



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الجيلاي بونعامة خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق.

## صيغ إستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون أعمال

بإشراف: د. سردو محمود

إعداد الطالبان: - بومعيزة زينة

- راهن محمد

لجنة المناقشة:

- 1) د. فلاح حميد.....رئيسا.
- 2) د. سردو محمود.....مشرفا ومقررا.
- 3) د. فيساح جلول.....مقررا.

تاريخ المناقشة: 23 جوان 2019

السنة الجامعية: 2019/2018

# إهداء:

إلى التي رأني قلبها قبل عينها وحضنتني أعشائها قبل يديها إلى الظل الذي

آوي إليه في كل حين "امي"

إلى قدوتي الأولى ونبراسي الذي ينير دربي إلى من أعطاني ولم يزل يعطيني بلا حدود إلى من

رفعت رأسي عاليا افتخارا به إليك يا من أفديك بروحي "أي"

إلى إخوتي الذين هم سندي في الحياة: "محمد، مليكة، عيسى، علي وعبد الله"

وإلى البراعم "خلود، محمد يزيد، أنس، شمس الدين، مروى"

وإلى كل أصدقائي وكل من يعرفني من قريب أو بعيد.

ب - زينة

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم وصلى الله على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم وعلى آله

وصحبه الميامين. ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين؛ وبعد:

إلى من لم تدخر نفساً في تربيتي - أمي الحنونة - ، إلى من تشقت يداه في سبيل رعايتي - أبي الصبور -

إلى إخواني وأخواتي كبيرهم وصغيرهم (سامية وياسين و ليندة)

إلى زوجتي التي دوماً شجعتني ووقفت معي إلى آخر رمق

إلى إبني " أحمد لؤي " وإبنتي " مريم تسنيم "

إلى زملائي في العمل بمؤسسة إعادة التربية والتأهيل وهران وأخص بالذكر: سعادة عبد الكريم

وحمرات محمد ومدير مؤسستنا السيد طامة محمد.

وإلى كل من يعرفني من القريب والبعيد وإلى كل من ساهم في إتمام هذا البحث

أرجو أن يكون بحثنا هذا خالصاً لوجه الله وأن تكون في القائدة وأن يغفر لنا زلاتنا فيه على ما

وقفنا فيه ويعلمنا ويكتبنا مع طلبة العلم إتباعاً لسنة نبيه الكريم عليه أفضل الصلاة والسلام.

ر. محمد

# كلمة شكر:

الحمد لله و الشكر لله تعالى الذي وفقنا لإتمام هذا العمل بنجاح و نسال الله عز وجل أن يبارك لنا بشهادتنا هذه أتقدم بالشكر الجزيل و التقدير إلى أستاذ المشرف

"سردو محمود" لتقديمه كل الدعم والنصح و الإرشاد لنا طيلة إعداد المذكرة

كما أتقدم أيضا بجزيل الشكر إلى أعضاء اللجنة لتفضلهم لمناقشة مذكرتي الأستاذ

"فلاح حميد" رئيسا و الأستاذ "فيساح جلول" عضوا والشكر الجزيل إلى كل

الأساتذة العاملين في هذه الكلية.

وأتوجه بالشكر إلى كامل طاقم إدارة كلية الحقوق والعلوم السياسية وتحياتي إلى كل

زملائي و زميلاتي طلبة والمزيد من النجاح.



# مقدمة

يعتبر الوقف نظام قديم جدا عرفته المجتمعات الإنسانية قبل الإسلام لكنه كان محصورا في أماكن العبادة و القليل من الوقف الذي كان يخصصه رجال الدين للفقراء والمساكين، ثم تطور الى وقف المكتبات عند متأخري اليونان و الرومان ، عرفت الجزائر نظام الوقف مع الفتح الإسلامي وتطور الوقف بدرجة كبيرة في ظل الدولة العثمانية وكانت الأوقاف في نهاية القرن 18 تستحوذ على مساحة شاسعة قدرها بعض المؤرخين بنثني الأملاك الحضرية والريفية مما ، يوضح عظمة الأوقاف في الجزائر قبل الإحتلال إن "كارل ماركس" في زيارته للجزائر سنة 1882 كتب في مذكرته أن المؤسسة الوقفية في الجزائر كانت تملك ثلاثة ملايين هكتارا من الأراضي الزراعية .

إن الجزائر تترجع على ثروة وقفية ضخمة ولم تنتبه الدولة الى أهميتها الحضارية، الإقتصادية والتنموية التي يمكن المؤسسة الوقف أن تلعبه إلا بعد الأزمة الإقتصادية الأولى 1986 لما بدأت الدولة الجزائرية تبحث عن مصادر جديدة لتمويل عملية التنمية والمشاريع الإجتماعية إذ يمكن للمؤسسة الوقف تمويل العديد من المشاريع مما يخفف العبئ على ميزانية الدولة و تساهم في تنشيط الإقتصاد الوطني، إلا أن مشكلة إستغلاله لا تزال عالقة منذ الإستقلال الى يومنا هذا حيث مرت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بعدة مراحل مما أدى الى إصدار ترسانة من القوانين من أجل تنظيم كيفية إستغلالها وأول نص أصدره المشرع الجزائري فيما يتعلق بإستغلال الأراضي الفلاحية هو المرسوم رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963 يتضمن تنظيم الإستغلالات الفلاحية الشاغرة.

على الرغم من تعدد التعاريف بخصوص الوقف بين الشريعة و القانون إلا أنه يمكن تعريفه على أنه حبس العين وعدم تملكها مطلقا وإستغلال العائد منها في وجه الخير.

وتكمن أهمية الموضوع في نقطتين أساسيتين الأولى علمية تتمثل في الأحكام القانونية التي تهدف الى الإستغلال الأمثل للوقف وإدارته و حمايته ، حتى يتضمن ثماره

والمحافظة عليها و صرفها في وجه مشروع حيث أن المشاريع الوقفية قدمت خدمة جليلة للمجتمع الجزائري، أما النقطة الثانية هي عملية تتمثل في معرفة الدور الذي إستطاعت المؤسسة الوقفية من خلاله أن تمويل مشاريع خيرية لا يستهان بها في شتى القطاعات التعليمية، الصحية والخدماتية بالإضافة إلى العناية الكبيرة لفئات تعتبر بأهمس الحاجة الى هذا النوع من التصرفات مثل: "تحفيظ القرآن و تكريم أهله...".

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هي أهداف علمية و تكمن في تحديد المفهوم الحقيقي للأملاك الوقفية و معرفة الحصانة التي أحاطها بها المشرع الجزائري ومعرفة كيف ساهمت هذه القوانين في حماية الوقف من جميع التصرفات التي يمكنها أن تطاله من أي شخص كان، و أهداف عملية تكمن في معرفة مدى تحقيق المؤسسة الوقفية للأهداف التي شرعت من أجلها و دورها في الحياة اليومية للمواطن و ما تقدمه له من خدمات جليلة مثل الصحة، مدارس تحفيظ القرآن والإستغلال الأمثل للثروات الطبيعية عن طريق المزارعة و الإيجار ... ويمكن إجمال هذه الأهداف فيما يلي:

- التعرف على الإطار القانوني الذي وضعه المشرع للإدارة الوقفية من خلال الوقوف على طريقة إستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية.

- تحديد الطرق التي نظمها المشرع الجزائري لإسترجاع الأراضي الوقفية وحمايتها.

- وقوف المشرع الجزائري على عقد الإمتياز في الأراضي الفلاحية الوقفية، بهدف ضمان الإستغلال المنتج والإستثمار الأمثل للأراضي الفلاحية وبالتالي تحقيق تنمية شاملة.

إن الدافع من إختبار هذا الموضوع تحت عنوان صيغ إستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري له سببين الأول ذاتي يكمن في الرغبة الحقيقية لدراسة الوقف خاصة وأن هذا الأخير أصبح يأخذ أشكالا تبعث الإعتزاز بديننا الحنيف

الذي شرع هذا النوع من التصرفات الخيرية خاصة ما تلمسه في الواقع من أعمال خيرية، وسبب موضوعي يهدف الى معرفة حقيقة الإهتمام التشريعي والقانوني لهذه المؤسسة وما كرسه من سياق قانوني لحماية الأملاك الوقفية هذا من جهة ومن جهة أخرى معرفة طرق إسترجاعها.

أمام كلّ مامرّ به العقار الفلاحي من سياسات ومناهج وقوانين مختلفة ونظرا لأهميته القصوى بالنسبة للدولة والنهوض بالقطاع الزراعي، فإنّ ذلك يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية: - إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إتباع أليات أنجع لإستغلال الأراضي الوقفية الفلاحية؟

لدراسة هذا الموضوع إعتدنا في دراستنا بشكل عام على المنهج التحليلي، الذي يستهدف التحليل الدقيق و الموضوعي لموضوع الوقف و هذا عن طريق تصنيف البيانات و تبويبها إلى تحليل و وصف مضمون المحتوى الظاهر و الصريح بالإضافة الى المنهج التاريخي وهذا لمعرفة التطور التاريخي للمؤسسة الوقفية من فترة ما بعد الإستقلال الى يومنا هذا و ما طرء عليها من تغييرات و تعديل للقوانين.

وللإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم مجال البحث إلى فصلين الفصل الأول تحت عنوان الصيغ التقليدية لإستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية والفصل الثاني بعنوان استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة.



الفصل الأول:

الصيغ التقليدية لإستغلال الأراضي

الفلاحية الوقفية



## الفصل الأول:

### الصيغ التقليدية لإستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

تعتبر العقارات ثروة أساسية في الأملاك الوقفية فهي رأس مال الوقف ومن أهم وأبرز أملاكه ولذا فإن كل صيغ الإستثمار القديمة التي إستحدثها الفقهاء كانت خاصة بالعقار وهي صيغة الإيجار والمزارعة ثم طوروا صيغة الإيجار فأستحدثوا عقد الحكر وعقد المساقاة ولهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول تناولنا فيه صيغ إستغلال العقارات الوقفية عن طريق التعاقد والمبحث الثاني إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الشراكة.

## المبحث الأول:

## صيغ استغلال العقارات الوقفية عن طريق التعاقد

عادة ما تكون الهيئة الموقوف عليها لا تنتفع سوى من غلات العين الموقوفة وذلك بصورة غير مباشرة، حيث أن مديرية الشؤون الدينية القائمة على إدارة وتسيير الأملاك الوقفية هي التي تتولى إبرام عقود الإيجار على العين الموقوفة مع الغير لصالح الموقوف عليهم، وهذا تطبيقاً لنص المادة 42 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 التي تنص على مايلي: "تؤجر الأملاك الوقفية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية"<sup>1</sup>.

وما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت بصفة الشمولية على الأملاك الوقفية سواء كانت بناء أو أرض عارية أو أرض زراعية أو مشجرة وفي هذا الموضوع تناول المشرع الجزائري الأملاك الوقفية في الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق لـ 01 ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك من المادة 22 إلى غاية المادة 30 بإعتبار أن مبالغ الإيجار تعتبر أحد الموارد الهامة للوقف.

طبقاً لنص المادة 23 "يجري المزاد تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية وبمشاركة مجلس سبل الخيرات على أساس دفتر الشروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية، ويعلن المزاد في الصحافة الوطنية أو طرق الإعلان الأخرى قبل عشرون (20) يوماً من تاريخ إجرائه"

<sup>1</sup> المادة 42 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف.

والمادة 25 " يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه وسبل الخير بترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد إستطلاع رأي لجنة الأوقاف المذكورة في المادة 09 أعلاه " من المرسوم التنفيذي 98-381<sup>1</sup> لهذا قسمنا هذا المبحث الى مطلبين الأول بعنوان عقد الإيجار ومطلب الثاني عقد الحكر.

### المطلب الأول: عقد الإيجار

يعتبر الإيجار أحد طرق إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية، وقد عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 المعدلة بالقانون 07-05 على أنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " ويكون الثمن في الأصل مالا إلا انه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل، ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الإنتفاع والأجرة والمدة ، ويلاحظ أن هذا التعريف من التجديدات التي جاء بها المشرع في القانون 07-05 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على أنه " **ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر** " وسوف نتطرق هنا إلى عناصر عقد الإيجار ثم إلى الآثار المترتبة عنه.

### الفرع الأول: عناصر عقد الإيجار

لم يتطرق المشرع الجزائري للنص على من يملك تأجير الملك الوقفي والسبب في ذلك يعود الى إقرار المشرع لتمتع الملك الوقفي بالشخصية المعنوية<sup>2</sup>، لذا فإنه يجب على مؤجرها أن يكون ممثلا للشخصية المعنوية للوقف وهو الناظر الذي يتولى إدارة الملك الوقفي.

<sup>1</sup> المادة 23-25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسيرها و حمايتها و كفاءات ذلك.

<sup>2</sup> ابن عابدين محمد أمين، رد المحتار على الرد المختار، ج6، دار عالم الكتب، الرياض، 1198-1252 ص 611.

## أولا/ أطراف عقد الإيجار:

**1 - مؤجر الوقف:** أقر المشرع الجزائري الشخصية المعنوية للوقف في المادة 05 من قانون الأوقاف 10-91 والمادة 49 من القانون المدني مما يعطي الوقف الحق في تحمل الإلتزامات وإكتساب الحقوق بالإضافة الى المادة 33 من القانون 10-91 على أن إدارة الأملاك الوقفية يتولاها ناظر الوقف والمرسوم التنفيذي 98-381 السالف الذكر، كما نصت المادة 12 منه على أن " تستند رعاية التسيير المباشر للمالك الوقفي الى ناظر الملك الوقفي في إطار أحكام القانون 10-91 " وبالتالي فهو الذي يملك تأجير الملك الوقفي<sup>1</sup>.

فإذا أجر الموقوف عليه العين الموقوفة دون توكيل من المتولي أعتبر عقد الإيجار باطلا<sup>2</sup>، وقد يكون الموقوف عليه متوليا على الوقف سواء عينه الواقف في عقد الوقف أو أسندت له مهام الناظر طبقا للمادة 16 من نفس المرسوم 98-381 المذكور أعلاه فيملك الموقوف عليه بناء على ذلك الإيجار<sup>3</sup> بصفته متوليا على الموقف وليس بصفته مستحقا، وإذا أجر الناظر الوقف صحت إجارته وتبقي سارية حتى لو مات الناظر أو عزل قبل إنقضاء مدة الإيجار، وفي هذه الحالة يسري الإيجار في حق الناظر الذي يأتي بعده.

وبالرجوع الي النموذج المحدد لعقد إيجار الوقف المحدد من قبل لجنة الأوقاف المركزية وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق لـ 26 يوليو 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها يتبين أن وزارة الشؤون الدينية والأوقاف المتمثلة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف علي مستوى الولاية هي الجهة المخولة بتأجير الملك الوقفي.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، المجلد 2، الإيجار والعارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 1409.

<sup>2</sup> احمد علي الخطيب، الوقف و الوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة مع بيان الأحكام القانونية التي تنظمها، ط2، مطبعة جامعة بغداد، 1978، ص176، نقلا عن نادية إبراهيمي.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1410.

