

## طرق وأساليب استثمار الأملاك الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري

أ.طرطاق نورية

المركز الجامعي تيسمسيلت

### ملخص:

إن الأوقاف جزء من حضارات الدول الإسلامية المشرفة، فهي من أدوات التنمية التي اعتمدت عليها معظم الدول، لتحقيق التنمية المستدامة وتلبية احتياجات المجتمع، ومهما كانت أهداف الوقف سواء خيرية أو أهلية، فقد لعب دورا هاما في تركيز قاعدة التكامل الاجتماعي والاقتصادي، إذ أصبح يشكل قطاعا ثالثا يكاد ينفرد ليحتل مكانة خاصة على غرار القطاعين العام والخاص.

### مقدمة:

أما الفترة الثانية؛ فهي تمتد من سنة 1991 إلى غاية كتابة هذا البحث، حيث أنه بعد صدور قانون 10/91 كأول قانون ينظم الأملاك الوقفية، ثم تبعته بعد ذلك مراسيم تنفيذية وقوانين تبين كيفية إدارة وتسيير واستثمار الأملاك الوقفية، وكان آخرها المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 المؤرخ في 10 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

وبالرغم من الإصلاحات التشريعية والتنظيمية التي شهدتها الوقف في الآونة الأخيرة لتفعيل دوره، إلا أن مجاله لم يتعدى كونه وقفا خيريا كوقف المساجد و المقابر، ولا يتطلع بدور تنموي خاصة إذا نظرنا إلى التجارب الرائدة في الدول العربية والإسلامية، في مجال الاستثمار والتنمية الاقتصادية، كإنشاء الصناديق الوقفية بالكويت، والأسهم الوقفية بالسودان.

إن لاستثمار واستغلال الأملاك الوقفية الفلاحية، دور كبير في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ما جعل المشرع الجزائري يضع صيغا وأساليب للاستثمار الأملاك الوقفية العامة، تختلف حسب نوع الملك الوقفي، مميزا بذلك بين أنواع الأراضي الموقوفة، وعليه فقد ركزت في هذا الموضوع على إحدى أنواع استثمار الأملاك الوقفية العامة، والإشكال المطروح هو: ما هي أساليب استثمار وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية؟ وبناء على هذه الإشكالية قمت بتقسيم

يعود تاريخ وأصل الوقف في الجزائر إلى العصر الوسيط، حيث عرف المجتمع الجزائري الوقف مع انتشار مبادئ الشريعة الإسلامية في أوساطه، وقد تطورت ومرت الأملاك الوقفية في بلادنا بمراحل عديدة ومتميزة، ولكن أهمها كانت مرحلة الاستقلال، فقد عمل المشرع الجزائري على وضع التشريعات اللازمة لتسييرها وتنظيمها، وفقا للأهداف التي أنشأت من أجلها، خاصة وأن الاستعمار الفرنسي عمد في السابق إلى محي معالمها، ويمكن تتبع وضعية الأملاك الوقفية في الجزائر في هذه المرحلة من خلال فترتين؛ الفترة الأولى انتقالية من 1962 إلى غاية صدور قانون 10/91 المتعلق بالوقف؛ ففي هذه الفترة تم إصدار أول قانون ينظم الأملاك الوقفية وتسييرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 283/64، وبعدها الأمر رقم: 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، والذي أكد على تبعية العديد من الأملاك الوقفية للصندوق الوطني للثورة الزراعية، رغم أنه استثنى من ذلك الأوقاف غير المستغلة، وبصدور قانون الأسرة رقم: 11/84 حدد الإطار العام للوقف، إضافة إلى صدور دستور الجزائر لسنة: 1989، الذي أقرّ بحماية الأملاك الوقفية، كما تم تحديد الإطار القانوني بموجب قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، أين صُنفت الأملاك الوقفية ملكا عقاريا ضمن الأصناف القانونية الأخرى.

