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016، المحدد لكيفية تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة تتمثل فيما يلي:

1- إيداع بصفة فردية كل عضو مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية لطلب التحويل مرفق بملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

1-المادة 24 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2-المادة 29 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- يحتوي ملف التحويل حسب المادة 3 من القرار الوزاري المشترك على الوثائق التالية:

* استمارة تملأ من طرف المستفيد وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، تتضمن بيانات كل من المستفيد والمستثمرة الفلاحية.

* نسخة من القرار الولائي أو العقد الإداري الأصلي المتضمن منح حق الانتفاع أو الامتياز.

* تصريح شرفي مصادق عليه يتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة....

3- دراسة الملف من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وإمضاء دفتر الشروط مع المستثمر، ثم تحويل كل من الملف الإداري ودفتر الشروط الممضى إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للقيام بتحرير عقد الإيجار باسم كل مستفيد على حدى تطبيقاً لنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك التي تنص على: «تعد السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار باسم كل مستثمر»، مع ضرورة استيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري¹.

وتتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إرسال نسخة من عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغ نسخة منه لفائدة المستثمر المستأجر، كما أنه يقوم أيضاً بتسجيل المستثمرة الفلاحية محل العقد في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة " أرض فلاحية وقفية"².

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

بمرافقة وكيل أوقاف رئيسي موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة السيد/ سفيان بلعابد، قمنا بدراسة تطبيقية تحليلية لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية عن طريق المزاد العلني، وذلك بإسقاط أحكام عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني عملياً على عقد الإيجار النموذجي محل الدراسة، وهذا حسب الأحكام التي تناولتها ونصت عليها القوانين الخاصة بالأوقاف، أو بموجب القواعد العامة للقانون المدني.

ونظراً لعدم إبرام مديرتنا الولائية لمثل هذه العقود الإيجارية الخاصة بالأراضي الوقفية الفلاحية، وأيضاً لعدم تمكننا من الحصول على عقد إيجار حقيقي لأرض وقفية فلاحية من

1 - المادة 09 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2 - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

المديريات الولائية الأخرى، قمنا بتوظيف بيانات، وأسماء افتراضية في نموذج عقد الإيجار محل الدراسة، الذي يتعلق بأرض وقفية فلاحية واقعة بإقليم بلدية الشرايع ولاية سكيكدة. أبرم هذا العقد بين مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بصفتها المؤجر، والسيد/ عبد القادر العليش بصفته المستأجر.

سيتم تحليل هذا العقد من الناحية الشكلية بداية من مرحلة إبرام العقد وبنائه القانوني (المطلب الأول)، ثم من الناحية الموضوعية من حيث الآثار المترتبة عن هذه العلاقة التعاقدية وكذا المنازعات التي قد تنشأ بين الطرفين (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحليل عقد إيجار أرض وقفية فلاحية من الناحية الشكلية.

من خلال هذا المطلب نقوم بدراسة الجانب الشكلي لعقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية المذكورة أعلاه، دراسة تحليلية وصفية من حيث الإجراءات المتبعة في إبرامه (الفرع الأول)، وكذا البناء القانوني للعقد من حيث أركانه وأطرافه (الفرع الأول).

الفرع الأول: إجراءات إبرام عقد إيجار أرض وقفية فلاحية.

بتاريخ 2016/12/18 قامت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بأعمال تحضيرية قبل المزاد باعتبارها المختصة وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني، تطبيقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14، والتي تتمثل في:

-تكوين لجنة فتح الأظرفة التي تضم:

* بدر الدين عمراني مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة-رئيس اللجنة.

*سفيان بلعابد وكيل أوقاف موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة-عضوا.

*بن سعيد مراد ممثل الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية سكيكدة-عضوا.

قبل إجراء المزاد، وبعد معاينة واستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة لولاية سكيكدة، ومراعاة لمقتضيات السوق العقارية قامت بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بتحديد القيمة الدنيا للإيجار، والتي قدرت بمبلغ: 50.000 دج سنوياً.

ثم قامت بنشر إعلان الترشح لإيجار أرض وقفية فلاحية بجريديتين وطنيتين هما النصر والشروق، حيث حددت تاريخ المزايدة يوم 2017/01/07 مراعية بذلك مهلة 20 يوماً التي تسبق تاريخ إجراء المزاد، المنصوص عليها في المادة 17 من ذات المرسوم التنفيذي 70/14،

أين تلقت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف أظرفة العروض في الموعد المحدد، التي قد بيّنت آخر أجل لإيداع العروض في إعلان الترشح، وهو آخر يوم يسبق المزاد أي يوم 2017/01/06، والتي بلغ عددها ثلاثون (30) عرضاً.

على إثر ذلك قرر مكتب المزاد أن تكون المزايدة عن طريق التعهدات المختومة، وحدد تاريخ فرز التعهدات يوم 2017/01/07، تم تحضير قاعة بمقر المديرية تتسع لجميع المتزايدين الحاضرين.

في حوالي الساعة التاسعة (09:00) صباحاً وبالتاريخ المحدد أعلاه لإجراء المزايدة بدأت عملية فتح الأظرفة أمام مرأى الحضور من المتزايدين، أين رسا المزاد وبأعلى عرض على المزايد السيد/ عبد القادر العليش، والمساوي لـ 130.000 دج سنوياً، حيث كان لا يقل عن قيمة الإيجار كما ورد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 70/14 سابق الذكر.

تم تحرير محضر الجلسة والتوقيع عليه من طرف أعضاء مكتب المزاد والراسي عليه المزاد السيد/ عبد القادر العليش الراسي عليه المزاد عملاً بنص المادة 9 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مع تحمل السيد/ عبد القادر العليش لجميع المصاريف المتعلقة بالإعلانات، الملصقات، النشرات، أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة حسب ما نصت عليه المادة 12 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

وبعد إتمام الإجراءات السابقة الذكر، تم إبرام عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية المعد من طرف المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف، طبقاً لنموذج خاص ضمن دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، وتم توقيعه من طرفها بصفتها المؤجر من جهة، ومن طرف السيد/ عبد القادر العليش من جهة أخرى بصفته المستأجر، ابتداء من رسو المزاد بتاريخ 2017/01/07، تطبيقاً لبنود وشروط عقد الإيجار المبين بالملحق الثاني من دفتر الشروط.

ثم سجل العقد بمصلحة التسجيل والطابع مجاناً باعتبار أن الأملاك الوقفية العامة معفاة من رسوم التسجيل بتاريخ 2017/01/10 تطبيقاً لنص المادة 44 من قانون الأوقاف 10/91، وبما أن مدة العقد لا تفوق 12 سنة فإنه لا يخضع للإشهار حسب ما جاء في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 70/14.

الفرع الثاني: البناء القانوني لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية.

من خلال بنود عقد الإيجار محل الدراسة، يتضح أنه قد استوفى جميع الأركان العامة التي ينص عليها القانون، كما أنه حرر وفق النماذج الواردة بالمرسوم التنفيذي 70/14، والتي أرفقت بدفاتر شروط نموذجية تضمنها المرسوم نفسه، وهو ما سيبين من خلال العناصر التالية:

أولاً: من حيث أركان العقد.

لقيام العقد صحيحاً لا بدّ من توفره على جميع الأركان، وهو ما سيبين في العناصر التالية:

1- الرضا.

فقد تطابق إيجاب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة مع قبول السيد/ عبد القادر العليش حيث أن طرفاً العقد قد عبرا عن إدارتهما في إبرام العقد عن طريق المزاد العلني. فقيام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بالإعلان عن المزايدة ومباشرتها لإجراءات الإيجار عن طريق المزاد العلني، وترشح السيد/ عبد القادر العليش ورسو المزاد عليه من أجل إيجار الأرض الوقفية الفلاحية فيه تعبير عن إرادة الطرفين في التعاقد، والتي يجب أن تكون سليمة وغير مشوبة بعيب من عيوب الرضا.

