

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون خاص

إشراف الأستاذ الدكتور:

- بابا وإسماعيل يوسف

من إعداد الطالب:

- أوجانه منير

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب واسم الأستاذ
رئيساً	غرداية	محاضر أ	أبو القاسم عيسى
مشرفاً ومقرراً	غرداية	محاضر أ	بابا وإسماعيل يوسف
عضواً مناقشاً	غرداية	مساعد أ	ابصير طارق

نوقشت بتاريخ: 2022/06/19م

السنة الجامعية :

1442 - 1443 هـ / 2021-2022م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله عز وجل: { يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا
الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ } صدق الله العظيم .

الآية رقم: 11 سورة المجادلة

قال النبي صل الله عليه وسلم: "إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ
عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ
وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ."

رواه مسلم في صحيحه حديث رقم: 1631

شكر وعرفان

قال الله تعالى: { ...وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ }

سورة إبراهيم الآية رقم: 7

قال النبي صل الله عليه وسلم: { لا يشكر الله من لا يشكر الناس } رواه أحمد وأبو داود والترمذي

الحمد لله والشكر له كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه، عدد لخلقه ورضا نفسه وزنة عرشه ومداد كلماته على أن من علي إنجاز هذا البحث المتواضع، والصلاة والسلام على أفضل الخلق نبينا محمد وعلى اله وصحبه وسلم تسليما كثيرا.

وأتوجه بالشكر والتقدير لأستاذي الكريم الذي تفضل بقبول الإشراف على مذكرتي والذي لم يبخل عليا إرشاداته وتوجيهاته والتي كانت حافز لي لإتمام هذا المتواضع، كما أشكره على الوقت الذي خصه في تصحيح وتقييمه وتوجيه مضمون العمل، الدكتور: بابا وإسماعيل يوسف.

والشكر الموصول إلى كل الأستاذة الكرام قسم الحقوق بجامعة غرداية، وإلى كل معلم أفادنا بعلمه، من أول المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة، وبصفة أخص الأستاذ المحترم: أوجانة بشير على مساعدتي في اختيار هذا الموضوع.

كما أشكر أيضا الطاقم الإداري لقسم الحقوق، على ما يبذلونه من جهد في خدمة العلم وأهله (الطلبة، أستاذة، دكاترة، باحثين).

كما ينال نصيبنا من الشكر زملائي طلبة قسم الحقوق تخصص قانون خاص جميعهم دون استثناء

وأتقدم بالشكر أيضا إلى كل من ساعدني من قريب وبعيد في إعداد هذه الدراسة. وفي الأخير لا يسعى إلا أن أدعو الله عز وجل أن يرزقني السداد والرشاد، والعفاف والغنى، وأن يجعلني هداة مهتدين.

أوجانة منير

الإهداء

إلى نبع الحنان ودافعتي إلى الأمام وقرّة عيني

التي تفرح لفرحتي وتسعد لسعادتي وتتألم لألمي

ومالكة قلبي أُمّي الحبيبة أدامها الله تاج فوق رأسي.

إلى والدي أطال الله في عمره ورجل أُمّي حفظه الله ورعاه.

إلى معلمي وأستاذي الكرام الذين أناروا أُمّامي الطريق بنور المعرفة وعلموني

أبجديات الكتابة والقراءة وأساليب وطرق البحث بداية بالأستاذ المشرف "بابا وإسماعيل يوسف"

الذي علمني وكان له أفضل الإشراف والتوجيه في إعداد هذا المذكرة.

إلى كل من كان له أثر في حياتي، وإلى من جد واجتهد لنيل العلا.

إلى كل من دعا لي من قريب أو بعيد ليتم هذا البحث بعون الله أسأل أن يبلغنا مرضاته

وجنانه، ويتقبل منا، وما كان خالصا لوجهه الكريم.

إلى كل أقاربي وأصدقائي وغيرهم بشخصه حاضر بخلوص نفسه.

إلى كل هؤلاء أهدي حصيلة جهدي

أوجانة منير

قائمة المختصرات

ج: جزء

ع: عدد

ب،ت،ن: بدون تاريخ النشر

ص،ص: من الصفحة..إلى الصفحة....

ط: الطبعة

ب ط: بدون طبعة



مقدمة

مقدمة

تعتبر مؤسسة الوقف من أهم المؤسسات الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت على مر العصور في بناء الحضارة الإنسانية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، ولعبت دور فعالاً في الحياة الاقتصادية والدينية والثقافية في المجتمع الإسلامي.

والوقف قربة من قرب الله دلت على مشروعيته نصوص من القرآن الكريم لقوله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ) الآية 267 من سورة البقرة، وأيضاً قوله عز وجل: (لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ) الآية 92 من سورة آل عمران ، كما حثت عليه السنة النبوية.

واعتمدت الجزائري على جملة من القوانين، ويمكن إبراز ذلك من خلال دور الوقف في الاستثمار والتنمية، حيث أبرز المشرع الجزائري قانون رقم 283/64 كأول مرسوم أقر بتأجير ملك وقفي وقانون رقم 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27، وصدر مرسوم رقم 381/98 المؤرخ في: 2014/12/01 منظماً لأحكامه، واستحدث المشرع الجزائري نصاً خاصاً بإيجار العقار الوقفي الفلاحي هو المرسوم التنفيذي رقم : 14-70 المؤرخ في : 2014/02/10، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ولعل أهمية هذه الدراسة تتجلى في قيمة الوقف في حد ذاته، والأثر الإيجابي الذي يخلفه قيمة الوقف ودوره التنموي والاقتصادي، ومدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير والبر.

ومن أسباب اختياري للبحث في موضوع الوقف وطرق استغلالها عموماً، وإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها خصوصاً له سببان، تعود أولاً إلى أسباب ذاتية وهي الرغبة في دراسة موضوع الوقف عامة وإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خصوصاً لأنه نظام إسلامي ذا هدف خيري واجتماعي، وأما السبب الذاتي الأول فكان اختيار موضوع للبحث فيه من أجل استكمال متطلبات الحصول على شهادة الماجستير.

مقدمة

وأما السبب الثاني كان موضوعي يهدف إلى معرفة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية واستغلالها، وموضوع إيجار الأراضي الفلاحية يشجع الباحث على الغوص على فعل الخير وإعانة الفقراء والمحتاجين وكفالة اليتامى.

كما أن الهدف من هذه الدراسة يتمثل فيما يأتي:

- إعطاء أهمية أكبر للموضوع من خلال تحسيس القارئ بجوانبه الدينية والاقتصادية والاجتماعية والعمل على فعل الخير.

- من خلال البحث حول إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة العامة نستج أهمية البالغة التي توليها الدولة لاستثمار واستغلال الأملاك الوقفية عن طريق الإيجار.

لقد تعرضت لهذا الموضوع بعض الدراسات السابقة التي كانت مساعدة لي في البحث، ومن بين الدراسات التي تناولت إيجار الأراضي الوقفية عامة ما يلي:

- (إدارة الوقف في القانون الجزائري) قدمها الباحث "خير الدين بن مشرنن" لنيل شهادة الماجستير، ومضمون الرسالة يتمحور حول التعرف على الإطار القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري للإدارة الوقفية، وتحديد أهم التصرفات الوقفية التي نظمها.

- (إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة) للدكتور "عبد الرزاق بوضياف"، حيث أبرز فيها الباحث سبل استثمار الوقف من الجانب الفقهي مقارنة بما ورد في نصوص القانون الجزائري.

- (الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر) للأستاذ "رمول خالد"، حيث استعرض من خلالها أهم الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأوقاف فبين ماهية الوقف ومشروعيته، وطرق إدارته واستثماره.

مقدمة

- (استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري) للدكتورة كحيل
حكيمه، حيث أحاطت ببعض الجوانب والانشغالات المتعلقة بعملية الامتياز الأراضي
الفلاحية.

من الطبيعي أن أتعرض لصعوبات أثناء إنجاز بحثي أوجزها في:

- قلة المراجع المتخصصة حول موضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، بالإضافة إلى قلة
الدراسات والمذكرات التي تعالج هذا الموضوع في الجزائر مما حتم علي الاستعانة بالمراجع
العامة في هذا الشأن.

- صعوبة التنقل للجامعة بسبب البعد، صعوبة التواصل أيضا بالإدارات التي لها علاقة
بإيجار الأملاك الوقفية.

وتأسيسا على ما سبق تتمحور إشكالية البحث في السؤال التالي: ما مدى فاعلية الآليات
التي اعتمدها المشرع لاستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة؟

وهذه الإشكالية تؤدي بنا إلى طرح عدد من التساؤلات الفرعية والمتمثلة فيما يلي:

- ما مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

- ما هي شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

- فيما تتمثل طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

- ما هي الآثار المترتبة عن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية؟

للإجابة على إشكالية المطروحة والتساؤلات المتفرعة عنها اعتمدت في دراستي بشكل
أساسي على المنهج الوصفي من خلال إيراد التعريفات وإبراز الخصائص التي تضمنها
الدراسة، أيضا المنهج الاستقرائي فينصرف إلى كيفية استغلال الوقف عبر آلية الإيجار من
خلال دراسة طرق الإيجار المعتمدة.

مقدمة

وعلى هذا الأساس قسمت موضوعي إلى فصلين كل فصل يتفرع إلى مبحثين يشتمل كل مبحث على مطالب وفروع.

ففي الفصل الأول: خصصته للإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، فتناولت في المبحث الأول ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، والذي شطر إلى أربعة مطالب تطرقت فيه إلى مفهوم الإيجار الأراضي الوقفية، وأركانها، وأطرافها، ومجال تطبيقه، والمبحث الثاني خصص لدراسة شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وقسمته إلى ثلاث مطالب عالجت فيه الشروط المتعلقة بمستأجر الأراضي الوقفية، ومدة الإيجار، والشروط المالية للإيجار.

أما الفصل الثاني: تطرقت إلى طرق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، ومقسم إلى مبحثين يحتوي كل مبحث على مطالب بينت من خلالها كل صيغ إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري، وأثار عقد الإيجار المنصب على العقار الوقفي المخصص للفلاحة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية
الفلاحية

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لقد تعددت الأساليب القانونية في الدول التي تعترف بنظام الوقف، أن تتحكم من خلالها في الأملاك الوقفية وفي عائدات تلك الأملاك، ولقد اختلفت الأساليب باختلاف نوع الوقف والهدف الذي أنشئ من أجله.

كما أن هناك عدة مفاهيم متعلقة بإيجار الأراضي الوقفية ضمن (المبحث الأول)، إضافة إلى جملة من الشروط التي تحكم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حددها القانون في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

عرف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية منذ القدم، ولقي اهتماما كبيرا ذلك لأنه كان يشكل الوسيلة الوحيدة لاستثمار الوقف.

