

الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية
في ظل المرسوم رقم 70/14
أ. سناء بن شريطوة
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة

الملخص:

نظرا لأنّ الأملاك العقارية تحتاج دائما إلى مصاريف متعددة، سواء تعلق الأمر بصيانتها أو إصلاحها وترميمها، فقد دعت الحاجة إلى العمل على استثمار هذه الأملاك لتحقيق أغراضها المستهدفة، وتنمية ريعها والحفاظ على ديمومة الانتفاع بها. ركزت الدراسة على صيغة الإيجار كآلية لاستثمار الوقف، وبالتحديد الإيجار الوقفي الفلاحي، حيث يعتبر عقد إيجار الأملاك الوقفية من أكثر الطرق استعمالا في تتمير الأوقاف ونظرا لخصوصية الوقف باعتباره نظاما قائما بذاته، فإنه يخضع لأحكام خاصة. ونظم المشرع الجزائري الإيجار الوقفي الفلاحي بأحكام تنظيمية خاصة للوقوف عندها يمكن توضيح هذا الأخير.

Abstract:

Given that the real estate always requires multiple expenses, whether for maintenance, repair or renovation. There was a need to invest properties in order to achieve their objective, to develop their performance and maintain their viability.

The study focused on the rental formula as a "Ouakf" investment mechanism; and specifically the "Ouakf" agricultural leasing. The "Ouakf" properties rental is among the most used methods in "Ouakfs" investments and considering the confidentiality of "Ouakf" as an autonomous system, it is subject to special provisions.

The Algerian law organized the "Ouakf" agricultural leasing with special regulations that clarify this term.

مقدمة:

عرفت المجتمعات الإنسانية نظام الوقف قديما وحديثا، وطورته لدرجة أثبتت مكانته

الناجعة كوسيلة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فاهتمت به الدول للحفاظ عليه من الاندثار والزوال.

وقد اعتمدت الجزائر جملة من القوانين خاصة في التسعينات ساهمت في تفعيل النشاط الوقفي. ويمكن إبراز ذلك من خلال دور الوقف في الاستثمار والتنمية، حيث أبرز المشرع صيغ استغلال الأملاك الوقفية في الجزائر في ظل القانون 10/91^{*}، المتضمن قانون الأوقاف بموجب نص المادة 45 منه، حيث أخضع تنمية واستثمار الملك الوقفي لإرادة الواقف، وأضافت المادة 42 من ذات القانون إمكانية تأجير الأملاك الوقفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، وصدر المرسوم رقم 381/98¹ منظمًا لأحكامه، حيث نصت المادة 22 منه أن إيجار الملك الوقفي سواء كان بناء أو أرضا بيضاء أو أرضا زراعية أو مشجرة يتم عن طريق المزداد العلني أو بالتراضي. أما عن عقود إيجار المحلات المعدة للسكن والمحلات التجارية فتحضغ أحكامها للقانون المدني والقانون التجاري.

فأجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر9 من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 والمتضمن قانون الأوقاف، واعتبره حقا مخولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات، وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 270/14² الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

يشكل استثمار الوقف تحديا مهما بالنسبة للجهات المسيرة له، ويعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الأموال الوقفية واستثمارها، وهو الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف الجزائرية، فيلأ أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط تنظيم إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 70/14؟

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

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

للإجابة عن هذه الإشكالية سوف نركز على الأحكام المنصوص عليها في المرسوم والنماذج المعتمدة من قبل وزارة الشؤون الدينية والمرفقة بالمرسوم وفق مبحثين أساسيين نبرز من خلالها ماهية عقد الإيجار الوقفي الفلاحي وطرق إيجار هذه الأملاك (المبحث الأول)، وكذا الآثار المترتبة عليه وحالات انقضائه (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية وطرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

نحاول في هذا الإطار توضيح ماهية عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية (المطلب الأول)، مع التطرق إلى الطرق القانونية التي نص عليها المشرع لإبرام هذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

نتطرق في هذا الصدد إلى تعريف العقد وأهم خصائصه (الفرع الأول)، ثم نبين أركانه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف والخصائص

نبين فيما يلي تعريف هذا العقد، ثم نتطرق إلى أهم مميزاته.

1- التعريف

لقد عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 قانون مدني على أنه «عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقدم أي عمل آخر»³. ويعد إيجار الأملاك الوقفية من أهم التصرفات وأكثرها استعمالا كطريق لاستغلال هذه الأملاك.

وقد أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لنص المادة 26 مكرر 09 من القانون 07/01⁴، واعتبرته حقا مخولا للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات، وأحال شروطه وأحكام تنفيذه إلى المرسوم رقم 70/14.