2- **مستأجر الوقف:** لم يتطرق المشرع الجزائري في قانون الأوقاف لمسألة مستأجر الملك الوقفي لذلك يتعين علينا الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية لحل المسألة فالأصل أن يتم إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد مع الناظر فيجوز أن يستأجر الوقف مستحق فيه وبذلك يكون المستحق مدينا للوقف بالأجرة ودائنا له بمقدار استحقاقه وقد قيد فقهاء الشريعة الإسلامية متولي الوقف بقبود في عملية الإيجار هي:

- لا يجوز للناظر أن يقوم بتأجير للموقوف لنفسه أو لمن هو تحت ولايته حتى لا يكون مؤجرا ومستأجرا في نفس الوقت، منعا للإضرار بمصلحة من يتم التمثيل لحسابه في العقد.  
- لا يجوز أن يؤجر الملك الوقفي لمن لا تقبل شهادته له من أصوله وفروعه وزوجه وذلك منعا للتهمة.

- عدم جواز تأجير الملك الوقفي لأجنبي إلا إذا كانت الأجرة التي سيدفعها هي أجرة المثل وهذا بإستثناء حالة الضرورة<sup>1</sup>.

**ثانيا/ طرق إبرام عقد الإيجار:** يتم إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية بطريقتين هما عن المزاد العلني وعن طريق التراضي.

1 - **الإيجار عن طريق المزاد العلني:** طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المذكور أعلاه يتم تأجير الأملاك الوقفية عن طريق المزاد العلني بغض النظر عن طبيعة الملك الوقفي أي سواء أكان بناء أو أرض بياض أو أرض زراعية أو مشجرة.

ويجري المزاد وفقا لنص المادة 23 من نفس المرسوم تحت إشراف ناظر الشؤون الدينية والأوقاف وبمشاركة مجلس سبل الخيرات المنصوص عليه في المادتين 08 و12 من نفس المرسوم المتضمن إحداث مؤسسة المسجد والفائدة من اللجوء الى المزاد هو تجنب غبن بفتح المزاد على أساس دفتر الشروط نموذجي يحدده الوزير المكلف بالشؤون الدينية ، ويعلن في الصحافة الوطنية أو عن طريق وسائل الإعلان الأخرى قبل 20 يوما من تاريخ

<sup>1</sup> محمد عبيد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج2 مطبعة الإرشاد، بغداد، 1997، ص 68.

إجراء المزاد، ويحتوي دفتر الشروط على بيانات العقار الوقفي المؤجر، مدة الإيجار، الشروط العامة والخاصة التي تفرض على المستأجر.

كما يحدد السعر الأدنى للإيجار بإيجار المثل المحدد عن طريق الخبرة ويعتبر هذا السعر بمثابة السعر الإفتتاحي للمزاد وكذا لمعاينة العين المؤجرة بحضور ممثل من السلطة المكلفة بالأوقاف إقليمياً وبإستطلاع رأي المصالح المختصة مثل مديرية املاك الدولة، مديرية الفلاحة...<sup>1</sup>.

**2- الإيجار عن طريق التراضي:** نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي 98-381 المذكور أعلاه على تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث العلمي وكذلك سبل الخيرات، كما حددت الفقرة "د" من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-82 المتضمن إحداه مؤسسه المسجد سبل الخيرات في:

- الحفاظ على حرمة المساجد وحماية أملاكها.
- تنشيط الحركة الوقفية وترشيد استثمار الأوقاف.
- ترشيد أداء الزكاة جمعاً وصرفاً.
- المساهمة في حل المشكلات الاجتماعية مثل تيسير الزواج للشباب ورعاية اليتامى ومساعدة المحتاجين والمنكوبين.
- محاربة المحرمات والانحرافات والآفات الاجتماعية وأسبابها<sup>2</sup>.

كما أنه توجد حالة أخرى فرضتها وضعية بعض الأملاك الوقفية في الجزائر التي تعرضت للتغيير خاصة بسبب قانون الثورة الزراعية، فبموجب المادة 25 من قانون الأوقاف 91-10 "كل تغيير يحدث بناء كان أوغرساً يلحق بالعين الموقوفة يبقى الوقف قائماً شرعاً مهما كان نوع ذلك التغيير".

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 91-82 مؤرخ في 7 رمضان عام 1411 الموافق 23 مارس سنة 1991 يتضمن إحداه مؤسسه المسجد.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 مؤرخ 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو سنة 2000 يحدد قواعد تنظيم قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف في الولاية و عملها.

وبالنسبة للحالات المخالفة لأحكام هذه المادة تسوى عن طريق التراضي بين المعنيين والسلطة المكلفة بالأوقاف طبقاً لحكام قانون الوقف مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية حيث تتم التسوية في الغالب عن طريق إبرام عقد إيجار بالتراضي حسب القواعد العامة يتم التأجير بموجب ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف بعد استطلاع رأي لجنة الأوقاف وتبرم عقود إيجار الأملاك الوقفية بين الهيئة المكلفة بالأوقاف - مديرية الشؤون الدينية والأوقاف - والمستأجر حيث يخضع هذا العقد للأحكام القانونية المقررة لعقد الإيجار في القانون المدني الذي أصبح يشترط من خلال القانون 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 مايو 2007 يعدل ويتم الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup>، ضرورة إفراغ عقد الإيجار في شكل مكتوب تحت طائلة البطلان.

بالإضافة إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والوقاف في الولاية وعملها التي تحدد صلاحيات إبرام هذا العقد كطرف مؤجر وبين المستأجر كطرف ثاني وهذا طبقاً لأحكام القانون المدني والتجاري.

### ثالثاً/ عقد الإيجار الوقفي وأجله :

**1- المحل في عقد الإيجار الوقفي:** يتمثل في العين المؤجرة والأجرة، وتعتبر المدة عنصر من عناصر المحل في عقد الإيجار لأنه عقد زمني فبالنسبة إلى المؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر التي تقاس بمدة زمنية، وبالنسبة للمستأجر يكون في الأجرة التي يدفعها لقاء الانتفاع بالعين المؤجرة.

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

أ- العين المؤجرة في الأملاك الوقفية: طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ينصب على الملك الوقفي سواء كان بناء أو أرض بياض أو أراضي زراعية أو مشجرة فالأصل أن جميع أعيان الوقف التي تسمح طبيعتها بإيجارها يمكن أن تؤجر، ويستثنى من ذلك العين التي طبيعتها ووضعيتها القانونية لا تسمح أو إذا اشترط الواقف الانتفاع به بغير طريقة التأجير.

إلا أن راجح القول أنها لم تعد محل خلاف حول أهمية تشجيع على وقفها يجب التعامل معها وفقا لما يتلائم وطبيعتها الخاصة فإذا كان لا يمكن إيجارها إيجارا عاديا فإنها تخضع للإستثمار بطرق تناسب طبيعتها كالمضاربة الوقفية والقرض الحسن<sup>1</sup>، وهي الصيغ المنصوص عليها بموجب المادة 26 مكرر 10 المستحدثة بموجب القانون 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف 91-10.

ب - بدل الإيجار الملك الوقفي: بدل الإيجار هو المقابل الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر لقاء انتفاعه بالشيء المستأجر وذلك حتى لا يخرج العقد عن طبيعته إلى عقد عارية إستعمال أو هبة إنتفاع<sup>2</sup> ، وفقا للقواعد العامة فإن تحديد الأجرة يتم رضائيا بين طرفي العقد، كما يجوز أن تكون الأجرة نقودا أو شيئا قيما أو منفعة ، أما بالنسبة للأملاك الوقفية فقد حدد المشرع الجزائري مسالة تحديد الأجرة باختلاف طريقة إبرام عقد الإيجار الذي يتم إما عن طريق المزاد العلني وعن طريق التراضي.

فإذا إنعقد عقد الإيجار الوقفي عن طريق المزاد العلني، طبقا للمادة 22-23 من المرسوم التنفيذي 98-381 فإنه يتم تحديد إيجار المثل كسعر أدنى عن طريق الخبرة، وبعد

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 159.

<sup>2</sup> مجوح انتصار ، الحماية المدنية للأملاك الوقفية في القانون الجزائري ، أطروحة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه جامعة محمد خيضر (بسكرة) ، 2016-2015 ، ص 158.

معاينة وإستطلاع رأي المصالح المختصة في إدارة أملاك الدولة أو الجهات الأخرى المختصة ويحدد السعر الأدنى وفقا أسلوبين هما:

- أسلوب القيمة الإيجارية: وفيه يتحدد السعر الأدنى بالقيمة الإيجارية التي هي القيمة المتوسطة التي تمثل السعر العادي لإيجار عقار ماديا قيمة إستعمال محددة في ظروف عادية وتعتبر هذه القيمة مبدئيا متساوية عندما تكون في نفس الحي، بصدد أملاك ذات شروط إستغلال متشابهة.

- أسلوب القيمة التجارية: الذي يعتمد على القيمة التجارية للملك الوقفي<sup>1</sup> غير انه يجوز إستثناءا طبقا لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 تأجير الملك الوقفي بأربعة أخماس 5/4 إجار المثل مع إمكانية الرجوع لثمن المثل متى توافرت الفرصة لذلك ويحدد عندها عقد الإيجار.

أما بالنسبة لعقد الإيجار الوقفي بالتراضي فقد أشارت إليه المادة 25 من المرسوم السالف الذكر، فتحدد الأجرة بالتراضي بين الناظر الوقف والمستأجر بعد الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية والأوقاف وإستطلاع رأي لجنة الأوقاف على انه لا يجوز للناظر تأجيره بأقل من أجر المثل وتقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان في الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير وقت إبرام عقد الإيجار<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لتحصيل مبالغ الإيجار فإنه يتم دفع مبلغ الإيجار من قبل المستأجر في حسبا الأوقاف المفتوح، لهذا الغرض مقابل وصل الدفع الذي يتسلمه المستأجر ليقدمه إلى

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرني ، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، جامعة تلمسان، 2011-2012 ، ص 175.

<sup>2</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 1421.

مدير الشؤون الدينية والأوقاف على مستوى الولاية الذي يتسلم منه بدوره وصلا عن دفع قيمة الإيجار، وهو ما يضمن حماية الملك الوقفي من التلاعب بإيراداته<sup>1</sup>.

أما المادة 28 من المرسوم التنفيذي 98-381 أشارت إلى مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية كل سنة من تاريخ سريان العقد أو من تاريخ آخر تحديد للعقد حيث تتدرج مراجعة قيمة إيجار الملك الوقفي في إطار مواكبة التطور الاقتصادي والاجتماعي ومراقبة أداء مديريات الأوقاف في تأجير الأملاك الوقفية حتى لا تتمادى وتضيع مصلحة الوقف بتأجيره بمبالغ زهيدة لا تتناسب مع القيمة الحقيقية لهذه الأملاك<sup>2</sup>.

**2- زمن الإيجار الوقفي:** يجب تحديد عقد الإيجار بمدة معينة تحت طائلة البطلان، بينما نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381 في الفقرة الأولى "لا يصح تأجير الملك الوقفي لمدة غير محددة" وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء الذين يرون أن إجارة الوقف لا تصح مطلقا بل يجب تحديدها بمدة معينة<sup>3</sup>.

بالنسبة لتحديد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه وطبقا لنص المادة 27 فقرة 2 "تحديد مدة عقد الإيجار حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه" إلا أن المشرع الجزائري لم يضع معيار لتفريق بين أنواع الوقف ولا المدة المطبقة على كل نوع لذا يتوجب الرجوع إلى الشريعة الإسلامية هذا وفقا لنص المادة 02 من القانون 91-10 الشريعة الإسلامية التي تميز بين ما إذا كانت العين المؤجرة من المباني أو الأراضي فالرأي الراجح في هذه الحالة ألا تزيد مدة الإجارة على سنة (01) في الدار والحانوت، وعلى

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية رقم 37-96 المؤرخة في 12 جوان 1996 صادرة عن وزير س.د المتعلقة بكيفية دفع إيجار الأوقاف

وكذلك تعليمات 03-96 مؤرخة في 13 أوت 1996 صادرة عن مديرية الأوقاف المتضمنة طريقة دفع إيجار الأوقاف

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرّن ، مرجع سابق ، ص 178.

<sup>3</sup> محمد عبيد الكبيسي ، المرجع السابق ، ص 88.

ثلاث سنين (03) بالنسبة للأراضي إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة في إيجار الدار والحانوت أو تنقيص في مدة إجارة الأرض<sup>1</sup>.

إلا أن النموذج الذي تعتمده وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في عقود إيجار الأوقاف يعتمد بالنسبة للمحلات التجارية مدة (20) عشرون شهر كحد أقصى لا يجوز تجاوزها تقاديا للتعويض الاستحقاقى.

أما بالنسبة لتأجير الأملاك الوقفية الأخرى فلا تزيد المدة عن (03) سنوات وهو ما أكدته تعديل القانون رقم 07-05 في المادة 486 بنصها: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام أعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على 03 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك" يفهم من نص هذه المادة أن مدة الإيجار ينبغي ألا تتجاوز (03) ثلاث سنوات كحد أقصى بحيث إذا قام الناظر بتأجيره لأكثر من هذه المادة فإنه يتم تخفيضها إلى الحد الأقصى دون أن يبطل العقد.

#### الفرع الثاني: آثار عقد الإيجار الوقفي:

يرتب عقد الإيجار الوقفي، عند انعقاده مستوفيا لشروطه إلتزامات على عاتق طرفيه وهما الواقف ممثلا في الناظر والمستأجر، إضافة إلى ما ورد في المرسوم التنفيذي 98-381 فإن الإلتزامات التي يترتبها عقد إيجار الملك الوقفي لا تختلف عموما عما هو مقرر في القانون المدني والتجاري.

#### أولا/ الإلتزامات الملك الوقفي:

**1- تسليم المؤجر العين المؤجرة:** يلتزم مؤجر الوقف بتسليم العين الموقوفة المؤجرة للمستأجر وذلك بأن يضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق ولا يكون المؤجر قد نفذ إلتزامه بالتسليم تنفيذا كاملا ، إلا إذا سلم المستأجر لملاحظات التي قد

<sup>1</sup> ابن عابدين محمد أمين ، مرجع السابق ص 587.

تشتمل عليها العين المؤجرة والتي تتحدد حسب طبيعة العين وكذا بإتفاق طرفي العقد ويمكن للمؤجر والمستأجر أن يحرر محضرا<sup>1</sup> جرد يوقع عليه المستأجر بهدف حصر وتحديد ما سلمه المؤجر للمستأجر من حيث مساحة الأرض، أو البناء وعدد الشقق وأوصافها وكل الملحقات المرتبطة بها كما يعتبر بيانا وصفيا لحالة العين المؤجرة وقت تأجيرها ، والتي يلتزم المستأجر بردها على تلك الحالة ، وإذا كان من واجب ناظر الملك الوقفي أن يسلم العين الموقوفة في حالة تصلح معها للانتفاع بها وفقا لما أعدت له فإنه حفاظا على ديمومة الملك الوقفي فإن إلتزامه يمتد إلى تعهد الملك الوقفي المؤجر بالصيانة والترميم طيلة مدة الإيجار لكي يبقى صالحا دائما للانتفاع وفي حالة إخلاله بالتزامه يحق للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص ثمن الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض طبقا لص المادة 480 من القانون المدني ، كما أن إدراج بند تحميل المستأجر كلية أو بالمناصفة لأعباء الترميمات والإصلاحات التي تحتاجها العين المؤجرة وهذا وفقا لما ورد في نص المادة 04 من نموذج عقد الإيجار للأملك الوقفية، كما أدرج بند إيداع كفالة كضمان عند إبرام عقد الإيجار بحيث لا يعاد مبلغ الكفالة إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم وإصلاح الملك الوقفي طبقا لنص المادة 05 من نموذج عقد إيجار الملك الوقفي<sup>2</sup>.