يشبه عقد الإيجار وفي الوقت نفسه فإنه يشبه الشركة ومن خصائصه ما يلي:  
أ- الأجرة في عقد المزارعة، هي حصة معينة من المحصول.

ب- المزارعة هي إيجار زراعي عن طريق المشاركة في استغلال الأرض.

ج- شخصية المزارع في عقد المزارعة تكون محل اعتبار في العقد<sup>(4)</sup>.

ثانيا: أركان عقد المزارعة.

أ- أطراف عقد المزارعة.

بالنسبة للمستأجر فقد أعطى المشرع صلاحية إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية للأرض بنفسه، وألا يتنازل عن حقه في زراعتها للغير، نظرا لكون شخصيته محل اعتبار<sup>(6)</sup>.

ب- محل عقد المزارعة.

إن محل عقد المزارعة هو أرض موقوفة ومغروسة بالأشجار صالحة للزراعة وتنتج المحصول الزراعي بصفة دورية<sup>(7)</sup>.

ج- الأجرة أو الحصة في عقد المزارعة.

لم يتناولها المشرع الجزائري، بل تركها لاتفاق الأطراف إذ توزع غلة المنتوج بين الطرفين، المؤجر و المستأجر حسب النسبة المتفق عليها، وتوزع بينهما مناصفة 1/2 إذا لم يوجد اتفاق أو عرف<sup>(8)</sup>.

د- المدة في عقد المزارعة.

وهي كقاعدة عامة تكون حسب الدورة الزراعية، أو لمدة معينة أو بانتهاء المدة المتفق عليها، فهي تختلف من سنة إلى سنة حسب نوع الزرع.

الموضوع محورين؛ استغلال وتنمية الأراضي الوقفية الزراعية والعاطلة (مبحث أول)، وإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة (مبحث ثاني).

## المبحث الأول

استغلال وتنمية الأراضي الوقفية الزراعية والعاطلة تنطرق في هذا المبحث لاستغلال وتنمية الأراضي الوقفية الزراعية والعاطلة على حد سواء، وذلك من خلال مطلبين اثنين، على النحو الآتي.

المطلب الأول: الأراضي الوقفية الزراعية

أو المشجرة.

يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأملاك الوقفية، إذا كانت زراعية أو مشجرة بأحد العقود التالية: عقد المزارعة وعقد المساقات<sup>(1)</sup>، دون أن تبين الأحكام المطبقة على هذين العقدين وبالتالي يستدعي الأمر الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية، طبقا لنص المادة 2 من قانون الأوقاف.

الفرع الأول: عقد المزارعة.

من أجل تحقيق الوظيفة الاقتصادية للأراضي الوقفية واستغلالها، على الوجه الأمثل استحدث المشرع بالقانون 07/01 عقد المزارعة.

أولا: تعريف عقد المزارعة.

يُقصد بالمزارعة إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال، مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد<sup>(2)</sup>. وقد عرّفه ابن عرفة بأنه " الشركة في الحرث " والبعض الآخر عرّفه بأنه " الشركة في الزرع "<sup>(3)</sup>، بالرجوع إلى التعريف السابق فإن عقد المزارعة

<sup>4</sup> رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية، دار هومة، الجزائر، سنة: 2004، ص. 134.

<sup>5</sup> المادة 26 مكرر 9، من قانون الأوقاف رقم: 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم: 10/91.

<sup>6</sup> رامول خالد، المرجع السابق، ص. 135.

<sup>7</sup> رامول خالد، نفس المرجع، ص. 135.

<sup>8</sup> رامول خالد، نفس المرجع، ص. 135.

<sup>1</sup> وفقا لنص المادة 26 مكرر 1 فقرة 1 من القانون رقم: 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم للقانون رقم: 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 والمتعلق بالأوقاف.

<sup>2</sup> حسب نص المادة 26 مكرر 1 الفقرة 2 من القانون رقم: 07/01 السابق ذكره.

<sup>3</sup> محمد أبو زهرة، محاضرات في الوقف، دار الفكر العربي،

القاهرة، ط. 02، سنة: 1972، ص. 170.