³ - المعدلة بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم الأمر.

⁴ - قانون رقم 07-01 مؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم القانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف.

وقد عرفته المادة 04 منه على أنه «يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة...».

2- الخصائص:

ينفرد عقد الإيجار الوقفي الفلاحي بخصائص تميزه عن العقود الأخرى تتمثل في كونه:

- **من العقود الواردة على الانتفاع:** يعتبر عقد الإيجار من العقود التي ترد على المنفعة بالشيء، وليس على الملكية أي أن السلطة المكلفة بالأوقاف تمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية، حيث تسترد هذه الأخيرة بعد مرور مدة زمنية محددة وفق العقد. والمقصود هنا بحق الانتفاع هو استعمال واستغلال المستأجر للأرض المؤجرة لمدة زمنية محددة، دون أن يكون له حق التصرف فيها.

- **عقد ملزم لجانبين:** فهو يرتب بمجرد انعقاده التزامات متبادلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة، وهو في نفس الوقت مدين للمستأجر فهو يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة وبملحقاتها.

- **عقد معاوضة:** ذلك أن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه إذ يحصل المؤجر على الأجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة.

- **عقد زمني:** يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية؛ وهي العقود التي يلعب فيها الزمن دورا مهما في تحديد التزامات الأطراف. ويترتب عن ذلك أنه في حالة الفسخ لا يكون لهذا الأخير أثر رجعي حيث لا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، إذا لا يتصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها عن المدة السابقة للفسخ، ولا يمكن للمؤجر أن يعيد له بدل الإيجار⁵.

- **عقد شكلي:** العقد الشكلي هو العقد الذي يتطلب المشرع فيه توفر شكل معين للانعقاد، أي أن الرضى وحده غير كاف لإبرام العقد. ويعتبر عقد إيجار الأراضي

⁵ - شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، جسر للنشر، ط2، 2014، ص16.

الفلاحية الوقفية عقدا شكليا، حيث يجب إفراغ التصرف القانوني في قالب رسمي.
وهو ما جاء به المشرع⁶ في المرسوم التنفيذي رقم 70/14 في مادته 01/09 بنصه
على أنه «تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار...»، أما تحرير العقود فيكون
طبقا للنماذج المرفقة بالمرسوم رقم 70/74 سالف الذكر.

- خصوصية العين المؤجرة محل الانتفاع: تتميز العين المؤجرة في عقد الإيجار
محل دراستنا بنوع من الخصوصية تتمثل في كون الانتفاع يتعلق بعقار فلاحى موقوف وفقا
عاما⁷.

عقد الإيجار الوارد على عقار فلاحى وقفي والذي بصدد دراسته إنما يقتصر على
الأراضي الوقفية التي تندرج في إطار الوقف العام⁸ مستبعدين في ذلك كل ماله علاقة

⁶- نشير في هذا الصدد إلى أن كل عقود الإيجار مهما اختلف محلها فإنها تعتبر عقودا شكلية حسب
أحكام القانون المدني وفقا لآخر تعديل له في سنة 2007 حيث اشترط المشرع توفر ركن الشكلية المتمثل
في الكتابة بنوعها الرسمية أو العرفية مع ضرورة ثبوت تاريخ عقد الإيجار وإلا كان العقد باطلا (المادة
467 مكرر من القانون المدني). غير أنه في إطار الإيجارات الفلاحية أوجب المشرع ركن الشكلية قبل
ذلك، بفرضه ضرورة توفر ركن الشكلية في إيجار الأراضي الفلاحية عموما في نص المادة 324 مكرر 1
من القانون المدني والتي تشترط الكتابة الرسمية في الإيجارات الزراعية تحت طائلة البطلان. وقد نصت
كذلك المادة 1/21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/1 يتعلق بالنشاط العقاري
(جريدة رسمية، عدد 14 لسنة 1993) على أنه تتجسد العلاقات بين المؤجر والمستأجر وجوبا في عقد
إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد وفق التنظيم، ويجرر كتابيا بتاريخ مسمى...».

⁷- الأملاك العقارية الوقفية هي الأملاك التي حبسها مالكها بإرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به
جهات خيرية أو خلفه. و تنفرد هذه الأملاك بخصائص تميزها عن غيرها من الملكيات تنصب خصوصا
في كون الوقف تصرف تبرعي بإرادة منفردة يزول به حق الملكية ويبقى الانتفاع للموقوف عليهم وتنشأ له
الشخصية المعنوية على وجه التأييد.

أنظر المواد 3 و5 و17 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف.

