

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

إيجار الأملاك الزراعية الوقفية

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

- حميد محديد

إعداد الطالب:

- سائحي عبدالقادر

لجنة المناقشة:

1- أ مسلمي جموعي.....رئيسا

2- أ محديد حميد.....مقرا

3- أ بريكي محمد.....مناقشا

السنة الجامعية 2017/2018

لقد عُرف الوقف مع العهد الإسلامي، و شكل سمة من سمات المجتمعات الإسلامية، و قد اقتص به المسلمون دون غيرهم من الأمم، فهو نظام اجتماعي أصيل يستلهم مبادئه وأسسه من الشريعة الإسلامية الغراء، فقد دلت على مشروعيته الكثير من النصوص التي جاء بها القرآن الكريم و أحاديث النبي صلى الله عليه و سلم، و عمل به صحابته الكرام، فقد جاء في القرآن الكريم قوله تعالى (لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ)¹ و عن أبي هريرة رضي الله عنه: أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: " إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له "².

وقد لعب الوقف دورا كبيرا و بارزا في التطور الاقتصادي و الاجتماعي و العلمي على حد سواء للأمة الإسلامية على مرّ التاريخ، فالأوقاف تشكل ثروة هائلة و موروثا حضاريا قديم جديد و متجدد لا يستهان به، فلا يستطيع اليوم أحد إنكار قيمة الوقف و دوره التنموي و الاقتصادي في المجتمعات البشرية، إذ يمكن لمؤسسة الوقف تمويل العديد من المشاريع، مما يخفف العبء على ميزانية الدولة، و تساهم في تنشيط الاقتصاد الوطني، و باعتبار أن جُلّ الأملاك الوقفية عبارة عن أملاك عقارية، فتعتبر العقارات ثروة أساسية في الأملاك الوقفية فهي رأس مال الوقف و من أهم وأبرز أملاكه، و مع أن حب التملك و عدم التنازل غريزة طبيعية في الإنسان جاءت الشرائع و القوانين لتنظيمها و تضبطها فتقوم بتسييرها و استغلالها استغلالا نافعا و صرف ريعها في وجوهه المشروعة، و ذلك لما للأملاك العقارية من دور بارز في التنمية للدول فهي تنعكس إيجابا و سلبا على حياة الأفراد و الأمم و يتجلى ذلك في الملك الوقفي الذي يسموا بالنفس البشرية فيجعل الملك الوقفي صدقة جارية لوجه الله تعالى فتكون بذلك دائمة مؤبدة فالأجر أخروي مؤجل و المنفعة للعباد و خيرها دنيوي عاجل، ففيه تتجلى أسمى صور التكافل الاجتماعي بين الناس و أجمل معاني الإنسانية.

و بالنسبة للجزائر باعتبارها جزء لا يتجزأ من الأمة الإسلامية فقد عرفت الوقف مع الفتح الإسلامي و عرفت الأملاك الوقفية مرحلة ازدهار منذ ذلك الوقت مرورا بالعهد العثماني ثم اهتكت عبر الزمن، فقد طالتها يد الاستعمار " فعند زيارة كارل ماركس للجزائر سنة 1882 كتب

¹سورة آل عمران، الآية 92.

²رواه مسلم في كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، الحديث رقم 1631.

في مذكراته أن المؤسسة الوقفية في الجزائر كانت تملك 3 ملايين هكتار من الأراضي الزراعية مما يثير التساؤل عن كيفية اختفاء تلك الممتلكات¹، ثم جاءت الدولة الوطنية فقضت على ما تركه المستعمر، وذلك بواسطة الإهمال والتهميش تارة والهدم والمصادرة والتأميم والتزوير تارة أخرى.

و يعد الإيجار من أهم الطرق لاستغلال العقار الوقفي، فإيجار الأملاك الوقفية صيغة قديمة جدا وأكثرها شيوعا لجأ إليها الفقهاء قديما و قد تم تطويره مع مرور الوقت، خاصة إذا كان هذا الملك الوقفي أرضا زراعية فهو من الأهمية بمكان نظرا للارتباط الوثيق بينها و بين الإنسان منذ الأزل و نظرا لما تلعبه هذه النوعية من الأراضي في اقتصاد الدول بل و تجعلها تثن تحت وطأة التبعية الغذائية، فهي التي تلبي الحاجيات الأساسية للإنسان و تشبع رغباته و لا يتأتى ذلك إلا باستغلاله لها.

و تتجلى أهمية الموضوع لما يكتسبه موضوع إيجار الأملاك الزراعية الوقفية من أهمية بالغة في المجال الاقتصادي و الاجتماعي على حد سواء، و دراسة أبعاده و تعدد أوجهه كالوجه التعبدي و جوانبه بما أنه يتعلق بالمعاملات و منها بينها الإيجار، إضافة إلى حداثة النصوص القانونية المنظمة لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية رغم قدمه، أما مبررات اختيار الموضوع فتتعلق بالشغف الشديد لدراسة هذا النظام الذي تتميز به الشريعة الإسلامية و حب البحث في هذا الموضوع المهم إضافة إلى عدم الاهتمام به و الإهمال و اللامبالاة الذي تعرض له لمدة طويلة من طرف الدولة، إضافة إلى قلة الدراسات القانونية حول هذا الموضوع مما أدى إلى شح المراجع الحديثة المختصة حداثة النصوص التي استحدثها المشرع الجزائري لحماية الأملاك الزراعية الوقفية و مازال يشوبها القصور و التناقض أحيانا، و من بين الصعوبات التي واجهتها إضافة إلى نقص المراجع المختصة، ضيق الوقت لأنه عامل مهم لإعداد البحث على أكمل وجه (و الكمال لله وحده)، و صعوبة التنقل إلى المكتبات الجامعية نظرا لبعده المسافة و صعوبة الحصول على القرارات و الأحكام القضائية من مصدرها إضافة إلى قلة البيانات و الإحصائيات حول الممتلكات الوقفية بالجزائر، إلا أنني حاولت جاهدا الأخذ من بعض الدراسات التي توفرت لي و الاعتماد

¹ هشام بن عزة: إحياء نظام الوقف في الجزائر، مجلة البحوث الاقتصادية و المالية، جامعة أم البواقي، العدد الثالث، جوان 2015، ص 126.

على بعض الأفكار و الآراء الشخصية و محاولة التوفيق بينهما و الخروج بعمل متكامل و متجانس.

وبما أن الإيجار هو الوسيلة المثلى على المستوى العملي و القانوني لاستغلال الأملاك الزراعية الوقفية و هو موضوع دراستنا التي سنتطرق لها من خلال معرفة الأحكام الفقهية للإيجار الوقفي لها و هي مستمدة من الشريعة الإسلامية و هي بدورها تعتبر مصدر الأحكام القانونية و معرفة مدى التطابق بينهما وصولاً إلى الأحكام الإجرائية التي تختص بالأملاك الزراعية الوقفية وفق النصوص التي تبين هذه الإجراءات و النظام المعمول به مع محاولة إظهار النقائص و على هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الأحكام الموضوعية والإجرائية التي تحكم إيجار الأملاك الزراعية الوقفية في التشريع الجزائري؟

و سأحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال الخطة التالية: فقد تناولت في الفصل الأول: الأحكام الفقهية و القانونية لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية و الذي يتضمن مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم إيجار الأملاك الزراعية الوقفية

المبحث الثاني: خصائص إيجار الأملاك الزراعية الوقفية و أهدافه

أما الفصل الثاني: فتناولت فيه إجراءات إبرام عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية وأثاره و قمت بتقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: الإجراءات المتبعة في إيجار الأملاك الزراعية الوقفية

المبحث الثاني: آثار عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية و انقضاءه

و لدراسة هذا الموضوع اتبعت المنهج الاستقرائي باستقراء آراء الفقه و القانون و التي تعتبر المادة الأولية و المنهج الوصفي من خلال دراسة و تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع محل البحث.

و نتهي دراستنا بخاتمة عامة تتضمن أهم النتائج و الاقتراحات.

تندرج هذه الأحكام ضمن الأحكام العامة التي يخضع لها عقد الإيجار العادي، إلا أن الملك الوقفي الزراعي يستقل ببعض القواعد الخاصة التي استهدف المشرع منها حماية الملك الوقفي و رعايته لذلك ارتأينا كمدخل عام أن نتطرق لمجمل الأحكام الفقهية و القانونية المحيطة بإيجار الأملاك الزراعية الوقفية و شروط إيجارها في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسنخصصه لطرق استغلال هذه الأملاك الزراعية الوقفية و ما يصبوا إليه من أهداف مختلفة.

المبحث الأول : مفهوم إيجار الأملاك الوقفية الزراعية

يعتبر الإيجار من أيسر الطرق لتوفير مورد مالي من الملك الوقفي، خاصة من أجل صيانتها و تحمل نفقاته من جهة، و توفير الربح لمستحقيه أو الجهة الموقوف عليها من جهة أخرى، و لضمان بقاءه و ديمومته في الحالة التي وقف عليها، و سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف إيجار الأملاك الزراعية من الناحية الفقهية و القانونية في المطلب الأول، ثم شروط إيجار هذه الأملاك في المطلب الثاني.

المطلب الأول : تعريف إيجار الأملاك الوقفية الزراعية

بما أن الوقف عقد كبقية التصرفات الأخرى مع اختلافه من حيث الشكل و الموضوع، لذا وجب تعريفه فقها و قانونيا.

الفرع الأول: تعريف العقد فقها و قانونيا

أولاً: تعريف العقد في الفقه الإسلامي

هو كل تصرف شرعي، سواء كان الانعقاد بكلام طرف واحد أو بطرفين، و عرفه بعض الفقهاء بأنه ما يعقده العاقد على أمر يفعله هو أو ما يعقد على غيره فعله على وجه إلزامه إياه فسمي البيع و النكاح و سائر عقود المعاوضات عقودا لان كل واحد من طرفي العقد ألزم نفسه الوفاء به¹، و عرفه بعضهم بأنه ارتباط الإيجاب الذي يصدر عن أحد المتعاقدين بقبول الآخر أثناء انعقاد العقد على وجه يثبت أثره في المعقود عليه.²

ثانياً: تعريف العقد في القانون:

لقد عرفه الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنه:

" توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء كان ذلك الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو إنهائه "

¹ عباس حسني محمد: العقد في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، 1993، ص 21-22.

² عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف و سبل استثماره في الفقه الإسلامي و القانون (دراسة مقارنة)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 149.

فالتعريف الوارد يشمل جميع التصرفات القانونية كالبيع وغيره بحيث يتم العقد بالإيجاب والقبول.

في حين عرفه المشرع الجزائري على أنه بأنه " اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما"¹.

فالعقد بمقتضى هذا التعريف، هو اتفاق ينشئ التزاما، وبهذه المناسبة يفرق الفقهاء بين العقد والاتفاق، ويعتبرون الاتفاق أعم وأشمل من العقد، ويعتبرونه جنسا، والعقد نوعا له.

وكذلك يتضح من هذا التعريف أنه يتضمن العقد و الالتزام معا، ذلك أنه إذا كان موضوع العقد هو إنشاء الالتزام، فموضوع الالتزام هو عمل إيجابي أو سلبي ومنه انتقدت هذه التفرقة لأنها لا تترتب عليها نتائج قانونية، و لذلك كان من الأولى العدول عنها و اعتبار العقد والاتفاق لفظين مترادفين، وعلى هذا الأساس يمكن تعريف العقد بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، أيا كان الأثر المقصود، أو هو تطابق إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو نقله، أو تعديله، أو زواله فالأثر القانوني هو جوهر العقد و بدونه ليس هناك معنى قانوني.

وإذا ما تمحصنا نظرة جمهور علماء الفقه الإسلامي، ونظرة رجال القانون، فإننا لا نجد اختلافا كبيرا².

أما بالنسبة لعقد الوقف فهو اتجاه إرادة منفردة لإنشاء العقد، بدون أن ينتظر أي مقابل أو تعويض، لكون هذا العقد ابتغاء مرضاة الله، وإنما دور التشريعات هنا حماية هذا التصرف وما يرغب فيه الواقف من خلال إنشاء عقد الوقف وعليه تدخلت الدولة حرصا منها لحماية إرادة الواقف وتنفيذها على أرض الواقع. و يتجسد هذا من خلال احترام الاشتراطات التي يضعها الواقف أثناء العقد.

¹ نص المادة 54 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426 الموافق 20 جوان 2005 المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

² العربي بلحاج: النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري،(التصرف القانوني، العقد و الإرادة المتفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الأول، دون طبعة، الجزائر، 2001، ص 41-42.

الفرع الثاني: تعريف الإيجار فقها و قانونا

أولا: تعريف الإيجار في الفقه الإسلامي:

لغة: بالإجارة وهي كلمة مشتقة من (أجر)، والأجر جزاء العمل.

أما في الاصطلاح الفقهي فالإجارة: هي عقد على المنافع بعوض وأنها عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة لعوض معلوم وضعا.¹

و يعرف أيضا: بأنه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع و نظر العقلاء بعوض يصلح أجرة²

و من الفقهاء من عرفه بأنه: "عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض، وهي جائزة عند فقهاء جميع الأمصار".³

و الإيجار مباح في الشريعة الإسلامية، و الحكمة من ذلك هي التعاون و دفع الحاجات، و يمتاز بجملة من الخصائص، فهو عقد مسمى و ملزم لجانبين فمجرد انعقاده يرتب التزامات في جانب المؤجر و أخرى في جانب المستأجر.⁴

ثانيا: تعريف الإيجار في التشريع الجزائري:

عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني على أنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"⁵

¹ منذر عبد الكريم القضاة: أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، دار الثقافة للنشر و التوزيع الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2011، ص171.

² سليمان مرقص: شرح القانون المدني (عقد الإيجار)، مؤسسة روز اليوسف الطبعة الرابعة، مصر، 1985، ص21.

³ أحمد لعطوي: المركز القانوني للعقار الوقفي في المنظومة الوقفية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2014، ص59.

⁴ جمال خليل النشار: إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي و القانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 15.

⁵ المعدلة بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني

كما يمكن أن نستعرض بعض التعريفات التشريعية الأخرى على غرار المشرع السوري الذي عرف عقد الإيجار بأنه: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

وهو ما عرفته المادة: (526) من القانون المدني السوري، ويفهم من ذلك أن عقد الإيجار يشمل العقارات والمنقولات والحقوق، وهو أيضا من عقود الإدارة¹.

أما المشرع المصري فقد عرف عقد الإيجار بأنه: "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"، وهو ما عرفته المادة: (558) من التقنين المدني المصري، من الملاحظ على هذا النص أنه يقتصر على تعريف عقد الإيجار، لأن منشأ هذا الأخير هو العقد، إلا أن تدخل المشرع في مجال الروابط الإيجارية، أدى إلى حالات نشأ عنها الإيجار بقوة القانون، دون الحاجة إلى عقد، لذلك فإن الأوفق الاكتفاء في تعريف الإيجار ببيان العناصر المكونة له كالانتفاع مثلا، وهي نقاط تشابه وجدت في التشريعات التي ذكرت.²

ومن جانبه ذهب المشرع الجزائري أيضا إلى اعتبار الإيجار من طرق الاستغلال الذاتي، و أن له عدة صور، وهذا طبقا للقانون الجزائري، وقد استند في ذلك أخذه لهذه الطريقة من نص المادة: (42) التي جاء فيها "تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"³.

والمقصود هنا تلك القوانين التي تحكم وتنظم كفيات وأشكال الإيجارات المختلفة بأنواعها، و قيد المشرع ذلك بضرورة مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، و لم تحدد هذه المادة أصناف الإيجارات الوقفية بل جاءت على سبيل العموم و الشمولية، ثم جاء المرسوم التنفيذي: (98-381)، من المواد: (22) إلى غاية المادة رقم (30)، ليتناول فيها المشرع الجزائري إيجار الأملاك

¹ خالد عزت المالكي: شرح قانون الإيجار، مؤسسة النوري للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، دمشق، سوريا، 2004، ص 05-16.

² مصطفى محمد الجمال: الموجز في أحكام الإيجار، دار الفتح للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 03-11-12.

³ القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 المعدل و المتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي سنة 2001 المتعلق بالأوقاف. الجريدة الرسمية، العدد 21.