#### ه- انتهاء عقد المزارعة.

ينتهي عقد المزارعة بانقضاء المدة المحددة له كقاعدة عامة، كما يمكن أن ينتهي قبل انتهاء المدة المحددة له كموت المستأجر، أو لأنه لم يحسن زراعة الأرض واستغلالها أو في حالة إخلال المؤجر بالتزاماته التعاقدية (1).

#### الفرع الثاني: عقد المساقاة.

لقد أدرج المشرع الجزائري عقد المساقاة ضمن أحكام المادة 26 مكرر1 الفقرة الثانية من القانون رقم: 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم: 10/91.

#### أولاً: تعريف عقد المساقاة.

يُقصد بعقد المساقاة إعطاء الأشجار قصد إصلاحها والعناية بها، وتكون الأجرة في هذا العقد جزءاً معيناً من ثمرها (2).

#### ثانياً: أركان عقد المساقاة.

##### أ- أطراف عقد المساقاة.

يثبت حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة للسلطة المكلفة بالأوقاف، الممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف (3)، كما هو الشأن بالنسبة بالنسبة لعقد المزارعة، أي المؤجر بينما المستأجر فهو من يقوم بإصلاح الأشجار المثمرة، ولم يشترط فيه أن يكون مزارعاً كما هو الحال في عقد المزارعة.

##### ب- المحل في عقد المساقاة.

إن المحل في عقد المساقاة هو الأشجار التي تنتج ثماراً، إذ تقدم للمستأجر بموجب عقد مساقاة من أجل العناية بها عناية الرجل العادي (4).

#### ج- الأجرة في عقد المساقاة.

تطبق عليها نفس الأحكام التي تطبق على عقد المزارعة، على أن توزع هذه

#### د- المدة في عقد المساقاة.

لم يتطرق المشرع إلى المدة في عقد المساقاة، مع أن الأصل في تحديد

#### ثالثاً: انتهاء عقد المساقاة.

ينقضي عقد المساقاة بنفس الأسباب التي ينقضي بها عقد المزارعة.

#### المطلب الثاني: استغلال وتنمية الأراضي

##### الوقفية العاطلة.

يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة المعطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس، لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، ومع إلزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الانتفاع بالبناء أو الغرس وتوريثه خلال مدة (5).

##### الفرع الأول: تعريف عقد الحكر.

هو إعطاء جزء من الأرض الموقوفة والمعطلة لمن يغرسها ويقوم بإعمارها وتنميتها، على أن يقدم في المقابل مبلغاً معيناً للجهة الموقوفة، ويختلف حق الحكر عن حق الانتفاع فحقوق المنتفع تكون أقل من حقوق المحتكر، كما أن حق الحكر لا ينقضي بوفاة المحتكر وهو لا يوجد إلا على الأرض الموقوفة عكس حق الانتفاع (6).

##### الفرع الثاني: شروط عقد الحكر.

- 1- أن يقع عقد الحكر على أرض موقوفة.
- 2- أن تحتاج الأرض إلى نفقات كبيرة لإصلاحها بسبب خرابها.

<sup>1</sup> رامول خالد، نفس المرجع، ص. 135.

<sup>2</sup> حسب نص المادة 26 مكرر1 الفقرة 3 من قانون الأوقاف رقم: 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم: 10/91.

<sup>3</sup> المادة 26 مكرر 9 من قانون الأوقاف رقم: 07/01 المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> المادة 26 مكرر 1 فقرة 03 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم.

<sup>5</sup> المادة 26 مكرر2 من القانون رقم: 07/01 المعدل و المتمم للقانون رقم: 10/91.

<sup>6</sup> رامول خالد، المرجع السابق، ص. 138.