تجدر الإشارة إلى أن هذا العقد قد عرف مدلولات عدة منذ تشريعه لدى الفقهاء القدامى والمعاصرين من خلال تعريفاته وخصائصه في (المطلب الأول)، ومعرفة خصائصه في (المطلب الثاني)، إضافة إلى مجال تطبيقه ضمن (المطلب الثالث)، وأخير أطرافها (المطلب الرابع).

المطلب الأول

مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

حتى نقدم مفهوما لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وجب تقديم تعريفا لعقد الإيجار ثم الوقف، وأخيرا عقار الفلاحي وهو ما سوف نتطرق إليه بالفرع الأول هذا المطلب ثم ننتقل بالفرع الثاني منه إلى تحديد خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

الفرع الأول : تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

أولا- تعريف عقد الإيجار : تعددت تعاريف عقد الإيجار حيث تم تعريفه من قبل فقهاء الشريعة الإسلامية، كما تطرق المشرع من خلال القانون المدني لتعريف عقد الإيجار بصفة عامة، كما تم تعريف بموجب قانون الأوقاف

لذلك سنتطرق بالعنصر الأول من هذا الفرع إلى التعريف اللغوي لعقد الإيجار، ثم ننتقل بالعنصر الثاني منه إلى التعريف الاصطلاحي لعقد الإيجار.

1- تعريف اللغوي لعقد الإيجار:

الإجارة، و الأجرة، والكراء، أجر الدار، والعامّة تقول أجرته، والأجرة والإجارة والأجارة ما أعطيت من أجرة.¹

2- التعريف الاصطلاحي لعقد الإيجار:

نتطرق من خلاله إلى التعريف الفقهي للإيجار ثم نتطرق إلى التعريف القانوني:

1- بن منظور محمد، لسان العرب، ط 7، دار صادر، بيروت، لبنان، 2011، ص 4.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

أ- التعريف الفقهي لعقد الإيجار:

يعرف الإيجار أو الأجرة في الشريعة الإسلامية بأنه: "عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجر مقابل عوض أو أجرة".¹

كما يعرفه بعض الفقهاء بأنه: "عقد معاوضة على تملك منفعة كائنة مجعولة في نظير عوض أمدا معلوما أو قدرا معلوما".²

ب- التعريف القانوني لعقد الإيجار

- تعريف عقد الإيجار من خلال القانون المدني: قدم المشرع الجزائري تعريفا لعقد الإيجار من خلال المادة 467 من القانون المدني بقوله: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل إيجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".³

- تعريف عقد الإيجار من خلال قانون الأوقاف: لم يتضمن قانون الأوقاف 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 أي إشارة إلى إمكانية تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية ماعدا المادة 26 منه والتي نصت على أن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها ستحدد عن طريق التنظيم، غير أنه بعد تعديل قانون الأوقاف بموجب 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 أجازت

1- محجوب محمد علي، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، د ط، مطابع دار الجمهورية للصحافة، د ت ن، مصر، ص 274.

2- الرفاعي حسن محمد، عقود استثمار الأراضي الزراعية، ط 1، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، 2005، ص 49.

3- المادة 467 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975م، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الصادرة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975م.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

أحكامه للسلطة المكلفة بالأوقاف وهي مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وتركت شروط وكيفيات ذلك النصوص التنظيمية.¹ والذي قدم لنا المشرع من خلاله تعريفا لإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بقوله: " يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد توجب بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة...".²

ثانيا: تعريف الوقف

1- التعريف اللغوي للوقف

الوقف مصدر قولك: وقفت الدابة ووقفت الكلمة وقفا، وهذا مجاوزة، فإذا كان لازما قلت: وقفت وقوفا وإذا وقفت الرجل على كلمة قلت وقفت توقيفا، ووقفت الأرض على المساكين، وفي الصحاح للمساكين، وقفا حبسها، ووقفت الدابة والأرض وكل شيء، ووقفت الشيء أوقفه وقفا.³

2- التعريف الاصطلاحي للوقف

أتطرق من خلاله إلى التعريف الفقهي للوقف ثم نتطرق إلى التعريف القانوني:

1- الأمر رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991م، المتضمن بالأوقاف، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 29، الصادر في 23 مايو 2001م.

2- المادة 04 من الأمر رقم 14-70، المؤرخ في 10 فبراير 2014، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الصادرة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، الصادر في 20 فبراير 2014م.

3- بن منظور محمد، مرجع سابق، ص 263.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

أ- التعريف الفقهي للوقف:

إذ يعرفه الجمهور بأنه: "حبس المال عن التصرف فيه والتصدق اللازم بالمنفعة مع انتقال ملكية العين الموقوفة إلى عليهم ملكا لا يبيح لهم التصرف المطلق فيه".¹

ب- التعريف القانوني للوقف

عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري المعدل والمتمم بأنه "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".²

ونصت نص المادة 03 من قانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم عرفه على أنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"³

ثالثا : تعريف العقار الفلاحي

1- التعريف اللغوي للعقار الفلاحي

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

1 - بوراس عيسى، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط 1، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012، ص 41.

2- الأمر رقم:05-09 المؤرخ في 04 ماي 2005م، يتضمن الموافقة على الأمر رقم: 05-02 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم: 84/11 المؤرخ في 09 يونيو 1984م، المتضمن قانون الأسرة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، الصادرة في 27/02/2005م.

3- الأمر رقم : 91-10 المؤرخ في : 27 أفريل 1991، المتضمن بالأوقاف، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

العقار لغة: الصيغة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال ماله دار ولا عقار.

وأطلق بعضهم العقار على اليابس، فكل ليس ماء هو عقار على هذا الإطلاق وقد ورد لفظ العقار في أحاديث عديدة من السنة المطهرة.¹

الفلاحة لغة: الفلح: الشق والقطع: فلح الشيء يفلحه فلحا شقه؛ أي يشق ويقطع، وفلح رأسه فلحا: شقه، والفلح مصدر فلحت الأرض إذا شققها للزراعة، وفلح الأرض للزراعة يفلحها فلحا، إذا شققها للحرث، والفلاح : الأكار؛ وإنما قيل له فلاح لأنه يفلح الأرض أي يشققها، وحرفته الفلاحة والفلاحة بالكسر: الحراثة.²

2- التعريف الاصطلاحي للعقار الفلاحي

أ- التعريف الفقهي للعقار الفلاحي

اختلف الفقهاء في تعريف العقار على اتجاهين :

الاتجاه الأول: يرى بأن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، وأن الغراس والبناء لا يدخلان في مسمى العقار، وهو مذهب الحنفية والحنابلة.

الاتجاه الثاني: يرى بأن العقار يطلق على البناء والشجر كما يطلق على الأراضي وهو مذهب المالكية والشافعية، لأنهم يجعلون العقار مالا يمكن نقله أو تحويله مع بقاء هيئته وصورته، وهذا يشمل البناء والأشجار إذ بتنقلها يغير حالتها وهيئتها.³

1 - العميرة أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار، ط 1، دار الميزان للنشر والتوزيع، الرياض، 2011، ص ص 34-35.

2- بن منظور محمد، مرجع سابق، ص 548.

3- العميرة أحمد بن عبد العزيز، مرجع سابق، ص 39.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الوقفية الفلاحية

ب- التعريف القانوني للعقار الفلاحي

جاء تعريف الأراضي الفلاحية في القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم في الباب الأول، والفصل الأول، والقسم الأول، بعنوان الأراضي الفلاحية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، إذ نصت المادة 4 على ما يلي:

"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 استهلاكاً مباشرة أو بعد تحويله".¹

قد بين المشرع الجزائري المقصودة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحة، التي تنص على ما يأتي: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف، إلى شخص مستأجر أرضاً وقفية مخصصة للفلاحة".²

1- الأمر رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990م، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990م، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 25-26 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 1995.

2- الأمر رقم 70/14، يتضمن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الثاني : خصائص إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

أولاً- عقد شكلي:

أصبحت عقود الإيجار بعد أن تم تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم : 05/07 من العقود التي تتطلب الكتابة، حيث نص المشرع بالمادة 467 مكرر بقوله: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".¹

والمشرع في قانون الأوقاف لم يخرج عن القواعد العامة إذا استوجب أن يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مكتوبا، حيث يتم تحرير العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نص عنه المرسوم التنفيذي 14-70 يقوله: "تخول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار....".²

ثانياً - عقد مسمى:

العقد المسمى هو ما خصه القانون باسم معين ونظمه تنظيميا خاصا، فالعقود المسماة في القانون المدني قد تقع على الملكية كما قد تقع على الانتفاع أو عقود الغرر... فلقد نص المشرع على عقد الإيجار بالباب الثامن واعتبره من العقود الواردة على المنفعة، كما ورد في عدة نصوص خاصة كالمرسوم التنفيذي 98-381 والمرسوم التنفيذي 14-70 السالف ذكرهما.³

1- المادة 467 مكرر من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2- المادة رقم 09 من الأمر رقم: 14-70، يتضمن شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق، ص 07.

3- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2018-2019، ص 32.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

ثالثا - عقد ملزم للجانبين:

بمجرد انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تترتب عنه التزامات متقابلة سواء على المستأجر أو على الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة، ملزم بتسليم الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة بكل ملحقاتها للمستأجر وهذا الأخير ملزم بدفع بدل الإيجار للهيئة المؤجرة في الوقت المتفق عليه مع المحافظة على الأرض الفلاحية المؤجرة، مما يجعل الالتزامين متقابلين سواء في التنفيذ أو النشوء أو الانقضاء.¹

رابعا - عقد يرد على الانتفاع:

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي ترد على حق الانتفاع بالعين المؤجرة، على أن ينتهي حق الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية خلال مدة معينة يتم الاتفاق عليها بالعقد، فيعيدها المستأجر بعد انتهاء هذه المدة إلى الهيئة المؤجرة.²

خامسا - عقد زمني (عقد مؤقت):

العقود الزمنية أو عقود المدة يكون الزمن فيها عنصر جوهرى ومحل اعتبار، وذلك أن العقد يترتب التزامات متبادلة للعاقدين خلال أجل محدد، وفي حالة الفسخ لا يمكن أن يعود الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد لأن المستأجر لا يمكنه أن يعيد الانتفاع الذي تحصل عليه خلال مدة سريان الإيجار، لذلك يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية

1- بن شريطوة سناء، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم: 14-70، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، مجلد: 30، العدد: 02، 2016، ص 444.

2- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، ط 2، جسور للنشر، الجزائر، 2014، ص 13.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

المخصصة للفلاحة من العقود الزمنية، غير أن مدة الإيجار يجب أن تحدد بالعقد فلقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 أنه لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة.¹

سادسا - عقد معاوضة:

عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من عقود المعاوضة لأن كل من المستأجر والمؤجر يأخذ مقابلا لما يقدمه، فالهيئة المكلفة بالأوقاف تأخذ الأجرة و المستأجر ينتفع بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة موضوع الإيجار والأملاك السطحية المتصلة بها.²

المطلب الثاني

أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

أتناول في هذا المطلب أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية والتي درجت في هذا المطلب إلى الرضا الذي يعبر عن إرادة طرفا العقد (الفرع الأول)، محل الذي يعتبر منفعة الأرض المؤجر، والسبب الذي يمثل غاية من إبرام هذا العقد ضمن (الفرع الثاني)، والشكلية باعتبار أن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عقد شكلي في (الفرع الثالث).

الفرع الأول : الرضا

طرفا عقد الإيجار هما الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة طبقا للمادة رقم: 04 من المرسوم التنفيذي 14-70 والمستأجر الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضع للقانون الجزائري.³

1- لعروم مصطفى، عقد الإيجار - خصائصه، شروطه، آثاره، تنفيذه، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 02، 2001، ص 10.

2- لعروم مصطفى، المرجع السابق، ص 12.

3- المادتين 04 من الأمر رقم: 14-70، المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق، ص 07.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الثاني: المحل والسبب

أولاً- 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 يكون هذه الأخيرة موجودة، أو قابلة للوجود، وقابلة للتعامل فيها، كما يجب أن تكون الأرض الفلاحية المعينة تعينا دقيقا، كافيا، نافيا للجهالة.¹

أما بالنسبة لأجرة أو بدل الإيجار فقد اشترطت المادتين 23/22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 أن يكون إيجار الملك الوقفي إما عن طريق المزاد العلني، أو عن طريق التراضي، ويحدد الحد الأدنى للإيجار (إيجار المثل) عن طريق المزاد العلني، وهو الأصل.²

ثانياً- 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، كزراعة الأعشاب المهلوسة.³

1- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 25 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، مرجع سابق.

2 - الأمر رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م، يتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 90، المؤرخ في 1998م.

3- هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 49.

الفرع الثالث: الشكلية

يعتبر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عقدا شكليا، حيث يجب إ فراغ التصرف القانوني في قالب رسمي تحت طائلة البطلان.

وذلك وفقا لنماذج العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم رقم 70/14 سالف الذكر، والتي يحررها مدير الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره موظفا عاما، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرط لصحة انعقاده.¹

أولا- الأحكام العامة المتعلقة بكتابة عقد الإيجار: عرف عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة فيما يخص اشتراط الكتابة فيه مرحلتين هما:

1- قبل صدور الأمر 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني: كان عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة قبل صدور الأمر 05/07 عقدا رضائي فلم تكن تشترط فيه الكتابة، إلا أنه وبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري أصبح عقدا شكليا، حيث نصت المادة 01/21 على أنه "تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد لإيجار الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى". وتطبيقا لنص المادة السالفة الذكر والتي أحالت على التنظيم فيما يخص هذه الكتابة، صدر المرسوم التنفيذي 69/94 حيث تضمن نموذجا لعقد الإيجار.

2- بعد صدور الأمر 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني: بعد صدور الأمر 05/07 أصبح عقد الإيجار، عقدا شكليا حيث أن المادة 467 نصت على أنه: "ينعقد الإيجار

1- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 81.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"، يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع أوجب الكتابة في عقد الإيجار.¹

ثانيا- تسجيل وشهر عقد الإيجار

1- العقود الخاضعة للتسجيل والإشهار العقاري:

أ- عقد الإيجار لمدة 12 سنة:

جاء في نص المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ما يلي "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشر 12 سنة فما فوق"، هذا الإجراء تطبيقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة، وتأسيس السجل العقاري، إن الإنجازات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف، ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها.

يستنتج من مضمون نص المادة 17 المذكور سابقا أن كل تصرف لإيجار العقارات لمدة 12 سنة أو أكثر يجب إشهاره لدى المصلحة العقارية حيث ينتج أثره بين الطرفين أو اتجاه الغير، ويرجع سبب وجوب شهر هذا النوع من العقود لإيجار، إلا أن مدة سنة أو أكثر تنقص من قيمة العقار خاصة إذا أراد المالك بيعه، أو رهنه لأنه يمنع الحائز له من الانتفاع به طوال مدة الإيجار، وعلى هذا الأساس أوجب المشرع شهره لإعلام الغير الذي يريد التعامل بشأنه حول وضعية هذا العقار.²

1- غازي خديجة، مرجع سابق، ص 93.

2- بوشناق جمال، شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، ب ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 99.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الوقفية الفلاحية

ب- عقد الإيجار لمدة 40 سنة

نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه "يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مسترجع معني"، وهذا الإجراء خاص بأعضاء المستثمرات الفلاحية بعد إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم، وحق الامتياز إلى حق الإيجار في إطار إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة والتي هي بحوزة الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه العقود تعدها السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقاً لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويتم تسجيلها من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقات المستثمرات الفلاحية.¹

2- مصاريف إعداد وتسجيل إشهار عقد الإيجار

إن إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية يكون من طرف الهيئة المكلفة بالأوقاف التي يمثلها ولأئياً مدير الشؤون الدينية والأوقاف، والذي حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26/07/2000 صلاحياته، ويكون إبرام العقود طبقاً لنص المادتين 324 و324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري.²

1- كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 214.

2- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 163.

المطلب الثالث

أطراف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر الإيجار من أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا بين الأشخاص، لكي ينعقد عقد الإيجار يجب أن تتطابق إرادة طرفيه وهما المؤجر والمستأجر وهذا ما سأبينه بالتفصيل بدءا بالمؤجر في (الفرع الأول) ثم المستأجر في (الفرع الثاني) على التوالي.

الفرع الأول: المؤجر

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي، ونصت المادة 3 من المرسوم رقم 200/2000 أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وباعتبارها فيولي إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف.¹

الفرع الثاني: المستأجر

لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون الأوقاف رقم 91-10، والمرسوم التنفيذي رقم: 98-381 لمسألة مستأجر الملك الوقفي.

غير أنه بين من له حق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بموجب المادتين 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 إذ أجزتا لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري تتوفر فيه

1- الأمر رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000م، يتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر بتاريخ 02/08/2000م.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

الشروط المطلوبة والتي سيأتي بيانها لاحقا ضمن المبحث الثاني أن يستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة لاستغلالها والانتفاع بها بصفة فردية أو على شكل مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية.¹

المطلب الرابع

مجال تطبيق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تصنف الأملاك الوقفية الفلاحية موضوع عقد الإيجار التي بينها مختلف النصوص القانونية والتنظيمية ذات صلة إلى أملاك وقفية التي بحوزة الدولة (الفرع الأول)، وأملاك وقفية المسترجعة من طرف الدولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة

تم تسوية الوضعية المتعلقة بالأملاك الوقفية المؤممة بموجب قانون الثورة الزراعية التي أقر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، وقانون الأوقاف رقم 10/91 المعدل والمتمم إرجاعها، ومن الآثار القانونية العامة الناتجة عن قرار الاسترجاع هو زوال حق ملكية الدولة على الأراضي الموقوفة، وانتقال حق الانتفاع بالأرض محل الاسترجاع إلى الموقوف عليهم ابتداء إن كان موجودا، أو إلى السلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها الجهة المكلفة بالإدارة وتسيير الأملاك الوقفية.²

1- لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2013، ص 56.

2- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، ط 2، دار الهومة، الجزائر، 2006، ص 112.

الفصل الأول: _____ الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع لثاني: الأملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة

لقد تعرضت الأراضي الوقفية غداة الاستقلال إلى انتهاكات من الخواص والمؤسسات العمومية بسبب غياب منظومة تشريعية تحميها وتصورها.

سواء كان ذلك بالاستحواذ عليها، أم ضمها إلى صندوق الثروة الزراعية وتأمينها، وظل الحال على ما هو عليه إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم، والذي أقر على إرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها من بينها الأملاك الوقفية، غير أن عملية الاسترجاع وإشكالها منها ما تم تقنين إجراءاته ومنها ما بقي من الناحية العملية يحتاج إلى تنظيم وتقنين دقيق يحافظ على الوقف وطابعه الأبدي، كما يحافظ من جهة أخرى على الحائزين والمالكين حسني النية.¹

1- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، ط 2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 75.

المبحث الثاني

شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يخضع إيجار العقار الوقفي للشروط العامة التي يجب توافرها في كل عقد وهي: "الرضا الصحيح، والمحل، والسبب، وبالتالي تطبيق القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار". ولكنه يستقل عن هذه القواعد في بعض القواعد الخاصة تطرق إليها مشرع الجزائري تتمثل في شروط تتعلق بالمستأجر (المطلب الأول)، والشروط المتعلقة بمدة العقد (المطلب الثاني)، إضافة إلى الشروط المالية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

شروط تتعلق بمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية

غير أن المشرع عدد شروط يجب توافرها في المستأجر، نص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 14-70.

الفرع الأول: الجنسية الجزائرية

حسب ما جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أن يترشح لاستئجار الأراضي المذكورة في المادة 04، مع مراعاة ما يأتي: أن يكون من جنسية جزائرية، متمتعاً بكامل حقوقه المدنية سواء كان شخصاً طبيعياً، أو اعتبارياً".

وبخصوص هذا الشرط فالهدف منه هو عدم التنازل عن العقار عامة والعقار الوقفي خاصة لفائدة الأجانب لارتباط الأرض بالشخصية والسيادة الوطنية وهذا ما ورد في المذكرة رقم

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

1538 المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية "..... كل الأشخاص من جنسية أجنبية لا يمكنهم امتلاك أو استغلال أراضي فلاحية....."¹.

الفرع الثاني: إثبات صفة الفلاح

جاء في مضمون نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 أنه : "على من يترشح لاستئجار الأراضي الوقفية الفلاحية إثبات صفة الفلاح، أو أن يقدم شهادة التكوين أو تأهيل في مجال الفلاحي".

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ 27 جانفي 1996 صفة الفلاح، إذ عرفه المشرع بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي وهذا نص المادة "يعتبر فلاحا في مفهوم هذا المرسوم كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية"².

الفرع الثالث: الخضوع للقانون الجزائري وممارسة الفلاحة

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 14-70³ إذ جاء في نصها "يمكن للشخص المعنوي أن يستفيد من استئجار الأراضي الوقفية الفلاحية على أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وأن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة".

1- بوصبيعات مؤمن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007، ص 62.

2- الأمر رقم 63/96 المؤرخ في 27 يناير 1996م، يتضمن تعريف النشاطات ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الصادرة من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 1996م.

