



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

بعنوان:

الأراضي الفلاحية الوقفية طبقا لأحكام المرسوم

التنفيذي 14/70

إشراف الدكتور: مراحي ريم

إعداد الطلب: كواشي دعاء

أعضاء اللجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ تعليم عالي	بن طيبة صونية
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر أ	مراحي ريم
ممتحنا	أستاذ مساعد ب	منصوري نورة

السنة الجامعية: 2023/2022



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

بغنوان:

الأراضي الفلاحية الوقفية طبقاً لأحكام المرسوم

التنفيذي 14/70

إشراف الأستاذة: مراحي ريم

إعداد الطلب: كواشي دعاء

أعضاء اللجنة المناقشة:

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيساً	أستاذ تعليم عالي	بن طيبة صونية
مشرفاً و مقرراً	أستاذ محاضر أ	مراحي ريم
ممتحناً	أستاذ مساعد ب	منصوري نورة

السنة الجامعية: 2023/2022

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة



الشكر و العرفان

بعد شكر الله سبحانه و تعالى على كريم فضله و حسن تو فيقه على انجاز هذا البحث، يشرفني ان أتقدم بجزيل الشكر و التقدير لأستاذتنا "مراحي ريم" التي أشرفت على هذا البحث . و على كل المساعدات و التوجيهات و التوضيحات و النصائح التي أسدتها لنا في كل خطوة من خطوات انجاز هذه المذكرة دون ملل او ضجر

فلك منا أستاذتنا الفاضلة أسمى معاني الشكر و التقدير

كما لايفوتنا ان نشكر لجنة المناقشة على تفضلها و قبولها مناقشة هذا البحث من أجل إثراء محتواه و إبداء ملاحظاتها التي ترفع من قيمة هذا البحث الى مصاف البحوث العلمية التي سيعتمد عليها الطلبة و الباحثين من بعدنا ، فلكم ألف شكر و تحية

كواشي دعاء

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أبي و أمي و إخوتي و جميع
أفراد عائلتي كبيرها و صغيرها إلى أستاذتي مراحى ريم إلى
أصدقائي إلى كل من أمن بالله ربا و بالإسلام دينا و بمحمد
صلى الله عليه وسلم رسولا

مقدمة

مقدمة

لقد من الله تعالى علينا بنعمة الهدى و يسر لنا سبل الخيرات في الدنيا و الآخرة و من بين هذه الأعمال المثمرة و المنفعة هي الوقف حيث يعتبر الوقف عاملا هاما في تحقيق التنمية المتكاملة التي ينشدها الإسلام و ذلك من خلال فتح قنوات الإستثمار و لذا تعد الأملاك الوقفية عموما مصدرا من مصادر التمويل الإقتصادي و التكافل الإجتماعي الذي يحقق المصلحة العامة و الخاصة لأفراد الأمة و هذا بالنظر إلى دورها الهام في عملية التطور و النمو الإقتصادي و الإجتماعي و الثقافي على حد سواء .

و تعتبر الجزائر من بين البلدان التي تملك ثروة وقفية معتبرة و متنوعة حيث تسعى الوزارة الوصية لإستثمار الملك الوقفي خاصة العقار الفلاحي و أهمها الإستثمار عن طريق الإيجار حيث إعتمدت الجزائر على جملة من القوانين خاصة في التسعينات ساهمت في تفعيل النشاط الوقفي ، حيث أبرز المشرع الجزائري قانون قانون 64/283 كأول مرسوم لتأجير الملك الوقفي و قانون رقم 91/10 المتضمن قانون الأوقاف عن طريق إمكانية تأجير الأملاك الوقفية أيضا بصدور المرسوم 98/381 و الذي نص على إمكانية تأجير الملك الوقفي سواء كان بناء أو أرضا بيضاء أو أرضا زراعية أو مشجرة إما بالمزاد العلني أو بالتراضي .

حيث أجاز المشرع الجزائري تأجير الأراضي الوقفية الفلاحية وفقا لما تضمنه القانون 01/07 المعدل و المتمم لقانون 91/10 و المتضمن قانون الأوقاف و إعتبره حق مخول للسلطة المكلفة بالأوقاف نظرا لخصوصية هذه العقارات و أحال شروطه و أحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 14/70 الذي يحدد شروط و كفايات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

يعتبر الإيجار الوسيلة المثلى لتنمية الوقف و استثماره و هو الصيغة الأكثر تطبيقا على الأوقاف الجزائرية إذ يعتبر من أهم العقود الأكثر تداولاً و شيوعاً .

أهمية الموضوع:

الإهتمام المتزايد بالملك الوقفي من طرف أغلب الدول و خاصة الجزائر و الذي يعد عاملاً مهماً لتحقيق التنمية الإقتصادية و الإجتماعية و أيضاً صدور عدد كبير من النصوص القانونية المتعلقة بإستثمار الوقف و لم تقتصر الأهمية في دراسة هذا الموضوع على الجانب النظري فقط بل تعداه إلى الجانب العملي و التي تتمثل في الشروع في إنجاز إستثمارات و قفية تعود بالفائدة على المجتمع ، أيضاً مساهمة الوقف في ترقية الإستثمار و دورها في تقليل العبء المالي على الدولة من مداخل خاصة . و لعل أهم محطة في هذه الدراسة تتجلى في قيمة الوقف في حد ذاته و الأثر الإيجابي الذي يخلقه و مدى مشاركة كل فرد فيه بأعمال الخير و البر .

دوافع إختيار الموضوع:

و من أسباب إختيارنا للبحث في موضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية له سببان تعود أولاً إلى أسباب ذاتية:

و هي الرغبة في الإطلاع على موضوع الوقف عامة و إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية خاصة و أيضاً من أجل إستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر أما السبب الثاني كان موضوعي:

يهدف إلى معرفة إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 14/70 فيما يخص عملية الإيجار .

الإشكالية:

و بناء على ما سبق تتمحور إشكالية دراستنا فيما يلي :

ما مدى فعالية الآليات القانونية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 14/70 و التي
إعتمدها المشرع في إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية ؟

المنهج المتبع:

و للإجابة على الإشكالية المطروحة إعتدنا بشكل أساسي على المنهج الوصفي من
خلال دراسة الموضوع من الجانب النظري و إبداء التعريفات و إبراز الخصائص التي
تضمنتها الدراسة و بوصف كل ما يتعلق بالأراضي الفلاحية الوقفية ، أيضا المنهج
التحليلي و الذي من خلاله تحليل و دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالوقف عامة
و خاصة ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 14/70

الهدف من الدراسة:

أما فيما يخص الأهداف فإننا نهدف من خلال دراستنا إلى :

-التعرف على الإطار القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري للإيجار الوقفي

-معرفة ما يحتويه المرسوم التنفيذي 14/70 و بيان شروط و إجراءات الإستفادة
من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص

-إعطاء أهمية أكبر للموضوع من خلال تحسيس القارئ بجوانبه الدينية و العمل
على فعل الخير

الدراسات السابقة:

من بين الدراسات السابقة التي تعرضت لها و التي كانت مساعدة لي في البحث و
المتتمثلة في :

" -إدارة الوقف في القانون الجزائري " قدمها الباحث خير الدين بن مشرن لنيل
شهادة الماجستير و مضمون دراسته تتمحور حول التعرف على الإطار القانوني الذي

وضعه المشرع الجزائري للإدارة الوقفية و تحديد أهم التصرفات الوقفية التي نظمها و التي من بينها الإيجار .

" -النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري " للباحثة غازي خديجة أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في العلوم و التي تتمخوّر حول عقد إيجار الوقف العام و ما يتعلق به من أحكام

"-الأليات القانونية لإدارة الوقف في التشريع الجزائري " للباحثة زردوم صورية أطروحة دكتوراه و التي درت طرق إستثمار الوقف

الصعوبات : من بين الصعوبات التي واجهتني هي:

-قلة المراجع المتخصصة حول موضوع إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية إضافة إلى قلة الدراسات في هذا الشأن مما أدى إلى الإستعانة بالمراجع العامة
-صعوبة التواصل مع الإدارات التي لها علاقة بإيجار الأملاك الوقفية .

التصريح بالخطة:

و للإجابة على الإشكالية المطروحة و لدراسة هذا الموضوع قسمت الدراسة إلى فصلين كل فصل يتفرع إلى مباحث و مطالب و فروع...

ففي الفصل الأول خصصته لأحكام إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية حيث قسمته إلى ثلاثة مباحث تناولت في المبحث الأول مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أما في المبحث الثاني تطرقت إلى أركان عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية و من ثم المبحث الثالث بعنوان طرق إيجار الأملاك الفلاحية الوقفية ، أما في الفصل الثاني فقد خصصته لآثار عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية و حالات إنقضائه من خلال مبحثين المبحث الأول بعنوان آثار عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية أما المبحث الثاني بعنوان إنقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ...

الفصل الأول:

أحكام عقد إيجار

الأراضي الوقفية

الفلاحية

الفصل الأول

تعد الأملاك الوقفية من بين أهم أصناف الملكية لكونها تجمع بين عامل إدامة عمل الخير و البر و كذا عامل النفع بإستثمارها و الإستفادة من أرباحها.

حيث نظم المشرع عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المؤرخ في 10 فيفري 2014 و الذي حدد شروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

ولدراسة هذا الفصل بأحكام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية قسمنا دراستنا الى ثلاث مباحث سنتناولها كما يلي:

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

المبحث الثالث: طرق إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لتقديم مفهوم شامل لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وجب تقديم تعريف لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية وهو ما سوف نتطرق إليه في:

المطلب الأول: تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

المطلب الأول: تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

سنتناول في هذا المطلب فرعين الفرع الأول بعنوان التعريف اللغوي والإصطلاحي لعقد الإيجار أما في الفرع الثاني سنتناول التعريف القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

الفرع الأول: التعريف اللغوي و الإصطلاحي لعقد الإيجار

سننتظر في هذا الفرع الأول المتضمن التعريف اللغوي لعقد الإيجار ثم العنصر الثاني المتضمن التعريف الإصطلاحي لعقد الإيجار.

أولاً: تعريف الإيجار لغة

_ إيجارٌ: مصدر اجَرَ.

مَبْلَغٌ مَدْفُوعٌ مُقَابِلَ الإِسْتِئْجَارِ

عَقْدٌ الـ: إتِّفَاقٌ مَكْتُوبٌ بَيْنَ المَالِكِ والمُسْتَأْجِرِ¹

¹ يوسف محمد رضا، معجم العربية الكلاسيكية و المعاصرة_ معجم ألفبائي موسع في اللغة العربية، مكتبة لبنان

عقد الإيجار أو الإجارة من الفعل أَجَرَ يقصد به الكراء و نقول أَجَرَ الرجل بمعنى
إتخذه أَجِيرًا أما الأجر، أُجُور

أجارا فيقصد به المكافئة و الثواب.¹

أجر، يؤجر، تأجير العين أي كراها سواء كانت عقارا أو منقولاً.

يعرف أيضا أنه إتفاق بين مالك معين وهو المؤجر يمنح طرف آخر وهو
المستأجر حق إستعمال ما يمتلكه لمدة معينة مقابل مبلغ معين يدفعه شهريا أو سنويا.

الإجارة و الأجرة و الكراء، أجر الدار و العامة تقول أجرته، و الأجرة و الإجارة
و الأجارة ما أعطيت من أجره.²

ثانيا: تعريف الإيجار اصطلاحا

سننطلق إلى تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية و أيضا التعريف
الفقهي.

1-تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية

يعرف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية بأنه: "عقد تملك المؤجر للمستأجر
منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة."³

¹ سرايت العياشي، بوحديد فارس: "النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري"
مجلة الأبحاث

القانونية و السياسية، العدد 02 سنة 2021، صفحة 251.

² بن منظور محمد، لسان العرب طبعة 7، دار صادر للنشر و التوزيع، بيروت لبنان، 2011، صفحة 4

³ شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر سنة 2010

نستنتج من خلال التعريف السابق أن الإيجار هو عبارة عن عقد يرد على منفعة مقابل عوض. و الإيجار مباح في الشريعة الإسلامية و الحكمة من ذلك هي التعاون و دفع الحاجات.

2-تعريف الفقهي لعقد الإيجار

سنتناول من خلال هذا التعريف إلى حكم الإجارة في فقه المذاهب الأربعة:

أ-الإجارة عند إتباع المذهب الحنفي:

يرى أتباع المذهب الحنفي أن الإجارة تمليك المنفعة و المنفعة هي تمليك شيء معلوم لمدة محددة بعوض مقابل ذلك فأركان عقد الإيجار عند إتباع المذهب الحنفي إضافة إلى العاقدان هي المنفعة و التي يقصد بها العين المؤجرة و مدة سريان عقد الإيجار و المقابل الذي يدفعه المؤجر.¹

ب-الإجارة عند إتباع المذهب الشافعي:

يعرف أتباع المذهب الشافعي الإجارة بأنها كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه وتقدر هذه المنفعة إما بمدة أو بعمل فيمكن تحديد مدة زمنية معينة لسريان عقد الإيجار كما يمكن أن تحدد بمدة انجاز عمل معين.

ج- الإجارة عند إتباع المذهب الحنبلي:

الإجارة عند الحنابلة هي عقد على منفعة مباحة مدة معلومة بعوض معلوم ومن خلال هذا التعريف نستنتج أن أتباع المذهب الحنبلي يتفقون مع أتباع المذهب الحنفي في تعريف الإجارة يختلفون فقط في أن المنفعة التي يعقد عليها تكون مباحة.

¹ سرايت العياشي ، بوحديد فارس ، المقال السابق . صفحة 252

د- الإجارة عند إتباع المذهب المالكي:

الإجارة عند المالكية هي تملك المنفعة العين مقابل بدل محدد و يفصل أتباع المذهب المالكي أن ما يجوز بيعه يجوز إجارته.¹

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الإيجار

تطرق المشرع إلى تعريف عقد الإيجار في القانون المدني و قانون الأوقاف و بالتالي سنتناول في هذا الفرع تعريف عقد الإيجار في القانون المدني ثم سنتناول تعريف عقد الإيجار في قانون الأوقاف.