إمكانية ممارسة حق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وقد تأخر صدور النص التنظيمي لتطبيق ذلك إلى غاية تاريخ 20 فبراير 2014، حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 الذي حدد شروط وكيفيات تطبيق المادة السالفة الذكر، إذ تسري في هذا الشأن على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة، المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم: 91/10، وخاصة الأملاك الوقفية المعلومة التي تم حصرها والأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة والأملاك الوقفية الأخرى التي هي في حوزة الدولة والتي يتبين لاحقا أنها أوقاف عامة بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص<sup>(5)</sup>، على أن يُستثنى من تطبيق هذا المرسوم التنفيذي الأراضي الوقفية الخاصة التي يخضع نظامه القانوني وقواعد تسييرها واستغلالها للتشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>(6)</sup>.

**المطلب الأول: الأحكام العامة لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وكيفية إيجارها.**

نستعرض في المطلب لمجموعة الأحكام والقواعد العامة المنظمة لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، وكذا كيفية القيام بإيجارها، وذلك على النحو الآتي.

**الفرع الأول: الأحكام العامة لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.**

إن كل عقد تُوَجَّر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص (مستأجر) أرضا وقفية للفلاحة، والأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها واستغلالها استغلالا أمثلا،

<sup>5</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 المؤرخ في 20 فبراير 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

<sup>6</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 السالف الذكر.

3- تحديد مدة الحكر في العقد مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض وقت إبرام العقد<sup>(1)</sup>.

4- تحديد الأجرة في العقد مقابل حق الانتفاع بالبناء أو الغرس<sup>(2)</sup>.

**الفرع الثالث: الآثار المترتبة على عقد الحكر.**

هناك مجموعة آثار تترتب عن عقد الحكر، نتطرق لها كما يلي.

**أ- بالنسبة للمحكر.**

أن يبذل المحكر عناية الرجل العادي في المحافظة على الأرض، والالتزام بجعلها صالحة للاستغلال وكذا الالتزام بالوفاء، وله الحق في ملكية ما تنتجه الأرض من غرس و ما تحدته من بناء. كما له أن ينقل حقه إلى الورثة<sup>(3)</sup>.

**ب- بالنسبة للعقد.**

كقاعدة عامة ينتهي عقد الحكر بانتهاء الأجل المحدد في العقد، وينتهي بأسباب أخرى كنزاع ملكية الأرض واتحاد الذمة، إلا أنه يمكن أن ينتهي الأجل بأحد الأسباب الخاصة بعقد الحكر وهي:

1- وفاة المحكر قبل قيامه بالبناء أو الغرس على الأرض.

2- أن يصدر قرار إداري يقضي بإخلاء الحكر.

3- أن تزول على الأرض صفة الوقف<sup>(4)</sup>.

**المبحث الثاني**

**إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة**

لقد منح المشرع الجزائري من خلال المادة 26 مكرر9 من القانون رقم: 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم: 10/91 للسلطة المكلفة بالأوقاف

<sup>1</sup> المادة 26 مكرر 02 من القانون رقم: 07/01.

<sup>2</sup> رامول خالد، نفس المرجع، ص. 139، 140.

<sup>3</sup> المادة 26 مكرر 02 من قانون الأوقاف السالف الذكر.

<sup>4</sup> رامول خالد، المرجع نفسه، ص. 140، 141.

احترام تلك الالتزامات التعاقدية الناتجة عن العقد ودفتر الشروط الملحق (8)، وعلى أن أي إخلال بمذه الالتزامات يؤدي إلى فسخ العقد (9).

### الفرع الثاني: طرق إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

يكون تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بطريقتين، كما جاء في المرسوم 70/14، إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي (10).

#### أولاً: الإيجار عن طريق المزاد العلني.

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 في الفصل الثاني منه طريقة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني، والسلطة المكلفة بالأوقاف هي الوحيدة التي تختص بإجراءات تأجير الأراضي الوقفية عن طريق المزاد العلني، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، كما تحدد هذه السلطة القيمة الدنيا للإيجار، بإيجار المثل بعد معاينة أو استطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة، ووفقا لمقتضيات السوق العقارية عن طريق إجراء خبرة (11) و يكون إشرافها على المزايمة وفقا لدفتر شروط نموذجي حدده هذا المرسوم التنفيذي (12).