3- الأمر رقم 70/14، يتضمن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

أولاً- تعريف الشخص المعنوي

الشخص المعنوي هو مجموعة أشخاص (أفراد)، أو مجموعة أموال (أشياء)، تتكاتف وتتعاون لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية، ويقصد بالشخصية القانونية القدرة أو المكنة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات.¹

وقد عدت المادة 49 من القانون المدني المعدل والمتمم أنواع الأشخاص المعنوية.

ثانياً- المقصود بممارسة النشاط التجاري

يشترط في الشخص المعنوي المستفيد في حق الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أن يكون ممارساً لنشاط الفلاحي، كأن يكون عاملاً دائماً في القطاع الفلاحي، أو من المستخدمين في المستثمرات الفلاحية، أو مهندساً أو تقنياً، أو عاملاً موسمياً، أو فلاحاً شاباً، وتمنح الأولوية للأشخاص الذين أهم مؤهلات علمية أو تقنية.²

المطلب الثاني

شروط تتعلق بمدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تعتبر المدة من أهم بنود عقد الإيجار، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً، وأهمية الزمن فيه تتجلى في حالة الفسخ إيجار لمدة ثلاث سنوات ضمن (الفرع الأول)، والإيجار لمدة اثني سنة 12 في (الفرع الثاني)، والإيجار لمدة أربعين سنة في (الفرع الثالث).

1- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 33.

2- بطاش فاطمة وقاسمي وهيبة، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق،

جامعة المدينة، الجزائر، 2012، ص 25.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الأول: إيجار لمدة ثلاث سنوات

الإيجار من العقود الزمنية، فالزمن عنصر جوهري فيه لأنه مقياس الانتفاع بالمكان المؤجر وعلى قدرها يتم دفع الأجرة.

فالإيجار بطبيعته عقد مؤقت، يخول للمستأجر منفعة الشيء إلى فترة محددة، فالغرض من عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع، بالشيء المؤجر لمدة معينة، فيتفق المتعاقدان على تحديد مدة الإيجار فتكون مدة الإيجار سنة أو شهرا أو أسبوعا أو يوما.¹

بالرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية فيما لم ينص عليه القانون، وفقا للمادة 02 من قانون 91-10 الملحق بالأوقاف فإجارة الأراضي الزراعية يجب ألا تتجاوز مدتها ثلاثة (03) سنوات، حيث نجد أن الحنفية ترى أن مدة إيجار الوقف لا تزيد عن سنة في الدار، وثلاثة سنوات في الأرض الزراعية، وأن الفتوى على إبطال الإيجارات الطويلة من حيث الزمن وذلك بالإمكان أن يتضرر الوقف بطول الزمن.²

الفرع الثاني: الإيجار لمدة اثني عشر (12) سنة

جاء في الفقرة الثانية من المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ما يلي "يخضع عقد الإيجار لإجراءات الإشهار العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشر (12) سنة فما فوق"، ويتضح جليا أن هذا النص يعارض مضمون المادة 468 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، والتي تمنع من لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد الإيجار يزيد عن ثلاث (03) سنوات.

1- بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري- دراسة مقارنة، د ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2010، ص 119.

2- بوضياف عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 126.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

الأصل هو عدم حدوث تعارض بين القانون الخاص والقانون العام، وذلك أنه لكل من القوانين مجال سريانه، إلا عند حدوث تعارض في حالة معينة تكون الأولوية للنص الذي يتضمنه القانون الخاص وليس للنص العام، وهو المعروف بقاعدة الخاص يقيد العام.¹

الفرع الثالث: الإيجار لمدة أربعون (40) سنة

جاء ذكر هذه المادة في الفصل الرابع بعنوان نظام الإيجار الخاص بالأموال الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، إذ تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على ما يلي: "تحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة لتجديد مقابل دفع إيجار سنوي عند إعداد العقد"، ويستفيد من الإيجار، بهذه الصفة والمدة حسب نص المادة 25 من المرسوم نفسه أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزين على حق الانتفاع دائم بموجب عقد رسمي، أو قرار من الوالي في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87، وكذا أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزين حق الامتياز في ضل قانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 وليتضح الأمر أكثر لابد من تعرف المستثمرة وذكر أنواعها.²

أولا- تعريف المستثمرة الفلاحية.

المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي استحدثها المشرع من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة، مستحدثا بذلك مصطلح مستثمرة بعد أن كانت تدعى سابقا بالتعاونيات الفلاحية.

1- نعمان جمال صابر، تعارض القوانين، موقع بيت الإلكتروني، تاريخ التصفح 2022/03/13، الساعة 22:05،

www.bayt.com/ar/specialties .

2- بن مشرين خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة

تلمسان، الجزائر، 2012، ص 180.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

ثانيا - أنواع المستثمرات الفلاحية.

هناك نوعين من المستثمرات الفلاحية إذ تضمن القانون رقم: 87-19 القانون الأساسي للمستثمرات الفلاحية الجماعية في فصله الثاني من خلال المواد من 11 إلى 36 وتتص المادة 11 على "يكون ثلاث منتجين أو أكثر كما حددت ذلك المادة 9 باختيار متبادل فيما بينهم جماعة قصد إنشاء مستثمرة جماعية".¹

المطلب الثالث

الشروط المالية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

الشروط المالية المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة هي شروط تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 14-70 وتتمثل في دفع بدل الإيجار في (الفرع الأول)، وتحديد قيمة الإيجار ضمن (الفرع الثاني)، وأخيرا مراجعة قيمة الإيجار في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: دفع إيجار سنوي لحساب الصندوق المركزي للأوقاف

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على : "انه يكون إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مقابل دفع قيمة إيجاريه لحساب الصندوق المركزي للأوقاف"، نصت المادة 27 من المرسوم نفسه على أنه "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي....".

1- بوضيحات مؤمن، مرجع سابق، ص 106.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأراضي الوقفية الفلاحية

يتم دفع ثمن الإيجار من قبل المستأجر إلى حساب الأوقاف المفتوح لهذا الغرض مقابل وصل الدفع الذي يجب استظهار لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مصلحة الأوقاف، والتي تسلمه بدورها بعد التأكد والتدقيق وصلا عن دفع قيمة الإيجار.¹

الفرع الثاني: بدل إيجار لأراضي الوقفية الفلاحية

في هذا الإطار نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 وهذا نصها يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي لأوقاف الإيجار السنوي الذي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل15 عام 1431 الموافق ل15 سنة 2010 والمذكور أعلاه والمحدد في القانون المالية.

وفي الأصل تكون للمتعاقدين حرية الاتفاق على بدل الإيجار، لكن هذا الأصل شذ عنه بالنسبة لثمن الإيجار الوقفي، إذ أن المرسوم التنفيذي رقم 98-381 قد أخضعه لإجراءات خاصة يحدد عن طريقها، وهي المزاد العلني أو التراضي بموجب المادتين 22 و23 منه فيتم تحديد الإيجار المثل كسعر أدنى عن طريق الخبرة والمعاينة والاستطلاع رأي المصالح المختصة لإدارة أملاك الدولة.²

الفرع الثالث: مراجعة قيمة الإيجار

فقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 98-381 على إمكانية ذلك عند نهاية سريان عقد الإيجار الوقفي أو عند تجديده، وذلك بنصها على أنه: "يمكن مراجعة شروط عقد الإيجار عند نهايته سريان وعند تجديده لاسيما قيمته ومدته.

1- بن مشرّن خير الدين، مرجع سابق، ص 56.

2 - بن مشرّن خير الدين، المرجع السابق، ص 174.

الفصل الأول: _____ الإطار المفاهيمي الأراضي الوقفية الفلاحية

فعملية تحديد القيمة تندرج في إطار مواكبة ريع الملك الوقفي ومداخله للتطور الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع، ومراقبة تماذي بعض هيئات المكلفة بالأوقاف من تأجير الملك الوقفي بمبالغ زهيدة مقارنة بمثيلاتها خاصة إيجار المحلات التجارية.

إذا فقيمة الإيجار يمكن مراجعتها نظرا لطبيعة العقد المتجدد وعدم استقرار الأسعار في السوق العقارية التي تتأثر بالظروف المحيطة به محليا ووطنيا ودوليا في ظل ما يصطلح عليه العولمة.¹

1- بن مشرن خير الدين، المرجع السابق، ص 178.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية
الفلاحية

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي

بعد التطرق إلى المفاهيم المتعلقة بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ضمن الفصل الأول وشروط الإيجار. أخصص هذا الفصل للجانب التطبيقي لما تطرق له في الفصل الأول. بحيث أبين طرق الإيجار التي اعتمدها المشرع الجزائري في المبحث الأول من خلال أربع مطالب، وأعالج ضمن المبحث الثاني آثار إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وكيفية انقضاء العقد.

المبحث الأول

طرق انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

قبل التطرق إلى كيفية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحة، أشير أن المشرع الجزائري نص صراحة على إيجار العقار الوقفي الفلاحي بنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 1998/12/01 "يؤجر الملك الوقفي في إطار أحكام المادة 42 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 سواء كان بناء أو أرض بياض أو أرضا زراعية أو مشجرة.....".

وقد تطرق المرسوم التنفيذي رقم: 14-70 المؤرخ في 2014/02/10 إلى الإيجار بالمزاد العلني والإيجار بالتراضي، وتطرق أيضا لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، والتي هي بحوزة الدولة كما سأبينه من خلال أربعة مطالب أقسمها إلى فروع على النحو التالي:

المطلب الأول

إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني

تخص وزارة الشؤون الدينية والأوقاف بتنظيم إجراءات تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية، وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14، ووفقاً لدفتر شروط نموذجي يحدد الشروط المطبقة لذلك.

تجري المزايمة تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية والأوقاف باعتباره القائم أو المسؤول الأول على إدارة وتسيير العين الموقوفة.¹

جاء في نص المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني طريقتين لإجراء المزاد العلني، وهي إما المزايمة الشفوية (الفرع الأول)، أو بالتعهدات المختومة في (الفرع الثاني)، كما لمكتب المزاد مهام كثيرة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المزايمة الشفوية

تناول المشرع الجزائري من هذا النوع من المزاد بموجب الفقرة 1 من المادة 03 من دفتر الشروط المحددة لبنود وشروط الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، إذ جاء فيها ما يلي يعلن الموظف الذي يرأس جلسة المزايمة عن الثمن الأدنى المعروض المذكور في الملصقات، تكون المزايمة بمبلغ لا يقل عن ألفين دينار 2000 دج إذ لم تتجاوز القيمة الأدنى المعروضة خمسمائة ألف دينار 500000 دج، وبخمس ألاف دينار 5000 دج عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار 500000 دج، لا يعلن المزاد حتى تتم مزايمة واحدة على الأقل بمبلغ الثمن الأدنى المعروض ولا يمكن تخفيض هذه القيمة في الجلسة نفسها.