⁸- عرفت المادة 06 من قانون الأوقاف الوقف العام بأنه: «الوقف العام ما حبس على جهات خيرية
من وقت إنشائه. ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات.».

بالوقف الخاص⁹. كما أنه يتعلق بالأراضي الفلاحية فقط¹⁰ والتي تتميز بكونها مناطق محمية تقيد في إطارها سلطات الاستعمال والاستغلال حفاظا عليها.

الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار الوقفي الفلاحي:

وهي الرضى المحل والسبب بالإضافة إلى الشكلية.

1- التراضي:

الرضى هو أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما وأن تتطابق هاتان الإرادتان حول المسائل الأساسية في العقد والتي تتمثل في طبيعة العقد، أطرافه، ماهية الأرض المؤجرة ومدة إيجارها والأجرة المتفق عليها.

وتكون إرادة الطرفان سليمة وحرّة وقت إبرام العقد طبقا لنص المادة 45 من قانون 91-10 حيث جاء فيها «تنمى الأملاك الوقفية وتستثمر وفقا لإرادة الواقف...».

وأطراف العقد هما:

المؤجر: نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، وتضيف المادة 3 من المرسوم رقم 200/2000¹¹، أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وباعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف. أما من الناحية العملية فيتولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف.

المستأجر:

⁹ - أنظر المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14.

¹⁰ - يقصد بالأرض الفلاحية حسب ما نصت عليه المادة 04 من القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".

¹¹ - المرسوم رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، جريدة رسمية، عدد 47، لسنة 2000.

- أوضحت المادتين 7 و8 من المرسوم رقم 70/14 أن المستأجر قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، مع تحديد الشروط الواجب توفرها في كل منهما.

حددت المادة 7 الشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي إضافة إلى الشروط العامة المتمثلة خاصة في الأهلية، وإلا كان العقد باطلا وهي:

- أن يكون المستأجر ذو جنسية جزائرية.

- أن يثبت صفة الفلاح (تقلد شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي).

أما المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه، فقد أوجبت أن يكون الشخص الاعتباري المستفيد من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، خاضعا للقانون الجزائري وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.

2-المحل :

إن محل الإيجار الفلاحي بالنسبة للمؤجر هو منفعة الأرض المؤجرة، أما بالنسبة للمستأجر، فهي الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالأرض المؤجرة وذلك خلال مدة معينة. بالنسبة لمنفعة الأرض المؤجرة فإنها تقتضي استعمال المستأجر واستغلاله للأرض الفلاحية، ويجب أن تكون هذه الأخيرة موجودة أو قابلة للوجود، وقابلة للتعامل فيها، كما يجب أن تكون الأرض الفلاحية معينة تعيينا دقيقا كافيا نافيا للجهالة، طبقا للأحكام العامة الواردة في المادة 92 من القانون المدني الجزائري.

أما بالنسبة للأجرة أو بدل الإيجار، فقد اشترطت المادتين 22 و23 من المرسوم التنفيذي 12381/98 أن يكون إيجار الملك الوقفي إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي، ويحدد الحد الأدنى للإيجار (إيجار المثل) عن طريق المزاد العلني وهو الأصل طبقا لنص المادة 2 أعلاه، وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة واستشارة مصالح أملاك الدولة.

أما بالنسبة للإيجار بالتراضي نصت المادة 22 من المرسوم 70/14 على أن تتولى

¹²- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور سابقا.

السلطة المكلفة بالأوقاف تحديد قيمة الإيجار وفق مقتضيات السوق العقاري* 13. وعلى اعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية، فالانتفاع بالشيء المؤجر مقابل الأجرة، يقاس عادة بمقدار زمني يتفق الأطراف عليه صراحة، مع تحديد مدته بهدف الزيادة في ثمن الأجرة من أجل تنمية الوقف والحفاظ عليه.

وقد اشترطت المادة 27/1 من المرسوم رقم 98-381 السالف الذكر تحديد المدة، حيث جاء فيها «لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة...»، وهو ما أكدته المشرع في المادة 6 من المرسوم 70/14 سالف الذكر، التي فرضت أن يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة أي معلومة. وتحدد هذه المدة حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي للأرض المؤجرة*.

أما عن مدة بدء الإيجار فيكون من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرامه، وإذا كانت مدته 12 سنة فما فوق فمن تاريخ شهره في المحافظة العقارية¹⁴ وتكون مدة الإيجار قابلة للتجديد عند انتهائها بشرط موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف**.

3-السبب: هو الغاية من إبرام العقد، ويشترط في السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا عد عقد الإيجار باطلا لعدم مشروعية السبب (زراعة الأعشاب المهلوسة)..