**2- صيانة العين المؤجرة:** تستند مهمة التسيير المباشر للملك الوقفي إلى الناظر الذي يباشر مهامه تحت مراقبة وكيل الأوقاف فيلتزم بالمحافظة على العين الموقوفة وملحقاتها وحمايتها والسهر على صيانتها وترميمها ، ويستمر إلتزام الناظر إلى ما بعد إيجار العين الموقوفة فيلتزم إتجاه المستأجر بأن يقوم بواجب تعهد العين الموقوفة وصيانتها بما يجعلها صالحة للانتفاع بها طيلة مدة العقد وذلك بصفة ممثلا عن الوقف لشخص معنوي يقتضي

<sup>1</sup> لعمارة سعاد ، التصرفات الواردة على الأملك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرتندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر قسم خاص تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة آكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 63.

<sup>2</sup> لعمارة سعاد ، المرجع نفسه، ص 64.

تنفيذ هذا الإلتزام، القيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، ولقد أغفلت المادة 04 من نموذج عقد الإيجار الوقفي المؤجر في بعض أعمال الترميم والصيانة وجعلتها على عاتق المستأجر وهي تلك المتعلقة بالترميمات والإصلاحات الداخلية كما جعلت هذه المادة للإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين المؤجر والمستأجر<sup>1</sup>.

**3-الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالعين المؤجرة:** يلتزم الواقف ممثلاً في الناظر بالإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة طبقاً لنص المادة 08 من نموذج عقد إيجار الوقف الموافق لما جاء في المادة 483 من القانون المدني الجزائري ويشمل هذا الإلتزام نوعين من الضمان:

- ضمان التعرض.

- ضمان العيوب الخفية.

وفقاً للقواعد العامة فيضمن التعرض سواء كان شخصياً أو قانونياً صادراً عن الغير

وكذلك جميع العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص من هذا الانتفاع وتخضع هذه الأحكام للقواعد العامة.

إلا ان جهة الوقف لا تضمن العيوب الخفية وذلك لأن الوقف عادة ما يؤجر عن طريق المزاد العلني وقبول المستأجر الوقف يشمل عيوب سواء كانت ظاهرة أو خفية فيسقط هذا الضمان على المؤجر في الوقف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 479 من القانون 07-05 ، مرجع السابق.

<sup>2</sup> موسى سالمى، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، 2003، ص 105.

ثانيا/ إلتزامات المستأجر: يقع على عاتق المستأجر لقاء إنتفاعه بالعين المؤجرة، مجموعة من الإلتزامات تخضع لأحكام العامة لعقد الإيجار وأخرى لنموذج عقد الإيجار المعتمد من وزارة الشؤون الدينية والأوقاف.

**1- إلتزامات عامة:** تتمثل إلتزامات المستأجر وفقا للأحكام العامة في ما يلي :

**أ- الإلتزام باستعمال العين الموقوفة المؤجرة وفق لما أعدت له والمحافظة عليها:**

يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة ،وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد أو بحسب ما أعدت له فإذا نص عقد الإيجار على إستعمال العين الموقوفة في غرض معين ، دون غيره ، لا يجوز للمستأجر أن يستعملها في غير الغرض المعين ، وإذا لم يحدد غرض الاستعمال في العقد فإن المستأجر يلتزم باستعمال العين الموقوفة فيما أعدت له ويستدل على ذلك إما من طبيعة الملك الوقفي ، وإما من القرائن المحيطة التي تدل غرض الاستعمال والتي قد تكون عقد الوقف نفسه الذي قد ينص على ذلك وإما من الاستعمال السابق للعين الموقوفة ، إضافة إلى ذلك يلتزم المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال خاصة إذا كان هذا الترك يسبب ضررا للعين المؤجرة.

**ب- الامتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة:**

يجب على المستأجر الامتناع عن إحداث تغييرات في العين الموقوفة المؤجرة والتغيير المقصود هو التغيير المادي الذي يمس عين الوقف كإقامة بناء جديد، أو إزالة ما كان موجودا أو تقسيم العين الموقوفة أو اقتلاع أشجار الأرض المغروسة وكل ما من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالوقف وفق ما هو مقرر في عقد الوقف أو يعدمه، فإذا حدث وأن قام المستأجر بإحداث تغيير في الوقف فالمؤجر فإن ذلك التغيير يلحق بالوقف طبقا للمادة 25 من قانون الأوقاف 91-10.

أما قيام المستأجر بالتحسينات التي يحتاجها الوقف للانتفاع به فيدخل ضمن إلتزامه بالصيانة العادية للمحل المؤجر<sup>1</sup>.

### ج- الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة:

يقع على عاتق المستأجر الاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها محافظة الرجل العادي فالمستأجر ملزم بالقيام بالترميمات البسيطة لإبقاء العين المؤجرة صالحة للاستعمال وهي ما إصطلح على تسميته بالترميمات التأجيرية تمييزا لها عن الترميمات الضرورية.

### د- الإلتزام بدفع الأجرة ورد العين المؤجرة:

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

كما نصت المادة 03 فقرة 12 من دفتر شروط الذي يحدد حقوق وواجبات المستأجر الراسي عليه المزداد على أن المستأجر ملزم بإخلاء الأماكن مباشرة بعد انتهاء مدة الإيجار دون إعدار إلا إذا قررت السلطة المكلفة بالأوقاف تجديد عقد الإيجار.

<sup>1</sup> لعمارة سعاد ، المرجع السابق ، ص 66.

2- إلتزامات خاصة: يترتب على عاتق المستأجر مجموعة من الإلتزامات نتيجة للعقد الذي أبرمه مع مؤجر وهي كالآتي:

- حسب ما أشارت إليه المادة 44 من القانون 91-10 التي تعفي المالك الوقفي العام من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخر لكونها عملا من أعمال البر والخير.
  - التزم المستأجر بتسديد فاتورة الكهرباء والغاز والماء حسب ما أشارت إليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 98-381.
  - التزم بعدم نقل القاعدة التجارية للغير ويلتزم المستأجر المحل التجاري الوقفي بعدم نقل القاعدة التجارية للغير مهما كانت مدة العقد إلا بعد الموافقة الكتابية والمسبقة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف حفاظا على الملك الوقفي<sup>1</sup>.
  - أن يكون عقد إيجار الملك الوقفي محدد المدة وهذا التحديد لمدة العقد يكون حسب طبيعة الملك الوقفي ونوعه.
  - تقديم طلب تجديد عقد الإيجار خلال الأشهر (03) الثلاثة الأخيرة من مدته وإذا لم يتم ذلك ينتهي عقد الإيجار الوقفي بانتهاء المدة المتفق عليها وتسليم العين المؤجرة<sup>2</sup>.
- الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار الوقفي.**

يعتبر عقد الإيجار الوقفي من عقود محددة بمدة والأصل أن ينتهي عقد الإيجار الملك الوقفي بالإنهاء مدته، ويعد هذا السبب الرئيسي لانتهاء العقد، كما أن عقد الإيجار الوقفي تحكمه الأحكام العامة في القانون المدني والقانون التجاري وأحكام الشريعة الإسلامية ، بالإضافة إلى أن عقد الإيجار الوقفي ينتهي قبل إنتهاء مدته لأسباب خاصة.

<sup>1</sup> المادة 27 من المرسوم التنفيذي 98-381.

<sup>2</sup> لعمارة سعاد، المرجع السابق، ص 67.

**أولاً/ إنتهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة:**

ينتهي عقد إيجار الوقف بانتهاء المدة التي يعتبر تحديدها ركنا أساسيا في العقد وهذا طبقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 ويتم تحديد المدة حسب طبيعة الوقف ونوعه ، كما حدد المشرع الجزائري وفقا لنموذج عقد الإيجار المعتمد بثلاث سنوات في غير المحلات التجارية التي جعلها 20 عشرين شهرا هذا حسب الفقرة 03 من المادة السالفة الذكر ، ويمكن تجديد عقد الإيجار الوقفي خلال الأشهر الثلاثة الأخيرة من مدته بناءً على طلب يقدمه المستأجر إلى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف مع إمكانية مراجعة شروط العقد حسب نص المادة 28 من نفس المرسوم.

وفي حالة عدم تجديد العقد فإنه يتم الرجوع إلى القواعد العامة<sup>1</sup>، التي تقضي بانتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته، وهذا ما أقره الفقه الإسلامي أيضا، لأن الثابت إلى غاية ينتهي بانتهاء الغاية ، إلا إذا وجد عذر يقتضي بقاء الإجارة بعد انتهاء مدتها، فلو انتهت مدة الإيجار، للمستأجر ملك في الأرض له نهاية معلومة كزرع لم يبلغ حصاده تبقى الأرض في يده بأجرة المثل إلى أن يحصد الزرع لأنه بهذا يدفع الضرر عن المستأجر من غير إضرار بالوقف ، ما دام يستحق أجر المثل<sup>2</sup>.

**ثانيا/ إنتهاء عقد الإيجار الوقفي قبل إنتهاء مدته:**

الأصل في عقد الإيجار الوقفي ينتهي بانتهاء مدته، إلا أنه قد ينتهي قبل إنقضائها ويكون ذلك إما طبقا لأسباب العامة لانتهاء عقد الإيجار وإما طبقا لأسباب خاصة حسب المرسوم التنفيذي 98-381.

<sup>1</sup> محمد الكبيسي عبيد ، المرجع السابق ، ص 116.

<sup>2</sup> المادة 28 من الرسوم التنفيذية 98 - 381.

1- الأسباب العامة لإنهاء عقد الإيجار الوقفي: ينتهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته لعدة أسباب منها:

- بإرادة طرفي العقد على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وبقوة القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد وهذا ما أشارت إليه المادة 10 من نموذج عقد الإيجار المعتمد من طرف الوزارة الوصية قد منحت حق الفسخ بالاتفاق للمؤجر في حالة عدم تنفيذ المستأجر لإلتزامه بدفع بدل الإيجار، عدم صيانة... بشكل عام عدم تنفيذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.

- هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً فإنه يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون أما إذا كان الهلاك جزئياً فإن هذا الهلاك إذا كان جسيماً بحيث يمنع المستأجر عن الانتفاع بالعين أو يفوت نفعه بها فله طلب فسخ عقد الإيجار، أما إذا كان الهلاك لا يمس بمنفعة العين المؤجرة ولا ينقص منها بشكل كبير، للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة وذلك إذا لم يقم المؤجر برد العين إلى ما كانت عليه في الوقت المناسب.

أما إذا كان الهلاك بسبب المستأجر فإنه يتحمل المسؤولية ويرجع عليه بالتعويض بحيث يتم تعويض الملك الوقفي الذي هلك بملك وقفي جديد وذلك طبقاً لنص المادة 24 من قانون الأوقاف 10-91<sup>1</sup>.

- فقدان المؤجر لملكية العين المؤجرة والحالة التي يتصور فيها ذلك بالنسبة للملك الوقفي هي حالة نزع ملكية الملك الوقفي من أجل منفعة عامة حيث يترتب عليه فسخ عقد إيجار الملك الوقفي ولا يكون من حق المستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض.

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون 10-91، مرجع سابق.

## 2 - الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار الوقفي طبقا للمرسوم التنفيذي 98-381:

خص المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 98-381 المحدد لشروط إدارة الملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها بموجب نص المادة 29 أسباب خاص لانتهاء عقد إيجار الوقفي بسبب وفاة المستأجر دون الحاجة للجوء إلى القضاء، وانتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر للمدة المتبقية من عقد الإيجار بتحرير عقد جديد للمدة المتبقية هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2009/01/06، الذي جاء فحواه أن القرار المطعون فيه جاء مخالفا للمادتين 27-29 من المرسوم سالف ذكره.

إضافة إلى النص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 98-381 التي لا يتصور في الوقف العام لأن الموقوف عليهم لا يملكون حق تأجير الملك الوقفي ومن يملك ذلك هي السلطة المكلفة بالأوقاف وحدها، أما الوقف الخاص قد يكون متوليه أحد الموقوف عليهم وهو يملك بصفته متوليا تأجير الملك الوقفي.

## المطلب الثاني: عقد الحكر

إن حقيقة الحكر هي إجارة طويلة الأجل لجأ إليها الفقهاء لإحياء الوقف ولم تكن معروفة في بلدناو الحكر أقدم ما يعرف من الحقوق العينية المنشئة على الوقف وقد نشأ في القرن الثالث الهجري (03) وانتشر بكثرة في مصر بعد سقوط بغداد وسمى في القوانين العثمانية بالمقاطعة 16.

## الفرع الأول: تعريف عقد الحكر وشروطه

## أولا/تعريف عقد الحكر:

1- لغة: قال ابن فارس الحاء والكاف والراء أصل واحد هو الحبس والحكرة حبس الطعام منتظرا لغائه وهو الحكر وأصله في كلام العرب.

الحكر هو الماء المجتمع كأنه إحتكر لقلته والجمع أحكار.

2- **إصطلاحاً:** قال الشيخ خير الدين الرملي: الاستحكار عقد إجارة يقصد به استيفاء

الأرض مقررة للبناء والغرس أو لإحداهما<sup>1</sup>.

هو عقد إجارة يقصد بها إستيفاء الأرض مقررة للبناء والغرس أو لإحداهما<sup>2</sup>.

3- **قانوناً:** نص المشرع الجزائري على الحكر في المادة 26 مكرر 2 من القانون 07-01

"يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعد الحكر" هو تخصيص جزء

من الأرض العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض

الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر دفع إيجار سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في

الانتفاع والبناء والغرس توريثه خلال مدة العقد أي أن الحكر صيغة ابتكرها الفقهاء

للاستغناء بها عن بيع الوقف واستبداله<sup>3</sup>.

**ثانياً/ شروط عقد الحكر:** لم يذكر المتقدمون من مؤلفاتهم شروطاً لهذا العقد بل أن

الخصاف ذكره مطلقاً عن الشروط التي وضعها المتأخرون وهذا لأن العلماء في اجتهاداتهم

يبينون أحكام على ما يحقق المقاصد الشرعية من حفظ الدين والنفس والعقل والمال وما

وضعه من شروط في معاملات الأوقاف والأحكار من هذا القبيل<sup>4</sup>.

كما تضمنت المادة 332 من كتاب القانون والعدل والإنصاف ما يمكن أن تعده

شروطاً للحكر فقد نصت المادة على ما يلي: "إذا خرجت دار الوقف وتعطل الانتفاع بها

بالكيلة ولم يكن للوقف ريع تعمر به ولم يوجد أحد يرغب في استئجارها مدة مستقبلية

بأجرة معجلة تصرف في تعمیرها ولم يكن استبدالها جاز تحكيرها بأجر المثل".