الوقفية.¹ غير أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا لإيجار الأملاك الوقفية و هذا يعتبر إغفالا من جانبه

و قد أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الزراعية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 01-207، و اعتبرته حقا مخلولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات و أحال شروطه و أحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-70.³

أما فيما يتعلق بتعريف إيجار الأملاك الزراعية الوقفية فقد تدارك المشرع إغفاله لها و تناول تعريفه في المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 14-70: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة، الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثلا وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص "أراضي وقفية فلاحية".

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أوضح أهم عنصر في عقد إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة، بل وجعله ركيزة أساسية وجوهرا للعقد، والمتمثل في الانتفاع، وهو عنصر أجمع عليه كل فقهاء الشريعة الإسلامية ورجال القانون، كما ركز على الغرض من إيجار هذه الأراضي و هو تنمية و استغلال هذه الأراضي الزراعية قصد ديمومة الاستفادة منها لأقصى حد، أي تحقيق الغرض المرجو منه، حيث جاء في القانون 01-07 " يمكن أن يستغل و يستثمر و تنمي الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا" و هو ما يبرز اهتمام المشرع الجزائري باستغلال هذه الأراضي ذات الطبيعة الزراعية و تقادي الإضرار بها كونها ذات طبيعة خاصة و ديمومة و استمرار إنتاجها و هو ما يحسب له.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 98-381 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسويتها و حمايتها و كيفية ذلك مؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1998 الجريدة الرسمية ، العدد 90.

² قانون رقم: 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435 الموافق لـ 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط و كيفية إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية ، العدد 09.

كما أنه أوضح أطراف عقد إيجار هذه الأراضي، حيث ذكر:

المؤجر: نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14-70 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، و أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200¹ أن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، و التي بدورها تتولى تحرير هذا العقد و المتمثلة في الموظف العمومي بصفته شخص مؤهل قانونا لذلك باعتباره ضابط عمومي، من هنا نلاحظ أن المشرع أراد إضفاء الطابع الرسمي على هذا النوع من العقود عكس عقود إيجار الأراضي الزراعية غير الوقفية التي يمكن أن تتم على شكل عقود عرفية² و هو ما ينم على حرص المشرع على حماية هذه الأراضي الوقفية و لعلو مكانتها لديه.

المستأجر: قد يكون شخص طبيعي أو معنوي حسب المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 14-70 مع تحديد الشروط الواجب توفرها في كل منهما كما سيأتي لاحقا.

المطلب الثاني: شروط إيجار الأراضي الزراعية الوقفية:

لقد أحال المشرع إيجار العقار الوقفي للقواعد العامة المطبقة على الإيجار العادي (الرضا، المحل، السبب)³ و ترك المجال لاشتراطات الواقف إن وجدت و هي شروط تحدد التسيير و الإدارة للملك الوقفي تطبيقا للقاعدة الفقهية " شرط الواقف كنص الشارع" و هذا مع وجود نص صريح إلا في حالة الضرورة أو المصلحة، لكن في حالة إيجار الأراضي الزراعية الوقفية فقد اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توفرها سأحاول تفصيلها في الفروع التالية: شروط تتعلق بالمستأجر، شروط تتعلق بمدة الإيجار، الشروط المالية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 2000-200 المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421 الموافق 26 جويلية 2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 47.

² سناء بن شريطية، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 14-70، مجلة جامعة الأمير عبدالقادر للعلوم الإسلامية، جامعة قسنطينة، الجزائر، العدد 37، 2016، ص 448.

³ عبد الرزاق بوضياف: مرجع سابق، ص 125.

الفرع الأول: الشروط العامة لإيجار الأراضي الزراعية الوقفية:

و هي الشروط التي تطبق على عقد الإيجار العادي و هي :

أولاً: الرضا:

تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أنه " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين " أي هنا اتفاق إرادتي المؤجر و المستأجر حول المسائل الأساسية في العقد و تتمثل في ماهية الأرض المؤجرة و المدة و الأجرة المتفق عليها، على أن يكون هذا التعبير عن الإرادة خالياً من العيوب و إلاشابه البطلان¹.

ثانياً: الأهلية:

يعتبر عقد الإيجار من أعمال إدارة الشيء بالنسبة للمؤجر والمستأجر وطبيعة العقد تنتج حقوقاً شخصية بالنسبة للمؤجر و المستأجر، وبالنظر إلى طبيعة حق الاستئجار الذي هو من أعمال الإدارة تشترط الأهلية إن كان هناك قاصراً فلا بد من وجود من ينوب عنه، أو ممثله القانوني الذي يكون تصرفه دائماً لفائدة هذا الأخير.

ثالثاً: المحل:

تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، أن يكون موجوداً أو ممكن الوجود و غير قابل للاستهلاك و أن يكون معيناً أو قابل للتعيين و أن يكون مشروعاً و المحل بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية الوقفية هو منفعة الأرض المؤجرة أما بالنسبة للمستأجر فهي الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بهذه الأرض المؤجرة

رابعاً: السبب:

هو الباعث أو الدافع للتعاقد و يشترط فيه إن يكون مشروعاً، و إذا ظهر أن الباعث أو السبب لأحد المتعاقدين غير مشروع فيشترط لبطلان العقد أن يكون المتعاقد الآخر على علم بهذا

¹ عبد الرزاق بوضياف: مرجع سابق، ص 125.

الباعث و هذا حسب نص المادة 97 من القانون المدني.

خامسا: الشكلية:

تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 على أن " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "¹.

فعقد إيجار الأراضي الزراعية الوقفية هو عقد شكلي حيث اشترطها المشرع زيادة على أنه يخضع للشهر ، حيث يجب إفراغ هذا التصرف القانوني في قالب رسمي تحت طائلة البطلان²، و ذلك وفقا لنموذج معين طبقا للمرسوم رقم 14-70³

إضافة إلى هذه الشروط العامة المتعلقة بإيجار الأراضي الزراعية الوقفية فإنها تنفرد بشروط خاصة فرضها المشرع الجزائري سننترق لها كما يلي:

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية

أولا: شروط تتعلق بمستأجر الأراضي الزراعية الوقفية:

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-14 على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة (04) أعلاه مع مراعاة ما يأتي: أن يكون من جنسية جزائرية، أن يثبت صفة الفلاح، يمكن للمترشح الذي لا يمكنه إثبات صفة الفلاح أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي".

أ: الجنسية الجزائرية:

لقد أحسن المشرع في وضع هذا الشرط فقد أملتته الضرورة و المصلحة لكون الملك الوقفي يتميز بطبيعة خاصة عن باقي الأملاك العقارية الأخرى، فهو جزء من الملك الجزائري الخالص والذي لا يقدر قيمته إلا أصحابه، وبذلك يخشى العبث به من الأجانب الغير المسلمين، أما المسلم

¹ مرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30.

² سناء بن شريطوة، مرجع سابق، ص 448.

³ أنظر الملحق الثالث، ص 73، و الملحق الرابع، ص 78.

فإنه يعرف قيمته ويقدرها، وبالتالي كان يتعين على المشرع فتح المجال أمامه و يهدف المشرع أيضا من خلال هذا الشرط إلى عدم التنازل على الأراضي الوقفية و حمايتها من الأجانب و قد ورد هذا في المذكرة رقم 1538 المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية "...كل الأشخاص من جنسية أجنبية لا يمكنهم امتلاك أو استغلال أراضي فلاحية..."¹

ب: إثبات صفة الفلاح:

جاء تعريف المشرع لصفة الفلاح بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 96-63 التي نصت على أنه " يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة و عادية كما هي معرفة أعلاه"² مع بعض الشروط التي وضعها المشرع منها:

- أن يكون مالكا لأرض فلاحية

- أن يكون حائزا لعقد إيجار أو انتفاع مبرم مع المالك

و اشتراط المشرع لصفة الفلاح لحرصه على مراعاة طبيعة هذه الأرض التي لا يمكن خدمتها إلا من أهل الاختصاص، و في حالة تعذر إثبات الشخص لصفة الفلاح فيمكنه أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي و هذا تيسير من المشرع الذي رأى أن من درس أو تكون في المجال الفلاحي يمكن العلم بأصول استغلاله، و حسنا فعل بنصه على ذلك.

ج: الخضوع للقانون الجزائري و ممارسة النشاط الفلاحي:

نصت على هذا الشرط المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-07 السالف الذكر "يمكن الشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة " من خلال هذه المادة نلاحظ أن

¹ مؤمن بوضيحات: الطبيعة القانونية لحق الاستفادة من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007، ص 62.

² المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 مؤرخ في 07 رمضان 1416 الموافق 27 يناير 1996، الذي يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الجريدة الرسمية عدد 07.

المشرع قد منح حق الاستفادة من إيجار الأملاك الوقفية الزراعية للأشخاص المعنوية حيث اقتضت المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي 96-63 السابق الذكر على ذكر الشخص الطبيعي، و يشترط في الشخص المعنوي خضوعه للقانون الجزائري كوجود مؤسسات فلاحية قد تكون مالكة أو حائزة لحقوق عينية عقارية و هذا وفق المادة 02/48 من القانون رقم 90-25¹ المتعلق بالتوجيه العقاري " وفي هذا الإطار يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما " و يشترط في هذا الشخص المعنوي ممارسة النشاط الفلاحي " كأن يكون عاملا دائما في القطاع الفلاحي، أو من المستخدمين في المستثمرات الفلاحية، أو مهندسا، أو تقنيا، أو عاملا موسميا...."² .

ثانيا: شروط تتعلق بمدة إيجار الأراضي الزراعية الوقفية:

تقدم أن عقد الإيجار بحسب تعريفه عقد مؤقت يخول للمستأجر منفعة العين المؤجرة لمدة معينة، و الحكمة من ذلك حرص المشرع على الفصل بين المنفعة و الملكية بصفة مستمرة أو لمدة طويلة جدا، لأن هذا الفصل في مصلحة العين المؤجرة³، فالمدة هي ما يجعل عقد الإيجار عقد زمني.

أ: وجوب تحديد مدة إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 على أنه " لا يجوز تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة و تحدد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي و نوعه " فيتأكد حرص المشرع على ضرورة تحديد مدة الإيجار مهما كان نوعه، ثم جاء المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ليؤكد صراحة على تحديد مدة إيجار الأراضي الزراعية الوقفية في المادة رقم 406⁴، و

¹ قانون رقم: 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل و المتمم بالأمر: 95-26 مؤرخ في 25/09/1995. الجريدة الرسمية، العدد 55.

² بطاش فاطمة و قاسمي وهيبة: المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03 مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدينة، الجزائر، 2012، ص 25.

³ سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 141

⁴ تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه " تُوجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة "

هذا ينم على حرص المشرع الشديد أمام دعاوى تملك الوقف بطول الأمد، و تطرق المشرع لتجديد عقد الإيجار و مراجعة مدته من خلال الفقرة الثانية من المادة 27 السابقة الذكر " يحدد عقد الإيجار خلال الثلاثة أشهر الأخيرة من مدته و إذا لم يتم الاتفاق تطبق أحكام القانون المدني"

و بالرجوع للشريعة الإسلامية نجد أن الأحناف يرون بأنه لا يجوز الإجازة الطويلة في الوقف و أفتى بعضهم بجواز إجازة الأرض للزراعة مدة ثلاث سنوات، و سنة في الديار المعدة للسكن و إذا زادت المدة عن ذلك إلى تسعين سنة فالإجازة غير صحيحة لكونها طويلة و هي لا تصح في الوقف، و قد أجاز بعض فقهاء الحنفية الإجازة إلى ثلاثين سنة على أن يكون عقد كل سنة مستقلا عن السنة الأخرى التي بعدها¹، وذهب الشافعية و الحنابلة إلى نفس القول وفي قول لا يزداد على سنة وتفرقة المالكية فيما إذا كان الوقف على معينين وناظر الوقف من الموقوف عليهم، والموقوف دارا والمستأجر ليس أن ترجع إليه الدار فلا يجوز للناظر تأجيرها لأكثر من سنة أما الأرض الزراعية فلا تزيد على ثلاث سنوات لأن الإجازة تنسخ بموته وإن لم يكن العقار الموقوف على معينين يجوز تأجيله لمدة طويلة وهو قول بعضهم.

والمدة الطويلة هنا تكون مقابل الإصلاح ففي حالة تخرب أموال الوقف وتعسرت إعادته من غلته، أو من كرائه فقد أفتى جماعة من علماء المالكية منهم القاضي ابن باديس، والناظر اللقاني و الأجهوري وأتباعه بتأجير مدة طويلة لمن يعمره بالبناء، ويكون البناء ملكا للباني و يدفع نظير الأرض حكرا (مبلغا) يدفع للمستحقين، ويسمى هذا التصرف (خلوا) وجاء في شرح الخرشي أن القاضي ابن باديس قد أفتى بكرائها السنين الكثيرة كيف تيسر، واشترط إصلاحها من كرائها قال العدوي أي أكثر من أربعين عاما وجاء قريب من هذه الأحكام في المذهب الحنفي حيث أن الشافعية والحنابلة لم يتطرقوا إلى مسألة طول المدة في إجازة الوقف وتركوها لأحكام الإجازة²، و ذكر المشرع الجزائري مدتين بالنسبة للأراضي الزراعية الوقفية هما:

¹ أحمد لعطوي، مرجع سابق، ص 60-61

² عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 119-120

01: الإيجار لمدة اثني عشرة سنة:

جاء النص على هذه المدة في الفقرة الثانية من المادة 09 من المرسوم التنفيذي 14-70 "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الشهر العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة (12) سنة فما فوق" لقد اشترط المشرع وجوب خضوع عقود الإيجار لمدة تفوق الاثني عشرة سنة لإجراءات الشهر العقاري¹، و يعود هذا الشرط للخوف من الاستيلاء على الوقف بطول مدة الإيجار إذ أن بقاء المستأجر لمدة طويلة يحمله على الاعتقاد بملكيته.

02: الإيجار لمدة أربعين سنة:

نص المشرع على هذه المدة في المادة 04 من القانون رقم: 10-203 من خلال قوله " و لمدة أقصاها أربعين (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية"، ثم جاء ذكره في الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السالف الذكر تحت عنوان نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة في نص المادة 26 حيث نصت على أن " يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعين (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد ".

وبحسب نص المادة 25 من المرسوم نفسه فإنه يستفيد من الإيجار بهذه الصيغة أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية الحائزين على حق انتفاع دائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي في إطار قانون المستثمرات رقم 87-19³

ثالثا: الشروط المالية لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

تعتبر الأجرة ركنا أساسيا لا ينعقد الإيجار بدونه، و هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه في نظير انتفاعه بالعين المؤجرة¹

¹ محمد كنازة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 163

² قانون رقم: 10-03 مؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46.

³ قانون رقم: 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50.

نتناول دراسة الشروط المالية التي نص عليها المرسوم رقم 14-70 ضمن النقاط الثلاث التالية:

أ: دفع إيجار سنوي لحساب الصندوق المركزي للأوقاف:

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على " يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة ايجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف" ثم أعاد التأكيد على ذلك في المادة 27 من المرسوم ذاته " يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي"، فالمشرع أكد على ضرورة دفع الإيجار الخاص بهذه الأراضي الزراعية الوقفية دوريا لحساب الصندوق المركزي للأوقاف هذه الهيئة التي استحدثت بموجب المادة رقم 02 قرار وزاري مشترك² حيث نصت المادة 02 منه على " الصندوق المركزي، هو حساب جار يفتح على المستوى المركزي في إحدى المؤسسات المالية بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية، يتولى آلية العمليات المالية لهذا الحساب الأمر بالصرف و أمين الحساب المذكور في المادة 03 أدناه بتوقيع مزدوج." و نصت المادة 04 منه على " يفتح حساب للأملاك الوقفية بمقرر من الوزير المكلف بالشؤون الدينية على مستوى نظارة الشؤون الدينية " ثم نصت المادة 05 على "تصب في الحساب المركزي للأملاك الوقفية الإيرادات و الموارد الوقفية المحصلة على مستوى نظارات الشؤون الدينية بالولايات"

فمن خلال هذه المواد المتضمنة لإنشاء الصندوق المركزي للأوقاف، نجده يهدف إلى جمع الأموال الناتجة عن استغلال الأملاك الوقفية، و يعتبر أهم ضمان للمستحقين بوصول أموال الوقف إليهم³، و حسنا فعل المشرع بإنشاءه .

¹ سليمان مرقص، مرجع سابق، ص157

² القرار الوزاري المشترك بإنشاء صندوق مركزي للأملاك الوقفية، الصادر بتاريخ 32 بتاريخ 16 محرم عام 1420 الموافق 02 مايو سنة 1999، الجريدة الرسمية: رقم 32.