4-الشكلية:

فعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية يعتبر عقداً شكلياً¹⁵ حيث يجب إيفاء التصرف القانوني في قالب رسمي¹⁶ تحت طائلة البطلان، وذلك وفقاً لنماذج العقود الرسمية الملحقة

¹³ - بعكس المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المذكور سابقاً إذ يحدد ثمن الإيجار بالتراضي بين ناظر الوقف والهيئة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مدير الشؤون الدينية والأوقاف والمستأجر، حيث يخضع لرقابة السلطة المركزية ممثلة في الوزير بترخيص منه.

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

¹⁵ - انظر المادة 21 من المرسوم 93/03 المؤرخ في 07 رمضان 1431 الموافق لـ 1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993 .

بالمرسوم رقم 70/14 السالف الذكر والتي يجررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره موظفا عاما.

المطلب الثاني: طرق إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية

حددت المادة 1 من المرسوم 17/14 أن يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية، إما عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة (الفرع الأول)، أو عن طريق التراضي أو بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار كاستثناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة

يخضع إيجار الملك الوقفي الفلاحي للمزاد العلني وفقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف¹⁷، ويجري المزاد على أساس دفتر شروط نموذجي¹⁸، يحدده وزير الشؤون الدينية والأوقاف، حيث تعلن المزايدة في الصحف أو بطرق الإعلان الأخرى قبل 20 يوم من تاريخ إجرائها.

ويحدد السعر الأدنى بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية، بحضور ممثل عن السلطة المكلفة بالأوقاف إقليميا بعد استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة ومدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية¹⁹.

¹⁶ - تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقا. " تخول السلطة المكلفة بالأوقاف إعداد عقد الإيجار" المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 نصت على أنه: «... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني».

¹⁷ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 نصت على أنه: «... تختص السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني».

¹⁸ - جريدة رسمية مؤرخة في 20-02-2012، عدد9، ص9-11.

¹⁹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 70/14، المرجع السابق.

يتم إجراء المزاد عن طريق المزايدات الشفوية أو بفوز التعهدات المختومة²⁰ في التاريخ المبين في الملصقات والإعلانات الصحفية المتعلقة بالمزاد، وحسب الكيفية المقررة بواسطة لجنة تنصب كمكتب للمزاد²¹.

فإن وقع المزاد عن طريق التعهدات المختومة يجب على المتعهدين²² حضور جلسة فرز العروض شخصيا أو من ينوب عنهم. وألزم المشرع اللجنة أن تقبل العرض الأنفع في حالة تعدد التعهدات أو العرض الوحيد في حالة وجود متعهد واحد. وإذا تساوت العروض يتم استدعاء المتنافسين لانتقاء واحد منهم ليقدم كل منهم تعهدا جديدا، أما في حالة عدم وجود أي عرض جديد يتم تعيين المتعهد الراسي عليه المزاد عن طريق إجراء قرعة . أما

²⁰ - في حالة المزاد بالتعهدات المختومة يقدم عرض الإيجار عن طريق تعهد عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع الكفالة المذكورة في المادة 5 من المرسوم رقم 70/14 المذكور سابقا. كما يمكن إرسال عرض الإيجار عن طريق المزاد أو إيداعه مباشرة في المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية كما هو محدد في الإعلانات في أجل أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب. ويترب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا (المادة 4 من المرسوم 70/14).

²¹ - يتكون مكتب المزاد من:

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

أنظر: المادتين 3 و4 من الملحق المتضمن الشرط الذي يحدد بنود الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المذكور سابقا.

²² - بالنسبة للأشخاص المسموح لهم بالمزايدة سواء كانوا مزايدين أو متعهدين، هم الأشخاص الذين يمكنهم إثبات موطن أكيد وحالتهم المالية ميسورة حتى يمكن الوفاء، وأن يكونوا متمتعين بحقوقهم المدنية كاملة .

كما يشترط أيضا أن يكونوا متمتعين بجنسية جزائرية، وأن يشبوا صفة الفلاح، وأن يكونوا قد استفادوا من تكوين أو تأهيل في مجال الفلاحة . راجع : المادة (4) من المرسوم رقم 70/14 المذكور سابقا

إذا تم المزاد عن طريق المزايدة الشفوية فيرسو المزاد على آخر مزايد يقدم أحسن عرض ويعتبر بذلك المستأجر الراسي عليه المزاد.

يتم بعدها تحرير محضر المزاد ويتم التوقيع عليه من قبل أعضاء مكتب المزاد ولجنة فتح الأظرفة وكذلك من قبل الراسي عليه المزاد²³.