<sup>1</sup> صالح بن سليمان بن حمد الخويس، عقد الحكر والأثار المترتبة على زوال الإنقاص فيه، جامعة أم القرى، السعودية، 1422هـ، ص 157.

<sup>2</sup> خالد بن علي محمد الشيفع، الجامع لأحكام الوقف و الهبات والوصايا، ج 3، ط1، إصدارات الأوقاف والشؤون الإسلامية، 2013، قطر، ص 102.

<sup>3</sup> انصير آكلي، صيغ إستثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، دفاثر السياسة و القانون العدد 15، ص 696.

<sup>4</sup> صالح بن سليمان بن حمد الخويس، المرجع السابق، ص 161.

والفقرة الثانية " وكذلك الأرض الموقوفة إذا ضعفت عن الغلة وتعطل إنتفاع الموقوف عليهم بالكلية ولم يوجد من يرغب في استئجارها لإصلاحها او من يأخذها مزارع جاز تحكيرها"<sup>1</sup>، إضافة إلى المادة 236 من نفس القانون "لا يصح الاحتكار إلا إذا كان الحكر بأجرة المثل لا أقل منها ولا تبقى على حال واحد بل تزيد وتنقص في الأجرة والحكر على حسب الزمان والمكان"<sup>2</sup> وبالنظر إلى المادتين السابقتين يمكننا الوقوف على الشروط التالية:

- أن تكون دار الوقف قد تعطل الإنتفاع بها تماما فلا يصار على التحكير في حال يكون فيه العقار أو الدار في عافية لأنه أداة علاجية للحالة المرضية التي تعاني منها الأراضي الوقفية.

- ألا يكون للوقف دخل مادي يسهم في إعمارهم بطريقة أو بأخرى.
- ألا يوجد من يرغب في إستئجار الوقف بأجرة معجلة تصرف في إعمارهم.
- ألا يمكن أن يستبدل بالعقار الموقوف عقار آخر أحسن منه حالا.
- ألا يكون العقد بغبن فاحش<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: أقسام الحكر وأركانه

أولا/ أقسام الحكر :يمكن تقسيم الحكر إلى قسمين:

- (1) حكر على أرض وقف.
- (2) حكر على أرض طلق.

<sup>1</sup> محمد قدرى باشا، قانون العدل والإنصاف (القضاء على مشكلات الأوقاف)، الريان للطباعة والنشر والتوزيع، ط 1، المكتبة المكية، بيروت، 2007، ص 201-202.

<sup>2</sup> محمد قدرى باشا، المرجع نفسه، ص 202.

<sup>3</sup> كايدي وسف قرعوش، تحكير الأراضي الوقفية، دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 33، العدد 1، 2006، ص 20.

وكل واحد منهما ينقسم منهما إلى قسمين، مؤقت بمدة ومطلق عنهما فهذه أربعة أقسام وكلام الفقهاء أكثر ما يكون في الحكر على الوقف والأحكار القديمة أكثرها تبنى على وقف ولا يذكر فيهما مدة معينة<sup>1</sup>.

**ثانيا/ أركان عقد الحكر:** نظرا لاشتراك عقد الحكر في أركانه مع بقية العقود الأخرى سوف ندرسه من حيث المدة والأجرة والتراضي:

**1-مدة عقد الحكر:** نص المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر من القانون 01-07 على ان عقد الحكر يكون لمدة معينة فالعقد لا ينعقد بمدة غير محددة أي لا يكون مؤبد على أن يكون لمدة طويلة تفوق 03 سنوات كحد أقصى في الإيجار العادي.

**2- أجرة عقد الحكر:** لا يجوز تحكير الوقف بأقل من أجرة المثل فإن الغرض من الحكر هو استغلال الوقف العام المعطل والإستفادة منه عن طريق تحصيل أجرة الوقف، والأجرة في تحكير الأراضي الموقوفة لا يجوز أن تكون أقل من أجر المثل وقت التحكير وأن لا تكون بغبن فاحش ويلزم المستأجر في عقد الحكر بدفع مبلغ يساوي قيمة الأرض غير أنه الشريعة الإسلامية لا يكفي أن تكون الأجرة بأجر المثل بل تتغير وتزيد وتنقص حسب الظروف.

**3- التراضي:** التراضي في عقد الحكر يشترط فيه الكتابة الرسمية ما دام أن هناك حق عيني طبقا لنص المادة 324 مكرر 01 والمادة 793 قانون المدني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن عون خولة ، التسيير الإداري للوقف العام، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014-2015 ، ص 26.

<sup>2</sup> بن عولة خولة، المرجع السابق، ص 26

الفرع الثالث: آثار عقد الحكر وانتهائه.

أولاً/آثار عقد الحكر: متى بني المحتكر أو غرس في الأرض المحتكرة ثبت له الحق القرار فيها فلا تنتزع من يده كما يخول حق الحكر لصاحبه الانتفاع بالأرض الموقوفة إستعمالاً وإستغلالاً فله إقامة المباني والغرس عليها وإستعمالها لأي غرض آخر لا يضر بالوقف<sup>1</sup>.

**حقوق المحتكر:** إن الحكر يرتب على الملك الوقفي حق للمحتكر يعتبر حقا عينيا إذ يخول هذا الحق الإنتفاع بالأرض بجميع وجوه الإنتفاع بشرط أن يكون العمال الذي يجريه في الملك الوقفي من شأنه أن تؤدي إلى تحسينه فله أن يقيم على الأرض الموقوفة بناء أو غرسا وله أن يحدث فيها تصليحات وأن يغير فيها بشرط أن لا تنتقص من قيمتها أو تؤثر عليها<sup>2</sup>، حيث أنه أقر المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر 02 من القانون 01-07 للمحتكر ان يتصرف في حق الحكر بأن ينقله إلى ورثته بنصه: "...و توريثه خلال مدة معينة..." إلا أنه لم يعطيه عقد الحكر لصاحبه الحق بأن يوصي به وتنقل عنه بالميراث ويبقى بعد وفاة صاحبه ولا ينتهي بوفاته خلافا لحق الانتفاع لأنه حق يقترن بحق الرقبة<sup>3</sup>.

**2- إلتزامات المحتكر:** يلتزم بأن يدفع مبلغا مساويا لقيمة الأرض لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون 01-07 بنصها: "...مع إلتزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يحدد في العقد..." ويلتزم بدفع إيجار سنوي للسلطة المكلفة بالأوقاف وتكون أجرة الحكر عادة مبلغا زهيدا خاصة وأن المشرع الجزائري جعل على عاتق المحتكر إلتزاما بدفع مبلغ يساوي قيمة الأرض مسبقا والأجرة في الحكر لا تبقى على حالة واحدة بل تزيد وتتنقص كما سبق وأن أشرنا في

<sup>1</sup> منذر عبد الكريم القصاة، أحكام الوقف دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة والقانون، ط1، دار الثقافة عمان(الأردن)،2011، ص 161.

<sup>2</sup> عمومن فاطمة - قسوم سامية ، طرق إستغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة، 2011-2012، ص 72.

<sup>3</sup> بن مشرني خير الدين ، المرجع السابق ، ص 72.

شرط الأجرة تبعا لتغيير الأحوال والعبرة في الزيادة تكون بزيادة اجرة الأرض لكثرة رغبات الناس ولتغيير حالة المكان<sup>1</sup>.

### ثانيا/انتهاء عقد الحكر

ينتهي عقد الحكر في الآجال المحددة في العقد حيث أن مدة هذا العقد محددة كما يمكن أن ينتهي لأسباب خاصة بالحكر وقبل انقضاء الأجل كموت المحتكر قبل ان ييني او يغرس إذ ليس لورثته القيام محله بواجب البناء او الغرس في العقار الموقوف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد كنانة ، التسيير الإداري للوقف العام ، دار هومة الجزائر ، 2006 ، ص 73.

<sup>2</sup> عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي و القانون ، دار الهدى ،الجزائر،2010 ص 131.

## المبحث الثاني :

### إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الشراكة

يتناول المشرع الجزائري عقود الامتياز المستحدثة في القانون 07-01 المعدل والمتمم لقانون الوقاف الجزائري 10-91 وهذا العقد يتعلق بالأراضي الوقفية العاطلة أو البور أي التي لا يقبل عليها المستثمرون ولهذا كانت طبيعة هذا العقد شبيهة بعقود الامتياز لهذا سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى عقد المزارعة في المطلب الأول وعقد المساقاة في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: عقد المزارعة

يعتبر هذا العقد من العقود التي تستغل بها العقارات الوقفية الفلاحية وهناك عدة تعاريف منها :

#### الفرع الأول: تعريف عقد المزارعة وأركانه

##### أولا/ تعريف عقد المزارعة

1- لغة: وهي من الزرع وهو طرح للبذر كما يطلق على الانبات والمزارعة مأخوذة من الزرع والمعاملة على الأرض ببعض ما ينبت ويخرج منها<sup>1</sup>.

2- اصطلاحا: عرف المشرع الجزائري هذا العقد في الفقرة 02 من المادة 26 مكرر 01 من القانون 10-91 المتعلق بالوقاف المعدل والمتمم بأنه: "إعطاء الأرض للمزارع للإستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليها عند إبرام العقد"

<sup>1</sup>عمومن فاطمة -قسوم سامية، المرجع السابق، ص55.

<sup>2</sup>صباح حليس، الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2014-2015، ص 35.

و للوقوف على أحكام هذا العقد فإنه يتعين الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية طبقا لنص المادة 02 من قانون الأوقاف التي تحيل في غير المنصوص عليه<sup>2</sup>، وإنطلاقا من هذا التعريف يمكن القول أن عقد المزارعة يشبه الإيجار من حيث إمكانية المزارع من الإنتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل ، وفي نفس الوقت تشبه الشركة من حيث أن ينشأ مساهمة في إنتاج المحصول بين المالك أرضه وبين المزارع بعمله ، و يخول للمالك حصة من المحصول مع مراعاة نوعه وفترة إنتاجه<sup>1</sup>.

### ثانيا/أركان عقد المزارعة:

لعقد المزارعة أركان، نجد فقهاء الشريعة الإسلامية قد وضعوا عقد المزارعة شروط وأركان تتمثل في:

-**المتعاقدان:** ويشترط فيهما الأهلية الكاملة القانونية.

- **المنفعة أو العمل:** ويشترط فيها ما يلي: بيان الأرض المتعاقد عليها من حيث المساحة، الحدود، الموقع، تحديد جنس البذر المراد زرعها، مشاركة صاحب الأرض بجزء من البذر أو قيمته بحسب العقد، أن تكون منفعة مشروعة، مراعاة العرف الزراعي المشروع في هذا النوع من العمل.

### 3- الصيغة :

ومما سبق ذكره فإن عقد المزارعة إذا توافرت أركانه وشروطه المقررة عند الفقهاء جار التعامل به وترتبت عليه نتائجه من صحة المعاملة فهو يمثل دعامة أساسية لسد الحاجات الضرورية للموقوف عليه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر (دراسة مقارنة بأحكام شريعة الإسلامية)، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 ، ص 134.

<sup>2</sup>صباح حليس، المرجع السابق ص 36.

لذلك يمكن القول أن المزارعة تتميز بالخصائص التالية :

- إنها إيجار عن طريق المشاركة في إستغلال الأرض.
- لشخصية المزارع إعتبارا خاصا في عقدها.
- أن الأجرة فيها هي عبارة عن حصة معينة من المحصول والجدير بالذكر أنه يسري على عقد المزارعة ما يسري على إيجار الأراضي الزراعية وهي تقوم بين المؤجر والمزارع ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا بل يكفي أن يكون له حق الإنتفاع أو حائزا لكن يشترط في المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه ولا يجوز له أن يتنازل إلى غيره عن حقه في زراعتها بالإضافة إلى ذلك يشترط أن تكون تنتج محصولا زراعيا دوريا وهذا ما أكدته صراحة، نص المادة 619 من القانون المدني.

أما بالنسبة لحصة المنتوج فإنها توزع بين المؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها أو تلك التي بينها العرف فإن لم يوجد إتفاق أو عرف توزع بينهما مناصفة نصف لكل منهما<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مدة عقد المزارعة.

يعتبر تحديد المدة أمر مهم في عقد المزارعة وذلك لاعتباره على منافع والمدة معيار قياسها وتختلف عملية بداية الزرع من منطقة إلى أخرى لذا يراد بتوقيت المزارعة تحديد مدة متعارف عليها صالحة للزراعة فيها<sup>2</sup>، ويلاحظ على المشرع الجزائري في عقد المزارعة أنه لم يتعرض في قانون الأوقاف للمدة التي تنفذ فيها المزارعة ، وبالتالي يستوجب الرجوع إلى أحكام المدة في إيجار الأرض الزراعية الموقوفة طبقا لأحكام الشريعة

<sup>1</sup> بوجمعة صافية، النظام القانوني للأموال الوقفية في الجزائر، ماستر، جامعة بجاية، 2013-2014، ص 69.

<sup>2</sup> حسني يوسف ، رغميت خمزة ، النظام القانوني لإدارة و إستثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، بدون مكان نشر 2012/2013، ص 63.

الإسلامية<sup>1</sup>، وباعتبار أن العين المؤجرة هي أرض موقوفة زراعية تنتج محصولا دوريا كان من الواجب الأخذ بمدة العرف الزراعي كأن تعقد لموسم أو موسمين زراعيين حسب طبيعة الأرض خصبة أو خصبة جدا... وبالتالي يكون الحد الأدنى لمدة المزارعة 03 سنوات أي 03 دورات زراعية وهي مدة تراعي فيها مصلحة المزارع حتى يستقر في الأرض الزراعية الموقوفة ويستغلها استغلالا أمثل، ويرجع تحديد مدة عقد المزارعة التي عقد الوقف فعلى الناظر أن يتقيد بالمدة التي يشترطها الواقف في عقد الوقف إلا إذا كانت هذه المدة ضارة بالوقف.<sup>2</sup>

وقد تختلف المدة حسب نوع الزرع من سنة إلى أخرى ربما هذا ما يجعل المشرع يترك الباب مفتوحا فيما يخص المدة في عقد المزارعة طبقا لنص المادة 26 مكرر 01 من قانون الأوقاف ويجب أن تكون المدة معلومة وصالحة لوقوع الزرع فيها وإذا انتهت المدة ولم يتم جني المحصول فإن العقد يستمر إلى حين جني المحصول، وتكون في هذه الحالة نفقة الزرع ومؤونة الحفظ على المتعاقدين بمقدار حصصها لأن هذه الالتزامات تكون على عاتق المزارع أثناء مدة العقد فقط.

### الفرع الثالث: إنقضاء عقد المزارعة.

أما بالنسبة لانقضاء عقد المزارعة فإنه يكون بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد كقاعدة عامة وقد لا ينتهي في بعض الأحيان بانتهاء المدة المقررة في العقد كما لو كان المحصول لم ينضج بعد، فالمزارع له الحق في البقاء في الأرض حتى ينضج المحصول ويؤدي الأجرة المناسبة لذلك البقاء.

