



جامعة ألكلي محند اولحاج - البويرة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

## إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون الأسرة

إشراف الأستاذة:

د/ ربيع زهية

إعداد الطالبتين:

عزي ابتسام أمينة

عيشون سهام

لجنة المناقشة:

أ.د/لعشاش محمد.....رئيسا

أ.د/ربيع زهية.....مشرفا ومقررا

أ-د/ غازي خديجة.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2019/07/11

## إهداء

إلى والدتي الكريمة أدامها الله تاج فوق راسي

إلى والدي أطل الله في عمره

إلى اخوتي الأعزاء

إلى اصدقائي ورفقاء دربي

إلى استاذتي الفاضلة ربيع زهية

عزي

## إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى النور الذي ينير لي درب النجاح

.....أبي لك كل الاحترام والتقدير

إلى أمي الغالية التي سهرت على تربيتي أطال الله في عمر الوالدين

الكريمين

إلى اخوتي رمزي ونور الدين وأخواتي منال والكتكوتة عفاف حفصها الله

إلى كل من امن بالله ربا وبالإسلام ديننا وبمحمد صلي الله عليه وسلم

نبيا ورسولا

إلى الأستاذة الفاضلة ربيع زهية

عيشون

## شكر وتقدير

لله الشكر والحمد والمنة أولا وأخيرا على أن وفقني لإتمام هذا

العمل المتواضع

كما نتوجه بأصدق عبارات الشكر وأسمى كلمات العرفان وجزيل

الامتنان لأستاذتنا الدكتورة

ربيع زهية على قبولها الإشراف على المذكرة وتوجيهاتها القيمة فجزاها

الله كل خير

إلى كل من قدم لنا يد المساعدة خاصة الدكتورة غازي خديجة

إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

## قائمة المختصرات

- ج : جزء

- م : مجلد

- ب.ت.ن : بدون سنة النشر

- ص : صفحة

- ص ص : من الصفحة... إلى الصفحة.....

- ط : الطبعة

- ب ط : بدون طبعة

ع : العدد

مقدمة

يعد الوقف من بين أهم وابرز مظاهر الخير والتكافل الاجتماعي ومن بين أعظم مصادر الأجر والثواب للمسلم، وهو في معنى الصدقة الجارية .

حظي المال منذ القدم باهتمام الناس باعتباره محور نشاطهم ،والأصل فيه انه قابل للتداول والانتفاع والتصرف كالبيع والهبة والى غير ذلك، غير أن هناك حالة استثنائية لهذه القاعدة أطلق عليها فقهاء الشريعة والقانون اسم الوقف الذي يلعب دورا فعالا في تطوير المجتمعات الإسلامية اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا، إذ يعد نظام الأوقاف من أقدم واهم المؤسسات الخيرية التي عرفت الحضارة الإسلامية منذ بزوغها ،وأكثرها أصالة واجلها هدفا ومن أقواها فاعلية وتأثيرا في المجتمع الإسلامي بجوانبه الاجتماعية والاقتصادية والتربوية ، وذلك بما اشتمل عليه هذا النظام العريق من محتوى أنساني بليغ، و نفع اجتماعي و اقتصادي مؤكد بما أداه من وظيفة إرشادية ودعوية وتعليمية أثبتت نجاحها عبر القرون الماضية من حياة المسلمين وتاريخهم .

من خلال ما تعانيه المجتمعات الإسلامية من عجز للوصول إلى مستويات التنمية المطلوبة تبرز الحاجة إلى إحياء دور الوقف من خلال العمل على دعمه وتطويره بما يتماشى ومتطلبات العصر الراهن ، وبما يكفل تحقيق تنمية شاملة ومستدامة وذلك من خلال استحداث صيغ عصرية للعمل الوقفي تستهدف إحياء الدور التنموي للوقف في إطار إسلامي، ولذلك فانه من الضروري العمل على إنماء الأملاك الوقفية واستغلالها واستثمارها للحفاظ عليها من الاندثار والزوال،خاصة انه طرأت عليها ظروف جعلت دورها يتراجع نذكر منها المحتل الفرنسي محاولة منه القضاء عليها بمنحها للمستوطنين ومصادرة أوقاف المسلمين ، وبعد الاستقلال لم يسلم الوقف من الإهمال والنهب فكان لازما النهوض بالأوقاف واسترجاع الأملاك الوقفية والعودة بها إلى مكانتها في المجتمع عن طريق أجاد صيغ لاستغلالها وتنميتها وذلك تفاديا لضياعها وانقطاع منافعها .

اعتمدت الجزائر على جملة من القوانين خاصة في التسعينات ساهمت في تفعيل النشاط الوقفي نظرا لوظيفته المزدوجة الاجتماعية والاقتصادية التي أصبح يؤديها العقار الفلاحي بصفة عامة ،والعقار الفلاحي الوقفي بصفة خاصة ،ويمكن إبراز ذلك من خلال

دور الوقف في الاستثمار والتنمية ، حيث ابرز المشرع الجزائري قانون 283/64 كأول مرسوم اقر بتأجير ملك وقفي و قانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف عن طريق إمكانية تأجير الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ، و صدر مرسوم رقم 381<sup>1</sup>/98 منظمًا لأحكامه حيث نصت المادة 22 منه أن " إيجار الملك الوقفي سواء كان بناء أو أرضا بيضاء أو أرضا زراعية أو مشجرة يتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي" .

أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم لقانون رقم 10/91<sup>2</sup> والمتضمن قانون الأوقاف واعتبره حقا مخلولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات . وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/14<sup>3</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

يشكل استثمار الوقف تحديا مهما بالنسبة للجهات المسيرة له ، ويعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الوقف واستثماره، وهو الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف الجزائرية إذ يعتبر هذا الأخير أي الإيجار من أهم العقود الأكثر تداولًا وشيوعًا .

تكمن أهمية الموضوع من خلال اعتبار الوقف هو المرة التي تعكس حجم التضامن بين أفراد المجتمع الإسلامي، ومدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير والبر ، كما يساهم الوقف في ترقية الاستثمار وذلك بخلق حركية ناجحة ومستمرة وحيوية أكثر لاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية ، كما أن الأملاك الوقفية كفيلة بتقليل العبء المالي على الدولة من خلال مداخيل خاصة وما يمكن لها أن توفره من مكاسب أخرى.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 381/98 مؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 90، مؤرخة في 1998/12/02.

<sup>2</sup> قانون رقم 07/01 مؤرخ في 2001/05/22 يعدل ويتمم قانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/05/27 المتضمن قانون الأوقاف الجريدة الرسمية العدد 29 ، مؤرخة في 2001/05/23.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 مؤرخ في 2014/02/10 يتضمن إيجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الجريدة الرسمية، العدد 09، مؤرخة في 2014/02/20.



أولى المشرع الجزائري اهتماما بالثروة الوقفية وعلى الأخص العقارات في الفترة الأخيرة ودليل على ذلك الترسانة القانونية الهائلة في هذا المجال ، ولعل من أهم ما ركز عليه المشرع هو البحث عن الصيغ المناسبة لاستثمار الأملاك الوقفية والنهوض بها من حالة الركود إلى حالة النماء ، وهذا من أجل توفير موارد مالية تحقق أهداف الوقف الدينية والاجتماعية والاقتصادية والعلمية ، ذلك أن المشرع رأى ضرورة انماء الأوقاف فلو بقيت دون استثمار وتثمين لتلاشت وانقطعت منفعتها فكان أحسن طريق لاستثمارها هو أجارها وذلك وفق النصوص القانونية المنظمة لذلك .

تعود أسباب اختيارنا الموضوع إلى اعتبار أن الجزائر في الآونة الأخيرة بدأت تفكر في استرجاع مكانة الوقف ، واستغلاله استغلالا امثل عن طريق استثماره بالإيجار وإبراز دور هذا الأخير كأحد طرق استغلال الأملاك الوقفية فضلا عن حداثة الموضوع خصوصا مع ظهور مرسوم خاص بتنظيم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية رقم 70/14 .

وبناء عليه فالإشكالية التي يقوم عليها بحثنا تتمثل فيما يلي :مامدى نجاعة النصوص القانونية المنظمة لإيجار العقار الفلاحي الوقفي في تثمين الوقف العام .

واعتمدنا في دراستنا بشكل أساسي على المنهج الوصفي من خلال إيراد التعريفات وإبراز الخصائص التي تضمنتها الدراسة والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية وإبراز ما تضمنته من أحكام .

ولدراسة موضوعنا قسمنا بحثنا إلى فصلين ، نتناول في الفصل الأول الجانب النظري من موضوعنا استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الإيجار ، وفي الفصل الثاني نتناول الجانب التطبيقي .

وفي الفصل الأول تطرقنا لمفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، وأركانه ، ومجال تطبيقه ، في الفصل الثاني تطرقنا إلى طرق إيجار هذه الأراضي الوقفية الفلاحية ، وأثار المترتبة عن ذلك .

وفي أخير الخاتمة، التي حاولنا فيها تلخيص ما انتهينا إليه من خلال البحث .

# الفصل الاول

الاطار المفاهيمي لايجار الاراضي الوقفية  
الفلاحية

لقد تعددت الاساليب القانونية التي حاولت الدول التي تعترف بنظام الوقف، ان تتحكم من خلالها في الاملاك الوقفية وفي عائدات تلك الاملاك ،ولقد اختلفت الاساليب باختلاف نوع الوقف والهدف الذي انشيء من اجله .

اما بالنسبة للجزائر فان ادرك المشرع مدى حاجة الاملاك الموقوفة الى من يقوم برعايتها وصيانتها والحفاظ عليها من الخراب ، دفعة كل ذلك الى انشاء ادارة خاصة بتسيير شؤونها من عمارة وصيانة ، وتوزيع ريعه على المستحقين .

وللمحافظة على بقاء الوقف واستثماره، حاول المشرع الجزائري وضع طرق قانونية لاستغلال هذه الاموال واستثمارها ضمانا منه على نمائها الامر الذي دفعه الى تبني طريق الايجارحيث يعتبر من اهم العقود التي ترد على اعيان الوقف، ذلك انها تمثل ايسر الطرق لتوفير الموارد المالية اللازمة لصيانة الوقف وتغطية نفقاته .

كما ان للايجار الوقف مبدئيا نفس القواعد التي تخضع لها ايجارة الملك العادي من حيث شروط صحتها وصيغتها، ولكنها تستقل عن هذه القواعد في بعض القواعد الخاصة التي تهدف الى رعاية الوقف والمحافظة على اعيانه المؤجرة ،التي تؤول في النهاية كليا او جزئيا الى الجهة الخيرية، وكذلك تمتع الوقف بالشخصية المعنوية، وهو مايميز عقد الايجار الاملاك الوقفية بطابع الخاص، كما ان هناك عدة مفاهيم متعلقة بايجار الاراضي الوقفية الفلاحية ضمن (المبحث الاول)،اضافة الى جملة من الشروط التي تحكم ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية حددها القانون ( المبحث الثاني).

## المبحث الاول

### مفهوم ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

عرف عقد ايجار الوقف منذ القدم، ولقي اهتماما كبيرا ذلك لأنه كان يشكل الوسيلة الوحيدة لاستثمار الوقف من أجل توفير السيولة اللازمة لعمارتة والمحافظة على وجوده وتحقيق مقاصده.

تجدر الإشارة إلى أن هذا العقد قد عرف مدلولات عدة منذ تشريعه لدى الفقهاء القدامى والمعاصرين من خلال مفهومه (المطلب الاول)، ولإنعقاده يجب توفر جملة من اركان (المطلب ثانى)، اضافة الى مجال تطبيقه (المطلب ثالث).

### المطلب الأول

#### مفهوم الإيجار الأراضى الوقفية الفلاحية

لكي يتسنى ضبط تعريف جامع لايجار اراضي الوقفية الفلاحية، يتوجب تقسيم هذا المطلب الى (فروع ثلاثة)، يورد فيها التعريف اللغوي والفقهي والقانوني لاهم مصطلحات المكونة للعنوان فنعرف مصطلح الايجار، ثم الوقف، واخيرا عقار الفلاحي.

#### الفرع الاول : التعريف اللغوي

حيث نورد كل من تعاريف اللغوية الايجار، والوقف، باضافة الى العقار الفلاحي :

#### اولا : تعريف الايجار لغة

الايجارة، والاجرّة، والكراء، أجر الدار، والعامّة تقول أجرته، والجرّة والإجرّة، والأجارة ما اعطيت من الاجر<sup>1</sup> ايجار (مفرد) جمع ايجارات (لغير المصدر) : مصدر أجر، شقة للإيجار معروضة للإجارة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ابو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور ، لسان العرب، م1، دار البرهان، القاهرة ، د ت ن ، ص14.

<sup>2</sup> احمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة م1 ، عالم الكتب ، ط1، مصر ، 2008، ص65.

## ثانيا :تعريف الوقف لغة

يقال وقفت الشيء، وحبسته وأحبسته وسبله بمعنى واحد، وأوقفه لغة شاذة، وهو تحبب الاصل وتسبيل المنفعة على بر او قرية، والمراد بالاصل مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه<sup>1</sup>.

الوقف مصدر قولك : وقفت الدابة ووقفت الكلمة وقفا، وهذا مجاوز، فاذا كان لازما قلت :وقفت وقوفا، واذا وقفت الرجل على كلمة قلت وقفت توقيفا، ووقفت الارض على المساكين، وفي الصحاح للمساكين، وقفا حبسها، ووقفت الدابة والارض وكل شيء، ووقفت الشيء اوقفه وقفا<sup>2</sup>.

والفصيح ان يقال وقفت كذا بدون الالف، ولا يقال اوقفت بالالف الا في لغة رديئة، وقد كان الوقف اول عهده يسمى صدقة وحبسا، ثم حدث اسم الوقف وفشا في عصرنا الحاضر، الا انه لاتزال تسمية الاوقاف في بلاد المغرب الى اليوم تسمى احباسا<sup>3</sup>.

قال الرازي : واحبس فرسا في سبيل الله، اي وقف، فهو محبس وحبس، والحبس بوزن القفل ماوقف<sup>4</sup>، والحبائس جمع حبيسة، وهي ماحبس في سبيل الخير<sup>5</sup>.

## ثالثا : تعريف العقار الفلاحي

نضرا لكون المصطلح يتالف من كلمتين يتوجب تعريف كل كلمة على حدا :

**العقار لغة:** النخل والارض ونحو ذلك يقال ماله دار ولا عقار، قال في مصباح المنير العقار كل ثابت له اصل كالدار، والنخل، واطلق بعضهم العقار على اليابس، فكل مالميس ماء هو عقار على هذا الاطلاق<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> منصور بن يونس بن ادريس البهتوني، الروض المربع شرح زاد المستنقع، ج2، مطبعة السعادة، المملكة العربية لسعودية، 1977، ص452.

<sup>2</sup> ابو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، مرجع سابق، ص263.

<sup>3</sup> محمد عبيد عبد الله الكبيسي، احكام الوقف في الفقه الاسلامي، دار الشؤون الثقافية، ب ط، العراق، 2001، ص21.

<sup>4</sup> الامام محمد بن ابي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الكتب العلمية، ب ط، لبنان 1986، ص72.

<sup>5</sup> محمد بن يعقوب مجد الدين الفيروز ابادي، القاموس المحيط المطبعة الاميرية، ط3، مصر، 2005، ص250.

<sup>6</sup> احمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دار الميزان للنشر والتوزيع، ط1، الرياض، 2011، صص 34-35.

**الفلاحة لغة:** الفلح مصدر ، فلحت الارض اذا شقققتها للزراعة ، وفلح الارض لزراعة بفلحها فلحاً، اذا شققها للحرث ، وانما قيل له فلاح لانه يفلح الارض اي يشققها ، وحرفته الفلاحة والفلاحة بالكسر الحراثة<sup>1</sup>.

فالارض الفلاحية هي: كل ارض مخصصة للقيام بشؤون الزراعة والغرس من حرث وزرع وسقي ونحو ذلك.