1- رمول خالد، مرجع سابق، ص 128.

الفصل الثاني : الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إذ لم تجر أية مزيدة يؤخر منح الإيجار ويؤجل إلى الجلسة يحدد تاريخها فيما بعد ويعطى عنها حسب نفس أشكال الجلسة الأولى، إذا قدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزايدات متساوية تخولهم حقوقا متساوية في رسو المزادة، وتجري مزايدات جديدة يشارك فيها هؤلاء الأشخاص دون سواهم، وإذا لم تقع أي مزيدة جديدة تجر القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها رئيس مكتب المزاد.¹

الفرع الثاني : التعهدات المختومة

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

يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد، أو يودع مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية والأوقاف المعنية، كما هو محدد في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجري فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكاتب، ويترتب عن الإيداع المباشر تسليم المودع وصلا، وإذا كان الإرسال عن طريق البريد يجب أن يكون في رسالة موسى عليها مع إشهار بالاستلام وفي ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي منها العبارة التالية: التعهد من أجل إيجار الجزء، الرقم.....المزاد، المؤرخ في.....

1- قروي محمد الصالح، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة قلمة، الجزائر، 2014، ص 65.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ويترتب على عرض الإيجار قانونا قبول المتعهد كل الأعباء والشروط المفروضة في دفتر الشروط هذا، ولا يمكن سحب التعهد ولا إلغاؤه بعد تاريخ الأجل النهائي لإيداع المبيع في الإشهار، وتحرر التعهدات المختومة بموجب مطبوعة تسلم مجاناً للمزايدين بطلب منهم ويجب أن تصل هذه التعهدات المختومة المرسلة عبر البريد في الآجال المحدد، كما يمكن أن تلغى العروض قبل افتتاح جلسة الفرز، وفي المزاد لصالح الملتزم الذي يعرض ثمناً أعلى ويجب أن يكون الملتزم حاضراً في جلسة فتح التعهدات.¹

الفرع الثالث: المكتب المزاد

أولاً- تركيبة مكتب المزاد

استحدث مكتب المزاد لجنة فتح الأظرفة بموجب نص الفقرة (ج) من المادة 3 من دفتر الشروط المتعلقة ببنود وشروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، إذ تتكون اللجنة التي تشرف على هذه العملية من:

- مدير الشؤون الدينية الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيساً
- مدير الفرع الولائي لديوان الوطني لأراضي الفلاحية أو ممثله عضواً
- موظف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف عضواً
- حضور المتعهدين أو من يمثلهم بموجب وكالة

1- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2014.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ثانيا- مهام مكتب المزاد

ويجب على اللجنة المذكورة أعلاه أن تقبل العرض الوحيد المتعلق بجزء معين، أو العرض الأنفع لحساب الأوقاف في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه، وفي حالة تساوي العروض المذكورة، وإذا انعدمت العروض يعين الراسي عليه المزاد من بين المتنافسين المعنيين بواسطة القرعة.¹

المطلب الثاني

إبرام الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي

وقد أجاز المشرع الجزائري هذا الاستثناء في إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بموجب المواد من 2 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بحيث يتم إبرام عقود إيجار الأملاك الوقفية بين الهيئة المكلفة بالأوقاف ممثلة على المستوى الولائي بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف تطبيقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/200، وعليه يكون إبرام هذه العقود تطبيقا للمادة لنص المادتين 324-324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم.²

ومن خلال هذا المرسوم السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 381-98 فقد بين دوافع اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي في (الفرع الأول)، ولهذا النوع من صيغ الإيجار أهداف أقرها مرسوم تنفيذي رقم 14/70 (الفرع الثاني)، إضافة إلى شروط اللجوء لهذه الصيغة من الإيجار (الفرع الثالث).

1- بلقاسم محمد أمين، المرجع السابق، ص 39.

2- بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 171.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الأول: دوافع اللجوء لصيغة بالتراضي

الإيجار بتراضي ما هو إلا استثناء يرد على القاعدة إلا وهي إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني، ويتم اللجوء إلى صيغة الإيجار بالتراضي لدوافع نصت عليها المادة 20 من الرسوم التنفيذية 14-70 حيث نص على "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني اثبتا عدم الجدوى".

وتحقق عدم الجدوى عندما يتضح أن الدعوى للمنافسة غير مجدية، أو كانت العروض المستلمة غير مطابقة لدفتر الشروط، أو لعدم بلوغها التأهيل الأولي التقني كما نكون أمام هذه الحالة إذا تم استلام عرض واحد فقط، أو إذا تم التأهيل الأولي والتقني لعرض واحد فقط، أو لم يتم تأهيل أي عرض بعد تقييم العروض المستلمة.¹

الفرع الثاني: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه ".... يمكن أن يتم التأجير بالتراضي لتشجيع الاستثمارات الفلاحية المنتجة المستدامة".

وقد أقر المشرع الجزائري هذه الطريقة بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 بحيث أكد من خلالها على إمكانية تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم والبحث فيه، وسبل الخيارات.²

1- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 105.

2- بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، 193 ص.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الثالث: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

أولاً- استصدار إذن من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف، فالتراضي يجب أن يكون مسبقاً بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف المنصوص عليها بالمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381.¹

ثانياً- تحديد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بالتراضي وفق مقتضيات السوق العقارية تطبيقاً لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويكرس الإيجار بالتراضي بعقد مرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من الوزير الشؤون الدينية والأوقاف.²

المطلب الثالث

إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى حق إيجار وقفي

لقد تعرضت الأملاك الوقفية للتأميم والاستحواذ عليها شأنها في ذلك شأن العقار الفلاحي في الجزائر، قد عملت السلطات الجزائرية إلى استرجاع هذه الأراضي وإيجارها بالطرق العادية، أو عن طريق تحويل حق الانتفاع الدائم في (الفرع الأول) وحق الامتياز إلى إيجار ضمن (الفرع الثاني)، والسلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق إيجار وقفي (الفرع الثالث).

1- زردوم صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2010، ص 134.

2- بن مشرّن خير الدين، الإدارة المركزية للأوقاف العامة في الجزائر من التأصيل الفقهي إلى الإعتبارات القانونية، د ط، الجزائر، 2016، ص 103.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الأول: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إيجار

أولاً- تعريف حق الانتفاع الدائم

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

ثانياً- الإجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه "يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص، أعضاء المستثمرات الجماعية والفردية الحائزون حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي"، ونصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي ذاته؛ "يتعين على أعضاء المستثمرة الفلاحية المنصوص عليهم في المادة 25 أعلاه أن يقوموا في أجل سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية بإيداع طلباتهم لدى ديوان الوطني لأراضي الفلاحية، لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف"، باستثناء المادتين 25 و29 من مرسوم التنفيذي رقم 14-70.²

ثالثاً- جزاء عدم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار

بين المشرع جزاء عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار من خلال المادة 29 فقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، ويتمثل في إسقاط الحقوق العينية العقارية

1- بوصبيعات مؤمن، مرجع سابق، ص 118.

2- حجازي محمد، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة غرداية، الجزائر، سنة 2012، ص 328.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لهؤلاء، ولا يترتب هذا الجزاء إلا بعد أن يتم أعمار الأعضاء وورثتهم بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

الفرع الثاني : تحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار أولاً- تعريف حق الامتياز

تناول المشرع الجزائري تعريف الامتياز في نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 حيث وضحت بأن الامتياز هو عقد الذي يمنح بموجبه الدولة شخص طبيعياً من جنسية جزائرية، يدعى في صلب النص المستثمرة (صاحب الامتياز) حق الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعين (40) سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.

من خلال نص يتضح أن الامتياز: هو عقد لم يحدد المشرع الجزائري بالمعنى الصريح نوعه، إلا أنه بالنظر إلى أطراف هذا العقد نجد أن أحد أطرافه شخص معنوي عام هي الدولة، والتي تتمتع بامتيازات وسلطات واسعة مثل: إنهاء العقد بإرادتها المنفردة تحقيقاً لمصلحة العامة.²

1- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 76.

2- هنشان آسية، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012، ص 10.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ثانيا: إجراءات تحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار

نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزين حق الامتياز في إطار القانون رقم 10-03 في 15/08/2010، وأوجب المشرع طبقا لنص المادة 29 من المرسوم ذاته المستثمرين الحائزين حق امتياز خلال سنة ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 14-70 في الجريدة الرسمية أن يقوموا بإيداع طلبات تحويل حق الامتياز إلى حق إيجار لدى مصالح الديوان الوطني لأراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.

الملاحظ من استقراء المواد المتعلقة بتحويل حق الامتياز إلى حق إيجار هو كون المشرع لم يبين الإجراءات الواجب القيام بها لتحويل هذا الحق إلى إيجار، مما يستدعي تطبيق الإجراءات الواجب القيام بها لتحويل هذا الحق إلى إيجار، مما يستدعي تطبيق الإجراءات ذاتها المطبقة في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز مع التقيد بالنصوص القانونية المتعلقة بالأحكام الوقفية لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 14-70.¹

ثالثا- جزاء عدم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار

جاء في نص المادة 29 فقرة من 02 من المرسوم التنفيذي 14-70 أنه "..... عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إعدارين متتالين بفترة شهر واحد (01) يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستغلون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم مختلفين عن حقوقهم، فعدم إيداع ملف تحويل حق الامتياز إلى حق إيجار يعتبر تخلي عن الحقوق العقارية مما يترتب عنه إسقاط هذه الحقوق".²

1 - بطاش فاطمة وقاسمي وهيبة، مرجع سابق، ص 31.

2- كحيل حكيم، مرجع سابق، ص 76.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الثالث : السلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق الإيجار

نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه "يتعين على أعضاء المستثمرات الفلاحية أن يقوموا في أجل سنة واحدة (01) 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...."

وإذا فقد أناط المشرع الجزائري مهمة تحويل حقي الانتفاع وحق الامتياز حق الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وتعود فكرة إنشاء هذا الديوان إلى بداية السنوات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون، وكذا المعمرون، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي.¹

المطلب الرابع

إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي بحوزة الدولة

و بعد فشل قانون الثورة الزراعية و صدور دستور 1989، المعدل والمتمم الذي ينص في المادة 52 منه على حماية الأملاك الوقفية والاعتراف بها، أصبح من الضروري تحرير الأوقاف من كل يد وضعت عليها.²

1- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 62.

2- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 96.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

وباستقراء بنود دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، والتي هي بحوزة الدولة للانتفاع بها، تبين بأن هذه الأراضي تؤجر في شكل مستثمرة فلاحية، وأكتفي في هذا المطالب بتحديد الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية في (الفرع الأول)، ثم رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية

بعد تكوين المستثمرة الفلاحية ووجودها قانونا تكتسب الشخصية المعنوية، فتصبح لها ذمة مالية مستقلة عن أعضائها، وأهلية قانونية وممثل يعبر عن إرادتها. وبعد إشهار عقد المستثمرة الفلاحية تنشأ كشخص معنوي لها طابع الشركة المدنية، وتخضع للقانون المدني.¹

الفرع الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والسلطة المكلفة بالأوقاف

سبقت الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أناط مهام عديدة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ولعل من أهمها:

- مراقبة مدى التزام المستثمرين، "أصحاب الامتياز بالتزاماتهم في استغلال الأراضي الفلاحية، مع ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في أي وقت للتأكد من كون النشاطات التي تتم عليها مطابقة للقانونين المعمول بها".
- "قتملك الرقبة من طرف الدولة تسمح لها بممارسة مراقبة المستقيدين من حيث الاستغلال الجدي والفعلي للأراضي، وعدم تحويلها عن طابعها الفلاحي".²

1- بوصبيعات مؤمن، مرجع سابق، ص 99.

2- بوصبيعات مؤمن، المرجع السابق، ص 143.

الفصل الثاني : الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

المبحث الثاني

أثار إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لتجسيد التنمية الفلاحية التي تساهم فيها عملية حسن استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية لابد من تطبيق مضامين م.ت رقم 14-70 بمختلف ما تضمنته من التزامات وحقوق والتي كرسها عقد إيجار هذا النوع من الأراضي ودفاتر الشروط الملحقة به، حيث سأحدد حقوق والتزامات المستأجر في (المطلب الأول)، ثم أحدد سلطات والتزامات المؤجر ضمن (المطلب الثاني).

المطلب الأول

حقوق والتزامات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية

منح المشرع لمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية حقوقا، كما يتعهد باحترام الالتزامات الملقاة على عاتقه، وهذا ما سأحاول الحديث عنه في الفرعين المواليين.

الفرع الأول: حقوق مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية

أولاً: الحقوق المذكورة في دفتر الشروط المحددة لحقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد نصت المادة 02 من دفتر الشروط على حقوق هي:

- تسلم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها، إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزداد؛ "وهذا يمثل الالتزام الرئيس الذي يتحمله المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالملك الوقفي".
- ولا يكون المؤجر قد نفذ التزامه بتسليم العين المؤجرة للمستأجر إلا إذا سلم له الملحقات التي قد تشمل عليها".

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

- الاستغلال الحر للأراضي الوقفية الفلاحية المستأجرة، وملحقاتها، إذ يلتزم المؤجر بالامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة، "وهذا الالتزام يقع على عاتق المؤجر ضمانا للعيوب الخفية، وضمانا للتعرض وفقا للقواعد العامة سواء كان التعرض شخصا أو قانونيا".

- طلب تجديد عقد إيجار من السلطة المؤجرة سنة قبل انتهاء مدة العقد.

- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار مسبق يوجه للمؤجر.¹

ثانيا: الحقوق المذكورة في دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة التي بحوزة الدولة.

تضمنت المادة 02 من دفتر الشروط على حقوق يتمتع بها المستأجر وهي:

- الاستغلال الحر للأرض الوقفية والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية "فالمؤجر يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، وإلا يسأل عما يعيق هذا الانتفاع، وهذا الضمان نوعان: ضمان للتعرض، وضممان للعيوب الخفية وفقا للقواعد العامة".

- القيام بكل تهيئة، أو بناء ضروري للاستغلال الجيد للأراضي، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، وبعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والسلطة المكلفة بالأوقاف.

- تجديد الإيجار بطلب منه عند انتهاء مدته يقدم إلى السلطة المكلفة بالأوقاف، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهاء العقد.

1- بوليق فاطمة الزهراء، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012، ص 27.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

- طلب فسخ الإيجار مسبقا، بواسطة إشعار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية.¹

الفرع الثاني: التزامات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية

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

أولا: 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 مسبقا.²

ثانيا: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة:

بناء على ما تم الاتفاق عليه في العقد أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، وكذلك القيام بأعمال الصيانة العادية الناتجة عن استعمال البيانات السطحية المتصلة بالأرض كإصلاح الأقفال والزجاج، إذن يكون المستأجر ملزما ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة فيستعملها استعمالا صحيحا لا يؤدي إلى الأضرار بها أو بملحقاته طبقا للقواعد العامة لعقد الإيجار.³

1- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص186.

2- المادة 11 من الأمر 14-70، يتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

3 - المادة 495 من الأمر رقم: 58/75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ثالثا: الالتزام برد العين المؤجرة بانتهاء مدتها

نصت المادة 12/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه على أن المستأجر ملزم باخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون أعذار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار.¹

رابعا - الالتزام بالاستغلال الشخصي والمباشر:

المادة 01/03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزاد على المستأجر أن يلتزم الانتفاع بالأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزاد بشكل شخصي ومباشر وذلك حرصا من السلطة المكلفة بالأوقاف على حسن استغلال هذه الأراضي ولسهولة فرض رقابتها على هذه الأخيرة، 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.²

1- الأمر رقم 14-70، يتضمن نموذج عقد الإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني، مرجع سابق.

2- المادة 03 من الأمر رقم : 14-70، يتضمن شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة، مرجع سابق.

المطلب الثاني

سلطات والتزامات مؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية

الفرع الأول: حقوق المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف)

أولاً- الحق في الرقابة

طبقاً للمادة 32 و المادة 04 من م ت 70/14 من دفتر الشروط الملحق به الخاص بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به وكذا بنود دفتر الشروط.

ففي حالة ثبوت أي إخلال بالالتزامات وجب معاينته بموجب محضر معاينة يعده محضر قضائي وتتولى السلطة المكلفة بالأوقاف إعدار المخالف بالكف عن المخالفة بموجب إعدارين متتاليين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي، وبعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.¹

ثانياً- الحق في الفسخ

في حالة إخلال المستأجر الفلاحي بالتزاماته التعاقدية يمكن للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ عقد الإيجار إدارياً دون اللجوء للقضاء، غير أن المرسوم التنفيذي 14-70 ودفتر شروط

1- المادة 32 و 04 من الأمر رقم: 14-70، يتضمن نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية للفلاحة، مرجع سابق.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها لم يحدد حالات الفسخ مثلما حددها القانون 10-03 في المادة 29 منه والمادة 08 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ويمكن القول أن كل إخلال بالتزام يترتب عنه عرقلة السير الحسن للمستثمرة ومن شأنه أن يؤدي إلى تحويل الطابع الفلاحي للأرض يعطي للسلطة المكلفة بالأوقاف الحق في الفسخ.¹

الفرع الثاني: التزامات المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف)

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

أولاً: الالتزام بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها

يقوم المستأجر بتسليم الأراضي الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد إعلان رسو المزاد.²

ثانياً: الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية الفلاحية:

تنص المادة 02 من دفتر الشروط المرفق م ت 70/14 أنه على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض الوقفية وملحقاتها، والأمولاك السطحية الموضوعية تحت تصرفه

1- المادة 29 و08 من الأمر رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 46، الصادر سنة 2010.

2- المادة 02 من الأمر رقم 14-70، يتضمن يتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لأغراض فلاحية، وكذا البناء وإنجاز التهيئات لاستغلال أفضل الأرض الوقفية الفلاحية وذلك بعد الحصول على ترخيص مسبق من الديوان الوطني للفلاحة والسلطة المكلفة بالأوقاف.¹

الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

علما أن أغلب منازعات الأوقاف هي من اختصاص القضاء العادي تطبيقا للمعيار الموضوعي الذي يعقد الاختصاص لجهات القضاء العادي في أغلب الدعاوى المتعلقة بالأموال الوقفية، لأن منازعات الأوقاف التي يباشرها مدير الشؤون الدينية على مستوى الولاية أو وزير الشؤون الدينية على المستوى المركزي لا يمثل فيها الهيئة العمومية أو الشخصية المعنوية للدولة، وإنما يمثل الوقف العام كشخص معنوي قائم بذاته، لذلك فإن المعيار الشكلي مستبعد في كثير من المنازعات الوقفية.²

أولا- الدعاوى التي يرفعها المستأجر

1- دعاوى عدم التعرض

يجوز للمستأجر رفع دعاوى عدم التعرض إذا صدر من السلطة المؤجرة تعرض يحول دون الانتفاع بالأرض واستغلالها أثناء سريان عقد الإيجار.

2- دعاوى حماية الحيازة:

يبدأ استغلال المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها من يوم الحيازة الفعلية والحقيقية للأرض الوقفية، لذلك فإن كل تعدي على هذه الحيازة، يخول للمستأجر أن يرفع دعوى لحماية حيازته، حيث توجه هذه الدعوى ضد الغير.

1- المادة 02 من الأمر رقم 14-70، يتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

2- كنانة محمد، مرجع سابق، ص 125.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

3- دعاوى القيام بالترميمات:

إن الترميمات التي تتحملها السلطة المؤجرة وتكون ضرورية لانقاع المستأجر بالأرض الوقفية، يمكن للمستأجر أن يرفع بشأنها دعوى لإلزام السلطة المكلفة بالأوقاف للقيام بها، حتى يستطيع استغلال الأرض طبقا لعقد الإيجار الذي أبرمه معها.¹

ثانيا- الدعاوى التي يرفعها المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف)

1- دعوى فسخ العقد

إذا أخل المستأجر بالتزاماته التعاقدية، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف رفع دعوى لفسخ العقد، حفاظا على الأرض الوقفية وعلى وجهتها الفلاحية، على أن يتم رفع هذه الدعوى بعد توجيه إعدارين متتاليين، تفصل بينهما مدة شهر واحد إلى المستأجر، وفي حل عدم استجابته رغم انقضاء أجل شهر كامل ابتداء من الإعدار الثاني، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف اللجوء إلى القضاء لطلب فسخ العقد.²

2- دعوى الطرد

تعد دعوى الطرد الوسيلة القانونية التي يمكن أن تستعملها السلطة المؤجرة، في حال بقاء المستأجر بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد.

ولأن السلطة المكلفة بالأوقاف لا تحتاج لتوجيه إنذار للمستأجرة للخروج من الأرض الوقفية بعد انتهاء مدة الإيجار، فيجوز لها رفع دعوى طرد ضد المستأجر إذا استمر في استغلال العين المؤجرة رغم انتهاء عقد الإيجار، وعدم قبولها تجديد العقد معه.

1- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 200.

2 - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 202.