كما يتضح أن هذا العقد قد حقق المقصود بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حسب أحكام المرسوم التنفيذي 70/14، لا سيما نص المادة 4 منه، حيث قامت مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة بإعداد هذا العقد مع المستأجر السيد/ عبد القادر العليش، الذي تعين عليه دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف، حيث حددت مستحقات الإيجار بـ..... والأعباء بـ..... حسب بنود العقد محل الدراسة، وتم التأجير لمدة ثلاث (3) سنوات، وهذه المدة تتوافق مع طبيعة الاستغلال الفلاحي للعين المؤجرة، وهذا تطبيقاً لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 70 / 14 «تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة، تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي».

2- محل العقد.

محل العقد موضوع الدراسة هو أرض وقفية فلاحية كائنة ببلدية الشرايع دائرة القل ولاية سكيكدة، تقدر مساحتها بـ: هكتارين (2 هكتار)، غير مسقية، وفق سند ملكية عقد وقف، غير ممسوحة حسب إرسال مديرية مسح الأراضي رقم: 119 المؤرخ في: 2005/03/06، يحدها:

شمالاً: ملكية العليش محمد.

جنوباً: طريق عمومي.

شرقاً: ملكية العليش علي.

غرباً: ملكية بورخوم علي.

حيث حددت بنود العقد مواصفات الأرض محل العقد وبياناتها طبقاً لأحكام قانون الأوقاف، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 381/98 سابق الذكر، حيث لا يجوز التصرف في محل العقد بأي تصرف سواء عن طريق البيع أو الهبة أو التنازل وغيرها من التصرفات، وخصت هذا الملك الوقفي بحق الانتفاع فقط لأنه وارد على عقار وقفي يحبس فيه التمليك دون الانتفاع.

3-السبب.

الهدف من إبرام عقد إيجار هذه الأرض الوقفية الفلاحية هو استثمارها واستغلالها عن طريق الإيجار من أجل تنمية هذا العقار الوقفي واستمرارية الانتفاع به والمحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأرض الوقفية تنفيذاً لإرادة الواقف من جهة، ومساهمتها من خلال تنوع إنتاجها في تحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي المحلي والوطني من جهة أخرى، وهو هدف مشروع غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، يصب في إطار المنفعة ويخدم المصلحة العامة.

4-الشكلية.

حرر هذا العقد من طرف مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة تطبيقاً لنص المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 70/14 وفق النموذج المرفق به، وتأكيداً لنص المادة 467 من 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني حيث تنص على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً».

وعليه يتبين أن عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية عقد شكلي يتطلب الكتابة كغيره من عقود الإيجار المدنية الأخرى.

غير أن هذا العقد محل الدراسة غير خاضع للإشهار بالمحافظة العقارية بما أن مدته محددة بثلاث (3) سنوات، عملاً بنص المادة 9 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/14 التي أخضعت فقط عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي تفوق مدتها 12 سنة لإجراءات الشهر العقاري.

ثانياً: من حيث أطراف العقد.

كل العقود بما فيها عقد الإيجار تبرم بين طرفين هما: المؤجر والمستأجر.

1-المؤجر.

يتمثل في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية سكيكدة، على المستوى المحلي أين توجد الأرض الوقفية الفلاحية محل الإيجار، وهذا باعتبارها السلطة المكلفة بالأوقاف المخول لها إعداد عقد الإيجار، حسب نص المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 70/14، والكائن مقرها بالقطب الإداري صالح بكوش سكيكدة، والتي يمثلها السيد/ بدر الدين عمرانى بصفته مديراً ولائياً.

2-المستأجر.

المستأجر في هذا العقد شخص طبيعي السيد/ عبد القادر العليش الراسي عليه المزداد المولود في 1964/09/24 بالقوفي-الزيتونة، الساكن بنفس الولاية والذي يحمل جنسية جزائرية وقد أثبت صفة الفلاح بحمله لبطاقة فلاح صادرة عن الغرفة الفلاحية لولاية سكيكدة، إضافة إلى أنه قد قدم شهادة لتكوين جامعي في مجال الهندسة الفلاحية. وعليه، فإن المستأجر قد استوفى جميع الشروط الواردة في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 70/14، كما أنه يتمتع بكامل أهليته طبقاً للقواعد العامة المقررة في القانون المدني التي تشترط أن يكون المستأجر راشداً غير محجور عليه لعارض من عوارض الأهلية، وبالتالي فإن العلاقة التعاقدية التي تربط بين الطرفين صحيحة قانوناً.

المطلب الثاني: تحليل عقد إيجار أرض وقفية فلاحية من الناحية الموضوعية.

بدخول العقد حيز التنفيذ يبدأ بإنتاج آثاره، فيرتب حقوقاً والتزامات على كلا طرفيه (الفرع الأول)، كما قد تنشأ منازعات عن العقد ترفع على إثرها دعاوى متعددة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية.

لما كان عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية مستوفياً لجميع الأركان والشروط، فإنه أصبح منتجاً لآثاره القانونية، وهو ما سيتم تبينه من خلال التزامات وحقوق طرفيه.

أولاً: التزامات وحقوق طرفي العقد.

من المعروف أن أيّ عقد يمنح حقوقاً لطرفيه، كما يرتب على عاتقهما التزامات وأعباء،

وهو ما سيتم تبينه ضمن العنصرين المواليين:

1-التزامات وحقوق المستأجر.

مقابل ضمان المستأجر لحقوقه، فإنه يتحمل التزامات قد يتسبب إخلاله بها في فسخ العقد من طرف المؤجر.

أ-التزامات المستأجر.

تضمن كل من عقد الإيجار النموذجي، ودفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التزامات محددة تقع على عاتق المستأجر، إضافة إلى ما ورد منها بالمرسوم التنفيذي 70/14، وتتمثل في:

-الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة.

من خلال نص المادة 3 من دفتر الشروط السابق الذكر، ألزم المشرع المستأجر الراسي عليه المزداد بالاستغلال الشخصي والمباشر للأرض محل الإيجار، وهذا ما جعله يشترط صفة الفلاح في المترشح الذي يرغب في استئجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة¹.

-عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأرض.

بدون الحصول على موافقة السلطة المؤجرة، ينبغي على المستأجر ألا يغير في الوجهة الفلاحية للأرض، إذ يكون تغيير الوجهة إلى وجهة ثانية لا تتوافق مع النشاط الفلاحي المتفق عليه في عقد الإيجار، أو أن يتنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو جزء منها، بالإضافة إلى احترام الطابع الفلاحي للأرض وحماية البيئة²،

غير أنه في هذا الصدد نصت المادة 26 مكرر 4 على أنه: «يصح تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصلح له وللمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الواقف، وفي حالة وجود مانع يلجأ إلى القاضي الذي يصدر حكماً يراعي مصلحة الوقف والموقوف عليهم، وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون».

1- المادة 04، من الملحق الأول لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- المادة 03 فقرة 5، من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد في الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

فيتبين من هذا النص أنه بوجود شرط للواقف يمنع تغيير الوجهة الفلاحية للأرض الوقفية وذلك احتراماً لإرادة الواقف عند استثمار الأملاك الوقفية.

ورغم ذلك يجوز للقاضي إلغاء أي شرط من شروط الواقف في وقفه، إذا كان يتنافى مع مقتضى حكم الوقف، أو يضر بمحل الوقف أو مصلحة الموقوف عليه¹.

- عدم الإيجار من الباطن للأراضي الوقفية الفلاحية.

ونقصد بالإيجار الباطن أو الفرعي هو ذلك الإيجار الذي لا ينقل فيه المستأجر حقوقه المستمدة من الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن وإنما ينشئ في ذمته التزامات جديدة محلها تمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بحق الإيجار الأصلي².

إن الالتزام بعدم الإيجار الباطن أوردته المادة 11 من مرسوم تنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة³. الغرض منه المحافظة على العقد الأصلي واستقرار التزامات وحقوق أطراف عقد الإيجار، وكل هذا يصب في الأخير لحماية الأرض الوقفية الفلاحية.

- تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقاً.

يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية باعتباره من عقود المعاوضة مقابل دفع بدل الإيجار كما ورد في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 70/14 حيث يصب في حساب الصندوق المركزي للأوقاف⁴.

- احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار.

يلتزم المستأجر باحترام مدة الإيجار المحددة في العقد، حيث تحدد مدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في العقد حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي.