أولاً: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني

تناول المشرع الجزائري عقد الإيجار من خلال نص المادة 467 من القانون المدني بقوله: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع به لمدة محددة مقابل إيجار معلوم و يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر."²

نستنتج من خلال هذا التعريف أن المشرع قدم أحكاماً عامة لعقد الإيجار و بهذا فهي تنطبق على إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية أيضاً يمكن لنا أن نستخلص من مضمون هذه المادة أن للإيجار عناصر لم توضح بصفة صريحة في مضمون المادة و تتمثل هذه العناصر في العين المؤجرة، مدة الإيجار، بدل الإيجار بالإضافة إلى المؤجر و المستأجر.³

¹ سرايت العياشي، بوحديد فارس، المقال السابق صفحة 252.

² المادة رقم 467 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 31 صفحة 1017/1018

³ أنظر: سرايد العياشي، بوحديد فارس، المقال السابق صفحة 252

ثانيا: تعريف عقد الإيجار في قانون الأوقاف

لم يتضمن القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف أي إشارة إلى إمكانية تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية إلا أن المادة 26 منه نصت على أن شروط إدارة الأملاك الوقفية و تنظيمها ستحدد عن طريق التنظيم و بتعديل قانون 10/91 بموجب قانون القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 أجازت أحكامه للسلطة المكلفة بالأوقاف على مستوى الولاية بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و تركت شروط و كيفيات ذلك للنصوص التنظيمية.¹

و فعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تطبيقا لأحكام المادة 26 مكرر 09 من القانون 91-10 المعدل و المتمم.

والذي قدم لنا تعريف إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية من خلال المادة الرابعة منه بقوله: "يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة للأوقاف إلى شخص مستأجر أرض وقفية مخصصة للفلاحة."²

نستنتج من خلال هذه المادة أطراف هذا العقد وهو المؤجر و المستأجر و تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف هي المؤجرة للملك الوقفي المتمثلة في وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و الممثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف على المستوى المحلي.

أما المستأجر فهو كذلك شخص طبيعي من جنسية جزائرية يثبت صفته كفلاح و إن تقدر عليه إثبات ذلك يمكن أن يقدم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي

¹ سرايت العياشي، بوحديد فارس، المقال نفسه، صفحة 252.

² المادة رقم 4 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 المحدد لشروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المؤرخ في 10/02/2014 جريدة رسمية عدد 09 الصادرة في 20/02/2014 ص 06.

كما يمكن أن يكون المستأجر شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري شرط أن يكون ممارسته للنشاط في مجال الفلاحة.¹

حدد أيضا المشرع من خلال هذا التعريف محل عقد الإيجار بالأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ونصت الفقرة الثانية من نفس المادة: "الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الانتفاع بها قصد تنميتها و إستغلالها إستغلال أمثل و جعلها منتجة و تدعى في صلب النص "أرض وقفية فلاحية".²

السلطة المكلفة بالأوقاف تبرم هذا العقد لتمكين المستأجر من الانتفاع بالأراضي الوقفية الفلاحية قصد تنميتها و إستغلالها أمثل إستغلال و جعلها منتجة.

المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

تبرز لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عدة خصائص تميزه عن غيره من العقود و تتمثل أهم هذه الخصائص في كونه عقد مسمى و عقد شكلي (الفرع الأول) عقد ملزم لجانبين و عقد مؤقت (الفرع الثاني) عقد معاوضة و عقد يرد على الانتفاع (الفرع الثالث).

الفرع الأول: عقد الإيجار عقد مسمى و عقد شكلي

سنتناول عقد الإيجار كونه من العقود المسماة أولا و أنه عقد شكلي ثانيا:

¹ عادل قنور، "الإيجار التنمية الأراضي وقفية فلاحية في ت ج" مجلة دائرة البحوث و الدراسات السياسية العدد الثابت سنة 2017

² محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات -العقد و الإرادة المنفردة- الطبعة الثانية دار الهدى، الجزائر دن سنة نشر، صفحة 51.

أولاً: أنه من العقود المسماة: العقد المسمى هو ما خصه القانون بإسم معين و نظمه تنظيمًا خاصًا و ميزه عن غيره من العقود لشيوعه بين الناس في تعاملهم.¹

و العقود المسماة في القانون المدني قد تقع على الملكية وهي البيع و المقايضة و الشركة و القرض الإستهلاكي و الصلح كما قد تقع على المنفعة كالإيجار و العارية. أما العقد الغير مسمى فهو ما لم يخصصه القانون بإسم معين و يتولى تنظيمه و ذلك لعدم إنتشار التعامل به فيخضع من حيث تكوينه و من حيث الآثار التي تترتب عليه إلى القواعد العامة في نظرية العقد و عليه فإن عقد الإيجار يعتبر من العقود المسماة ذلك أن المشرع الجزائي و على غرار التشريعات المقارنة سماه و إعتبره من العقود الواردة على المنفعة، إذا نص عليه في الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالإنتفاع بالشيء في المواد من 467 ما بعدها من القانون المدني.

كما ورد في عدة نصوص خاصة كالمرسوم التنفيذي رقم 98-381 و المتعلق بشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها و المرسوم التنفيذي رقم 14-70 يحدد شروط و كفايات إيجار الأراضي المخصصة للفلاحة .

ثانياً: أنه من العقود الشكلية: أصبحت عقود الإيجار بعد أن تم تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 من العقود التي تتطلب الشكلية حيث نص المشرع بالمادة 467 مكرر بقوله: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"²

و المشرع بقانون الأوقاف لم يخرج عن القواعد العامة إذا إشتراط أن يكون عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة مكتوباً، حيث يتم تحرير العقد من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو ما نص عنه المرسوم التنفيذي رقم 14-70 بقوله:

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، مجهولة 01 الطبعة 03، لبنان سنة 2000 صفحة 167.

² المادة 467 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانوني المدني.

"تحول السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار"¹ و يكون ذلك طبقا لدفتر الشروط الشكليات الخاصة.

الفرع الثاني: عقد ملزم لجانبين و عقد مؤقت

سنتناول في هذا الفرع خاصية عقد ملزم لجانبين أولا و خاصية عقد مؤقت ثانيا

أولا: عقد ملزم لجانبين

ذلك أنه يترتب إلتزامات تعاقدية في جانب كل طرف فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة كما يلتزم بالترميمات الضرورية و غيرها من الإلتزامات و في المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة و المحافظة على العين المؤجرة و غيرها من الإلتزامات.²

و بالتالي فان مجرد إنعقاد عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية تترتب عنه إلتزامات متقابلة سواء على المستأجر أو على الهيئة المكلفة بالأوقاف المؤجرة. فالمؤجر 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.³

و بالتالي يكون الإلتزامين متقابلين سواء في التنفيذ أو في النشوء و أيضا في الإنقضاء.

¹ المادة رقم 09 من المرسوم رقم 70/14 يتضمن شروط و كفيات ايجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق، ص7.

² غازي خديجة، النظام القانوني لايجار الأملاك الوقفية العامة من القانون الجزائري، رسالة دكتوراه حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2018/2019 ص36

³ بن شريطوة سناء، الايجار كإلية استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في ظل المرسوم رقم 70/14 مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة ، مجلد 30، العدد 02، سنة 2016 صفحة 444.

ثانياً: أنه عقد مؤقت

يعتبر الزمن عنصر جوهري في عقد الإيجار ذلك أنه يختلف عند العقود فورية التنفيذ التي لا يلعب فيها الزمن دوراً جوهرياً و عنصر الزمن لا يمكن فصله عن جوهر المنفعة أو عنصر الأجرة لأن المنفعة لا تتصور ممتدة إلا في الزمان كما أن الأجرة تحسب على مدة الإنتفاع العقود الزمنية لها صورتين فقد تكون مستمرة التنفيذ أو دورية التنفيذ و يدخل عقد الإيجار ضمن طائفة العقود المستمرة التنفيذ لأن المنفعة فيه تتحقق نسبياً فشيئاً.¹ وبالتالي فإنه لا يصح إبرام عقد إيجار الوارد على العين الموقوفة كمدة غير محددة و هذا للمبررات التالية:

تأبىد عقد إيجار الوقف العام يتناقض مع طبيعة الوقف حيث أنه و بالرجوع إلى نفس المادة 03 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و بالتالي إذا تم تأبىد إيجار الوقف فإنه سيؤدي إلى زواله.

أيضاً بالرجوع إلى الأحكام العامة الواردة في القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري أورد عقد الإيجار ضمن الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالإنتفاع بالشيء و بالتالي فإن هذا العقد لا يمكن إلا أن يكون عقداً مؤقتاً ذلك أنه يعطي المستأجر حق الانتفاع بالشيء دون تملكه.

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك على ما يلي: "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة"²

¹ غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، المرجع نفسه صفحة 33.

² مرسوم تنفيذي رقم 381/98 مؤرخ في 1998/12/01 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفاءات ذلك، جريدة رسمية سنة 1998، مؤرخة في 1998/12/02 ص 15

نصت المادة 26 من المرسوم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية على ما يلي: "يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد " و حيث أكدت هذه المادة على وجوب تقيد عقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية غير أنها وفق حد أقصى له وهو 40 سنة مع إمكانية تجديد العقد.

الفرع الثالث: عقد معاوضة و عقد يرد على الانتفاع

سنتناول من خلال هذا الفرع خاصيتي عقد معاوضة و عقد يرد على الانتفاع.

أولاً: عقد معاوضة

يعتبر عقد إيجار الوقف من عقود المعاوضة ذلك أن كل من المؤجر و المستأجر يأخذ مقابلاً لما يقدمه فالوقف باعتباره مؤجراً يتلقى عوضاً يسمى الأجرة لقاء انتفاع المستأجر بالعين الموقوفة¹

ثانياً: عقد يرد على الانتفاع

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي لها حق الإنتفاع بالعين المؤجرة على أن ينتهي حق الإنتفاع بالأرض الوقفية خلال مدة معينة يتم الإتفاق عليها بالعقد فيعيدها المستأجر بعد إنتهاء هذه المدة إلى الهيئة المؤجرة.²

¹المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 يتضمن شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، مرجع سابق.

² شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، المرجع السابق صفحة 15.

المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

لا يمكن أن ينعقد عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية إلا بوجود طرفيه هما المؤجر المستأجر و أن يعبرا عن إرادتهما من أجل إبرام هذا العقد و بالتالي إحداث جميع آثاره القانونية و هذا ما يعرف في المعنى القانوني بركن التراضي (المطلب الأول) كما يتطلب هذا العقد جود العين المؤجرة الموقوفة التي تكون محلا لانتفاع المستأجر و لا يتحقق ذلك إلى بمدة معينة و أجرة معلومة (المطلب الثاني) إضافة الركن السبب أو ما يعرف بالدافع الأساسي لإبرام هذا العقد (المطلب الثالث) و بما أن عقد الإيجار يخرج عن المبدأ العام في إبرام العقود وهو مبدأ الرضاية إلا أنه لا يكفي تراضي الطرفين على إحداث أثر قانوني لإبرامه فبالتالي لا بد من إفراغهما في شكل معين وهو الرسمية (المطلب الرابع).

المطلب الأول: ركن التراضي

يشترط لإنعقاد الإيجار أن يصدر الإيجاب من أحد أطراف العقد مؤجرا كان أو مستأجرا وقبول من الآخر، ويعرف الإيجاب بأنه تعبير الشخص عن رضاه بالتعاقد على أمر معين يعضه عليه غيره، وهو بمثابة الإرادة الأولى في التعاقد، أما القبول فهو التعبير البات عن إرادة الطرف الثاني وبالتالي فهو يعتبر الإرادة الثانية في العقد، وسنتطرق فيما يلي إلى:

الفرع الأول: المؤجر نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي الطرف المؤجر للملك الوقفي و نصت المادة 3 من المرسوم رقم 2000-200 أن وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلة في مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و باعتبارها الهيئة المكلفة بالأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف.¹

¹ مرسوم تنفيذي رقم 200/2000 المؤرخ في 26/07/2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادر بتاريخ 02/08/2000، صفحة 8

أما من الناحية العملية فيتولى إدارة الملك الوقفي ناظر الوقف و إذا كان الإيجار يتعلق بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فيشارك في إبرام العقد الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي يمثله مدير الفرع الولائي وهذا ما نص عليه دفتر الشروط الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة و المنصوص عليه من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.¹

الفرع الثاني المستأجر

في عقد إيجار الأرض الوقفية الفلاحية قد يكون شخص طبيعيا أو معنويا حيث نصت المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 70/14 الذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على الشروط الواجب توافرها في كل منهما والمتمثلة فيما يلي:

1- أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا: فيستوي أن يكون الشخص طبيعيا أو معنويا سواء كان خاصا أو عاما حيث يجوز لهم أن يستأجروا أرض فلاحية موقوفة وفقا عاما وفي الحقيقة هذا أمر بديهي حتى في الإيجار العادي.²

و يشترط في الشخص الطبيعي المترشح للإستفادة من إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية شرطين هما أن يكون جزائري الجنسية و أن يثبت صفة الفلاح و إذا لم يتمكن من إثبات صفة الفلاح عليه تقديم شهادة تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.

و الشخص المعنوي يشترط فيه أيضا شرطين وهما أن يكون خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.³

¹ أحمد لمين مناجلي، تاجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة ام البواقي، الجزائر، عدد9، سنة 2018، ص75.

² غازي خديجة، النظام القانوني لايجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص75.

³ أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، ص53.

2- أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية: إشتراط المشرع بالنسبة لمستأجر العقار الفلاحي الوقفي أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية سواء تعلق الأمر بالشخص الطبيعي أو المعنوي حيث أوجبت المادة 09 من المرسوم 14-70 أن يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري. لكن لا ضرورة لهذا الشرط ما دام المستأجر لا يمتلك العين المؤجرة فيستوي أن يكون جزائريا أو أجنبيا وفي هذا تشجيع الاستثمار فهذه المادة أقصت الاستثمار رغم أهميته في مجال إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.¹

3- أن يتمتع بصفة فلاح: يعتبر هذا الشرط منطقي ذلك أن طبيعة العين الموقوفة تقضي أن يكون مستأجرها محترف للنشاط الفلاحي حيث أوجبت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 14/70 إثبات هذه الصفة غير أن هذه المادة لم تنص على طريقة الإثبات.²

لكن بالرجوع إلى نص المادة 19 من القرار الوزاري الصادر عن وزير الفلاحة و الصيد البحري بتاريخ 25/05/1996 يكون الإثبات عن طريق تقديم بطاقة مهنية و التي يتحصل عليها من الفرقة الفلاحية الولائية المختصة إقليميا حيث يتم تسجيل الأشخاص الذين لهم الصفة في قائمة أسماء الفلاحين في دفتر فلاحي موجود على مستوى الفرقة الفلاحية الولائية.³

4- أن يكون المترشح لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية متمتعا بكامل حقوقه المدنية و هذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 14/70 السالف الذكر.

أما المستأجر في حالة الأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فهو الفلاح الذي يكون عضوا في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية و يكون مستفيدا من حق

¹ غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص75.

² المادة 7 من المرسوم 70/14 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرجع السابق، ص7.

³ قرار وزاري صادر عن وزير الفلاحة والصيد البحري، مؤرخ في 25/05/1996 يحدد كيفية تسجيل

الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم ونموذج بطاقة الفلاح المهنية

الإنتفاع الدائم في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و الذي تم إستبداله بحق الإمتياز بموجب القانون 03/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 المتعلق بشروط و كفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.¹

أما بالنسبة للشخص المعني فقد نصت المادة 8 من المرسوم 70/14 سالف الذكر على أن يكون الشخص الإعتباري المستفيد من الإيجار خاضعا للقانون الجزائري و أن يكون النشاط الذي يمارسه في مجال الفلاحة.²

المطلب الثاني: المحل

يعرف محل العقد بأنه ذلك الشيء الذي يلتزم به لأن محل الإلتزام هو ذاته محل العقد الذي ينشئ ذلك الإلتزام و محل الإلتزام كأصل عام يكون إما بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل و عليه فمحل الإلتزام يتعدد بتعدد الإلتزامات التي ينشؤها.³

و بالتالي فإن محل عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هو إلتزام كل من المؤجر و المستأجر هذا حسب الرأي العام للفقهاء و بالتالي نرى أن محل العقد يتحدد بحسب طبيعة العقد و بالنسبة لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية فإن المحل يكمن في العين الموقوفة المؤجرة (الفرع الأول) و المدة (الفرع الثاني) و الأجرة (الفرع الثالث).

¹أحمد لمين مناجلي، تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص53

² المادة 8 من المرسوم 70/14 يحدد شروط و كفيات ايجار الاراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، المرجع السابق، ص7.

³ رمضان ابو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية سنة

الفرع الأول: العين الموقوفة المؤجرة (الأرض)

العين المؤجرة الموقوفة هي محل الوقف في حد ذاته فهي الشيء الذي يصلح لأن يكون وقفا وقد وضع المشرع الجزائري أحكاما لها.

أولاً: محل الوقف في التشريع الجزائري

حسب نص المادة 11 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف يتضح أن المشرع الجزائري أخذ برأي جمهور الفقهاء حيث كل ما صح الإنتفاع به جاز وقفه في الحقيقة أن العقار هو الأكثر شيوعا و يعود ذلك لقيمته أولا و ثانيا ثروة لا تزول و لا تهلك.¹

ثانياً: الشروط القانونية لمحل الوقف

حسب نص المادة 11 السالفة الذكر وضع المشرع الجزائري شروطا لمحل الوقف و هي:

1- أن يكون المحل معلوما و محددًا: يجب أن يكون المال الموقوف معلوما وفق وقفه علما نافيا للجهالة و تاما فيما أن محل الإيجار هي أرض فلاحية فبالتالي يجب تعيينه تعيينا كاملا من حدوده و موقعه و مساحته و غيرها من المواصفات المتعلقة به ذلك أن العقار من الأشياء القيمة.²

2- أن يكون مشروعاً و متقوماً بمال: يجب أن يكون محل الوقف مشروعاً لأن ذلك يحقق الغاية من تشريع الوقف.

3- الأراضي الفلاحية: ينقسم العقار الفلاحي إلى:

¹ المادة 11 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 27/04/1991 يتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية سنة 1991 عدد 21 مؤرخ في 08/05/1991 ص 690 معدل متمم.

² غازي خديجة، النظام القانوني لايجار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، المريج السابق صفحة 78.

-أراضي وقفية مخصصة للفلاحة: وهي تلك الأراضي التي تحوزها مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و تلجأ إلى تأجيرها.

-المستثمرات الفلاحية الموقوفة المسترجعة من طرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف التي كانت بحوزة الدولة.

الفرع الثاني: مدة الإيجار

تعد المدة العنصر المهم في عقد الإيجار لكونه من العقود الزمنية فحق المستأجر المتمثل في الإنتفاع بالعين المؤجرة يقاس بالزمن¹ وبما أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يخضع لأحكام المرسوم رقم 7/14 الذي يحدد شروط و كفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية وحسب نص المادة 06 منه فإن المشرع نص على أن عقد الإيجار يكون لمدة محددة و أضافت نفس المادة في فقرتها الثانية أن تحديد المدة يكون حسب طبيعة الإستغلال، كما نجد أن المشرع وضع حدا أقصى لعقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة و المتمثلة في المستثمرات الفلاحية الوقفية و ذلك بموجب نص المادة 26 من المرسوم 70/14 حيث يبرم عقد الإيجار لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.²

نستنتج من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة نقطتين تتمثل في:

1-تختص السلطة المكلفة بالأوقاف: إعداد عقد الإيجار و قد تضمن المرسوم ملحقين لنموذج عقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الوقفية مما يستنتج من أن النموذج المعتمد من طرف مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف قد ألغي ضمناً.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، جزء 6، عقد الإيجار مجموعة 1، دار إحياء التراث العربي لبنان، سنة 1963، صفحة 04.

²غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في الجزائر، المرجع السابق، صفحة 83.

2- أما فيما يخص مدة عقد الإيجار الخاص بالأراضي الفلاحية كانت مدة الإيجار سابقا لا يمكن أن تتعدى 3 سنوات في حين يستنتج من نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 70/14 أن عقد الإيجار قد يفوق مدة 12 سنة، غير أن المشرع لم ينص على الحد الأقصى أو الأدنى لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية التي بحوزة السلطة المكلفة بالأوقاف، على عكس ما ورد في المادة 26 من المرسوم ذاته التي نصت على أن المدة لعقد إيجار الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد.¹

الفرع الثالث: بدل الإيجار

الأجرة هي المقابل الذي يدفعه المستأجر لقاء إنتفاعه بالعين المؤجرة و إذا تخلفت الأجرة بطل عقد الإيجار سنتناول في هذا الفرع أحكام الأجرة في التشريع الجزائري عن طريق عنصرين (أولا) كيفية تحديد الأجرة (ثانيا) كيفية تحصيل الأجرة.

أولاً: كيفية تحديد الأجرة

الأصل العام في تحديد قيمة الأجرة أن تكون بأجرة المثل هذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتعلق بإرادة و تسيير الأملاك الوقفية.² كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على أن إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة بالمزاد العلني تكون الأجرة بالمثل.

غير أن أجرة الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة و التي كانت بحوزة الدولة يكون تحديدها خاضعا لأحكام القانون 03/10 المتعلق بالإمتياز الفلاحي حيث نصت المادة 27 من المرسوم على أن: "يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي

¹ أنظر غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة 84.

² المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المتضمن إدارة و تسيير الأملاك الوقفية ، المرجع السابق صفحة 14.

للأوقاف الإيجار السنوي التي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون 03/10 المحددة في قانون المالية.¹

من خلال نص المادة يتضح أن بدل الإيجار بالنسبة للأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة بأخذ حكما خاصا و التي أحالها المشرع إلى قانون المالية.

-تحديد الأجرة عند إبرام العقد بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية.

-بالنسبة لبدل الإيجار الذي يتعلق بالأراضي الفلاحية الوقفية فإنه يدفع سنويا و هذا ما نصت عليه المادة 11 و أيضا المادة 27 من المرسوم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

ثانيا: كيفية تحصيل الإيجار

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 السالف الذكر على أن: " يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي التي تساوي قيمته مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 سنة 2010 و المذكورة أعلاه المحددة في قانون المالية.²"

تطبيق لنص المادة أعلاه فإننا نستنتج أن الأجرة تدفع من طرف المستأجر في حساب الصندوق المركزي للأوقاف و يثبت ذلك عن طريق وصل يسلم له من طرف وكيل الأوقاف و يتم تسجيل ذلك في سجل خاص على مستوى مديرية الشؤون الدينية بمقرها الملك الوقفي المؤجر.³

¹ المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ، المرجع السابق، صفحة 08.

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 السابق الذكر.

³ نبيل أبو سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، دفتر الطبعة القاهرة سنة 2000 صفحة 87.

المطلب الثالث: ركن السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقدان إلتزامهما فلا جديد يذكر يضاف إلى ما أدت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة و بالنسبة للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة و بالتالي يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة و إلا كان العقد باطلا.¹

و مادامت الغاية مشروعة فالسبب بالتبعية مشروعاً و بالتالي يقوم إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية صحيحاً منتجاً لأثاره.²

و قد حدد المشرع الجزائري سبب إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب المادة 04 من المرسوم 70/14 في فقرتها الثانية³ و التي تنص على: "الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المؤجرة يكون الإنتفاع بها قصد تنميتها و إستغلالها إستغلالاً أمثل و جعلها منتجة و تدعي في صلب النص، أرض وقفية فلاحية."⁴

المطلب الرابع: الشكالية

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى معرفة الشكالية بإعتبارها ركن من أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.

¹ سرايت العياشي، بوحديد فارس، النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري المرجع السابق، صفحة 256.

² شريفة يسف الزين، علياتي محمد، " طرق استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري " مجلة صوت القانون المجلد 07، العدد 3، سنة 2021 صقحة 326.

³ المادة 04 من المرسوم 70/14 المرجع السابق، صفحة 07.

⁴ المادة 09 من المرسوم 70/14 المرجع نفسه ص 08.

حيث يعتبر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عقدا شكليا يجب إفراغ التصرف القانوني في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان.¹

و ذلك وفقا لنماذج العقود الرسمية الملحقة بالمرسوم رقم 70/14 السالف الذكر و عليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرطا لصحة إنعقاده.²

سنحاول من خلال هذا المطلب معرفة الأحكام العامة المتعلقة بكتابة عقد الإيجار (الفرع الأول) ثم تسجيل و عقد الإيجار (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الأحكام العامة المتعلقة بكتابة عقد الإيجار

عرف الإيجار وفقا للأحكام العامة فيه فيما يخص اشتراط الكتابة مرحلتين هما:

أولاً: قبل صدور الأمر 05/07 المعدل و المتمم المدني، كان عقد الإيجار وفقا للأحكام العامة قبل صدور الأمر 05/07 عقدا رضائياً فلم تكن تشترط فيه الكتابة إلا أنه و بصدور المرسوم التشريعي 3/39 المتضمن النشاط العقاري أصبح عقدا شكليا حيث نصت المادة 01/21 على أنه: "تتجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا عي عقد الإيجار الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى".³

و تطبيقا لنص المادة السالفة الذكر و التي أحالت على التنظيم فيما يخص هذه الكتابة صدر المرسوم التنفيذي 69/94 حيث تضمن نموذجا لعقد الإيجار.

ثانياً: بعد صدور الأمر 05/07 المعدل و المتمم للقانون المدني:

¹ شعوة هلال، مرجع سابق صفحة 81.

² أنظر: خديجة غازي، المرجع السابق، صفحة 93.

³ المادة 467 من الأمر رقم 05/07 المعدل و المتمم، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق، صفحة

بعد صدور الأمر 05/07 أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا حيث أن المادة 467 نصت على أن: " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا" و بالتالي من خلال نص المادة السالفة الذر نستنتج أن المشرع أوجب الكتابة في عقد الإيجار.¹

الفرع الثاني: تسجيل و شهر عقد الإيجار

أولاً: العقود الخاضعة للتسجيل و الإشهار العقاري

تتضمن العقود الخاضعة للتسجيل و الإشهار العقاري عقد الإيجار لمدة 12 سنة عقد الإيجار لمدة 40 سنة.

1- عقد الإيجار لمدة 12 سنة:

جاء فيه نص المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ما يلي: " يخضع عقد الإيجار لإجراءات الشهر العقاري إذا كانت مدة الإيجار اثني عشر 12 سنة فما فوق" هذا الإجراء تطبيقاً لنص المادة 17 من الأمر رقم 75،74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري.² و التي تنص على ما يلي:

"إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكن لها أي أثر بين الأطراف و لا يختص بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها."

-يفهم من خلال نص المادة أن عقد الإيجار طويل المدة لا بد من إشهاره حيث يتحول حق الإيجار من حق شخصي إلى حق عيني ذلك أن طول المدة يمس بجوهر

¹ أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 92 صادرة بتاريخ 1975/11/18 صفحة 1206.

² محيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هوما، الجزائر سنة 2007
صفحة 47/46

الشيء و يقلل من قيمته و يترتب على مخالفة ركن الشهر العقاري في الحالة أن عقد الإيجار الوارد على الأرض الوقفية لا يعتبر موجودا حتى فيما بين المتعاقدين.