³ كشف السيد عبد الوهاب برتيمة المدير المركزي للأوقاف والزكاة والحج والعمرة بوزارة الشؤون الدينية، إلى أن ريع الأملاك العقارية الوقفية التي تتراوح من 16 إلى 20 مليار سنويا تصب في الصندوق المركزي للأوقاف يوجه إلى الطبقة الهشة في المجتمع ولرعاية الأيتام، جريدة البلاد الصادرة بتاريخ 02 فيفري 2014، العدد 4319.

² خير الدين بن مشرني: إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012. ص 174.

ب: قيمة إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

جرت العادة أن يكون بدل الإيجار مبلغ نقدي، يقوم المستأجر بدفعه للمؤجر حسب المدة المتفق عليها، و قد يكون دفعا مسبقا، أي قبل الانتفاع بالعين المؤجرة، و هذا ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 14-70 السابقة الذكر.

و الأصل أن تكون للمتعاقدين حرية الاتفاق على بدل الإيجار، لكن هذا الأصل قد شذ عنه بالنسبة لثمن الإيجار الوقفي، فإذا انعقد الإيجار الوقفي عن طريق المزاد العلني طبقا لنص المادتين (22 و 23) من المرسوم التنفيذي رقم (98-381) فإنه يتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى عن طريق الخبرة وبعد المعاينة واستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة ويتحدد السعر الأدنى وفق أسلوبين:

إما أسلوب القيمة الإيجارية وفيه يتحدد السعر الأدنى بالقيمة الإيجارية التي هي القيمة المتوسطة التي تمثل السعر العادي لإيجار عقار ما ذي قيمة استعمال محددة في ظروف عادية¹. وتعتبر هذه القيمة مبدئيا متساوية عندما نكون في نفس الحي بصدد أملاك ذات شروط استغلال متشابهة.

وإما بأسلوب القيمة التجارية الذي يعتمد على القيمة التجارية للملك الوقفي و معامل رأس المال قصد استخراج مبلغ الإيجار مع الإشارة إلى أن رأس المال السالف الذكر يستنتج بواسطة دراسة وتحليل السوق العقارية المحلية وهو معدل القسمة بين القيم التجارية والقيم الإيجارية للأملاك العقارية التي لها نفس الخصائص ومحل صفقات إيجار وشراء ويحدد السعر النهائي بعد إجراء المزايدة فالسعر المرسوم عليه هو الثمن الرسمي للإيجار إلا أنه يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس 5/4 إيجار المثل إذا كان مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة في إيجاره طول مدة المزاد على أنه يرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك ويجدد عندها عقد الإيجار أما إذا انعقد الإيجار الوقفي بالتراضي مباشرة وفقا لنص المادة (25) من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 فتحدد الأجرة بالتراضي بين ناظر الوقف والمستأجر بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف واستطلاع رأي لجنة الأوقاف على أنه لا يجوز للناظر تأجيره

بأقل من أجر المثل وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار وفي الحالتين يفرغ عقد الإيجار في النموذج المعتمد من طرف وزارة الشؤون الدينية والأوقاف والجدير بالإشارة أن طريقة الإيجار بالتراضي تمنح الهيئة المكلفة بالأوقاف محليا سلطة تقديرية واسعة في تأجير الملك الوقفي وكذا مراجعة قيمته لذلك فالواقع أن أجرة الوقف ضئيلة جدا بالمقارنة بمثيلاتها¹، و قد أكد على هذا المرسوم 14-70 خصوصا المادتين 15 و 22.

ج: مراجعة قيمة إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

فيما يخص مراجعة سعر الإيجار فنذكر المشرع ذلك في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 98-381 حيث نصت " يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو عند تجديده، و لا سيما قيمته و مدته "، فعملية تجديد و مراجعة قيمة الإيجار تتدرج ضمن مواكبة ريع الملك الوقفي و مداخله، و أيضا مراقبة تمادي بعض الهيئات المكلفة بالأوقاف (مديريات الشؤون الدينية) في تأجير الأملاك الوقفية بمبالغ زهيدة²، و هذا بغرض مواكبة تطور السوق العقارية التي غالبا ما تشهد ارتفاعا متزايدا للسوق العقارية كل سنة، و تأثرها بالظروف الاقتصادية و الأزمات المالية و هو ما أكد عليه في المادة 15 من المرسوم 14-70 حيث أضاف " وفق مقتضيات السوق العقارية "

المبحث الثاني: طرق استغلال الأراضي الزراعية الوقفية و أهدافه:

سننطلق إلى الطرق التي يتم بها استغلال الأراضي الزراعية الوقفية في المطلب الأول، ثم سنتناول الأهداف المرجوة من استغلال هذه الأراضي الزراعية.

¹ سعاد لعامرة: التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، جامعة البويرة، 2013، ص 60-

62

² خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 178-179

المطلب الأول: طرق استغلال الأراضي الزراعية الوقفية:

نظرا للأهمية البالغة التي يتميز بها الوقف و خصوصيته كان محتما على الهيئة المشرفة عليه استثماره و تنميته بشتى الوسائل و أهمها هو الإيجار، هذا الأخير الذي يعتبر أهم طريقة لاستغلال الأراضي الزراعية الوقفية، والتي يمكن استغلالها بعدة عقود للإيجار و التي من بينها:

الفرع الأول: استغلال الأراضي الوقفية الزراعية و المشجرة:

و قد وضع المشرع لهذا النوع من الأراضي صيغ من عقود الإيجار تتلائم و خصوصيتها و هذا لدوافع عدة أهمها:

- العدد الهائل للأراضي المشجرة و الموقوفة بهذه الصفة
- كون أن استغلال هذا النوع من الأراضي هو امتداد للأهمية الاقتصادية و الوظيفة الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي¹

و عدم استثمارها اعتبره المشرع تعسفا في استعمال الحق حسب نص المادة 48 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فحدد المشرع طرق استغلالها و تنميتها بإحدى العقود التالية:

أولاً: عقد المزارعة:

يقصد بالمزارعة لغة الزرع و هو الإنبات، أما شرعا فهي عقد على الزرع ببعض الخارج و هي عمل المزارع في أرض الغير ببعض ما يخرج منها، و تعتبر من أفضل أنواع استثمار الأرض، فهناك العديد من الأراضي الزراعية الجيدة التي قام أصحابها بوقفها من أجل أن تستثمر و تذهب مداخيلها في وجوه البر و الإحسان لا أن تبقى قاحلة، و بما أن السلطة المكلفة بالوقف لا يمكنها القيام بزراعة كل الأراضي فهناك مزارعون قادرون على زراعتها لكن لا يد لهم عليها، فتقوم سلطة الأوقاف بتمكينهم من زراعتها مقابل نسبة معينة من نتاجها أو لقاء مبلغ مالي معين²، و إن كان قد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في مدى مشروعيتها من عدمه، فمثلا عند أبو

¹ بن التركي نسبية: أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2015، ص 52.

² خيرالدين موسى فطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية (الوقف) الجزء الأول، دار زهران للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى 2011، ص 200-201.

حنيفة لم يجز المزارعة، و الشافعي لم يجزها إلا للحاجة، أما رأي جمهور أبو حنيفة، أبو يوسف مالك و أحمد و داود الظاهري فأجازوا المزارعة¹، و عرفها المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 1 (الفقرة 01) من القانون رقم 01-207² المتعلق بالأوقاف " عقد المزارعة: و يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد "، من خلال هذا التعريف يمكن القول أن عقد المزارعة يشبه عقد الإيجار من خلال تمكين المزارع الانتفاع بأرض مملوكة للغير بمقابل، إلا أن له أحكاما خاصة.

ثانيا: عقد المساقاة:

المساقاة: هي إعطاء الشجر بمختلف أنواعه و ما يدخل في حكمه، لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه³، و هو نفس التعريف الذي اعتمده المشرع في الفقرة (02) من المادة 27 من القانون رقم 01-07 و هي إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره، و هي جائزة شرعا و ذلك لعمل الرسول صلى الله عليه و سلم و الخلفاء الراشدين من بعده فقد أخرج البخاري عن ابن عمر رضي الله عنهما أن النبي صلى الله عليه و سلم عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منه، أي ما تخرج أرضهم من زرع و ثمر⁴ و لها عدة شروط منها:

1. أن يبذل العامل عناية الرجل العادي في الأرض التي عهدت إليه.
2. أن يكون الشجر المتعاقد حوله موجودا أثناء التعاقد.
3. إن عجز العامل عن العمل فله أن ينيب غيره.

¹ بوجمة صافية: النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، قانون خاص، جامعة بجاية، الجزائر، 2014، ص 67-68.

² القانون رقم: 01-07، المؤرخ في 28 صفر 1422 الموافق 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 29.

³ خالد رمول: الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2013، ص 134.

⁴ صباح حليس: النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الوادي، الجزائر، 2015، ص 38

الفرع الثاني: استغلال الأراضي الوقفية العاطلة أو البور:

نص المشرع الجزائري عليه في المادة 26 مكرر 2 من نفس القانون المذكور أعلاه، على أنه يمكن استثمار الأراضي الوقفية العاطلة أو البور بعقد الحكر، هذا الأخير الذي يعتبر الوسيلة الوحيدة لإعادة إحياء هذه الأراضي بموجب عقود طويلة الأمد، و ذلك من أجل إصلاح هذه الأراضي المخربة و العاطلة و من ثمة استغلالها و استصلاحها¹

و الحكر لغة: هو حبس الطعام منتظرا لغلاته.

أما فقها. فهو عقد إجارة يقصد به استبقاء الأرض مخصصة للبناء و الغرس، أو لأحدهما في يد المستأجر مادام يدفع أجرة المثل.

أما قانونا: فهو عقد يكسب المحتكر بمقتضاه حقا عينيا يخوله الانتفاع بأرض موقوفة، بإقامة مباني عليها أو استعمالها للغراس، أو لأي غرض لا يضر بالوقف لقاء أجر محدد².

فالحكر حق عيني المراد به الانتفاع بأرض موقوفة بإعطاء المحتكر حق القرار في البناء أو الغرس فتكون الرقبة لجهة الوقف والانتفاع للمحتكر وكأنه حق متفرع عن الملكية كما يكون لمدة طويلة ومحددة ويختلف عن حق المستأجر الذي هو حق شخصي وأنه لا يرد إلا على أرض موقوفة مع دفع أجرة المثل³.

و قد أجازته الفقهاء و لكن بشروط منها:

- لا يلجأ إلى الحكر إلا عند حاجة الوقف إلى العمار و لا يتوفر المال لعمارته فتستعمل الأجرة لهذا الغرض، أي وجود ضرورة
- لا بد من تحديد مدة عقد الحكر

¹ بن سعدة سامية و بن عيسى حفيظة: استغلال الأملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2014، ص 55.

² منذر عبد الكريم القضاة: مرجع سابق، ص 55.

³ خالد رمول، المرجع السابق، ص 138.

- لابد من تحديد أجرة الحكر في العقد ذاته (المادة 26 مكرر) من قانون 01-07¹.

المطلب الثاني: أهداف إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

العلاقة بين الوقف و التنمية تتضح من خلال إسهاماته في تنمية مؤسسات المجتمع المختلفة، لذا وجب تحويل الأعيان الوقفية إلى أصول منتجة و العمل على استمرارها و ذلك من أجل تحقيق ما هو مطلوب منها في جميع المجالات²، و سنستعرض أهم الأهداف المرجوة من إيجار الأملاك الزراعية الوقفية.

أولاً: أهداف متعلقة بالعين محل الإيجار:

يشكل استثمار الوقف تحدياً مهماً للجهات المسيرة له، و هذا لأن المحافظة عليه يتطلب مصاريف و نفقات عدة، و يعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الأموال الموقوفة، و هو الصيغة الأكثر تطبيقاً على الأوقاف الجزائرية³، و لهذا فقد نص المشرع في المادة 04 (فقرة 02) من المرسوم التنفيذي 07-14 على أن " الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالاً أمثل وجعلها منتجة... " فجعل التنمية و الاستغلال الأمثل هو الغاية الأولى من عملية الإيجار لهذا النوع من الأراضي.

كذلك حماية الأراضي الزراعية الوقفية من الانتهاكات و النهب من طرف الخواص و المؤسسات العمومية رغم عدم قابلية التصرف فيه، و أنها ليست ملك للدولة⁴.

¹ خيرالدين موسى فنطازي، مرجع سابق، ص 206.

² هشام بن عزة، مرجع سابق، ص 120.

³ سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص 442.

⁴ اعتبرت الأملاك الوقفية العامة ملك للدولة طبقاً للمادة 16 من قانون الأملاك الوطنية 84-16 المؤرخ في 03 جوان 1984 (جريدة رسمية عدد 27) و القانون رقم 87-19 المؤرخ في 02-12-1987 (جريدة رسمية عدد 06) الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية، ساهمت في انضمام الكثير من الأراضي الزراعية الوقفية إلى ملكية الدولة و الأشخاص الطبيعيين سواء عن طريق الاستحواذ أو عن طريق الاستعادة القانونية، إلى أن صدر القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف في مادته رقم 38 و التي نصت على استرجاع الأراضي الموقوفة المؤممة شرط عدم فقدها للطابع الفلاحي.

فالهدف الرئيسي من الإيجار هو ديمومة الأرض الزراعية محل الوقف في أحسن أحوالها، و هي قدرتها على الإنتاج و عدم فقدانها لطابعها الفلاحي، وهذا ما يصبوا إليه المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المستحدثة.

ثانيا: أهداف اقتصادية:

لقد أثر الوقف إيجابا في النهضة الاقتصادية للحضارة الإسلامية، و هذا من خلال ما أحدثه من تنمية، كما أسهم في إقامة العديد من الصناعات المختلفة، فالوقف مؤسسة تلعب دورا هاما في تنمية و تطوير و تنويع الاقتصاد الوطني¹.

و من بين الأهداف الاقتصادية لإيجار الأراضي الزراعية الوقفية نذكر:

- زيادة و تنمية المداخيل المالية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف
- الاستغلال الأمثل للأراضي الزراعية و زيادة الإنتاج الفلاحي في هذا القطاع الحساس، الذي يعتبر العمود الفقري لأي اقتصاد.
- توفير مناصب شغل " فالوقف يؤمن وظائف للعديد من الأفراد فيؤمن بالتالي حاجات العديد من العائلات، و يفتح الباب أمام ظهور جماعة من المختصين في الأعمال فمن المبادئ الاقتصادية الهامة أن التخصص يرفع الإنتاجية"²، و هذا ما أخذ به المشرع الجزائري عند نصه على شرط إثبات صفة الفلاح لمستأجر الأراضي الزراعية الوقفية كما بيناه سابقا عند ذكر شروط إيجار الأراضي الزراعية الوقفية، و هذا ما يقلل من نسبة البطالة خاصة بالنسبة لليد العاملة المتخصصة في المجال الفلاحي.
- بناء الثروة الإنتاجية و تراكم رأس المال، لأن الوقف في حقيقته شكل من أشكال رأس المال الاستثماري المتزايد و الدائم بالنظر إلى خاصية التآبيد، فالمقصد من استثمار الوقف هو تحقيق أكبر عائد للوقف³.

¹ عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 124.

² سليم هاني منصور: الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2014، ص 115.

³ عز الدين شرون: أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية للدراسات الإسلامية و العربية، عدد 08، 2014، السعودية، ص 169.

- تخفيض مشكلة الفوارق بين الطبقات من خلال تشكيل طلب كبير على الأيد العاملة بالمجتمع لأن استغلال هذه الأراضي الزراعية يحتاج للكثير من الأيدي العاملة من جهة و في تحسين قوة العمل في المجتمع لما يوفره من فرصة للتعلم في المجال الفلاحي من جهة أخرى¹.
- مداخيل إيجار الأراضي الزراعية الوقفية تزيد من تعزيز الموازنة العامة للدولة من خلال التكفل بالكثير من النفقات التي تثقل كاهل الدولة، و تنشيط التجارة الداخلية في الكثير من المناطق².

ثالثا: أهداف اجتماعية:

للوقف دور هام في المجتمع، برز ذلك من كونه نموذجا أصيلا فيه، و كذلك من شيوع أنواع التعاون و التكافل بين أفراد المجتمع، فهو يقوم على عمليات تغيير اجتماعي تركز على البناء الاجتماعي و وظائفه بغرض إشباع الحاجات الاجتماعية للأفراد، و تقديم الخدمات المناسبة لهم³.