1 - المادة 16 من قانون الأوقاف 10/91، السابق ذكره.

2- خوجة حسينة، (تصرف المستأجر في حق الإيجار)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الجزائر 01، مجلد 08، العدد 01، 2022، ص423.

3- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

وينقضي العقد بانقضاء مدته ما لم يقدم المستأجر طلب تجديده¹، الذي يكون قبل سنة من انتهاء مدة الإيجار، وهذا وفقا للمادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

-تسهيل عمل أعوان الرقابة.

يقوم الأعوان التابعون لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف أو التابعون للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأعمال وعمليات رقابية على الأرض المؤجرة، بغية التأكد من احترام المستأجر لأحكام عقد الإيجار ودفتر الشروط، وكذا احترامه للقوانين والتنظيمات المعمول بها. وعليه، يكون المستأجر ملزم بالسماح لهم بالقيام بهذه الأعمال على أحسن وجه، وعدم الاعتراض على ذلك، وتسهيل مهمتهم².

ب-حقوق المستأجر.

ينتج عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية جملة من الحقوق يتمتع بها المستأجر في مواجهة المؤجر من أجل استغلال الأرض الوقفية الفلاحية واستثمارها، وهي:

-الحق في الاستغلال الحر للأراضي الوقفية وملحقاتها:

طبقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد فمن حق المستأجر فور رسو المزاد عليه، تسلم الأرض الوقفية الفلاحية واستغلالها استغلالا فلاحيا من زرع، حرث، سقي، وغيرها من النشاطات الفلاحية المنصوص عليها في عقد الإيجار وكذلك ملحقات هذه الأرض الوقفية الفلاحية من آبار ومخازن ومستودعات التي يكون غرض استعمالها في المجال الفلاحي بكل حرية دون عرقلة أو اعتراض قد يكون من طرف المؤجر³.

1 - المادة 14 من الملحق الأول لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- المادة 03 فقرة 9 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 السابق ذكره.

2-المادة 2 من دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 السابق ذكره.

-الحق في البناء والقيام بأعمال التهيئة الضرورية لاستغلال الأرض الوقفية الفلاحية.

يتطلب البناء فوق الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة رخصة تمنح للمستأجر من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف.

أما فيما يخص الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فالأمر يستوجب إيداع هذه الرخصة لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في إطار ممارسة اختصاصه في دراسة الملفات ومراقبة الاجراءات¹. فعملا بأحكام المادة 48 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي تنص على: "تتخصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البيانات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الاراضي"².

فوفقا لقانون التهيئة والتعمير يتجلى الحق في البناء فوق الأراضي المخصصة للفلاحة في إطار الاستغلال الفلاحي حتى وإن كانت هذه الأراضي الفلاحية ذات إنتاجية جيدة كبناء مستودع أو مخزن لتخزين المحاصيل الزراعية.

-الحق في تجديد الإيجار أو فسخه.

يحق للمستأجر تجديد عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية وذلك عن طريق إيداع الطلب بالتجديد قبل انتهاء مدته بسنة إلى السلطة المكلفة بالأوقاف،

غير أنه يجوز له طلب فسخ هذا العقد بموجب إشعار للمؤجر سنة قبل تاريخ الفسخ طبقا لنص المادة 02 فقرة 02 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.

1- حاجي كريمة، (استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 9، مجلد 2، 2018، ص 1155-1156.

2 - المادة 48 من قانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، الصادرة في 1991.

نستنتج من خلال ما تقدم، أن الفترة المحددة بالسنة سواء لتجديد عقد الإيجار أو فسخه تعتبر مدة كافية بالنسبة للمستأجر حتى يظهر نيته للمؤجر باستمرار العلاقة الإيجارية بتجديد العقد أو إنهائها، وهذا ما يسمح للمؤجر بالقيام بالتحضيرات اللازمة من أجل البحث عن مترشح آخر تتوفر فيه الشروط التي حددها المشرع للمستأجر، في حين نجد أن السلطة المكلفة بالأوقاف عندما تقرر فسخ العقد للإخلال بالالتزامات التعاقدية غير ملزمة بأية مهلة تمنحها للمستأجر لأجل إخطاره.

2-التزامات وحقوق المؤجر.

سكت المشرع عن التزامات السلطة المكلفة بالأوقاف، فلم ترد أية نصوص قانونية تبين التزاماتها في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، على عكس التزامات المستأجر التي أوردتها بالتفصيل، إذ لا بدّ من الرجوع إلى الأحكام العامة الواردة في القانون المدني بخصوصها.

أ-التزامات المؤجر.

تتمثل التزامات مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بصفتها المؤجر للأراضي الوقفية الفلاحية طبقاً للقواعد العامة فيما يلي:

- تسليم الأرض المؤجرة والأموال السطحية التابعة لها.

بعد رسو المزاد تسلم الأرض الوقفية المؤجرة وملحقاتها للمستأجر حسب ما ورد في المادة 2 من دفتر الشروط سابق الذكر، المتضمنة لحقوق المستأجر، وهو ما يعدّ في المقابل التزاماً للسلطة المكلفة بالأوقاف التي يجب عليها القيام بذلك مباشرة بعد رسو المزاد. والمقصود بملحقات العين المؤجرة: " كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين، طبقاً لم تقتضي به طبيعة الأشياء، وعرف الجهة، وقصد المتعاقدين"¹.

وتتمثل ملحقات الأرض المؤجرة في: المساقى، حضائر الحيوانات، والمستودعات المخصصة لتخزين المحاصيل الزراعية².

غير أن المستأجر يتسلم الأرض المؤجرة بالحالة التي هي عليها دون أن يطلب أي ضمان أو انتقاص في قيمة الإيجار¹.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 209.

2- مناجلي أحمد لمين، نظام استثمار الأوقاف، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2020، ص 182.

- صيانة العين المؤجرة.

نصت المادة 480 ق.م.ج على أنه: «في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض.

إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها». فوفقاً للقواعد العامة، وحفاظاً على العين المؤجرة، يتحمل المؤجر نفقات أعمال الصيانة، حيث يتعهد المؤجر بالصيانة اللازمة التي من شأنها أن تبقى على العين المؤجرة صالحة للاستغلال الفلاحي طبقاً لعقد الإيجار المبرم بين الطرفين من ترميمات أثناء مدة الإيجار، تخصيص، تنظيف آبار، صيانة وتفرغ المراحيض وقنوات تصريف المياه دون أية عرقلة قد يتسبب فيها المستأجر مع تحمل المؤجر لكامل الرسوم والضرائب المثقلة للعين المؤجرة². غير أنه يجوز للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية والمستعجلة على حساب مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

- ضمان التعرض.

على المؤجر ضمان التعرض مهما كانت صورته سواء تعلق الأمر بضمان تعرضه الشخصي أو ضمان التعرض الصادر عن الغير.

فالمؤجر يلتزم بالامتناع عن كل تصرف ينقص من قيمة الانتفاع بالعين المؤجرة أو يحول دون الانتفاع بها كأساس عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هي المنفعة من أجل استثمار هذا العقار الوقفي تطبيقاً لنص المادة 483 من القانون المدني التي نصت على:

"على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر للأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه فقط، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر³.

1- المادة 10 من الملحق الأول لدقتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- المواد 479، 480، 482 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره.

3- المادة 483، من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره

- ضمان العيوب الخفية.

ألزمت أحكام القانون المدني المؤجر بضمان العيوب الخفية، حيث أنه في حالة الغش عندما يتعمد المؤجر إخفاء العيب الموجود في العين المؤجرة، فإن كل اتفاق يعفي المؤجر من ضمان العيوب الخفية أو ينقص من هذا الضمان يعد باطلا حسب نص المادة 490 ق.م¹. وتضمنت المادة 498 ق.م الأحكام التالية: حيث أنه في حالة عدم اثبات المؤجر لجهله وجود العيب الخفي، يمنح المستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار، أو إنقاص بدل الإيجار، أو مطالبة المؤجر بإصلاح العيب، إضافة إلى المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب.