-إن مدة 12 سنة من المقررة بموجب المادتين السالفة الذكر إنما العبرة فيها بالمدة المحددة في عقد الإيجار و ليس بالمدة التي يمتد إليها العقد فعلى سبيل المثال: إذا انعقد السلطة المكلفة بالأوقاف مع المستأجر على أن عقد الإيجار مدته ثماني سنوات فالقانون لا يوجب شهره بالمحافظة العقارية كيف يولد اثار قانونية حتى وإن لازم المستأجر غير المكان لمدة تفوق 12 سنة.¹

2- عقد الإيجار لمدة 40 سنة:

تنص المادة 28 من المرسوم 70/14 على أنه يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري تعده السلطة المكلفة بالأوقاف بإسم كل مسترجع معني، وهذا الإجراء خاص بأعضاء المستثمرات الفلاحية بعد إتمام إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم و حق الإمتياز إلى حق الإيجار.

و تجدر الإشارة إلى أن هذه العقود تعدها السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيق لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 و يتم تسجيلها من قبل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في بطاقات المستثمرات الفلاحية.²

و هذا ما أقره المشروع من خلال نص المادة 31 من المرسوم 70/14 و التي نص على: "يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بناء على دفتر الشروط المذكورة في المادة 28 الموقع من المستأجر بناء على عقد الإيجار المشهر في المحافظة

¹ حكيمة كميل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز في ظل القانون 10-03 دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر سنة 2014

² مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة، الجزائر سنة 2012 صفحة 118.

العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرة الفلاحية مع إشارة إلى أرض
وقفية فلاحية."

و في الأخير يجب التنويه إلى أن الاشتهار العقاري يهدف إلى اعلام كافة الناس
و على الأخص المتعاملين في ميدان العقار علما بواقعه القانوني و الحقوق العينة
العقارية المتعلقة به، ذلك بأنه مظهر للاحتياج به على أي شخص.¹

¹ عادل قنور: " الايجار لتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري " المرجع السابق صفحة 309.

المبحث الثالث: طرق إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية

أقرت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 بأن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يكون إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، إلا أن المطلاع على مضامين النصوص القانونية الواردة في هذا المرسوم نجد أن الإيجار عن طريق المزاد العلني هو القاعدة العامة أما التراضي فهو الإستثناء مع إقرار طريق إستثنائي آخر يتمثل في إبرام عقد الإيجار مع أعضاء المستثمرات الفلاحية المسترجعة التي كانت خاضعة للقانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم الملغى، أو القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الساري المفعول.¹

سنتطرق من خلال هذا المبحث الى طريقة الإيجار بالمزاد العلني كقاعدة عامة في المطلب الأول ثم سنتطرق إلى الطرق الإستثنائية لعقد الإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: طريقة الإيجار بالمزاد العلني (القاعدة العامة)

تسري أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على إيجار الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني لاسيما المادة 14 منه دون الإخلال بأحكام المواد 22 و 23 و 24 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98.

و عليه فان هذا الصنف من الأملاك الوقفية تختص به السلطة المكلفة بالأوقاف عن طريق المزاد العلني وحدها دون سواها حيث تقوم هذه الأخيرة بتجديد القيمة الدنيا

¹سحتوت نادية "النظام القانوني لاستغلال العقار في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية باتنة سنة 2019، صفحة 273.

للإيجار بإيجار المثل وفق مقتضيات السوق العقارية عن طريق الخبرة بعد معاينة و إستطلاع رأي مصالح إدارة أملاك الدولة.¹

سنتطرق من خلال هذا المطلب الى شروط الإيجار عن طريق المزاد العلني (فرع أول) و صيغ الإيجار عن طريق المزاد العلني (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط الإيجار عن طريق المزاد العلني

حدد المرسوم التنفيذي رقم 70/14 ودفتر الشروط الملحقة به مجموعة من الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة تخص شخص المشاركين و مؤهلاتهم.²

أولاً: المشاركين بالمزايدة

بالرجوع الى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 والمادة 04 من دفتر الشروط الملحق به يمكن لكل شخص طبيعي يتمتع بحقوقه المدنية المشاركة في المزايدة و على هذا الأساس يكون لكل شخص بلغ سن 19 سنة من العمر غير محجوز عليه أهلاً للمشاركة في المزاد، إذا لا يمكن للأشخاص فاقدو الأهلية أو ناقصوها دخول المزايدة و ذلك تطبيق للقواعد العامة المتعلقة بالأهلية.³

غير أنه يجوز بموجب وكالة خاصة أن يتقدم الوكيل للمشاركة في المزاد العلني و ذلك نيابة عن الشخص الأصيل و لحساب هذا الأخير و ذلك طبقاً لنص المادة 574 من القانون المدني و المادة 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم

¹ كحيل حكيمية، بوقرة العمرية "تيسير و استغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 06، العدد 01 جوان 2021 صفحة 637.

² راجع المواد 40،42،43 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

³ كحيل حكيمية بوقرة العمرية "تيسير استغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق

الإيجار" مقال سابق ص 673

70/14 و في هذه الحالة يتعين على الوكيل إيداع الوكالة لدى مكتب المزاد للمصادقة عليها.

أما الشرط الثاني هو شرط الجنسية حيث اشترط المشرع في الأشخاص المشاركين في المزيدة أن يكونوا من جنسية جزائرية و المشرع في هذا الصدد لم يفرق بين الجنسية الأصلية أو المكتسبة أي أن كل مترشح تجنس و لم يفقد جنسيته الجزائرية يمكن له المشاركة في المزيدة.¹ و أن يثبتوا صفة الفلاح و قد يكونوا قد استفاد من تكوين أو تأهيل في المجال الفلاحي.²

و فضلا عن ذلك وجب على المزايدين سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعين للقانون الخاص إثبات موطنهم و أيضا يسرهم المالي على الوفاء بالثمن الأدنى لايجار الأرض الوقفية المخصصة للفلاحة.

ثانيا: مؤهلات المشاركين في المزيدة

كما ذكر سابق يشترط في كل مشارك في المزيدة أن يكون فلاحا و الفلاح في مفهوم المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 96-63 كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة و عادية مسجل على مستوى الفرقة الفلاحية في دفتر الفلاحة.³

و على هذا الأساس فان إثبات الصفة يكون بموجب بطاقة الفلاح الممنوحة له تحمل مراجع رقمية تطابق مراجع تسجيله و تشمل على البيانات المتعلقة بصنف النشاط و القطاع الذي ينتمي إليه. و يشترط أيضا في المزيدة أن تكون القدرة العلمية في المجال الفلاحي بموجب شهادة معترف بها لأن المعرفة الفلاحية الحديثة تؤدي لا محال إلى رفع المردودية الإنتاجية و لهذا وجب اشتراط المؤهل العلمي الذي يبين قدرة

¹ المادة 07 من المرسوم 70/14 المرجع السابق

² كحيل حكيمة، بوقرة العمرية، المقال السابق صفحة 638.

³ راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 و المادة 03 من دفتر الشروط الملحق به الذي يحدد

البنود و الشروط المطبقة

الفلاح على استخدام المبيدات و الأسمدة الكيماوية للمحافظة على خصوبة التربة و حسن استخدامه للألات و المعدات الفلاحية و ذلك تحقيقا لمبدأ التنمية المستدامة الفلاحية.¹

الفرع الثاني: صيغ الإيجار عن طريق المزاد العلني

ينعقد الإيجار عن طريق المزادة على أساس دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 بصيغتين إما عن طريق المزايدات الشفوية أو عن طريق التعهدات المختومة و ذلك تحت إشراف السلطة المكلفة بالأوقاف يعلن عنها قبل عشرين يوم على الأقل قبل تاريخ المزادة عن طريق إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين على الأقل وعد الاقتضاء بكل وسيلة اشهارية مع تحديد البيانات الجوهرية للقطعة الأرضية محل الإيجار بالمزايد.²

أولاً: الإيجار عن طريق مزايدات الشفوية

يجري المزاد بصيغة المزايدات الشفوية حسب الكيفية المقررة من قبل لجنة تنصب كمكتب مزاد حيث يتم افتتاح جلسة المزادة من طرف الموظف الذي يرأسها معلنا في البداية عن البيانات المتعلقة بالأراضي الوقفية محل المزادة مساحة و حدودا و نظام السقي المطبق و كذا مدة الإيجار و الثمن الأدنى المعروض في الملصقات³ تم الإشارة إلى مبلغ التدرج في المزادة المحدد قانونا تبعا للثمن الأدنى المعروض.

في حالة عدم تجاوز القيمة الأدنى المعروضة لإيجار الأراضي الموقوفة المخصصة للفلاحة عن خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) فإن المبلغ الذي تزيد

¹ على الإيجار عن طريق المزاد العلني للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.

المادة 15 من المرسوم 70/14 المرجع نفسه.

² المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 70/14 المرجع السابق 09.

³ أنظر كحيل حكيمة، بوقرة العمرية ، المقال السابق صفحة 639.

عليه المزيدين لا يقل عن ألفين دينار (2.000 دج) و عندما يفوق الثمن الأدنى المعروض عن خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) فان مبلغ التدرج في المزايدة بقدر بخمسة آلاف دينار و ذلك إعمالا بنص المادة 03 الفقرة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14.¹

و تطبيق للإحالة المشار اليها في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 70/14 تضمنت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 98-381 حالة ما اذا كان الملك الوقفي مثقلا بدين أو لم تسجل رغبة فيه من طرف المشاركين في المزايدة فيمكن في هذه الحالة تأجير الأرض الوقفية بأربعة أخماس إيجار المثل .

و في غير الأحوال المنصوص عليها في المادة 24 من المرسوم 98-381 السالف الذكر تلزم المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 70/14 على أن يتقيد المزايدة إلا إذا قد عرف يفوق القيمة الدنيا للإيجار أو أن تتم بنفس الثمن المعروض فإذا لم تتحقق أي نتيجة يتم تأجيل الجلسة إلى جلسة ثانية و بنفس الإجراءات المتخذة في الجلسة الأولى، وقد يحدث أن يقدم شخصان أو عدة أشخاص في آن واحد مزادات متساوية ففي هذه الحالة يمكن أن تجري مزادات جديدة تقتصر على هؤلاء دون سواهم أو إجراء القرعة بينهم حسب الكيفية التي يحددها المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف.²

من خلال ما سبق من خلال نص المادتين 7 و 9 من دفتر الشروط نستنتج أنه يحزر محضر المزاد في الجلسة التي رسا فيها المزاد على أحد المزيدين و يوقع حالا على أصل محضر منح الإيجار أعضاء مكتب المزاد و كذا الراسي عليه المزاد أو ممثله و على الراسي أن يعين في محضر المزاد موطنا داخل إقليم اختصاص مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف حتى يتم تبليغ بكل العقود اللاحقة و في حالة تقدر ذلك يتخذ مقر البلدية التي جرى فيها المزاد موطنا له.

¹ راجع المادة 15 من المرسوم 70/14 المرجع السابق صفحة 07

² كحيل حكيمة ، بوقرة العامرية ،المقال السابق ،صفحة 640

بموجب محضر المزاد يتم إعداد عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 ممضي من طرف الراسي عليه المزاد و ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف يتضمن بيانات شخصية بالمستأجر و بيانات خاصة بمحل العقد من حيث التعيين و أصل الملكية و بيانات خاصة بالإيجار من حيث قيمة و مدة الإيجار ثم يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية المرفق بدفتر الشروط الذي يعد جزء لا يتجزأ عنه.¹

ثانيا: الإيجار عن طريق التعهدات المختومة

يقدم عرض منح إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق تعهد عليه طابع و مصحوب بإستمارة من معلومات مطابقة للنموذج الذي تسلمه الإدارة مع إثبات دفع كفالة ضمان تمثل 10 % من مبلغ القيمة الدنيا المعروضة للجزء الذي يرغب فيه الأشخاص المشاركون أن يكونوا مزايدين فيه تدفع إلى حساب الأوقاف، كما يمكن أن يرسل عرض الإيجار عن طريق البريد بموجب رسالة موصى عليها مع الإشهار بالإستلام و في ظرف مزدوج يحمل الظرف الداخلي العبارة الآتية: التعهد من أجل إيجار الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة الجزء رقم... المؤرخ في ..."

كما يمكن إيداع عرض الإيجار مباشرة في مقر المديرية الولائية للشؤون الدينية و الأوقاف المعينة في الإعلانات الإشهارية في موعد أقصاه آخر يوم عمل يسبق اليوم الذي تجرى فيه عملية الفرز قبل إغلاق المكان و يترتب على الإيداع المباشر تسليم المودع و صلابه.²

يتم إجراء المزايدة عن طريق التعهدات المختومة تمام لجنة فتح الأظرف تتكون من مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية أو ممثله رئيسا و مدير الفرع الولائي

¹ أنظر: كحيل حكيمة، بوقرة العمرية ، المرجع نفسه، صفحة 641.

² المادة 20 من المرسوم 381/98 يحدد شروط إجراءات الأملاك الوقفية، المرجع السابق

للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو ممثلة عضواً و موظف بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف عضواً، و حسب الكينية المقررة من طرفهم.

في حالة تعدد التعهدات التي تتعلق بالجزء نفسه يجب على لجنة فتح الأظرف أن تقبل العرض و الأنفع لحساب الوقف و بمجرد رسو المواد على أحد المتعهدين يحرر محضر المزاد في نفس الجلسة يوقع عليه أعضاء لجنة فتح الأظرف و الراسي عليه المزاد الملزم بتعيين موطن له داخل إقليم إختصاص مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف حيث تم تبليغه بكل العقود اللاحقة و في حالة تصدر ذلك يتخذ مقر البلدية التي جرى فيها المزاد موطناً له¹ و يتخذ نفس إجراءات الإيجار بطريق المزايدات الشفوية.

