

تسيير واستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار  
Management and exploitation of Wakf lands public allocated  
for agriculture by lease

تاريخ النشر: 2021/07/15	تاريخ القبول: 2021/02/01	تاريخ الارسال: 2020/02/01
-------------------------	--------------------------	---------------------------

\*د. كحيل حكيمه  
جامعة الجيلالي بونعامة - خميس مليانة  
h.kahil1975@gmail.com

د. بوقرة العمريه  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Lamria04@gmail.com

ملخص:

يعتبر الايجار أحسن أسلوب لتسيير و استغلال الأملاك العقارية الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، يتم ايجارها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 20 فيفري 2014، إما بصيغة المزداد العلني أو التراضي بالنسبة للأملاك الوقفية المعلومة، أو بصيغة الايجار الذي يخضع الى نظام خاص بالنسبة للأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة .

لتحديد الجانب القانوني لتسيير واستغلال هذه الأملاك ، كان لابد من معرفة الأحكام القانونية المنظمة لآلية الايجار بمختلف صيغها ، أين حاول المشرع رغم اختلاف شروط وكيفيات منح ايجارها، الى تحقيق نوع من الموازنة بين حقوق و التزامات المستأجرين المنتفعين من الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، و بين فرض الحماية القانونية على أصل الملك الوقفي و المحافظة على وجهته الفلاحية ، إلا أن العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 يجب أن يتلاءم تنفيذها مع القواعد القانونية و الواقع حتى تساهم في تنمية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .

الكلمات المفتاحية: الأراضي الوقفية؛ الفلاحة؛ الايجار؛ الأراضي المسترجعة؛ الأراضي المعلومة.

\*المؤلف المرسل: كحيل حكيمه

**Abstract:**

*Lease is considered as the best method for the management and the exploitation of public Wakf property for agriculture, which are lease in accordance with the provisions of the Executive Decree 14-70 of 20th February 2014, either in the form auction or consent for recognized lands Wakf properties , or in the form of a lease which is subject to a special regulation for lands Wakf retrieved of the state.*

*to determine the legal aspect of the management and the exploitation this property, it was must be to know the legal provisions governing the lease mechanism in different forms. Where he tried to which the law maker tried to make a balance between the rights and obligations of land tenants and the imposition of legal protection of Wakf property, and the preservation of agricultural field ,despite the different conditions and procedures for granting the right to lease . but the work with provisions of the Executive Decree 14-70 their implementation must be adapted to the legal rules and fact with the objective to contribute to the development of Wakf property allocated to agriculture.*

**Key words:** *Wakf lands; agriculture; lease; retrieved lands; recognized lands.*

**مقدمة :**

يعرف الوقف على أنه التزام تبرعي صادر بإرادة منفردة من الواقف ينقل فيه حق الانتفاع بالعين الموقوفة الى الموقوف عليه في قالب رسمي ، يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية المختصة ، قسمه المشرع الجزائري الى نوعين : الأول وقف خاص ، و هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الاناث أو أشخاص معينين ، يخضع في أحكامه الى القانون المدني و القانون التجاري ، و الثاني وقف عام و هو ما يوقفه مالكه على جهة خيرية في الحال و المآل ، و يقسم بدوره الى وقف عام محدد الجهة ووقف عام غير محدد الجهة ، يخضع في أحكامه الى النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالوقف .

تعرض الوقف بصفة عامة الى انتهاكات من طرف الخواص والمؤسسات العمومية في فترة السبعينات و بداية الثمانيات بسبب الفراغ القانوني الذي عرفته تلك الفترة فيما يخص هذا الصنف من الملكية ، إلا بعد صدور الدستور 1989 المعدل سنة 1996 الذي نص في مادته 52 على حماية الأملاك الوقفية و الاعتراف بها<sup>1</sup>، أين صدرت مباشرة عنه سلسلة من القوانين الداعمة للوقف مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990<sup>2</sup>، الذي أكد على استقلالية الملكية الوقفية بتصنيفها ضمن الأصناف القانونية العقارية إلى جانب الملكية الخاصة و العامة ، ثم القانون 91-10 بتاريخ 27/04/1991 ليحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية المعدل المتمم<sup>3</sup>.

ولأن موضوع الدراسة يقتصر على الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي جزء من الأملاك العقارية الوقفية ، فإن المادة 38 من قانون الأوقاف قد نصت بالمفهوم العام على عملية استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة للجهات التي أوقفت عليها أساسا قبل تطبيق قانون الثورة الزراعية ، أين نتج عن هذه العملية وجود صنفين من الأراضي الفلاحية الوقفية : أولهما أراضي فلاحية معلومة ، و ثانيهما أراضي فلاحية وقفية مسترجعة من طرف الدولة ، تم استرجاعها وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 81 من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم و المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 06/01/1992 ، إلا أن عملية الاسترجاع عرفت مشاكل عدة نظرا للصعوبات التي يعاني منها العقار الفلاحي عموما ، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى التدخل من أجل إعادة تنظيم الأوقاف لاسيما الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، كون أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998<sup>4</sup>، لا تستجيب للأوضاع المستجدة لتسيير و استغلال الأراضي الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي .

وحتى يضمن حسن استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية و المحافظة على وجهتها الفلاحية ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 ، ليحدد شروط و كيفيات تسيير و استغلال الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة<sup>5</sup>، و اعتبر أسلوب الايجار النمط الوحيد في استغلالها ، تلتزم بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة قانونا في شخص المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف ، بتمكين المستأجر بوصفه شخص طبيعي من جنسية جزائرية أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم يدفع لدى الصندوق المركزي للأوقاف .

يتم الايجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي أعلاه إما بالمزاد العلني كأصل عام يجري تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف على أساس دفتر الشروط ، أو بالتراضي كاستثناء تشجيعا للاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة .

وفي حالات خاصة وحفاظا على استمرارية الاستغلال الفلاحي للملك الوقفي العام، يمنح بعقد ايجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق ، يستفيد منه أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزون عقود رسمية مشهرة أو قرارات صادرة من الوالي في ظل تطبيق أحكام القانون 19-87 المؤرخ في 1987/12/08 ( الملغى )<sup>6</sup>، أو الحائزون عقود الامتياز في إطار القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 ( النافذ )<sup>7</sup>، لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع ايجار سنوي لدى الصندوق المركزي للأوقاف .

يعد تسيير واستغلال الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الايجار سواء بالصيغة المزاد العلني أو التراضي ، أو عن طريق الايجار الذي يخضع الى نظام خاص وسيلة من وسائل استغلال و استثمار الملك الوقفي العام ، حاول المشرع من خلاله تنظيمه الحفاظ على أصل الملك الوقفي ، و جعل منفعتة مجالاً للاستثمار بآليات مستجدة ، و من هنا تظهر أهمية موضوع بحثنا في البحث عن خصوصية آلية الايجار في الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، و هو الامر الذي دفعنا من باب الفضول العلمي الى معالجة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بهذا المجال .

تسعى دراستنا الى تحقيق جملة من الأهداف أهمها : معرفة القواعد العامة المشتركة و الخاصة التي تميز أسلوب الايجار في الأراضي الفلاحية الوقفية المعلومة عن أسلوب الايجار في الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة ، وكذا الكشف عن النقائص التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

فهل تخضع آلية الاستثمار في الأملاك الوقفية العامة المعلومة أو المسترجعة من الدولة الى منظومة قانونية وإجرائية موحدة أم لها خصوصيتها في كل مجال ؟ .

نظرا لهذه المعطيات ارتأينا دراسة الموضوع باتباع المنهج الوصفي الذي سنحاول من خلالها وصف الوقائع الموجودة فعلا حول عملية الاستثمار في الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، و المنهج التحليلي الذي سنحاول من خلاله تحليل النصوص القانونية المنظمة لموضوع البحث و تقييمها للوصول الى نتائج تثري الموضوع .

لمعالجة الموضوع اعتمدنا على تقسيمه إلى مبحثين : يخصص الأول لدراسة طرق ايجار الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، ويخصص الثاني إلى دراسة آثار ايجار الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .

### المبحث الأول : طرق ايجار الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

تطبيقا لنص المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 91-10 المعدل و المتمم ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-70 لتنظيم وتحديد الشروط و الكيفيات اللازمة في ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لاسيما الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها ، و كذا الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة ، حيث نصت المادة 13 منه على أن يكون تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي ، وهي الصيغ القانونية المنصوص عليها في المواد من 22 الى 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ، غير أن المشرع الجزائري قد استحدث من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-70 نظام ايجار خاص يطبق على الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة حفاظا على التركيبة البشرية والاستثمارات الفلاحية المنجزة من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز ، نحاول تبين ذلك من خلال المطلبين التاليين :

### المطلب الأول : ايجار الأملاك الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة

يقصد بإيجار الأرضي الوقفية المخصصة للفلاحة من خلال مفهوم نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف الى شخص مستأجر أرضا وقفية معلومة و مخصصة للفلاحة ، قصد استغلالها استغلالا أمثل وجعلها منتجة ، يخضع من حيث شروطه و صحته و صيغته ، الى النصوص القانونية المعمول بها في هذا الشأن لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 14-70 نبين ذلك كما يلي :

الفرع الأول : ايجار الأملاك الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني تطبيقا لنص المادة 42 من القانون رقم 91-10 تؤجر الأملاك الوقفية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ، غير ان ايجار الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني تسري عليه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 لاسيما المادة 14 منه ، دون الاخلال بأحكام المواد 22 و 23 و 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ، وعليه فإن القاعدة العامة في ايجار هذا الصنف من الأملاك الوقفية تختص به السلطة

المكلفة بالأوقاف عن طريق المزاد العلني وبصيغتين مختلفتين وفقا لشروط وضوابط محددة .

### أولا : شروط الايجار بالمزاد العلني

حدد المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و دفتر الشروط الملحق به مجموعة من الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، تخص شخص المشاركين ومؤهلاتهم .

أ-المشاركون بالمزايدة : بالرجوع الى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، والمادة 4 من دفتر الشروط الملحق به ، يمكن لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية المشاركة في المزايدة ، و على هذا الأساس يكون كل شخص بلغ 19 سنة من العمر غير محجور عليه أهلا للمشاركة في المزاد ، إذ لا يمكن للأشخاص فاقدوا الاهلية أو ناقصوها دخول المزايدة تطبيقا للقواعد العامة المتعلقة بالأهلية<sup>8</sup>، غير أنه يجوز بموجب وكالة خاصة أن يتقدم الوكيل للمشاركة في المزاد نيابة عن الشخص الأصيل و لحساب هذا الأخير طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني و المادة 6 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، و في هذه الحالة يتعين على الوكيل إيداع الوكالة لدي مكتب المزاد للمصادقة عليها .

كما يشترط في الأشخاص المزايدين أن يكونوا من جنسية جزائرية ، و المشرع في هذا الصدد لم يفرق بين الجنسية الأصلية أو المكتسبة ، مما يعني أن كل مترشح تجنس ولم يفقد جنسيته الجزائرية وفقا لأحكام المواد 18 ، 20 و 21 من الأمر رقم 70-86<sup>9</sup>، يمكن له المشاركة في المزايدة .

و فضلا على ذلك و جب على المزايدين سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص اثبات موطنهم و يسرهم المالي على الوفاء بالثمن الأدنى لإيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .

ب-مؤهلات المشاركون في المزايدة :يشترط في كل مشارك في المزايدة أن يكون فلاحا ، و الفلاح في مفهوم المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63<sup>10</sup>، كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة و عادية ، مسجل على مستوى الغرفة الفلاحية في دفتر الفلاحة ، و على هذا الأساس فإن اثبات الصفة يكون بموجب بطاقة الفلاح الممنوحة له تحمل مراجع رقمية تطابق مراجع تسجيله و تشمل على البيانات المتعلقة بصنف النشاط

و القطاع الذي ينتهي اليه ، فإذا كان مالكا لقطعة أرض خاصه به فهذا لا يمنع من استفادته من ايجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، غير أنه إذا كان مستفيدا في اطار أحكام القانون 19-87 ، أو أحكام القانون 03-10 ، فإن استفادته من الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة تخضع الى نظام الايجار الخاص المنصوص عليه في المادة 24 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 ، و بالتالي يعد في نظر القانون من الأشخاص الذين يمنع عليهم المشاركة في المزايدة .

ويشترط أيضا في المزايد أن تكون له القدرة العلمية في المجال الفلاحي بموجب شهادة معترف بها ، لأن المعرفة الفلاحية الحديثة تؤدي لا محال الى رفع المردودية الإنتاجية ولهذا وجب اشتراط المؤهل العلمي الذي يبين قدرة الفلاح على استخدام البذور و الشتائل المهجنة و المحسنة في الإنتاج الفلاحي، وكذا معرفته في استخدام المبيدات و الأسمدة الكيماوية للمحافظة على خصوبة التربة ، و حسن استخدامه للآلات و المعدات الفلاحية تحقيقا لمبدأ التنمية الفلاحية المستدامة .

#### ثانيا : صيغ الايجار عن طريق المزاد العلني

ينعقد الايجار عن طريق المزايدة على أساس دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70-14 بصيغتين : إما بطريق المزايدات الشفوية ، وإما بالتعهدات المختومة تحت اشراف السلطة المكلفة بالأوقاف ، يعلن عنها قبل عشرين يوما على الأقل قبل تاريخ المزايدة عن طريق ملصقات و إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل وعند الاقتضاء بكل وسيلة شهرية مع تحديد البيانات الجوهرية للقطعة الأرضية محل الايجار بالمزايد<sup>11</sup>.

أ- الايجار عن طريق المزايدات الشفوية : يجري المزاد بصيغة المزايدات الشفوية حسب الكيفية المقررة من قبل لجنة تنصب كمكتب المزاد ، حيث يتم افتتاح جلسة المزايدة من طرف الموظف الذي يرأسها معلنا في البداية عن البيانات المتعلقة بالأراضي الوقفية محل المزايدة مساحة و حدودا و مراجع مسحية إن وجدت ، و نظام السقي المطبق ، و كذا مدة الايجار و الثمن الأدنى المعروض في الملصقات<sup>12</sup>، ثم الإشارة الى مبلغ التدرج في المزايدة المحدد قانونا تبعا للثمن الأدنى المعروض .

في حالة عدم تجاوز القيمة الأدنى المعروضة لإيجار الأراضي الموقوفة المخصصة للفلاحة عن خمسمائة الف دينار (500.000 دج) ، فإن المبلغ الذي تزايد عليه المزايد لا يقل عن ألفين دينار (2.000 دج) ، و عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض عن خمسمائة

ألف دينار (500.000 دج ) ، فإن مبلغ التدرج في المزايدة يقدر بخمسة آلاف دينار إعمالاً لنص المادة 03 الفقرة أ من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70-14 . وتطبيقاً للإحالة المشار إليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14، تضمنت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 حالة ما اذا كان الملك الوقفي مثقلاً بدين أو لم تسجل رغبة فيه من طرف المشاركين في المزايدة ، ففي هذه الحالة يمكن تأجير الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة بأربعة أخماس ايجار المثل (5/4) و مع ذلك يمكن الرجوع الى السعر المحدد سلفاً متى توفرت الفرصة في ذلك ، وفي هذه الحالة يتعين تحرير عقد ايجار جديد .

وفي غير الأحوال المنصوص عليها في المادة 24 من المرسوم 98-381 ، تلزم المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 على أن لا يبت في المزايدة إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ، أو أن تتم على الأقل بنفس الثمن المعروض ، فإذا لم تحقق أي نتيجة من جلسة المزايدة الأولى ، يتم تأجيل منح الايجار إلى جلسة ثانية و بنفس الإجراءات المتخذة في الجلسة الأولى .

قد يحدث و أن يقدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية ، ففي هذه الحالة يمكن أن تجرى مزايدة جديدة تقتصر على هؤلاء دون سواهم ، وإذا لم تقع أي مزايدة جديدة تجرى القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها مدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف بصفته رئيساً لمكتب المزاد<sup>13</sup>.