### الفرع الثاني : التعريف الفقهي

نتناول تعريف الايجار ، والوقف، باضافة الى العقار الفلاحي من جانب الفقهي .

**اولا: تعريف الايجار في الفقه الاسلامي** يعرف الايجار، او الاجارة او الاجارة، في الشريعة الاسلامية: بانه عقد تمليك المؤجر للمستاجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو اجرة،<sup>2</sup> كما يعرف الايجار بانه تمليك منافع شيء مباح لمدة معلومة بعوض<sup>3</sup>.

كما يعرفه بعض الفقهاء: بأنه عقد معاوضة على تمليك منفعة كائنة مجعولة في نظير عوض امداء معلوما او قدرا معلوما<sup>4</sup>، والايجار في الفقه الاسلامي يمتاز بجملة من الخصائص فهو عقد مسمى، وملزم لجانبين فبمجرد انعقاده يترتب التزامات في جانب المؤجر، واخرى في جانب المستاجر<sup>5</sup>.

**ثانيا: تعريف الوقف في الفقه الاسلامي:** نتناول تعريف الوقف عند الفقهاء المذاهب الاربعة .

<sup>1</sup> ابو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور ،المرجع السابق ،ص548.

<sup>2</sup> محمد على محجوب ،الوسيط في التشريع الاسلامي ونظرياته العامة، مطابع دار الجمهورية للصحافة ، ب ت ن ،مصر،ص274.

<sup>3</sup> وهبة الزحيلي ، الفقه الاسلامي وادلته النظرية والفقهية والعقود، ج4، دار الفكر، ط2، سوريا ، 1985، ص732. حسن محمد الرفاعي ،عقود استثمار الاراضي الزراعية بين الشريعة والقانون ، مؤسسة الرسالة ناشرون، ط1، بيروت 2005، ص49.

<sup>5</sup> جمال خليل الناشر، ايجار المال الشائع بين الفقه الاسلامي والقانون المدني ، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب ط ،مصر، 2003،ص21.

1 - عند الحنفية: عرف بانه حبس العين عن التملك الواقف، والتصدق بالمنفعة على جهة الخير<sup>1</sup>.

2- عند المالكية: الوقف هو اعطاء منفعة الشيء مدة وجوده مع بقاءه مملوكا لمعطيه ولو تقديرا فلا يمكنه التصرف فيه<sup>2</sup>.

3- عند الشافعية: هو حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف في رقبته على مصرف مباح موجود<sup>3</sup>.

4- عند الحنابلة: الوقف يعني تحبيس الاصل، وتسييل الثمرة، بحيث لا يباع اصلها ولا يبتاع ولا يوهب ولا يورث<sup>4</sup>.

5- تعريف الفقهاء المعاصرين :

تعريف الشيخ محمد ابو زهرة: الوقف هو منع التصرف في الرقبة العين التي يمكن الانتفاع بيها، مع بقاء عينها وصرف الانتفاع لجهة الخير<sup>5</sup>.

تعريف الدكتور منذر قحف :

الوقف هو حبس مؤبد ومؤقت لمال للانتفاع المتكرره في وجه من وجوه البر العامة او الخاصة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> نقلا عن محمد امين الشهير بابن عابدين، رد المختار على الدر المختار وشرح تنوير الابصار، ج6، تحقيق عادل احمد عبد الموجود وعلى محمد معوض، دار الكتب العلمية، ط1، بيروت، 1994، ص 591.

<sup>2</sup> نقلا عن ابو عبد الله محمد بن محمد عبد الرحمان المقري المعروف بالحطاب الزعيني، ضبطه زكرياء عميرات، مواهب الجليل لشرح مختصر الخليل، ج7، دار الكتب العلمية، ب ط، بيروت ب س ن ، ص334.

<sup>3</sup> نقلا عن شمس الدين محمد بن الامام العارف بالله شهاب الدين احمد الرملي، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج، ج4، دار الفكر للطباعة والنشر، ب ط، بيروت، ب س ن ، ص359.

<sup>4</sup> نقلا عن موفق الدين بن قدامة المقدسي المغني تحقيق عبد الله المحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب للطباعة والنشر، ط3، الرياض، 1997، ص184.

<sup>5</sup> محمد ابو زهرة، محاضرات في الوقف، مطبعة احمد على مخيمر، معهد دراسات العربية، دط، 1959، ص07.

<sup>6</sup> منذر قحف الوقف الاسلامي (تطوره ادارته وتمميته)، دار الفكر المعاصر، دمشق، 2006، ص62.

من خلال الدراسات السابقة يعتبر الوقف بالمعنى العام لدي الفقهاء هو حبس العين وتيسيل ثمرتها ،او منع التصرف في رقبة العين للتصدق بمنفعتها لجهة بر ابتداء وانتهاء .

### ثالثا :تعريف العقار الفلاحي في الفقه الاسلامي

اختلف الفقهاء في تعريف العقار على اتجاهين :

**الاتجاه الاول :** يرى بان العقار لا يشمل سوى الارض فقط ،وان الغراس والبناء لايدخلان في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية والحنابلة .

**الاتجاه الثاني :** يرى بان العقار يطلق على البناء والشجر طما يطلق على الاراضي وهو مذهب المالكية والشافعية، لانهم يجعلون العقار مالايمكن نقله او تحويله مع بقاء هيئته وصورته، وهذا يشمل البناء والاشجار اذ بتنقلها يغير حالتها وهيئتها<sup>1</sup>.

فالعقار الفلاحي : هو كل ارض خصصت للفلاحة ,والقيام بكل نشاط يتعلق بالحرث والزرع والسقي .

### الفرع الثالث :التعريف القانوني

نتطرق الى تعريف كل من الايجار والوقف والعقار الفلاحي قانونا .

#### اولا :تعريف الايجار :

عرفه المشرع الجزائري بنص المادة 467 الفقرة 1من القانون المدني المعدل , والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 تنص "عقد يمكن المؤجر بمقتضاة المستاجر من الانتفاع بشئ لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم"<sup>2</sup>.

ويعد ايجار الاملاك الوقفية من اهم التصرفات واكثرها استعمالا كطريق لاستغلال هذه الاملاك وقد اجاز المشرع الجزائري تأجير الاراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة

<sup>1</sup> أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط1، الرياض، 2011، ص39.

<sup>2</sup> قانون رقم 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة بتاريخ 2007.



26 مكرر من القانون رقم 07/01<sup>1</sup>، واعتبره حقا مخولا لسلطة المكلفة بالاقواف نظرا لخصوصية هذه العقارات، واحال شروطه واحكام تنفيذه الى مرسوم رقم 70/14<sup>2</sup>.

### ثانيا: تعريف الوقف

عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 213 من قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم بانه "حبس المال عن التملك لاي شخص علي وجه التابيد والتصديق"<sup>3</sup>، ونصت المادة 3 من القانون رقم 10/91 الصادر بتاريخ 1991/04/27 المتعلق بالاقواف، المعدل والمتمم بانه "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التابيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء، او على وجه من وجوه البر والخير"<sup>4</sup>.

### ثالثا : تعريف العقار الفلاحي

جاء تعريف الاراضي الفلاحية في القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم في الباب الاول، والفصل الاول، والقسم الاول، بعنوان الاراضي الفلاحية، والاراضي ذات الوجهة الفلاحية، اذ نصت المادة 4 على مايلي: "الارض الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا

القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الانسان سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 07/01 المتضمن قانون الاوقاف مرجع سابق.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مرجع سابق .

<sup>3</sup> قانون رقم 09/05 المؤرخ في 04 ماي 2005 يتضمن الموافقة على الامر رقم 02/05 المؤرخ في 27 نوفمبر 2005 المعدل والمتمم للقانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الاسرة الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ 2005.

<sup>4</sup> قانون رقم 10/91 مؤرخ في 1990/04/27 يتضمن قانون الاوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 1991/05/08.

<sup>5</sup> قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون توجيه عقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18 المعدل ومتمم.

فالعقار الفلاحي هو كل شيء مستقر في حيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله بدون تلف، لذلك فالعقار الفلاحي هو مجموعة من الاراضي الفلاحية، او ذات الوجهة الفلاحية بالاضافة الى العقارات بالتخصيص، التي رصدها صاحبها لخدمة عقار فلاحي، كما يعتبر مالا عقاريا فلاحيا كل حق عيني يقع على عقار فلاحي<sup>1</sup>.

و من خلال ماسبق يمكن ان نعرف ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية بقول: هو عقد يتم بموجبه ايجار ارض وقفية مخصصة للفلاحة، لمدة محددة، وبمقابل معلوم، بحيث يمكن المؤجر المستاجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفق شروط محددة.

قد بين المشرع الجزائري المقصود بايجار الاراضي الوقفية الفلاحية بنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، التي تنص على مايلي: "يقصد بايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم احكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالاقواق، الى شخص مستاجر ارضا وقفية مخصصة للفلاحة"<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### اركان عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

لكي يقوم عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية لابد من توافر اركانه من خلال ذلك نتناول في هذا المطلب اركانه والتي ادرجناها في هذا المطلب الى التراضي الذي يعبر عن الارادة طرفا العقد (فرع اول)، محل والذي يعتبر منفعة الارض المؤجر (فرع ثاني)، السبب الذي يمثل غاية من ابرام هذا العقد (فرع ثالث)، والشكلية باعتبار ان عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية عقد شكلي (فرع رابع).

<sup>1</sup> محمد رحليس واسماعيل ساكر، العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدينة الجزائر، 2013، ص 14.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 يضمن اجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

## الفرع الاول: التراضي

الرضا هو ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما، وان تتطابق هاتان الارادتان حول المسائل الاساسية في العقد، والتي تتمثل في طبيعة العقد، اطرافه، ماهية الارض المؤجرة، ومدة ايجارها، والاجرة المتفق عليها، وتكون ارادة الطرفان سليمة وحررة وقت ابرام العقد .

## واطراف العقد هما :

**اولا: المؤجر** نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على ان السلطة المكلفة بالاقواق هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، ونصت المادة 3 من المرسوم رقم 200/2000 ان وزارة الشؤون الدينية والاقواق ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والاقواق وباعتبارها الهيئة المكلفة بالاقواق هي صاحبة الحق في تاجير الوقف، اما من الناحية العملية فيولي ادارة الملك الوقفي ناظر الوقف<sup>1</sup>، واذا كان الايجار يتعلق بالاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فيشارك في ابرام العقد الديوان الوطني للاراضي الفلاحية والذي يمثلته مدير الفرع الولائي، هذا ما نص عليه دفتر الشروط الخاص بالاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، والمنصوص عليه من المرسوم التنفيذي رقم 14/70<sup>2</sup>.

**ثانيا: المستاجر** اوضحت المادتين 7/8 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70، ان المستاجر قد يكون شخصا طبيعيا، او شخصا معنويا، مع تحديد الشروط الواجب توافرها في كل منهما، حيث يشترط في شخص معنوي شرطين: ان يكون خاضعا للقانون الجزائري، وان يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة .

حددت لمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70<sup>3</sup> لشروط الواجب توافرها في الشخص الطبيعي، اضافة الى الشروط العامة المتمثلة خاصة في الاهلية والا كان العقد باطلا وهي :

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والاقواق في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة بتاريخ 02/08/2000 .

<sup>2</sup> احمد لمين مناجلي، (تاجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري) مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام البواقي الجزائر، عدد 9، 2018، ص 53.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14/70 يتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق

- ان يكون المستاجر ذو جنسية جزائرية .

- ان يثبت صفة الفلاح .

-تقديم شهادة تكوين او التاهيل في المجال الفلاحي .

اما المادة 8 من المرسوم المذكور اعلاه، فقد اوجبت ان يكون الشخص الاعتباري المستفيد من الايجار الاراضي الوقفية الفلاحية خاضعا للقانون الجزائري، وان يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة .

اما المستاجر في حالة الارض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، فهو الفلاح الذي يكون عضوا في المستثمرة الفلاحية جماعية او فردية، فيكون مستفيدا من حق الانتفاع الدائم في اطار القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة لاملاك الوطنية ،وتحدد حقوق المنتجين وواجباتهم والذي تم استبداله بحق الامتياز بموجب القانون رقم 03/10 المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : المحل

نتطرق الى معرفة ركن المحل باعتباره ركن من اركان عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية.

ان محل الايجار الفلاحي بالنسبة للمؤجر هو منفعة الارض المؤجرة ،اما بالنسبة للمستاجر فهي الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالارض المؤجرة ،وذلك خلال مدة معينة، بالنسبة لمنفعة الارض المؤجرة فانها تقتضي استعمال المستاجر،واستغلاله للارض الفلاحية، ويجب ان يكون هذه الاخيرة موجودة ،واقابلة للوجود ،واقابلة للتعامل فيها، كما يجب ان

<sup>1</sup>قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة لدولة ،الجريدة الرسمية العدد46،الصادرة 2010/08/28.

تكون الارض الفلاحية المعينة تعينا دقيقا، كافيا، نافيا للجهالة ،طبقا لاحكام العامة الواردة في المادة 92امن القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

اما بالنسبة لاجرة او بدل الايجار فقد اشترطت المادتين 23/22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 ان يكون ايجار الملك الوقفي اما عن طريق المزاد العلني ،او عن طريق التراضي ، ويحدد الحد الادني للايجار (اجار المثل) عن طريق المزاد العلني ،وهو الاصل.<sup>2</sup>

اما بالنسبة للايجار بالتراضي، نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 على ان تتولي السلطة المكلفة بالاقواف تحديد قيمة الايجار وفق مقتضيات السوق العقاري<sup>3</sup>، فالانتفاع بالشئ المؤجر مقابل الاجرة يقاس عادة بمقدار زمني يتفق الاطراف عليه صراحة، باعتبار ان عقد الايجار من عقود المدة<sup>4</sup>، وقد اشترطت المادة 1/27من المرسوم رقم 98-381السالف الذكر تحديد المدة ،حيث جاء فيها :**"لايصح تاجير الملك الوقفي لمدة غير محددة..."**،وهو ما اكده المشرع في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70التي فرضت ان يكون ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة اي معلومة ،وتحدد هذه المدة حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للارض المؤجرة .

اما عن مدة بدء الايجار ،فيكون من تاريخ المتفق عليه في العقد، فاذا لم يحدد فمن تاريخ ابرامه، واذا كانت مدته 12 سنة فما فوق فمن تاريخ شهره في المحافظة العقارية<sup>5</sup>،وتكون مدة الايجار قابلة للتجديد عند انتهائها بشرط موافقة السلطة المكلفة بالاقواف.

<sup>1</sup> امر رقم 58/75 مؤرخ في 25 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم .

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 381/98 ، يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ،مرجع سابق

<sup>3</sup> مادة22 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 متضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، مرجع سابق

<sup>4</sup> شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني الجزائري ،جور للنشر، ط2، 2014، ص 49.

<sup>5</sup> المادة 2/9من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة،مرجع سابق

### الفرع الثالث: السبب

نتطرق الى معرفة السبب المحل باعتباره ركن من اركان عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية فهو يخضع لقواعد العامة .

هو الغاية من ابرام العقد ،ويشترط في السبب ان يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والاداب العامة، والاُعدُّ عقد ايجار باطلا لعدم مشروعية السبب، كزراعة الاعشاب المهلوسة.

### الفرع الرابع: الشكلية

نتطرق الى معرفة الشكلية المحل باعتباره ركن من اركان عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية.

يعتبر عقد ايجار الاراضي الفلاحية الوقفية عقدا شكليا ,حيث يجب ا فراغ التصرف القانوني في قالب رسمي<sup>1</sup> تحت طائلة البطلان ، وذلك وفقا لنماذج العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم رقم 70/14 سالف الذكر، والتي يحررها مدير الشؤون الدينية والاقواف باعتباره موصفا عاما<sup>2</sup> وعليه فان كتابة عقد ايجار تعتبر شرط لصحة انعقاده .<sup>3</sup>

**أولاً: الأحكام العامة المتعلقة بكتابة عقد الإيجار:** عرف عقد الإيجار وفقاً للأحكام العامة

فيما يخص اشتراط الكتابة فيه مرحلتين هما:

**1- قبل صدور الأمر 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني:** كان عقد الإيجار وفقاً للأحكام العامة قبل صدور الأمر 05/07 عقدا رضائياً فلم تكن تشترط فيه الكتابة، إلا أنه و بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري أصبح عقدا شكلياً، حيث نصت المادة 01/21 على أنه " تتجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في

<sup>1</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70/14، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة

الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى) .