و العقار الفلاحي الوقفي يقوم بوظيفة اجتماعية أيضا و هذا عن طريق:

- إعادة توزيع الثروة، خاصة في مجال الأراضي الفلاحية.
- تمكين الطبقة المتوسطة و الفقيرة من استئجار أراضي زراعية منتجة و العمل عليها في ظل استحالة شراءهم لها و هذا ما يجعلهم فئة منتجة في المجتمع
- رعاية الفقراء و المساكين و البر و الإحسان إليهم و توزيع الصدقات في المواسم و الأعياد، و هذا ما تم التوصل إليه من طرف السلطة بإصدار القوانين في الآونة الأخيرة لحماية الوقف و تأكيد تطبيق رغبة الواقفين لإيصالها لمستحقيها⁴.

فرعاية الفقراء و المساكين و توفير متطلباتهم و حاجاتهم، يرفع تدريجيا من مستوى معيشتهم، و يحولهم إلى طاقات إنتاجية، و بالتالي تقل الفجوة بين طبقات المجتمع

¹ هشام بن عزة، مرجع سابق، ص 121،

² صالح صالحي و نوال بن عمارة: الوقف الإسلامي و دوره في تحقيق التنمية المستدامة، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 01، ديسمبر 2014، ص 157.

³ عز الدين شرون و نور الدين بوالكور: دور المؤسسات الوقفية في تنمية المجتمع، الملتقى الدولي الثاني للصناعة المالية الإسلامية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة سكيكدة، الجزائر، 8 و 9 ديسمبر 2013، ص 18

⁴ عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص 207

" لذلك فإن النظام الإسلامي يجعل من الوقف إخراجاً لجزء من الثروة الإنتاجية في المجتمع، من دائرة المنفعة الشخصية، و من دائرة القرار الحكومي معاً، و تخصيص ذلك الجزء لأنشطة الخدمة الاجتماعية العامة، برا بالأمة و إحساناً لأجيالها القادمة"¹.

¹ منذر قحف: الوقف الإسلامي، دار الفكر المعاصر، الطبعة الثانية، سوريا، 2006، ص 71.

خلاصة

مما سبق ذكره نستخلص أن نظام الوقف يقوم على المنفعة التي تتول للموقوف عليهم، كما يمكن للغير الانتفاع بالاستغلال عن طريق الإيجار، فالملك الوقفي له منافع واحتياجات وأهداف ولا يتأتى ذلك إلا بتحقيقها وفقا للشرع وطبقا للقانون، ومن بين تلك الأساليب الإيجار الذي تتولاه السلطة المختصة مع الغير لصالح الوقف وهو عقد يمكن تعريفه فقها بأنه تصرف شرعي كمعنى عام وأما الخاص فهو الإيجاب والقبول أثناء العقد وينتج آثاره أما في القانون فعرفه السنهوري بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، أما المشرع الجزائري فذهب بأنه اتفاق ملزم بمنح أو فعل شيء أو عدمه فهو يتضمن العقد والالتزام معا.

أما فقها ورغم الاختلافات إلا أنه مجاز شرعا وهو إيجار الوقف، فلغة هو الإجارة واصطلاحا هي عقد على المنافع بعوض، أما تعريف المشرع الجزائري فكان على غرار التشريعات الأخرى وفي ضوء الشريعة الإسلامية كما اعتبره من عقود الالتزام من حيث أحكام التسليم إلا أنه لم يعرف الإيجار الوقفي غير أنه تدرك ذلك في إيجار الأراضي الوقفية الزراعية بحيث بين طرفي العقد وركز على عنصر الانتفاع قصد التنمية والاستغلال والإنتاج وجعل له طابع الرسمية، أما فقها فهي تخضع لإرادة الواقف واشتراطاته وهو ما سار عليه المشرع، أما فيما يخص إيجار الأملاك الوقفية الزراعية فهناك شروطا خاصة تتعلق بالمستأجر كالجنسية الجزائرية وأن يكون فلاحا أو له شهادة في المجال الفلاحي، كما خص الشخص المعنوي بالاستفادة على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري ونشاطه في المجال الفلاحي، وهناك شروط تتعلق بمدة إيجار هذه الأملاك الزراعية فالفقهاء اتجهوا إلى وجوب تحديد المدة لأنها مقياس الانتفاع وعلى قدرها تتحدد الأجرة ولأن الإيجار الوقفي عقد زمني والمدة أهم خاصية فيه فذهب الحنفية في مدة إيجار الأراضي الزراعية بثلاث سنوات والدار للسكنى بعام واحد أما الزيادة فهي إجارة طويلة لا تصح إلا بشرط المصلحة وأجازوها لثلاثين سنة بعقود مترادفة على أن تكون نافعة غير ضارة وإن حصلت هذه الأخيرة يبطل العقد وهو مذهب المالكية أيضا، أما المشرع الجزائري فقد أكد على وجوب تحديد مدة الإيجار و أخضع للإيجارات التي تزيد على اثني عشرة سنة لإجراءات الشهر العقاري أما إيجار

الأملاك الوقفية الزراعية المسترجعة من طرف الدولة فقد حدد المشرع مدة إيجارها بأربعين سنة قابلة للتجديد.

أما الشروط المالية فيكون إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف، هذا الأخير يهدف إلى جمع الأموال الناتجة عن استغلال الأملاك الوقفية، و يعتبر أهم ضمان للمستحقين بوصول أموال الوقف إليهم، أما الأجر ففي حالة الإيجار عن طريق المزاد العلني فلا يجوز أن تؤجر الأراضي الزراعية الوقفية بأقل من أجر المثل الذي يتم تحديده عن طريق الخبرة، غير أنه يمكن تأجير الملك الوقفي عند الضرورة بأربعة أخماس 5/4 إيجار المثل على أن يرجع إلى إيجار المثل متى توفرت الفرصة لذلك ويجدد عندها عقد الإيجار، أما في حالة الإيجار عن طريق التراضي فتحدد الأجرة بالتراضي بين ناظر الوقف والمستأجر بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف واستطلاع رأي لجنة الأوقاف على أنه لا يجوز للناظر تأجيله بأقل من أجر المثل وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار، أما مراجعة قيمة إيجار الأملاك الزراعية الوقفية فيمكن مراجعتها عند نهاية سنة تاريخ سريان العقد أو عند تجديده و هذا وفق مقتضيات السوق العقارية.

أما فيما يخص طرق استغلال الأملاك الزراعية الوقفية فيمكن إيجارها و استغلالها و تتميتها بإحدى العقود التالية منها عقد المزارعة و عرفها المشرع بأنها إعطاء أرض لاستغلالها نظير جزء متفق عليه أثناء العقد أما المساقاة، وهو إعطاء الشجر لمساق مقابل جزء مشاع يكون من الثمر وهو جائز شرعا وهو نفس ما أخذ به المشرع وهناك الأراضي العاطلة أو البور والتي تكون عن طريق عقد الحكر وهو من الإيجارات الطويلة وهو حق عيني يعطي للمحتكر حق القرار في البناء أو الغرس فينتفع به وتبقى الرقبة للوقف كأنما نفع عن الملكية وهو مجاز بشروط كعدم وجود أموال عند السلطة المكلفة به ومنهم من لم يجزه وقد تبناه المشرع بتحفظ، و هناك صيغ عديدة منها ما ذكر المشرع ومنها ما لم يذكر .

و بالنسبة لأهداف إيجار هذه الأملاك الزراعية الوقفية فهناك أهداف تتعلق بالعين المؤجرة تتمثل في حمايتها و استغلالها و تتميتها و هو الهدف الرئيسي، و هناك أهداف اقتصادية تصبوا إلى

تطوير و تنمية الاقتصاد الوطني إضافة إلى الأهداف الاجتماعية و أهمها رعاية الفقراء و المساكين و الرفع من مستوى معيشتهم و جعلهم أطراف منتجة في المجتمع.

بعد التطرق للأحكام الفقهية و القانونية المتعلقة بإيجار الأملاك الزراعية الوقفية في الفصل الأول، سنخصص هذا الفصل للجانب الإجرائي في إبرام عقد الإيجار، حيث سنبين الطرق التي اعتمدها المشرع في إيجار هذا النوع من الأملاك الوقفية في المبحث الأول، و آثار هذا الإيجار و طرق انقضاءه في المبحث الثاني

المبحث الأول: الإجراءات المتبعة في إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

منذ بزوغ فجر الاستقلال والمشرع الجزائري إلى يومنا هذا يحاول إعادة الاعتبار للوقف من خلال عديد المشاريع القانونية وفق أحكام تشريعية وتنظيمية مع تكييفها مع أحكام الشريعة الإسلامية ولعل منها أحكام الإيجار التي نظمها في قانون الأوقاف رقم 91-10 الذي تلاه المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المتعلق بتسيير الأملاك الوقفية، والذي أعطى لعقد الإيجار نوعا من التميز وإن كان يشمل جميع الأملاك الوقفية دون التفرقة بين أنواعها إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الذي يحمل أحكاما تتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة.

المطلب الأول: إجراءات إيجار الأملاك الوقفية الزراعية عن طريق المزاد العلني:

كقاعدة عامة جعل المشرع إيجار الملك الوقفي يتم عن طريق المزاد العلني حسب المرسوم التنفيذي رقم 98-381 وهو ما أكدته في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 أما الاستثناء فكان الإيجار بالتراضي كطريق ثان، وإن كان هو الأصل لأن عقد إيجار الوقف يتم بالتراضي بين المؤجر وهو الناظر والمستأجر وذلك بالاتفاق على العناصر الأساسية من الثمن والمدة.

" فالمشرع الجزائري انتهج في إدارة و تسيير الوقف نفس القواعد و الشروط المطبقة في إدارة و تسيير الأملاك التابعة للدولة لذلك وضع الإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة من طرق الإيجار الخاص بالوقف"¹.

يجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي يحدده وزير الشؤون الدينية و الأوقاف حيث يجب عليه أن يحدد فيه التعيين الدقيق لبيانات العقار الموقوف محل الإيجار (المساحة، الحدود، مدة الإيجار، السعر، الأطراف)² و في الأملاك الزراعية الموقوفة موضوع دراستنا فيضاف مراجع المسح في المناطق التي تشملها عمليات المسح العام للأراضي، و نظام السقي المطبق³، إضافة إلى الشروط العامة و الخاصة التي تفرض على المستأجر، و يعلن المزاد في الصحافة الوطنية،

¹ محمد كنانة، مرجع سابق، ص 60.

² أنظر نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الملحق الأول، ص 63.

³ المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار بالمزاد العلني للأراضي الوقفية الزراعية، الملحق الأول، ص 63.

أو طرق الإعلان الأخرى قبل (20) يوما من تاريخ إجراءه، و يحدد السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70-14 " تحدد السلطة المكلفة بالأوقاف القيمة الدنيا للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة " و الملاحظ أن رأي مصالح أملاك الدولة غير ملزم هنا و هذا ما يفهم من خلال عبارة " أو استطلاع رأي " و هذا عكس المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 التي نصت على " يحدد السعر الأدنى بإيجار المثل و عن طريق الخبرة بعد المعاينة و استطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة " فهنا كلمة استطلاع سبقت بحرف الواو بحيث يفيد بأنه مضاف لما قبله بحيث تكون السلطة مجبرة على ذلك وهذا الاستثناء جاء لأن إجراءات الإدارة تتسم بالتعقيد وطول المدة في الرد، أما أسعار السوق تكون معروفة معلومة إلا أنها متذبذبة وغير مستقرة، و يعتبر هذا هو السعر الافتتاحي للمزاد.

و حسب نص المادة 69 من القانون المدني الجزائري فإنه لا يعتبر عرض البضاعة في المزاد إيجابا، و إنما الإيجاب هو أن يتقدم شخص بسعر يظهر استعداده لأخذ البضاعة المعروضة به، و لا يتم القبول إلا برسو المزاد على آخر عطاء، و كلما تقدم عطاء يزيد عما سبقه فإنه يسقط ما قبله و لو كان باطلا¹

و يتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفرز التعهدات المختومة²، بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد تتكون من:

- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا للمكتب
- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله، عضوا
- موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية، عضوا

ففي حالة المزايدات الشفوية تكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار (2.000 دج) إذا كانت القيمة الأدنى المعروضة تساوي أو أقل من خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، و

¹ علي علي سليمان: النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام في القانون الجزائري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2003، ص 38.

² سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص 450.

تكون بخمسة آلاف دينار (5.000) عندما يزيد السعر الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)¹، و لا يعلن المزاد حتى تتم مزايده واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض و لا يمكن تخفيضها في الجلسة نفسها، إذا لم تجر أية مزايده، يؤخر منح الإيجار و يؤجل إلى جلسة يحدد تاريخها فيما بعد و يعلن عنها مثل الجلسة الأولى، أما في حالة تقديم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايادات متساوية، تجرى مزايادات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص فقط و إذا بقي الحال كما هو تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد².

أما في حالة المزاد عن طريق التعهدات المختومة فيجب على المتعهدين حضور الجلسة شخصيا أو من ينوب عنهم، و يجب على اللجنة أن تقبل العرض الأنفع، و في حالة تساوي العروض يتم تقديم عروض جديدة من نفس المتعهدين، و في حالة عدم تقديم عرض جديد يتم اللجوء إلى القرعة³.

بعد ذلك يتم تحرير محضر المزاد و يوقع عليه من أعضاء مكتب المزاد و الراسي عليه المزاد⁴

المطلب الثاني: إجراءات إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية بواسطة التراضي:

يتم اللجوء لهذه الطريقة (التي تعتبر استثناء عن القاعدة العامة التي تفرض المزاد العلني) إذا ثبت عدم جدوى الإيجار عن طريق المزاد العلني بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار، و في حالات أخرى خاصة هي : نشر العلم و تشجيع البحث فيه و سبل الخيارات⁵، و هذا بترخيص من

¹ المادة 03 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار بالمزاد العلني للأراضي الوقفية الزراعية، الملحق الأول، ص 63.

² المادة 03 ، نفس المرجع، ص 63.

³ سناء بن شرطوية، مرجع سابق، ص 451.

⁴ المادة 03 (فقرة 03)، الملحق الأول، ص 63.

⁵ حددت المادة 5 في الفقرة د من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23-03-1991 (الجريدة الرسمية العدد 16) سبل الخيارات كما يلي: الحفاظ على حرمة المساجد و حماية أملاكها - تنشيط الحركة الوقفية - ترشيد جمع الزكاة جمعا و صرفا - المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب و رعاية اليتامى و مساعدة المحتاجين و المنكوبين - محاربة المحرمات و الانحرافات الاجتماعية و أسبابها .

وزير الشؤون الدينية¹، و هذا " من أجل قفل الباب أمام أولئك الذين يريدون التلاعب بالأملاك الوقفية و تأجيرها عن طريق المحاباة أو أصحاب النفوذ² "

حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 على أنه " يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و تشجيع البحث فيه، و سبل الخيرات، بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف " ثم أضاف حالة الثالثة في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و هي حالة عدم جدوى المزاد العلني، وهذه بالإضافة تعتبر بمثابة الجديد الذي جاء به المشرع في هذا المرسوم المتعلق بإيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك لتمييز هذه الأخيرة وهو ما لا نجده في المرسوم التنفيذي رقم 98-381 السالف الذكر وهذا تكملة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 والذي سبق ذكره والذي يفهم منها أن المزاد لا يمكن قفله من أول عملية في حالة عدم وجود عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار وبالتالي لا يبت فيه أو عدم رسو المزاد بسبب أنه لم يقدم أعلى عرض وعليه تكون إعادة تكرار عملية المزاد لمرّة ثانية مواتية وإذا أثبتت هذه الأخيرة عدم الجدوى يتم الانتقال إلى طريقة التراضي كحل أخير كما نرى أيضا في المادة 20 من نفس المرسوم السالف الذكر، أنه استثنى رأي لجنة الأوقاف عند الترخيص بالتراضي، فلا يعتد برأيها في هذه الحالة نظرا لتوفر شرط عدم جدوى المزاد العلني.