الفرع الثاني: الحالات الاستثنائية للإيجار

هناك حالتين استثنائيتين يمكن أن تؤجر عن طريقهما الأراضي الوقفية الفلاحية، وهما الإيجار عن طريق التراضي والإيجار عن طريق تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار.

1- الإيجار بالتراضي

تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتنا عدم الجدوى²⁴، وهذا بغرض تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة والمستدامة إضافة إلى نشر العلم وتشجيع البحث العلمي وكذا سبل الخير²⁵.

تؤجر الأملاك الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون

23- المادة 3 الفقرة ج من الملحق التابع للمرسوم رقم 70/14 المذكور سابقا .

24- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14، المرجع السابق.

25- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المرجع السابق

وقد حدد المشرع سبل الخيارات في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23 مارس 1991 يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، جريدة رسمية عدد 16 لسنة 1991، كما يلي:

- الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها.

- ترشيد أداء الزكاة جمعا وصرفا .

- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين...

- محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها.

الدينية والأوقاف، حيث يرم العقد بين المؤجر²⁶ وهو السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرها الولائي²⁷، من جهة والمستأجر من جهة ثانية. ويفرغ عقد الإيجار الوقفي وفق نموذج خاص يبين تفاصيل عقد الإيجار تعده لجنة الأوقاف المركزية²⁸.

2- عقد الإيجار الناتج عن تحويل الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى إيجار

إن الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذلك الأملاك السطحية المتصلة بها يتم استغلالها بواسطة عقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوّض نمط الاستغلال السابق بعد ثبوت أن المستثمرة محل الانتفاع هي ملكية وقفية، حيث يخضع المستفيد من تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى عقد إيجار لشروط قانونية معينة²⁹. وذلك بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها المرسوم رقم 70/14 والمتمثلة في تقديم طلب من أعضاء المستثمرات الفلاحية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار، بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

²⁶ - ويخضع العقد في شكله إلى أحكام المادة 467 مكرر من القانون المدني والمادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93، المرجع السابق.

²⁷ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 200/2000، المرجع السابق.

²⁸ - المادة 4 من قرار الوزاري رقم 2 المؤرخ في 1999/02/21 المتضمن إسناد اجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها المتمم بالقرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 2000/11/11

²⁹ - يمكن حصر هذه الشروط طبقاً للمواد 25 و 27 من المرسوم رقم 70/14 سالف الذكر، فيما يلي:

- يستفيد من هذا الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق الانتفاع بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي كما يخضع لهذا الإجراء أعضاء

المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون على حق امتياز في إطار القانون 10 - 03

- يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون رقم 03/10 .

يتم تسجيل عقد تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى إيجار³⁰ عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد إيجار باسم المستأجر المعني³¹، ويشهر بالمحافظة العقارية³² باعتباره من الإيجارات طويلة المدى. وهذا العقد يُلغى ويحل محل العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة .

المبحث الثاني: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وانقضاؤه

نتناول فيما يلي آثار عقد الإيجار الوقفي الفلاحي (المطلب الأول) ثم نبين أسباب انقضائه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آثار عقد الإيجار الوقفي الفلاحي

يقصد بآثار العقد تلك الالتزامات التي ينشؤها هذا الأخير، ويمكن اعتبارها الأحكام المنظمة للالتزامات. يرتب عقد الإيجار، التزامات وحقوق على طرفي العقد

الفرع الأول: التزامات المؤجر

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

1- الالتزام بتسليم الأرض الفلاحية وملحقاتها:

30- لعل سبب نص المشرع على عقد التحويل المشار إليه أعلاه هو النزاعات والإشكالات العملية الناتجة في إطار المستثمرة الفلاحية بعد أن تثبت الهيئات المعنية بالأوقاف أن ملكيتها لا ترجع للدولة بل هي ملكية وقفية يزول بثبوتها حق الملكية ويبقى للموقوف عليهم حق الانتفاع بما فقط. وبناء عليه تنتقل سلطة استثمار وإدارة المستثمرة التي أصبحت وقفا عاما إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بدلا من مديرية أملاك الدولة، وذلك ما يخلق نوعا من الاضطراب في إدارة المستثمرة الفلاحية مما قد يترتب عنه سوء استغلالها. وقد أحسن المشرع صنعا عندما نص على عقد التحويل محافظا على سلطة المستثمرين في الانتفاع بالأرض الفلاحية المتمثلة في المستثمرة وفقا لنفس الشروط تقريبا مما يساعد على استقرار حالة المستثمرة وحسن استغلالها والموازنة بين مصالح المستثمرين ومصصلحة الوقف.