<sup>3</sup> شعوة هلال، مرجع سابق، ص 81.

عقد لإيجار الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى<sup>1</sup>. و تطبيقا لنص المادة السالفة الذكر و التي أحالت على التنظيم فيما يخص هذه الكتابة، صدر المرسوم التنفيذي 69/94 حيث تضمن نموذجا لعقد الإيجار.

**2- بعد صدور الأمر 05/07 المعدل و المتمم للقانون المدني:** بعد صدور الأمر 05/07 أصبح عقد الإيجار، عقدا شكليا حيث أن المادة 467 نصت على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا"، يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع أوجب الكتابة في عقد الإيجار.

ثانيا. تسجيل وشهر عقد الإيجار

**1- العقود الخاضعة للتسجيل والاشهار العقاري :**

**(أ- عقد الإيجار لمدة 12 سنة :**

جاء في نص المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مايلى " يخضع عقد الإيجار لاجراءات الاشهار العقاري اذا كانت مدة الإيجار اثني عشر 12 سنة فما فوق"، هذا الاجراء تطبيقا لنص المادة 17 من الامر رقم 75-74<sup>2</sup> المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العامة ،وتأسيس السجل العقاري، ان الانجازات لمدة 12 سنة لا يكون لها اي اثر بين الاطراف، ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم اشهارها.

يستنتج من مضمون نص المادة 17 المذكورة سابقا ان كل تصرف لإيجار العقارات لمدة 12 سنة او اكثر يجب اشهاره لدى المصلحة العقارية حيث ينتج اثره بين الطرفين او اتجاه الغير ،و يرجع سبب وجوب شهر هذا النوع من العقود لإيجار، الا ان مدة 12 سنة او اكثر تنقص من قيمة العقار خاصة اذا اراد المالك بيعه، او رهنه لانه يمنع الحائز له من

<sup>1</sup> خديجة غازي ،النظام القانوني لإيجار الاملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري ،اطروحة لنيل درجة الدكتوراه قانون العقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2019، ص 93.

<sup>2</sup> امر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة الرسمية العدد 92، الصادر بتاريخ 18/11/1975 .

الانتفاع به طوال مدة الايجار ،و على هذا الاساس اوجب المشرع شهره لاعلام الغير الذي يريد التعامل بشانه حول وضعية هذا العقار<sup>1</sup>،و المشرع شدد في تطبيق هذا الاجراء على الحق الشخصي المتمثل في الايجار حيث ان الايجار المبرم بين طرفين لا يكون حجة فيم بينهما، ولا في مواجهة الغير اذا كانت مدته 12 سنة و غير مشهورة<sup>2</sup>.

### (ب) عقد الايجار لمدة 40 سنة

نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على انه "يكرس الايجار بعقد يخضع للاشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالاقواق باسم كل مسترجع معني" ،و هذا الاجراء خاص باعضاء المستثمرات الفلاحية بعد اتمام اجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم ،و حق الامتياز الى حق الايجار في اطار ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة و التي هي بحوزة الدولة .

و تجدر الاشارة الى ان هذه العقود تعدها السلطة المكلفة بالاقواق تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويتم تسجيلها من طرف الديوان الوطني للاراضي الفلاحية في بطاقات المستثمرات الفلاحية<sup>3</sup>، و هذا ما اقره المشرع الجزائري بنص المادة 31 من المرسوم رقم 14-70 اذ تنص "يقوم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ببناء على دفتر الشروط المذكورة في المادة 28 الموقع من المستاجر بناء على عقد الايجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرة الفلاحية مع اشارة لارض فلاحية و قفية " .

وفي الاخير يجب التنويه الى ان الاشهار العقاري يهدف الى احاطة كافة الناس و على الاخص المتعاملين في ميدان العقار علما بواقعه القانوني و الحقوق العقارية العينية

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، ب ط، الجزائر، 2007، ص 99.

<sup>2</sup> محمد لمين حميدي، نظام للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، دط، الجزائر، 2015، ص 474.

<sup>3</sup> حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، ط 2، الجزائر، 2014، ص



المتعلقة به، ذلك ان اشهار التصرف العقاري سواءا بتسجيله او بقيده هو مظهر الاحتجاج به على اي شخص<sup>1</sup>.

## 2- مصاريف اعداد و تسجيل و اشهار عقد الايجار

ان ابرام عقود ايجار الاملاك الوقفية يكون من طرف الهيئة المكلفة بالاقواق التي يمثلها ولائيا مدير الشؤون الدينية والاقواق، والذي حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26/07/2000 صلاحياته ، ويكون ابرام العقود طبقا لنص المادتين 324 و324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup> ، وحسب النموذج المنصوص عليه بالمادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993<sup>3</sup> المتعلق بالنشاط العقاري ،وتقوم السلطة المكلفة بالاقواق باجراءات اشهار العقد على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليميا كما يتولي الديوان الوطني للاراضي الفلاحية مهتمة تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات .

وتجدر الاشارة في الاخير الى ان الاملاك الوقفية معفية من الضرائب والرسوم وذلك تطبيقا لاحكام المادة 44 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالاقواق اذ تنص على انه "تعفى الاملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الاخرى كونها عمل من اعمال البر والخير" .

فحسب التفسير الدقيق للمادة فان كل وقف سواء كان عقارا او منقولاً يكون خاضعا لتسجيل كقاعدة عامة وذلك امام مفتشيات التسجيل المختصة اقليميا ويتضح من خلال المادة كذلك الخلفية القانونية وراء هذا الاعفاء وهو تشجيع الوقف العام<sup>4</sup>، وهو ما كرسه المشرع الجزائري بموجب بنود عقد الايجار الوارد على الاراضي الوقفية الفلاحية والذي الحق به نموذج لعقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية .

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، د ط، الجزائر، 2012، ص118.

<sup>2</sup> محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، د ط، 2006، ص163 .

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 03/93 متعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

<sup>4</sup> خير الدين بن مشرين، ادارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون الادارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012، ص194.

## المطلب الثالث

## مجال تطبيق ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

تصنف الاملاك الوقفية الفلاحية موضوع عقد الايجار التي بينها مختلف النصوص القانونية والتنظيمية ذات صلة الى املاك وقفية المسترجعة من طرف الدولة (الفرع الاول)، والاملاك الوقفية التي بحوزة الدولة (الفرع الثاني).

## الفرع الاول: الاملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة

الاصل ان جميع اعيان الوقف يمكن تاجيرها بحكم طبيعتها ، ومن خلال ذلك سوف نتطرق الى معرفة الاملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها .

في هذا الطار تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>1</sup> على "انه يؤجر الملك الوقفي في اطار احكام المادة 42 من القانون الاوقاف سواء كان بناء او ارضا بيضاء زراعية، او مشجرة"<sup>2</sup> ولا يستثنى منها الا ماكانت طبيعته او وضعيته القانونية تتعارض مع التاجير ، او اذا اشترط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التاجير ، ومثال ذلك النقود التي لايمكن ايجارها بل تثيرها بطرق تناسب طبيعتها<sup>3</sup>، وعليه فان كل ارض وقفية فلاحية معلومة بحصرها، يجوز ايجارها ، وتسري عليها احكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70<sup>4</sup> المذكور سالفا لاسيما المادة 2 منه.

لقد تعرضت الاراضي الوقفية غداة الاستقلال الى انتهاكات من الخواص والمؤسسات العمومية بسبب غياب منظومة تشريعية تحميها وتصورها ،<sup>5</sup> سواء كان ذلك بالاستحواذ عليها، ام ضمها الى صندوق الثورة الزراعية وتامينها، و ظل الحال على ما هو عليه الى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، والذي اقر على ارجاع

<sup>1</sup> مرسوم التنفيذي رقم 381/98 يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييؤها وحمايتها وكيفيات ذلك ،مرجع سابق .

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرني ، مرجع سابق ، ص 174 .

<sup>3</sup> عيد ادوار ، الحقوق العينية العقارية الاصلية، ج2، مكتبة زين الحقوقية والادبية، د ط ،لبنان، 1980، 487.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، مرجع سابق

<sup>5</sup> عمر حمدي باشا، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر والتوزيع، ط 2، الجزائر، 2009 ، ص 75.

الاراضي المؤممة لاصحابها من بينها الاملاك الوقفية ، غير ان عملية الاسترجاع واشكالها منها ما تم تقنين اجراءاته ومنها مابقي من الناحية العملية يحتاج الى تنظيم وتقنين دقيق يحافظ على الوقف وطابعه الابدي ، كما يحافظ من جهة اخرى على الحائزين والمالكين حسني النية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : الاملاك الوقفية التي بحوزة الدولة

نتطرق من خلال هذا المطلب الى معرفة الاملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.

تم تسوية الوضعية المتعلقة بالاملاك الوقفية المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية التي اقر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم ، وقانون الاوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم ارجاعها ، ومن الاثار القانونية العامة الناتجة عن قرار الاسترجاع هو زوال حق ملكية الدولة على الاراضي الموقوفة ، وانتقال حق الانتفاع بالارض محل الاسترجاع الى الموقوف عليهم ابتداء ان كان موجودا ، او الى السلطة المكلفة بالاقواف باعتبارها الجهة المكلفة بلادارة وتسيير الاملاك الوقفية<sup>2</sup>.

وقد اجاز المشرع ايجاز هذه الاراضي الوقفية الفلاحية وفق الشروط ، وكيفيات جاء تبينها في المواد المرسوم التنفيذي رقم 14-70 خاصة المادة 2 مواد دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد كنانة مرجع سابق ، ص 84.

<sup>2</sup> خالد رمول، الاطار القانوني والتنظيمي للاملاك الوقفية في الجزائر ، دارهومة ، ط2، 2006، الجزائر ص 112.

<sup>3</sup> دفتر شروط ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة المرفق بمرسوم التنفيذي.

## المبحث الثاني

### شروط ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

ايجار العقار الوقفي يخضع للشروط العامة التي يجب توافرها في كل عقد، ولكنه يستقل عن هذه القواعد في بعض القواعد الخاصة تطرق اليها مشرع الجزائري تتمثل في شروط تتعلق بمستاجر (المطلب الاول) والشروط المتعلقة بمدة العقد (المطلب الثاني) اضافة الى الشروط المالية لايجار الاراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الثالث).

#### المطلب الاول

##### شروط تتعلق بمستاجر الاراضي الوقفية الفلاحية

الاصل ان كل شخص باستطاعته اكتساب الحقوق وتنفيذ الالتزامات التي يرتبها عقد الايجار يمكن ان يكون مستاجر،<sup>1</sup> غير ان المشرع الجزائري عدد شروط يجب توافرها في المستاجر، نص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مستدركا بذلك النقص الذي اعترى قانون الاوقاف رقم 91-10 والمرسوم التنفيذي رقم 38-381.

فعدم تطرق المشرع لمسألة من له احقية استئجار الملك الوقفي تعين الرجوع لاحكام الشريعة الاسلامية<sup>2</sup>، وعليه توجب التطرق للشروط التي اشترط المشرع توافرها في المستاجر وهي كالآتي:

الجنسية الجزائرية (الفرع الاول) واثبات صفة الفلاح (الفرع الثاني) وخضوع للقانون الجزائري وممارسة الفلاحة (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 168.

## الفرع الاول: الجنسية الجزائرية

نورد في هذا الفرع شرط الجنسية الجزائرية باعتباره شرط من شروط تتعلق بمستاجر الاراضي الوقفية الفلاحية.

حسب ما جاء في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 انه يمكن لكل شخص طبيعي ان يترشح لاستئجار الاراضي المذكورة في المادة 04 ، مع مراعاة مايتي : ان يكون من جنسية جزائرية ، متمتعاً بكامل حقوقه المدنية سواء كان شخصا طبيعياً ، او اعتبارياً ، وبخصوص هذا الشرط فالهدف منه هو عدم التنازل عن العقار عامة والعقار الوقفي خاصة لفائدة الاجانب لارتباط الارض بالشخصية والسيادة الوطنية وهذا ماورد في المذكرة رقم 1538 المتعلقة بلاراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية ..... كل الاشخاص من جنسية اجنبية لايمكنهم امتلاك او استغلال اراضي الفلاحي<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني : اثبات صفة الفلاح

نورد في هذا الفرع شرط اثبات صفة الفلاح باعتباره شرط من شروط تتعلق بمستاجر الاراضي الوقفية الفلاحية.

جاء في مضمون نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70<sup>2</sup> انه : "على من يترشح لاستئجار الاراضي الوقفية الفلاحية اثبات صفة الفلاح ، او ان يقدم شهادة التكوين او تاهيل في المجال الفلاحي " ، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ 27-01-1996 صفة الفلاح ، اذ عرفه المشرع بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي وهذا نص المادة "يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مؤمن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات لفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007، ص 62.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المتضمن ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية، مرجع سابق .

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 27 يناير 1996 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادر بتاريخ 1996.

يفتح التسجيل في سجل الفلاحية للأشخاص الذين يتوفر لديهم الشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 63-96 السالف الذكر، كما يجب ان يرفق الطلب البطاقة المهنية للفلاح بملف معين يعكس النشاط الفلاحي الاساسي الذي يمارسه الطالب، ويودع الملف لدي مصالح الامانة العامة للغرفة الفلاحية المخصصة لسجل المرشحات الذين قبلت ملفاتهم مجلس لدارة الغرفة الفلاحية في سجل الفلاحين ، ويعترف لهم بصفة الفلاح ويمنحو بطاقة الفلاح الشخصية ممضية من طرف رئيس الغرفة الفلاحية بالولاية.

وقد قررت الحكومة استحداث بطاقة مهنية مغناطسية للفلاح ، لغرلة القطاع من الدخلاء الذين يقفون وراء نهب وتحويل المستثمرات الفلاحية تتضمن قاعدة بيانات الفلاح المقيدة في السجل الوطني .

### الفرع الثالث: الخضوع للقانون الجزائري وممارسة الفلاحة

نورد في هذا الفرع شرط الخضوع للقانون الجزائري وممارسة الفلاحة باعتباره شرط من شروط تتعلق بمستاجر الاراضي الوقفية الفلاحية.

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 70<sup>1</sup> اذ جاء في نصها " يمكن للشخص المعنوي ان يستفيد من استئجار الاراضي الوقفية الفلاحية على ان يكون خاضعا للقانون الجزائري، وان يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة" ، من خلال نص المادة السالفة الذكر فان المشرع الجزائري قد اجاز للأشخاص الاعتبارية ان يكون النشاط الذي يمارس فلاحيا، ولتفصيل هذين الشرطين ارتائنا ان نعرف الشخص المعنوي في القانون الجزائري، ثم نبين المقصود من ممارسة النشاط الفلاحي.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 يتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،مرجع سابق.

## اولا : تعريف الشخص المعنوي

الشخص المعنوي هو مجموعة اشخاص (افراد)، او مجموعة اموال (اشياء) ، تتكاتف وتتعاون لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية ، ويقصد بالشخصية القانونية القدرة او المكنة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات<sup>1</sup>، والملاحظ ان المادة 8 المذكورة اعلاه ورد في مضمونها مصطلح الشخص المعنوي دون تحديد النوع المقصود والمخاطب بنص المادة ، فالاشخاص المعنوية تنقسم الى اشخاص عامة ، واشخاص معنوية خاصة<sup>2</sup> مما يجعل التساؤل مطروحا حول اي الاشخاص المعنوية له الحق في استئجار الاراضي الوقفية الفلاحية .