و قد علل المشرع اللجوء لهذه الطريقة بالتشجيع على الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة مع مراعاة أحكام المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، و جعل المشرع الإيجار بالتراضي يكون بعقد يرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف وهو ما حددته المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، أما فيما يخص السعر فذكره المشرع في المادة 22 من نفس المرسوم غير انه ذكر " وفق مقتضيات السوق العقارية " دون ذكر إيجار المثل و الخبرة و المعاينة كما في المادة 15 من نفس المرسوم عندما تطرق لإيجار المزاد العلني و هذا ما قد يفتح الباب أمام التلاعب بالأسعار و إيجاره بثمن بخس يضر بالملك الوقفي، و هذا يعتبر نقص أو إغفال من قبل المشرع في هذا النوع من الإيجار

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

² خالد رمول، مرجع سابق، ص 128.

و يتوجب إعادة النظر فيه، فالمشرع حاول في الإيجار بالمزاد العلني أخذ الحيطة و التشدد إلا أنه تراخى عن ذلك عند الإيجار بالتراضي.

المطلب الثالث: إجراءات إيجار الأملاك الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة:

مع انتهاء الدولة لسياسة الثورة الزراعية مع بداية السبعينيات و هذا بموجب الأمر رقم 71-173 تم إدراج الوعاء العقاري الوقفي ولاسيما منه الأراضي الوقفية الزراعية ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية² فقانون الثورة الزراعية اعتبر هذه الأملاك تابعة للأملاك الدولة وبذلك ألغى طبيعتها الخاصة والقانونية فتم إدراجها ضمن عملية المسح العام تحت هذا المسمى، رغم أن المشرع أقر في المرسوم رقم 64-283³ بأحقية الدولة في حماية الأملاك الوقفية و العمل على تجسيد إرادة الواقف وتنفيذها واحترامها لأن الأملاك الوقفية لها طابع تعبدي وعقائدي شرع للتقرب من الله عز وجل لذلك خصصها المشرع الجزائري في هذا المرسوم بنفس الحماية التي رصدها إلى الأملاك العمومية الوطنية بعدم قابليتها للتصرف أو الحجز أو التقادم، لكن للأسف الشديد المشرع الجزائري خرق هذه الحماية و قام بتأميمها ضاربا بأحكام الشريعة الإسلامية والأحكام القانونية عرض الحائط.

وبقي الحال إلى ما عليه إلى أن ألغى قانون الثورة الزراعية بموجب قانون التوجيه العقاري الذي أقر استرجاع الأراضي المؤممة فترتب عليه إعادة الأوضاع إلى ما كانت قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية فأوجد المشرع صيغة لعملية استرجاع الأملاك الوقفية والتي منها الأراضي الفلاحية والذي كان مألها للدولة وفق عدة قوانين كالتأميم وحماية الاحتياطات البلدية وغيرها من تلك القوانين ثم تقسيمها على الأشخاص إلا أن قانون التوجيه العقاري عمد إلى تسوية الأملاك الوقفية واسترجاع الأراضي الفلاحية الموقوفة المؤممة إلى ملاكها الأصليين كما جاءت قوانين أخرى محددة لاستغلال هذه الأراضي عن طريق الإيجار.

¹ الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97.

² المادة 34 من المرسوم 71-73 " عندما تكون الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة و المؤسسة كوقف آيل للأوقاف نهائيا، يتم تأميمها و إلحاقها بالصندوق الوطني للثورة الزراعية"، المادة 36 أيضا.

³ المرسوم رقم: 64-381 المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1384 الموافق 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحيسية العامة، الجريدة الرسمية عدد 35.

الفرع الأول: عملية استرجاع الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة:

أولاً: استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة:

لقد أدت السياسة العقارية التي انتهجتها الدولة في إطار تطبيق الثورة الزراعية إلى ضم العديد من الأملاك الوقفية وإدراجها ضمن الصندوق العائد لها خاصة الأراضي ذات الطابع الفلاحي في الوسط الريفي.

فقانون الثورة الزراعية قلص من دور الوقف العام على الرغم من أهميته مقابل تفعيل دور الأملاك الوطنية و تكريس الملكية الجماعية، فالسلطات العمومية لم تراعي حرمة هذه الأملاك طبقاً للنصوص الشرعية وهذا ما جعل المشرع يتراجع عن هذا الخيار بموجب المادة 75 من القانون رقم: 25-90 التي ألغت أحكام قانون الثورة الزراعية، وفي إطار هذا التوجه صدر قانون الأوقاف الذي نص في مادته 38 على أنه: "تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية، إذ ثبت بإحدى الطرق الشرعية أو القانونية وتؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساساً، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف وما فوت منها باستحالة إرجاع العين الموقوفة وجب تعويضها وفقاً للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة الثانية أعلاه"، أما بخصوص الشكل والإجراء المتبع فقد أحيل تطبيق هذا المنشور على اللجنة المنشئة بمقتضى المادة: 82 من القانون رقم: 25-90 التي أعيدت هيكلتها طبقاً للتعليمات الوزارية المشتركة رقم: 06-01 المؤرخة في: 20-03-2006 المتعلقة بتحديد كيفية تسوية الأملاك الوقفية العامة التي في حوزة الدولة¹.

¹ أحمد لعطوي، مرجع سابق، ص123.

ثانيا: استرجاع الأملاك التي ضمت لأملاك الدولة:

هذه الأملاك نصت عليها المادة 08 فقرة 06 من قانون الأوقاف فأكدت على إبقاء الطبيعة الوقفية للأملاك التي ضمت إلى أملاك الدولة بموجب المراسيم أو الأوامر السابقة و هذا تمهيدا لاسترجاعها.

و تسوى وضعية أملاك العقارات الوقفية التي ضمت إلى أملاك الدولة أو منح إياها أشخاص طبيعيين أو معنويون تسوى وتفيد رسميا لدى مصالح الشهر العقاري والمحافظات العقارية طبقا لأحكام المادتين 08-41 من القانون رقم 10/91 حيث أن هذه العقارات خاصة الزراعية منها حولت لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية ومنحت في شكل استقادات جماعية بموجب القانون رقم 87-19 ومنها من كان محل تنازل لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين بموجب القانون رقم 81-01، أما عن الكيفيات التي تتعلق بأشكال وإجراءات التسوية المرتبطة بتطبيق المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 فقد نظمت الأشكال طبقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 06-01 والتي كان هدفها تسوية وضعية الأملاك الوقفية العامة التي ضمت إلى أملاك الدولة وبذلك يكون المشرع قد وضع الإطار القانوني والتنظيمي لكيفية التسوية المتعلقة باسترجاع الأملاك الوقفية التي هي في حوزة الدولة أو منحت بواسطتها لأشخاص طبيعيين أو معنويين بموجب عقود صحيحة تجعلهم في مركز قانوني مشروع قد يعقد عملية التسوية ويؤخرها بسبب البطء في تشخيص الحلول المناسبة التي ترضي جميع الأطراف، حيث أن العملية في أساسها على قدر من التعقيد تستدعي معالجتها إعداد خطة شاملة لجميع جوانبها المختلفة بمشاركة كل القطاعات الوزارية المشرفة على الشأن العقاري في البلاد.¹

¹ قانون رقم: 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 50.

ثالثا: شروط استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة:

لقد حاول المشرع الجزائري التكفير عن ذنوب الثورة الزراعية لانتهاكها حرمة الوقف من خلال إدراجه للأملاك الوقفية في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي ذكر بموجبها أنها تلك الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية، أو ذات منفعة عامة وتخضع لأحكام القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27-04-1991 و الذي يفرق بين الوقف العام المخصص للمنفعة العامة والوقف الخاص الموجه للانتفاع الخاص.¹

وامتد الاسترجاع للأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم: 63/168 المؤرخ في: 09/05/1963 لأن أصحابها اكتسبوها في أغلب الأحيان من المعمرين أثناء الثورة التحريرية أو مباشرة بعد الاستقلال وأيضا استرجاع الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية بعدما كان الاسترجاع مقتصرًا على الأراضي المؤممة تطبيقا لقانون الثورة الزراعية عندما صدر قانون التوجيه العقاري، أما في إطار التعديل حاول المشرع التكيف مع الواقع والتخلي عن الشروط التي تجاوزتها الأحداث كما حاول التكفل بالمنازعات التي أفرزها إرجاع هذه الأراضي سيما فيما يتعلق بمآل المنشآت المنجزة على هذه الأراضي بعد التأميم وإعادة إدماج المستفيدين المتضررين من عملية استرجاع الأراضي لملاكها الأصليين، ووضع ضوابط للتعويض الذي التزمت به الدولة في كل الأحوال وإن كان يلاحظ من خلال النصوص أنها تضمنت شروطا غريبة ومتناقضة مع المبادئ العامة التي نص عليها القانون المدني مما أفرز نزاعات كثيرة عند تطبيق هذا القانون الذي ألغي بموجبه قانون الثورة الزراعية، غير أنه ورغم مرور سنوات على هذا إلا أن المحاكم لازالت تعرف البعض من هذه النزاعات، أما فيما يخص استرجاع أراضي الوقف فالمشرع لم يخضعها للشروط التي نص عليها في قانون التوجيه العقاري والمتعلقة بأراضي

¹ الجبالي عجة: أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأمين الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2005، ص 237-243

الخواص، إذ اعتبر الاسترجاع حق سواء احتفظت الأرض بطابعها الفلاحي أم فقدته، و في حالة استحالة الاسترجاع كأن تكون الدولة قد تصرفت في الأرض الموقوفة لفائدة الغير، أو أنجزت عليها مشروع يغير الغرض المخصص له المال الموقوف، ولا يتطابق مع إرادة الواقف ألزم المشرع الدولة بالتعويض وفقا للإجراءات المعمول بها، وفي حالة عدم وجود نص أحال ذلك على أحكام الشريعة الإسلامية طبقا لما ورد في المادة:02 منه.¹

و يشترط لاسترجاع الأراضي المؤممة ما يلي:

1-ثبوت الوقف بإحدى الطرق القانونية والشرعية: وقرينة إثبات ذلك إما أن تكون على عاتق الموقوف عليه إذا تعلق الأمر بالوقف الخاص، هنا ما على المنتفع تقديم إما عقد الوقف ذاته أو أية وثيقة تثبت له أنه هو المنتفع بالوقف وقت عملية التأميم.²

2-أن تكون العين الموقوفة ما تزال قائمة وسليمة وقت مباشرة إجراءات الاسترجاع هذا ما أكدته صراحة نص المادة 38 المتعلقة بالأوقاف، أما إذا استحالتم عملية الاسترجاع كأن تتحول العين الموقوفة عن طبيعتها الأصلية كأن تصبح عمرانية أو تعرضها للضياع والاندثار فإنه في هذه الحالة يتم تعويض الموقوف عليهم تعويضا عينيا مع مراعاة الأحكام المطبقة في الشريعة الإسلامية متى توافر هاذين الشرطين تتقدم الجهة الموقوف عليها أو السلطة المكلفة بالأوقاف الجهة الوصية بطلب صريح بالاسترجاع.

رابعا: استرجاع الأملاك التي في حوزة الأشخاص:

لقد آلت العديد من الأملاك الوقفية إلى حياة أشخاص طبيعيين أو معنويين بطرق مختلفة وغير مشروعة وبصورة خاصة أثناء المراحل الأولى للاستقلال واستمر الوضع طبقا لما هو عليه إلى غاية اكتشاف الطبيعة القانونية لهذه الأملاك بطرق الإثبات المعتمدة وعلى غرار المبادرة التي

¹ ليلي زروقي و حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2012-2013، الجزائر، 2005، ص179-189.

² خالد رمول: مرجع السابق، ص 110-111.

استهدفت استرجاع الأملاك الوقفية التي في حوزة الدولة فقد تم تعميم العملية لتشمل الأملاك التي في حوزة الأشخاص وفي هذا الإطار ذكر وزير الشؤون الدينية والأوقاف في سنة 2010 أنه¹ قد تم استرجاع (57) ملكية وقفية بأحكام قضائية وهذه العملية تستند على ما نصت عليه الفقرة 06 من المادة 08 من قانون الأوقاف التي تنص على استرجاع الأملاك الوقفية التي ضمت إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين.

الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية المسترجعة:

لقد جاء المرسوم رقم 14-70 بشروط و كفاءات إيجار الأملاك الوقفية الزراعية المسترجعة من طرف الدولة لاحقا بعد ما تبين أنها أملاك وقفية بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص و اثر المشرع إيجار هذه الأملاك المسترجعة بالشكل التالي:

أولا: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار:

جاء النص عليه في المواد من 03 إلى 08 من القانون رقم 87-19²، و نص على أنه حق عيني عقاري يمنح على الشيوع بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و أنه حق قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه، و هذا هو تعريف حق الانتفاع في مفهوم قانون المستثمرات الفلاحية³.

و نص المشرع على أن الاستفادة من هذا التحويل يكون من حق أعضاء المستثمرات الفلاحية سواء الجماعية أو الفردية شريطة حيازتهم لحق الانتفاع الدائم وذلك بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي كما لا يقتصر هذا الإجراء عليهم فقط بل يتعداهم إلى أولئك الذين يحوزون على حق امتياز في إطار القانون رقم 10-03 وهو ما تناولته المادة 04 من الفصل الثاني والمتضمن شروط وكفاءات منح الامتياز وهذا الأخير هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي

¹ أحمد لعطوي، مرجع السابق، ص 126

² قانون رقم: 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 50.

³ مؤمن بوضيحات، مرجع سابق، ص 118.

الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم¹ كما ذكرت المادة 05 من نفس المرسوم الذي ذكر آنفا أن منح الامتياز يكون لأعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الذين استقادوا من أحكام القانون رقم 87-19 وقد وفوا بالتزاماتهم بمفهوم القانون المذكور أخيرا وإضافة إلى ذلك حيازتهم لعقد رسمي مشهر في المحافظة العقارية أو قرار من الوالي.

و تتم العملية حسب نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بطلب يتقدم به كل عضو في المستثمرة الفلاحية تتوفر فيه الشروط بإيداع طلب في أجل سنة واحدة (01) ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، و يرفق بالطلب استمارة تتضمن اسم و لقب المستفيد مع بيانات المستثمرة²، و عند انقضاء الأجل تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعدارين متتاليين بفترة شهر واحد، و عند انقضاء هذا الأجل يعتبر المستثمرون أو الورثة متخليين عن حقوقهم، و تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف باسترجاع الأراضي الزراعية الوقفية و إيجارها وفق المرسوم المذكور سابقا، و يثبت إيداع الطلب المرفق بملف المستفيد بوصول يسلمه رئيس القسم الفرعي للفلاحة ممضى و مؤشر عليه من طرفه³

و عند التأكد من توفر الشروط اللازمة للملف، يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإرسال الملف إلى السلطة المكلفة بالأوقاف قصد إعداد عقد الإيجار لكل مستثمر و شهره في المحافظة العقارية .

ثانيا: تحويل حق الامتياز إلى حق إيجار:

عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم رقم 97-483 في المادة 02 على أنه " تصرف تمنح الدولة بموجبه و لمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة

¹ الملحق الثاني المتضمن دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من طرف الدولة، ص 70.

² الملحق الخامس: استمارة تحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق إيجار ، ص 82.

³ حكيمة كحيل: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الطبعة الثانية، 2014، الجزائر، ص70.

⁴ المرسوم تنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفية منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، و أعبائه و شروطه، الجريدة الرسمية عدد 83.

لأملاكها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية و الجبلية "

و عرفه في المادة 04 من القانون رقم : 10-03 على أنه " هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص " المستثمر صاحب الامتياز " حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية " و هذا التعريف قد جاء مفصلا عن التعريف الوارد مسبقا، حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له، كما أن المشرع قد استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله سابقا بمصطلح الامتياز و هو الأقرب للصواب¹

و تطبق نفس إجراءات نقل حق الانتفاع الدائم على نقل حق الامتياز نظرا لعدم نص المشرع على الإجراءات الواجب إتباعها.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 97-483 ولاسيما في مادته الأولى كيفية منح الامتياز إضافة إلى إمكانية الحصول على الامتياز والذي يكون بمقابل ولكل شخص طبيعي أو معنوي وهذا الأخير لم يتم ذكره في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-03 المذكور أعلاه أما الفقرة الثانية فذكرت إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل وهو ما تناولته المادة 05 من المرسوم 97-483 المذكور أعلاه.

وهو ما أكدته المادة 13 من المرسوم 10-03 والمذكور أعلاه على أن حق الامتياز يكون قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام هذا القانون وبالرجوع إلى المادة 110 من القانون رقم 90-230 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه عندما يتقرر التنازل بالتراضي يحدد الثمن ويتم

¹ أوكاشي ناجية و رابية نوال: استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، الجزائر، 2014، ص 08.