بناء على ما سبق وتطبيقاً لنص المادتين 7 و 9 من دفتر الشروط ، يحرر محضر المزاد في الجلسة التي رسا فيها المزاد على أحد المزايدين ويوقع حالاً على أصل محضر منح الايجار ، أعضاء مكتب المزاد و كذا الراسي عليه المزاد أو ممثله الاتفاقي ، و يتعين على الراسي عليه المزاد أن يعين في محضر المزاد موطناً داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية والأوقاف حتى يتم تبليغه بكل العقود اللاحقة ، و في حالة تعذر ذلك يتخذ مقر البلدية التي جرى فيها المزاد موطناً له .

بموجب محضر المزاد يتم اعداد عقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70-14، ممضي من طرف المستأجر الراسي عليه المزاد و ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف، يتضمن بيانات شخصية بالمستأجر و بيانات خاصة بمحل العقد من حيث



التعيين وأصل الملكية، وبيانات خاصة بالإيجار من حيث قيمة ومدة الايجار فضلا عن بيانات أخرى، يسجرو ويشهر بالمحافظة العقارية<sup>14</sup>، يرفق بدفتر الشروط الذي يعد جزءا لا يتجزأ عنه وله نفس القيمة القانونية التي يتمتع بها عقد الايجار.

ب- الايجار عن طريق التعهدات المختومة : يقدم عرض منح ايجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق تعهد ، عليه طابع و مصحوب باستمارة معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع اثبات دفع كفالة ضمان تمثل 10% من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغب فيه الأشخاص المشاركون أن يكونوا مزايدين فيه ، تدفع الى حساب الأوقاف .

يمكن أن يرسل عرض الايجار عن طريق البريد بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي العبارة الآتية : " التعهد من أجل ايجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، الجزء رقم .... المزاد المؤرخ في ..... " .

كما يمكن إيداع عرض الايجار مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعينة في الإعلانات الشهرية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل اغلاق المكاتب ، و يترتب عن الإيداع المباشر تسليم الموعد وصلا بذلك<sup>15</sup> .

تلي الإجراءات السابقة الذكر ، اجراء المزايدة عن طريق التعهدات المختومة ، تتم أمام لجنة فتح الأظرف تتكون من مدير الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا مدير الفرع الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية او ممثله عضوا و موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية عضوا ، و حسب الكيفية المقررة من طرفهم ، حيث يتم أولا فرز التعهدات المختومة في التاريخ المبين في الملصقات و الإعلانات الصحفية بحضور المتعهدين شخصا أو عن طريق وكلائهم بموجب وكالة خاصة ، إلا في حالة القوة القاهرة .

في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه ، يجب على لجنة فتح الأظرف أن تقبل العرض و الانفع لحساب الأوقاف ، و إذا تساوت العروض بين المتنافسون ، ففي هذه الحالة يدعون قصد انتقاء الفائز منهم بعد أن يقدم كل واحد منهم تعهدا جديدا اعتمادا على العروض المذكورة ، و في حالة انعدام العرض الجديد ، يعين الراسي عليه

المزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة اعمالا لنص المادة 3 فقرة ج من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

بمجرد رسو المزاد على أحد المتعهدين ، يحضر محضر المزاد في نفس الجلسة ، يوقع عليه أعضاء لجنة فتح الأظرف و الراسي عليه المزاد الملزم بتعيين موطن له داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف حتى يتم تبليغه بكل العقود اللاحقة ، و في حالة تعذر ذلك يتخذ مقر البلدية التي جرى فيها المزاد موطننا له .

يتخذ عقد الايجار بطريق التعهدات المختومة نفس الأشكال و الأحكام المبينة في عقد الايجار المبرم بطريق المزايدات الشفوية ، فهو نموذج موحد بينهما رغم اختلاف سير المزايدة في كلتا الحالتين .

**الفرع الثاني : ايجار الأملاك الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة عن طريق التراضي**

ايجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق التراضي هو اجراء استثنائي تقوم به مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف في حالات معينة و بإجراءات محددة نبيها كما يلي :

**أولا : مبررات الايجار عن طريق التراضي**

حدد المشرع من خلال نص المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مبررات اللجوء الى منح الايجار بأسلوب التراضي وهي :

أ-عدم جدوى الايجار بالمزاد العلني : نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على انه " تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي ..... بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني أثبتتا عدم الجدوى " ، ومعنى ذلك انه عند عدم بلوغ العرض المقدم الحد القانوني الأدنى في المزاد بطريق المزايدات الشفوية ، يتم اجراء منح الايجار المزاد بالتراضي، ذلك ان المشرع قد حدد معنى عدم الجدوى عندما قرر ان المزاد لا يتم إلا إذا قدم عرض واحد على الأقل وفقا للحد الأدنى المطلوب وإلا تم تأجيل منح الايجار الى جلسة لاحقة .

غير أنه و بالرجوع الى إجراءات منح الايجار بأسلوب التعهدات المختومة ، لا نجد ما يفيد ان هناك مراجعة ثانية للمزاد عن طريق اعلان و فرز جديد للأظرفة ، إذ ان المشرع قد الزم لجنة فتح الأظرفة من خلال الفقرة الثالثة النقطة "ج" على قبول العرض الانفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه ، مما يتعين على المشرع

إعادة النظر في هذه المسألة بإضافة فقرة ضمن فقرات النقطة "ج" على النحو التالي : " في حالة عدم جدوى عرض الايجار يتم تأجيل عملية التقييم و الاختيار من قبل لجنة فتح الأظرفة الى تاريخ لاحق تجرى فيه عملية ثانية بعد إيداع عرض جديد ، و عند فشل العمليتين يتم اللجوء الى الايجار بالتراضي وفقا لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70-14 أعلاه " <sup>16</sup>

ب- تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة : يمكن تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 بصيغة التراضي بهدف تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة و المستدامة ، قصد تحقيق معادلة التوازن بين الموارد الطبيعية المختلفة من جهة ، و حقوق الأجيال الحاضرة و المستقبلية من جهة أخرى ، و بهذا نجد ان المشرع من خلال المادة أعلاه قد اجاز ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة اذا كان الغرض منه الاستثمار المستدام ، و هي حالة مضافة الى الحالات المنصوص عليها في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 . فالهدف من إجازة ذلك مرده الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تحظى بها الأراضي الفلاحية بمختلف اصنافها القانونية ، فاشتراط التنمية المستدامة هدفها تلبية حاجيات إنسانية و وطنية في اطار الاستخدام العقلاني و الرشيد لهذا الصنف من الأراضي بغرض الاحتياط و الوقاية <sup>17</sup> ، و من ثمة تعزيز دور الوقف في التنمية المستدامة من خلال المساهمة في ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة دون الخروج عن مبدأ المحافظة على طابعها الفلاحي و القانوني ، و على هذا الأساس يمكن القول أن الاستثمار في الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة تكون مستديمة متى ساهمت في بناء الاستراتيجية الوطنية لتحقيق الأمن الغذائي ، و تكون منتجة متى ساهمت في تحقيق ديمومة الإنتاج لهذه الأراضي <sup>18</sup>.

### ثانيا : إجراءات منح الايجار بصيغة التراضي

يتم تأجير الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة من قبل مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية ، بناء على ترخيص صادر عن الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف في حالة عدم جدوى عمليتين متتاليتين للإيجار بالمزاد العلني ، و اشتراط الترخيص المسبق امر ضروري لبسط قدر كافي من الرقابة على عمليات منح ايجار الأراضي

الفلاحية الوقفية بصيغة التراضي التي تتم بشكل مباشر و بسيط على عكس عملية منح الايجار بالمزاد العلني التي تحظى بنوع من الرقابة كونها تتسم ببعض الإجراءات الخاصة به. وما يلاحظ عليه أن المشرع من خلال نص المادة 21 مرسوم التنفيذي رقم 14-70 قد أحالنا الى أحكام نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 التي تنص على ضرورة استطلاع رأي لجنة الأوقاف التي تحدث لدى الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بموجب قرار وزاري ، إذا تعلق الأمر بمنح امتياز بصيغة التراضي من أجل تشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة .

يتم منح ايجار الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة بموجب عقد يتم بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستأجر الذي يشترط فيه حسب نص المادتين 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، أن يكون شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يتمتع بصفة فلاح بناء على شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي ، أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري شريطة أن يكون نشاطه في المجال الفلاحي .