<sup>1</sup> عز الدين شرون، أساليب استثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجاز العالمية المحكمة للدراسات الإسلامية العربية، العدد 08 سكيكدة، الجزائر، 2014، ص118.

<sup>2</sup> رامول خالد، المرجع السابق، ص 134

وقد ينتهي عقد المزارعة بوجود أسباب أخرى طارئة كموت المستأجر المزارع أو أنه لم يحسن استغلالها وفي هذه الحالة الأخيرة وخوفا من تحويل طبيعتها الزراعية فالمكلف بالأوقاف فسخ العقد خاصة وأن شخصية المزارع محل إعتبار في هذا العقد، كما يفسخ هذا العقد في حالة عدم تمكين المستأجر المزارع من الإنتفاع بزراعة الأرض وهنا يكون المؤجر في حكم المخل بالتزاماته التعاقدية<sup>1</sup> ، وقد ينتهي عقد المزارعة بإدماج الأراضي الفلاحية الوقفية ضمن الأراضي العمرانية إذا كانت مجاورة للتجمعات السكنية.

### المطلب الثاني: عقد المساقاة.

لقد سعى الفقهاء إلى تنمية الأوقاف بعقد المساقاة، على إعتبار النوع يحقق المقصد من وقف هذه الأرض ويحقق المصالح المختلفة للوقف والموقوف عليهم، كما تناول المشرع الجزائري لهذا العقد على تعريفه فقط وذلك بموجب المادة 26 مكرر 01 من قانون الأوقاف المعدل رقم 01-07 ولم يبين الأحكام المطبقة على هذا العقد.

### الفرع الأول: تعريف عقد المساقاة وشروطه

#### أولا/ تعريف عقد المساقاة.

1- لغة: المساقاة في اللغة من السقي مع الدلالة على المشاركة فيه.

2- القانوني: عرفت المادة 621 من كتاب مرشد الحيران: "المساقاة هي معاقدة دفع الشجر والكروم التي من يصلحها بجزء معلوم من ثمرها والمراد بالشجر كل ما ينبت في الأرض ويبقى بها سنة أو أكثر"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> رامول خالد ، المرجع سابق ، ص 134-135.

<sup>2</sup> محمد قدرى باشا ،مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان ،ط2،المطبعة الكبرى الأميرية ،مصر ، 1791، ص101.

كما عرف المشرع الجزائري عقد المساقاة في المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من قانون الأوقاف رم 91-10 المعدل والمتمم بقانون 07-01 التي تنص "عقد المساقاة، ويقصد به إعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره"<sup>1</sup>.

والمساقاة مثل المزارعة هي نوع شركة أن يكون الشجر من جانب وتربيته من جانب آخر<sup>2</sup> وهو جائز شرعا والأصل في جوازها عمل الرسول صلى الله عليه وسلم وعمل خلفائه الراشدين من بعده، فقد أخرج البخاري عن ابن عمر رضي الله عنهم أن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر يشطر ما تخرج منه، أي ما تخرج أرضهم من زرع وثمر ولقد سار على منواله أبو بكر وعمر وعثمان وعلى رضي الله عنهم.

**ثانيا/ شروطه** ومن الشروط الأساسية المتطلبة في عقد المساقاة ما يلي:

**1- أن يكون النخل أو الشجر معلوما عند إبرام العقد:** فلا يمكن تصور وجود مساقاة في شيء مجهول أو محتمل أن يوجد في المستقبل تجنبا للغرر وهو محرما.

**2- جواز المساقاة في الأصل:** كأن يدفع رجل لآخر أرضا ليغرسها نخلا أو شجرا ويقوم بسقيه وإصلاحه إلى أن يثمر على أن يدفع له الربح، وما اتفق عليه بشرط أن يحدد المدة بأثمارها ويأخذ العامل نصيبه من الأرض والشجر معا.

**3- أن يكون نصيب العامل في الشجر معلوما بالنصاب:** كأن يكون الخمس أو الربع وأن يكون مشاعا في جميع ما تنتجه الأرض من شجر حيث لا يمكن حصر النصيب في نوع معين من الشجر أو نوع معين غير متأكد أنه سوف يثمر أو لا يثمر أو باعتبار ذلك كذلك غرر، والغرر محرم شرعا.

<sup>1</sup> المادة 26 مكرر 1 فقرة 02 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل و المتمم بالقانون 07-01.

<sup>2</sup> زهدي يكف، شرح قانون الموجبات و العقود، الجزء 09، دار الثقافة ، بيروت ، ص 274.

4- يشترط في العامل أن يبذل عناية الرجل العادي في أرضه: أي أنه يقوم بكل ما يلزم لإصلاح النخل أو الشجر تقيدا بما جرى به العرف في المساقاة.

5- إذا كان على الأرض التي هي محل للمساقاة خراج أو ضريبة: فهي على المالك دون العامل باعتبار أن كل من الخراج أو الضريبة مرتبطة بالأصل وهو الأرض سواء كانت مغروسة أو غير مغروسة أما بالنسبة إلى الزكاة فهي تدفع من طرف من بلغ نصيبه من نصابا سواء كان العامل أو رب العمل باعتبار أن تحديد نصيب الزكاة متعلق بما تنتجه الأرض من ثمار<sup>1</sup>.

و عليه فإن لعقد المساقاة أركان هي :

1- المتعاقدان يشترط فيهما ، الأهلية الكاملة

2- العمل والمنفعة.

3 - بيان محل العمل أي نوع الشجر أو الزرع المراد سقيه.

4 - تحديد صيغة العمل

5 - الصيغة: اللفظ الدال على المساقاة.<sup>2</sup>

6 - الأجرة هي تحديد نصيب العامل ويكون معلوما وهو جزء من الغلة.

<sup>1</sup> بوجمعة صافية ، المرجع السابق ، ص 69-70.

<sup>2</sup> بن مشرني خير الدين ، المرجع السابق ، ص 208.

## الفرع الثاني: إشكال وصيغ عقد المساقاة

يمكن أن يتخذ عقد المساقاة الأشكال والصيغ التالية:

أولاً: المساقاة بجزء مشاع من المنتج: وهذا النوع من الاستثمار والتمويل يمكن أن يأخذ صيغتين:

**1- العقد على توفير أدوات السقي مقابل جزء من المنتج:** وهي أن تتعاقد إدارة الأوقاف (ناظر الوقف) مع أحد الشركاء على أن يقوم هذا العامل بسقي المنتجات الزراعية المزروعة في أرض الأوقاف، بتوفير أدوات السقي مقابل حصة مشاعة من الإنتاج تحدد عند التعاقد نحو النصف والرابع.

**2- العقد على سقي منتجات المزارعين:** و هي أن تكون إدارة الأوقاف (ناظر الوقف) هي العامل أو المساقى بحيث توفر أدوات السقي وتتعاقد مع جيرانها من الفلاحين مقابل جزء مشاع من الغلة ويكون على مراحل على حسب قدرة الإدارة وتخطيطها لهذا النوع من الدعم لمداخيلها المالية وخاصة إذا اعمدت أسلوب المشاركة الأجنبية المنتهية بالتمليك في هذا النوع من العمل الاستثماري وخاصة لما عند الشريك الأجنبي من خبرة وأدوات عمل متطورة في مجال السقي الزراعي ، نحو السقي بالتنقيط وغيرها من طرف السقي والذي يجمع بين الجانب الاستثماري والحفاظ على مردودية الأرض والبيئة على حد سواء<sup>1</sup>.

**ثانياً: الاستفادة من دعم الدولة:** وهي ان تستفيد إدارة الوقف من دعم الدولة لتطوير الفلاحة، فالدولة تمنح مساعدات وتدعيميا ماليا وبالاعتاد للمنشآت الفلاحية بحفر الآبار وبناءها للفلاحين الذين يمتلكون الأرض الزراعية في إطار تطوير الفلاحة إن تطوير

<sup>1</sup> عز الدين شرون ، المرجع السابق ، ص 181-182.

وتطبيق أفضل وسائل الري يساعد في هذه التنمية من حيث المحافظة على البيئة وعلى الاستغلال الأفضل لمواد المائية بالتطبيق الحديث لسقي<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لآثار عقد المساقاة يترتب على هذا، التزام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بتمكين المساقين من استغلال الشجر موضوع عقد المساقاة ليقوم بسقيها والعناية بها وذلك مقابل حصة معينة من ثمر هذه الأشجار ذلك طبقاً لنص المادة 26 مكرر 01 المذكورة أعلاه.

### الفرع الثالث: انتهاء عقد المساقاة.

فهي تعود لنفس الأسباب التي ينتهي بها عقد المزارعة غير أن تحقيق أسباب طارئة تكون دافعا إلى إنهاؤها، أو فسخ العقد المبرم ما بين مؤجر الأرض والعامل وإذا حصل للعامل عجز أدى به إلى الوفاة قبل بدء عملية البذر، أو هرب العامل قبل بدء بذر الثمار لصاحب الأرض حق الفسخ غير أنه إذا هرب بعد بذر الثمار تتم المساقاة من طرف عامل آخر مقابل أجرة تخصص من نصيب العامل الهارب أما إذا مات العامل بعد بذره فلورثته أن ينوبون في المساقاة وإن إتفق الطرفان على الفسخ فسخت المساقاة<sup>2</sup>.

وطبقا لما هو متفق عليه بين فقهاء المذاهب الإسلامية الأربعة فإنه يجوز لناظر الوقف في إستغلال الأرض الموقوفة عن طريق زراعتها بأنواع مختلفة من المزروعات، شريطة تحقيق مصلحة الوقف والموقوف عليهم<sup>3</sup>.

ويعتبر عقد المساقاة من العقود الاقتصادية التي إذا وفرت لها إدارة الأوقاف أدوات العمل اللازم لها، مستعينة في ذلك بتقنيات الري الحديثة فإنها ترجع بالريح والفائدة على ممتلكات الوقف وعلى باقي أفراد المجتمع بما توفره من منتجات غذائية.

<sup>1</sup> عز الدين شرون، المرجع نفسه ، ص 182.

<sup>2</sup> حسيني يوسف -رغميت حمزة ، المرجع السابق ، ص 67.

<sup>3</sup> رامول خالد ، المرجع السابق ، ص 173.



الفصل الثاني:

إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

المسترجعة



## الفصل الثاني:

## إستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة

إن صدور المرسوم التنفيذي 14-70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في المادة 24 منه على أنه يستمر في إستغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الإستغلال السابق.

هذا بالإضافة الى قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 سبتمبر 2016 الذي يهدف الى تحديد كيفيات تحويل حق الإنتفاع أو حق الإمتياز الى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ولهذا قسمنا هذا الفصل الى مبحثين المبحث الأول أليات إسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية والمبحث الثاني طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق إيجار.

### المبحث الأول:

#### أليات إسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية

لقد أقر المشرع الجزائري بموجب قانون الأوقاف، أن الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام الأمر المتضمن الثورة الزراعية تسترجع إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية، وتؤول الى الجهات التي أوقفت عليها أساسا وفي حالة إنعدام الموقوف عليهم تؤول الى السلطة المكلفة بالأوقاف وبعد صدور المرسوم التنفيذي 14-70 السالف الذكر أقر أنه يستمر في إستغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الإستغلال السابق ولهذا قسمنا هذا المبحث الى مطلبين الأول بعنوان استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة والمطلب الثاني استرجاع الأراضي الوقفية في إطار أحكام المرسوم 70/14.

#### المطلب الأول: استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة

لقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الخاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية المؤممة، دون أن يحدد إجراءات خاصة باسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية التي خضعت للتأميم هي الأخرى وعلى هذه الإجراءات هي التي تخضع لها الأراضي الفلاحية الوقفية، ونقسم هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول: الإجراءات الخاصة بتقديم الطلب والفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بدراسة الطلب.

#### الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بتقديم طلب الإسترجاع

لقد أحالت المادة 39 من قانون الأوقاف إجراءات التسوية إلى أحكام المواد من 78 إلى 82 من قانون التوجيه العقاري رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر 1995 يعدل ويتم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup>، حيث يقوم المالك الأصلي بتقديم طلب صريح بالإسترجاع

<sup>1</sup> سعدان شطبية ، تحويل نمط إستغلال الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة الى حق إيجار في التشريع الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية ، ص 189.

مرفوقا بملف كامل الى الوالي المختص إقليميا خلال أجل (12) شهرا من تاريخ نشر قانون التوجيه العقاري هذا حسب المادة 81 من نفس القانون<sup>1</sup>.

في الفترة الممتدة بين صدور القانون 90-25 والأمر المعدل له تحت رقم 95-26 لم تشر الى تشكيلة الملف المرفق بطلب وأحاله إلى التنظيم<sup>2</sup>، وفي حالة تجاوز مدة 12 شهرا فإن الأرض تدمج بصفة نهائية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بموجب حكم قضائي لأنها تعد في حكم الأراضي الشاغرة أو التي لا وارث لها، وبصدور الامر 95-26 تم تحديد مكونات الملف المرفقة بطلب إستنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 96-119 مؤرخ في 06 أبريل 1996 يعدل ويتمم القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الذي تضمن قائمة الوثائق اللازمة التي يتكون منها ملف رد الأراضي الفلاحية المؤممة أو التبرع بها بعنوان الثورة الزراعية أو بعنوان وضعها تحت حماية الدولة حيث أشارت المادة 02 منه على الوثائق المكونة للملف وهي كالاتي :

- طلب رد الأراضي الفلاحية يقدمه المعني.
- قرار التأميم أو التبرع أو الوضع تحت حماية الدولة أو أي وثيقة أخرى تثبت ذلك.
- عقد الملكية الرسمي أو أي سند قانوني آخر يثبت ملكية الأراضي أو حيازتها.
- إستمارة المعني من مديرية المصالح الفلاحية في الولاية ويكمل مضمونها<sup>3</sup>.

حسب نص المادة 82 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 السالف الذكر تدرس الملفات من قبل لجنة ولائية متساوية الأعضاء تضم ممثلين للإدارة وعدد متساويا من المنتخبين المحليين وممثلي جمعيات الملاك والمستثمرين الفلاحين وتجمعاتهم المعتمدة

<sup>1</sup> الوافي فيصل، نظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة تدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق وعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015-2016، ص 96.

<sup>2</sup> بن رقية بن يوسف، شرح المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001 الجزائر، ص 96.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-116 مؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1416 الموافق 06 أبريل 1996 يحدد كيفية تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 22، ص 7.

قانونا، بالإضافة إلى ممثل السلطة المكلفة بالأوقاف حسب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 06 جانفي 1992 يتضمن تطبيق المادة 38 من قانون الأوقاف<sup>1</sup>.

غير أن قرار هذه اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة، كما تنص المادة 38 من القانون 91-10 على مبدأ إسترجاع أراضي الوقف المؤممة هذا أدى إلى صدور منشور وزاري مشترك يحدد كفيات إسترجاع الأراضي الوقفية التي أدمجت في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، أما المادة 39 من نفس القانون حددت كيفية تسوية أوضاع المستفيدين المستغلين لهذه الأراضي وهي كالاتي:

**1- الوقف العام:** أشارت إليه المادة 06 فقرة 'أ' من القانون 91-10 وكذا المنشور الوزاري المشترك على أن أراضي الوقف العام تعود إلى المؤسسات التي كانت تشرف عليها قبل تطبيق الثورة الزراعية ويعتبر المستفيدون الحاليون مستأجرين بعد الاتفاق والتراضي.