المطلب الثاني: الحالات الاستثنائية للإيجار

كما ذكرنا سابقاً أن الحالة الأصلية لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و هي طريقة الإيجار بالمزاد العلني إلا أنه هناك طريقتين إستثنائيتين لعقد الإيجار و هي طريقة التراضي و طريقة إستثنائية أخرى و هو إبرام عقد الإيجار مع أعضاء المستثمرات الفلاحية المسترجعة.

سنتناول من خلال هذا المطلب طريقة التراضي لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية في (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى إبرام الإيجار عن طريق تحويل الإنتفاع أو الإمتياز إلى إيجار في (الفرع الثاني)

¹ عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات و العقود الادارية، دون طبعة دار الهدى، الجزائر سنة 2010، صفحة 105.

الفرع الأول: إبرام عقد الإيجار عن طريق التراضي

تعد هذه الطريقة إستثناء عن القاعدة العامة المزاد العلني، أقرها المشرع تطبيق لنص المادة 25 من المرسوم رقم 98-381 حالات خاصة هي نشر العلم و تشجيع البحث العلمي، كما أنه تؤجر الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة إستثناء عن طريق التراضي و ذلك لسببين و هو إذا ثبت عدم جدوى الإيجار عن طريق المزاد العلني بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار.¹

و الإيجار بالتراضي يتطلب ترخيصا من الوزير المكلف بالشؤون الدنيا و الأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف من أجل قفل الباب أمام الذين يريدون التلاعب بالأملاك الوقفية.

سنتناول من خلال هذا الفرع إلى أسباب اللجوء إلى التراضي (أولا) و أهداف اللجوء إلى صيغة التراضي (ثانيا ثم شروط اللجوء إلى صيغة الإيجار بالتراضي (ثالثا).

أولا: دوافع اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

سبق و أن أقر بأن الإيجار بالتراضي ما هو إلا إستثناء يرد على القاعدة العامة إلا و هي إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني و يتم اللجوء إلى صيغة الإيجار بالتراضي لدوافع نصت عليها المادة 20 من المرسوم التنفيذي 70/14 حيث نصت على أنه: "تؤجر الأراضي الوقفية الفلاحية بالتراضي بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف بعد تنظيم عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد العلني عدم الجدوى".

¹ خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في قانون الإدارة المحلية جامعة ابي بكر بالقايد تلمسان سنة 2012، 2011، صفحة 193.

و تتحقق عدم الجدوى عندما يتضح أن الدعوى للمنافسة غير المجدية أو كانت العروض المستلمة غير مطابقة لدفتر الشروط أو لعدم بلوغها التأهيل الأولى التقني أيضا إذا تم إستلام عرض واحد فقط أو إذا لم يتم أي عرض.¹

ثانيا: أهداف اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

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

و قد أقر المشرع الجزائري هذه الطريقة بموجب المادة 25 من المرسوم رقم 98-381 بحيث أكد على إمكانية تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم و البحث فيه و سبل الخيرات.²

ثالثا: شروط اللجوء لصيغة الإيجار بالتراضي

تتمثل شروط صيغة إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية تتمثل فيما يلي:

1- إستصدار اذن من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف بالتراضي يجب أن يكون مسبق بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الأوقاف بعد إستطلاع رأي لجنة الأوقاف المنصوص عليها بالمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98/391.

3

¹ زردوم صورية "النظام القانوني للأماكن الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة

باتنة، الجزائر سنة 2010، صفحة 134.

² اسلام شريفي "حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية" مذكرة ماجستير، قانون خاص كلية الحقوق، جامعة المدية الجزائر 2012 صفحة 24.

³ المواد 25 و 25 من المرسوم 70/14 المرجع السابق

2-تحديد السلطة المكلفة بالأوقاف قيمة الإيجار بالتراضي وفق مقتضيات السوق العقارية تطبيق لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 14-70 و يكرس بعقد مرفق بدفتر شروط يعد وفق شكل نموذجي يحدد بقرار من وزير الشؤون الدينية و الأوقاف.

الفرع الثاني: إجراء التحويل حق الانتفاع الدائم أو الامتياز إلى حق إيجار وقفي

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تحويل حق الانتفاع الدائم أو الإمتياز إلى حق إيجار (أولا) ثم إلى تحويل حق الإمتياز الى حق الإيجار (ثانيا) ثم التطرق الى السلطة المكلفة بتحويل حق الإنتفاع الدائم و حق الإمتياز الى حق الإيجار (ثالثا).

أولا: تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إيجار

1-تعريف حق الانتفاع الدائم:

صدر القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/09/1987 و نص على حق الإنتفاع الدائم الذي يحمل مدلولا مخالفا كما جاء في النصوص السابقة حيث كيف أنه حق عيني عقاري يمنح على بالتساوي بين الأعضاء المستثمرة الجماعية و أنه حق قابل للنقل و التنازل و الحجز عليه و هذا هو تعريف حق الإنتفاع الدائم في مفهوم قانون المستثمرات الفلاحية، كما يمكن تعريفه من خلال الأحكام المنظمة لحق الإنتفاع في التعيين المدني حيث يعرف على أنه: "حق عيني يخول للمنتفع سلطة إستعمال شيء مملوك للغير و إستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الإنتفاع الذي ينتهي حكما بموت المنتفع.¹

¹ حكيمة كحيل، مرجع سابق صفحة 70.

2- إجراءات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار

بإستقراء المادة 25 و المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 يلاحظ أن المشرع لم يبين الإجراءات المتبعة في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الإيجار و اكتفى أن على الأعضاء المستثمرة إيداع طلباتهم لدى الديون الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.¹

تتم هذه العملية على أساس طلب يقدم بصفة فردية من طرف كل عضو من مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية يجوز عقدا رسميا مستمرا أو قرار من الوالي يبين فيه اسمه و لقبه و نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي لها.² و يثبت بوصل من طرف رئيس لقسم الفرعي للفلاحة الممضي و المؤشر عليه من قبله، بعد إيداع ملف طلب التحويل (ضمني) و المنصوص عليه ضمن المادة 03 من المرسوم 10-326 و بعد التأكد من الوثائق المذكورة ضمن المادة و التأكد من أن المستثمرة الفلاحية ليست في حالة نزاعات يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى السلطة المكلفة بالأوقاف قصد إعداد عقد إيجار باسم كل مستثمر.

3-جزء عدم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار:

من خلال نص المادة 29 فقرة 2 و 3 من المرسوم 14/70 بين المشرع جزاء عدم إيداع المتمثلة في إسقاط الحقوق العينية العقارية لهؤلاء و لا يترتب هذا الجزاء إلا بعد أن يتم إعلام الأعضاء و ورثتهم بإيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان

¹ راجع المادة 03 من المرسوم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 76 الصادرة بتاريخ 29-2010-12.

² حكيمة كميل، المرجع السابق، صفحة 76.

الوطني للأراضي الفلاحية.¹ مع الإشارة إلى إن إيداع الملفات مرتبط بأجل مدته سنة واحدة من تاريخ النشر المرسوم 70/14 في الجريدة الرسمية.

ثانيا: تحويل حق الامتياز إلى حق الإيجار

1-تعريف حق الامتياز: تناول المشرع الجزائري تعريف الإمتياز في نص المادة 04 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 من خلال نص المادة يتضح أن الإمتياز 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 و التي تتمتع بامتيازات و سلطات واسعة مثل إنهاء العقد بإرادتها المنفردة تحقيقا للمصلحة العامة.

2-اجراءات تحويل حق الامتياز الى حق الايجار:

نصت المادة 25 من المرسوم 70/14 على أنه يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية ا الفردية الحائزين حق الإمتياز في إطار القانون رقم 03-10 في 2010/08/15 و أوجب المشرع طبق لنص المادة 29 من المرسوم ذاته المستثمرين الحائزين حق الإمتياز خلال سنة إبتداء من تاريخ النشر المرسوم 70/14 في الجريدة الرسمية أن يقوموا بإيداع طلبات تحويل حق اللامتياز إلى حق إيجار لدى مصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية مع التنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.²

3-جزء عدم إيداع ملف تحويل حق الانتفاع الدائم إلى إيجار:

جاء في نص المادة 29 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على أنه: " عند إنقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعدارين متتاليين لمدة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي يعتبر المستغلون الورثة الذين

¹ أنظر المادة 25 من القانون 03-10 المرسوم 14-70 المرجع السابق صفحة 09.

² أنظر المادة 29 من المرسوم 14-70 المرجع نفسه صفحة09.

لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم فعدم إيداع الملف يعتبر تخلي عن الحقوق العقارية و بالتالي إسقاط هذه الحقوق

ملخص الفصل : 1

تعد الاراضي الوقفية من بين أهم أصناف الملكية العقارية لكونها جامعة بين عامل البر و الخير و ايضا النفع بها ...

حيث اجاز المشرع الجزائري تأجير الاراضي الوقفية الفلاحية و ذلك من خلال نص المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 01/07 المعدل و المتمم لقانون رقم 91/10 و المتضمن قانون الأوقاف و إحالته إلى شروط و أحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 14/70 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و الذي قدم لنا من خلاله تعريف إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية من خلال المادة الرابعة منه بقوله " : يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم كل عقد توجب بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف إلى شخص المستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة "

الإيجارات الفلاحية إما إيجار بالمزاد العلني أو إيجار الناتج عن تحويل حق الإنتفاع الدائم أو عقد الإمتياز بعد ثبوت أن المستثمرة محل الإنتفاع هي ملكية وقفية .

الفصل الثاني

أثار عقد إيجار

الأراضي الوقفية

الفلاحية حالات

انقضاؤه

الفصل الثاني

بعد إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية يدخل حيز التنفيذ و ذلك من أجل بلوغ الهدف من التعاقد بالنسبة لكل من المتعاقدين حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة الموقوفة و يحصل المؤجر على الأجرة فيكون قد استثمر العين الموقوفة عن طريق الإيجار.

و بدخول العقد هذه المرحلة نكون بصدد الحديث عن آثار العقد حيث أنها تتضمن عنصرين أساسيين: الأول يتضمن الحقوق التي تثبت للطرفين و الإلتزامات التي تترتب على عائق كل منها، بالإضافة إلى حالات إنتهاء هذا العقد مما شمل فيه أن كل ذلك يشهد وجوده من الأحكام العامة التي تنظم عقد الإيجار الواردة في القانون المدني حيث يترتب عقد إيجار الوقف العام الإلتزامات و الحقوق المألوفة و ينتهي أيضا بالطرق المألوفة إضافة إلى أن له خصوصية تبرز من خلال الأحكام التي تضمنها المرسوم التنفيذي 70/14 الذي تضمن حقوق و إلتزامات و طرق إنتهاء تتناسب مع طبيعة العقار الوقفي الفلاحي.¹ و سنتطرق في هذا الفصل للمباحث التالية:

المبحث الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

المبحث الثاني: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

¹ أنظر: غازي خديجة، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق صفحة

المبحث الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية

يعتبر عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية من العقود الملزمة لجانبين ذلك أنه يترتب إلتزامات متقابلة على عاتق كل من المؤجر (مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف) و المستأجر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي و بالتالي إذا توافرت أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و تم إبرامه وفقا للصيغة التي أقرها القانون فإنه سيتم تنفيذه وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة السالف الذكر حيث يلزم المستأجر بتنفيذ إلتزاماته و هذا ما سنتطرق إليه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إلتزامات المؤجر

المطلب الثاني: إلتزامات المستأجر

المطلب الأول: إلتزامات المؤجر

يتمتع الوقف بالشخصية المعنوية و بالتالي فإن صفة المؤجر يثبت لمن يمثل الوقف و هو مدير الشؤون الدينية و الأوقاف و يتمثل الإلتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المؤجر في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لمدة معلومة و لتحقيق هذه الغاية يتعين على المؤجر تحمل مجموعة من الإلتزامات تتمثل في ما يلي:¹

الإلتزام بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر مع الإلتزام بصيانة العين المؤجرة (الفرع الأول)، الإلتزام بضمان التعويض للمستأجر كذلك الإلتزام بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة (الفرع الثاني) هذه الإلتزامات عامة أحكامها مستمدة من القانون المدني إضافة إلى أحكام المرسوم التنفيذي 70/14 السالف الذكر.

¹ هلال شعوة، المرجع السابق صفحة 91.

الفرع الأول: إلتزام المؤجر بتسليم العين الموقوفة المؤجرة و صيانتها

أولاً: الإلتزام بتسليم العين المؤجرة الموقوفة وملحقاتها

ويتضمن هذا الإلتزام:

1- محل الإلتزام بالتسليم

محل التسليم في عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هي العين المؤجرة الموقوفة و يقتضي تحديد العين المؤجرة تحديداً دقيقاً بذكر التفاصيل التي تخصه قد أكد المشرع الجزائري من خلال الرجوع إلى الملحق الثاني المتضمن عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزاد العلني من المرسوم التنفيذي 70/14 نجد المشرع بموجب فقرة سماها "التعيين" حرص على ضرورة تعيين العين الوقفية المخصصة للفلاحة محل عقد الإيجار ذلك بتعيينها تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة و ذلك بتعيين حدود القطعة الأرضية ، ذكر مراجع المسح إن كانت في منطقة ممسوحة، ذكر أصل الملكية.¹

2- ملحقات العين المؤجرة

يقصد بها كل ما هو مستقل عن الشيء لكن بصفة دائمة ليكن تابعا له و ملحقاته تتحدد الملحقات بالنظر إلى طبيعة الشيء المؤجر بما أن موضوع دراستنا هو الأراضي الوقفية الفلاحية فإن الملحقات تدخل ضمن المساقين و الحضائر..الخ.² و حسب المادة 02 من الملحق الثالث المتضمن دفتر الشروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية من المرسوم 70/14 فإن المؤجر ملزم بتسليم ملحقات العين المؤجرة الموقوفة.

¹ غازي خديجة، المرجع السابق صفحة 218.

² أنظر: هلال شعوة، المرجع السابق، صفحة 94/93.