يتم إبرام عقد الايجار وفقا للشكل النموذجي المحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ومرفق بدفتر شروط مدة محددة يخضع تقديرها حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي ، مقابل دفع قيمة إيجاره لحساب الصندوق المركزي للأوقاف تحدد مسبقا من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وفقا لمقتضيات السوق العقارية<sup>19</sup> ، و في حالة ما إذا كانت مدة الايجار تفوق اثني عشرة سنة فما فوق فغنه يخضع الى إجراءات الشهر العقاري أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا حسب ما أشارت اليه المادة 2/9 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

**المطلب الثاني : ايجار الاملاك الوقفية العامة المسترجعة من الدولة المخصصة للفلاحة**  
في إطار ضبط النظام القانوني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و المسترجعة من الدولة ، جعل المشرع نمط استغلالها يخضع الى ايجار من نوع خاص تختلف أحكامه عن تلك المعمول بها بمناسبة منح ايجار الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة ، ولعل السبب في انتهاج نظام الايجار الخاص يرجع الى المحافظة على التركيبة البشرية والاستغلال الفلاحية المقامة على الأراضي الوقفية ، كون هذه الأخيرة كانت تشتغل في شكل مستثمرات فلاحية تطبيقا لأحكام القانون 87-19(الملغى) ، الذي حل محله القانون رقم 10-03 (النافذ) ، و على هذا الأساس أفرد المشرع لعملية الايجار شروطا و إجراءات

خاصة بها تختلف عما هو معمول به بمناسبة ايجار الأراضي الوقفية العامة المعلومة المخصصة للفلاحة، يمكن بيانها فيما يلي :

### الفرع الأول : أطراف العلاقة الايجارية

تطبيقا لنص المادتين 25 و 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، فإن أطراف العلاقة الايجارية تتمثل في السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها المؤجر للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، وأعضاء المستثمرات الفلاحية بوصفهم مستأجرين .

#### أولا : السلطة المكلفة بالأوقاف

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، كما أشارت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200<sup>20</sup> الى أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الأموال الوقفية و بالتالي تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف الطرف الأصلي في العلاقة الايجارية ممثلة في شخص وزيرها الذي يمثل وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ، و تعتبر بمثابة الهيئة العليا لتسيير الأوقاف في الجزائر على المستوى الوطني بالتنسيق مع أجهزة أخرى تابعة لها .

و كون الأموال الموقوفة بصفة عامة تحتاج إلى من يرعاها و يحافظ عليها و يحسن تسييرها و استغلالها كانت مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية هي من تسهر على عملية تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، تعمل تحت وصاية السلطة المركزية ( وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف )<sup>21</sup>.

#### ثانيا : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بالرجوع الى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 نجد ان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>22</sup> طرف مشترك مع السلطة المكلفة بالأوقاف في عقد الايجار ، إذ بمثابة حلقة وصل بين السلطة المكلفة بالأوقاف و الأشخاص المخاطبون بعملية الايجار ، و فضلا عن ذلك فهو يساهم بشكل مباشر في تكوين عقد الايجار ، سواء في المرحلة التكوينية أو التنفيذية للعقد ، فالدور الأول يتجلى من خلال دراسته لملفات إيداع تحويل الحقوق الى حق ايجار وقيامه بإجراءات التوقيع على دفتر الشروط ، أما الدور الثاني فيتجلى من خلال تبليغ العقد للمستأجر و ممارسته سلطة الرقابة على حسن استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة .

### ثالثا: أعضاء المستثمرات الفلاحية

يعتبر أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو الحائزين على رخصة استغلال الأراضي الفلاحية بموجب قرار من الوالي في ظل تطبيق أحكام القانون 87-19 ( الملغى ) أو أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين على حق امتياز بموجب عقد امتياز في إطار القانون 10-03 ( النافذ ) الطرف الثاني في عقد الايجار بصفتهم مستأجرين ، وهذا ما أشارت اليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

إذن نظام الايجار الخاص لا يخص الأشخاص الطبيعية أو المعنوية المشار اليهم في نص المادتين 7 و 8 من نفس المرسوم التنفيذي أعلاه ، بل يخص أعضاء المستثمرات الفلاحية المستفيدين من :

- حق الانتفاع الدائم الممنوح للمستفيدين على مجمل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وتبين لاحقا بموجب وثائق رسمية أو شهادات أشخاص أنها أوقاف عامة ، وهم أصحاب المحررات الرسمية المشهرة بموجب عقد اداري ، أو عقد تنازل عن الحق العيني، أو أصحاب الشهادات التوثيقية ، يضاف اليهم أصحاب المحررات غير المشهرة ، ويدخل في مفهومها أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين على قرارات ولائية<sup>23</sup> .

- حق الامتياز ، بعد تحويل الحقوق والاستفادة من عقد الامتياز على نفس الوعاء العقاري التابع للمستثمرات الفلاحية المنشأة سابقا في ظل تطبيق أحكام القانون 87-19 وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون 10-03 (النافذ) و المرسوم التنفيذي 10-326<sup>24</sup> .

#### الفرع الثاني : إجراءات منح ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة

تكفلت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بإجراءات الاستفادة من ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، ولتحديد كيفيات تطبيق أحكامها صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20/09/2016<sup>25</sup> ، مبينا الإجراءات التمهيدية والنهائية لإعداد عقد الايجار .

#### أولا : الإجراءات التمهيدية في اعداد عقد الايجار

تمثل الإجراءات التمهيدية في اعداد عقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة في إيداع ملفات تحويل الحقوق الممنوحة لأعضاء المستثمرات الفلاحية ودراستها من قبل الجهة المعنية بذلك :

أ-إيداع ملف تحويل الحقوق : من اجل الاستفادة من حق الايجار حددت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه ، على الكيفية التي يتم من خلالها تحويل حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز الى حق ايجار ، إذ تتم على أساس طلب مقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او فردية ، يحوز عقدا رسميا مشهرا ، أو قرارا من الوالي حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 25 من المرسوم التنفيذي أعلاه ، وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ( الملحق الثالث ) ، يبين فيه على وجه الخصوص اسمه ولقبه ، مراجع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي اليها ، رقمها وموقعها بالتحديد ، موقع ومؤرخ .

يرفق الطلب بملف يتكون من : نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ، نسخة من القرار الولائي أو العقد الرسمي المتضمن منح حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز ، نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود ، وفي حالة ما اذا كانت البلدية ممسوحة يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي ، تصريح شرقي مصادق عليه يتضمن جردا محينا حسب حالة المستثمرة والأمالك السطحية المتصلة بها يتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة ، شهادة ابراء ذمة تثبت تسديد الحقوق ، نسخة من شهادة التقييم الخاصة بالمستثمرة الفلاحية بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز ، وأخيرا توكيل يتم اعداده امام الموثق لأحد الورثة في حالة وفاة صاحب العقد المشهرا أو القرار<sup>26</sup>.

و تطبيقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السالف الذكر ، يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية إيداع طلب التحويل للحقوق خلال أجل سنة واحدة يبدأ سريانها من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وفي حالة عدم احترام الأجال المنصوص عليها يتم توجيه اعدارين متتاليين بفترة شهر واحد لأعضاء المستثمرات الفلاحية من اجل التنبيه والتحذير الى ما سيحدث لاحقا ، إذ يعتبر في نظر القانون عدم إيداع طلبات التحويل تخلي عن الحقوق وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف الأراضي الوقفية الفلاحية والأمالك السطحية المرتبطة بها ليتم ايجارها وفقا لحكام المرسوم 14-70 .

ب- دراسة ملف التحويل الحقوق : تتم دراسة ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق امتياز من طرف المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف ( المدير الولائي للشؤون الدينية والأوقاف ) ، فإذا كان ملف المستفيد

كاملا ، يعد دفتر الشروط الواجب إمضائه مع الطرف المعني بالاستفادة من حق الايجار ، حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، يحدد فيه على وجه الخصوص أعباء وشروط عقد الايجار المطبق على الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، ثم يحيل الملف مرفقا بدفتر الشروط إلى إدارة شؤون الدينية والأوقاف قصد توقيع دفتر شروط الايجار من طرف المستأجر<sup>27</sup>.