غير أنه يفهم من نص المادة 10 من الملحق الأول لدفتر الشروط المذكور سابقا، أنها أسقطت التزام الضمان عن المؤجر، واعتبرت المستأجر عارفا تمام المعرفة بالأرض محل الإيجار، فلا يجوز له أن يطلب أي ضمان أو أي تخفيض في الإيجار بسبب الإلتلاف أو لوجود خطأ في التعيين أو لسبب آخر.

ب- حقوق المؤجر.

لقد خص المشرع المؤجر بحقوق تجعله في مركز قوة في علاقته التعاقدية مع المستأجر وتتمثل أساسا في الحق الرقابي وحق فسخ العقد في حالات معينة.

-الحق في الرقابة.

تتمتع السلطة المكلفة بالأوقاف إلى جانب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد إبرام العقد بحق الرقابة للتأكد من مطابقة النشاطات القائمة على العين المؤجرة والتي يجب أن تكون نشاطات فلاحية من استغلال واستثمار فلاحية، طبقا لما ورد في عقد الإيجار.

وهذا الحق أكدته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والتي تنص على:

"يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارسا في أي وقت، الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية"².

1- مناجلي أحمد لمين، مرجع سابق، ص 126.

2-المادة 32 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

وفي إطار ممارسة الحق الرقابي والذي يشمل الإشراف والمتابعة، يحق للمؤجر القيام بزيارات ميدانية للتحقق من خضوع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لأحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر بصفة عامة.

-فسخ العقد.

هو حق تمارسه السلطة المكلفة بالأوقاف والذي يجعل مركزها القانوني كمؤجر قويا جدا في مواجهة المستأجر المخل بالتزاماته التعاقدية، والذي يترتب عنه إنهاء العلاقة الإيجارية عن طريق فسخ العقد¹، ولتوقيع الجزاء بفسخ العقد يجب أن يثبت الإخلال بالتزامات التعاقدية بموجب محضر معاينة يعده محضر قضائي، فيوجه المؤجر إعدارين للمستأجر المخالف بفترة شهر واحد عن طريق المحضر القضائي وبعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعدار الثاني للمؤجر الحق في إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

للمؤجر الحق في فسخ عقد الإيجار دون اللجوء الى القضاء ويسمى فسخ إداري، يترتب عنه استرجاع المؤجر الأرض الوقفية الفلاحية متى ثبت إخلال بالتزام من شأنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة، عدم استغلال الأرض الوقفية الفلاحية استغلالا فعليا وفلاحيا، عدم دفع الإتاوة بعد سنتين، التأجير من الباطن البناء عليها دون ترخيص مسبق وبشروط خاصة... الخ وغيرها من المخالفات التي لم يحددها المشرع في المرسوم التنفيذي 70/14 ودفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع به. كما لم يحدد اجراءات الطعن ومواعيده².

نلاحظ أن عدم تحديد المشرع للمخالفات التي يؤدي ارتكابها الى فسخ العقد أمر معقول، لأنه من الصعب حصر كل المخالفات التي تتعدد صورها، فترك سلطة التكيف للمؤجر ما يبرز قوة السلطة المكلفة بالأوقاف في علاقتها التعاقدية في مواجهة المستأجر.

1- كحيل حكيمة، بوقرة العمريّة، مرجع سابق، ص 648-649.

2- حرش محمد، (إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسبية

بن

بوعلي الثلثف، عدد 01، 2020، ص 622-623.

ثانياً: انقضاء عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية.

وردت حالات فسخ العقد في المادة 13 الى 15 من العقد تتخللها إحالة الى قانون العقوبات فيما يتعلق بالمسؤولية الجزائية حالة استعمال تدليس أو تزوير في الشهادات وعقود الملكية الوقفية مع إسقاط حق المستأجر في المطالبة بالتعويض. حيث يتم فسخ العقد في حالة الإخلال بالتزامات المستأجر المالية المتمثلة في دفع بدل الإيجار وغيرها من الالتزامات المتفق عليها في دفتر الشروط وهذا تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 والتي تنص على:

"يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد¹."

حيث أن هذا العقد أشار ضمن بنوده لحالات الفسخ الاتفاقي كسبب من أسباب انقضاء العقد دون التطرق لأسباب انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية الذي ينقضي لأسباب عامة تخضع للقواعد العامة للقانون المدني حيث يكون هذا السبب القاسم المشترك بينه وبين بقية العقود الأخرى كما ينقضي لأسباب خاصة به تجعله متميزاً بطبيعته الخاصة إضافة إلى انقضائه بسبب وفاة المستأجر طبقاً للمرسوم التنفيذي 381/98 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسويتها وحمايتها وكيفيات ذلك.

1- انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية طبقاً للقواعد العامة.

- هلاك العين المؤجرة قبل انتهاء مدة العقد، قد يكون الهلاك كلياً كما قد يكون جزئياً وفي كلتا الحالتين إما أن يكون غير صالح للانتفاع أو تنقص منفعته.
- ففي حالة الهلاك الكلي يفسخ العقد بقوة القانون دون أية حاجة لاستصدار حكم قضائي بينما في حالة الفسخ الكلي فالمستأجر يخير بين فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار.
- فإذا كان سبب عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية من أجل زراعة تبغ أو مخدرات... الخ فهذا السبب غير مشروع ومخالف للنظام العام والآداب العامة.
- أما إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيب من عيوب الرضا، يبطل العقد لكن التمسك بالبطلان يسقط إذا لم يثره من له مصلحة خلال الفترة القانونية المحددة².

1 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2 - بن شرطية سناء، مرجع سابق، ص 459-460.

2-انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لأسباب عائلية.

وهي حالة لانقضاء العقد أضافها القانون المدني المعدل بالأمر 58/75 المادة 469 مكرر 01 منه كأن يتضاعف عدد أفراد أسرة المستأجر فتصبح الأرض الفلاحية لا تستوعب الحاجات العائلية نظرا لحجم الأسرة المتزايد فيمكن للمستأجر إنهاء عقد الإيجار لهذا السبب¹.

2-الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

الانقضاء بسبب مهني حيث يجوز للمستأجر فض العلاقة التعاقدية بإرادته المنفردة لسبب مهني قبل انتهاء مدة العقد لأسباب مهنية، تجعله غير قادر على استغلال هذه الأرض الفلاحية استغلالا فلاحيا كما اتفق عليه في العقد وبصفة شخصية ومباشرة وخشيته من عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته كفلاح مستأجر.

ففي هذه الحالة يجب عليه إشعار المؤجر خلال شهرين ويقدم سبب رغبته في فسخ العقد والمرتبب بأسباب عائلية.²

انقضاء عقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالفسخ كما ورد في المثال التطبيقي حيث نصت المادة 15 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني على ما يلي:

- يفسخ الايجار في أي وقت باتفاق الطرفين.
- يفسخ الايجار بمبادرة السلطة المكلفة بالأوقاف إذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط مرفقة بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 مؤرخ في 2014/02/10.
- في حالة احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه وإسقاط متتاليين بفترة شهر من طرف محضر قضائي.
- بعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإصدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة¹

1 -المادة 469 مكرر 01 من القانون المدني المعدل بالأمر 58/75، السابق ذكره.

2- أوجانة منير، تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، مذكرة ماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية ، 2022، ص 54-55.

من خلال هذه المادة، يتضح لنا المركز القانوني القوي للمؤجر والتمثل في سلطة المكلّفة بالأوقاف والتي تملك قرار فسخ العقد عند الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط وإجراءاته عن طريق تبليغ المحضر القضائي للإعذارات ليصبح فسخ العقد قضائياً إلى جانب الفسخ الاتقائي الذي يتم دون اللجوء إلى القضاء.

3-انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدته.

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدته، حيث جاء نص المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط إيجار الأملاك الزراعية الوقفية عن طريق المزاد العلني متطابقاً مع القواعد العامة للقانون المدني حيث أن عقد الإيجار مرتبط بانتهاء مدته، فهو من عقود المدة والأمر نفسه تم توكيده في دفتر الشروط فيما يخص الأملاك الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة².

4-انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية طبقاً للمرسوم التنفيذي 381/98.

نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسويتها وحمايتها وكيفيات ذلك، أنه: «يفسخ عقد الإيجار قانوناً إذا توفى المستأجر، ويعاد تحريره وجوباً لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه³».

يلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع قد قرر استمرار العلاقة التعاقدية مع ورثة المستأجر والمؤجر إذا كانت الوفاة قبل انتهاء مدة العقد، فيعاد تحرير العقد الجديد وجوباً للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة ما تم الاتفاق عليه في العقد الأولي.

وبذلك يكون المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، قد خالف القواعد العامة فيما يتعلق بانصراف أثر العقد إلى ورثة المستأجر، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في غرفتها التجارية والبحرية في قرارها الصادر بتاريخ 2006/01/06 في الملف رقم 501842، على أنه يكون عقد إيجار الملك الوقفي محدد المدة ويفسخ قانوناً عند وفاة المستأجر، وأنه يعاد تحرير عقد

1 - المادة 15 من الملحق الأول لدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

2- أوجانة منير، المرجع السابق، ص 55.

1- الأمر 381/98 المؤرخ في 1 ديسمبر 1998، يتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسويرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 8، الصادرة في 1998.

الإيجار وجوبا لصالح ورثة المستأجر للمدة المتبقية وفقا لنص المادتين 27 و29 من المرسوم التنفيذي 1381/98.¹

الفرع الثاني: المنازعات التي قد تنشأ عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

أغلب المنازعات المتعلقة بالأحكام الوقفية يختص بها القضاء العادي لأن السلطة المكلفة بالأوقاف سواء على المستوى المركزي أو اللامركزي يمثل فيها مدير الشؤون الدينية والأوقاف أو الوزير الملك الوقفي العام كشخص معنوي، لذلك يستبعد المعيار الشكلي الذي أشارت إليه المادة 800 من ق.إ.م. ²، ويؤخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات الأملاك الوقفية³.

وبما أن حق التقاضي حق مكفول دستوريا، لكنه مقترن بضرورة توفر شروط لقبول الدعوى حددتها المادة 13 ق.إ.م.إ، تتعلق بالصفة والمصلحة وهي من النظام العام⁴، فصفة المتقاضي تحدد بمركزه القانوني في عقد الإيجار إن كان مؤجرا أو مستأجرا، أما المصلحة فترتبط بمن تضررت مصلحته التعاقدية من جراء القيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل، مع ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بإيجار أرض وقفية فلاحية تزيد مدته عن 12 سنة، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار حسب المادة 17 ق.إ.م.إ.⁵

وبعدها تفصل المحكمة بحكم في أول وآخر درجة في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها 200.000 دج، إذا كانت قيمة الطلبات المقدمة من المدعي لا تتجاوز 200.000 دج حتى ولو كانت قيمة الطلبات المقابلة أو المقاصة القضائية تتجاوز هذه القيمة عملا بنص المادة 33 ق.إ.م.إ.⁶

1- سائحي عبد القادر، إيجار الأملاك الزراعية الوقفية، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018، ص 57-58.

2 - المادة 800 من القانون 09/08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون إ.م.إ، جريدة رسمية عدد 21، صادرة في 2008.

3 - أوجانة منير، مرجع سابق، ص 51.

4- المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ، السابق ذكره.

5- المادة 17 من القانون 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ، السابق ذكره.

3- المادة 33 من القانون 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ، السابق ذكره.

وتتنوع الدعاوى الناشئة عن منازعات إيجار الأرض الوقفية الفلاحية، فهناك دعاوى ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها مؤجرا، ودعاوى يرفعها المستأجر حفاظا على حقوقهما وتمسكا بالتزامات كل طرف اتجاه الآخر.

أولا: الدعاوى التي يرفعها المستأجر.

1-دعوى عدم التعرض:

يتعهد المؤجر بعدم تعرضه المادي والقانوني للمستأجر أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة الموقوفة، وإلا يمكن أن تقوم دعوى ضمان عدم التعرض الشخصي، وفي هذه الحالة حسب القواعد العامة يحق للمستأجر إما:

أ-التنفيذ العيني بطلب وقف هذا التعرض تطبيقا لأحكام المادة 164 من ق.م، وقد حددت المادة 173 ق.م كيفية التنفيذ العيني، حيث يجوز للمستأجر في حالة عدم ضمان التعرض من المؤجر أن يلجأ إلى القضاء ويطلب المؤجر بوقف التعرض، ويمكنه أيضا المطالبة بتنفيذ ذلك على نفقة المؤجر.

ب-فسخ العقد فعندما يخل المؤجر بتنفيذ التزاماته اتجاه المستأجر يحق له أن يطالب بفسخ العقد¹، ويكون للقاضي السلطة التقديرية في الحكم في ذلك.

ج-إنقاص الأجرة حسب ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة.

2-دعوى حماية الحياة:

تعرف دعاوى الحياة على أنها دعوى عينية عقارية، ذلك أنها ترد على شيء معين بالذات ألا وهو العقار، حيث تعتبر الحياة الوجه الظاهر للحق².

منح المشرع المستأجر حق رفع دعوى الحياة من خلال نص المادة 487 ق.م، التي نصت على أنه: «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصا المعترض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحياة».

3-دعوى القيام بالترميمات والصيانة:

1-المادة 119 من أمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره.

2 - غازي خديجة، "النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري"، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، قسم الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2019/05/09، ص308.

وفقا للقواعد العامة يلتزم المؤجر بالقيام بأعمال ترميم العين المؤجرة، فيمكن للمستأجر رفع دعوى لإلزام المؤجر القيام بالترميمات حتى يستطيع استغلال الأرض طبقا لعقد الإيجار المبرم¹ غير أن المشرع الجزائري من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 أوقع هذا الالتزام على عاتق المستأجر المستثمر في العقار الفلاحي².

ثانيا: الدعاوى التي ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف.

1- دعوى فسخ العقد:

رتبت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد، فيجوز بذلك للسلطة المؤجرة رفع دعوى الفسخ، وهو ما يتوافق مع القواعد العامة لاسيما نص المادة 119 من الأمر 58/75، التي تمنح لطرفي العقد حق المطالبة بفسخ العقد إذا أخل أحد الطرفين بالالتزامات المترتبة على عاتقه.

ترفع دعوى الفسخ بعد قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر واحد (1) ابتداء من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة³.

2- منازعات إخلاء العين المؤجرة (الطرد):

عندما يرفض المستأجر إخلاء العين المؤجرة وعدم التزامه بتسليمها سواء بانتهاء مدة العقد أو لأي سبب من أسباب الانقضاء، يكون على المؤجر اللجوء إلى القضاء ومطالبته بالإخلاء، ومباشرة دعوى الطرد ضده لإخراجه من الأرض بعد انتهاء العقد واستمراره في استغلالها، وعدم قبوله تجديد العقد معه، بهدف استرجاع الأرض الوقفية وإعادة استغلالها من جديد، أين يتوجب على المستأجر في هذه الحالة حسب أحكام الأمر 58/75 دفع مقابل انتفاعه بالعين⁴، كما يجوز للمؤجر طلب حكم بإخراج المستأجر أمام الجهات القضائية.

3- حاجي كريمة، مرجع سابق، ص 21.

2- المادة 03 من الملحق الأول من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

1- المادة 15 من الملحق الأول من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14، السابق ذكره.

4- المادة 502 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره.

3- دعوى المطالبة بإعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية:

أثناء سريان العقد ودون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف، قد يقوم المستأجر بإحداث تغييرات في الأرض محل الإيجار إما بالزيادة أو بالنقصان، فيكون بذلك مخالفاً بالتزامه، وجاز للسلطة المؤجرة ردًا لذلك رفع دعوى لمطالبته بإعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية، وهو ما نصت عليه المادة 492 من الأمر 58/75، وأقرته المادة 3 من نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد حيث جاء فيها: «...يتعهد المستأجر بعدم إحداث تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة السلطة المؤجرة...».

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص مما سبق إلى أنه وفقا لإحدى الصيغ التي أقرها القانون من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 70/14، يتم إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، فيبرم إيجارها إما عن طريق المزاد العلني، وإما عن طريق التراضي، ولقد نص المرسوم التنفيذي السابق الذكر على الإجراءات المتعلقة بالمزاد العلني وبالتراضي، بدءا من الإعلان عن المزايدة وتكوين مكتب المزاد، وصولا إلى رسو المزاد، وتحرير عقد الإيجار من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف.