وقد عدت المادة 49 من القانون المدني المعدل والمتمم انواع الاشخاص المعنوية الخاصة والعامة على سبيل مثال وهي :

-الدولة-الولاية-البلدية

-المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري

-الشركات المدنية والتجارية

-الجمعيات المدنية والتجارية

-الجمعيات والمؤسسات

-الوقف

-كل مجموعة من الاشخاص او اموال يمنحها القانون الشخصية قانونية

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي ، القانون الاداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 33.

<sup>2</sup> سهيلة حملاوي ،المسؤولية الجزائية لاشخاص المعنوية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، قانون جنائي ، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2014 ، ص13.

## ثانيا :المقصود بممارسة النشاط الفلاحي

يشترط في الشخص المعنوي المستفيد في حق الايجار الاراضي الوقفية الفلاحية ان يكون ممارسا لنشاط الفلاحي، كأن يكون عاملا دائما في القطاع الفلاحي، او من المستخدمين في المستثمرات الفلاحية، او مهندسا اوتقنيا، او عاملا موسميا، او فلاحا شابا، وتمنح الاولوية للشخص الذين اهم مؤهلات علمية اوتقنية ،وبقدمون مشاريع لتعزيز المستثمرة الفلاحية وعصرنتها<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط تتعلق بمدة ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

تعتبر المدة من اهم بنود عقد الايجار، وهي تميزه عن باقي العقود كون الايجار من العقود الزمنية، اذ يلعب الوقت فيه دورا مهما، فتقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية. كاليوم، الشهر، السنة، ومدة انتفاع المأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقا لاجرة، واهمية الزمن فيه تتجلى في حالة الفسخ ايجار لمدة ثلاث سنوات (فرع الاول) والايجار لمدة اثني عشرة سنة 12( فرع الثاني ) والايجار لمدة اربعون سنة ( فرع الثالث) .

### الفرع الاول : ايجار لمدة ثلاث سنوات

نتطرق من خلال هذا الفرع الى الايجار لمدة محددة بثلاث سنوات .

الايجار من العقود الزمنية، فالزمن عنصر جوهري فيه لانه مقياس الانتفاع بالمكان المؤجر وعلى قدرها يتم دفع الاجرة،<sup>2</sup> فالايجار بطبيعته عقد مؤقت ، يخول للمستاجر منفعة الشيء الى ففترة محددة ، فالغرض من عقد الايجار هو تمكين المستاجر من الانتفاع

<sup>1</sup> بطاش فاطمة وقاسمي وهبية، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد10-03، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة مدية، الجزائر 2012ص 25.

<sup>2</sup> عبد الرزاق بوضياف، ادارة اموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري ،د راسة مقارنة، دار الهدى للنشر والتوزيع 2010 ، ص 126.



بالشيء المؤجر لمدة معينة، فيتنفق المتعاقدان على تحديد مدة الايجار فتكون مدة الايجار سنة او شهرا او اسبوعا او يوما<sup>1</sup>.

تؤجر الارض الوقفية الفلاحية لمدة محددة ، غير ان المرسوم التنفيذي رقم 70/14 لم يحدد مدة معينة للايجار، حيث نص في المادة 06 منه<sup>2</sup> انه: "تؤجر الاراضي الفلاحية الوقفية لمدة محددة، تحدد مدة الايجار حسب طبيعة الاستغلال فلاحي". وبالرجوع الى احكام الشريعة الاسلامية فيما لم ينص عليه القانون ، وفقا للمادة 02 من قانون 91-10 المعلق بالاقواق فاجارة الاراضي الزراعية يجب الا تتجاوز مدتها الثلاث (3) سنوات، حيث نجد ان الحنفية ترى ان مدة ايجار الوقف لا تزيد عن سنة في الدار، وثلاث سنوات في الارض الزراعية، وان الفتوى على ابطال الايجارات الطويلة من حيث الزمن وذلك بالامكان ان يتضرر الوقف بطول الزمن<sup>3</sup>، وهو ما يؤكد نص المادة 468 من القانون المدني المعدل والمتمم فحواها انه لا يجوز لمن لا يملك حق القيام باعمال الادارة ان يعقد ايجار تزيد مدته على ثلاث سنوات ، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك ، اذا كان عقد الايجار لمدة اطول من ذلك تخفض المدة الى ثلاث سنوات .

وقد نص المشرع على تحديد عقد الايجار ، و مراجعة مدته بموجب الفقرة الثانية من المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على انه: "يحدد عقد الايجار خلال الاشهر الثلاثة الاخيرة من مدته، واذا لم يتم الاتفاق تطبيق احكام القانون المدني"، كما يمكن ايضا حسب نص المادة 28 من قانون الاوقاف مراجعة مدة الايجار مدة نهاية السنة من تاريخ سريان العقد او عند تجديد<sup>4</sup>، واشترط الموافقة الصريحة من السلطة المكلفة بالاقواق على

<sup>1</sup> عصام انور سليم، الوجيز في عقد الايجار، ج 1 ، الاحكام العامة في الايجار، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ،سنة 2000 ، ص 326.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 70/14 المتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ،مرجع سابق.

<sup>3</sup> عبد الرزاق بوضياف ، المرجع السابق، ص 119.

<sup>4</sup> محمد كنازة، المرجع نفسه، ص 163.

تحديد عقد الايجار وفق الشروط القانونية<sup>1</sup>، اما بخصوص بدء مدة الايجار فانها تسرى من التاريخ المتفق عليه في العقد فاذا لم يحدد فمن تاريخ ابرامه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : الايجار لمدة اثني عشرة سنة 12

نتطرق من خلال هذا الفرع الى الايجار لمدة محددة باثني عشرة سنة .

جاء في الفقرة الثانية من المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ما يلي "يخضع عقد الايجار لاجراءات الاشهار العقاري اذا كانت مدة الايجار اثني عشر 12 سنة فما فوق"، ويتضح جليا ان هذا النص يعارض مضمون المادة 468 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، والتي تمنع من لا يملك الا حق القيام باعمال الادارة ان يعقد الايجار يزيد عن ثلاث (03) سنوات.

الاصل هو عدم حدوث تعارض بين القانون الخاص والقانون العام، ذلك انه لكل من القوانين مجال سريانيه، الا انه عند حدوث تعارض في حالة معينة تكون الاولوية للنص الذي يتضمنه القانون الخاص وليس لنص العام، وهو المعروف بقاعدة الخاص يقيد العام ويعود سبب هاذا التقييد للخوف من الاستلاء على الوقف بادعاء الملكية او الحيازة اذ طالت مدة الايجار، فكان قصر مدة الايجار يبرر في الماضي بحرص على حمايته من التعرض ومحاوله ازالته، اذ ان بقاء العقار موقوف مدة طويلة في حيازة المستاجر كان يحمل الغير على الاعتقاد بانه ملكه .

### الفرع الثالث : الايجار لمدة اربعون سنة 40 سنة

نتطرق من خلال هذا الفرع الى الايجار لمدة محددة باربعون سنة .

جاء ذكر هذه المدة في الفصل الرابع بعنوان نظام الايجار الخاص بالاملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، اذ تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على

<sup>1</sup> أنظر المادة 14 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الايجار وعن طريق المزاد العلني للاراضي الوقفية الفلاحية مرفقة بمرسوم 14/التنفيذي 70/14 .

<sup>2</sup> بن مشرين خير الدين، المرجع السابق ، ص ص 180-181.

مايلي : "تحدد الايجار لمدة اقصاها اربعون 40 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع ايجار سنوي عند اعداد العقد"، ويستفيد من الايجار، بهذه الصفة والمدة حسب نص المادة 25 من المرسوم نفسه اعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على حق الانتفاع دائم بموجب عقد رسمي، اوقرار من الوالي في ايطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87، وكذا اعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين حق الامتياز في ضل قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 اوت 2010 و ليضح الامر كثر لابد من تعرف المستثمرة وذكر انواعها<sup>1</sup>.

### تعريف المستثمرة الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي الالية التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 19/87<sup>2</sup> من اجل استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للدولة، مستحدثا بذلك مصطلح مستثمرة بعد ان كانت تدعي سابقا بالتعاونيات الفلاحية.

### المطلب الثالث

#### الشروط المالية لايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

الشروط المالية المتعلقة بايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي شروط تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 14-70 وتتمثل في دفع بدل الايجار ( فرع الاول) وتحديد القيمة الايجار ( فرع الثاني) واخيرا مراجعة قيمة الايجار ( فرع الثالث).

#### الفرع الاول : دفع ايجار سنوي لحساب الصندوق المركزي للاوقاف

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 علي : "انه يكون ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة ايجارية لحساب الصندوق المركزي للاوقاف"، ونصت المادة 27 من المرسوم نفسه على انه "يجب على كل مستاجر ان يدفع للصندوق

<sup>1</sup>خير الدين بن مشرين، مرجع سابق، ص 180.

<sup>2</sup>قانون رقم 19/87 مؤرخ في 08/12/1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي التابعة لاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادر بتاريخ 09/14/1987 ملغى.

المركزي للاوقاف الايجار السنوي...". ويتم دفع ثمن الايجار من قبل المستاجر الى حساب الاوقاف المفتوح لهذا الغرض مقابل وصل الدفع الذي يجب استظهاره لدي مديرية الشؤون الدينية والاقواف مصلحة الاوقاف ،ولتي تسلمه بدورها بعد التأكد والتدقيق وصلا عن دفع قيمة الايجار <sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : بدل ايجار لاراضي الوقفية الفلاحية

يغلب ان تكون الاجرة عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المستاجر للمؤجر دوريا , حسب الوحدة الزمنية التي اعتمدها ،كما قد يتفقا علي تعجيلها اي يدفعها المستاجر دفعة واحدة قبل انتفاعه بالعين المؤجرة<sup>2</sup>.

وفي هذا الايطار نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 وهاذا نصها يجب على كل مستاجر ان يدفع للصندوق المركزي لاوقاف الايجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الاتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل15 رمضان عام 1431 الموافق ل15 سنة 2010 والمذكور اعلاه والمحدد في القانون المالية.

وفي الاصل تكون للمتعاقدين حرية الاتفاق على بدل الايجار، لكن هذا الاصل شذ عنه بالنسبة لثمن الايجار الوقفي، اذ ان المرسوم التنفيذي رقم 98-381 قد اخضعه لاجراءات خاصة يحدد عن طريقها ،وهي المزاد العلني او التراضي بموجب المادتين 22 و23 منه فيتم تحديد الايجار المثل كسعر ادني عن طريق الخبرة والمعايينة والاستطلاع راي المصالح المختصة لادارة املاك الدولة<sup>3</sup>.

وتحدد قيمة الايجار بايجار المثل، وذلك بالنظر الى سعر السوق، كما يمكن خفضه عند الضرورة الى اربعة اخماس 5/4 ايجار المثل اذ كان مثقلا بدين ،اولم تسجل رغبته فيه الا بقيمة اقل من الايجار المثل، ويرجع لايجاز المثل متى توافرت الفرصة لذلك، وهذا ما

<sup>1</sup>خير الدين بن مشراين ،المرجع السابق، ص 177.

<sup>2</sup>هلال شعوة، المرجع السابق، ص 56.

<sup>3</sup>خيرالدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 174.

اكدته المادتين 15 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مع اختلاف ضئيل اذ اضاف المشرع عبارة "وفق مقتضيات السوق العقاري".

### الفرع الثالث :مراجعة قيمة الايجار

كما يمكن مراجعة قيمة الايجار عند نهاية كل سنة من تاريخ سريان العقد، او من تاريخ اخر تجديد العقد<sup>1</sup>، فقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 98-381 على امكانية ذلك عند نهاية سريان عقد الايجار الوقفي او عند تجديده، وذلك بنصها على انه يمكن مراجعة شروط عقد الايجار عند نهايته تاريخ سريان العقد وعند تجديده لاسيما قيمته ومدته

فعملية تحديد القيمة تتدرج في اطار مواكبة ريع الملك الوقفي ومداخيله للتطور الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع، ومراقبة تماذي بعض هيئات المكلفة بالاقواق من تاجير الملك الوقفي<sup>2</sup> واحال في تحديد مبلغ الايجار المساوي لاتاوة السنوية لقانون المالية مما يبين ان المبلغ حسب السعر المرجعي للسوق عقارية، والذي يتسم بتغير وعدم ثبات وبدوره احال قانون مالية لسنة 2016 الى قانون الضرائب المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

اذا فقيمة الايجار يمكن مراجعتها نظرا لطبيعة العقد المتجدد وعدم استقرار الاسعار في السوق العقارية التي تتاثر بالضرروف الاقتصادية الوطنية والدولية والازمات المالية فسعر العقار سواء كان ايجار ام بيعا يتاثر بالضرروف المحيطة به محليا ووطنيا ودوليا في ضل مايصطلح عليه العولمة .

<sup>1</sup> محمد كنازة، المرجع السابق، ص 162.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 178.

<sup>3</sup> انظر المادة 261 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ص 112.

# الفصل الثاني

الاطار التطبيقي لايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

ان اشكالية ملكية العقارية في الجزائر تضاهي في اهميتها المسألة الفلاحية نظرا للاثر الحاسم التي تخلفه الاولى على التطور البنوي للثانية فاساس التحولات والتطورات التي يشهدها النشاط الزراعي اقتصاديا واجتماعيا يبقي دائما هو العامل العقاري.

فنظرا لما تتوفر عليه الجزائر من ثروة عقارية ووقفية هائلة كالأراضي الفلاحية كان لازما النهوض بها واستغلالها على وجه يحافظ على وظيفتها الاقتصادية، والاجتماعية عن طريق استثمارها بالايجار ، حيث تعتبر صيغة الايجار افضل طريقة نظرا لسهولة في التطبيق فضلا على انه سيمكن الدولة من رفع مداخيلها ،حيث اعتمدها المشرع الجزائري كطريق لانعقاد عقد الايجار الاراضي الوقفية الفلاحية المتمثلة في الايجار عن طريق المزاد العلني و عن طريق التراضي من خلال مجموعة من القوانين (المبحث الاول) ،وبما ان لكل التزام اثار تترتب عليه اثار فان المشرع الجزائري تطرق الى اثار عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية وكيفية انقضاءه (المبحث الثاني) .

## المبحث الأول

### طرق انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يخضع إيجار الملك الوقفي للمزاد العلني كقاعدة عامة وهذا حسب المواد من 23 إلى 25 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور سالفاً إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10-02-2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، والذي يعتبر خطوة هامة جداً في تثمين العقار الفلاحي الوقفي، إذ جاء مواكبا لأهم التطورات الخاصة في المجال الاستثماري والاقتصادي متماشيا مع النصوص القانونية ذات الصلة بعقار الفلاحي عامة، والأحكام الوقفية المخصصة للفلاحة بصفة خاصة، وقد تطرق المرسوم التنفيذي رقم 14-70 إلى الإيجار بالمزاد العلني (المطلب الأول) وتطرق إلى الإيجار بتراضي حسب المواد من 20 إلى 23 سابق الذكر (المطلب الثاني) ثم إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى حق إيجار وقفي (مطلب الثالث).

## المطاب الأول

### إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 98/381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها، والمرسوم التنفيذي رقم 14/70 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، نجد أن المشرع حدد تاجير الأملاك الوقفية العامة عن طريق المزاد العلني<sup>1</sup>، حيث تختص وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتنظيم إجراءات تاجير الأراضي الوقفية الفلاحية، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14/70، ووفقاً لدفتر شروط نموذجي يحدد الشروط المطبقة لذلك .

<sup>1</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98/381. متضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية، مرجع سابق.