### ثانيا: الإجراءات النهائية في اعداد عقد الايجار

تتمثل الإجراءات النهائية في اعداد عقد ايجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، في اعداد عقد الايجار وتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية .

أ- اعداد عقد الايجار: تعتبر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف الهيئة المخول لها مهمة ايجار الأموال الوقفية بصفة عامة ، فهي صاحبة الاختصاص النوعي و المحلي في تحريره ، على أن يراعى فيه النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

يعد عقد الايجار باسم كل مستأجر ممضي من طرف هذا الأخير و مدير الشؤون الدينية و الأوقاف للولاية و إذا تعلق الامر بمستثمرة فلاحية جماعية يعد عقد الايجار باسم كل مستأجر و بحصص متساوية ، و يعد باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم في حالة وفاة المستفيد الأصلي من حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز و هذا تطبيقا لنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016 .

يحرر عقد الايجار من أصل واحد و في نسختين ، حيث تسلم نسخة منه بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، قصد تسليمها للمستأجر<sup>28</sup>، مع إبقاء نسخة لدى محافظة العقارية و نسخة لدى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف، و تعفي إجراءات الإعداد و التسجيل و الإشهار من جميع المصاريف .

ب-تسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية : بعد استيفاء إجراءات التسجيل و الشهر العقاري لعقد الايجار و بناء على دفتر الشروط الممضي من طرف المستأجر يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية التي تمسك لهذا الغرض مع الإشارة الى أن الأرض فلاحية و قفية<sup>29</sup>، حسب النموذج المحدد بموجب القرار الوزاري رقم 404 المؤرخ في 16/06/2011 الصادر عن وزير الفلاحة و التنمية الريفية .



### المبحث الثاني : آثار ايجار الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

عقد الايجار مثله مثل باقي العقود يترتب عنه آثارا عدة في مواجهة طرفيه ، و لأن أحكام الايجار الوارد على الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة تختلف فيما إذا كانت الأملاك الوقفية العامة معلومة أو أملاك وقفية مسترجعة من الدولة ، فإذا كانت الأحكام العامة هي نفسها التي تسري على جميع صيغ الايجار سواء كان بالمزاد العلني أو التراضي أو بنظام خاص ، إلا أن هناك بعض الأحكام الخاصة التي يتميز بها نظام الايجار الخاص ، و من هذا المنطلق نجد أن الآثار التي تترتب على العلاقة الايجارية بين السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية والمستأجرين في شقها المتعلق بحقوق و التزامات المستأجر تتميز حسب صيغة الايجار ، تطرقت اليها دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

#### المطلب الأول : حقوق و التزامات المؤجر

تعد السلطة المكلفة بالأوقاف الطرف الأول في عقد الايجار ، و من ثم فهي مكلفة بحقوق و التزامات تقع على عاتقها نبيها على النحو التالي :

#### الفرع الأول : حقوق المؤجر

إن أهم الحقوق التي تتمتع بها السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها مؤجر في العلاقة الايجارية هي حق الرقابة و توقيع الجزاء ، بالإضافة إلى سلطتها في استرجاع الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في حالات معينة .

#### أولا : الرقابة على تنفيذ عقد الايجار

تتولى السلطة المكلفة بالأوقاف سلطة الرقابة بطريق غير مباشر عن طريق هيئة تخضع تحت وصايتها وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف ، غير أن مهمة الرقابة تكون بالتنسيق مع المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و هذا ما اشارت اليه المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

تتجلى مظاهر الرقابة في الاشراف و المتابعة في أن المستأجر يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه و أن الاعمال التي يقوم بها مطابقة لأحكام المرسوم التنفيذي و بنود دفتر الشروط ، و من ثم فإن الرقابة التي تكون من خلال الزيارات الميدانية تشمل الرقابة على شرعية المباني و صلتها بالمجال الفلاحي ، طبيعة النشاطات ، الاستغلال الشخصي و المباشر.... الخ .

### ثانيا : توقيع الجزاء

إن أخطر سلطة يتمتع بها المؤجر في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء، والذي يعد بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد ، يترتب عنها إنهاء العلاقة الايجارية قبل الأجل المحدد و بإجراء صادر بإرادة السلطة المكلفة بالأوقاف متى امتنع المستأجر عن تنفيذ التزاماته أو تأخر في تنفيذها ، أو تم تنفيذها بصورة لا تتفق مع بنود دفتر الشروط<sup>30</sup>، حيث يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف مباشرة اجراءات فسخ العقد أمام الجهات القضائية المختصة.

### ثالثا : استرجاع الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة

يحق للسلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 استرجاع الأراضي الوقفية الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها في حالة عدم إيداع ملات تحويل الحقوق من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية خلال الأجل القانونية المطلوبة ، مع الإشارة ان عملية الاسترجاع تخص الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة على اعتبار أن الوعاء العقاري الذي كان محل حق الامتياز أو حق انتفاع دائم هو نفسه الوعاء العقاري محل الايجار ، وبالتالي من البديهي ان استغلاله لا يزال مستمر من قبل المستفيدين منه .

### الفرع الثاني : التزامات المؤجر

تتمثل التزامات المؤجر في تسليم الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها .

#### أولا : تسليم المستأجر الأراضي الوقفية المؤجرة وملحقاتها

يجب على السلطة المكلفة بالأوقاف أن تسلم المستأجر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة قصد الانتفاع بها ، ولا يتم هذا التسليم الا بما هو ملحق بالأراضي من محاصيل ان وجدت ، مستودعات التخزين، وكذا الحقوق المتصلة بالأراضي الوقفية كحق المرور والارتفاقات ... الخ .

و للإشارة ان هذا الالتزام يكون في مواجهة المستأجر الراسمي عليه المزداد مباشرة بعد اعلان المزداد و دفع هذا الأخير قيمة الايجار<sup>31</sup>، أما فيما يخص الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فهي في الأساس بحوزة المستفيدين منها في إطار أحكام القانون 87-19 الملغى بالقانون 10-03 .

### ثانيا : تمكين المستأجر من الانتفاع بالأراضي الفلاحية المخصصة للفلاحة

يقع على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف ضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا ما يعرف بضمان التعرض، دون ضمان العيوب الخفية ، يبدأ انتفاع المستأجر الراسي عليه المزداد ابتداء من رسو المزداد عليه و حيازته الفعلية للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، في حين يبدأ انتفاع المستأجر بالأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية<sup>32</sup> .

#### المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر

تطبيقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و التي جاءت تحت الفصل الأول بعنوان أحكام عامة، يتعين على كل مستأجر احترام الالتزامات التعاقدية الناتجة عن عقد الايجار و دفتر الشروط الملحق به و بالرجوع الى بنود عقد ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزداد العلني و دفتر شروطه، و بنود عقد ايجار الاراض الوقفية العامة المسترجعة من الدولة و بنود شروطه، نجدتها تتباين من حيث حقوق والتزامات المستأجرين ، يمكن تقسيمها الى حقوق والتزامات مشتركة ، و إلى حقوق والتزامات خاصة

#### الفرع الأول : حقوق والتزامات المستأجر المشتركة

حدد المشرع مجموعة من الحقوق و الالتزامات المشتركة بين المستأجرين بمناسبة ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المعلومة منها أو المسترجعة من طرف الدولة نبيها كما يلي :

##### أولا : الحقوق المشتركة

تتمثل الحقوق المشتركة التي يستفيد منها مستأجر الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة مهما اختلفت صيغ ايجارها فيما يلي :

أ-الاستغلال الحر للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة : المقصود بالاستغلال ، هو سلطة استثمار الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته ، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل<sup>33</sup>، و للمستأجر الحق في الاستغلال الحر للأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية<sup>34</sup>، إذ يتعين عليه استغلالها استغلالا مباشرا ، و ذلك بإحيائها عن طريق حرثها و سقيها لجعلها منتجة لثمارها وباستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية

الوطنية في الميدان الزراعي بغية تلبية الحاجات الغذائية للمواطنين ، وبالتالي تحقيق الأمن الغذائي الذي يعد عنصرا أساسيا في الاستقلال الاقتصادي .