ومن خلال الدراسة التطبيقية التحليلية لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية من الناحيتين الشكلية والموضوعية، فإنه باستثناء العقد لجميع أركانه وشروطه ينعقد صحيحا، ويدخل حيز التنفيذ فيرتب التزامات متقابلة بين طرفيه.

غير أن الإخلال بأحد هذه الالتزامات في بعض الحالات يؤدي إلى انقضاء العقد، هذا الأخير الذي قد ينقضي تبعا لأسباب خاصة به دون غيره من العقود، أو ينتهي طبقا للقواعد العامة لأسباب عامة يشترك فيها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مع بقية العقود الأخرى.

أما الدعاوى الناشئة عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، فهي تقوم نتيجة وقوع عدة إشكالات أثناء سريان العقد، يلجأ بشأنها الطرفان المتعاقدان للقضاء المختص للفصل فيها، ضمانا للحقوق وتمسكا بالالتزامات.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع، وكخلاصة له فإنه استجابة لإرادة الواقف في وقف الأراضي الفلاحية لمنفعة المسلمين، وتحقيقا للتكافل الاجتماعي، يكون على القائمين على هذه الأراضي حفاظا عليها وضمانا لاستمراريتها، وبقاء لعطائها، العمل من أجل تنميتها وزيادة ريعها باستغلالها واستثمارها عن طريق تنويع الطرق الاستثمارية، وتطوير واستحداث آليات جديدة من أجل استغلالها، إلى جانب ما هو موجود من صيغ وأساليب أخرى.

ولما عُدَّت عملية إيجارها من أفضل الأساليب الاستثمارية لتنميتها واستغلالها بحكم أنها تستجيب لخصوصيتها، فقد نظم المشرع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بنصوص قانونية وتنظيمية خاصة، ليسهل على المسيرين لهذه الأملاك الوقفية العقارية عملية إبرام مثل هذه العقود بمعرفة أحكامها من خلال القوانين الخاصة دون اللجوء إلى القواعد العامة للإيجار.

وحيث أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يتميز عن باقي العقود الأخرى ببنائه القانوني الذي يتوافق مع هدفه في استغلال وتنمية واستثمار العقار الفلاحي، مما جعل له خصوصية تتمثل في: أطرافه فالمؤجر هو الوقف كشخص معنوي يمثله ناظر الملك الوقفي، وكذا مدة الإيجار التي يجب أن تحدد وأن تكون حسب طبيعة الاستغلال، وفي بدل الإيجار الذي كأصل يحدد بأعلى قيمة رسا عليها المزاد، وبأجرة المثل المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة في حالة الإيجار بالتراضي، بالإضافة إلى الآثار المترتبة عنه.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع، وتناولنا لمختلف الأحكام والنصوص القانونية التي نظمت عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، كانت أهم النتائج التي توصلنا إليها كالآتي:

- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقد نموذجي، إذ يحرر وفقا لدفاتر شروط معينة مرفقة بالمرسوم التنفيذي 70/14.
- يحرر عقد الإيجار من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف، ويسجل بمصلحة التسجيل والطابع، وإذا كانت مدته تفوق 12 سنة فإنه يخضع للإشهار العقاري.
- يبرم عقد الإيجار عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة، ويمكن استثناء أن يتم بالتراضي في حالات معينة وفقا لشروط خاصة.
- عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يشبه عقد الإذعان، من عدة أوجه منها انفراد الطرف القوي (السلطة المؤجرة) في فرض شروط العقد وبدل الإيجار المحدد، ولا يحق للمستأجر (الطرف الضعيف) المساومة ومناقشة شروط العقد.

- اهتمام المشرع بعقد الإيجار كآلية تكاد تكون الوحيدة في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، فأصدر بخصوصه نصوصاً قانونية وتنظيمية خاصة على حساب الصيغ التعاقدية الاستثمارية الأخرى التي لم يخصصها بأحكام وتنظيم خاصين.
- تنشأ عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عدة منازعات يختص فيها القضاء العادي كأصل، غير أنه يمكن أن ينعقد فيها الاختصاص للقضاء الإداري إذا كان محلاً للطعن قراراً إدارياً يرتبط بعقد الإيجار المذكور.
- وفي الختام، بعد دراستنا لموضوع الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية، ومن أجل تثمين وتأمين هذه الآلية في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ارتأينا تقديم اقتراحات وهي:
 - العمل على نشر الثقافة الإيجارية الوقفية في مجال الفلاحة لاستقطاب المستثمر الفلاحي وتشجيعه على استثمار أمواله فيه من خلال منحه ضمانات كافية كمستأجر.
 - وضع الدولة خطة استثمارية شاملة لتنمية العقار الفلاحي بتفعيل مختلف الصيغ الاستثمارية إلى جانب صيغة الإيجار، بدلاً من الاعتماد على الإجارة فقط.
 - ضرورة الإسراع في تنصيب فروع ديوان الأوقاف والزكاة للولايات بعد إنشاء ديوان للأوقاف ككيان مستقل وخاص، يهدف إلى متابعة استغلال الأملاك الوقفية وتتميتها من خلال استثمارها بأساليب جديدة.
 - توسيع دائرة الاستثمار الوقفي الفلاحي من خلال فتح المجال أمام الجهات الخارجية للقيام بمشاريع في المجال الفلاحي، وعدم جعل ذلك حكراً على فئة الفلاحين فقط باشتراط صفة الفلاح في عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

الملاحق

عدد الأصوات المتحصل عليها	المرشح الفائز	عدد الأصوات المعبر عنها	عدد الأصوات الملقاة	نسبة المشاركة	الناخبون			الولاية
					المتنعون	المصوتون	المسجلون	
375	عمار طيب	669	90	96,93%	24	759	783	سيدي بلعباس

بهذا تداول المجلس الدستوري في جلسته المنعقدة بتاريخ 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014.

رئيس المجلس الدستوري

مراد مدلسي

أعضاء المجلس الدستوري :

- حنيقة بن شعبان،
- عبد الجليل بلعلی،
- ابراهيم بوتخيل،
- حسين داود،
- عبد النور قراوي،
- محمد ضيف،
- فوزية بن قلة،
- سماعيل بليط.

ثانيا : إن المرشح الفائز في الانتخاب الجزئي هو :

المرشح عمار طيب الذي يستخلف العضو ابراهيم بوتخيل عن ولاية سيدي بلعباس الذي شغل مقعده بسبب انتخابه عضوا بالمجلس الدستوري.

ثالثا : تفتح آجال الطعن في نتائج الاقتراع إلى

غاية الثامنة مساء من يوم الثلاثاء 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014.

رابعا : يبلغ هذا الإعلان إلى رئيس مجلس الأمة،

و إلى وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية.

خامسا : ينشر هذا الإعلان في الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

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

- وبمقتضى الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم،

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير الفلاحة والتنمية الريفية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،

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

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو سنة 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها،

- و بعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

الفصل التمهيدي

مجال التطبيق

المادة 2 : تسري أحكام هذا المرسوم على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون رقم 91 - 10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، 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.

المادة 3 : تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامها القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة 4 : يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تُؤجر بموجب السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة.

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،

- وبمقتضى القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

- وبمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 12 - 12 المؤرخ في 12 صفر عام 1434 الموافق 26 ديسمبر سنة 2012 والمتضمن قانون المالية لسنة 2013،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 483 المؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية،

المادة 13 : يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية في إطار هذا المرسوم ، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي.

الفصل الثاني

الإيجار بالمزاد العلني

المادة 14 : دون الإخلال بأحكام المواد من 22 إلى 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه، تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني.

المادة 15 : تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.

المادة 16 : تجرى المزايدة تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف، على أساس دفتر شروط نموذجي يرفق بهذا المرسوم.

المادة 17 : تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل عشرين (20) يوما من تاريخ إجرائها طبقا للتنظيم المعمول به.

المادة 18 : لا يبت في المزايدة إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ويكون رسو المزاد على من يقدم أعلى عرض.