² القانون رقم: 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52.

التنازل وفقا للإجراءات المقررة ومن المعلوم أن للتنازل آثارا قانونية ولعل أهمها بالنسبة للمتنازل له هو اكتسابه لحق الملكية.

وهنا يطرح الإشكال في حالة التملك لهذه الأراضي ثم الاكتشاف بأن أراضي وقفية من جهة ومن جهة أخرى إمكانية عدم قبول المستفيدين من حق الانتفاع الدائم أو الامتياز بالوضع الجديد وامتناعهم من أن يكونوا مؤجرين واختيارهم لطريق التعويض وبذلك يكون خروجهم النهائي من هذه المستثمرات، وبالتالي يكون التساؤل ما هي الإجراءات المسطرة لمواجهة مثل هذه الحالات؟

كذلك بالنسبة لعنصر المدة حيث أكد عليها المشرع في المادة 04 من القانون 10-03 السابقة الذكر من خلال نصه " لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفية تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية " ثم أعاد ذكرها في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 14-07 حيث نصت على " يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد" فالمشرع هنا قد حدد المدة و جعلها لا تتعدى الأربعين سنة مع قابلية التجديد، إلا أنه لم يضبط شروطا لهذه الإجارة الطويلة كما فعل الفقهاء، فجاوز الإجارة الطويلة كان مقيدا بشروط وضوابط واضحة وصريحة ولم يكن على الإطلاق بحيث تكون صحيحة إذا روعيت مصلحة الوقف وكان النفع من ورائها وليس إلحاق الضرر لأن هذا الأخير يبطل عقد الوقف إضافة إلى النظر في الظروف الزمانية والمكانية فأجازها بعض فقهاء الحنفية وقدرها المدة بثلاثين سنة ولا يمكن تجاوزها على أن تكون بعقود مترادفة وقد شاطروهم في ذلك نظراؤهم من فقهاء المالكية مع تفريقهم بين الوقف العام والخاص وبينما إذا كان الوقف على معين أم لا، إلا أن بعضهم أجاز مدة أربعين عاما لإيجار أرض من الوقف شريطة أن يكون المستأجر قد أقام عليها بنيانا وأن لا تكون على معينين وهنا يطرح التساؤل هل المشرع قد أخذ بالرأي الذي ذكرناه آنفا أم أنه اقتبس من نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 الذي أسلفنا ذكره وكذلك ما رأيناه من خلال تحديد الأجر الذي يكون المقابل فيه دفع إيجار سنوي وكأن المشرع قام بتغيير كلمة "إتاوة" من نفس المرسوم إلى كلمة "إيجار" دون توضيح للقيمة الإيجارية ولا ذكر لأجر المثل وهل هو نفس السعر الذي كان يدفعه المستثمر والمنفع من حق الامتياز أم أنه متغير بتغير نمط الاستغلال وطبيعة العقد فمن خلال ما ذكرناه نقاط يكتنفها

الغموض ينبغي من المشرع توضيحه، ثم جاء القرار الوزاري المشترك لسنة 2016¹ ليزيل مهلة السنة التي كانت تنص عليها المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-07، حيث أن المادة 02 من القرار المشترك لم تنص على المهلة التي يجب على الأعضاء في المستثمرة الفلاحية إيداع طلباتهم فيها لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، إلا أنه اختصر الإجراءات التي تتم فيها عملية إبرام عقد الإيجار حيث وضح الملف الذي يدفعه عضو المستثمرة في المادة 02 منه و الإجراء المتبع في حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفاً فيه.

المبحث الثاني: آثار عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية و انقضاءه:

نقصد بآثار عقد الإيجار الالتزامات المترتبة على عاتق طرفيه ألا وهما المؤجر و المستأجر، لذلك سنتطرق في المطلب الأول لآثار عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية، ثم لتسجيل و شهر هذا العقد في المطلب الثاني، ثم طرق انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية في المطلب الثالث

المطلب الأول: حقوق و التزامات المستأجر:

بمجرد إبرام عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية، تقع على مؤجر الملك الوقفي التزامات لا تختلف كثيرا عما هو مذكور في القانون المدني الجزائري في الفصل الأول من الباب الثامن المتعلق بعقد الإيجار، و في المقابل فإن التزامات المستأجر عادية، منصوص عليها في القانون المدني، و التزامات أخرى خاصة منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 98-381، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المذكورين سابقا، و مادام أن كل حق يقابله التزام، فإن حقوق المستأجر هنا ما هي إلا التزام يقع على عاتق المؤجر لذلك سنتطرق لحقوق المستأجر في الفرع الأول و الفرع الثاني سنخصصه للالتزامات التي تقع على عاتقه

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ذي الحجة 1437 الموافق 20 سبتمبر 2016 يحدد كليات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، الجريدة الرسمية عدد 60

الفرع الأول: حقوق مستأجر الأملاك الزراعية الوقفية:

أولاً: تسلم المستأجر الأرض الزراعية و ملحقاتها:

كقاعدة عامة يلتزم المؤجر بموجب عقد الإيجار بتسليم العين المؤجرة و ملحقاتها إلى المستأجر، و الملحقات هي التوابع و هي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة طبقاً لما تقتضي به طبيعة الأشياء و العرف و قصد المتعاقدين، و يتم تحديد هذه الملحقات بالاتفاق بين المتعاقدين، و هذا طبقاً لنص المادة 476 من القانون المدني و التي تنص " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في الحالة التي تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين " و ذكر المشرع التزامات المؤجر في المادة 08 من نموذج عقد الإيجار العادي للملك الوقفي، فيقوم مؤجر الملك الوقفي بتسليم الملك الوقفي وقت العقد، و لا يكون المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم كاملاً إلا إذا سلم للمستأجر الملحقات بالنظر إلى صيغته، فتأجير المسكن يقتضي اعتبار معدات الكهرباء و الغاز، و الماء و الفناء من ملحقاته¹.

و فيما يخص الأملاك الزراعية الوقفية فيلتزم المؤجر ممثلاً في السلطة المكلفة بالأوقاف كما أوضحنا في الفصل الأول بتسليم الأرض الزراعية الوقفية المؤجرة، و لواحها إن وجدت و هذا مباشرة بعد إعلان رسو المزاد²، و هذا يعتبر الحق الرئيسي للمستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بالأرض الزراعية، و يمكن اعتبار المساقى و حظائر الحيوانات و مستودعات تخزين المحاصيل من ملحقات الأرض الزراعية، و كذلك الحقوق كحق المرور و حق الارتفاق³، و هذا حتى يصبح التسليم كاملاً.

ثانياً: الاستغلال الحر للأرض الزراعية الوقفية:

المؤجر يضمن لمستأجر الأرض الانتفاع بها انتفاعاً هادئاً و كاملاً، و إلا يسأل بما يعكر صفو هذا الانتفاع، و هذا يعتبر نوعان من الضمان:

¹ بن سعدة سامية، بن عيسى حفيظة، مرجع سابق، ص 23.

² المادة 02 من الملحق الثاني، ص 70.

³ خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 182.

أ- **ضمان التعرض:** و يتمثل في ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه و هذا ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني " على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة "، و يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر¹.

ب- **ضمان العيوب الخفية:** " يقصد بالعيوب الآفة الطارئة على الفطرة السليمة للشيء، فلكي نكون بصدد عيب يجب أن تلحق الشيء المؤجر آفة لا توجد عادة في غيره، كما يعد عيبا أيضا خلو العين من صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها أو من صفة يقتضيها الانتفاع بالعين"²، و من أمثله عدم صلاحية الأرض الزراعية المؤجرة لملوحة زائدة في تربتها أو لعدم صلاحيتها لأنواع معينة من المزروعات فهذه العيوب تحول دون استعمال العين أو تنقص من منه نقص كبير

غير أن المادة 10 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار بالمزاد العلني للأراضي الوقفية الزراعية قد اعتبرت أن الراسي عليه المزاد يعتبر عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الإيجار دون أن يطلب أي ضمان بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى دون أن يوضح أو يفصل في هذه الأسباب، و هذا ما يلغي ضمان العيوب الخفية في هذه الحالة و يدعوا لعدم تطبيق القواعد العامة لعقد الإيجار في هذا النوع من الإيجارات.

ثالثا: البناء و التهيئة الضرورية للاستغلال الأمثل للأرض الزراعية:

يمكن للمستأجر أن يقوم ببناء أو تهيئة ما يحتاجه من أجل الاستغلال الأمثل للأرض الزراعية الوقفية محل الإيجار و نقصد بها بناء البنايات الضرورية لنشاطه الفلاحي كمراب تربية المواشي أو الدواجن أو غرف التبريد الخاصة بالمنتجات الزراعية أو الحيوانية أو غرف التخزين، أما التهيئة فنقصد بها معالجة سطح الأرض و غرس الأشجار أو انجاز سياج و نصت على هذا الفقرة 03 من المادة 02 من الملحق الخاص بإيجار الأراضي الزراعية عن طريق المزاد العلني في المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

¹ قاسمي نسيمية و براهامي نورايما: آثار عقد الإيجار في ظل القانون المدني المعدل و المتمم، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2010، ص 42.

² قاسمي نسيمية و براهامي نورايما، المرجع السابق، ص 43.

غير أن المشرع لدى ذكره هذا الحق في إيجار الأراضي الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة في نفس المرسوم المذكور أعلاه في المادة 02 منه اشترط مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال و هذا بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالوقف و هذا ما لم يشترطه في المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار بالمزاد العلني للأراضي الوقفية الزراعية و هذا ما يطرح التساؤل عن مدى تطبيق هذا الشرط بين هذين النوعين من الإيجارات أم

هو ينطبق على أحدهما فقط دون الآخر أم هذه هفوة من المشرع؟

رابعاً: طلب تجديد عقد الإيجار أو طلب فسخه من السلطة المؤجرة:

بإمكان المستأجر للملك الزراعي الوقفية أن يقدم طلب تجديد عقد الإيجار لدى السلطة المؤجرة و اشترط المشرع أن يقوم المستأجر بطلب التجديد قبل سنة واحدة على الأقل من تاريخ انتهاءه، و قد أشار إلى هذا أي المشرع في المادة 02 من الملحق الخاص بإيجار الأراضي الزراعية عن طريق المزاد العلني و الملحق الخاص بإيجار الأراضي الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة.

غير أن الملاحظ أن المشرع حدد الجهة التي يقدم إليها الطلب في حالة بإيجار الأراضي الزراعية عن طريق المزاد العلني بالسلطة المؤجرة أي مديريات الشؤون الدينية و هذا حسب ما رأيناه في الفصل الأول¹، أما في حالة بإيجار الأراضي الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة فاشترط تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية معاً.

أما بالنسبة لطلب فسخ عقد الإيجار فنص المشرع على أنه يمكن للمؤجر توجيه طلب الفسخ للسلطة المؤجرة و هذا بواسطة إشعار مسبق يوجه لها، غير أن المشرع اشترط أن يكون هذا الإشعار المسبق بسنة واحدة على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و هناك أيضاً إمكانية الخروج عن الشروع و التي ذكرها المشرع و هي تنطبق

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 إن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، هي صاحبة الحق في تأجير الوقف، و التي بدورها تتولى تحرير هذا العقد، و كذلك المادتين 04 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

فقط على الأراضي الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة و تكون في حالة المستثمرة الجماعية قصد تكوين مستثمرة فردية و هذا دون الإخلال بالمرسوم التنفيذي رقم 97-1490¹.

الفرع الثاني: التزامات مستأجر الأملاك الزراعية الوقفية:

يقع على عاتق المستأجر الأملاك الزراعية الوقفية التزامات يجب تنفيذها و نص عليها المشرع في المادة 03 من دفتر الشروط المحدد لحقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزداد من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 منه و هي كما يلي:

- استغلال الأراضي الزراعية المؤجرة بشكل مباشر و شخصي " و الاستغلال المباشر هو أن يقوم الشخص باستغلال أرضه الفلاحية بنفسه دون تدخل أي شخص آخر و عليه فكل شخص لا يقوم باستغلال الأرض الفلاحية تلغى حقوقه في الاستفادة من هذه الحقوق"²، و هذا الالتزام جاء حرصا من السلطة المكلفة بالوقف على حسن استغلال هذه الأراضي الزراعية و سهولة فرض رقابتها عليها.

- عدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو جزء منها إلا بموافقة السلطة المكلفة بالأوقاف، و هو الأمر الذي لم يُتطرق له في نموذج عقد الإيجار الوقفي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مما كان يسمح للمستأجر أن ينقل حقوقه و التزاماته الناشئة عند عقد الإيجار الوقفي إلى شخص آخر، " غير أن مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة بالمديرية الفرعية، و في مذكرة لها تحت رقم 07/01 بتاريخ 2007/04/16 و في إطار تعزيز المنظومة القانونية الخاصة بتسيير الأملاك الوقفية، وضحت مسألة التنازل عن استغلال الأملاك الوقفية بأن حصرتها بين الأصول و الفروع، و أن عدا هذا فإنها غير مقبولة، و إذا ما حصل تنازل خارج هذا الإطار فيجب استرجاع هذا الملك الوقفي المؤجر و إعادة تأجيله عن طريق المزداد العلني."

3

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، المؤرخ في 20 شعبان 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 84.

² فاطمة الزهراء عليان: إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012، ص 68.

³ خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 196.

- عدم إيجار الأراضي الزراعية الوقفية من الباطن، و إدراج هذا الالتزام يكرس المحافظة على الملك الوقفي المؤجر، إذ أن الإيجار من الباطن يقوم بإبرامه المستأجر الفرعي، و يظل هذا الأخير في علاقة مع المستأجر الأصلي، إلا أن مدة الإيجار تكون مختلفة عن المدة الأصلية، كما أن الأجرة قد تكون مختلفة أيضا هي و شروط العقد، و هذا ما يجعل المؤجر أجنبيا عن العلاقة التي تربط المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي¹.
- الالتزام بدفع مبلغ الإيجار السنوي و الأعباء الإيجارية في الأجل المتفق عليه، حيث يلتزم المستأجر بدفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على الأرض الزراعية، و قد نص المشرع في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 14-70 على أن يكون دفع قيمة الإيجار بصفة مسبقة قبل البدء في الاستغلال، كما يلتزم بدفع الأعباء الإيجارية و التي نصت عليها المادة 12 من دفتر شروط إيجار الأراضي الزراعية عن طريق المزاد العلني و المتمثلة في مصاريف الإعلانات و الملصقات و الملحقات المشتركة كدفتر الشروط و غيرها من المصاريف.
- الالتزام باحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة و حماية البيئة و احترام كل التعليمات التي تملئها عليه السلطة المؤجرة.
- الالتزام بتحمل فواتير التموين بالكهرباء و الماء.
- الالتزام بعدم إحداث أي تغيير في الأرض الزراعية المؤجرة دون موافقة السلطة المكلفة بالوقف و كنا قد تطرقنا سابقا لحقوق مستأجر الأراضي الزراعية الوقفية عند قيامه بأعمال التهيئة بضرورة أخذ الموافقة، و نقصد التغيير الذي يجعل حالة الأرض تختلف عما كانت عليه كإقتلاع أشجار مغروسة، أو هدم أحواض مخصصة للسقي.
- الالتزام بعدم المطالبة بأي تحسين للأرض المؤجرة أي استلامها كما هي يوم بدء استغلالها
- الالتزام بتحمل مصاريف الأضرار التي يحدثها شخصيا أو التي يحدثها أي شخص تحت مسؤوليته كالأبناء مثلا.
- الالتزام بعدم الاعتراض على أي عملية رقابة يقوم بها الأعوان التابعون للسلطة المكلفة بالأوقاف أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و يتعهد بتسهيل مهامهم.
- الالتزام بالقيام بجميع الإصلاحات العادية و البسيطة للأرض الزراعية و التي تمكنه من استغلالها و هذا من أجل إبقاءها في حالة جيدة.

¹ خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 195.

- الالتزام بإخلاء الأرض الزراعية بعد انتهاء مدة إيجارها، و هذا دون تلقيه لاعدار مسبق إلا في حالة قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار، و يكون طلب التجديد بطلب من المستأجر قبل سنة من انتهاء مدة الإيجار كما رأيناه سابقا.
- الالتزام بالتصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، و هذا الالتزام يخص الأراضي الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة فقط و لا يمس الأراضي المؤجرة عن طريق المزاد العلني.