ب-البناء فوق الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة : من أجل القيام بكل تهيئة أو بناء ضروري لاستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، يتوجب على كل مستأجر مراعاة أحكام القانون 90-29 المعدل و المتمم و كذا المرسوم التنفيذي له رقم 15-19<sup>35</sup> ، كما يمكن الاستئناس بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المعدل و المتمم<sup>36</sup> ، غير أنّ الحق في إقامة البناء مهما كان الهدف منه سواء كان معدا للسكن أو للتجهيز لابدّ من موافقة صريحة بإقامة البناء على الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف ، و في حالة اقامتها من قبل مستأجر الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة فالأمر يتطلب رخصة من السلطة المكلفة بالأوقاف بعد ايداعها لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

ج-طلب تجديد الايجار: في حالة انتهاء المدة القانونية لعقد الايجار المتفق عليها بين المؤجر و المستأجر ، يمكن لهذا الأخير طلب تجديده قبل انتهاءه بسنة ، يوجه الطلب إلى السلطة المكلفة بالأوقاف إذا كان الايجار عن طريق المزاة العلني ، و إلى السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إذا كان الايجار يخضع إلى نظام خاص و هذا تطبيقا لنص المادة 2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 .

د- طلب فسخ عقد الايجار: إذا كانت القاعدة العامة في فسخ عقد الايجار هو حق مقرر للسلطة المكلفة بالأوقاف في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته القانونية ، إلا أنه يجوز إنهاء العلاقة الايجارية باتفاق الطرفين عن طريق الفسخ بموجب طلب يقدم من قبل مستأجر الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة لأسباب معينة كعدم جدوى موضوع الايجار ، أو أن قدراته الصحية لا تسع لإدارة و تسيير الأراضي الوقفية ، إلا أن طلب الفسخ مرتبط بإشعار مسبق يوجه الى السلطة المكلفة بالأوقاف ، مع الإشارة أن مستأجر الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة ملزم بتوجيه طلب فسخ عقد الايجار بسنة واحدة على الأقل إلى كل من السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>37</sup> .

### ثانيا : الالتزامات المشتركة

تتمثل الالتزامات المشتركة التي يستفيد منها مستأجر الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة مهما اختلفت صيغ ايجارها فيما يلي :

أ-عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية : يكون تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي باستغلالها في مجال آخر لا صلة له بالفلاحة ، كتغيير وجهتها من نشاط فلاحي إلى نشاط صناعي أو تجاري ، كما يمكن أن تتغير الوجهة الفلاحية للأراضي من خلال المعاملات العقارية المنصبة عليها والتي تلحق ضررا بقبليتها للاستغلال الفلاحي كالتنازل عنها لفائدة الغير بطرق غير شرعية أو تجزئتها إلى قطع أرضية تتعارض مع المقاييس القانونية ليتم استغلالها فرديا وبالكيفية التي يراها المستثمر، أو تكون محل صفقات مالية، ولذلك اشترط المشرع عدم تحويل الوجهة الفلاحية للأراضي مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية تطبيقا لنص المادة 14 من القانون رقم 16-08<sup>38</sup>.

ومن ثم ، يحظر قانونا على كل مستثمر صاحب امتياز خلال مدة تنفيذ العقد القيام بالأعمال المنوه عنها أعلاه، لأنّ الأراضي الفلاحية الممنوح امتيازها لا تستغل إلا وفقا لطبيعتها وغرضها الذي يتمثل في الإنتاج الفلاحي الأوفر لإشباع الحاجات الغذائية وزيادة القدرة الشرائية<sup>39</sup>، إذ يتعين على المستأجر أثناء تنفيذ عقد الايجار حماية الأراضي الفلاحية والأموال السطحية الملحقة بها بصفة دائمة ومنتظمة، مع الاعتناء بها والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية .

ب-الاستغلال الشخصي والمباشر للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة: إن استغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة هو أمر إلزامي على كل مستأجر بصفة شخصية و مباشرة ، فحق الايجار الممنوح لا يعد استثنائا و إنما حق مقيد بالاستغلال الفعلي و المباشر للأراضي ، و متى امتنع المستأجر عند توافر الشروط و الوسائل اللازمة للاستغلال كان بذلك مغلا بالتزاماته المحددة في دفتر الشروط يترتب عنه إنهاء العلاقة الايجارية بين الطرفين بطريق الفسخ<sup>40</sup> .

ج-عدم تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من الباطن : يعرف التعاقد من الباطن على أنه عملية تعاقدية يبرمها الشخص الملتزم بمقتضى عقد أولي مع شخص آخر أجنبي عن هذا العقد<sup>41</sup> يسمى المتعاقد من الباطن وذلك بهدف تنفيذ العقد الأول<sup>42</sup> ،

ويعرّف أيضا بأنه العقد الذي يسمح للمتعاقد الملتزم بتنفيذ التزامات معينة ، أن يعهد إلى الغير بتنفيذ هذه الالتزامات الملقاة على عاتقه <sup>43</sup> .

و فيما يتعلق بعقد الإيجار من الباطن ، فقد ذهب الفقه إلى تعريفه بأنه : عقد إيجار يبرمه المستأجر الأصلي مع شخص من الغير يسمى المستأجر من الباطن ، بمقتضاه يلتزم المستأجر الأصلي بتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بكل أو بعض المنفعة المؤجرة <sup>44</sup> ، وفي معناه أنه إذا كان التعاقد من الباطن يهدف إلى تنفيذ العقد الأصلي ، أي العقد الأول السابق عليه ، فإنّ الإيجار من الباطن لا يقتصر على هذا الأمر ، وإنما يهدف أيضا للحصول على منفعة ناتجة عن العقد الأصلي ، الذي يستند في وجوده ونطاقه ومدته إلى العقد الأصلي باعتباره سبب وجوده <sup>45</sup> .

و باستقراء نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و المادة 3 من دفتري الشروط المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد، والمتعلق بنظام الإيجار الخاص، نجد أن الاشتراط في عدم تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة من الباطن كان صريحا وهو شرط مانع مطلقا من التعاقد <sup>46</sup> ، لأن مسألة تنفيذ العقد و بنود دفتر الشروط لا تصح من غير المستأجر المتعاقد مع السلطة المكلفة بالأوقاف .

د-دفع قيمة الإيجار : حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة لا يمنح بالمجان، بل لابد من دفع قيمة إيجاريه لحساب الصندوق المركزي للأوقاف <sup>47</sup> المنشأ بموجب القرار الوزاري المشترك رقم 31 المؤرخ في 02/03/1999 ، يتم دفعها في شكل إتاوة سنوية بالنسبة لمستأجر الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة ، يتم تحديدها طبقا لأحكام المادة 41 من الأمر رقم 10-01 <sup>48</sup> المعدلة و المتممة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تختلف باختلاف المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية و أصناف الأراضي فيما إذا كانت مسقية أو غير مسقية .

أما بالنسبة لمستأجر الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة فهو ملزم بدفع بدل إيجار سنوي يمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد تطبيقا لنص المادة 17 من دفتر شروط الإيجار عن طريق المزاد العلني ، و فضلا عن ذلك فهو ملزم بدفع كل الأعباء الناجمة عن عملية الإيجار .

### الفرع الثاني : حقوق و التزامات المستأجر الخاصة

نظرا لاختلاف صيغ ايجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، نجد بعض الحقوق و الالتزامات خاصة بالمستأجر عن طريق المزاد العلني والبعض الآخر يختص بها المستأجر عن طريق الايجار بنظام خاص، وهذا ما يستشف من خلال بنود دفتر الشروط المتعلقة بصيغ الايجار.

#### أولا : الحقوق الخاصة

تتمثل الحقوق الخاصة بالمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة في الخروج من حالة الشيوخ في حين ينفرد المستأجر للأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة بحق طلب مراجعة بدل الايجار.

أ-الخروج من حالة الشيوخ : تطبيقا لأحكام المادة 2 من دفتر الشروط المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة ، يحق للمستأجر بصفته عضوا في مستثمرة فلاحية الخروج من حالة الشيوخ بإنشاء مستثمرة فردية ، غير أن هذا الإجراء لا يتم إلا بعد تقديم طلب بذلك إلى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، بالإضافة إلى عقد الإيجار و مخطط التقسيم الودي الذي يعده خبير مساحي ، محضر القسمة الودية مصادق عليه و الموقع من طرف جميع المستأجرين.