المادة 19 : يحدد عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزاد العلني وفق الشكل النموذجي المرفق بهذا المرسوم.

الفصل الثالث

الإيجار بالتراضي

المادة 20 : تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف ، بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى.

المادة 21 : مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 والمذكور أعلاه، يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة.

المادة 22 : تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بصيغة التراضي وفق مقتضيات السوق العقارية.

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

المادة 5 : يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف.

المادة 6 : تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة.

تحدد مدة الإيجار حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي.

المادة 7 : يمكن كل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 4 أعلاه، مع مراعاة ما يأتي :

- أن يكون من جنسية جزائرية،

- أن يثبت صفة الفلاح .

يمكن المترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

المادة 8 : يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

المادة 9 : تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار .

يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثنتي عشرة (12) سنة فما فوق .

المادة 10 : يتعين على المستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الإيجار ودفتر الشروط الملحق به.

المادة 11 : يلتزم المستأجر المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، على الخصوص بما يأتي:

- عدم تغيير الوجهة الفلاحية،

- تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا،

- عدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن،

- احترام المدة الثابتة في عقد الإيجار .

المادة 12 : يترتب على كل إخلال من المستأجر بالتزاماته فسخ العقد .

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.

وعند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي، يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم.

وفي هذه الحالة، تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأماك السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفق أحكام هذا المرسوم.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة، عند الاقتضاء، بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف و الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.

المادة 30: في حالة اكتشاف أراض وقفية فلاحية أخرى يستغلها أعضاء مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية استفادوا من عقود امتياز في إطار القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، تطبق عليهم نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 29 أعلاه.

المادة 31: يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، بناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 28 أعلاه، الموقع من المستأجر، وبناء على عقد الإيجار الشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية".

المادة 32: يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارسا، في أي وقت، الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية.

المادة 33: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014.

عبد المالك سلال

المادة 23: يكرس الإيجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف.

الفصل الرابع

نظام الإيجار الخاص بالأماك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

المادة 24: يستمر في استغلال وتنمية الأماك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأماك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص، يعوض نمط الاستغلال السابق.

المادة 25: يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي.

كما يخص هذا الاجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق امتياز في إطار القانون رقم 10 - 03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادة 26: يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد.

المادة 27: 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 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والمذكور أعلاه، المحددة في قانون المالية.

المادة 28: يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني.

يرفق بهذا المرسوم العقد النموذجي ودفتر الشروط المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

الفصل الخامس

أحكام انتقالية وختامية

المادة 29: يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه، أن يقوموا في

الملاحق

الملحق الأول

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

تمهيد :

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

أحكام عامة

المادة الأولى

الهدف من الإيجار - استعمال الأراضي

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

المادة 2

قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة

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

المادة 3

صيغة الإيجار

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

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

- مكان إجراء المزاد،

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

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

أ - المزايدات الشفوية :

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

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

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

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

إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقاً متساوية في رسو

المزاد، تجرى مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أية مزايدة جديدة، تجري القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.

ب - التعهدات المختومة :

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

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

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

المادة 5

الكفالة

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

وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف

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

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

المادة 6

الوكالة

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

المادة 7

تعيين الموطن

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

المادة 8

الفصل في الاحتجاجات

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

المادة 9

محضر المزايدة

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

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

" التتعهد من أجل إيجارالجزء رقمالمزاى 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.

ج - مكتب المزاى - لجنة فتح الأظرفة :

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

- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا،

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

- موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية، عضوا.

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

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

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

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

المادة 4

الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة

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

المادة 14**مدة الإيجار - تجديده - نهايته**

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

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

ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده.

المادة 15**فسخ الإيجار**

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين ،

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

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

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

المادة 16**الشروط المالية للإيجار**

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

يدفع هذا المقابل سنويا ومسبقا لحساب الأوقاف . وفي حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 17**مراجعة قيمة الإيجار**

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

توقيع المزايد

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

المادة 10**الضمان**

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

المادة 11**الارتفاقات**

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

المادة 12**مصاريف الإيجار**

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

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

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

(3) حق تسجيل الملحقات المشتركة.

يتحمل كل راس عليه المزايدة بصفة منفردة :

- حقوق التسجيل، عند الحاجة،

- رسم الشهر العقاري، عند الاقتضاء.

المادة 13**التأجير من الباطن**

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

دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزار

في الإيجار عن طريق المزار العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بعقد المزار العلني

المادة الأولى : الهدف

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

المادة 2 : حقوق المستأجر

- تسلم الأرض الفلاحية الوقفية المؤجرة وملحقاتها، إن وجدت، مباشرة بعد إعلان رسو المزار.
- الاستغلال الحر للأرض الفلاحية وملحقاتها.
- البناء و/أو التهيئات الضرورية لاستغلال أمثل للأرض الوقفية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما،
- طلب تجديد عقد الإيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد،
- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للسلطة المؤجرة.

المادة 3 : التزامات المستأجر

- يتعهد المستأجر باستغلال الأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزار بشكل شخصي ومباشر،
- يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها إلا بعد موافقة من السلطة المكلفة بالأوقاف،
- يتعهد المستأجر بعدم إيجار الأرض الفلاحية من الباطن أو وضعها تحت تصرف الغير،
- يتعهد المستأجر بدفع مبلغ الإيجار السنوي والأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه،
- يتعهد المستأجر باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن،
- يتحمل المستأجر الفواتير الناجمة عن التموين بالماء والكهرباء،
- يتعهد المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في الأرض المؤجرة دون موافقة من السلطة المؤجرة،
- يتعهد المستأجر بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة،
- يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها شخصياً أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها،

* بداية الانتفاع :

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

الاستعمال

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

الضرائب والتكاليف

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

أحكام ختامية

يعلن المستأجر في العقد المبرم بأنه اطلع مقدماً على دفتر الشروط وأنه يتخذه مرجعاً له صراحة.

إجراءات الشهر العقاري

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

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

المستأجر المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف

مكتب التسجيل بـ :

مسجل في :

الحقوق المحصلة :

حسب الإيصال رقم :

مفتش التسجيل

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

في

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية: سكيكدة.

رقم: 01 من سجل العقود لسنة: 2017.

التاريخ: 2017/03/01.

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني

في: 2017/01/07 نحن السيد: بدر الدين عمراني

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

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

- بمقتضى القانون رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم،

- وبموجب محضر المزايدة المعد بتاريخ: 2017/01/07 لفائدة السيد: عبد القادر العليش

تحت رقم: 050 وبموجب وصل التسديد رقم: 001 المؤرخ في: 2017/01/07.

والمتعلق بالإيجار السنوي والمصاريف.

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار عن طريق المزاد العلني

السيد: عبد القادر العليش بن مسعود وخدوجة العيش المولود بتاريخ: 1963/09/24

ولاية: سكيكدة، الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 115499845

الصادرة بتاريخ: 2016/07/15 عن دائرة: القل و الساكن بـ: عين أغبال بلدية الشرايع

نصرح بالإيجار عن طريق المزاد العلني وبتحفظ صريح حول الاحترام الصارم للأعباء

والشروط الآتي ذكرها لفائدة السيد: عبد القادر العليش الراسي عليه المزاد للأملك العقارية

موضوع هذا العقد.

التعيين

تقع القطعة الأرضية ذات الطابع الوقفي المخصصة للفلاحة في إقليم بلدية: الشرايع بالمكان المسمى: عين أغبال ولاية: سكيكدة يحدها:

شمالا: ملكية العليش محمد

جنوبا: طريق عمومي

شرقا: ملكية العليش علي

غربا: ملكية بورخوم العربي

مسقية أو غير مسقية: غير مسقية.

قطعة أرض مساحتها...../.....تشكل مجموعة ملكية رقم...../.....قسم.....

تقدر مساحتها ب...../.....حسب مخطط المسح المؤرخ في...../.....

أصل الملكية

القطعة الأرضية ملك وقفي بموجب: عقد وقف

قيمة ومدة الإيجار

يتعين على الراسي عليه المزارع دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف.