المطلب الثاني: تسجيل و شهر عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

يعتبر تسجيل و شهر عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية آخر مرحلة في إجراءات الإيجار لهذه الأراضي فبه تكتمل هذه الإجراءات بانتقال حق الاستغلال للمستأجر، لذلك سنبدأ بإجراء التسجيل باعتباره يسبق الشهر و نختمه بإجراء الشهر.

الفرع الأول: تسجيل عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

تنص المادة 44 من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه " تعفى الأملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل و الضرائب و الرسوم الأخرى كونها عمل من أعمال البر و الخير".

فالمشرع أعفى جميع التصرفات التي تقع على الأملاك الوقفية من رسوم التسجيل و منها عقد الإيجار و ذلك حسب نص المادة لتشجيع الوقف العام، فيتم تسجيل عقد الإيجار أمام مفتشية التسجيل مع إعفائه من مصاريف التسجيل.

و في حالة عدم مراعاة إجراء التسجيل، فان عقد الوقف يكون محلا لرفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري و ذلك طبقا لنص المادة 100 من المرسوم 76-63¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري²

¹ المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 30.

² بوجمعة صافية ، مرجع سابق، ص 50.

الفرع الثاني: شهر عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

لقد أخضع المشرع الجزائري الإيجارات التي تزيد مدتها عن اثني عشرة سنة (12) سنة عندما يكون محلها عقار، و هذا ما أكدته المادة 17 من الأمر رقم 75-174¹ بقولها " إن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها " أما بالنسبة لإيجار للأراضي الزراعية الوقفية فقد أكد المشرع على هذه المدة و هذا حسب المادة 09 (الفقرة 02) حيث نصت " يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشرة (12) سنة " من خلال هاتين المادتين فقد شدد المشرع على ضرورة إخضاع هذه الإيجارات للشهر العقاري حتى تنتج أثرها بين الأطراف و في مواجهة الغير.

و يرجع سبب إخضاع المشرع لشهر هذه الإيجارات الطويلة لأن هذه المدة الطويلة تنقص من قيمة العقار المؤجر، خاصة إذا أراد المالك بيعه أو رهنه لأنه يمنع الحائز له من الانتفاع به طول مدة الإيجار، و على هذا الأساس أوجب المشرع شهره لإعلام الغير الذي يريد التعامل بشأنه حول وضعية هذا العقار².

و بالنسبة لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة و التي رأينا ان مدة الإيجار فيها أربعون (40) سنة و التي يستفيد منها أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية فجاء النص عليه في المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 " يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني " و يأتي هذا الإجراء بعد إتمام تحويل حق الانتفاع و حق الامتياز إلى إيجار كما سبق و درسنا في الفصل الأول.

و بعد إعداد هذه العقود من طرف السلطة المكلفة بالوقف يتم تسجيلها في بطاقات المستثمرات الفلاحية طبقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

¹ الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في 08 ذي القعدة 1305 الموافق 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92.

² جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 99.

و يجب التذكير إلى أن الإيجارات التي أوجب المشرع شهرها ليس لها آثار حتى فيما بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية.

المطلب الثالث: طرق انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية:

يعتبر عقد الإيجار الوقفي من العقود المحددة المدة، حيث أكد عليها في العديد من المرات مسائرا بذلك الشريعة الإسلامية، فالمدة تلعب دورا هاما في انعقاده أو ترتيب أثره، و تعتبر السبب الرئيسي لانتهائه، و رغم هذا فالمدة ليست السبب الوحيد لذلك بل هناك أسباب أخرى يشترك فيها عقد الإيجار الوقفي مع غيره من العقود التي ينظمها القانون المدني و التجاري بالإضافة لأسباب خاصة ذكرها المرسوم رقم 381-98 ، لذلك سنتطرق إلى هذه الأسباب في فروع ثلاث، حيث نتناول في الفرع الأول: انتهاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية بانتهاء مدته، و في الفرع الثاني: انتهاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية لأسباب عامة، أما في الفرع الثالث: انتهاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية طبقا للمرسوم 381-98.

الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار الأراضي الزراعية الوقفية بانتهاء مدته:

ينقضي عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية بانتهاء مدته و هذا وفقا لأحكام القانون و الشريعة الإسلامية، حيث نصت المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود و شروط إيجار الأملاك الزراعية الوقفية عن طريق المزاد العلني في المرسوم رقم 14-70 على أنه " ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده "، فينتهي عقد إيجار هذه الأملاك الزراعية الوقفية بنفس السبب الذي تنتهي به عقود الإيجار في القانون المدني حيث تنص المادة 469 مكرر 01 من القانون المدني " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء...."، و نفس الأمر بالنسبة للأملاك الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة حيث أكدت المادة 05 من دفتر الشروط " تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف "

فانقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية بانتهاء مدته هو السبب العادي للانقضاء.

الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية لأسباب عامة:

من بين هذه الأسباب هي الفسخ الاتفاقي أو الشرط الفاسخ حيث يتفق طرفي العقد على أنه في حالة إخلال أحد طرفي العقد بالتزاماته فان العقد يفسخ تلقائياً، خاصة المستأجر الذي رأينا انه يلتزم بالتزامات خاصة تجاه الأرض الزراعية الوقفية كعدم دفع بدل الإيجار أو عدم احترام الطابع الفلاحي للأرض أو التأجير من الباطن و غيرها من الالتزامات.

كذلك عند هلاك العين المؤجرة كلية يعتبر سببا لانقضاء عقد الإيجار¹ قبل نهاية مدته إذ يؤدي لفسخ عقد الإيجار بقوة القانون دون الحاجة لحكم قضائي و هو الفسخ التلقائي²، كأن أن تغمر مياه الفيضان الأرض الزراعية أو يقع بها انجراف كبير للتربة مما يجعلها غير صالحة للاستغلال.

أما إذا كان الهلاك جزئياً فقط بحيث أحدث خلافاً في الاستغلال كأن تغمر مياه الفيضان جزء من الأرض الزراعية فيجوز للمستأجر أن يطلب إما فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار³.

و في حالة انقضاء عقد الإيجار بانتهاء المدة أو الفسخ التلقائي يترتب عليه قيام المستأجر برد العين المؤجرة فور قيام سبب الانقضاء على الحالة⁴.

كما يمكن أن يكون طلب الفسخ بطلب من أحد طرفي العقد لإخلال أحدهما بالتزاماته دون الاتفاق على ذلك، لكن يجب إن يثبت الطرف الآخر أنه نفذ جميع التزاماته، و أن يسبق ذلك اعدارين متتاليين بفترة شهر واحد بينهما من طرف محضر قضائي، و بعد انقضاء هذه المدة تباشر إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة⁵.

و يمكن أن ينتهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته ببطلانه، و ذلك بتخلف ركن من أركانه و هي (التراضي و المحل و السبب و وكن الشكلية عندما تشترط في بعض العقود) فيكون العقد باطلاً بطلانا مطلقاً منذ البداية، كأن يستأجر أحدهم الأرض الوقفية لزراعة الأعشاب المخدرة أو زراعة

¹ تنص المادة 481 فقرة 01 من القانون المدني " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون ."

² بن سعدة سامية و بن عيسى حفيظة، مرجع سابق ص 35.

³ خير الدين بن مشرني، مرجع سابق، ص 200.

⁴ سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص 458.

⁵ المادة 15 فقرة 2 و 3 الملحق الأول، ص 69.

التبغ و في هذه الحالة يجوز حتى للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها و لا يزول البطلان بإجازة من له مصلحة¹.

و قام المشرع باستحداث سبب آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته و هذا بموجب المادة 469 مكرر 01 من القانون المدني المعدل حيث منح المستأجر حق إنهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد²، و من بين الأسباب العائلية التي تؤثر في إيجار الأراضي الزراعية الوقفية زيادة عدد أفراد أسرة المستأجر إذا كانت الأرض الزراعية صغير المساحة، و لم تعد تلبى حاجات عائلته، مما يؤدي لانصراف نيته لإنهاء عقد الإيجار.

الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية طبقا للمرسوم 98-381:

نصت المادة 29 من المرسوم 98-381 على " يفسخ عقد الإيجار قانونا إذا توفي المستأجر، و يعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين للمستأجر للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه " .

بذلك يكون المرسوم رقم 98-381 المذكور أعلاه قد اختص الملك الوقفي بنص خاص ينتهي بموجبه عقد إيجار الملك الوقفي قبل مدته و دون غيره من عقود الإيجار الأخرى حيث اعتبر وفاة المستأجر تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار قانونا دون الحاجة إلى أي إجراء من قبل ورثته الشرعيين مع مراعاة مضمون العقد الأول³، فانتقال الإيجار إلى الورثة الشرعيين لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد لصالحهم.

و بذلك يكون المرسوم رقم 98-381 قد خالف القواعد العامة من انصراف أثر العقد إلى الخلف العام حيث تنص المادة 108 من القانون المدني على أنه " ينصرف العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام "، فقد جعل هذا المرسوم المذكور أعلاه وفاة المستأجر تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار الوقفي كقاعدة عامة، لكن يترتب على هذه القاعدة إعادة تحرير عقد الإيجار الوقفي لصالح الورثة الشرعيين وجوبا في المدة المتبقية في العقد مع مراعاة مضمون العقد الأول، و هذا ما أكدته

¹ خير الدين بن مشرني، مرجع سابق، ص 201.

² تنص المادة 469 مكرر 01 من القانون المدني المعدل على أنه " غير انه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، و يجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين "

³ بن سعدة سامية، بن عيسى حفيظة، مرجع سابق، ص 36

المحكمة العليا في غرفتها التجارية و البحرية في قرارها الصادر بتاريخ 2006/01/06 في الملف رقم 501842 على أنه يكون عقد إيجار الملك الوقفي محدد المدة و يفسخ قانونا عند وفاة المستأجر، و أنه يعاد تحرير عقد الإيجار وجوبا لصالح ورثة المستأجر للمدة المتبقية وفقا لنص المادتين 27 و 29 من المرسوم التنفيذي رقم 98-1381.

¹ خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 204

من خلال هذه الدراسة تناولنا أولا في الفصل الأول الإيجار الوقفي مع بيان النصوص التشريعية المرتبطة به مع تبيان تعريف لإيجار الأراضي الزراعية الوقفية موضوع البحث و شروط إيجارها و خصائصها و الغاية منه، أما في الفصل الثاني فتناولنا طرق إبرام عقد إيجار الأراضي الوقفية من خلال دراسة طرقه الثلاث و الإجراءات التي نص عليها المشرع لذلك كما تطرقنا لآثار إنشاء عقد إيجار هذا النوع من الأراضي الوقفية من التزامات و حقوق تقع على عاتق أطراف هذا العقد إلى غاية تسجيله و شهره و انتهاءه بطرق انقضاءه لنصل في نهاية المطاف إلى جملة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- أن الوقف مؤسسة شرعية وقانونية لا نظير لها فهي مورد مالي لا يعرف النضوب ودور اقتصادي دؤوب دائم النفع لا يصله الركود وأساس اجتماعي قائم لا تتال منه الخطوب كما أنه من أسباب التقدم والرقي والنمو والازدهار و أن طريق إيجار الأملاك الوقفية يعد أحد الطرق الناجعة ولاسيما منه ما تعلق بالأرض الوقفية الفلاحية وارتبط بالاستغلال الأمثل والأحسن، فإنه يعود بالنفع العام للبلاد والعباد في الآجل والعاجل.

- أن أحكام الوقف تتلاءم مع كل زمان ومكان وتتناسب مع كل الناس في شتى العصور والأمصار.

- أن طبيعته الخاصة تقتضي المحافظة عليه بالعمل وفق مصلحته وحمايته من كل ضرر.

- إن المشرع الجزائري وضع صيغا لإيجار هذا النوع من العقارات الوقفية حتى و إن جاءت متأخرة كثيرا إلا أنه حاول من خلال هذه الصيغ المحافظة عليها و استغلالها قدر الإمكان.

و أختتم هذه الدراسة بجملة من الاقتراحات من الممكن أن تساهم في تحقيق الأهداف المرجوة من الوقف:

- متابعة استرجاع جميع الأملاك الوقفية خاصة الزراعية منها المؤممة و المغتصبة بطرق التزوير و الاحتيال من قبل الغير

- ضبط وتحديد الوعاء العقاري للأملاك الوقفية بإنشاء أرشيف وطني خاص بالعقارات الوقفية وذلك بإتباع السبل الحديثة برقمته.

-إدخال فكرة الوقف لدى العامة وذلك إحياءً لسنة الوقف وإعادة بعثه وتنشيطه والترغيب فيه بتشجيع الناس على الإقبال عليه بتسهيل إجراءات إنشائه.

-العمل على تطوير صيغة الإيجار الوقفي وتنمية الأموال التي يديرها مع مواكبة التطورات الحاصلة والجارية وتوسيع دائرة الصيغ الأخرى.

-إعادة النظر في قيمة الإيجارات طويلة المدى خاصة بالنسبة للأراضي المسترجعة من طرف الدولة فلا يعقل أن يبقى بدل الإيجار دون تغيير لمدة 40 سنة.

-استحداث آليات مراقبة للهيئات المنوط بها إيجار الأملاك الزراعية الوقفية وفق المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

-محاولة الاستفادة من تجارب الدول الإسلامية التي قطعت أشواطاً كبيرة في استثمار الأراضي الزراعية الوقفية.

و في الأخير فقد حاول المشرع الجزائري إعادة الهبة للأملاك الوقفية خاصة الزراعية منها من خلال استحداث القوانين خاصة المرسوم التنفيذي رقم 14-70 فقد حاول مواكبة أحدث الطرق و هذا من أجل الحفاظ عليها و تنميتها و استغلالها قدر الإمكان لكن كانت فعاليتها من الناحية القانونية ضعيفة و ضئيلة و ناقصة ولكن يمكن اعتبارها خطوة في المسار الصحيح تتبعها خطوات أخرى ناجحة وهو ما انعكس سلباً على الناحية العملية وذاك من خلال قلة النتائج الكبيرة و الجبارة و الحقيقية المرجوة من ذلك، كما نرجو أن نكون قد أسهمنا في هذا الموضوع لما له من أهمية تستدعي بالضرورة القيام بنهضة حقيقية باستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية التي تعد قاعدة صلبة و قوية، و في الأخير أقول أنني بشر أخطئ و أصيب و لكن أرجوا من الله تعالى أن أكون قد وفقت و لو بجزء يسير في هذه الدراسة.

الملاحق الأول: نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

تمهيد:

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

أحكام عامة

المادة الأولى: الهدف من الإيجار - استعمال الأراضي

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

المادة 02: قواعد الاستغلال الفلاحي وحماية البيئة

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

المادة 03: صيغة الإيجار

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

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

- مكان إجراء المزاد

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

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

أ- المزايدات الشفوية:

يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات. ت كون المزايدات بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار (2000) إذا لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار (500.000) وبخمسائة ألف دينار (5000 دج) عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار (500.000)

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

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

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

ب-التعهدات المختومة:

يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 05 أدناه

يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعينة كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا. وإذا كان الإرسال عن طريق البريد، يجب أن يكون في رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منهما العبارة الآتية:

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

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

ج - مكتب المزاد - لجنة فتح الأظرفة :

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

- مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله، رئيسا
- مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثله، عضوا
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية، عضوا

وإذا وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة، يجب على المتعهدين إلا في حالة وقوع مانع ناتج عن قوة قاهرة، أن يحضروا إلى جلسة فرز العروض شخصيا أو عن طريق تعيين وكيل يزود بوكالة كما تنص على ذلك لمادة 06 أدناه.

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

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

المادة 04: الأشخاص المسموح لهم لمزايدة

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا على الوفاء ماليا أو يتمتعون بحقوقهم المدنية كما يشترط فيهم أن يكونوا من جنسية جزائرية و أن يثبتوا صفة الفلاح وأن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي

المادة 5: الكفالة

يجب على الأشخاص الذين يريدون المشاركة في المزاد أن يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 01 % من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيه ويجب على الطرف المسدد أن ي قدم الإثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهده أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزادات الشفوية قبل بدء العمليات. وتدفع هذه الكفالة إلى حساب الأوقاف يخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسا عليه المزاد من ثمن المزايدة.