و بالتنسيق بين المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف يتم الفصل في الطلب مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490<sup>49</sup>، فإذا تم قبول طلب المستأجر بتكوين مستثمرة فلاحية فردية ، يتعين مباشرة إجراءات توقيع دفتر الشروط، وإحالة الملف إلى مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف لإعداد عقد ايجار جديد يخضع الى شكليات التسجيل و الشهر ، مع ضرورة تسجيل المستثمرة الفلاحية الفردية الجديدة بعد تغيير المعطيات في بطاقة المستثمرة الفلاحية .

ب-طلب مراجعة بدل الايجار عند تجديد العقد : يمكن لمستأجر الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة طلب مراجعة بدل الايجار و للسلطة المكلفة بالأوقاف قبول الطلب أو رفضه تبعا للأسباب المقدمة من طرف المستأجر عمالا لنص المادة 17 من دفتر شروط الايجار عن طريق المزاد العلني .

### ثانيا : التزامات خاصة

تتمثل الالتزامات الخاصة بالمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة في التصريح باتفاقيات الشراكة ، عدم استعمال مباني المستثمرة الفلاحية خارج النشاطات الفلاحية ، في حين ينفرد المستأجر للأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة بالتزام عدم المطالبة بتحسين الأرضي الوقفية المخصصة للفلاحة وعدم التنازل عن حق الايجار إلا بترخيص مسبق .

أ-التصريح باتفاقيات الشراكة : يلتزم المستأجر في الأراضي الوقفية المسترجعة على التصريح بكل اتفاقيات الشراكة التي يبرمها مع أشخاص طبيعيين من جنسية جزائري ، أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الجزائري<sup>50</sup>.

ب-عدم استعمال مباني المستثمرة الفلاحية خارج النشاطات الفلاحية : تطبيقا لنص المادة 3 من دفتر شروط ايجار الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة ، يجب على المستأجر أن يقوم بتسيير و استغلال و حماية الأراضي الوقفية الفلاحية و الأملاك السطحية المتصلة بها ، و يتعهد بالاعتناء بها و العمل على اثمارها و المحافظة على وجهتها ، أن لا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل الأهداف التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية .

ج-عدم المطالبة بتحسين الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة : بمجرد رسو المزداد يعتبر الراسي عليه المزداد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الايجار ، يأخذها حسب الحالة التي هي عليها دون أن يطلب أي تحسين من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف ، أو أن يطلب تخفيض في الايجار بسبب الاتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى<sup>51</sup>.

د-عدم التنازل عن حق الايجار إلا بترخيص مسبق : يجب على مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزداد العلني عدم التنازل عن حق الايجار إلا بموافقة السلطة المكلفة بالأوقاف ، تحت طائلة اسقاط الحق واسترجاع الأراضي الوقفية المؤجرة .

الخاتمة :

تعتبر الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و مسألة تحديد الجانب القانوني لتسييرها و استغلالها ، مسألة محورية لا يمكن معرفة نجاعة الأسلوب المعتمد في استغلالها إلا من خلال معرفة مدى مساهمة أحكام الايجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 14-70 في تثمين و تشجيع الاستثمار في الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .



فبالرجوع إلى الآثار القانونية التي تترتب عن عقد الايجار ، نجد أن هناك نوع من الموازنة بين الحقوق الممنوحة للمستأجرين المنتفعين من الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة ، وفرض الحماية القانونية على أصل الملك الوقفي ووجهته الفلاحية ، تجلت في العديد من البنود المتعلقة بالالتزامات الملقاة على عاتق المستأجرين .

بناء على هذه المعطيات توصلنا الى النتائج التالية :

- أن أحكام المرسوم التنفيذي 14-70 تسري على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة و المقصود بها تلك المعلومة أو المسترجعة من الدولة ، إلا أن شروط وكيفيات منح ايجار الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة أو المسترجعة من الدولة تختلف بين ما هو معمول به في نظام الايجار عن طريق المزايا العلني و بين نظام الايجار الخاص ، أدى هذا التمييز إلى وجود حقوقا و التزامات مشتركة بين مستأجريها ، وحقوقا و التزامات خاصة بكل مستأجر ، فرضتها بعض الأوضاع الخاصة للأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة .

- أن قواعد أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ليست بالقدر الكافي لاستيعاب بعض الجوانب و الانشغالات المطروحة ميدانيا بخصوص نظام الايجار الخاص المطبق على الأشخاص المستفيدين في إطار القانون 87-19 ( الملغى ) أو في إطار القانون 10-03 ( النافذ ) .

- أن الإجراءات التنظيمية لعملية منح حق الايجار جاءت ناقصة ، و بالتالي فإن فعالية أحكام المرسوم التنفيذي المشار اليه سلفا لا جدوى لها ، إذا لم تساهم في تنمية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة

و بناء عليه ، نفضل تقديم بعض الاقتراحات التالية :

- ضرورة تصنيف الأراضي الفلاحية الوقفية بالنظر الى مردوديتها وامكانياتها الطبيعية ( مسقية، غير مسقية، خصبة متوسطة الخصب، ضعيفة الخصب ) حتى يمكن الاعتماد عليها كأساس لحساب الاتاوة السنوية أو بدل القيمة الايجارية السنوية المدفوعة للصندوق المركزي للأوقاف .

- ضرورة التعاون المشترك بين المصالح الفلاحية و مصالح إدارة الأوقاف ، في اطار سياسة الارشاد الفلاحي بشأن استغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة .  
- ضرورة الزام السلطة المكلفة بالأوقاف بالاستعانة بالخبراء المختصين بالفلاحة لتولي عملية التخطيط الاستثماري الوقفي .

-تفعيل الدور الرقابي على استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، بتزويد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ومديرية الشؤون الدينية للأوقاف بكل الوسائل البشرية والمادية .

-إنشاء لجنة اثبات عدم استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على مستوى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف.

### الهوامش:

- <sup>1</sup> دستور 1989 ، الصادر بموجب المرسوم رقم 89-19 المؤرخ في 28/02/1989 ، جريدة رسمية عدد 09 ، سنة 1989 .
- <sup>2</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير ، جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ، جريدة رسمية رقم 51 لسنة 2004 .
- <sup>3</sup> القانون رقم 91-10 ، المؤرخ في 27/04/1991 ، المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم جريدة رسمية عدد 21 ، سنة 1990
- <sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك ، جريدة رسمية عدد 9 ، سنة 1998 .
- <sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، المؤرخ في 10/02/2014 ، يحدد شروط و كفاءات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، جريدة رسمية عدد 09 ، سنة 2014 .
- <sup>6</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية رقم 50 لسنة 1987 ( الملغى ) .
- <sup>7</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 ، يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة ، جريدة رسمية رقم 46 لسنة 2010 ( النافذ )
- <sup>8</sup> راجع المواد 40 و 42 و 43 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 70 ، سنة 1975 .
- <sup>9</sup> الأمر رقم 70-86 المؤرخ في 15/12/1970 ، المتضمن قانون الجنسية، جريدة رسمية عدد 105 ، سنة 1970 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-01 ، جريدة رسمية عدد 15 ، سنة 2005 .
- <sup>10</sup> المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27/01/1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح و كفاءاته ، جريدة رسمية عدد 07 ، سنة 1996 .
- <sup>11</sup> راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 ، و المادة 3 من دفتر الشروط الملحق به الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .
- <sup>12</sup> راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، و المادة 3 من دفتر الشروط الملحق به الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة
- <sup>13</sup> راجع المادة 3 فقرة ج من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70
- <sup>14</sup> راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .
- <sup>15</sup> راجع المادة 3 فقرة ب و المادة 5 من دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70
- <sup>16</sup> لعميري ياسين، ايجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون خاص كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 194