31- المادة 31 من المرسوم رقم 70/14 المرجع السابق .

32- أنظر فقرة الإشهار العقاري في نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة. الملحق الرابع من المرسوم رقم 70/14 السابق الذكر .

يقوم المستأجر بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد³³، ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يجررا محضرا بالتسليم موقعا من هذا الأخير، وبيانا وصفيا لضمان أوصاف الملك الوقفي المؤجر وملحقاته³⁴. وهو ما يؤخذ ويعمل به طبقا للقواعد العامة (المادة 476 من قانون المدني).

وتسلم الأرض محل الإيجار على الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع سواء كانت حالتها حسنة أيصالحة للانتفاع أو سيئة وذلك خلافا للقواعد العامة لعقد الإيجار. وفي حالة الخطأ في التعيين فلا يحق للمستأجر طلب تخفيض الأجرة أو تقديم ضمان.

2- الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية:

تنص المادة (2) من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم 70/74 أنه على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية وملحقاتها والأملك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية وكذا البناء وانجاز التهيئات لاستغلال أفضل الأرض الوقفية الفلاحية. وذلك بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للفلاحة والسلطة المكلفة بالأوقاف.

3- الالتزام بالقيام بأعمال الصيانة الكبرى:

نصت المادة 3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد أنه على المستأجر التكفل بأعمال الصيانة العادية للأرض الوقفية الفلاحية وكل الأملاك السطحية. مما يفيد بمعنى المخالفة إعفاء المستأجر من أعمال الصيانة الكبرى وتكفل المؤجر بها. ويمكن ملاحظة ذلك في حالة هلاك الأملاك السطحية التابعة للأرض الفلاحية.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر:

أوردها المشرع بدفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14، وهي:

³³ المادة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد (مرفق بالمرسوم 70/4) المادة 5 من نموذج عقد الإيجار الخاص بالملك الوقفي.

³⁴ نموذج عقد إيجار أراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، مرفق بالمرسوم 70/14

1- الالتزام بدفع الأجرة والأعباء الإيجارية:

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ نقدي مقابل حصوله على الأرض الفلاحية قصد الانتفاع بها، وقد نص المشرع على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقاً³⁵ وذلك قبل البدء في الاستغلال. حيث يسدد المستأجر بدل الإيجار إلى السلطة المكلفة بالأوقاف كما يلتزم المستأجر كذلك بدفع الأعباء الإيجارية³⁶ والمتمثلة في مصاريف الإعلانات والمصلقات والنشرات أو أية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة، وكذا رسم النسخة الأصلية لمحضر الإيجار والملحقات المشتركة كدفتر الشروط...

2- الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر بالتكفل بأشغال الصيانة العادية أو ما يصطلح عليها الترميمات التأجيرية، وهي تلك الترميمات التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً حسب العرف. وهذه الأشغال تتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، ويقتضي ذلك وجوب محافظته على الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية الفلاحية وإبقائها على حالتها دون إدخال أي تغيير عليها³⁷، وذلك بناء على ما تم الاتفاق عليه في العقد أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها. وكذلك القيام بأعمال الصيانة العادية الناتجة عن استعمال البنايات السطحية المتصلة بالأرض كإصلاح الأقفال والزجاج... إذن يكون المستأجر ملزماً ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة، فيستعملها استعمالاً صحيحاً لا يؤدي إلى الإضرار بها أو بملحقاته طبقاً للقواعد العامة لعقد الإيجار³⁸.

³⁵ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14، المرجع سابق.

³⁶ - المادة 12 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني.

³⁷ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/14، مرجع سابق.

³⁸ - المادة 495 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 لسنة 75، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/5 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2005، والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 الجريدة الرسمية عدد 31 لسنة 2007.

3- الالتزام برد العين المؤجرة بانتهاء مدتها:

نصت المادة 12/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد، على أن المستأجر ملزم بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعدار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار³⁹.

4- الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر:

أوجب المادة 1/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد على المستأجر أن يلتزم الانتفاع بالأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزداد بشكل شخصي ومباشر، وذلك حرصاً من السلطة المكلفة بالأوقاف على حسن استغلال هذه الأراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الأخيرة. أما عن التساؤل تضيف، ذات المادة في فقرتها الثانية أنه على المستأجر أن يتعهد بعدم التنازل عن كل الأماكن المؤجرة، أو عن أي جزء منها إلا بعد موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف.