3- شروط التسليم

نصت المادة 476 من القانون المدني على ما يلي: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين" تبعا لاتفاق الطرفين من خلال نص المادة يتضح بأنه من التزامات المؤجر تسليم العين المؤجرة و ما يعد من ملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع بها وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد.¹

4- كيفية التسليم

حسب نص المادة 478 من القانون المدني فإنه يسرى على كيفية تاريخ و مكان التسليم ما يسري على تسليم العين المبيعة من أحكام و بالتالي يتوجب الرجوع إلى أحكام المادة 367 من القانون المدني و حسب نص المادة نفسها فإنه يتضح أن تسليم العين يأخذ صورتين و هما: التسليم الحقيقي و هو الذي يشترط في إنتقال الحياة المادية فعلا من المؤجر إلى المستأجر و لكنه يتحقق بضع العين تحت تصرف المستأجر ، التسليم الحكمي الذي يكون بتصرف قانوني.²

و بالتالي تقوم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية بتسليم الأرض المؤجرة و الأملاك التابعة لها بمجرد رسو المزداد أو الإمضاء على المحضر بالنسبة لحالات تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى عقد إيجار فالأرض أصلا محازة من قبل المستأجر و إنما عقد الإيجار هو فقط على سبيل التسوية.³

كما أنه يتم تسليمها بناءً على محضر جرد يمضي من الطرفين مع حضور ممثل من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعتباره هيئة رقابية.

¹ المادة 476 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² أنظر: غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة 220-221.

³ سرايت العياشي، بوحديد فارس، المقال السابق صفحة 257.

ثانيا: الإلتزام بصيانة العين المؤجرة الموقوفة

على إعتبار أن إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية هو من عقود المدة فان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة حيث تبقى صالحة للغاية التي أجزت من أجلها¹ فإذا كان المستأجر ملزم بعمليات الصيانة التي يقوم بها الرجل العادي و يعمل على إنماء الأرض المؤجرة إلا أنه إذا وقعت أضرار كبيرة بالعين المؤجرة مثل التي تخص الأملاك السطحية مثلا أين يعجز المستأجر عن صيانتها فان الهيئة المؤجرة تتدخل من أجل صيانة هذه الأملاك و هذا ما يستخلص من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 98-391 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك.²

إلا أنه نص المادة 03 من دفتر الشروط الخاص بتأجير الأراضي الفلاحية سواء المتعلقة بالمزاد العلني أو التي تتعلق بالمستثمرات الفلاحية نصت على أن يعفى المؤجر من الصيانة و جعله أن يكن من التزامات المستأجر بهذا يكون خرج عن القواعد العامة لهذا الإلتزام.³

الفرع الثاني: الإلتزام بالضمان

بالرجوع إلى الأحكام الخاصة بالمرسوم التنفيذي رقم 70/14 المتعلق بإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية فإنه لم يتضمن أي إشارة لهذا الإلتزام مما يحيلنا إلى القاعدة العامة ، ووفقا للقواعد العامة فان إلتزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم العين المؤجرة بل أيضا إلتزامه بضمان العيوب.

لينتفع المستأجر بالأرض الوقفية المخصصة للفلاحة إنتقاعا هادئا يمتنع عن السلطة المكلفة بالأوقاف بإعتبارها الجهة المؤجرة القيام بكل فعل من شأنه أن يحول دون تحقق هذا الإنتقااع أو يؤدي إلى الإنقاص منه و هو ما يعبر عن الإلتزام بضمان

¹ شعوة هلال، المرجع السابق، صفحة 107.

² سراتي العياشي، بوحديد فارس، المقال نفسه، صفحة 257.

³ أنظر: غازي خديجة، المرجع السابق صفحة 224.

التعرض حيث تضمن السلطة المكلفة بالأوقاف منع أي تعرض صادر منها سواء كان هذا التعرض قانونيا أو ماديا، كما لا يجوز لها أن تحدث أي تغيير على الأرض الوقفية أو ملحقاتها أو أي عمل ينقص من حق الإنتفاع المقرر للمستأجر بموجب عقد الإيجار، و يمتد ضمان عدم التعرض ليشمل كل تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر على نفس الأرض المؤجرة أو من أي شخص آخر و هو ما قرره المادة 483 و 484 من القانون المدني.¹

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

يتعين على المستأجر عدم الإخلال بالالتزامات التي تقع على عاتقه و ذلك تنفيذا للعقد الذي أقدم على إبرامه و تتمثل هذه الإلتزامات في أن تكن إلتزامات إيجابية حيث تتضمن وجوب قيام المستأجر بعمل و أن تكون أيضا إلتزامات سلبية و بالتالي يمتنع المستأجر عن أداء عمل معين، أما عن تقدير هذا العمل فقد تكون إلتزامات مالية هذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول) قد تكون إلتزامات غير مالية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إلتزامات المستأجر المالية

يلتزم المستأجر بجملة من الإلتزامات المالية التي تهدف إلى الإنفاق على الأرض الفلاحية الموقوفة من أجل المحافظة عليها (أولا) كما تتضمن إلتزاما أساسيا و هو دفع الأجرة، إضافة إلى إلتزامه بتغطية بعض المصاريف و التي تكون ضرورية لإبرام هذا العقد (ثانيا).

¹ حاجب كريمة "استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري" مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية العدد 09 المجلد الثاني، سنة 2018 صفحة 1155.

أولاً: الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة الموقوفة

بالرجوع إلى الأحكام العامة فإن المستأجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة الموقوفة و يبذل في ذلك عناية الرجل العادي و هذا ما نصت عليه المادة 495 من القانون المدني الجزائري.¹

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية الوقفية فقد نصت المادة 10/03 من دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق المزاد العلني ألزمت المستأجر بالتكفل بالأشغال ذات الصلة بالصيانة العادية للأرض الفلاحية كل الأملاك السطحية إن وجدت ذلك من أجل إبقائها في حالة جيدة كما ذكرت ذلك المادة 03 من دفتر الشروط لإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية و التي نصت على أنه: " من إلتزامات المستأجر الإعتناء بالأراضي الفلاحية الممنوحة و العمل على إثمارها."²

ثانياً: الإلتزام بدفع الأجرة و الأعباء الإيجارية

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ بدل الإيجار سنويا و مسبقا لحساب وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و إذا تأخر في دفع بدل الإيجار يمكن لوزارة الشؤون الدينية و الأوقاف تحصيله بكافة الطرق القانونية و يمكن مراجعة قيمة بدل الإيجار عند تجديد العقد و هذا ما نصت عليه المواد 16 و 17 من دفتر الشروط المطبقة على عقد الإيجار بالمزاد العلني. وكذلك المادة 11 من المرسوم 70/14

بالإضافة إلى دفع بدل الإيجار يجب على المستأجر دفع مصاريف أخرى المتعلقة بإجراء المزاد العلني و حقوق التسجيل و أيضا رسوم الشهر العقاري عند الإقتضاء فيجب شهر عقد الإيجار إذا كانت مدته تزيد عن 12 سنة أما المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فيعفى من رسوم التسجيل و الشهر.³

¹ راجع المادة 495 من القانون المدني السابق الذكر.

² انظر: غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة 208.

³ أنظر: أحمد لمين مناجلي، نظام استثمار الوقف، المرجع السابق صفحة 120.

كما يلتزم المستأجر بدفع الضرائب الرسوم التي تنقل العقار من تاريخ شروعه في الإنتفاع به إضافة إلى دفع فواتير الكهرباء الماء المتعلقة بالأرض المستأجرة مع دفع مصاريف الصيانة العادية للأرض.¹

كما يجب على المستأجر للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة أن يدفع بدل الإيجار سنويا لفائدة وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف أيضا دفع المصاريف الأخرى المتعلقة بالأرض الوقفية المسترجعة كالضرائب و الرسوم و مصاريف الإعتناء بالأرض و إستغلالها.²

الفرع الثاني: الإلتزامات الغير مالية للمستأجر

أقر المرسوم التنفيذي رقم 70/14 جملة من الإلتزامات غير المالية التي ألزم بها مستأجر الأرض الفلاحية الوقفية و المتمثلة في الإستغلال الشخصي للأرض الفلاحية (أولا) عدم التنازل عن الأرض الفلاحية أو تأجيرها من الباطن (ثانيا) عدم تغيير الوجهة الفلاحية و التعهد باحترام الطابع الفلاحي (ثالثا) عدم الإعتراض عن الرقابة إحترام المدة الثابتة في العقد (رابعا).

أولا: الإستغلال الشخصي للأرض الفلاحية

يلتزم المستأجر بإستغلال الأرض الوقفية الفلاحية المستأجرة بصفة شخصية مباشرة لذلك اشترط المشرع أن يكون المترشح لإستثمارها له صفة الفلاح و ذلك قصد مباشرته شخصيا للعمل بهذه الأرض.³

كذلك فقد أوجبت المادة 1/3 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق واجبات المستأجر الراسي عليه المزداد على المستأجر أن يلتزم الإنتفاع بالأراضي الفلاحية المؤجرة عن طريق المزداد بشكل شخصي و مباشر و ذلك حرصا من السلطة المكلفة

¹ أنظر : أحمد لمين مناجلي، المرجع نفسه، صفحة 121.

² أنظر المادة 3 من دفتر الشروط الخاص بالأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.

³ سراتي العياشي، بوحديد فارس، المرجع السابق صفحة 258

بالأوقاف على حسن إستغلال هذه الأراضي.¹ كما ألزمت المستأجر للأراضي بالوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة التصريح بكل إتفاقات الشركة التي يبرمها المستأجر أو يلقيها طبقا للتشريع المعمول به.²

ثانيا: إلتزام المستأجر بعدم التنازل عن الأرض الفلاحية أو تأجيرها من الباطن

لا يجوز للمستأجر كليا أو جزئيا أن يتنازل عن الإيجار دون موافقة السلطة المكلفة بالأوقاف أو أن يقوم بتأجير الأرض الوقفية الفلاحية من الباطن أي أن يعيد تأجيرها لشخص آخر و هذا ما نصت عليه المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر.³

بالتالي نظرا لخصوصية الأملاك الوقفية يتعين على المستأجر إستغلال الأرض إستغلالا شخصيا و لهذا لا يجوز لهذا المستأجر أن يؤجرها من الباطن أو أن يصنفها تحت تصرف الغير. فإذا تم تأجير الأرض الفلاحية من الباطن جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف فسخ العقد لإخلال المستفيدين بإلتزاماته التعاقدية و بناء على ذلك يجوز إسترجاع الأرض و المطالبة بالتعويض.⁴

ثالثا: عدم تغيير الوجهة الفلاحية و إحترام الطابع الفلاحي

يلتزم المستأجر المستفيد من إستئجار الأراضي الوقفية بالمحافظة على وجهتها الفلاحية من خلال التقيد بممارسة الأنشطة الفلاحية التي تمكنه من الإنتفاع بها تساهم في جعلها أراضي منتجة و عليه لا يجوز للمستأجر تحويل هذه الأراضي عن وجهتها و إستغلالها لأغراض غير فلاحية، و خلاف ذلك قد يترتب مسؤولية تصل إلى حد

¹ أنظر: المادة 03 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد المرفق بالمرسوم 70/14.

² أنظر: أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، صفحة 121.

³ أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهودي، المرجع السابق صفحة 1391-1392.

⁴ أنظر: حاجي كريمة، المقال السابق صفحة 1153.

المتابعة الجزائية لأن تغيير الوجهة الفلاحية للأرض يعاقب عليها القانون¹ ، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 70/14 السالف الذكر.

أيضا نصت المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الذي يحدد شروط و واجبات المستأجر الراسي عليه المزداد التي نصت على أن يتعهد المستأجر بإحترام الطابع الفلاحي للأرض المؤجرة حماية البيئة و إحترام كل التعليمات التي ترى السلطة المؤجرة أنها ضرورية في هذا الشأن.²

رابعاً: عدم الاعتراض عن الرقابة و رد العين المؤجرة

1- عدم الاعتراض عن الرقابة

أقر هذا الإلتزام نص المادة 03 من نموذج عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة عن طريق المزداد العلني الملحق بالمرسوم التنفيذي 70/14 كما أن نص المادة 32 من ذات المرسوم إعتبرت ممارسة الرقابة على المستثمرات الفلاحية الوقفية من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمكن ممارسته في أي وقت.³

و حسب نفس النص السابق لا يتوقف واجب المستأجر على السماح للأعوان المعنيين بالدخول بل أنه مطالباً أثناء عمليات الرقابة بأن يقدم لهم جميع المعلومات و الوثائق التي يطلبونها من أجل هذه الرقابة و لقد تهدف هذه المراقبة إلى الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية الوقفية و كذا الأملاك السطحية المتصلة بها من جهة و من جهة أخرى ضمان إحترام بنود شروط عقد الإيجار المبرم.⁴

¹ أنظر المادة 03 من دفتر الشروط يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزداد.

² غازي خديجة، المرجع السابق صفحة 202.

³ غازي خديجة، المرجع السابق صفحة 203.

⁴ سراتي العياشي، بوحديد فارس، المقال السابق صفحة 259.

2-الإلتزام برد العين المؤجرة

المستأجر طبقا للقواعد العامة ملزم برد العين الأرض الوقفية الفلاحية بعد إنتهاء مدة عقد الإيجار كما إستلمها بالإضافة إلى الأملاك السطحية التابعة لها ما لم تقم مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف بتحديد عقد الإيجار¹ حيث لا يمكن للمستأجر تجديد عقد الإيجار إلا بعد موافقة وزارة الشؤون الدينية على المستأجر الذي يرغب في تجديد مدة الإيجار تقديم طلب إلى الهيئة المكلفة قبل سنة من إنتهاء مدة الإيجار و هذا ما نصت عليه المادة 02 من دفتر الشروط الملحق الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر.²

و عليه فعلى المستأجر إخلاء الأرض الوقفية مباشرة بعد إنتهاء المدة دون سابق إنذار من وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.