- <sup>17</sup> زيد المال صفية ، حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي ، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون الدولي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة معمرى ، تيزي وزو ، السنة الجامعية 2012 / 2013 ، ص 53
- <sup>18</sup> حمداني محي الدين ، حدود التنمية المستدامة في الاستجابة لتحديات الحاضر والمستقبل ، أطروحة دكتوراه ، تخصص العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2008 / 2009 ، ص 217 .
- <sup>19</sup> راجع المادتان 22 و 23 من المرسوم التنفيذي رقم 70-14 .
- <sup>20</sup> المرسوم التنفيذي رقم 2000-2000 المؤرخ في 2000/07/26 ، يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها ، جريدة رسمية عدد 47 ، سنة 2000 .
- <sup>21</sup> بوضياف عبد الرزاق ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون ، دراسة مقارنة ، بدون رقم طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2010 ، ص 79 .
- <sup>22</sup> تم انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 1996/02/24 جريدة رسمية عدد 15 ، لسنة 1996 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 2009/10/22 جريدة رسمية عدد 61 ، سنة 2009 .
- <sup>23</sup> حكيمه كحيل ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 03-10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2019 ، ص 16 وما بعدها .
- <sup>24</sup> المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/12/32 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، جريدة رسمية عدد 76 ، سنة 2010 .
- <sup>25</sup> القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية والأوقاف ووزير الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري ووزير المالية المؤرخ في 2016/09/20 ، يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الى حق ايجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .
- <sup>26</sup> راجع المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20 .
- <sup>27</sup> راجع المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20 .
- <sup>28</sup> راجع المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/09/20 .
- <sup>29</sup> راجع المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .
- <sup>30</sup> راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، و المادة 15 من دفتر الشروط الذي حدد البنود والشروط المطبقة عن طريق المزارع العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة .
- <sup>31</sup> راجع المادة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزارع في الايجار عن طريق المزارع العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .
- <sup>32</sup> راجع المادة 2/5 من دفتر شروط ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها ، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .
- <sup>33</sup> رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ومصادرها ، بدون رقم طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، جمهورية مصر العربية ، سنة 2001 ، ص 34 .
- <sup>34</sup> راجع المادة 2 من دفتر الشروط المتعلقة بالإيجار عن طريق المزارع العلني و المادة 2 من دفتر الشروط المتعلقة بنظام الايجار الخاص .
- <sup>35</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة الرسمية عدد 07 ، سنة 2015 .
- <sup>36</sup> القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1992/09/13 ، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، جريدة رسمية عدد 86 ، سنة 1992 .

- <sup>37</sup> راجع المادة 2 من دفتر شروط الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، و المادة 2 من دفتر شروط الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة .
- <sup>38</sup> القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008 .
- <sup>39</sup> راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و المادة 3 من دفتر الشروط المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني ، و المادة 3 من دفتر الشروط المتعلق بنظام الايجار الخاص .
- <sup>40</sup> راجع المادة 3 من دفتر شروط الايجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، و المادة 3 من دفتر شروط الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة .
- <sup>41</sup> Jean-Marc Mousseron et autre , Technique contractuelle, Edition Francis ,4<sup>e</sup> édition, Lefebvre, France, 2010, P.91 .
- <sup>42</sup> سامي محمد ، الأسس القانونية لعقود الإيجار ، عقد الإيجار الأصلي والتعاقد من الباطن ، بدون رقم طبعة ، دار الكتاب الحديث ، القاهرة ، جمهورية مصر العربية . سنة 2009 ، ص 31 .
- <sup>43</sup> Alain Bénabent , Droit civil, Les obligations,9<sup>e</sup> édition, Montchrestien,France, 2003, P 501.
- <sup>44</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، الجزء الأول ، بدون رقم طبعة ، دار الكتاب العربي، جمهورية مصر العربية . سنة 1986 ، ص 412 .
- <sup>45</sup> سامي محمد ، المرجع السابق ، ص 37.
- <sup>46</sup> الشرط المانع إما أن يكون مطلقاً أو مقيداً، فيكون مطلقاً عندما يمنع من اللجوء إلى التأجير من الباطن وتكون مصلحة المؤجر في ان يتم تنفيذ العقد من المستأجر، ويكون مقيداً عندما يشترط الحصول على موافقة المؤجر قبل اللجوء إلى التعاقد من الباطن . راجع سامي محمد ، المرجع نفسه، ص 45 .
- <sup>47</sup> راجع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 .
- <sup>48</sup> الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، جريدة رسمية عدد 78 سنة 2010 .
- <sup>49</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84 ، سنة 1997
- <sup>50</sup> راجع المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .
- <sup>51</sup> راجع نموذج عقد الايجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، البند المتعلق بالتكاليف والشروط .

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية

#### -الدراسات

- دستور 1989 ، الصادر بموجب المرسوم رقم 89-19 المؤرخ في 28/02/1989 ، جريدة رسمية عدد 09 ، سنة 1989 .

#### -الأوامر

- الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، جريدة رسمية عدد 78 ، سنة 2010

-الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ،  
جريدة رسمية رقم 78 ، سنة 1975 .

-الأمر رقم 86-70 المؤرخ في 15/12/1970 المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-01 ، المؤرخ في  
27/02/2005 المتضمن قانون الجنسية .

#### -القوانين

-القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15/08/2010 ، يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي  
الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية رقم 46 ، سنة 2010 ( النافذ )  
-القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية  
عدد 46 ، سنة 2008 .

-القانون رقم 10-91 المؤرخ في 27/04/1991 ، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، جريدة  
رسمية عدد 21 ، سنة 1991 .

-القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير المعدل  
والمتمم ، جريدة رسمية رقم 52 ، سنة 1990 .

-القانون 87 - 19 ، المؤرخ في 08/12/1987 ، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي  
الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم ، جريدة رسمية رقم  
50 ، سنة 1987 ( الملغى )

#### -المراسيم التنفيذية

-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود  
التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015 .

- المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 ، يحدد شروط و كيفيات ايجار  
الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2014 .

-المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 32/12/2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق  
الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، جريدة رسمية  
عدد 76 ، سنة 2010 .

-المرسوم التنفيذي رقم 2000-2000 المؤرخ في 26/07/2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح  
الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها ، جريدة رسمية عدد 47 ، سنة 2000 .

- المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01/12/1998 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، جريدة رسمية عدد 90 ، سنة 1998 .
- المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84 ، سنة 1997 .
- المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27/01/1996 ، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الإعتراف بصفة الفلاح وكيفياته ، جريدة رسمية رقم 07 ، سنة 1996 .
- المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 ، المتضمن انشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 15 ، سنة 1996 .

#### -القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك بين وزير الشؤون الدينية و الأوقاف و وزير الفلاحة و التنمية الريفية و الصيد البحري و وزير المالية ، المؤرخ في 20/09/2016 ، يحدد كيفيات تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الى حق ايجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة.
- القرار الوزاري الصادر بتاريخ 13/09/1992 ، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، جريدة رسمية رقم 86 ، سنة 1992 .

#### ثانيا : المؤلفات

- كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2019 .
- بوضياف عبد الرزاق ، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون دراسة مقارنة ، بدون رقم طبعة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة الجزائر سنة 2010 .
- سامي محمد ، الأسس القانونية لعقود الإيجار ، عقد الإيجار الأصلي والتعاقد من الباطن بدون رقم طبعة ، دار الكتاب الحديث ، القاهرة ، جمهورية مصر العربية ، سنة 2009 .
- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، احكامها و مصادرها ، بدون رقم طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، جمهورية مصر العربية ، سنة 2001 .

- عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، بدون رقم طبعة، دار الكتاب العربي، جمهورية مصر العربية، سنة 1986.

- Jean-Marc Mousseron et autre, Technique contractuelle, Edition Francis, Lefebvre, 4<sup>e</sup> édition, France, 2010.

- Alain Bénabent, Droit civil, Les obligations, 9<sup>e</sup> édition, Montchrestien, France, 2003.

#### ثالثا : الأطروحات الجامعية

- لعميري ياسين، ايجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدينة، السنة الجامعية 2017/2018.

- زيد المال صفية، حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون دولي، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2012/2013.

- حمداني محي الدين، حدود التنمية المستدامة في الاستجابة لتحديات الحاضر والمستقبل أطروحة دكتوراه، تخصص العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008/2009.