تجرى المزايمة تحت اشراف ناظر الشؤون الدينية ولاوقاف باعتباره القائم او المسؤول الاول على ادارة وتسيير العين الموقوفة<sup>1</sup>، وتختلف الطرق التي يتم بها ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية ومنها صيغة المزاد العلني، فيقع في بعض الاحيان ان يتم التعاقد بطرق المزايمة وهذا الطريق يستلزمه القانون في بعض الاحوال، كما قد يكون اختيارا مثل ان نظم شخص مزادا بنفسه، او بواسطة اخر ينوب عنه في اجراءه لتأجير العقار<sup>2</sup>، ويجري المزاد على اساس دفتر شروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواق، حيث يجب ان يحدد فيه التعيين الدقيق والمفصل لقطعة الارض وحدودها، ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية او طرق الاعلان الاخرى قبل عشرون 20 يوما من تاريخ اجرائه، ويحتوي دفتر الشروط بيانات تتعلق بالعقار الوقفي المؤجر، و مدة الايجار، والشروط العامة، والخاصة التي تفرض على المستاجر<sup>3</sup>.

يفتح المزاد في التاريخ والمكان المحدد تحت اشراف مدير الشؤون الدينية والاقواق المختص اقليميا، وبمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه بالمادتين 8 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المتضمن احداث مؤسسة المسجد طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 381-98 ويفوز بالايجار المستاجر الذي يقترح اكبر ثمن ممكن لايجار<sup>5</sup>، وقد نصت على هذا المواد من 14 الي 19 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية دون الاخلال باحكام المواد من 22 الي 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والايجار عن طريق المزاد العلني يعطي الحق لجميع الافراد في استئجار الاملاك الوقفية دون تفضيل طرف على اخر<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> خالد رمول، مرجع سابق، ص 128

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج1، دار الهدي، ط2، عين ميله، الجزائر، 2004، ص128

<sup>3</sup> سعاد لعمارة، التصرفات الواردة على الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2013، ص 57.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 82/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن احداث مؤسسة المسجد، الجريدة الرسمية، العدد 16 الصادر 10/04/1991.

<sup>5</sup> خير لدين بن مشرين، المرجع السابق، ص170.

<sup>6</sup> خولة بن عون، التسيير الاداري للوقف العام، مذكرة ماستر، قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، الجزائر، 2015، ص29.

تحدد السلطة المكلفة بالاقواق القيمة الدنيا للايجار بايجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة ،وبعد معاينة او استطلاع راي مصالح ادارة املاك الدولة طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ويعتبر هذا السعر بمثابة السعر الافتتاحي للمزاد<sup>1</sup>، ويفتح المزاد في التاريخ والمكان المحدد تحت اشراف السلطة المكلفة بالاقواق تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، افتتاح المزاد العلني ولو كان علي اساس سعر معين لا يعتبر ايجابا، فهو دعوة الي التعاقد فقط.

فاذا تقدم شخص الى المزاد واداي بعطائه فيه كان عطاؤه هذا هو ايجاب ويلتزم المزايد بالابقاء على عطائه،<sup>2</sup> وعليه يرسو المزاد على من يتقدم بأعلى عرض وكان اخر مزاد، واذا لم يتقدم احد قبل النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة<sup>3</sup>، ويمكن تاجير الملك الوقفي عند الضرورة باربعة اخماس 5/4 ايجار المثل اذ كان العقار المراد ايجاره مثقلا بدين ،اولم تسجل رغبة فيه الا بقيمة اقل من ايجار المثل ،غير انه يمكن الرجوع والتقييد بهذه الاخيرة متى توافرت الفرصة لذلك وفي هذه الحالة لا بد من تحرير عقد ايجار من جديد<sup>4</sup>.

جاء في نص المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني طريقتين لاجراء المزاد العلني، وهي اما المزايدات الشفوية (الفرع الاول) ، او بالتعهدات المختومة (الفرع الثاني) كما لمكتب المزاد مهام كثيرة (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص170.

<sup>2</sup> محمد الصبري السعدي، المرجع السابق، ص128.

<sup>3</sup> محمد صالح قروي، التنفيذ الجبري على العقار ، مذكرة ماستر، قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة قلمة، الجزائر 2014ص65.

<sup>4</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي 381/98، مرجع سابق.

### الفرع الاول : المزادات الشفوية

تناول المشرع من هذا النوع من المزاد بموجب الفقرة 1 من المادة 03 من دفتر الشروط المحددة لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، إذ جاء فيها مايلي يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزيدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في المصقات، تكون المزادات بمبلغ لا يقل عن الفين دينار 2000 دج إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة الف دينار 500000 دج، وبخمسائة الف دينار 5000 دج عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة الف دينار 500000 دج، لا يعلن المزاد حتي تتم مزيدة واحدة علي الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها .

إذا لم تجر اية مزيدة يؤخر منح الإيجار ويؤجل الى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعلن عنها حسب نفس اشكال الجلسة الاولى، إذا قدم شخصان او عدة اشخاص في ان واحد مزادات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزاد، وتجري مزادات جديدة يشارك فيها هؤلاء الاشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع اي مزيدة جديدة تجر القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد<sup>1</sup>، ان المزاد الشفوي يضمن ارتفاعا اكيدا للأسعار بفضل الحيوية والنشاط الذي يخلقهما جو المزيدة، غيرانه مشروط في المقابل حضور كافة المشاركين، والمزيدة الشفوية تكون عن طريق الزيادة في الثمن علنا، فعندما تطرح الصفقة في مزاد عام وعلني وبحضور الراغبين الى مكان المزيدة ولا بد من ابعاد مكتب المزادات عن الجمهور الحاضر، وينبغي على المكلف ان يحتل مكانا مرتفعا ومقابلا للجمهور حتى يتمكن من رؤية الجميع ثم يعلن عن افتتاح الجلسة ويلبها فورا قراءة دفتر الشروط الخاص<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد الصالح قروي، مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup> محمد امين بلقاسم، احكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2014، ص 36.

### الفرع الثاني: التعهدات المختومة

جاء في الفقرة ب من المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية مايلي : "يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع اثبات الكفالة المذكورة في المادة 05 ادناه."

يمكن ان يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد ،او يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والوقف المعنية ،كما هو محدد في الاعلانات الاشهارية في موعد اقصاه اخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل اغلاق المكاتب ، ويترتب عن الايداع المباشر تسليم المودع وصلا،واذا كان الارسال عن طريق البريد يجب ان يكون في رسالة موصى عليها مع اشهار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة التالية :التعهد من اجل ايجار .....الجزء رقم .....المزاد المؤرخ في .....

ويترتب على عرض الإيجار قانونا قبول المتعهد كل الاعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا ، ولا يمكن سحب التعهد ولا الغاؤه بعد تاريخ الاجل النهائي لايداع المبين في الاشهار،وتحرر التعهدات المختومة بموجب مطبوعة تسلم مجانا للمزايدين بطلب منهم ويجب ان تصل هذه التعهدات المرسله عبر البريد في الاجال المحددة ،كما يمكن ان تلغى العروض قبل افتتاح جلسة الفرز، وفي المزاد، لصالح الملتزم الذي يعرض ثمنا اعلى ويجب ان يكون الملتزم حاضرا في جلسة فتح التعاهدات<sup>1</sup>

### الفرع الثالث :المكتب المزاد

نبين هنا تركيبية المكتب ثم التزامات المكتب في اطار المرسوم التنفيذي رقم 14-70

<sup>1</sup> محمد امين بلقاسم،مرجع سابق، ص 37.

### اولا: تركيبة مكتب المزاد

استحدث مكتب المزاد لجنة فتح الاظرفة بوجب نص الفقرة ج من المادة 3 من دفتر الشروط المتعلقة ببنود وشروط ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني ،اذ تتكون للجنة التي تشرف على هذه العملية من :

- مدير الشؤون الدينية الاوقاف بالولاية او ممثله رئيسا
- مدير الفرع الولائي لديوان الوطني لاراضي الفلاحية او ممثله عضوا
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والاقواق بالولاية عضوا
- حضور المتعهدين او من يمثلهم بموجب وكالة

### ثانيا : مهام مكتب المزاد

ويجب على اللجنة المذكورة اعلاه ان تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين، او العرض الانفع لحساب الاوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه ،في حالة تساوي العروض يدعى المتنافسون لانتقاء الفائز منهم بعد تقديم تعهدات جديدة اعتمادا على العروض المذكورة ، واذا انعدمت العروض يعين الراسي عليه المزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.

## المطلب الثاني

### ابرام عقد الايجار الاراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي

تعد هذه الطريقة استثناء عن القاعدة العامة المزاد العلني ، اقرها المشرع الجزائري تطبيقا لنص المادة 25 من المرسوم رقم 98-381 في حالات خاصة هي نشر العلم ،وتشجيع البحث العلمي فيه وسبل الخيرات، كما انه تؤجر الاملاك الوقفية المخصصة للفلاحة استثناء عن طريق التراضي وذلك لسببين، اذا اثبت عدم جدوى الايجار عن طريق

المزاد العلني بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للايجار<sup>1</sup> ولتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة<sup>2</sup>، والايجار بالتراضي يتطلب ترخيصا من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواف، بعد استطلاع راي لجنة الاوقاف من اجل قفل الباب امام الذين يريدون التلاعب بالاملاك الوقفية، وتاجيرها عن طريق المحاباة، او اصحاب النفوذ<sup>3</sup>.

وقد اجاز المشرع الجزائري هذا الاستثناء في ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بموجب المواد من 20 الى 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بحيث يتم ابرام عقود ايجار الاملاك الوقفية بين الهيئة المكلفة بالاقواف ممثلة على المستوى الولائي بمديرية الشؤون الدينية والاقواف تطبيقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000، وعليه يكون ابرام هذه العقود تطبيقا لنص المادتين 324-324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم<sup>4</sup>، ويكرس الايجار بالتراضي بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والاقواف تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ومن خلال هذا المرسوم السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 14-70 فقد بين دوافع الجوء لصيغة الايجار بالتراضي ( الفرع الاول ) ولهذا النوع من صيغ الايجار اهداف اقرها مرسوم تنفيذي رقم 14/70 ( الفرع الثاني ) اضافة الى شروط اللجوء لهذه الصيغة من الايجار ( الفرع الثالث ).

### الفرع الاول: دوافع للجوء لصيغة الايجار بالتراضي

سبق وان اشرنا بان الايجار بتراضي ماهو الا استثناء يرد على القاعدة العامة الا وهي ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، ويتم للجوء الي صيغة الايجار بالتراضي لدوافع نصت عليها المادة 20 من المرسوم التنفيذي 14-70 حيث نص على "تؤجر الاراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بتريخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للايجار عن طريق المزاد العلني اثبتا عدم

<sup>1</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي 98 / 381 يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية، مرجع سابق

<sup>2</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي 14 / 70 يتضمن ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق .

<sup>3</sup> خالد رمول، المرجع سابق، ص 128.

<sup>4</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 171.

الجدوى"، وتتحقق عدم الجدوى عندما يتضح ان الدعوى للمنافسة غير مجدية ، او كانت العروض المستلمة غير مطابقة لدفتر الشروط، او لعدم بلوغها التاهيل الاولي التقني كما نكون امام هذه الحالة اذا تم استلام عرض واحد فقط ، او اذا تم التاهيل الاولي والتقني لعرض واحد فقط، او لم يتم تاهيل اي عرض بعد تقييم العروض المستلمة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: اهداف للجوء لصيغة الايجار بالتراضي

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 علي انه ".... يمكن ان يتم التاجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة"، وقد اقر المشرع الجزائري هذه الطريقة بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 بحيث اكد من خلالها على امكانية تاجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم والبحث فيه، وسبل الخيارات<sup>2</sup>.

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

### الفرع الثالث: شروط اللجوء لصيغة الايجار بالتراضي

اعتبر المشرع الجزائري ايجار الاملاك الوقفية بالتراضي كطريقة استثنائية عن القاعدة العامة تشجيعا للاستثمارات الفلاحية وشروط صيغة ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية تتمثل في مايلي :

1- استصدار اذن من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواف ، فالتراضي يجب ان يكون مسبقا بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواف بعد استطلاع راي لجنة الاوقاف المنصوص عليها بالمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الادارية، دار الهدى، دط، الجزائر، 2010، ص105.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرين ، المرجع السابق، ص193.

<sup>3</sup> صورية زردوم، النظام القانوني للاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مجيستير، قانون العقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، الجزائر، 2010، ص134.

2-تحديد السلطة المكلفة بالاقواق قيمة الايجار بالتراضي وفق مقتضيات السوق العقارية تطبيقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويكرس الايجار بالتراضي بعقد مرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من الوزير الشؤون الدينية والاقواق نشير في الاخير الى انه في اطار التسيير الاستثماري للوقف تقوم اللجنة بدراسة واعتماد الوثائق النمطية المتعلقة بايجار الاملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني ،او بالتراضي، كما تشرف على اعداد دفتر شروط نموذجي لإيجار الاملاك الوقفية في ضوء فقه الاوقاف ، والتنظيمات سارية المفعول<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### اجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم او الامتياز الى حق ايجار وقفي

لقد تعرضت الاملاك الوقفية للتأميم والاستحواذ عليها شأنها في ذلك شأن العقار الفلاحي في الجزائر ،حيث طالها التعدي سواء من قبل الدولة ،او من الخواص ، علما ان الاراضي الوقفية المؤممة منها قد منحت لافراد في ايطار مختلف الصيغ الاستثمارية الفلاحية ، وقد عملت السلطات الجزائرية الى استرجاع هذه الاراضي وايجارها بالطرق العادية، او عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم (الفرع الاول) وحق الامتياز الى ايجار (الفرع الثاني) والسلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز الى حق ايجار وقفي (الفرع الثالث) وهذا ماسيتم ادناه .

#### الفرع الاول : تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق ايجار

قبل التطرق الى كيفية تحويل حق الانتفاع الدائم الى ايجار، نحاول تعريف حق الانتفاع الدائم، ثم ابين اجراءات التحويل، واخيرا نتكلم عن الاجراءات المترتبة عن عدم ايداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الايجار .

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرين ، الادارة المركزية للاوقاف العامة في الجزائر من التاصيل الفقهي الي الاختيارات القانونية دار الخلدونية، دط، الجزائر، 2016، ص 103.



أولاً : تعريف حق الانتفاع الدائم

صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 ونص على حق الانتفاع الدائم الذي يحمل مدلولاً مخالفاً لما جاء في النصوص السابقة، حيث كيفه بأنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع بالتساوي بين الأعضاء المستثمرة الجماعية، وأنه حق قابل للنقل والتنازل والحجز عليه، وهذا هو تعريف حق الانتفاع الدائم في مفهوم قانون المستثمرات الفلاحية<sup>1</sup>.

كما يمكن تعريف من خلال الأحكام المنظمة لحق الانتفاع في التقنين المدني، حيث يعرف: أنه حق عيني، يخول للمنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير، واستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حكماً بموت المنتفع<sup>2</sup>، وقد منح قانون المستثمرات الفلاحية حقين هما حق الانتفاع دائم على مجمل الأراضي المكونة للمستثمرة، وحق امتلاك جميع الممتلكات وتبعاً لذلك تبقى الأرض ملكاً للدولة يكون لها حق امتلاك الرقبة، ولأعضاء المستثمرة حق الانتفاع الذي يورث<sup>3</sup>.

ثانياً : الإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه "يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص، أعضاء المستثمرات الجماعية، والفردية، الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي، أو قرار من الوالي"، ونصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي ذاته؛ "يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه أن يقوموا في أجل سنة واحدة (1) ابتداءً من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع طلباتهم لدى ديوان الوطني لأراضي الفلاحية، لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف" باستقراء المادتين

<sup>1</sup> مؤمن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 118.

<sup>2</sup> اسلام شريقي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق جامعة المدية، الجزائر، 2012، ص 24.

<sup>3</sup> محمد حجازي، (اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، الجزائر، ع 16، سنة 2012، ص 328.

25 و29 من مرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويلاحظ بان المشرع الجزائري لم يبين الاجراءات المتبعة في تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الايجار، واكتفى بالقول ان لى الاعضاء المستثمرة ايداع طلباتهم لدي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالاقواف .

تتم هذه العملية السالف الذكر على اساس طلب يقدم بصفة فردية من طرف كل عضو من مستثمرة فلاحية جماعية، او فردية يحوز عقدا رسميا مشهرا ،او قرارا من الوالي يبين فيه اسمه ولقبه نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي لها ،رقمها،موقعها،<sup>1</sup>ويثبت ايداع الطلب المرفق بملف المستفيد بوصل مسلم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة الممضي والمؤشر عليه من قبله،ويجب ان يشمل ملف التحويل حسب نص المادة 03من المرسوم التنفيذي رقم 10- 326<sup>2</sup> على الوثائق التالية :

-استمارة وفق النموذج المرفق<sup>3</sup> تتضمن اسم ولقب المستفيد مع ذكر بيانات المستثمرة بدقة

-نسخة من بطاقة التعريف

-شهادة فردية للحالة المدنية للتأكد من ان صاحب الطلب غير متوفي

-نسخة من العقد الاصيلي المشهر بالمحافظة او قرار الوالي

-نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود او مستخرج من مخطط مسح الأراضي عندما تكون البلدية منطقة ممسوحة

-محضر جرد يتضمن البيانات الخاصة بالمستفيد بالاضافة الي بيانات المستثمرة

-تصريح شرفي من المستثمر مصادق عليه يتضمن الوفاء بالتزاماته

<sup>1</sup>حكيمة كحيل، ، مرجع سابق، ص70.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 76 ،الصادر بتاريخ 2010/12/29.

<sup>3</sup>الملحق رقم 03.استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الايجار المرفقة بمرسوم التنفيذي 14/70.

-توكيل عام يتم اعداده امام موثق باسم احدورثة المستفيد لتمثيلهم امام الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

-بعد ايداع ملف طلب التحويل يقوم الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بدراسته من خلال التأكد من الوثائق المذكورة اعلاه ، والتأكد من ان المستثمرة ليست في حالة نازاعات قضائية<sup>1</sup>

إذا توافرت كافة الشروط المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق ايجار بالخصوص القيام باجراءات توقيع دفتر الشروط المرفق في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، يرسل الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الى السلطة المكلفة بالاقواق قصد اعداد عقد ايجار باسم كل مستثمر .

### ثالثا :جزء عدم ايداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الى ايجار

بين المشرع جزء عدم ايداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى ايجار من خلال المادة 29فقرة2و 3من المرسوم التنفيذي رقم 14-70،ويتمثل في اسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء ، ولا يترتب هذا الجزء الا بعد ان يتم اعداد الاعضاء وورثتهم بايداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني لاراضي الفلاحية<sup>2</sup>،مع الاشارة الى ان ايداع ملف التحويل مرتبط باجل مدته سنة واحد<sup>1</sup>من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 70/14في الجريدة الرسمية.

وبعد اعدارين متباعين بفترة شهر يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للاراضي الفلاحية يعتبر المستثمرون او الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم<sup>3</sup>،وفي هذه حالة تسترجع السلطة المكلفة بلاوقاف بكل الطرق القانونية الاراضي

<sup>1</sup> أسية هنشان ، نظام الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012، ص 36.

<sup>2</sup>حكيمة كحيل، المرجع السابق، ص76.

<sup>3</sup>أسية هنشان، المرجع السابق، ص 35.

الوقفية الفلاحية والاملاك السطحية المرتبطة بها، ويتم ايجارها وفق احكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

### الفرع الثاني : تحويل حق الامتياز الى حق الايجار

قبل التطرق الى كيفية تحويل حق الامتياز الى ايجار, نحاول تعريف حق الامتياز, ثم ابين اجراءات التحويل ، واخيرا نتكلم عن الاجراءات المترتبة عن عدم ايداع طلب تحويل حق الامتياز الى حق الايجار .

#### اولا :تعريف حق الامتياز :

تناول المشرع الجزائري تعريف الامتياز في نص المادة 04من القانون رقم 03/10المؤرخ في 15/08/2010حيث وضحت بان الامتياز هو العقد الذي يمنح بموجبه الدولة شخص طبيعيا, من جنسية جزائرية, يدعى في صلب النص المستثمرة (صاحب الامتياز)حق الاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة ,وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة اقصاها اربعين 40 سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع اتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

من خلال نص يتضح ان الامتياز :هو عقد لم يحدد المشرع الجزائري بالمعنى الصريح نوعه، الا انه بالنظر الى اطراف هذا العقد نجد ان احد اطرافه شخص معنوي عام هي الدولة ،والتي تتمتع بامتيازات وسلطات واسعة مثل :انهاء العقد بارادتها المنفردة تحقيقا لمصلحة العامة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>اسية هنشان، المرجع السابق، ص 10.

ثانيا : اجراءات تحويل حق الامتياز الي حق الايجار :

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على انه يستفيد من الايجار الذي يخضع لنظام خاص اعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية ،او الفردية الحائزين حق الامتياز في ايطار القانون رقم 10-03 في 15/08/2010، ووجب المشرع طبقا لنص المادة 29 من المرسوم ذاته المستثمرين الحائزين حق امتياز خلال سنة ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 14-70 في الجريدة الرسمية ان يقوموا بايداع طلبات تحويل حق الامتياز الي حق ايجار لدى مصالح الديوان الوطني لاراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بلاوقاف .

الملاحظ من استقراء المواد المتعلقة بتحويل حق الامتياز الي حق ايجار هو كون المشرع لم يبين الاجراءات الواجب القيام بها لتحويل هذا الحق الي ايجار، مما يستدعي تطبيق الاجراءات ذاتها المطبقة في تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز مع التقيد بالنصوص القانونية المتعلقة بالاملاك الوقفية لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

لقد خول المشرع للاشخاص المعنوية حق الاستغلال اراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة المخصصة، او الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية لانجاز مهام مستندة لها ومن ثمة يتعين على الاشخاص المعنوية تنفيذ الاحكام التي تتضمن تحويل حق الانتفاع الدائم الي حق امتياز خلال ثلاث 03 سنوات من تاريخ نشر القانون رقم 10-03 في الجريدة الرسمية<sup>1</sup>.

-ثالثا : جزاء عدم ايداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم الي ايجار :

جاء في نص المادة 29 فقرة من 2 المرسوم التنفيذي رقم 14/70 انه .... عند انقضاء الاجل المنصوص عليه اعلاه تقوم السلطة المكلفة بالاقاف بتوجيه اعدارين متتالين بفترة شهر واحد(01) يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستغلون او الورثة الذين لم يودعو طلباتهم

<sup>1</sup> فاطمة بطاش ووهيبة قاسمي، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03، مرجع سابق ص31.

متخلين عن حقوقهم ،فعدم ايداع ملف تحويل حق الامتياز الى حق ايجار يعتبر تخلي عن الحقوق العقارية مما يترتب عنه اسقاط هذه الحقوق.

تجدر الاشارة في الاخير الى ان الفقرة الرابعة من نص المادة 29 المذكورة اعلاه جاء فيها بأن تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عند الاقتضاء بقرار بين الوزير المكلف بالمالية، والوزير المكلف بالشؤون الدينية والاقواف، والوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية، وهذا بخصوص تحويل حق الانتفاع الدائم والامتياز الي ايجار<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث السلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز الى حق الايجار**

نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على انه " يتعين على اعضاء المستثمرات الفلاحية ان يقومو في اجل سنة واحدة 01 ابتداءا من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بايداع طلباتهم لدي الديوان الوطني للاراضي الفلاحية , لتحويل حق الانتفاع الدائم اوحق الامتياز الى ايجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بلاوقاف...".

واذا فقد اناط المشرع الجزائري مهمة تحويل حقي الانتفاع الدائم ،وحق الامتياز الى حق الايجار الى الديوان الوطني للاراضي الفلاحية،وتعود فكرة انشاء هذا الديوان الى بداية السنوات الاولى للاستقلال اين استعملته السلطة انذاك للتكفل بالاراضي الشاغرة التي تركها المعمرون ،وكذ تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي<sup>2</sup>، ثم تخلت عنه السلطة مع نهاية فترة الستينات، واستمر الوضع على حاله الى غاية احياء الفكرة مجددا بموجب احكام القانون 90-25 وتم انشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009<sup>3</sup>، و لديوان الوطني الاراضي الفلاحية عدة مهام تضمنتها عدة نصوص قانونية وتنظيمية لاسيما منها :

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 70/14، مرجع سابق.

<sup>2</sup> حكيمة كحيل مرجع نفسه، ص 62.

<sup>3</sup> جيلالي، ازمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها وتاميم الملك الخاص الي خوصصة الملك العام بط، دار الخلدونية الجزائر، 2005، ص280.

-المرسوم التنفيذي رقم 96-87<sup>1</sup> المؤرخ في 24/02/2996 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 09-339<sup>2</sup> المؤرخ في 22/10/2009  
-القانون رقم 10-03<sup>3</sup> المؤرخ في 15/08/2010 الذي تحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة  
-المرسوم التنفيذي رقم 10-326<sup>4</sup> يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة.

وطالما انه من صميم مهام الديوان الوطني لاراضي الفلاحية تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز، فقد ولاء المشرع الجزائري مهمة تحويل حقي الانتفاع الدائم والامتياز الى ايجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط وكيفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالاوقاف .

## المبحث الثاني

### اثار ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

يقصد باثار العقد تلك الالتزامات التي يربتها عند انعقاده مستوفيا شروطه القانونية، ولما كان الايجار من العقود الملزمة للجانبين فان اثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر، والمستاجر<sup>5</sup>، وعقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية كسائر العقود يرتب اثارا

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 87/96 يتضمن انشاء الديوان الوطني لاراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادر بتاريخ 1996/02/28.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 339/09 مؤرخ في 22/10/2009 يعدل ويتمم المرسوم 87/96، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادر بتاريخ في 25/10/2009.

قانون رقم 03/10، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10/326 يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق .

<sup>5</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص89.

تتمثل بالاساس في حقوق والتزامات طرفي العقد، (المطلب الاول)، كما لعقد الايجار العقار الوقفي كغيره من العقود اسبابا لانقضاءه (المطلب الثاني).

## المطلب الاول

### التزامات والحقوق الواردة على اطراف عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

يقصد بالتزامات والحقوق الواردة على اطراف العقد تلك الالتزامات التي ينشؤها هاذنا الاخير ويمكن اعتبارها الاحكام المنظمة للالتزامات يرتب عقد الايجار التزامات وحقوق على طرفي العقد .

#### الفرع الاول : التزامات المؤجر (السلطة المكلفة بالاقواف)

لم ينص عليها المشرع صراحة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 70/14، الا انه يتم استنباطها من دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم ويمكن حصرها فيما يلي :

#### 1- الالتزام بتسليم الارض الفلاحية وملحقاتها :

يقوم المستاجر بتسليم الارض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها ان وجدت مباشرة بعد اعلان رسو المزاد<sup>1</sup>، ويمكن للمؤجر والمستاجر ان يحررا محضرا بالتسليم موقعا من هاذنا الاخير وبيانا وصفيا لضمان اوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته<sup>2</sup>، وهو مايؤخذ ويعمل به طبقا لقواعد العامة المادة 476 من القانون المدني

وتسلم الارض محل الايجار على الحالة التي كانت عليها يوم بدء الانتفاع سواء كانت حالتها حسنة صالحة للانتفاع، او سيئة، وذلك خلافا للقواعد العامة لعقد الايجار، وفي حالة الخطأ في التعيين فلا يحق للمستاجر طلب تخفيض الاجرة او تقديم ضمان

<sup>1</sup> المادة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستاجر الراسي جبات عليه المزاد مرفق مرسوم التنفيذي 70/14.

<sup>2</sup> نموذج عقد ايجار اراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني مرفق بالمرسوم 70/14



## 2- الالتزام بتمكين المستاجر من الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية :

تنص المادة 2 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم 70/14 أنه على المؤجر أن يمكن المستاجر من الانتفاع بالأرض الوقفية وملحقاتها، والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية، وكذا البناء وإنجاز التهيئات لاستغلال أفضل الأرض الوقفية الفلاحية وذلك بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للفلاحة والسلطة المكلفة بالأوقاف.

## 3- الالتزام بالقيام بأعمال الصيانة الكبرى

نصت المادز 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستاجر الراسي عليه المزداد أنه على المستاجر التكفل بأعمال الصيانة العادية للأرض الوقفية الفلاحية وكل الأماكن السطحية بما يفيد بمعنى المخالفة إعفاء المستاجر من أعمال الصيانة الكبرى وتكفل المؤجر بها ويمكن ملاحظة ذلك في حالة هلاك الأماكن السطحية التابعة للأرض الفلاحية .

## الفرع الثاني : التزامات المستاجر

أوردها المشرع بـ دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 وهي:

### 1- الالتزام بدفع الأجرة والاعباء الإيجارية :

يلتزم المستاجر بدفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على الأرض الفلاحية قصد الانتفاع بها، وقد نص المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقاً،<sup>1</sup> وذلك قبل البدء في الاستغلال، حيث يسدد المستاجر بدل الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، كما يلتزم المستاجر كذلك بدفع الاعباء الإيجارية،<sup>2</sup> والمتمثلة في مصاريف الاعلانات

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 يتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق .  
<sup>2</sup> المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستاجر الراسي عليه المزداد في إيجار عن طريق المزداد عنني للأراضي الوقفية الفلاحية المرفقة بالمرسوم التنفيذي 71/14.

، والملصقات والنشرات ، او اية مصاريف اخرى مستحقة قبل المزايدة ، وكذا رسم النسخة الاصلية لمحضر الايجار ، والملحقات المشتركة كادفتر شروط.

## 2- الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة :

يلتزم المستاجر بالتكفل باشغال الصيانة العادية ، او ما يصطلح عليها الترميمات التجارية وهي تلك الترميمات التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالا مؤلوا حسب العرف وهذه الاشغال تتعلق بالاراضي الوقفية الفلاحية وذا الاملاك السطحية المتصلة بها ، ويقتضي ذلك وجوب محافظته على الوجهة الفلاحية للاراضي الوقفية الفلاحية ، وابقائها على حالتها دون ادخال اي تغيير عليها،<sup>1</sup> وذلك بناء على ما تم الاتفاق عليه في العقد ، او وفق ما اعدت له بحكم طبيعتها ، وكذلك القيام باعمال الصيانة العادية الناتجة عن استعمال البنائات السطحية المتصلة بالارض كاصلاح الاقفال والزجاج ، اذن يكون المستاجر ملزما ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة ، فيستعملها استعمالا صحيحا لا يؤدي الى الاضرار بها ، او بملحقاته طبقا للقواعد العامة لعقد الايجار.<sup>2</sup>

## 3-الالتزام برد العين المؤجرة بانتهاء مدتها :

نصت المادة 12/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستاجر الراسي عليه المزداد على ان المستاجر ملزم باخلاء الاماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الايجار دون اعذار الا اذا قررت السلطة المكلفة بالاقواق تجديد عقد الايجار.<sup>3</sup>

## 4-الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر :

اوجب المادة 1/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستاجر الراسي عليه المزداد على المستاجر ان يلتزم الانتفاع بالاراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزداد بشكل

<sup>1</sup>المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14 ،مرجع سابق .

<sup>2</sup>المادة 495من الامر رقم 58/75لمتضمن القانون المدني ،مرجع سابق.

<sup>3</sup>تمودج عقد ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزداد العلني مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.

شخصي ومباشر وذلك حرصا من السلطة المكلفة بالاقواق على حسن استغلال هذه الاراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الاخيرة، تضيف ذات المادة في فقرتها الثانية انه على المستاجر ان يتعهد بعدم التنازل عن كل الاماكن المؤجرة ،او عن اي جزء منها الا بعد موافقة السلطة المكلفة بالاقواق .