ونصت المادة 42 منه " تؤجر الأملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية " وفي حالة رفض المستفيدين أن يكونوا مستأجرين يعوضون بأراضي من قطع الأملاك الوطنية في نفس البلدية أو في بلدية أخرى مناسبة وفي حالة تعذر هذا الإجراء يعوضون ماليا<sup>2</sup>.

**2- الوقف الخاص:** أشارت إليه المادة 06 فقرة 'ب' من القانون 91-10 بالإضافة الى منشور سالف الذكر بأن الأوقاف الخاصة تعود إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم طبقا لأحكام المادة 22 من نفس القانون كما تبقى الأوقاف الخاصة التي تعود إلى الموقوف عليهم وتبقى تحت تصرفهم، ويعوض المستفيد بأرض أخرى في نفس البلدية أو في بلدية أخرى وفي حالة تعذر تحويل المستفيد الى أرض أخرى.

وفي حالة تنازل الموقوف عليهم عن حقهم في المنفعة، تؤول العين الموقوفة إلى الأوقاف العامة وتؤجر للمستفيدين، كما نص المنشور على أن جميع الأراضي الوقفية العامة

<sup>1</sup> منشور وزاري مشترك مؤرخ في 06 جانفي 1992 متضمن تطبيق المادة 38 من القانون الأوقاف.

<sup>2</sup> سعدان شطبية ، المرجع السابق ، ص 190.

والخاصة الموضوعة تحت حماية الدولة تصبح وفقا عاما وتوضع تحت سلطة الجهة المكلفة بالأوقاف هذا حسب نص المادة 08 من قانون الأوقاف فقرة 5-6<sup>1</sup>.

3- الوقف الحالات المشتركة بين الوقف العام والوقف الخاص: لقد ورد في المنشور الوزاري المشترك جملة من الأحكام المشتركة بين الوقف العام والخاص نذكرها كآآتي:  
- إذا فقدت الأرض طبيعتها الفلاحية أو أدمجت في المحيط العمراني أو نزع لفاآدة المصلحة العامة وجب تعويضها طبقا لأحكام المادتين 24 و28 من قانون الأوقاف.  
- يحول المستفيدون وغير المستفيدين وذو حقوقهم الشاغلون أو المشغلون لمساكن أو محلات مشيدة على أراضي وقفية إلى مستأجرين طبقا لأحكام المادة 25 من قانون الأوقاف.

- تكليف بتطبيق هذا المنشور لجنة منشأة بمقتضى المادة 82 من قانون التوجيه العقاري  
- لا تسري أحكام القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 على هذه الأراضي الوقفية.  
- المنشآت الأساسية والأغراس والتجهيزات الثابتة المحدثة في الأراضي موضوع الإسترجاع<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف

تتم دراسة الملف من قبل اللجنة السالفة الذكر حسب المادة 82 من القانون 90-25 الى غاية صدور المنشور الوزاري المشترك تحت رقم 80 المؤرخ في 24 فبراير 1996 حدد تشكيلة هذه اللجنة كما يلي:

رئيسا	مدير أملاك الدولة
عضوا	مدير المصالح الفلاحية
عضوا	مدير المحافظة العقارية للولاية

<sup>1</sup> المادة 08 من القانون 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، ص 691

<sup>2</sup> سعدان شطبية، المرجع السابق، ص 191.

رئيس الغرفة الفلاحية للولاية	عضوا
ممثل الإتحاد الوطني للفلاحين	عضوا
ممثل الإتحاد الوطني للفلاحين الأحرار	عضوا
ممثل البلدية المختص إقليميا	عضوا

كما يمكن أن نستشير ونستدعي أي شخص يساعدها في مهامها<sup>1</sup>.

- تقوم هذه اللجنة بدراسة الملف والفصل فيه إيجابيا أو سلبيا مع إخطار الوالي بالنتيجة، ففي حالة قبول الطلب لا يخرج الأمر عن الفرضيات التالية:
- إرجاع الأرض عينها لمالكها الأصلي ليصدر الوالي قرار بذلك.
  - تعويض المالك بمنحه قطعة أرضية مماثلة فتقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية بتحرير عقد التنازل.
  - تعويض المالك الأصلي نقدا<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: استرجاع الأراضي الوقفية في إطار أحكام المرسوم 70/14

لقد أشار المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السالف الذكر على انه يستمر في إستغلال وتنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الإستغلال السابق، على أن يقوم في أجل سنة (01) إبتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 14-70 في الجريدة الرسمية بإيداع طاباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA) لتحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق إيجار.

حيث نستخلص من هذا النص أن الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة في ظل هذا المرسوم هي الأراضي الفلاحية التي كانت مستغلة في إطار مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية طبقا لأحكام القانون 19/87 عن طريق الانتفاع أو التي تم تحويل حق الانتفاع إلى امتياز طبقا لأحكام القانون 03/10.

<sup>1</sup> موقع ستار تايمز ، إسترجاع الأملاك الوقفية ، 68www.startimes.com، 25 ماي 2019، 18:30.

<sup>2</sup> الوافي فيصل ،المرجع السابق، ص 98.

الفرع الأول: المستثمرات الفلاحية:

لقد عرف القانون 08-16 المؤرخ 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي في المادة 46 منه تقول " المستثمرة الفلاحية بأنها وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والإستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية".

كما يمكن تعريفها بأنها إحدى الوسائل القانونية التي بموجبها تتم عملية الإستثمار في المجال الفلاحي، وقد عرفها الدكتور بن رقية بن يوسف " بأنها إصطلاح تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير"<sup>1</sup>.

وفي ظل القانون 87-19 يمكن القول بأنها عبارة عن شركة أشخاص مدنية تتكون من ثلاثة أشخاص طبيعيين أو أكثر من جنسية جزائرية بإختيار متبادل فيما بينهم من أجل إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك عن طريق وسيلة قانونية وهي حق الإنتفاع الدائم وتثبيت بموجب عقد إداري أو قرار عن الوالي<sup>2</sup>.

من خلال هذا التعريف الأخير يمكن الوقوف على خصائص المستثمرة الفلاحية وهي:

- أنها شركة أشخاص مدنية تخضع لأحكام القانون المدني 87-19.
- إن الشركاء فيها أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية، حيث يحظر أن تتشكل المستثمرة الفلاحية من أشخاص معنويين (المادة 10 من القانون 87-19) على ألا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من ثلاثة أعضاء.

- مجال إستغلال المستثمرة الفلاحية هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- تتم عملية الإستغلال الفلاحي عن طريق وسيلة قانونية حصرية وهي حق الإنتفاع الدائم.

<sup>1</sup> بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ، المرجع السابق، ص 163.

<sup>2</sup> محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الإنتفاع الى حق الإمتياز في التشريع الجزائري ، أطروحة تدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة (1) بن يوسف بن خدة ، 2016-2017، ص 72.

- تنشأ هذه المستثمرة بموجب عقد إداري مشهر أو بموجب قرار صادر عن الوالي المختص هذا التعريف وهذه الخصائص تنطبق على المستثمرات الفلاحية الجماعية، التي تعتبر المبدأ العام للإستغلال الفلاحي لكن إستثناءا إعتزف القانون 87-19 بالإستغلال الفردي عن طريق المستثمرات الفلاحية الفردية والتي ينطبق عليها التعريف ما عدى عدم تعدد الشركاء فالأراضي الفلاحية الوقفية المستغلة عن طريق المستثمرة الفلاحية بالمفهوم السالف الذكر هي المعنية بالإسترجاع في إطار أحكام المرسوم 14-70 .

### الفرع الثاني: حق الانتفاع

نصت المادة 06 من القانون 87-19 على أنه "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة " كما نصت المادة 08 من نفس القانون على أنه "تكون الحقوق العينية العقارية كما حددتها المادتين 6 و 7 أعلاه والممنوحة على الشيوع وبالتساوي بين أعضاء الجماعات قابلة للنقل والتنازل والحجز طبقا لأحكام القانون والتشريع المعمول به" من خلال النصين يتضح أن العقد الإداري المتضمن المنح يثبت للمستفيد حق عيني عقاري يمارس على كامل الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية يسمى حق الإنتفاع الدائم يمنح ويستغل على الشيوع ويحصر متساوية، وهو حق قابل للنقل والتنازل والحجز، وقد عرفه قانون الثورة الزراعية سابقا بحق الإنتفاع المؤبد<sup>1</sup>، وعرفه نظام التسيير الذاتي في الفلاحة بحق الإنتفاع غير محدد المدة<sup>2</sup>، إلا أنه إذا رجعنا إلى النص الفرنسي فالمرشح إستعمل مصطلحا واحدا وهو *droit jouissance perpétuelle* في كل هذه النصوص رغم الإختلاف في المفاهيم كما

<sup>1</sup> المادة 124 من الأمر 71-73 مؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، ج ر عدد 97 ، ص 1654.

<sup>2</sup> المادة 02 من الأمر 68-653 مؤرخ في 11 شوال 1388 الموافق 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة، ج ر عدد 15 ، ص 154 .

إستعمل كذلك قانون التوجيه العقاري مصطلحا آخر في المواد 64 و65 فيما يخص إستغلال الأراضي الرعوية والحلفائية وهو حق التمتع الدائم<sup>1</sup>.

حق الإنتفاع طبقا للقواعد العامة هو الحق العيني في الإنتفاع بشيء مملوك للغير يشترط الإحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع<sup>2</sup>، أو هو حق عيني يخول المنتفع سلطة إستعمال شيء مملوك للغير وإستغلاله مع وجوب المحافظة عليه لرده إلى صاحبه عند نهاية الإنتفاع الذي ينتهي حتما بموت المنتفع<sup>3</sup>، من خلال هذا التعريف نجد أن حق الإنتفاع يتميز بثلاث خصائص:

- أنه حق عيني عقاري متفرع عن حق الملكية يخول لصاحبه الإستعمال والإستغلال سواء ورد على عقار أو منقول<sup>4</sup>.

- يرد على شيء مملوك للغير غير قابل للإستهلاك وهو أمر طبيعي مادام أنه حق متفرع من حق الملكية إذ يجب أن تكون الملكية ثابتة لشخص معين غير المنتفع، كما يجب أن يكون محل الإنتفاع غير قابل للإستهلاك وهو مبرر إلتزام المنتفع برد الشيء بعد إنقضاء حق الإنتفاع<sup>5</sup>.

- ينتهي حتما بوفاة المنتفع ولا يمكن توريثه لأنه حق مؤقت<sup>6</sup>.

حق الإنتفاع الدائم في ظل القانون 87-19 يختلف في أحكامه عن حق الإنتفاع في ظل القواعد العامة في خصائص جوهرية أهمها خاصية التأييد، حيث جاءت المادة 6 منه بصيغة " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الإنتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة " وهي نفس الخاصية التي يتمتع بها حق

<sup>1</sup> محمد حرش، المرجع السابق، ص 101.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1201.

<sup>3</sup> محمد حرش، المرجع السابق، ص 101.

<sup>4</sup> عليوان راضية، حق الإنتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2000-2001، ص 12.

<sup>5</sup> عليوان راضية، المرجع نفسه، ص 14.

<sup>6</sup> عليوان راضية، المرجع نفسه، ص 16.

الإنتفاع الغير محدد المدة في ظل التسيير الذاتي في الفلاحة وكذا حق الإنتفاع المؤبد في ظل قانون الثورة الزراعية، وذلك حتى يعطي المشرع للمستفيدين من هذا الحق نوعا من الطمأنينة والإستقرار ويحفزهم على العمل.

كذلك من مظاهر الإختلاق دفع المقابل حيث يمنح حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة لصالح الدولة حيث جاءت المادة 6 فقرة 2 بصيغة "يمنح حق الإنتفاع الدائم مقابل دفع أتاوة من طرف المستفيدين يحدد وعاءها وكيفيات تحصيلها وتخصيصها في قوانين المالية" هذا خروجاً كذلك عن أنماط حق الإنتفاع التي عرفها نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية والتي كانت تمنح بدون مقابل ذلك أن الدولة بدأت في هذه المرحلة تتخلى عن النظام الإشتراكي وتتبنى نظام إقتصاد السوق الذي يفرض على الدولة أن تتلقى مقابلاً نظير الإستفادة من أملاكها.

كما أن مجال ممارسة حق الإنتفاع الدائم هو الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، هذا على خلاف حق الإنتفاع في القواعد العامة الذي لا يمكن تطبيقه على هذا النوع من الأراضي.

كذلك من أهم نقاط الإختلاف قابلية حق الإنتفاع الدائم للنقل والتنازل والحجز طبقاً للمادة 08 من القانون 87-19، هذا يعد من أهم التعديلات الجديدة التي طرأت على حق الإنتفاع حيث لم يكن هذا الحق قابلاً للنقل أو التنازل أو الحجز في ظل التسيير الذاتي وفي ظل قانون الثورة الزراعية حيث أجاز هذا الأخير توريثه للذكور فقط دون الإناث<sup>1</sup>.  
غير أنه حتى وإن حاول القانون 87-19 إعطاء نوع من الحرية لإنتقال حق الإنتفاع الدائم من المستفيد الى الغير، إلا أن ربط ذلك بإحترام الحد الأدنى للأشخاص المكونين للمستثمرة الفلاحية الجماعية وهو ثلاث أشخاص حسب المادة 09، كذا ربطها بفكرة الشيوع المفروض قيد من هذه الحرية.

ففي عملية التنازل مثلاً فرض القانون 87-19 شروطاً يصعب تحقيقها وهي:

<sup>1</sup> المادة 124 من الأمر 71-73، المرجع السابق، ص 1654.

- أن يكون التنازل لصالح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المتعلقة بالإستفادة حسب المادة 09،10 و 24 من القانون 19-87 وإلا كان باطلا " وهم العمال في قطاع الفلاحي ذو جنسية جزائرية " .

- كما يجب الحصول على موافقة باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية قبل عملية التنازل طبقا للمادة 25 من نفس القانون.

- كما أن عملية التنازل لا تتم حتى تتنازل الدولة عن حقها في ممارسة الشفعة حسب المادة 24.

- كما أن الشريك الجديد ملزم بالبقاء على الشيوخ ولا يجوز له ولا لأعضاء المستثمرة المطالبة بالقسمة.

وحتى في حالة الحجز على حق الإنتفاع وبيعه بالمزاد العلني ،فالراسي عليه المزداد يجب أن تتوفر فيه الشروط السابقة الذكر وهو أمر كما أسلفنا صعب التحقيق من الناحية الواقعية<sup>1</sup>، كما أنه في حالة الوفاة وإن سمح القانون 19-87 بتوريث حق الإنتفاع إلا أنه لا يجوز قسمته بين الورثة، وإنما عليهم إن تعددوا أن ينوبوا عنهم من يقوم مقامهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات وأعباء الحصة أو أن يتنازلوا بمقابل أو مجانا لأحدهم أو بيعها للغير، وكل ذلك بعد توفر شروط الإستفادة المذكورة أعلاه.