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

المادة 6: الوكالة

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

المادة 7: تعيين الموطن

يجب على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطنًا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وإلا صح تبليغه كل العقود اللاحقة في مقر البلدية التي جرى فيها المزاد المادة 8: الفصل في الاحتجاجات.

المادة 8: الفصل في الاحتجاجات

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

المادة 9: محضر المزايدة

يوقع حالًا على أصل محضر منح الإيجار أعضاء مكتب المزاد وكذا الراسي عليه المزاد أو ممثله، وإذا لم يتمكن هذان الأخيران من ذلك يشار إليه في المحضر يجب أن تحمل الأوراق التي تظل ملحقة بمحضر المزاد عبارة ملحقة ويوقع عليها كل الأطراف، تكتب الإحالات والإضافات على هامش العقود ويوقع عليها كل الأطراف وتحسب الكلمات المشطوبة ويعلن بطلانها بواسطة عبارة يوقع عليها كذلك كل الأطراف.

المادة 10: الضمان

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

المادة 11: الارتفاقات

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

المادة 12: مصاريف الإيجار

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

- 1) مصاريف الإعلانات والملصقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة،
- 2) رسم النسخة الأصلية لمحضر البيع والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخططات الإجمالية.
- 3) حق تسجيل والملحقات المشتركة.

يتحمل كل راس عليه المزداد بصفة منفردة:

- حقوق التسجيل، عند الحاجة.

- رسم الشهر العقاري، عند الاقتضاء.

المادة 13: التأجير من الباطن

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

المادة 14: مدة الإيجار - تجديده - نهايته

تحدد مدة الإيجار ب:..... تأخذ طبيعة الاستغلال الفلاحي بعين الاعتبار.

لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف. ينتهي الإيجار بانقضاء مدته ما لم يتم تجديده.

المادة 15: فسخ الإيجار

- يفسخ الإيجار في أي وقت تفارق الطرفين،

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

في حالة عدم احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعدارين متتاليين بفترة شهر واحد (1) يثبتهما محضر قضائي . بعد انقضاء أجل شهر واحد (1) ابتداء من الإعدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة لأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.

المادة 16: الشروط المالية للإيجار

يمنح الإيجار مقابل دفع إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد، يدفع هذا المقابل سنويا ومسبقا لحساب الأوقاف، وفي حالة التأخر في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.

المادة 17: مراجعة قيمة الإيجار

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

توقيع المزاد

الملحق الثاني: دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من طرف الدولة

المادة الأولى: الهدف

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

المستأجر

لقب واسم وتاريخ ميلاد وانتساب وعنوان المستأجر المستغل و كذا صفته كممثل للورثة عند الاقتضاء..... من جهة

و

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

السيد:.....

وزير الشؤون الدينية الأوقاف ممثلا في شخص مدير الشؤون الدينية والأوقاف لولاية.....

المادة 2: حقوق المستأجر

للمستأجر الحق في:

- الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية.
- القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف.
- تجديد الإيجار بطلب منه عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة (01) قبل تاريخ انتهائه.

- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة (01) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- الخروج من الشيوخ في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في: 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

المادة 03 : التزامات المستأجر

- زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحية يجب على المستأجر أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له ويجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المستفيد منها وعليه يتعهد بما يأتي:
- إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة
- الاعتناء لأراضي الوقفية الممنوحة والعمل على إثمارها
- المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي
- الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية
- ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة لنشاطات الفلاحية.
- عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن.
- التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- دفع الإيجار السنوي المستحق عند حلول آجال الدفع.
- سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار
- إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وفي كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

المادة 04 :رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة لأوقاف

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط هذا. يلتزم المستأجر أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و/أو الوثائق المطلوبة.

المادة 05 :مدة الإيجار وسريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الإيجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم: 14 - 70 المؤرخ في:10ربيع الثاني عام1435 الموافق 10فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه، ب..... يسري مفعول التأجير ابتداء من تاريخ شهر العقد لمحافظة العقارية. تعاد ج م يع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها

المادة 06 : قوام الأملاك المستأجرة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح.....
- المسقي منه.....
- قوام الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار.....

الملحق الثالث: عقد إيجار الأراضي الزراعية الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق
المزاد العلني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية رقم من سجل العقود لسنة
.....

التاريخ

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني

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

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة
1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

- و بمقتضى القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أفريل سنة
1991 المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم.

وبموجب محضر المزايدة المعد بتاريخ لفائدة السيد

تحت رقم وبموجب وصل التسديد رقم المؤرخ في
والمتعلق بالإيجار السنوي والمصاريف.

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار عن طريق المزاد العلني

السيد ابن و المولود بتاريخ ولاية

الجنسية جزائرية فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم..... الصادرة بتاريخ

عن دائرة والساكن بـ

صريح حول الاحترام الصارم للأعباء والشروط الآتي ذكرها لفائدة السيد أو السادة
..... الراسي عليه المزاد التعيين للأمالك العقارية
موضوع العقد.

التعيين:

تقع القطعة الأرضية ذات الطابع الوقفي المخصصة للفلاحة في إقليم بلدية

بالمكان المسمى..... ولاية يحدها:

شمالا:

جنوبا:

شرقا:

غربا:

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

أصل الملكية:

القطعة الأرضية ملك وقفي بموجب

قيمة ومدة الإيجار:

يتعين على الراسي عليه المزاد دفع الإيجار إلى صندوق الأوقاف.

تحدد مستحقات الإيجار و الأعباء.....

يتم التأجير لمدة ابتداء من

التكاليف والشروط :

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

الضمان:

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

الارتفاقات :

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

بداية الانتفاع:

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

الاستعمال:

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

الضرائب والتكاليف:

يؤدي الراسي عليه المزداد ابتداء من يوم الشروع في الانتفاع سائر الضرائب والرسوم وغير ذلك من التكاليف التي يخضع لها العقار، بحيث لا يكون المؤجر ملتزماً بها في هذا الشأن.

أحكام ختامية:

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

إجراءات الشهر العقاري:

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

إثباتاً لما ذكر

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

المستأجر: المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف

مكتب التسجيل بـ :

مسجل في :

الحقوق المحصلة :

حسب الإيصال رقم :

مفتش التسجيل

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

في:.....

الملحق الرابع: عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف

مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بولاية رقم من سجل العقود لسنة

التاريخ

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

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

بناء على دفتر الشروط المؤرخ في الممضي من طرف المستأجر.

وباقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار

يمنح لفائدة المستأجر السيد ابن

و المولود في بولاية

الجنسية جزائرية، فلاح الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة والسكن ب..... يكون الاستغلال في الشروع

بنسبة بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الجماعية أو الفردية رقم

المسماة مزرعة بلدية على قطعة الأرض
الفلاحية والأماك السطحية المدينة.

تعيين الأراضي الفلاحية والأماك السطحية موضوع الإيجار:

قطعة الأرض :

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

قسم تقدر مساحتها ب حسب مخطط المسح المؤرخ في:
..... تحت رقم

الأماك السطحية :

تتكون الأماك السطحية من الأماك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد والمصرح بها
من طرف المستأجر المصادق عليها ببلدية بتاريخ

أصل الملكية:

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

الاستعمال:

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

قيمة الإيجار ومدته:

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

يتم التأجير لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد.

الشروط والتكاليف:

- يعتبر المستأجر عارفا تمام المعرفة بالبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ي بئد من بنوده يؤدي حتما إلى الفسخ.
- ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأرض محل الإيجار إلا إذا تذرع ببعضها أو اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة ي حال من الأحوال.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية:

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

الإشهار العقاري:

يشهر هذا العقد لمحافظة العقارية ب..... هذا العقد يلغي و يحل محل العقد الإداري رقم..... المؤرخ في: الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية والمشهر بالمحافظة العقارية مجلد..... رقم

المصاريف:

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

التصريح:

حرر هذا العقد من أصل وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمستأجر بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير الشؤون الدينية والأوقاف - مشطبة على أنها ملغية:

- السطور الكاملة:

- البياض:

- الكلمات:

- الأرقام:

حرر بـ..... سنة في يوم من شهر

الملحق الخامس: استمارة تحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق إيجار.

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

اللقب:..... الاسم:.....

عضو المستثمرة الفلاحية الجماعية / المستثمرة الفلاحية الفردية رقم

المنبثقة عن المزرعة الفلاحية الاشتراكية البلدية الولاية

المستأجر.

قائمة المراجع:

القرآن الكريم

صحيح مسلم

أولاً: الكتب:

أ- الكتب العامة:

- 1- - عباس حسني محمد: العقد في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، 1993
- 2- العربي بلحاج: النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، (التصرف القانوني، العقد والإرادة المتفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الأول، دون طبعة، الجزائر، 2001.
- 3- سليمان مرقص: شرح القانون المدني (عقد الإيجار)، مؤسسة روز اليوسف الطبعة الرابعة، مصر، 1985.
- 4- خالد عزت المالكي: شرح قانون الإيجار، مؤسسة النوري للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، دمشق، سوريا، 2004.
- 5- مصطفى محمد الجمال: الموجز في أحكام الإيجار، دار الفتح للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 2002.
- 6- علي علي سليمان: النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام في القانون الجزائري) ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2003.

ب - الكتب المتخصصة:

- 1- عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف و سبل استثماره في الفقه الإسلامي و القانون (دراسة مقارنة)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 2- منذر عبد الكريم القضاة: أحكام الوقف (دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون)، دار الثقافة للنشر و التوزيع الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2011.
- 3- أحمد لعطوي: المركز القانوني للعقار الوقفي في المنظومة الوقفية، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في الوقف والزكاة، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، 2014.
- 4- جمال خليل النشار: إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي و القانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
- 5- مؤمن بوضياف: الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007.
- 6- بطاش فاطمة و قاسمي وهيبة: المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03 مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012.
- 7- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2012-2013، الجزائر.
- 8- محمد كنازة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 9- خير الدين بن مشرني: إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012.

- 10- سعاد لعمارة: التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، جامعة البويرة، 2013
- 11- بن التركي نسيمة: أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2015.
- 12- خير الدين موسى فنطازي: عقود التبرع الواردة على الملكية العقارية (الوقف) الجزء الأول، دار زهران للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى 2011.
- 13- بوجمعة صافية: النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، قانون خاص، جامعة بجاية، الجزائر، 2014.
- 14- خالد رمول: الإطار القانوني و التنظيمي للأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2013.
- 15- صباح حليس: النظام القانوني لاستثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الوادي، الجزائر، 2015.
- 16- بن سعدة سامية و بن عيسى حفيظة: استغلال الأملاك العقارية الوقفية عن طريق الإيجار، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2014.
- 17- سليم هاني منصور: الوقف ودوره في المجتمع الإسلامي المعاصر، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2014.
- 18- منذر قحف: الوقف الإسلامي، دار الفكر المعاصر، الطبعة الثانية، سوريا، 2006.
- 19- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، عين مليلة الجزائر، 2010.

20- حكيمة كحيل: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الطبعة الثانية، 2014، الجزائر.

21- أوكاشي ناجية و رابية نوال: استغلال العقار الفلاحي عن طريق الامتياز، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بجاية، الجزائر، 2014.

22- قاسمي نسيم و براهيم نورايما: آثار عقد الإيجار في ظل القانون المدني المعدل و المتمم، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة تبسة، الجزائر، 2010.

23- فاطمة الزهراء عليان: إلزامية الاستغلال كآلية لحماية الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012.

24- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.

25- الجيلالي عجة: أزمة العقار القلاحي ومقترحات تسويتها من تأمين الملك الخاص إلى خصوصية الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2005.

ثانيا: النصوص القانونية:

01- القانون رقم: 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و المتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف.

02- القانون رقم: 05/10 المؤرخ في 13 جمادى الأولى 1426 الموافق 20 جوان 2005 المعدل و المتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 44.

03- القانون رقم: 10-03 مؤرخ في 05 رمضان 1431 الموافق لـ 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46.

04- القانون رقم: 87-19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 50.

05- القانون رقم: 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 مؤرخ في 25/09/1995. الجريدة الرسمية، العدد. 55.

06- القانون رقم: 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52

07- القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 المعدل و المتمم بالقانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي سنة 2001 المتعلق بالأوقاف. الجريدة الرسمية، العدد 21.

08- المرسوم التنفيذي رقم: 97-483، المؤرخ في 15 شعبان 1418 الموافق 15 ديسمبر 1997، يحدد كيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، و أعبائه و شروطه، الجريدة الرسمية عدد 83.

09- المرسوم التنفيذي رقم: 96-63 مؤرخ في 07 رمضان 1416 الموافق 27 يناير 1996، الذي يعرف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، الجريدة الرسمية، عدد 07

10- المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في 12 شعبان 1419 الموافق 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسويتها و حمايتها و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90.

11- المرسوم التنفيذي رقم: 200-2000 المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1421 الموافق 26 جويلية 2000، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 47.

12- المرسوم رقم: 64-381 المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1384 الموافق 17 سبتمبر 1964 المتضمن نظام الأملاك الحسبية العامة، الجريدة الرسمية عدد 35.

13- المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30.

14- المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 مؤرخ في 10 ربيع الثاني 1435 الموافق لـ 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الجريدة الرسمية عدد 09.

15- الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97.

16- الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في 08 ذي القعدة 1305 الموافق 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92.

المجلات و الدوريات:

- 1- سناء بن شريطية: الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70-14، مجلة جامعة الأمير عبدالقادر للعلوم الإسلامية، جامعة قسنطينة، الجزائر، العدد 37، 2016.
- 2- هشام بن عزة: إحياء نظام الوقف في الجزائر، مجلة البحوث الاقتصادية و المالية، جامعة أم البواقي، العدد الثالث، جوان 2015.
- 3- عز الدين شرون: أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية للدراسات الإسلامية و العربية، عدد 08، 2014، السعودية.
- 4- صالح صالح و نوال بن عمارة: الوقف الإسلامي و دوره في تحقيق التنمية المستدامة، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، العدد 01، ديسمبر 2014.

الصفحة	العنوان
01	المقدمة
06	الفصل الأول: الأحكام الفقهية و القانونية لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية
07	المبحث الأول : مفهوم إيجار الأملاك الوقفية الزراعية
07	المطلب الأول : تعريف إيجار الأملاك الوقفية الزراعية
07	الفرع الأول: تعريف العقد فقها و قانونيا
08	الفرع الثاني: تعريف الإيجار فقها و قانونيا
12	المطلب الثاني: شروط إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
13	الفرع الأول: الشروط العامة لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية
14	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لإيجار الأملاك الزراعية الوقفية
21	المبحث الثاني: طرق استغلال الأملاك الزراعية الوقفية و أهدافه
22	المطلب الأول: طرق استغلال الأملاك الزراعية الوقفية
22	الفرع الأول: استغلال الأملاك الوقفية الزراعية و المشجرة
24	الفرع الثاني: استغلال الأملاك الوقفية العاطلة أو البور
25	المطلب الثاني: أهداف إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
33	الفصل الثاني: إجراءات إبرام عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية وأثاره
34	المبحث الأول: إجراءات إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
34	المطلب الأول: إجراءات إيجار الأملاك الزراعية الوقفية عن طريق المزاد العلني
36	المطلب الثاني: إجراءات إيجار الأملاك الزراعية الوقفية بواسطة التراضي
38	المطلب الثالث: إجراءات إيجار الأملاك الزراعية الوقفية المسترجعة من طرف الدولة
39	الفرع الأول: عملية استرجاع الأملاك الوقفية الزراعية التي بحوزة الدولة
43	الفرع الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية الزراعية المسترجعة
47	المبحث الثاني: آثار عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية و انقضاءه
47	المطلب الأول: حقوق و التزامات المستأجر
48	الفرع الأول: حقوق مستأجر الأملاك الزراعية الوقفية

51	الفرع الثاني: التزامات مستأجر الأملاك الزراعية الوقفية
53	المطلب الثاني: تسجيل و شهر عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
53	الفرع الأول: تسجيل عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
54	الفرع الثاني: شهر عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
55	المطلب الثالث: طرق انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية
55	الفرع الأول: انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية بانتهاء مدته
56	الفرع الثاني: انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية لأسباب عامة
57	الفرع الثالث: انقضاء عقد إيجار الأملاك الزراعية الوقفية طبقا للمرسوم 381-98
60	الخاتمة
63	الملاحق
84	قائمة المصادر و المراجع
92	الفهرس