الفصل الثاني : الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

3- دعوى إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية

في حالة رفض المستأجر إعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها يوم التسليم نتيجة ما أحدثه من تغييرات عليها، جاز للسلطة المؤجرة رفع دعوى ضده لمطالبته بإعادة العين المؤجرة إلى طبيعتها، وهذا بغض النظر عن دعوى الطرد التي قد تباشرها السلطة المكلفة بالأوقاف لإخراج المستأجر من الأرض بعد انتهاء العقد، بهدف استرجاع الأرض الوقفية.¹

المطلب الثالث

انقضاء عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يمكن أن ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تبعا لأسباب انقضاء خاصة به دون غيره من العقود وهو ما سوف أتطرق إليه في (الفرع الأول) من هذا المطلب، كما يمكن أن ينتهي عقد الإيجار طبقا للقواعد العامة وهو ما سوف أتطرق إليه ضمن (الفرع الثاني) منه.

الفرع الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية

أولا: انقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدى الإيجار

ينقضي عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بانتهاء مدته ما لم يتم تحديد تجديده،² نصت عليه المادة 469 مكرر 2 من القانون رقم 07-05³ المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

1- ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 202.

2- المادة 14 من الأمر رقم: 14-70، يتضمن دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية الفلاحية المرفقة، مرجع سابق.

3- المادة 469 من الأمر رقم: 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع31، المؤرخ لسنة 2007.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ثانيا: انقضاء عقد الإيجار بالفسخ

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

- يفسخ الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين.
- يفسخ الإيجار بمبادرة سلطة المكلفة بالأوقاف إذ لم يحترم المستفيد من الإيجار بنود وشروط مرفقة بالعقد وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 2014/02/10.
- في حالة احترام المستفيد من الإيجار بنود دفتر الشروط تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه إسقاط متتاليين بفترة شهر من طرف محضر قضائي
- بعد انقضاء أجل شهر واحد ابتداء من الإعذار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.¹

ثالثا: انقضاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر

أما عن حالة وفاة المستأجر فلم ينص عليها م،ت 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 قانونا دون الحاجة إلى أي إجراء من قبل الورثة الشرعيين، مع مراعاة مضمون العقد الأولي، وبذلك يكون المرسوم التنفيذي 381/98، قد خالف القواعد العامة من انصراف أثر العقد إلى خلف العام، وخالف أيضا قاعدة العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من القانون 58/75، المتضمن القانون المدني، الملغاة بموجب القانون 05/07، والذي كانت تقتضي بعدم انتهاء

1- المادة 15 من الأمر رقم: 70-14، نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

عقد الإيجار إلا بموت المستأجر، أنه يختلف أيضا قانون 05/07 كون بقاء واستمرار عقد الإيجار إلى حيث انتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر، ويتم دون انتقال الإجارة إلى الورثة، على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي 381/98، والذي جعل انتقال هذا الحق وجوبيا لصالح الورثة الشرعيين لكن يشترط عقد جديد فقط بالنسبة للمدة المتبقية من العقد الأولي مع مراعاة مضمونه.¹

رابعاً - انقضاء عقد الإيجار بسبب مهني

طبقا للقواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار يمكن للمستأجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لأسباب مهنية، حيث ينفرد بهذا الحق المستأجر دون غيره. وينطبق ذلك على عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على اعتبار أن المشرع يشترط الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض المؤجرة، فإذا ما طرأ مانع للمستأجر يجعله غير قادر على استغلال هذه الأرض بصفة شخصية ومباشرة فله أن يشعر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بذلك خلال شهرين، أين يطلب فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية متمثلة في عدم إمكانية مواصلة استغلال الأرض الوقفية الفلاحية لأسباب مهنية.²

الفرع الثاني : الأسباب العامة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

أولاً - هلاك العين المؤجرة

يشترط أن يبلغ هذا الهلاك الجزئي حدا يعتذر معه الانتفاع بالعين المؤجرة وفقا للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقا لعقد الإيجار، وهنا يحق للمستأجر إذا لم يكن الهلاك بفعل منه الخيار بين الفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة.³

1- بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 203-204.

2- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 234.

3 - بن مشرني خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 199.

الفصل الثاني : _____ الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

ثانيا- بطلان عقد الإيجار

ينتهي العقد وقبل انتهاء مدته ببطلان وذلك بخلاف ركن من أركانه حيث أن أركان العقد هي التراضي والمحل والسبب إضافة إلى الشكلية في العقود التي تتطلب ذلك، فيكون العقد باطلا بطلانا مطلقا منذ البداية إذا انعقد مثلا لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام، بأن يستأجر أحدهم أرضا فلاحية لزراعة الأعشاب الهلوسة أو المخدرات، وفي هذه الحالة يحق لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان كما يجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها.¹

ثالثا- انقضاء عقد الإيجار بسبب عائلي

لقد استحدثت المشرع بموجب تعديل القانون المدني لسنة 2007، سببا آخر من أسباب انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، حيث من للمستأجر حق إنهاء عقد الإيجار بسبب عائلي يؤثر مباشرة على العقد.²

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

2- المادة 469 مكرر 1 فقرة 02 من الأمر 58-75، مرجع سابق.

خاتمة

خاتمة

يعد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية ظاهرة اجتماعية وسيظل يلعب دورا حيويا في مجتمعات الدول الإسلامية ومن بينها المجتمع الإسلامي الجزائري، وكان إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تأثير في مختلف نواحي الحياة، ففي الجانب الاجتماعي والثقافي ساهم في مساعدة الفئات المحتاجة والمحرومة.

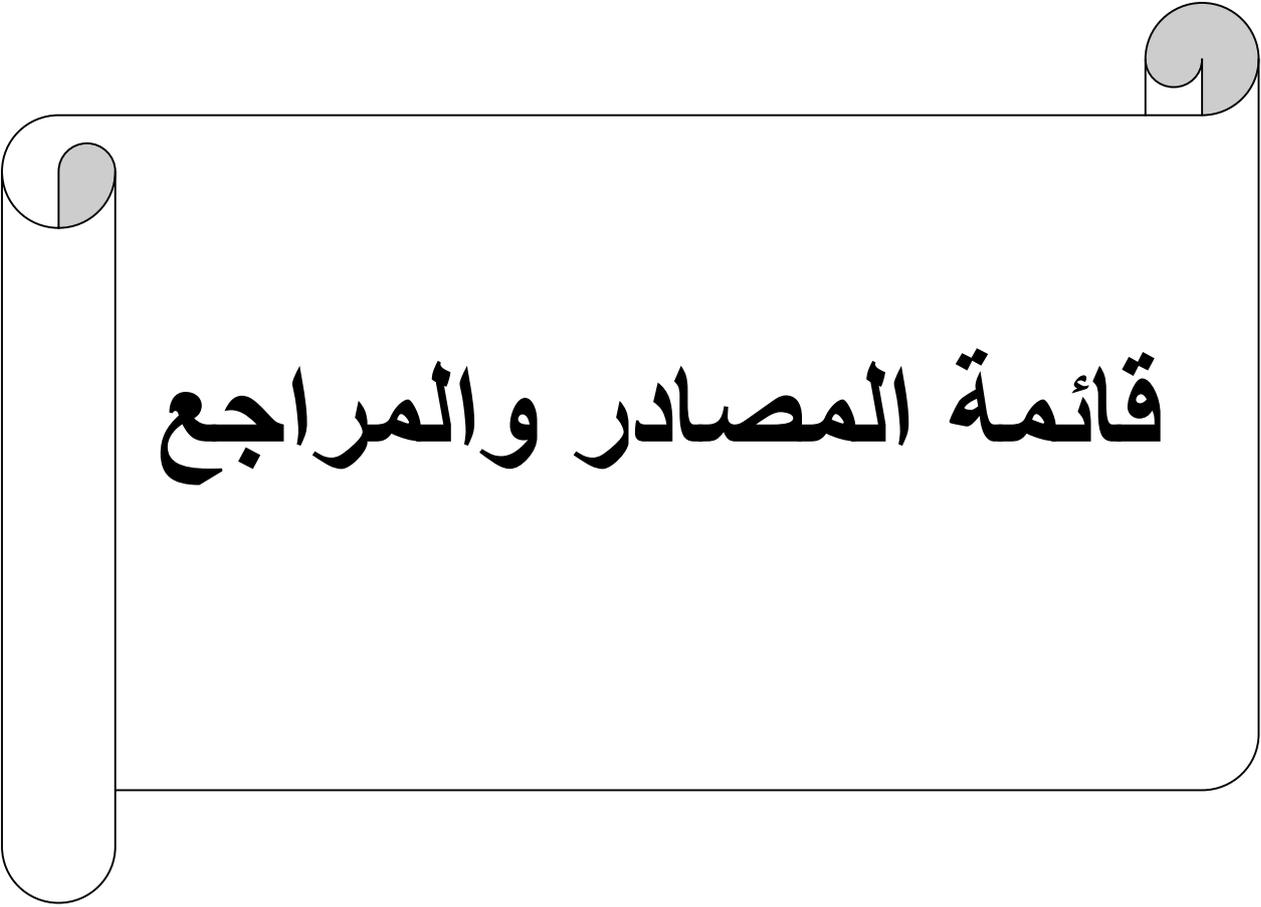
ونظرا لهذه الأهمية نلاحظ من الناحية التشريعية تدخل المشرع بعدة قوانين تبنت عدة تدابير مختلفة في موضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية، وبرز إجراءات إبرام العقد وشروطه بالتوفيق بين أحكام الإيجار العامة، والنصوص المتعلقة بالأراضي الفلاحية، مما يسهل على المسيرين لهذه الأملاك معرفة أحكام إبرام هذا النوع من العقود دون اللجوء إلى القواعد العامة للإيجار.

ومن خلال مراحل الدراسة توصلت إلى أهم النتائج المتوصل إليها وهي:

- أن المجتمع الجزائري لم يحسن التعامل مع هذا المورد الحيوي ومن منفعه الاجتماعية و الاقتصادية والثقافية.
- رفع أي قيود أو حواجز معيقة لتطور هذا القطاع ونموه وإنشاء القاعدة المادية والمالية لهذا القطاع.
- يحرر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من قبل مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية.
- الاستثمار الفعال الذي شاهدهه الجزائر هو الاستثمار عن طريق إيجار الأملاك الوقفية. كما يمكن إدراج بعض الاقتراحات الهامة نذكر منها ما يلي:
- إحياء مؤسسة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حيث أصبح من واجب الدولة إحيائها لتقوم بدورها الاجتماعي والاقتصادي.
- الاهتمام الفعال والقانوني للنهوض بالأملاك الوقفية العقارية ما ضاع منها وما نهب.