تحدد مستحقات الإيجار 130.000 دج، والأعباء 9000.00 دج

يتم التأجير لمدة: ثلاث (3) سنوات ابتداء من: 2017/01/07.

التكاليف والشروط

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

*الضمان:

يعتبر كل راسي عليه المزارع عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها

الإيجار ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض

في الإيجار بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

*الارتفاقات:

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

*بداية الانتفاع:

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

الاستعمال

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

الضرائب والتكاليف

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

أحكام ختامية

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

إجراءات الشهر العقاري

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

إثباتا لما ذكر،

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

المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف

المستأجر

مكتب التسجيل بـ:

مسجل في:

الحقوق المحصلة:

حسب الإيصال رقم:

مفتش التسجيل

أنا الموقع أسفله السيد: بدر الدين عمراني مدير الشؤون الدينية والأوقاف،

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

في: 2017/01/10.

قائمة المصادر

والمراجع

1-المصادر:

-المعاجم:

-يوسف محمد رضا، معجم العربية الكلاسيكية معجم الألفبائي موسع في اللغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، سنة 2006.

-النصوص التشريعية:

-الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

-الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم بالأمر 08/06، المؤرخ في 15 يوليو 2006، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 2001. - الأمر 01/10، المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي 2010، جريدة رسمية عدد49، الصادرة في 2010.

-قانون 11/84، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 24، الصادرة في 1984.

-قانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

-قانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 02، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

-قانون 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991.

-قانون 07/01، المؤرخ في 22 ماي 2001، المعدل والمتمم لقانون 10/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 29، الصادرة في 23 ماي 2001.

- قانون 09/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

- قانون 03/10، المؤرخ في 15 أوت 2010، المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة في 2010.

-النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي 83/91، المؤرخ في 23 مارس 1991، متضمن إحداث نظارة الشؤون الدينية في الولاية وتحديد تنظيمها وعملها، جريدة رسمية عدد 16، الصادرة في 1991.
- المرسوم التنفيذي 381/98، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، محدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، جريدة رسمية عدد 90، الصادرة 1998.
- المرسوم التنفيذي 200/2000، المؤرخ في 26 جويلية 2000، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 47، الصادرة في 2000.
- المرسوم التنفيذي 326/10، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 76 الصادرة في 2010.
- المرسوم التنفيذي 70/14، المؤرخ في 10 فيفري 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09، الصادرة في 20 فيفري 2014.

2-المراجع:

-الكتب:

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعقارية، المجلد الأول، ط3 الجديدة نهضة مصر للنشر 2011.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة في الايجار، دار الجامعة الجديدة، 2009.
- كنازة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والقرارات العقابية، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- سراتي العياشي، الكامل في استثمار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري والقوانين العربية المقارنة دراسة فقهية قانونية دراسة تحليلية وصفية، ط1، مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، 2021.
- بوضياف عبد الرزاق، مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار دراسة مقارنة

معززة بالتطبيقات القضائية، ط1، الثقافة للنشر والتوزيع، 2009.

-رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006.

-المقالات:

-بن شريطوة سناء، (الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، مجلة 30، عدد02، جوان 2016.

-بن قوية سامية، (النظام القانوني لاستثمار واستغلال وتنمية الأملاك الوقفية)، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد12، د س ن.

-حاجي كريمة، (استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 09، مجلد 02، سنة 2018.

-حرش محمد، (إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة)، مجلة الدراسات القانونية والمقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، عدد01، 2020.

-حرز الله كريم، (الإطار القانوني لاستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري)، حوليات جامعة الجزائر 1، مجلد 35، عدد 04، 2021.

-خوجة حسينة، (تصرف المستأجر في حق الإيجار)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الجزائر 01، مجلد 08، العدد 01، 2022.

-سراتي العياشي، بوحديد فارس، (النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري)، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، مجلد 03، عدد02، 2021.

-سطحي سعاد، (أحكام الإجازة في المذهب المالكي وقرارات مجمع الفقه الإسلامي)، مجلة الأحياء، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد 09، د س ن.

-عبيشات أمينة، عماري إبراهيم، (الأساليب الحديثة في استثمار الأوقاف في التشريع الجزائري) الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد21، جانفي 2019.

-كحيل حكيم، بوقرة العمرية، (التسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة الفلاحية عن طريق الإيجار)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 06، العدد01 جوان 2021.

- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

- أطروحات الدكتوراه:

- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، قسم الحقوق، جامعة تيزي وزو 2019/05/09.
- مناجلي أحمد لمين، نظام استثمار الأوقاف، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2020.

- مذكرات الماستر:

- أوجانة منير، تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، مذكرة ماستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية 2022.
- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البويرة 2014.
- سائحي عبد القادر، إيجار الأملاك الزراعية الوقفية، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018.

الفهرس

الصفحة	الفهرس
03-01	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية
05	المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
05	المطلب الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
6	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار في استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية
8-6	أولاً: تعريف الإيجار
11-8	ثانياً: تعريف الوقف
13-11	ثالثاً: تعريف الأراضي الفلاحية
15-13	رابعاً: تعريف الاستثمار
15	الفرع الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
16-15	أولاً: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المشتركة مع غيره من العقود
17-16	ثانياً: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي تميزه عن غيره من العقود
19-17	ثالثاً: نطاق تطبيق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
19	المطلب الثاني: البناء القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
19	الفرع الأول: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
20-19	أولاً: الرضا
20	ثانياً: المحل
20	ثالثاً: السبب
20	رابعاً: الشكلية
21	الفرع الثاني: أطراف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
22-21	أولاً: المؤجر
22	ثانياً: الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

24-23	ثالثا: المستأجر
25	المبحث الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن مختلف العقود
25	المطلب الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بعض العقود المدنية الأخرى
25	الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد الإيجار المدني
25	أولا: الأطراف المتعاقدة
26	ثانيا: إبرام العقد
26	ثالثا: الأجرة
26	رابعا: مدة العقد
27-26	الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد البيع الإيجاري
27	أولا: طبيعة العقد
27	ثانيا: الأجرة
27	ثالثا: محل العقد
28	المطلب الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن بعض عقود استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية
29	الفرع الأول: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المزارعة
29	أولا: الأطراف المتعاقدة
29	ثانيا: الأجرة
29	ثالثا: مدة العقد
30-29	الفرع الثاني: تمييز عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن عقد المساقاة
31-30	أولا: محل العقد
31	ثانيا: الأطراف المتعاقدة
31	ثالثا: إبرام العقد
31	رابعا: الأجرة
31	خامسا: انقضاء مدة العقد
32	خلاصة الفصل الأول

34	الفصل الثاني: الآليات العملية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
35	المبحث الأول: طرق إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
35	المطلب الأول: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني
36-35	الفرع الأول: المزايدات الشفوية
37	الفرع الثاني: التعهدات المختومة
38	الفرع الثالث: مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة)
38	المطلب الثاني: إبرام إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي
39	الفرع الأول: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي
40-39	الفرع الثاني: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي
41-40	الفرع الثالث: تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لعقد إيجار
42-41	المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لعقد إيجار أرض وقفية زراعية
42	المطلب الأول: تحليل عقد إيجار أرض وقفية فلاحية من الناحية الشكلية
43-42	الفرع الأول: إجراءات إبرام عقد إيجار أرض وقفية فلاحية
44	الفرع الثاني: البناء القانوني لعقد إيجار أرض وقفية فلاحية
45-44	أولاً: من حيث أركان العقد
46	ثانياً: من حيث أطراف العقد
46	المطلب الثاني: تحليل عقد إيجار أرض وقفية فلاحية من الناحية الموضوعية
46	الفرع الأول: آثار عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية
54-46	أولاً: التزامات وحقوق طرفي العقد
58-55	ثانياً: انقضاء عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية
59-58	الفرع الثاني: المنازعات التي قد تنشأ عن عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية
60-59	أولاً: الدعاوى التي يرفعها المستأجر
61-60	ثانياً: الدعاوى التي ترفعها السلطة المكلفة بالأوقاف
62	خلاصة الفصل الثاني
65-64	خاتمة