وتجدر بنا الاشارة الي ان المشرع قد فرض بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 سالف الذكر جملة من الالتزامات الفرعية على مستاجر الاراضي الوقفية الفلاحية نوردها على التوالي :

-الالتزام باحترام الطابع الفلاحي الارض المؤجرة ،وحماية البيئة، واحترام كل التعليمات التي تملئها عليه السلطة المؤجرة

-الالتزام بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الاعوان التابعون الى السلطة المكلفة بالاقواق ،والديوان الوطني للاراضي الفلاحية ،والتعهد بتسهيل مهمتهم<sup>1</sup>

-وبالنسبة لإيجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة فالالتزامات المفروضة الى جانب ماتم ذكره التصريح بكل لتفاقات الشراكة التي يبرمها المستاجر ،او يلغئها طبقا للتشريع المعمول به، وكذا اعلام السلطة المكلفة بالاقواق والديوان الوطني الاراضي الفلاحية بكل حدث يمكن ان يؤثر علي تسيير العادي للمستثمرة<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### انقضاء عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

ان عقد الايجار الوقفي هو من العقود محددة المدة ,حيث تلعب هذه الاخيرة دورا هاما في انعقاده ،او فيما يربته من اثار وتعتبر المدة السبب الرئيسي لانتهاء الايجار الوقفي باضافة لاسباب اخرى ، فننترق الى انقضاء عقد ايجار الاراضي الفلاحية الوقفية لاسباب خاصة في (فرع الاول) ، وطبقا لقواعد العامة (فرع ثاني) .

<sup>1</sup>المادة 3من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستاجر الراسي عليه المزاد المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 .

<sup>2</sup>المادة 3من دفتر شروط ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 .

### الفرع الاول : انقضاء عقد ايجار الاراضي الفلاحية الوقفية لاسباب الخاصة

نتطرق الى الاسباب الخاصة لانقضاء عقد ايجار الاراضي الفلاحية الوقفية التي تتمثل :

#### اولا :انقضاء عقد ايجار بانتهاا المدة المحددة

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاا مدته ما لم يتم تجديده<sup>1</sup>، حيث يتم هذا الأخير بناء على طلب يقدمه المستأجر لدى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك خلال سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه ولا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>2</sup>.

عقد الإيجار ينتهي بمجرد بلوغه المدة التي حددها طرفا،<sup>3</sup> ومن دون الحاجة الى تنبيه بالاخلاء، وهذا ما نصت على المادة 469 مكرر 2 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة الى تنبيه بالاخلاء، ويخلص من النص السالف الذكر ان المتعاقدين اذا اتفقا على تحديد مدة العقد ينتهي باتقضاها الإيجار فانما يريدان بذلك ان العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة دون اجراء اخر فلا حاجة للتنبيه بالاخلاء.

من كل ما سبق نلخص انتهاء عقد الإيجار عموما، و طالما ان عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية من عقود المدة، اذ يكتسي الزمن دورا مهما في انعقاده او فيما يربته من اثار، وكذلك يلعب الزمن دورا حاسما في انقضاها، فهو ينتهي بانتهاا المدة المحددة في هذا العقد وفقا لاحكام العامة و احكام الشريعة الاسلامية، وفي هذا الصدد نصت المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود، و شروط ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد

<sup>1</sup> المادة 14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط الطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني الاراضي الوقفية الفلاحية المرفقة بمرسوم التنفيذي 70/14.

<sup>2</sup> المادة 2 -من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

<sup>3</sup> محمد عبيد كبيسي، احكام الوقف في الشريعة الاسلامية، الجزء الثاني، مطبعة الارشاد، بغداد، 1977، ص 116 .

<sup>4</sup> المادة 469 من القانون رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق .

العلني ،و الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 14-70 وقد جاء في مضمون المادة ما يلي  
...ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده .

اذن فالقضاء عقد الإيجار المنصب على العقار الفلاحي بانتهاء مدته المحددة هو  
الطريق العادي للانقضاء و انتهاء المدة المحددة ليست الطريقة الوحيدة لانقضاء العقد بل  
هنالك طريقة أخرى كالفسخ و الذي تتعدد اسباب اللجوء اليه ،وهو ما سابينه من خلال الفرع  
الثاني .

### ثانيا :انقضاء عقد الإيجار بالفسخ

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

-يفسخ الإيجار في اي وقت باتفاق الطرفين

-يفسخ الإيجار بمبادرة سلطة المكلفة بالاقواق اذا لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود و  
شروط مرفقة بالعقد و احكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير سنة  
2014

-في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالاقواق  
بتوجيه اعدارين متتاليين بفترة شهر من طرف محضر قضائي

-بعد انقضاء اجل شهر واحد ابتداء من الاعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالاقواق  
اجراءات اسقاط الحق امام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>

باستقراء نص هذه المادة يتضح ان المشرع اجاز فسخ انعقد باتفاق الطرفين وهو الفسخ  
الاتفاقي ,حيث يلجا اليه الطرفان فينصان في العقد على انه في حالة عدم تنفيذ الالتزامات

<sup>1</sup> المادة 15 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي  
الوقفية المخصصة للفلاحة مرفق بمرسوم تنفيذي 70/14.

التي يرتبها العقد يعتبر مفسوخا تلقائيا و بحكم القانون ،فعدم قيام احد المتعاقدين بالتزاماته يؤدي الى انتهاء عقد لايجار الوقف ،فاذا لم يدفع المستاجر الايجار فان العقد يفسخ<sup>1</sup>.

كما يفسخ العقد بمبادرة الادارة اذا لم يحترم المستاجر الشروط و البنود المبينة في دفتر الشروط و احكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 واهم اسباب فسخ العقد هي :

-عدم دفع مقابل الايجار و الاعباء الايجارية

-عدم تحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز الى حق ايجار في الاجال المحددة

-الاخلال بالتزامات استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية وفق لبنود دفتر الشروط

كما يفسخ العقد بقوة القانون اذا توفي المستاجر ويعاد تحريره وجوبا و لصالح الورثة للمدة المتبقية في العقد الاول مع مراعاة مضمونه<sup>2</sup>.

### ثالثا : وفاة المستاجر

اما عن حالة وفاة المستاجر فلم ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 70/14،وعليه يمكن الرجوع الى احكام المرسوم التنفيذي رقم 381/98،سابق الذكر في مادته 29 ،حيث نص على انه في حالة وفاة المستاجر يفسخ عقد الايجار قانونا دون الحاجة الى اي اجراء من قبل الورثة الشرعيين، مع مراعاة مضمون العقد الاولي، وبذلك يكون المرسوم التنفيذي 381/98، قد خالف القواعد العامة من انصراف اثر العقد الى خلف العام،وخالف ايضا قاعدة العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الايجار بمقتضى نص 510 من القانون 58/75، المتضمن القانون المدني ،الملغاة بموجب القانون 05/07، والذي كانت تقتضي بعدم انتهاء عقد الايجار الا بموت المستاجر، انه يختلف ايضا قانون 05/07 كون بقاء واستمرار عقد الايجار الى حيث انتهاء مدته في حالة وفاة المستاجر، ويتم دون انتقال الاجار الى الورثة ،على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي 381/98 ،والذي جعل

<sup>1</sup>خير الدين بن مشران، ادارة الوقف في القانون الجزائري، المرجع السابق، صص199-198.

<sup>2</sup>صورية زدوم، المرجع السابق، ص136.

انتقال هذا الحق وجوبيا لصالح الورثة الشرعيين لكن يشترط عقد جديد فقط بالنسبة للمدة المتبقية من العقد الاولي مع مراعاة مضمونه<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : انتهاء عقد الايجار طبقا لقواعد العامة

نتطرق الى الاسباب العامة لانتهاء عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية المتمثلة في مايلي :

#### اولا : هلاك العين المؤجرة

حيث يعد الهلاك سببا من اسباب الانقضاء عقد الايجار قبل انتهاء مدته وسواء كان الهلاك كلياً فيفسخ الايجار بحكم القانون<sup>2</sup>، او كان جزئياً، يشترط ان يبلغ هاذو الهلاك الجزئي حداً يتعذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المرصودة له بطبيعتها، او طبقاً لعقد الايجار، وهنا يحق للمستاجر اذا لم يكن الهلاك بفعل منه الخيار بين فسخ العقد، او انقاص بدل الايجار بقدر نقصان المنفعة<sup>3</sup>.

#### ثانياً : بطلان عقد الايجار

ينتهي العقد وقبل انتهاء مدته ببطلانه وذلك بتخلف ركن من اركانه حيث ان اركان العقد هي التراضي، المحل، والسبب، اضافة الى الشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، فيكون العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً منذ البداية اذا انعقد مثلاً لسبب غير مشروع او لسبب مخالف للنظام العام، بان يستاجر احدهم ارضاً فلاحية لزراعة الاعشاب المهلوسة، او المخدرات، وفي هذه الحالة يحق لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان كما يجوز للمحكمة ان تحكم به من تلقاء نفسها<sup>4</sup>، اما اذا كانت ارادة احد الطرفين معيبة او كانت اهليته ناقصة فقد يبطل العقد الايجار غير ان حق ابطاله يسقط اذا لم يتمسك به صاحبه خلال الفترة المحددة قانوناً .

<sup>1</sup> بن مشرين خير الدين ، ص ص 203 - 204.

<sup>2</sup> المادة 489 من الأمر 58/75، مرجع سابق.

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 199.

<sup>4</sup> شعوة هلال، المرجع السابق، ص 230-231.

## ثالثا : انقضاء الإيجار لأسباب عائلية

لقد استحدثت المشرع بموجب تعديل القانون المدني لسنة 2007، سببا آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، حيث منح المستاجر حق إنهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد<sup>1</sup>.

ومن الأسباب العائلية التي لها اثر في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ، زيادة افراد عائلة المستاجر اذا كانت الارض المستاجرة صغيرة ولم تعد تلبى حاجيات عائلية مما يؤدي الى انصراف نية المستاجر الى إنهاء عقد الإيجار .

وفي الاخير يستخلص بان عقد الإيجار الوارد على الأراضي الوقفية الفلاحية تنطبق عليه الاحكام العام لانقضاء العقد سواء بانتهاء مدته المحددة او بالفسخ لاي سبب من الاسباب الاتفاقية التعاقدية او القانونية ، كما انه ينقضي بالفسخ لاسباب عددها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤرخ 2014/02/20 خاصة ما تعلق منها بالالتزامات التي يتعهد طرفا العقد بتنفيذها .

<sup>1</sup>المادة 469 مكرر 1فقرة 2 من الامر 58/75، مرجع سابق .



خاتمة

من خلال ماسبق يعد استثمار الاملاك الوقفية عن طريق الايجار عملية تنفيذ في تنمية الاوقاف، وايسر الطرق لتوفير الموارد المالية اللازمة لصيانة وحماية الملك الوقفي، وتغطية نفقاته وتوزيع غلاته على مستحقيه .

ونظرا لهذه الاهمية نلاحظ من الناحية التشريعية تدخل المشرع بعدة قوانين تبنت عدة تدابير مختلفة في موضوع الايجار .

اذ خص ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية مؤخرا بصور مرسوم تنفيذي خاص رقم 70/14، وذلك لضمان التسيير الحسن لها ،حيث حدد من خلاله احكاما خاصة لعقد الايجار الوقفي الفلاحي بما يتماشى مع طبيعة العين المؤجرة، وبرز اجراءات ابرام العقد وشروطه بالتوفيق بين احكام الايجار العامة ،والنصوص المتعلقة بالاراضي الفلاحية ، مما يسهل على المسيرين لهذه الاملاك معرفة احكام ابرام هذا النوع من العقود دون اللجوء الى القواعد العامة للايجار .

كما ادرج المشرع نماذجا لعقود الايجارات الفلاحية الوقفية مع دفاتر الشروط الخاصة بها بالنسبة لايجار بالمزاد العلني ،وكذلك بالنسبة للايجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم او عقد الامتياز بعد ثبوت ان المستثمرة محل الانتفاع هي ملكية وقفية، وتجد بنا الاشارة ان المشرع لم يدرج في الملاحق المدرجة مع المرسوم رقم 70/14 نموذج عقد ايجار الاملاك الوقفية بصفة عامة ، وهو من اكثر الوسائل نجاعة في استثمار هذه الاملاك وذلك لتنمية موارد الوقف من جهة ولاضفاء نوع من الحماية من جهة .

**ومن خلال مراحل الدراسة توصلنا الى نتائج مهمة متمثلة في :**

-انه لم تكن تستغل الاملاك الوقفية العقارية بشكل فعال ولكن بصور قانون الاوقاف 10/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 وما تبعه من نصوص قانونية بدا فعلا استغلال وتنظيم الاملاك الوقفية ، مما جعل من الاملاك الوقفية تستعيد دورها الفعلي الذي وجدت من اجله ،وهو المساهمة الفعالة في دفع عجلة التنمية بالمجتمع الجزائري .

-الاستثمار الفعال الذي شهدته الجزائر هو الاستثمار عن طريق ايجار الاملاك الوقفية

-تشكل العقارات الوقفية نسبة كبيرة من حجم الاملاك الوقفية في الجزائر, مما يجعل سيولتها ضعيفة

-تعرض الكثير من الاملاك الوقفية الى الاعتداء والنهب والاستيلاء

-تاخر المشرع الجزائري في اصدار مرسوم التنفيذي 70/14، المؤرخ في 10/02/2014 الذي ينظم الاراضي المخصصة للفلاحة , التي كانت منظمة من قبل المادة 26 مكرر 9 من القانون 07/01، المعدل والمتمم لقانون , الاوقاف

### المقترحات :

-الاهتمام الفعلي والقانوني للنهوض بالاملاك الوقفية والعقارية، واسترجاع ماضع منها ونهب


-ضرورة العمل على اصتصدار جملة من النصوص القانونية المتعلقة بايجار الاملاك الوقفية

-استغلال الاعلام الهادف في توعية الجمهور ،وتعريفه بدور الوقف وقيمته التعبدية والاجتماعية

-اعطاء اهمية للوقف الفلاحي بشكل خاص من اجل تحقيق التنمية الفلاحية

-تسليط عقوبات على كل من تسول له نفسه العبث بالاملاك الوقفية

-اعادة النظر في قيمة الاجرة السنوية للاراضي الوقفية على ضوء العرض والطلب تحسينا لعائداتها بما يكفي لسد حاجيات صيانتها ،والحفاظ عليها ،والاستفادة من ريعها



ملاحق

قائمة الملاحق :

الملحق الاول : دفتر شروط ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بيها

المادة الاولى : الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا الى تحديد اعباء وشروط ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة والاملاك السطحية المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها .

المستاجر

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان المستاجر المستغل وكذا صفته كممثل للورثة عند الاقتضاء.....من جهة

-و الديوان الوطني للاراضي الفلاحية لولاية .....ممثلا في شخص مديره بولاية  
..... السيد .....

-وزير الشؤون الدينية الاوقاف ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية والاقواف بولاية  
.....