خاتمة

وفي الأخير أتمنى أنني أأمت بقدر الإمكان بكل جزئيات هذا البحث سواء تلك الموجودة في القانون أو في أحكام الشريعة الإسلامية، ونسأل الله العلي العظيم أني يوفقني في هذا البحث الذي كان هدفه إحياء إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وجعله وسيلة فعالة لتنمية المجتمعات الإسلامية من كل جوانب الحياة الاجتماعية والاقتصادية.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المصادر

أ- الكتب

- 1- القرآن الكريم
- 2- صحيح مسلم بشرح النووي، دار الفكر، 1401هـ.
- 3- بن منظور محمد، لسان العرب، ط 7، دار صادر، بيروت، لبنان، 2011.

ب- النصوص القانونية

- 1- القانون رقم 58-75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الصادرة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد: 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975م.
- 2- الأمر رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990م، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990م، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 25-26 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، بتاريخ 1995.
- 3- الأمر رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 29، الصادر في 23 مايو 2001.
- 4- الأمر رقم 96/63 المؤرخ في 27 يناير 1996م، يتضمن تعريف النشاطات الفلاحية، ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، الصادرة من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 1996م.

- 5- الأمر رقم 381/98 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998م، يتضمن شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 90، المؤرخ في 1998م.
- 6- الأمر رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000م، يتضمن قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر بتاريخ 02/08/2000م.
- 7- الأمر رقم 05-09 المؤرخ في 04 ماي 2005، يتضمن الموافقة على الأمر رقم: 05-02 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم: 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984م، المتضمن قانون الأسرة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، الصادرة في 27/02/2005م.
- 8- الأمر رقم: 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع31، المؤرخ لسنة 2007.
- 9- الأمر رقم: 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع 46، الصادر سنة 2010.
- 10- الأمر رقم 14-70، المؤرخ في 10 فبراير 2014، يتضمن لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، الصادرة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 09، الصادر في 20 فبراير 2014م.

ثانيا - المراجع

أ- الكتب

- 1- الرفاعي حسن محمد، عقود استثمار الأراضي الزراعية، ط 1، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، 2005.
- 2- العميرة أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار، ط 1، دار الميمان للنشر والتوزيع، ط 1، الرياض، 2011.
- 3- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 4- بن مشرنن خير الدين، الإدارة المركزية للأوقاف العامة في الجزائر من التأصيل الفقهي إلى الإعتبارات القانونية، د ط، الجزائر، 2016.
- 5- بوراس عيسى، توثيق الوقف العقاري في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، ط 1، جمعية التراث، غرداية، الجزائر، 2012.
- 6- بوشناقة جمال، شهر التصرفات القانونية في التشريع الجزائري، ب ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- 7- بوضياف عبد الرزاق، إدارة أموال وسبل استثماره في الفقه الإسلامي والقانون - دراسة مقارنة، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2010.
- 8- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 9- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، ط 2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 10- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

- 11- رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، ط 2، دار الهومة، الجزائر، 2006.
- 12- كحيل حكيمية، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، ط2، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 13- كنانة محمد، الوقف العام في التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 14- محجوب محمد علي، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، د ط، مطابع دار الجمهورية للصحافة، د ت ن، مصر.
- 15- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، ط 2، جسور للنشر، الجزائر، 2014، ص 13.

ب- الرسائل و المذكرات الجامعية

- 1- بلقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2014.
- 2- بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012.
- 3- بطاش فاطمة وقاسمي وهيبة، المستثمرات الفلاحية في ظل القانون الجديد 10-03، مذكرة ليسانس، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012.
- 4- بوصبيعات مؤمن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007.

- 5- بوليق فاطمة الزهراء، استثمار الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012.
- 6- زردوم صورية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2010.
- 7- غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2018-2019.
- 8- قروي محمد الصالح، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة قلمة، الجزائر، 2014.
- 9- لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، الجزائر، 2013.
- 10- هنشان آسية، نظام الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2012.

ج- الدوريات والمجلات

- 1- بن شرطية سناء، الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم: 14-70، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، مجلد: 30، العدد: 02، 2016، ص 444.

قائمة المصادر والمراجع:

- 2- حجازي محمد، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة غرداية، الجزائر، سنة 2012.
- 3- لعروم مصطفى، عقد الإيجار - خصائصه، شروطه، أثاره، تنفيذه، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 02، 2001.

د- الجرائد

أ- الوثائق: المحاضرات ومواقع الانترنت

- نعمان جمال صابر، تعارض القوانين، موقع بيت الإلكتروني، تاريخ التصفح 2022/03/13، الساعة 22:05، www.bayt.com/ar/specialties.

الفهرس

..... شكر وعرفان

..... الإهداء

..... قائمة المختصرات

أ مقدمة

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

07..... المبحث الأول: ماهية إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

08..... المطلب الأول: مفهوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

08..... الفرع الأول : تعريف عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

14..... الفرع الثاني : خصائص إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

16..... المطلب الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

16..... الفرع الأول : الرضا

17..... الفرع الثاني: المحل والسبب

18..... الفرع الثالث: الشكلية

21..... المطلب الثالث: أطراف إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

21..... الفرع الأول: المؤجر

21..... الفرع الثاني: المستأجر

22..... المطلب الرابع : مجال تطبيق إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

22..... الفرع الأول: الأملاك الوقفية التي بحوزة الدولة

23..... الفرع الثاني: الأملاك الوقفية المسترجعة من طرف الدولة

24.....	المبحث الثاني: شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
24.....	المطلب الأول: شروط تتعلق بمستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية
24.....	الفرع الأول: الجنسية الجزائرية
25.....	الفرع الثاني: إثبات صفة الفلاح
25.....	الفرع الثالث: الخضوع للقانون الجزائري وممارسة الفلاحة
26.....	المطلب الثاني: شروط تتعلق بمدة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
27.....	الفرع الأول: إيجار لمدة ثلاث سنوات
27.....	الفرع الثاني: الإيجار لمدة اثني عشر (12) سنة
28.....	الفرع الثالث: الإيجار لمدة أربعون (40) سنة
29.....	المطلب الثالث: الشروط المالية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
29.....	الفرع الأول: دفع إيجار سنوي لحساب الصندوق المركزي للأوقاف
30.....	الفرع الثاني: بدل إيجار لأراضي الوقفية الفلاحية
30.....	الفرع الثالث: مراجعة قيمة الإيجار

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق التراضي

33.....	المبحث الأول: طرق انعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
34.....	المطلب الأول: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالمزاد العلني
34.....	الفرع الأول: المزادات الشفوية
35.....	الفرع الثاني : التعهدات المختومة
36.....	الفرع الثالث: المكتب المزاد

- 37.....المطلب الثاني: إبرام الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي
- 38.....الفرع الأول: دوافع اللجوء لصيغة بالتراضي
- 38.....الفرع الثاني: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي
- 39.....الفرع الثالث: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي
- 39.....المطلب الثالث: إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى حق إيجار وقفي
- 40.....الفرع الأول: تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إيجار
- 41.....الفرع الثاني : تحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار
- 43.....الفرع الثالث : السلطة المكلفة بتحويل حق الانتفاع الدائم وحق الامتياز إلى حق الإيجار
- 43.....المطلب الرابع: إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي بحوزة الدولة
- 44.....الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية
- 44.....الفرع الثاني: رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، والسلطة المكلفة بالأوقاف
- 45.....المبحث الثاني: آثار إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية**
- 45.....المطلب الأول: حقوق والتزامات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية
- 45.....الفرع الأول: حقوق مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية
- 47.....الفرع الثاني: التزامات مستأجر الأراضي الوقفية الفلاحية
- 49.....المطلب الثاني: سلطات والتزامات مؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية
- 49.....الفرع الأول: حقوق المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف)
- 50.....الفرع الثاني: التزامات المؤجر (السلطة المكلفة بالأوقاف)
- 51.....الفرع الثالث: المنازعات الناشئة عن عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
- 53.....المطلب الثالث: انقضاء عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية
- 53.....الفرع الأول: الأسباب الخاصة لانقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية
- 55.....الفرع الثاني : الأسباب العامة لإنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

57.....	خاتمة
60.....	قائمة المصادر والمراجع
67.....	فهرس المحتويات
72.....	ملخص البحث

ملخص البحث

ملخص البحث

إن الغاية من وقف الأراضي الفلاحية هو التقرب إلى الله بالصدقة الجارية التي تنفع المسلمين ولا شك أن تحقيق هذه الغاية يتطلب من القائمين عليها تنميتها، فكان لنظام وقف الأراضي الفلاحية دور هام في التنمية الشاملة للمجتمع في شتى مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وتوسعت الأملاك الوقفية وتعددت أصنافها من منقولات إلى عقارات وغير ذلك تنوعت بذلك سبل استثمار الوقف، وطرق استغلاله وتنميته، وتعد عملية إيجارها من أفضل الأساليب الاستثمارية لتنميتها لأنها تستجيب لخصوصيتها.

نظم المشرع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بموجب نصوص قانونية وتنظيمية عديدة أهمها القانون رقم: 01-07 المتضمن تعديل القانون 91-10 المتضمن الأملاك الوقفية أسس المشرع لآليات جديد لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية ولعل أهمها إمكانية تأجيرها من قبل الهيئة المكلفة بالأوقاف، غير أنه لم يحدد شروط وكيفيات ذلك إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 14-70 الذي حدد شروط وكيفيات إبرام عقود إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية. كما تم وضع آليات لتسوية وضعية الأراضي المسترجعة من الدولة والتي سبق منحها للمستثمرات الفلاحية وذلك بتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز الممنوح لها إلى عقد إيجار وفقا لشروط محددة.

الكلمات المفتاحية: الوقفية، الأراضي الفلاحية، استثمار الأراضي، الأراضي الوقفية المسترجعة، عقد إيجار، المزاد العلني.

Abstract

The purpose of stopping the agricultural land is to approach God by the ongoing charity that benefits muslims. There is no doubt that the achivement of this end requires those who maintain it to develop, Stopping the agricultural land system had an important role in the overall development of the community in all aspects of economic and social life, and the waqf Properties has expanded and numerous their varieties of movables and real estate, sovaried ways to invest the Wakf, and methods of exploit it and developed it.

The legislator organized the leasing contract for the lands under the legal and regulatory many texts, the moste important of is the law No: 01-07 amending the 91-10 wearing the wakfs property, the legislator has established a new mechanisms for the exploitation of land of wakf land intended for agriculture, and the most important is the possibility of renting them by the institution in charge of wakfs, but he did not designate the terms and conditions of this rental until the promulgation of Executive Decree 14-70 laying down the terms and conditions for concluding deeds of rental of agricultural land from wakf, as mechanisms have been put in place to regularize the situation of land reclaimed by the State, and which have been allocated to agricultural holdings by modifying the right of permanent enjoyment or the right of concession to a rental deed according to certain conditions.

weywords: wakf, Agricultural land, Exploitation of land, land of wakf recovered, rental deed, public auction.