ويتم الإعلان عن المزايمة في الصحف أو بطرق أخرى وذلك قبل عشرين يوما من تاريخ إجرائها طبقا للتنظيم المعمول به، ولا يبت فيها إلا إذا قدم عرض يفوق القيمة الدنيا للإيجار ويكون رسو المزاد على من يقدم أعلى

وجعلها منتجة وتدعى في صلب النص أراض وقفية فلاحية (1).

ويكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجارية لحساب الصندوق المركزي للأوقاف (2). وتؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية لمدة محددة و تحدد هذه المدة حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي (3).

كما يحق لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي، شرط أن يتمتع بالجنسية الجزائرية، وأن يثبت صفة الفلاح، أما إذا لم يستطع إثباتها فيمكن له أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي (4)، كما يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية شرط أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة ويكون خاضعا للقانون الجزائري (5). وإذا كانت مدة عقد الإيجار اثني عشرة سنة فما فوق فإنه يخضع لإجراءات الإشهار العقاري، و يرجع إعداد عقود الإيجار للسلطة المكلفة بالأوقاف (6).

ويلتزم المستأجر المستفيد من عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بعدم تغيير الوجهة الفلاحية، ويجب عليه تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا، كما يلتزم بعدم تأجير الأراضي الوقفية من الباطن، وأن يحترم المدة الثابتة في عقد الإيجار (7). ويتعين عليه أيضا،

<sup>1</sup> المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر رقم: 70/14.

<sup>2</sup> المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي رقم السابق ذكره: 70/14.

<sup>3</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم: 70/14.

<sup>4</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>5</sup> المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>6</sup> المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>7</sup> المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>8</sup> المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>9</sup> المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>10</sup> المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>11</sup> المادة 15، 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>12</sup> المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

يعتبر المرسوم 70/14 خطوة جديدة للمحافظة على الأملاك الوقفية من خلال الإشارة إلى نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، وقد نصت المادة 24 منه بنصها على أنه: " يستمر في استغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص، يعوض نمط الاستغلال السابق.

### الفرع الأول: تعريف الأملاك الوقفية

#### الفلاحية المسترجعة من الدولة

" تسترجع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر رقم : 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمتضمن الثورة الزراعية، إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية ويؤول إلى الجهات التي أوقفت عليها أساسا، وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول إلى السلطة المكلفة بالأوقاف. وما فوت منها باستحالة العين الموقوفة وجب تعويضها وفقا للإجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة أعلاه " (5).

يتبين من نص المادة أن الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة هي الأراضي التي أمتت والأراضي التي تم إدماج ضمن الأملاك العمومية للدولة.

### الفرع الثاني: الأحكام المطبقة على

#### الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من

#### الدولة.

يخضع الأشخاص المستفيدين من الإيجار، لنظام خاص وهؤلاء الأشخاص هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية، الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي، كما يخص هذا الإجراء أيضا أعضاء

<sup>5</sup> المادة 38 من قانون الأوقاف رقم: 10/91 المعدل والمتمم السالف الذكر.

عرض (1). وطبقا لما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14، فقد حدد الشكل النموذجي لعقد الإيجار ودفتر الشروط في الملحق المرفقة بهذا المرسوم التنفيذي، فالملحق الأول تضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بسبعة عشر مادة، أما الملحق الثاني فيتضمن نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني.

### ثانيا: الإيجار بالتراضي.

الأصل في إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو المزاد العلني، إلا أنه و استثناء على ذلك فقد أجاز هذا المرسوم التنفيذي الإيجار عن طريق التراضي، ويكون ذلك بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني، أثبتنا عدم الجدوى وذلك بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف (2)، ويرجع أمر تحديد قيمة الإيجار بصيغة التراضي للسلطة المكلفة بالأوقاف، وفقا لمقتضيات السوق العقارية ويكون ذلك بعقد يرفق بدفتر شروط يعدّ وفق شكل نموذجي، يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف (3) كما نص هذا المرسوم أيضا على أنه يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة (4).