وهو الأمر الذي لم يُتطرق له من خلال نموذج عقد الإيجار الوقفي بموجب المرسوم 381/98، مما كان يسمح للمستأجر أن ينقل حقوقه والتزاماته الناشئة عند عقد الإيجار الوقفي إلى شخص آخر إما عن طريق البيع أو الهبة⁴⁰.

وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع قد فرض بموجب دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 سالف الذكر جملة من الالتزامات الفرعية على مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية، نوردتها على التوالي:

الالتزام باحترام الطابع الفلاحي الأرض المؤجرة وحماية البيئة واحترام كل التعليمات التي تملئها عليه السلطة المؤجرة.

³⁹ - نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزداد العلني. (مرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14).

⁴⁰ - المذكرة رقم 01/07 المؤرخة في 2007/04/16 المتعلقة بالتنازل عن حق استغلال الأملاك الوقفية حصرت التنازل بين الأصول والفروع فقط أما غير ذلك فإنه يؤدي إلى استرجاع الملك الوقفي.

- الالتزام بعدم الاعتراض على كل عمليات الرقابة التي يتولاها الأعوان التابعون إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والتعهد بتسهيل مهمتهم⁴¹.

- وبالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة فالالتزامات المفروضة إلى جانب ما تم ذكره، التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها المستأجر أو يلغونها طبقاً للتشريع المعمول به، وكذا إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة⁴².

المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي

ينقضي عقد الإيجار الوقفي بصفة تلقائية لأسباب طبيعية يشترك فيها مع عقود الإيجار الأخرى، كانهاء المدة أو هلاك العين المؤجرة أو تراضي الطرفين على إنهائه. إلا أن هناك أسباب أخرى أعطى بموجبها المشرع سلطة إنهاء العقد لإدارة السلطة المكلفة بالأوقاف حيث يكون لهذه الأخيرة امتيازات و ضمانات عديدة.

الفرع الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

لقد خص المرسوم التنفيذي رقم 70/14، إنهاء عقد الإيجار الوقفي الفلاحي بنصوص خاصة نبرزها فيما يلي:

1- انقضاء عقد الإيجار الوقفي بانتهاء المدة:

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدته ما لم يتم تجديده⁴³. حيث يتم هذا الأخير بناء على طلب يقدمه المستأجر لدى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وذلك خلال سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه.

41- المادة 30 من دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزار. (المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14)

42- المادة 8/3 و 11 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14.

43- المادة 3/14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزار العلني الأراضي الوقفية الفلاحية، المرفق بالمرسوم التنفيذي.

ولا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف⁴⁴.

2- انقضاء عقد الإيجار بالفسخ:

بما أن عقد الإيجار من العقود التي تحمل الفسخ لذلك يجوز فسخه اتفاقياً بتراضي كل من السلطة المكلفة بالأوقاف كـمأجرة والمستأجر. وقد يكون الفسخ بمبادرة من السلطة المكلفة بالأوقاف في حالة عدم احترام المستأجر بنود دفتر الشروط المرفق بالعقد⁴⁵.
والجددير بالذكر أن انقضاء الإيجار بانتهاج المدة أو الفسخ التلقائي يترتب عليه قيام المستأجر برد العين المؤجرة فور قيام سبب الانقضاء على الحالة.

وفي حالة عدم احترام المستأجر بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد بينهما من طرف محضر قضائي، وبعد انقضاء هذه المدة وابتداء من الإعدار الثاني، تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة⁴⁶.

3- وفاة المستأجر:

أما عن حالة وفاة المستأجر فلم ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 70/14، وعليه يمكن الرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 381/98 سابق الذكر في مادته 29، حيث نص على أنه في حالة وفاة المستأجر يفسخ عقد الإيجار قانوناً وينقل هذا الأخير إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول، وهذا لا يتم إلا بعد تحرير عقد إيجار جديد،

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

45- المادة 2/15 و3 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14).

46- المادة 3/15 و4 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14).

وذلك مع مراعاة مضمون العقد الأولي⁴⁷.

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة

هناك أسباب عامة ينقضي بها عقد الإيجار منها:

1- هلاك العين المؤجرة:

حيث يعد هلاك سبباً من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، وسواء كان الهلاك كلياً فيفسخ الإيجار بحكم القانون، أو كان جزئياً يشترط أن يبلغ هذا الهلاك الجزئي حداً يتعذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقاً لعقد الإيجار. وهنا يحق للمستأجر إذا لم يكن الهلاك بفعل منه الخيار بين فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة⁴⁸.