أما بالنسبة للأرض الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فعلى الفلاح المستأجر إذا رغب في تجديد العقد أن يقدم طلب قبل سنة من تاريخ انتهاء العقد و إذا لم يقدم تسترجع وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف الأرض.³

¹ أنظر: أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، صفحة 121.

² أنظر: أحمد لمين مناجلي، المرجع نفسه، صفحة 122.

³ أنظر بن مشري حير الدين، المرجع السابق صفحة 196.

المبحث الثاني: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:

لقد سبق و أن بينا عند التطرق إلى خصائص عقد الإيجار أنه من عقود المدة و عليه فإنه لا بد من إنتهاء هذا العقد و ينقضي عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية إما عن طريق الإنقضاء بنصوص خاصة أو طبقا للقواعد العامة

المطلب الأول: حالات الإنقضاء بنصوص خاصة

المطلب الثاني: الإنقضاء وفقا للقواعد العامة

المطلب الأول: حالات الإنقضاء بنصوص خاصة

هناك عدة أسباب خاصة لإنقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية و من بين هذه الأسباب هي إنتهاء المدة و هذا ما سنتطرق إليه من خلال (الفرع الأول) أو إنقضائه بالفسخ (الفرع الثاني) أو إنقضائه بوفاة المستأجر في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بإنتهاء مدة

الإيجار

أولا: في حالة عدم تجديد العقد

ينتهي عقد الإيجار الوقفي بإنتهاء مدته وفقا للأحكام العامة و أحكام الشريعة الإسلامية حيث نصت المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني على أن ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تثبيته بالإخلاء.¹

¹سراتي العياشي، بوحديد فارس، المقال السابق، صفحة 259.

و بما أن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية و هو أيضا من العقود المحددة المدة فهو ينتهي بإنهاء مدته التي حددها طرف العقد دون أن يرتبط ذلك بإعذار المستأجر، غير أنه يمكن تجديده إذا طلب المستأجر ذلك.

كما نصت المادة 14 من دفتر الشروط المحدد لبنود و شروط إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد العلني و الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 70/14 و قد جاء في مضمون المادة تحت عنوان "مدة الإيجار، تجديده، نهايته" ينتهي الإيجار بإنهاء مدته ما لم يتم تجديده. من خلال هذه النصوص القانونية يتضح أنه ينتهي عقد الإيجار بإنهاء المدة المحددة قانونا في العقد مورد العين المؤجرة دون سابق إعدرا، أما حالات رد العين المؤجرة الموقوفة فتكون أما في ثلاث حالات:

1: أن تسلم العين المؤجرة الموقوفة حسب الحالة التي كانت عليها وقت إبرام عقد الإيجار و في هذه الحالة يتوجب على المستأجر رد العين للمؤجر دون رجوع أحدهما على الآخر بشيء ذلك أن مدة الإنتفاع إنقضت و لا يحق للمستأجر البقاء في العين إلا إذا قام بتجديد العقد.

2: أن يكون في الأرض الفلاحية المؤجرة زيادة فإن كان لزوال هذه الزيادة نهاية معلومة مثل أن يكون المستأجر لم يجني محصوله بعد و يجب تركها له إلى غاية جني المحصول مع دفع أجرة المثل.

3: أن يطرأ على العين المؤجرة نقص في هذه الحالة يقع الضمان على المستأجر ذلك أنه أخل بالتزامه برد العين المؤجرة الموقوفة كما تسلمها وقت الإيجار فيكون ضامنا لكل نقص أو تلف بخطفه أو بفعله أو نتيجة لإهماله و يتوجب على رد العين إلى الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، أما إذا أثبت المستأجر أن الهلاك حدث بفعل قوة قاهرة فإنه يعفى من الضمان¹

¹أنظر: غازي خديجة المرجع السابق صفحة 293.

ثانيا: في حالة تجديد عقد الإيجار

بالنسبة لتجديد عقد الإيجار الوارد على الأراضي الفلاحية الموقوفة نجد أن المشرع قد منح المستأجر الحق في تجديد العقد لكن أورد ضوابط نص عليها المرسوم 70/14.

حيث نجد المادة 14 من الملحق الأول الذي يحدد نموذج لدفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على الإيجار عن طريق المزاد العلني فقد نصت على أنه: "لا يحق تجديد الإيجار إلا بموافقة صريحة من السلطة المكلفة بالأوقاف" و كما نصت المادة 02 ب "حقوق المستأجر" من الملحق الثاني على أنه: " طلب تجديد العقد الإيجار من السلطة سنة قبل إنتهاء العقد " ¹ أيضا نصت المادة 02 من الملحق الثالث المعنون ب استمارة تتعلق بتحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإيجار على ما يلي: " للمستأجر حقوق تجديد عقد الإيجار بطلب منه عند إنتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة قبل تاريخ إنتهائه." ²

نستنتج من خلال نص المادة الضوابط التي تحكم تجديد عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية و المتمثلة في عدم إمكانية تجديد عقد الإيجار الوارد على الأراضي الوقفية إلا بطلب من السلطة المكلفة بالأوقاف، أيضا يشترط قبول السلطة المكلفة بالأوقاف على تجديد هذا العقد و هذا بالنسبة للأراضي الفلاحية التي تم تأجيرها عن طريق المزاد أما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية المسترجعة أي المستثمرات الفلاحية يشترط قبول السلطة المكلفة بأوقاف و أيضا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية يجب أيضا أن يقدم طلب التجديد سنة قبل انتهاء العقد.

¹ أنظر المادة 14 من الملحق الأول لدفتر الشروط يحدد البنود و الشروط المطبقة عل الايجار عن طريق المزاد العلني.

² أنظر المادة 02 من الملحق الثالث المرفق بالمرسوم 70-14

الفرع الثاني: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بالفسخ

فسخ عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يأخذ عدة صور فيمكن أن يتم الفسخ بالإتفاق و ذلك بالتراضي بين مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف و المستأجر كما يمكن أن يتم فسخه بمبادرة من مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف نتيجة لعدم إحترام المستأجر للشروط التعاقدية كالتأجير من الباطن كما يمكن فسخ العقد عن طريق القضاء.

أولاً: إنتهاؤه بالفسخ الإتفاقي

بالرجوع إلى نص المادة 01/15 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 70/14 عن طريق المزاد العلني نجدها نصت على أنه يمكن للطرفين فسخ العقد في أي وقت و تجدر الإشارة إلى أن الفسخ الإتفاقي قد يكن بإتفاق طرفي العقد و دون إخلال أحدهما بالتزاماته التعاقدية و ذلك قبل إنقضاء مدة العقد و في هذه الحالة نجد أن المشرع قد أقر ذلك من خلال نص المادة 01/15 من دفتر الشروط المحدد لإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية حيث نصت على ما يلي: يفسخ عقد الإيجار في أي وقت باتفاق الطرفين.¹

ثانياً: إنتهاؤه بإرادة المستأجر

أعطى المشرع للمستأجر الحق في فسخ عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 70/14 و ذلك بموجب نص المادة 02 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد عن طريق إشعار مسبق للسلطة المؤجرة.²

ما يلاحظ من هذا النص أنه لم يقيد المستأجر بمدة مسبقة لإخطار السلطة المكلفة بالأوقاف قبل فسخ العقد كما أنه لم يشترط وجود ظروف خاصة بالمستأجر

¹ أنظر المادة 02 من الملحق الثالث المرفق بالمرسوم 70-14

² أنظر: غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة 242.

كي تكون مبررا لطلب فسخ العقد هذا فيما يخص الأراضي الوقفية الفلاحية عن طريق المزاد أما بالنسبة للمستثمرات الفلاحية و حسب نص المادة 02 من الفقرة 04 التي تضمن حقوق و إلتزامات المستأجر فانه يحق للمستأجر طلب الفسخ دون أن تشتراط مبررات غير أنها إشتطرت أن يقدم الطلب بواسطة إشعار بنسبة واحدة على الأقل يوجه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الوقفية.¹

ثالثا: إنتهاؤه بسبب الفسخ القضائي

أكدت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 70/14 و المادة 15 من دفتر شروط إيجار الأراضي الفلاحية عن طريق المزاد العلني على حق المؤجر في فسخ عقد الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية حيث أنه يمكن أن يفسخ عقد الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية حيث أنه يمكن أن يفسخ عقد الإيجار بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستأجر بنود و شروط دفتر الشروط المرفق بالعقد.

و قد أوضحت المادة 15 السالفة الذكر إجراءات الفسخ حيث يتوجب على مديرية الشؤون الدينية الأوقاف ما يلي:

توجيه إنذارين متتاليين من طرف المؤجر الى المستأجر بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي.

بعد إنقضاء أجل شهر واحد إبتداء من الإنذار الثاني تباشر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف إجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة.²

¹ غازي خديجة، المرجع السابق، صفحة 247-248

² أنظر: المادة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستأجر الراسي عليه المزاد المرفق بالمرسوم 70/14.

الفرع الثالث: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بوفاة

المستأجر

بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم لتسيير الأملاك الوقفية فان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يفسخ بوفاة المستأجر غير أنه يتم إبرامه من جديد و للمدة المتبقية مع ورثة المستأجر المتوفي.¹

أما المرسوم التنفيذي رقم 70/14 لم ينص عن حالة وفاة المستأجر و عليه 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 و ينقل هذا الأخير إلى الورثة الشرعيين في المدة المتبقية من العقد الأول، و هذا لا يتم إلا بعد تحديد عقد إيجار جديد و ذلك مع مراعاة مضمون العقد الأولي.²

المطلب الثاني: الإنقضاء طبقا للقواعد العامة

هناك عدة أسباب عامة للإنقضاء يشترك فيها عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية مع بقية العقود الأخرى كهلاك العين المؤجرة بطلان عقد الإيجار و إنقضاء الإيجار لأسباب عائلية. و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: إنقضاء عقد الإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بهلاك العين

المؤجرة.

ينقضي عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية قبل إنقضاء مدته بهلاك العين المؤجرة و ذلك طبقا للقواعد العامة بالقانون المدني و لاسيما المادة 481 منه و التي

¹ أنظر: المادة 42 من نفس المرفق

² غازي خديجة ، المرجع السابق صفحة 247

تنص على: " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون، إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الإستعمال نقصا معتبرا و لم يكن ذلك بفعل المستأجر يجوز لهذا الأخير إذا لم يقيم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها أن يطالب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار.¹"

حيث يعد الهلاك سببا من أسباب إنقضاء عقد الإيجار فإذا كان الهلاك كليا فيفسخ الإيجار بحكم القانون أو إذا كان الهلاك جزئيا يشترط أن يبلغ هذا الهلاك الجزئي حدا يتعذر معه الإنتفاع بالعين المؤجرة وفقا للغرض المرصودة له بطبيعتها أو طبقا لعقد الإيجار و هنا يحق للمستأجر اذا لم يكن الهلاك بفعل منه الخيار بين الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار بقدر نقصان المنفعة.²

الفرع الثاني: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية يبطلان عقد

الإيجار

البطلان هو الجزاء المقرر قانونا إذا تخلف ركن من أركان العقد الرضا، المحل، السبب و الشكلية أو شرط من شروط الصحة سواء تعلق الأمر بالأهلية حيث يبرم العقد من ناقص أهلية أو يبرم من طرف شخص إرادته معينة بسبب اللفظ أو التدليس أو الإكراه أو الإستغلال.³

¹ سرايت العياشي، بوحديد فارس، المقال السابق صفحة 260.

² سناء بن شريطية " الإيجار كآلية استثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 70/14 " مجلة العلوم الاسلامية جامعة الأمير عبد القادر، العدد 37، الجزائر جوان 206، صفحة 458.

³ المادة 481 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر صفحة 77.

و بالتالي يكون العقد باطلا بطلان مطلق إذا تخلف ركن من أركانه بسبب نقص الأهلية أو عيب في إرادته أو وجد نص يقضي ببطلانه.¹

بالتالي فإنه ينقضي عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية ببطلان عقد الإيجار نفسه و ذلك إذا شاب رضا المستأجر عيب من عيوب الرضا أو كمن يستعمل الأرض و الأملاك السطحية التابعة لها في نشاط غير مشروع حيث ينشأ العقد باطلا لعدم مشروعية السبب مع العلم أن البطلان في هذه الحالة لا ينقضي بالإجازة و يقضي له القاضي من تلقاء نفسه لتعلقه بالنظام العام.

و في هذه الحالة يحق لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان² و تنقضي دعوى البطلان بمرور 15 سنة على إبرام العقد كما تجدر الإشارة أن إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية لا يمكن أن يكون سببا ببطلان عقد الإيجار نفسه على اعتبار أن القانون حدد بدقة الشروط الواجب توفرها في المستأجر و العين المؤجرة و وضع لها دفتر شروط نموذجي شكل عقد إيجار نموذجي و ذلك لتوحيد نموذج عقد الإيجار و في نفس الوقت تسهيل عملية تنظيم عمليات الإيجار نفسها سواء كانت بالمزاد العلني أو عن طريق التراضي.³

الفرع الثالث: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية بسبب عائلي

بالرجوع للقواعد العامة المنظمة لعمليات الإيجار نجد أن المشرع نص في أحكام القانون المدني على إمكانية إنهاء عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته و ذلك لسبب عائلي و هذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 1 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني

¹ سناء بن شريطية، المقال السابق صفحة 439.

² محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة للنشر، سنة 2006 مصر صفحة 239.

³ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، سنة 2002 صفحة 108.

لقولها: " غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني و يجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين".

فالمستأجر أن يشعر السلطة المكلفة بالأوقاف عن طريق محضر قضائي قبل شهرين من فسخ العقد لوجود سبب عائلي يحول دونه و إستغلال الأرض المؤجرة و ما على المستأجر إلا إثبات وجود سبب عائلي يمنعه من إتمام عقد الإيجار كما يثبت التأثير المباشر للسبب العائلي عل سير عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة.¹

و من بين الأسباب العائلية التي لها أثر في إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية زيادة أفراد عائلة المستأجر إذا كانت الأرض المستأجرة صغيرة و لم تعد تلي حاجيات عائلية مما يؤدي إلى انصراف نية المستأجر إلى إنهاء عقد الإيجار.²

¹ سرايت العياشي بوحديد فارس المقال السابق صفحة 261.