### المطلب الثاني: نظام الإيجار الخاص

#### بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

<sup>1</sup> حسب المادتان 17، 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>2</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادتان 22، 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>4</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

كما يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني<sup>(6)</sup>.

وقد تضمن الملحق الثالث المرفق بالمرسوم التنفيذي المرسوم نموذجاً للاستثمارات المتعلقة بتحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق إيجار تضمن دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها أما الملحق الرابع المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14، فقد تضمن نموذج لعقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة.

ويقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناء على دفتر الشروط المذكور في نص المادة 28 أعلاه، والموقع من المستأجر وبناء على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية، بتسجيل المستثمرات الفلاحية مع إشارة " أرض فلاحية وقفية " (7).

#### خاتمة:

تعتبر الجزائر من البلدان التي تملك ثروة وقفية هائلة غير أنها لم تؤدي الدور المراد منها في عملية الاستغلال والاستثمار، وقد نظم المشرع أحكام الوقف في القانون رقم: 10/91 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07/01 الذي حمل في طياته بواد الاهتمام بالملك الوقفي من حيث استثماره وتنميته، سواء بالتمويل الداخلي أو الخارجي، إلا أنه جاء بعقود خاصة لاستغلال الملك الوقفي، دون أن يضع أحكاماً لها من حيث الشروط والآثار المترتبة عليها، وكيفية إنائها، مما أدى إلى وجود فراغ قانوني في كيفية تطبيقها، لذا فمن الضروري أن يقوم المشرع بإصدار نصوص تنظيمية

المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق امتياز في إطار القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة<sup>(1)</sup>.

ويتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية أن يقوموا في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، وفي حالة انقضاء الأجل المذكور سالفاً تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد، يثبتهما محضر قضائي، في هذه الحالة يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم، وتقوم السلطة المكلفة بالأوقاف في هذه الحالة باسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية والأموال السطحية المرتبطة بها بكل الطرق القانونية، ويتم إيجارها وفق أحكام هذا المرسوم<sup>(2)</sup>.

وفي حالة اكتشاف أراض وقفية فلاحية يستغلها أعضاء مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية استفادوا من عقود امتياز في إطار القانون رقم: 03/10، تطبق عليهم نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/14<sup>(3)</sup>.

ويحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد<sup>(4)</sup>. ويجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 03/10<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>2</sup> المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>3</sup> المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>4</sup> المادة 26 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>5</sup> المادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>6</sup> المادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.

<sup>7</sup> المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي رقم: 70/14.



بأحكام ونصوص تتلاءم وطبيعتها، لما لها من دور رائد وأساسي في النهوض بالأوقاف، ومن ثم المساهمة في اقتصاد الدولة، خاصة في ظل حتمية زوال ثروة البترول المعتمد عليها بشكل كبير في اقتصاد بلادنا، لأن هذه العقود هي الإطار الأمثل الذي يدفع الأشخاص للاستثمار في الوقف، فالفلاحة تبقى دائما وأبدا الحل الناجع للنهوض بالتنمية، والملك الوقفي الفلاحي الذي تملكه بلادنا هو الطريق إلى ذلك.

لعقود الاستثمار، مثلما فعل بإصداره المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 الذي ينظم إيجار الأراضي الفلاحية.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 381/98، أوكل مهمة التسيير المباشر للأموال الوقفية لناظر الوقف، أما القانون رقم: 07/01 فقد منح مشرعنا للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في إبرام العقود، الأمر الذي يثير إشكالية مآل صفة إبرام هذه العقود.

وفي الأخير نأمل أن يولي المشرع الجزائري المشرع اهتماما أكثر لهذه العقود، ويقوم بتنظيمها