نظرا لهذه الصعوبات الواقعية والقانونية التي إعتضت إنتقال حق الإنتفاع جاء القانون 03-10 بآليات جديدة من أجل تسهيل ذلك، نشير الى أن حق الإنتفاع الدائم بهذه الخصائص يعد في نظر العديد من الكتاب والمؤلفين<sup>2</sup>، أنه بمثابة حق ملكية يرد على الإنتفاع لا على الرقابة التي تبقى دائما للدولة خاصة وأنه حق لا يمكن تحديده أو تجريد صاحبه منه إلا وفقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، حسب المادة 42 من القانون 19-87 فالسلطات الواسعة المقررة لصاحب حق الإنتفاع هي نفس السلطات المقررة للمالك

<sup>1</sup> محمد حرش، المرجع السابق ، ص 104.

<sup>2</sup> بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق، ص 42.

حسب نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري التي عرفت الملكية العقارية بأنها "حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها" غير أن هذه السلطات تنصب على حق الإنتفاع فقط.

ذلك أن حق الإنتفاع الدائم يخول لصاحبه حرية الإستغلال على الأوجه التي يراها مناسبة دون تدخل من الدولة بشرط التقيد بالالتزامات التي يفرضها القانون، كما يخول له حرية التصرف في هذا الحق عن طريق التنازل أو الرهن.

وهو حق يشبه إلى حد كبير الحق العيني العقاري المترتب عن الإيجارات الطويلة المدة التي عرفها القانون الفرنسي بتسمية "le bail emphytéotique" والتي نظمها بموجب القانون المؤرخ في 1902/06/25 ثم بموجب القانون الريفي المؤرخ في 1988/01/05 المعدل والمتمم حيث تنص المادة L451 الفقرة الأولى منه على أنه

« le bail emphytéotique de biens immeuble conféré au preneur un droit réel susceptible d'hypothéqué ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans il ne peut se prolonger par tacite reconduction »

فالأمفيتيور هو عقد يبرم لمدة تتراوح بين 18 سنة كحد أدنى و 99 كحد أقصى يثبت للمستأجر حق عيني عقاري قابل للنقل والتنازل والحجز ويكون ذلك مقابل أتاوة سنوية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> محمد حرش، المرجع السابق، ص 104.

الفرع الثالث: الامتياز.

لقد اتخذ المشرع الجزائري الامتياز كنمط جديد وحصري لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة وهو أداة التعاقد الأنسب للدولة من أجل توسيع القاعدة الإنتاجية للفلاحة وتثمين الأراضي التي تمنح للمستثمرين الفلاحيين ورفع الصعوبات التي تعيق الديناميكية في هذا الميدان التي أقصى حد مع السهر على التوفير الدائم للميكانيزمات العملية الهادفة إلى تعزيز الأساس الاقتصادي من أجل الزيادة في الإنتاج لهذا أشارت إليه مجموعة من القوانين وبالأخص القانون 03-10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لذا سنتطرق أولاً إلى ماهية عقد الامتياز الفلاحي ثانياً إلى حقوق وواجبات صاحب الامتياز وطرق انتهائه .

**أولاً/ تعريف عقد الامتياز:** لقد تدرج المشرع الجزائري في تعريف الامتياز الخاص باستغلال الأراضي الفلاحية بدء من المرسوم التنفيذي 483/97 ثم قانون التوجيه الفلاحي وصول إلى القانون 03/10.

لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 483-97 في مادته 02 والتي تنص على أنه: "تصرف تمنح الدولة بموجبه ولمدة معينة حق الانتفاع بأراضي متوفرة تابعة لأموالها الوطنية الخاصة لكل شخص طبيعي أو معنوي في إطار الاستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية"<sup>1</sup>.

من خلال نص هذه المادة يتضح أن هذا الامتياز يتميز بالخصائص التالية :

- الامتياز عقد إداري ذلك اعتماداً على المعيار العضوي الذي يتضح من خلال صيغة النص الذي يعرف الامتياز على أنه يصدر عن الدولة .

- عقد ذو محل معين الذي يتمثل في الأراضي التابع للأموال الخاصة للدولة المتواجدة تحديداً في المناطق الصحراوية الجبلية والسهبية .

<sup>1</sup> عجة الجبالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام ، دار الخلدونية ، الجزائر، سنة 2005 ، ص 275 .

- عقد مؤقت حيث يبرم لمدة معينة يحددها دفتر الشروط<sup>1</sup>.

إن عقد الامتياز في إطار الاستصلاح حدد محل الامتياز المتمثل في استصلاح الأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصحراوية، الجبلية والسهبية والأراضي الأخرى التابعة للأمالك الوطنية لا تخضع لنظام الامتياز .

وأما قانون التوجيه الفلاحي، فقد نصت المادة 17 منه على أنه: " يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بموجب نص تشريعي"<sup>2</sup>.

إن الامتياز حسب هذا القانون هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص ما حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية ويمنح الامتياز حصريا بموجب عقد فالمشرع من خلال هذا القانون تخطى عن فكرة تأييد مدة حق استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بحيث أن القانون 87-19 أعطى للمستفيدين حق انتفاع مؤبد على هذه الأراضي إضافة إلى الأنظمة التي سبقته نظام التسيير الذاتي والثورة الزراعية لكن لم يحدد هذه المدة بل تركها مفتوحة كما فعل في مجال الأراضي الاستصلاحية.

كما تناول المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة لدولة كما يلي:

"الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعي في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق الاستغلال الأراضي الفلاحية

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997 المحدد لكيفيات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأمالك الدولة في المساحة الاستصلاحية و أعبائه وشروطه.

<sup>2</sup> المادة 17 من القانون 87-19 مؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، مدة أقصاها (40) أربعين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية .

ويقصد في مفهوم هذا القانون بالأملاك السطحية مجموع الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني والأغراس والمنشآت الري " <sup>1</sup> .

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن القانون 10-03 جاء أكثر تفصيلا من تعريف قانون التوجيه الفلاحي حيث أنه تعرض لجميع العناصر المكونة له من تحديد لأطرافه ومدته ومحلّه والمقابل المالي .

كذلك نلاحظ أن المشرع استبدل مصطلح حق الانتفاع الذي استعمله في مجال الأراضي الاستصلاحية بمصطلح الامتياز وهو الأقرب إلى صواب إذ أن حق الانتفاع له قواعده في القانون المدني في حين أن الامتياز هو العقد الذي بموجبه يتم استغلال القطعة الأرضية مقابل دفع أتاوة<sup>2</sup>.

أما عن الجديد الذي جاء به هذا التعريف يتمثل في حصر الملتزم في الشخص الطبيعي فقط وإن يكون هذا الأخير من جنسية جزائرية وبالتالي استبعاد الأشخاص المعنوية وكذلك الأشخاص الأجنبية كما أن مدة الاستغلال حددها المشرع بـ 40 سنة قابلة للتجديد والامتياز يتم بناء على دفتر الشروط.

**ثانيا/ التعريف القضائي:** تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 2004/03/09 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 إلى أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو " عقد

<sup>1</sup> آكلي نعيمة ، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر ، مذكرة تدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون العقود ،كلية الحقوق ،تيزي وزو ، سنة 2013 ، ص 21 .

<sup>2</sup> جبور احمد ،استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، مذكرة تدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون العقاري ، كلية الابليلة ، سنة 2011 ، حقوق جامعة ، ص 49 .

إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل باستغلال المؤقت التابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت قابل للرجوع فيه <sup>1</sup>. من هذا التعريف نستنتج أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري العام لعقد الامتياز لما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها اتجاه الطرف المتعهد، وهو عقد يتجلى فيه مبدأ سلطان الإدارة، مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها اتجاه المتعهد بما تجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام <sup>2</sup>.

**ثالثا/ خصائص عقد الامتياز:** يتميز عقد الامتياز بمجموعة من الخصائص التي تجعله يختلف عن أنظمة أخرى عرفها التشريع الجزائري في مجال استغلال العقار الفلاحي ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

1 - **عقد الامتياز عقد إداري:** من خلال القانون 10-03 في نص المادة 04 منه التي تطرقت إلى عناصر ومقومات العقد الإداري فحددت أطرافه الذي يبرم بين شخص معنوي عام مانح للامتياز، ويتمثل في الدولة من جهة وشخص طبيعي تمنح له الحق من أجل استغلال الأراضي ذات الطابع الفلاحي تابعة لأمالك الدولة الخاصة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بالعقار من جهة أخرى ومحل الممثل في إدارة واستغلال المرفق العام قصد تحقيق المنفعة العامة والرفي والازدهار بالاقتصاد الوطني لاتصاله الوثيق بمقتضيات النفع العام وهي من طبيعة العقود الإدارية <sup>3</sup>.

بالإضافة إلى شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص منها تعوض صاحب الامتياز المخل بالالتزامات المذكورة بالمادة 29 من القانون 10-03 وسلطة الرقابة الموكله للديوان الوطني للأراضي الفلاحية باعتباره أداة تابعة للدولة استنادا للمادة 05 من

<sup>1</sup> مجلس الدولة الغرفة العقارية قرار رقم 950 المؤرخ في 09/03/2004 ، العدد 05/1004 ، ص 57 .

<sup>2</sup> عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر .

<sup>3</sup> المادة 04 من القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 بقيامه بزيارات ميدانية للتأكد من مطابقة النشاطات الفلاحية مع أحكام القانون رقم 10-03.

**2 - عقد الامتياز حق عيني:** استنادا لنص المادة 884 من القانون المدني تشترط في المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون ومن أجل تشجيع الاستثمار على الأراضي الممنوحة وعصرنتها فإن حق الامتياز الفلاحي يمنح حقا عينيا عقاريا قابلا للرهن لفائدة هيئة القرض<sup>1</sup>، وهذا ما أشارت إليه المادة 14 من القانون 10-03 من فحوى نصها أن حق الامتياز حق عيني أصلي يتفرع عن حق الملكية ويخول حق استعمال وإستغلال العقار المنتفع به، علما أن هذا الحق يجرأ الملكية بل يتقلها وينقص منها، وللمنتفع سلطة مباشرة على العقار المنتفع به دون وساطة مالكة حيث يراعي حقوق المنتفع .

إن العقد المنشأ لهذا الحق يتم التكفل بعملية شهر عقود الامتياز الخاص به والمودعة من طرف مصالح أملاك الدولة لدى المحافظة العقارية المختصة، وهذا ما أقرته مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية وأهم خاصية تجهل حق الامتياز حقا عينيا هي إمكانية رهن كضمان للحصول على قرض لدى المؤسسات المالية المؤهلة لتحقيق الاستثمار على الأراضي المستغلة، لما له من انعكاسات على الصعيد الاقتصادي الاجتماعي للوطن<sup>2</sup>.

**3- عقد الامتياز عقد محدد المدة:** طبقا لأحكام القانون 87-19 فإن عقد الامتياز يمنح حق الانتفاع الدائم مجمل الأراضي التي تكون منها المستثمرة الفلاحية، استنادا التي نص المادة 06 منه، وهي حصص قابلة للنقل والتنازل والحجز تكريسا لنص المادة 23 من نفس

<sup>1</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار الهومة ، ط 2015 ، ص 310 .

<sup>2</sup> طرشي محمد ، عقود امتياز ، الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري ، مذكرة تتدرج ضمن متطلبات لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016-2017 ص 21 .

القانون<sup>1</sup> وهذا الحق ينتقل إلى الورثة بدون شرط أو قيد هو حق انتفاع غير محدد المدة، عكس نص المادة 852 من القانون المدني "تنتهي بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين الأجل ..."، إذن حق الانتفاع مرتبط بالشخص المنتفع فهو حق لا يورث وكل اتفاق يخالف ذلك يعتبر باطلا<sup>2</sup> ونتيجة لتأخير عملية النهوض بهذا القطاع بسبب سيطرة الفلاحين على هذا الحق بالرغم أن الدولة مالكة ونظرا لعدم نجاعة هذا الأسلوب في تحقيق الاستثمار الفلاحي جاء مفهوم معايير الاستغلال الأراضي الفلاحية له خصوصية تميزه على الأساليب السابقة لهذا استحدثت المشرع نظام جديد في نص المادة .

وحسب نص المادة 03 من قانون التوجيه الفلاحي 08-16 فإن "الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوة سنوية" .

كما تناول المشرع الجزائري في القانون 10-03 المدة المحددة للامتياز وذلك يستخلص من تعريفه له في المادة 04 منه حيث تنص على "... مدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية ..."<sup>3</sup>.

من خلال نص هذه المادة يتضح أن استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة في الجزائر مؤقت، الحد الأقصى لمدة الامتياز هي 40 سنة ذلك للتخلي عن فكرة تأييد حق الانتفاع التي عرفتتها القوانين السابقة.

إذن حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 2010/12/23 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، يمكن تجديد مدة الامتياز بالعودة إلى المادة 02 من دفتر شروط الامتياز على

<sup>1</sup> المادة 23 من القانون 87-19 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 852 من القانون 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> المادة 04 من القانون 10-03 مرجع سابق.

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، نجد أنها نصت على تمديد الامتياز الذي يكون بطلب من المستثمر صاحب الامتياز عند انتهاء مدته وذلك بشرط تقديم الطلب للديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة قبل انتهائه حيث أن هذا التجديد لا يكون ضمناً كما يكون ضمناً كما يكون بناء على رغبة المستثمر صاحب الامتياز .

#### 4- عقد الامتياز بمقابل مالي:

يمنح حق استغلال الأراضي الفلاحية من قبل الدولة مقابل دفع أتاوة سنوية وهذا ما نصت عليه المادة 04 من القانون 10-03 وتم ضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب أحكام المادة 41 قانون المالية لسنة 2010 المعدل بالمادة 19 من قانون المالية .

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010 المحدد لكفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في مادته 02 من الملحق الثالث.

## المبحث الثاني:

## طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق إيجار

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 25 من المرسوم 14-70 على أنه، يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي كما يخضع لهذا الإجراء أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون حق امتياز في إطار القانون 03-10 هذا بالإضافة الى نص المادة 29 من نفس المرسوم، التي أشارت إلى كيفية سير عملية الإسترجاع إبتداءا من تاريخ النشر، وهذا بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف حيث توجه إعدارين متتاليين في فترة شهر واحد يثبتها محضر قضائي، ويعتبر الورثة أو المستغلين الذين لم يودعوا طلباتهم متخلين عن حقوقهم وفي حالة إسترجاعها يتم إيجارها وفق احكام المرسوم التنفيذي 14-70<sup>1</sup>.

## المطلب الأول: خصائص العقد

يتميز عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة بمجموعة من الخصائص تميزه عن عقود الإيجار الأخرى.

## الفرع الأول صفة المستفيد:

حتى يضمن المشرع المحافظة على التركيبة البشرية للمستثمرات الفلاحية وكذا الحقوق العينية العقارية والأملك السطحية محل الإستفادة، ألزم كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية حائز على حق الإنتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي<sup>2</sup>، أو كل عضو حائز على حق الإمتياز في ظل القانون 10-03 بتقديم طلب تحويل نمط الإستغلال السابق إلى نظام الإيجار الخاص.