² سناء بن شرطية المقال السابق صفحة 259.

ملخص الفصل : 2

بعد إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية صحيحا يدخل العقد حيز التنفيذ حيث ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة و يحصل المؤجر الأجرة وينتج عنه آثار فيما بين المتعاقدين و الإلتزامات التي تترتب على عاتق كل منهما حيث يلتزم المؤجر بمجموعة من الإلتزامات و التي تكون إلتزامات عامة تستمد أحكامها من القانون المدني عدم الإخلال بالإلتزامات التي تقع على عاتقه و ذلك تنفيذا للعقد الذي أقدم على إبرامه أن فعقد الإيجار من عقود المدة و عليه فلا بد من إنقضائه و يكون الإنقضاء إما بنصوص خاصة و من بين هذه الحالات هي إنتهاء المدة أو الفسخ أو بوفاة المستأجر و إما ينقضي وفق لنصوص عامة كغيرة من العقود الأخرى و المتمثلة في هلاك العين المؤجرة أو بطلان العقد أو لسبب عائلي .

الخاتمة

الخاتمة

تعتبر صيغة الإيجار آلية حقيقية لتنمية الأراضي الوقفية الفلاحية مما يدفع بعجلة التنمية الفلاحية عامة بالنظر إلى توافقها مع طبيعة الأملاك الوقفية فهي تضي عليها حماية من جهة و تضمن حسن استثمارها من جهة أخرى .

و من خلال تطرقنا إلى مختلف الأحكام القانونية الضابطة لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية توصلنا إلى النتائج التالية :

-الهدف من المرسوم رقم 14/70 هو تنمية الأراضي الفلاحية الوقفية و ذلك بموجب المادة الرابعة منه .

-عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية هو عبارة عن عقد نموذجي و بالتالي فتحريه يكون طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 14/70 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

-يحرر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية من طرف مدير الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية.

-لعقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية طريقتين إما بالتراضي أو بالمزاد العلني.

-يتم تأجير الأراضي الفلاحية الوقفية لمدة محددة و تحدد بحسب طبيعة الإستغلال الفلاحي ، أما الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة فتحدد مدتها ب أربعون (40) سنة قابلة للتجديد.

-ترتب إلتزامات متبادلة بين طرفي عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

-ينتهي عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية إما بإنهاء مدته أو بالفسخ ، بوفاة المستأجر أو لأسباب مهنية كما ينتهي بهلاك العين المؤجرة أو ببطلان العقد أو لسبب عائلي .

كما يمكن أن نقدم بعض الإقتراحات في هذا الصدد و المتمثلة في :

-تفعيل النظام الرقابي على إستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية سواء من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية أو من الهيئة المكلفة بالأوقاف ، و ذلك لضمان حماية أكبر لهذه الأراضي .

-متابعة إسترجاع جميع الأراضي الوقفية المتعرضة للنهب و الإستيلاء.

-السعي على إدخال فكرة الوقف للعامة و ذلك لإحياء السنة و العمل على رغبة الآخرين في عمل الخير .

-ضرورة الإهتمام بالأوقاف الفلاحية من أجل المساهمة في تحقيق التنمية الفلاحية و الإكتفاء الذاتي .

و في الأخير فقد حاول المشرع إعادة الهيبة للأرض الوقفية و إستصدار قوانين جديدة في هذا المجال خاصة المرسوم التنفيذي رقم 14/70 التي حاول فيها حماية هذه الأملاك و الحفاظ عليها قدر الإمكان إلا أن فعاليتها ضعيفة مما أدى إلى عدم الوصول إلى النتائج المرجوة من ذلك .

و نرجو من الله تعالى أن أكون قد وقفت و لو بجزء يسير في هذه الدراسة .

قائمة المصادر و

المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

المصادر :

1-قانون رقم 07/05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 يعدل و يتم الأمر رقم 58 / 75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني

2_القانون رقم 91 /10 / مؤرخ في 27 /04/1991 يتضمن قانون الأوقاف ،
جريدة رسمية ،سنة 1991 ، عدد 21 مؤرخ في 08 / 05 / 1991 معدل و متمم

3_أمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي و
تأسيس السجل العقاري ، جريدة رسم ، العدد 92 صادرة بتاريخ 11 / 18/ 1975

4_مرسوم تنفيذي رقم 14/70 المحدد لشروط و كفايات إيجار الأراضي الوقفية
المخصصة للفلاحة ، مؤرخ في ، 10/ 02 / 2014 الجريدة الرسمية ، العدد
09الصادرة في. 20 / 02 / 2014

5_ مرسوم تنفيذي رقم 381 / 98 مؤرخ في 01 / 02 / 1998 ، يحدد شروط
إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفايات ذلك ، جريدة رسمية سنة
1998، مؤرخة في. 02/ 12/ 1998

6_ مرسوم تنفيذي رقم 200-2000 ، المؤرخ في 26 07/ 2000 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها ، الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة بتاريخ. 02/ 08 / 2000

7_ المرسوم 10/ 326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 76 ، الصادرة بتاريخ. 29 / 12/ 2010

9_قرار وزاري صادر عن وزير الفلاحة و الصيد البحري ، مؤرخ في 25 ماي 1996، يحدد كفيات تسجيل الفلاحين و مسك السجلات المتعلقة بهم و نموذج بطاقة الفلاح المهني .

المراجع:

أولا : الكتب

1- بن منظور محمد ، لسان العرب ، طبعة 7 ، دار صادر للنشر و التوزيع بيروت لبنان ، . 2011

2_حكيمة كحيل ،تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز في ظل القانون 10/03، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، سنة. 2014

3_حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة ، عقد الإيجار ملاحظات تطبيقية
حول العقود التوثيقية ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، سنة. 2002

4_رمضان أبو السعود ، النظرية العامة للإلتزام ،مصادر الإلتزام ، دار المطبوعات
الجامعية ، الإسكندرية ، سنة. 1997

5_شعوة هلال ،الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، جسور للنشر و
التوزيع ، الجزائر ، سنة. 2010

6_ عادل بوعمران ،النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية ، دون طبعة ، دار
الهدى ، الجزائر ، سنة. 2010

7_عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، جزء 6 ،
عقد الإيجار مجموعة 1 ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان سنة . 1963

8_عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،نظرية
الإلتزام بوجه عام ،مصادر الإلتزام ، الطبعة 03 ، لبنان ، سنة 2003

9_ علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع و الإيجار ، دار الثقافة للنشر ،
الأردن ، سنة. 2010

10_ مجيد خلفوني ،العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، دون طبعة ،
الجزائر ، سنة. 2012

11_ محمد حسين منصور ، النظرية العامة للإلتزام ، مصادر الإلتزام ، دار
الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، سنة. 2006

12_ محمد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ،
دار هومة ، الجزائر ، سنة. 2007

13_ محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، النظرية العامة
للإلتزامات ،العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة الثانية ، دار الهدى ، الجزائر ، دون
سنة نشر .

14_ يوسف محمد رضا ، معجم العربية الكلاسيكية و المعاصرة ، معجم ألفبائي
موسع في اللغة العربية ، مكتبة لبنان ناشرون

ثانيا : الأطروحات و رسائل الماجستير :

أطروحات الدكتوراه :

1- سحتوت نادية ، " النظام القانوني لإستغلال العقار في الجزائر " ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،باتنة ، سنة. 2019

2_غازي خديجة ، النظام القانوني لإيجار الأملاك الوقفية العامة من القانون الجزائري ، ريالة دكتوراه حقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة . 2019 / 2018

رسائل الماجستير :

1- إسلام شريفي ، " حق الإنتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية " ، مذكرة ماجستير ، قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، الجزائر . 2012

2_خير الدين بن مشرنن ، " إدارة الوقف في القانون الجزائري " ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية ، جامعة أبي بكر بل قايد ، تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، سنة. 2012/2011

3_ زردوم صورية ، " النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري " ، مذكرة ماجستير ، قانون خاص ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، سنة . 2010 .

ثالثا : المقالات

- 1_ أحمد لمين مناجلي ، (" تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري) " ،مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة أم البواقي ، الجزائر ، العدد 09 ، سنة. 2018
- 2_ حاجي كريمة ، " (إستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري) " ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، العدد , 09 المجلد الثاني ،سنة. 2018
- 3_ سراتي العياشي ، بوحديد فارس ، " (النظام القانوني لعقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية في التشريع الجزائري) " ، مجلة الأبحاث القانونية و السياسية ، العدد 02 ، سنة. 2021
- 4_ سناء بن شريطوة ، " (الإيجار كآلية إستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم) 14/70 ، مجلة العلوم الإسلامية ، جامعة الأمير عبد القادر ، العدد 37 ، الجزائر ، جوان. 2006
- 5_ شريفة يوسف الزين ، علياتي محمد ، " (طرق إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية في التشريع الجزائري) " ، مجلة صوت القانون ، المجلد 07 ، العدد 03 ، سنة. 2021
- 6_ عادل قنور ، " (الإيجار لتنمية الأراضي الوقفية في التشريع الجزائري) " ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات السياسية ، العدد ، سنة. 2017

7_ كحيل حكيمة ، بوقرة العمرية ، "تسيير و إستغلال الأراضي الوقفية العامة المخصصة للفلاحة عن طريق الإيجار" ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ،المجلد 06 ، العدد 01 ، جوان. 2021

8_ لعروم مصطفى ، (عقد الإيجار خصائصه شروطه آثاره تنفيذه) ، مجلة الموثق ، الجزائر ، العدد 02 ، سنة . 2001

رابعا : المعاجم و القواميس

1_ يوسف محمد رضا ، معجم العربية الكلاسيكية و المعاصرة ، معجم ألفبائي موسع في اللغة العربية ، مكتبة لبنان ناشرو

خلاصة الموضوع

إن الأراضي الوقفية من بين أهم أصناف الملكية العقارية لكونها جامعة بين عامل البر والخير و أيضا النفع بها ...

لذلك فقد أجاز المشرع الجزائري تأجير الاراضي الوقفية الفلاحية و ذلك من خلال نص المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 01/07 المعدل و المتمم لقانون رقم 91/10 و المتضمن قانون الأوقاف و إحالته إلى شروط و أحكام تنفيذه إلى المرسوم التنفيذي رقم 14/70 المحدد لشروط و كفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة و الذي قدم لنا من خلاله تعريف إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.

إن عقد الإيجار كغيره من العقود ينتج عنه آثار فيما بين المتعاقدين و الإلتزامات التي تترتب على عاتق كل منهما حيث يلتزم المؤجر بمجموعة من الإلتزامات و التي تكون إلتزامات عامة تستمد أحكامها من القانون المدني عدم الإخلال بالإلتزامات التي تقع على عاتقه و ذلك تنفيذا للعقد الذي أقدم على إبرامه

أن فعقد الإيجار من عقود المدة و عليه فلا بد من إنقضائه و يكون الإنقضاء إما بنصوص خاصة و من بين هذه الحالات هي إنتهاء المدة أو الفسخ أو بوفاة المستأجر و إما ينقضي وفق لنصوص عامة كغيره من العقود الأخرى و المتمثلة في هلاك العين المؤجرة أو بطلان العقد أو لسبب عائلي .

The conclusion

The endowment lands are among the most important types of real estate ownership, as they combine between the factor of righteousness and goodness, as well as the benefit from them...

Therefore, the Algerian legislator authorized the leasing of agricultural endowment lands, through the text of Article 26 bis 9 of Law No. 01/07 amending and supplementing Law No. 91/10, which includes the Endowment Law, and referring it to the terms and conditions for its implementation to Executive Decree No. 14/70 Determining the conditions and modalities for renting endowment lands allocated to agriculture, through which he gave us the definition of renting endowment agricultural lands.

The lease contract, like other contracts, results in effects between the two contracting parties and the obligations incurred by each of them, where the lessor is bound by a set of obligations, which are general obligations whose provisions derive from the civil law, without prejudice to the obligations that fall upon him, and that is in implementation of the contract that he made conclude it .

The lease contract is one of the term contracts, and accordingly, it must expire, and the lapse is either by special texts, and among these cases is the expiry of the term, termination, or the death of the tenant, or it expires according to general texts, like other contracts, which are represented in the destruction of the leased property or the invalidity of the contract or for a family reason.

الفهرس

1	مقدمة.....
5	الفصل الأول.....
6	المبحث الأول: مفهوم عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....
6	المطلب الأول: تعريف عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية.....
11	المطلب الثاني: خصائص عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....
13	الفرع الثاني: عقد ملزم لجانبين و عقد مؤقت.....
15	الفرع الثالث: عقد معاوضة و عقد يرد على الانتفاع.....
16	المبحث الثاني: أركان عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....
16	المطلب الأول: ركن التراضي.....
19	المطلب الثاني: المحل.....
24	المطلب الثالث: ركن السبب.....
24	المطلب الرابع: الشكلية.....
29	المبحث الثالث: طرق إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية.....
29	المطلب الأول: طريقة الإيجار بالمزاد العلني (القاعدة العامة).....
35	المطلب الثاني: الحالات الاستثنائية للإيجار.....
42	ملخص الفصل: 1.....
42	الفصل الثاني.....
43	المبحث الأول: آثار عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية.....
43	المطلب الأول: التزامات المؤجر.....
47	المطلب الثاني: التزامات المستأجر.....

53	المبحث الثاني: إنقضاء عقد إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية:
53	المطلب الأول: حالات الإنقضاء بنصوص خاصة
58	المطلب الثاني: الإنقضاء طبقا للقواعد العامة
62	ملخص الفصل: 2
63	الخاتمة
63	قائمة المصادر و المراجع
63	خلاصة الموضوع