2- بطلان عقد الإيجار:

ينتهي العقد وقبل انتهاء مدته ببطلانه، وذلك بتخلف ركن من أركانه حيث أن أركان العقد هي التراضي المحل، والسبب إضافة إلى الشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، فيكون العقد باطلاً ببطلاناً مطلقاً منذ البداية، إذا انعقد مثلاً لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام، بأن يستأجر أحدهم أرضاً فلاحية لزراعة الأعشاب المهلوسة أو المخدرات، وفي هذه الحالة يحق لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان، كما يجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها⁴⁹.

أما إذا كانت إرادة أحد الطرفين معيبة أو كانت أهليته ناقصة، فقد يبطل عقد الإيجار غير أن حق إبطاله يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال الفترة المحددة قانوناً.

3- انقضاء الإيجار لأسباب عائلية

⁴⁷ _ المحكمة العليا، غرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 501842 مؤرخ في 6/01/2009، مجلة قضائية عدد 2، سنة 2009، ص 186-190.

⁴⁸ _ المادة 489 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل بموجب قانوني 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

⁴⁹ - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 230-231.

لقد استحدثت المشرع بموجب تعديل القانون المدني لسنة 2007 سببا آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، حيث منح المستأجر حق إنهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد⁵⁰، ومن الأسباب العائلية التي لها أثر في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، زيادة أفراد عائلة المستأجر إذا كانت الأرض المستأجرة صغيرة، ولم تعد تلبى حاجيات عائلية، مما يؤدي إلى انصراف نية المستأجر إلى إنهاء عقد الإيجار.

خاتمة

تعد الأملاك الوقفية من حيث المبدأ غير قابلة للتصرف، فإنّ موضوع الإيجار يبقى أكثر الوسائل نجاعة في استثمار هذه الأملاك، وذلك لتنمية موارد الوقف من جهة ولإضفاء نوع من الحماية من جهة ثانية.

ونظرا لهذه الأهمية، نلاحظ من الناحية التشريعية تدخل المشرع بعدة قوانين تبنت عدة تدابير مختلفة في موضوع الإيجار، وخص إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مؤخرا بمرسوم تنفيذي خاص (رقم 70/14)، وذلك لضمان التسيير الحسن لها، حيث حدد من خلاله أحكاما خاصة لعقد الإيجار الوقفي الفلاحي بما يتماشى مع طبيعة العين المؤجرة، وأبرز إجراءات إبرام العقد وشروطه بالتوفيق بين أحكام الإيجار العامة، والنصوص المتعلقة بالأراضي الفلاحية، مما يسهل على المسيرين لهذه الأملاك معرفة أحكام إبرام هذا النوع من العقود دون اللجوء إلى القواعد العامة للإيجار. كما أدرج المشرع نماذجا لعقود الإيجارات الفلاحية الوقفية مع دفاتر الشروط الخاصة بها بالنسبة للإيجار بالمزاد العلني وكذلك بالنسبة للإيجار الناتج عن تحويل حق الانتفاع الدائم أو عقد الامتياز بعد ثبوت أن المستثمرة محل الانتفاع هي ملكية وقفية. وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع لم يدرج في الملاحق المدرجة مع المرسوم رقم 70/14 نموذجا لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بالتراضي مما يجعلنا نعتمد نموذج عقد إيجار الأملاك الوقفية بصفة عامة.

و يمكن إبراز أهمية تسيير الأملاك الفلاحية الوقفية وفق الاقتراحات التالية:

- إعادة هيكلة الأوقاف بما يتماشى والمعطيات الواقعية.

⁵⁰ - المادة 469 مكرر 1 فقرة 2. من الأمر 58/75، المرجع السابق.

- إعادة النظر في قيمة الأجرة السنوية للأراضي الوقفية على ضوء العرض والطلب،
تحسينا لعائداتها بما يكفي لسد حاجيات صيانتها والحفاظ عليها والاستفادة من ريعها.

قائمة المراجع:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية عدد 78 لسنة 75، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/5 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2005، والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 الجريدة الرسمية عدد 31 لسنة 2007.

القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991، المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 مؤرخ في 22 ماي 2001.

- المرسوم 283/46 المؤرخ في 17/09/1964 يتضمن الأملاك الحبسية العامة، جريدة رسمية عدد 35.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المؤرخ في 23/3/1991 يتضمن إحداث مؤسسة المسجد، جريدة رسمية عدد 16 لسنة 1991
- المرسوم 93/03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14.

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

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

- قرار الوزاري رقم 2 المؤرخ في 21/02/1999 المتضمن إسناد لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها المتمم بالقرار الوزاري رقم 200 المؤرخ في 11/11/2000

- شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الجزائر، جسر للنشر، ط2، 2014، ص16.

- مجلة قضائية عدد 2، سنة 2009، ص186-190.