المادة 2 : حقوق المستاجر

للمستاجر الحق في :

-الاستغلال الحر للارض الوقفية والاملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لاغراض  
فلاحية

-القيام بكل تهيئة او بناء ضروريين لاستغلال افضل للاراضي مع مراعاة استيفاء  
الاجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من  
الديوان الوطني للاراضي

-تجديد الايجار بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالاقواف والديوان الوطني للاراضي الفلاحية سنة واحدة 1 قبل تاريخ انتهائه

-طلب الفسخ المسبق للايجار بواسطة اشعار بسنة واحدة 1 علي الاقل يوجه للسلطة المكلفة بالاقواف والديوان الوطني للاراضي الفلاحية

-الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة احكام المرسوم التنفيذي رقم 97 / 490, المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل20 ديسمبر سنة 1997, الذي يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية

### المادة 3 : التزامات المستاجر

زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستاجر فلاحي يجب على المستاجر ان يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الاملاك الممنوحة له, ويجب ان يوفر الوسائل الكافية بهدف اعطاء مردودية للاراضي الفلاحية, وكذا الاملاك السطحية المستفيد منها وعليه يتعهد بما ياتي

-ادارة مباشرة وشخصية للمستثمرة

-الاعتناء بالاراضي الوقفية الممنوحة والعمل على اثمارها

-المحافظة على الوجهة الفلاحية للاراضي

-الامتناع عن احداث اي تغيير في طبيعة الارض الوقفية

-الا يستعمل مباني المستثمرة الا من اجل اهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية

-عدم تاجير الاراضي والاملاك السطحية المقامة فيها من الباطن

-التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها او يلغونها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما

-دفع الايجار السنوي المستحق عند حلول الاجال الدفع

-سداد الرسوم والمصاريف الاخرى التي يمكن ان تخضع لها الاملاك طيلة مدة الايجار

-اعلام السلطة المكلفة بالاقواف والديوان الوطني للاراضي الفلاحية وفي كل وقت بكل حدث يمكن ان يؤثر على السير العادي للمستثمرة

#### المادة 4 : رقابة الديوان الوطني للاراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالاقواف

دون الاخلال بالمراقبات الاخرى الممارسة في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن الديوان الوطني للاراضي الفلاحية , والسلطة المكلفة بالاقواف, ان يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع احكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر شروط هذا يلتزم المستاجر اثناء عمليات الرقابة ان يقدم مساعدته لاعوان الرقابة بان يسهل لهم الدخول الى المستثمرة وان يزودهم بكل المعلومات او الوثائق المطلوبة

#### المادة 5: مدة الايجار وسريان مفعوله

تحدد مدة الايجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق ل10 فيبرير سنة 2014 والمذكور اعلاه .....يسرى مفعول التاجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية .تعاد جميع الاملاك الممنوحة التي يحوزها المستاجر اذا لم تحدد مدة الايجار بعد انقضاء اجلها المقرر الى السلطة المكلفة بالاقواف

#### المادة 6: قوائم الاملاك المستاجرة

-مساحة الوعاء العقاري الممنوح .....

-المسقى منه .....

-قوائم الاملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني.....

-الاحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الاراضي بملحق عقد الايجار .....

# قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

I- المصادر والمعاجم

- 1- ابو عبد الله محمد بن محمد عبد الرحمان المغربي ، المعروف بالحطاب الزعيني ، مواهب الجليل لشرح مختصر ، ج7، ضبطه زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت ،ب س ن.
- 2- ابو فضل جمال الدين محمد بن منظور، لسان العرب، م1، دار البرهان، القاهرة ، د س ن .
- 3- الامام محمد بن ابي بكر الرازي، مختار الصحيح ،دار الكتب العلمية ،بيروت ،سنة 1994.
- 4- احمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة ،م1، عالم الكتب، ط1، مصر، 2008، د س ن .
- 5- شمس الدين محمد بن الامام العارف بالله شهاب الدين احمد الرملى ، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج، دار الفكر للطباعة والنشر، بيروت ،د س ن .
- 6- عبد الله عبد العزيز ، الروض المربع شرح زاد المستقنع، ج2، مطبعة السعادة، الرياض المملكة العربية السعودية .
- 7 -محمد امين الشهير بابن عابدين ،رد المختار على الدر المختار وشرح تنوير الابصار، ج 6، تحقيق عادل احمد عبد الموجود وعلي محمد معوض ،دار الكتب العلمية ، دار الكتب علمية، ط1 ،بيروت ، 1994.
- 8- محمد بن يعقوب مجد الدين الفيروز، القاموس المحيط ، المطبعة الاميرية ،ط3 ،مصر 2005.
- 9- محمد عبيد الله الكبيسي، احكام الوقف في الفقه الاسلامي ،دار الشؤون الثقافية، بغداد العراق، 2001.

**II- الكتب**

- 1- احمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دار الميمان للنشر والتوزيع ط1،الرياض،2011.
- 2-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات القانونية فى التشريع الجزائري، دار الخلدونية ،الجزائر، 2007 .
- 3-جيلالي عجة، ازمة العقار الفلاحى ومقترحات تسويتها وتاميم الملك الخاص الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، دط ،الجزائر، 2005.
- 4- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز فى ظل القانون 10 - 03 ،دار هومة، ط2 ،الجزائر، 2014.
- 5-حسن محمد الرفاعى، عقود استثمار الاراضي الزراعية بين الشريعة والقانون، مؤسسة الرسالة ناشرون، ط 1، بيروت،2005.
- 6-خير الدين بن مشرين ،الادارة المركزية للوقوف العامة في الجزائر من التاصيل الفقهي الى الاعتبارات القانونية ،دار الخلدونية، د ط ،الجزائر ،2016.
- 7-خالد رمول، الايطار القانوني والتنظيمي للاملاك الوقفية في الجزائر، دار الهومة، ط2 الجزائر، 2006.
- 8-شعوة هلال ،الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني الجزائري ،جسور للنشر، ط2 ،سنة 2014.
- 9-عبد الرزاق بوضياف، ادارة اموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الهدى للنشر والتوزيع ، 2010.
- 10-عبد ادوار ،الحقوق العينية العقارية الاصلية،ج2 ، مكتبة زين الحقوقية والادبية، لبنان . 1980 .
- 11-عصام انور سليم ، الوجيز في عقد ايجار، ج 1 ،احكام العامة في الايجار، دار المطبوعات الجامعية، اسكندرية ،سنة 2000.

- 12- عادل بو عمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الادارية، دار الهدى، د ط الجزائر، 2010.
- 13 - عمر حمدي باشا، عقود التبرعات الهبة، الوصية، الوقف، دار هومة للنشر والتوزيع، ط 2، الجزائر، 2009.
- 14- محمد ابو زهرة، محاضرات في الوقف، مطبعة احمد علي مخيمر دراسات العربية دط، 1959.
- 15- محمد الصغير بعلي، القانون الاداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، دط، الجزائر، 2004.
- 16- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، دط، الجزائر، 2012.
- 17- محمد سعيد جعفر، مدخل الي العلوم القانونية الوجيز في نظرية القانون، دار هومة ط13، الجزائر، 2006.
- 18- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج1، دار الهدى، ط2، عين مليلة الجزائر، 2004.
- 19- محمد عبد الله الكبيسي، احكام الوقف في الفقه الاسلامي، دار الشؤون الثقافية، بغداد، العراق، ط1، سنة 2001.
- 20- محمد علي محجوب، الوسيط في التشريع الاسلامي ونظرياته العامة، مطابع دار الجمهورية للصحافة، مصر، دت ن.
- 21- منذر قحف، الوقف الاسلامي (تطوره، ادارته، تنميته)، دار الفكر المعاصر، ط2، سورية، 2006.
- 22- محمد كنانة، الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 23- محمد لمين، حميدي نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، دط، الجزائر، 2015.
- 24- وهبة الزحيلي، الفقه الاسلامي واداته النظريات الفقهية والعقود، ج4، دار الفكر، ط2، سورية، 1985.

III- الرسائل والمذكرات الجامعية

- 1-اسلام شريفى ، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،2007.
- 2-اسية هنشان، نظام الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق ،جامعة المدية، الجزائر، 2012.
- 3-جمال خليل، ايجار المال الشائع بين الفقه الاسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة لنشر، مصر، 2003.
- 4-خير الدين بن مشرنن ،ادارة الوقف في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير، قانون الادارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان ،الجزائر، 2012.
- 5-خديجة غازي النظام القانوني لايجار الاملاك الوقفية العامة في القانون الجزائريطروحة دكتوراه قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو الجزائر 2019.
- 6-خولة بن عون، التسيير الاداري للوقف العام، مذكرة ماستر، قانون اداري ،كلية الحقوق ،جامعة ورقلة، الجزائر، 2015.
- 7-سميرة بومرارة وبوزيان حكيمة، انظمة استغلال الاراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة ماستر، قانون عقاري ،كلية حقوق ،جامعة المدية، جزائر، 2011.
- 8-سهيلة حملوي ،المسؤولية الجزائية للاشخاص المعنوية في ظل التشريع الجزائري مذكرة الماستر ، قانون جنائي، كلية الحقوق ،جامعة بسكرة ،الجزائر، 2014.
- 9-سعاد لعمامرة ،التصرفات الواردة علي الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق، جامعة البويرة،الجزائر، 2013.
- 10-صورية زردوم، النظام القانوني للاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون العقاري ،كلية الحقوق جامعة باتنة، الجزائر، 2010.
- 11-فاطمة بطاش، و وهيبة قاسمي المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03 مذكرة ليسانس ، كلية الحقوق ،جامعة المدية ،الجزائر، 2012.
- 12-محمد امين بلقاسم، احكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق ،جامعة البويرة ،الجزائر، 2014.

- 13- مؤمن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،الجزائر، 2007.
- 14- محمد رحليس ،واسماعيل ساكر، العقار الفلاحي والقيود الواردة عليه ، مذكرة ماستر، قانون عقاري، كلية حقوق ،جامعة المدية، الجزائر، 2013.
- 15- محمد صالح قروي، التنفيذ الجبري على العقار ، مذكرة ماستر، قانون اعمال، كلية الحقوق، جامعة قالمة، الجزائر 2014.

#### IV- المقالات

- 1- احمد لمين مناجلي (تاجير العقارات وقفية في القانون الجزائري) مجلة العلوم الانسانية جامعة ام بواقي، الجزائر، عدد9، سنة 2018.
- 2- محمد حجازي ، اشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية ، الجزائر، عدد 16 ،سنة 2012.

#### 2- النصوص القانونية

##### ا- النصوص التشريعية

- 1- امر رقم 75- 74 المعدل والمتمم المؤرخ في 12نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي وتاسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ،ع92، الصادر بتاريخ 18/11/1975 .
- 2- امر رقم 75-58 مؤرخ في 25 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ،ع78، الصادر بتاريخ 30سبتمبر 1975 معدل والمتمم.
- 3- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ،جريدة رسمية، عدد49 ،لسنة 1990، المعدل والمتمم بالامر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ،الجريدة الرسمية ،ع55، لسنة 1995.
- 4- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27افريل 1991بتعلق بالاوقاف ،الجريدة الرسمية ع21، لسنة 1991.

5- قانون رقم 01-07 مؤرخ في 22/05/2001 ،يعدل ويتم قانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/05/1991 المتضمن قانون الاوقاف،الجريدة الرسمية ، ع 29، مؤرخة في 23/05/2001.

6- قانون رقم 05-09 المؤرخ في 04 ماي 2005 يتضمن الموافقة على الامر رقم 05-02 المؤرخ في 27 نوفمبر 2005 ،المعدل والمتم للقانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الاسرة ،الجريدة الرسمية ، ع 43 ، لسنة 2005.

7- قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 يعدل ويتم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ، ع 31 ، لسنة 2007

8- قانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، ع 46، لسنة 2010

9- قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لسنة 2016.

#### ب- النصوص التنظيمية

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتضمن احداث مؤسسة المسجد، الجريدة الرسمية ، ع 16 ،الصادرة سنة 1991.

2- مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية ، عدد 14، لسنة (1993 ملغى).

3- مرسوم تنفيذي رقم 96-87 مؤرخ في 24/02/1996 يتضمن انشاء الديوان الوطني للاراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية، ع 15 ،المؤرخة في 28/02/1996.

4- مرسوم تنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27 يناير 1996 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته ،الجريدة الرسمية ، ع 07 ،الصادرة بتاريخ 1996.

5- مرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط ادارة الاملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية، ع 90، لسنة 1998.

6- مرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 29 يوليو 2000 يحدد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والاوقاف في الولاية وعملها ، الجريدة الرسمية ، ع 47، لسنة 2000.

- 7-مرسوم التنفيذى رقم 09-339 المؤرخ فى 22 اكتوبر 2009 يعدل ويتم المرسوم التنفيذى رقم 96-87 المؤرخ فى 24 فبراير 1996 يتضمن انشاء الديوان الوطنى للاراضى الفلاحية، الجريدة الرسمية ،ع61،لسنة 2009.
- 8-مرسوم التنفيذى رقم 10-326 مؤرخ فى 2010/12/23 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضى الفلاحية التابعة لاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، ع 76، مؤرخة فى 2010/12/29.
- 9-مرسوم التنفيذى رقم 14-70 المؤرخ فى 10 فبراير 2014 يحدد شروط وكيفيات ايجار الاراضى الوقفية المخصصة للفلاحة ، الجريدة الرسمية ،عدد09،لسنة2014.

A graphic of a scroll with a black outline and a light gray background. The scroll is partially unrolled, with the top and bottom edges showing a slight curve. The word 'الفهرس' is written in the center in a bold, black, stylized Arabic font. The scroll is positioned horizontally, with the word centered within its frame.

الفهرس



الفهرس المحتويات

الموضوع : الصفحة

..... مقدمة

الفصل الاول

الاطار المفاهيمي لايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

- المبحث الاول : مفهوم ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية.....03
- المطلب الاول : تعريف ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية .....03
- الفرع الاول :التعريف اللغوي .....03
- الفرع الثاني :التعريف الفقهي .....05
- الفرع الثالث : التعريف القانوني .....07
- المطلب الثاني :اركان ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية .....09
- الفرع الاول :الرضى.....10
- الفرع الثاني : المحل .....11
- الفرع الثالث : السبب .....13
- الفرع الرابع :الشكلية .....13
- المطلب الثالث : مجال تطبيق ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية .....17
- الفرع الاول :الاملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة.....17
- الفرع الثاني :الاملاك الوقفية التي بحوزة الدولة.....18
- المبحث الثاني : الشروط ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية.....19

- 19.....المطلب الاول : شروط تتعلق بمستاجر الاراضي الوقفية الفلاحية
- 20.....الفرع الاول : الجنسية الجزائرية
- 20.....الفرع الثاني : اثبات صفة الفلاح
- 21.....الفرع الثالث : الخضوع للقانون الجزائري وممارسة الفلاحة
- 23.....المطلب الثاني :شروط تتعلق بمدة ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية
- 24.....الفرع الاول : الزامية تحديد مدة الايجار
- 25.....الفرع الثاني : الايجار لمدة اثني عشر سنة 12
- 26.....الفرع الثالث :الايجار لمدة اربعون 40سنة
- 27.....المطلب الثالث :الشروط المالية لايجار الاراضي الوقفية الفلاحية
- 27.....الفرع الاول : دفع بمقابل ايجار سنوي لحساب الاوقاف
- 28.....الفرع الثاني : بدل ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية
- 29.....الفرع الثالث :مراجعة قيمة الايجار

## الفصل الثاني

### الايطار التطبيقي لايجار الاراضي الوقفية الفلاحية

- 32.....المبحث الاول: طرق انعقاد عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية
- 33.....المطلب الاول :ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني
- 35.....الفرع الاول : المزايادات الشفوية
- 36.....الفرع الثاني : التعهدات المختومة
- 37.....الفرع الثالث : مكتب المزاد

المطلب الثاني :ابرام عقد ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي .....	38
الفرع الاول :دوافع اللجوء لصيغة الايجار بالتراضي.....	39
الفرع الثاني : اهداف اللجوء لصيغة الايجار بالتراضي.....	39
الفرع الثالث : شروط الجوء لصيغة الايجار بالتراضي .....	40
المطلب الثالث: اجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم او الامتياز النحق ايجار وقفي... ..	40
الفرع الاول تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق ايجار.....	41
الفرع الثاني : تحويل حق الامتياز الى حق ايجار.....	44
الفرع الثالث : السلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع دائم وحق الامتياز الى حق ايجار..	46
<b>المبحث الثاني : اثار ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية .....</b>	<b>48</b>
<b>المطلب الاول :التزامات والحقوق الواردة على ايجار الاراضي الوقفية الفلاحية .....</b>	<b>48</b>
الفرع الاول :التزامات المؤجر.....	49
الفرع الثاني :التزامات المستاجر .....	50
المطلب الثاني :انقضاء عقد الايجار الاراضي الوقفية الفلاحية.....	52
الفرع الاول :انتهاء عقد الايجار لاسباب خاصة .....	52
الفرع الثاني : انتهاء عقد الايجار طبقا لقواعد العامة.....	55
الخاتمة.....	59
الملاحق.....	62
قائمة المراجع .....	66
فهرس المحتويات .....	74