<sup>1</sup> المادة 25 من المرسوم التنفيذي 14-70 المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70 المرجع السابق.

فأصحاب حق الإنتفاع الدائم بعد صدور هذا المرسوم لا يستفيدون من تحويل حقهم الى إمتياز وإنما إلى نظام الإيجار الخاص، أما الذين تم تحويل حقهم في الإنتفاع الدائم الى حق الإمتياز فهم ملزمون مرة ثانية بتحويل حق الإمتياز إلى نظام الإيجار الخاص الذي جاء به هذا المرسوم ويمتد هذا الحكم حتى بالنسبة للأراضي الفلاحية الأخرى التي هي في حيازة الدولة ويثبت لاحقا أنها أوقاف عامة.

وقد أعطى هذا المرسوم للمعنيين مهلة سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لإيداع طلبات تحويل حق الإنتفاع أو حق الإمتياز إلى إيجار لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وإلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم وذلك بعد توجيه إعدارين متتالين من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف بفترة شهر واحد يثبتها محضر قضائي بعد إنتهاء مدة السنة<sup>1</sup>.

قد يبدو الأمر بسيطا بالنسبة لأصحاب حق الإنتفاع الدائم لأنه قد تم إلغاء القانون 87-19، فما على هؤلاء إلا تقديم طلب تحويل حق الإنتفاع الى إيجار، لكن بخصوص أصحاب حق الإمتياز فإجراء التحويل سيكون مجحفا في حقهم، فعوض أن يهتموا بخدمة الأرض الفلاحية سيدخلون في إجراءات إدارية أخرى مثل تلك التي سلكوها لما حولوا حقهم في الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز فكان المرسوم 14-70 لا يجعل التحويل بناء على طلبهم وإنما يتم بصفة آلية بناء على تدخل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لأنه الهيئة التي سهرت على تحويل حقوقهم في الإنتفاع إلى إمتياز، هذا من جهة ومن جهة ثانية أصحاب حق الإنتفاع بعد إيداعهم لطلبات التحويل وإستفادتهم من حق الإمتياز يصبحون بمأمن من الجزاء الذي قرره المادة 30 من القانون 10-03 التي إعتبرت أصحاب حق الإنتفاع الدائم لم يقدموا طلبات التحويل خلال 18 شهر من تاريخ نشر القانون 10-03 في الجريدة الرسمية متخلين عن حقوقهم فكيف يأتي بعده المرسوم 14-70 هو الذي أقل قوة من القانون 03-10 ويعتبرهم متخلين عن حقوقهم إذا لم يتقدموا بطلب تحويل حق الإمتياز إلى إيجار كما أنه من جهة أخرى كذلك قد لا يعلم الكثير من المستغلين الفلاحيين سواء

<sup>1</sup> المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70 المرجع السابق.

بموجب حق إنتفاع أو حق إمتياز أن الأرض الفلاحية محل الإستفادة قد تم إسترجاعها من الدولة الأمر الذي يتعذر معه تقديم طلب تحويل فيجب على المشرع أن يتدخل بنصوص قانونية لرفع اللبس حول هذه المسألة ويعفي المستثمرين الفلاحين من القيام بالإجراءات الإدارية المتعلقة بعملية التحويل على الأقل من حق الإمتياز إلى الإيجار.

ولا يفوتنا في هذا المقام أن نشير إلى الصعوبات التي سوف تعترض عملية تحويل حق الإنتفاع إلى إيجار خاصة عندما تكون التركيبة البشرية أو الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستثمر قد تغيرت وذلك عن طريق عمليات تنازل تمت بعقود عرفية أو بعقود توثيقية غير مشهورة، ففي ظل أحكام القانون 10-03 هناك التعلية الوزارية المشتركة رقم 654 المؤرخة في 2012/09/11 التي حلت هذه المشاكل كما رأينا سابقا وأقرت أن المستفيد من حق التحويل هو الشخص المكتسب للحق والذي يستغل فعليا الأرض بشرط إستيفائه للشروط المحددة في القانون 10-03، كما أن هناك اللجنة الولائية التي تسهر على عملية التحقيق في هذه المسائل وإبداء رأيها في ذلك فهل يمكن تطبيق هذه الأحكام التي جاءت تطبيقا للقانون 10-03 على عملية تحويل حق الإنتفاع إلى إيجار خاصة وأن المرسوم التنفيذي 14-70 لم يحيل في هذه المسائل الى القانون 10-03.

#### الفرع الثاني: مدة العقد

نصت المادة 06 من المرسوم 14-70 على ضرورة تحديد مدة الإيجار بحيث لا يجوز أن تكون هذه المدة مفتوحة إنما ينبغي أن تكون محددة، على ألا تتجاوز هذه المدة (40) أربعون سنة كحد أقصى وهو ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم حيث جاء في صلب المادة " يحدد الإيجار لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد..."

لكن بالرجوع للقواعد العامة المعمول بها على مستوى المنظومة القانونية الجزائرية وكذا على مستوى الفقه الإسلامي نجد أن فقهاء المذهب الحنفي لم يجيزوا إطلاق مدة إيجار

الملك الوقفي إنما أوجبوا تحديدها في حدود معقولة على حسب المصلحة والضرورة<sup>1</sup>، وعلى مستوى القانوني نصت المادة 468 من القانون المدني رقم 07-05 على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاثة سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك"<sup>2</sup> وهو مالم تراعه وزارة الشؤون الدينية والأوقاف في تنظيمها لعملية إيجار العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة.

### الفرع الثالث: إعداد عقد إيجار الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة

يودع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق الإيجار بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، حيث يجب أن يشمل ملف تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز الى حق الإيجار على ما يلي:

- استمارة تملأ وفق النموذج الوارد في الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14-70.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة بعملية المسح، يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي.
- تصريح شرفي يقدمه المستثمر مصادقا عليه، يتضمن جردا محينا، ويتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
- شهادة إبراء الذمة تثبت تسديد الحقوق.
- نسخة من شهادة لترقيم بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز.

<sup>1</sup> برهان الدين إبراهيم الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف، دار ارائد العربي، بيروت، بدون طبعة، 1981، ص

<sup>2</sup> المادة 468 من القانون 07-05، المرجع السابق.

توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار<sup>1</sup>.

بعد دراسة الملف يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإجراءات التوقيع على دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية الواردة في الملحق (03) من المرسوم التنفيذي 70-14<sup>2</sup>، تم يرسل الملف المستوفي جميع الوثائق إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف قصد توقيع دفتر الشروط الإيجار<sup>3</sup>، ويؤجل العمل بإجراء تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز الى حق إيجار في حالة وجود نزاع قضائي تكون المستثمرة طرفا فيه إلى غاية فصل الجهة القضائية فيه نهائيا<sup>4</sup>، وفي حالة عدم وجود نزاع قضائي، أو وجد نزاع يتم الفصل فيه من طرف الجهة القضائية المختصة بحكم نهائي فيه تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بإعداد عقد الإيجار بإسم كل مستثمر أو بعقد إيجار يخصص متساوية بإسم كل مستثمر في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية وإذا تعلق الأمر بالورثة يعد عقد الإيجار بإسم كل الورثة مع تحديد موكلهم<sup>5</sup>.

كما يكرس الإيجار بعقد يخضع للإشهار العقاري، تعده السلطة المكلفة بالأوقاف بإسم كل مستأجر معني<sup>6</sup>، بحيث يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ببناء على دفتر الشروط المذكور في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 70-14 الموقع من المستأجر، وبناء

<sup>1</sup> المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1437 الموافق 20 سبتمبر سنة 2016 يحدد كيفيات تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز الى حق إيجار بالنسبة للإراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة .

<sup>2</sup> المادة 04 فقرة 1 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 04 فقرة 2 من القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 05 من القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 06 من القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70-14 المرجع السابق.

على عقد الإيجار المشهر في المحافظة العقارية بتسجيل المستثمرة الفلاحية في بطاقة المستثمرات الفلاحية مع إشارة "أرض فلاحية وقفية" <sup>1</sup>.

وبعد إستيفاء إجراءات التسجيل والشهر العقاري، ترسل السلطة المكلفة بالأوقاف عقد الإيجار إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغه إلى المستأجر <sup>2</sup>، كما نصت المادة 32 من المرسوم نفسه على صلاحية كل من السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية وذلك في أي وقت.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة على العقد

يترتب على عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة مجموعة من الحقوق

الالتزامات

### الفرع الأول: حقوق المستأجر.

نصت المادة الثانية من الملحق الثالث من المرسوم 14-70 على جملة من الحقوق الثابتة للمستفيد من حق الإنتفاع أو حق الإمتياز الواقع على العقار الوقفي الفلاحي المسترجع من الدولة يمكن إختصارها على النحو الآتي:

- للمستأجر الحق في إستغلال العقار الوقفي الفلاحي والأملك السطحية التابعة له بالطريقة التي تحقق له الإنتفاع التام والكامل بها. <sup>3</sup>

- للمستأجر الحق في القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لنشاطه الفلاحي شريطة المحافظة على طبيعة الوجهة الفلاحية للأرض وذلك بترخيص صادر من كل من السلطة المكلفة بالأوقاف وكذا الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. <sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 31 من المرسوم التنفيذي 14-70 المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

<sup>3</sup> الأمر رقم 10-01، المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 2010/08/26 المتضمن قانون المالية التكميلي، ج.ر. عدد 49.

<sup>4</sup> سفيان شبيبة، النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، عدد 01، سنة 2019، ص 303.

- للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار شريطة إعلام كل من السلطة المكلفة بالأوقاف وكذلك الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسنة واحدة على الأقل من تاريخ الفسخ، كما للمستأجر الحق في طلب تجديد العقد على أن يقدم الطلب قبل سنة واحدة كذلك من حلول تاريخ إنتهائه لنفس الجهة التي يقدم لها طلب فسخ العقد.

- للمستأجر الحق في طلب الخروج من الشيوع في حالة المستثمرة الجماعية لتشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي 97-490<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المستأجر

أولاً/ تسديد بدل الإيجار: يجب على كل مستأجر أن يدفع للصندوق المركزي للأوقاف الإيجار السنوي الذي يساوي قيمة مبلغ الإتاوة السنوية المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المحدد في قانون المالية، حيث تنص المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010<sup>2</sup> على أنه تحدد الإتاوة مقابل حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة حسب المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي بالهكتار و سنويا وخارج الرسوم كما يلي:

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
المسقية	غير المسقية	
15000 دج	3000 دج	أ
10.000 دج	2000 دج	ب
5000 دج	1000 دج	ج
800 دج		د

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 97-490 مؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84.

ثانيا/ إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة وشخصية: يجب على المستأجر للأرض الفلاحية الوقفية إدارة مستثمرة الفلاحية مباشرة وشخصيا أما إذا كانت تتضمن عدة مستثمرين فيتعين عليهم تحديد طريقة تعيين ممثل للمستثمرة الفلاحية، طريقة مشاركة كل واحد منهم تعيين ممثل للمستثمرة وكيفية استعمال المداخل، لما قضت بأن الاتفاق المبرم بين أعضاء المستثمرة الفلاحية في شكل عرفي مطابق لمقتضيات المادة 36 من القانون 19-87<sup>1</sup>.

ثالثا/ استغلال وتسيير الأرض الفلاحية وحمايتها بصفة منتظمة ودائمة: يلتزم المستأجر للأرض الفلاحية الوقفية باستغلال وحماية الأرض الفلاحية بصفة منتظمة، دائمة ومطابقة لأحكام التشريع المعمول به وأحكام القانون 03-10<sup>2</sup>، بالإضافة إلى الالتزامات الواردة في دفتر الشروط مع الاتفاقية المبرمة بين أعضاء المستثمرة في حالة التعدد.

هذا لتفادي إهمالها وتحويلها إلى أعمال لا صلة لها بالفلاحة، وعدم استغلال هذه الأراضي أو الأملاك السطحية يعود لإخلال بالالتزام الملقى على المستثمر صاحب الامتياز، طبقا للمادة 29 من القانون 03-10 وتعرضه للعقوبة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بوشارف فايزة ، تعليق على قرار رقم 1961/23 ، مجلة الاجتهاد القضائي ، الغرفة العقارية ، ج1 ، المحكمة العليا ،

قسم الوثائق ، الجزائر ، سنة 2004 ، ص 213 .

<sup>2</sup> المادة 23 من القانون 03-10 .

<sup>3</sup> عامر سامية ، المرجع السابق ، ص 43.



من خلال ما تم تناوله في هذه الدراسة نجد أن العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر شهد منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة نظم وتشريعات وسياسات عقارية متباينة خلقت نوعا من التذبذب في العلاقة بين الفلاح والأرض، حيث تم استحداث نمط جديد لتسيير استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية بموجب مرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في أول ديسمبر 1998 المحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفيات ذلك بالإضافة

إلى حق الامتياز، ليتم تكريسه بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 غشت 2010 المحدد لشروط وكفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حيث يتم بموجب عقد الامتياز منح حق عيني عقاري على الأرض الفلاحية لصاحب الامتياز، مقابل إتاوة سنوية ولمدة محددة ب 40 سنة وكذا المرسوم التنفيذي 14-70 مؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد شروط وكفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، الذي أقر إستغلال الأملاك وقفية المسترجعة لذا لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

1- إبراز أهمية الوقف في الحياة الدينية والاجتماعية والاقتصادية، بتبيان المعالم الوقفية التي كانت موجودة في الجزائر لمحاولة بعثها من جديد، من خلال التفكير في تطويره واستغلال ثرواته وتثميرها، وإشراكه في عملية التنمية الشاملة وإدخاله الدائرة الاقتصادية حتى لا تبقى أعيانه وممتلكاته عرضة للإهتلاك.

2- إبراز جملة من الآليات التمويلية والعقود والأساليب الاستثمارية التي يستمد معظمها من الشريعة الإسلامية، باعتبارها روح العمل الوقفي ومصدره المادّي، وقد لوحظ أنّ معظم تلك الصيغ والأساليب لم تعط نتائج إيجابية لعدم إمكان تطبيقها على أرض الواقع بسبب عدم توفر منظومة مالية، وبنكية تشجّع الاستثمار والتمويل في هذا المجال.

3- صارت الدولة اليوم عاجزة عن تغطية جميع القطاعات وتلبية كل الحاجيات التي يحتاج إليها أفراد المجتمع، كما أن القطاع الخاص لم يعد مستعدا للمشاركة في المجالات الخدمية التي لا تعود عليه بالربح بسبب نقص المبادرات الخاصة، لذا من واجب الدولة استغلال واستثمار الأملاك الوقفية لإمكانية تخفيف بعض الأعباء عن ميزانيتها المالية، لأن الوقف يعمل على تغطية بعض الأنشطة والقطاعات الخدمية كالتعليم الأساسي والجامعي والتكوين وقطاع الصحة.

هذا ما دفعنا الى تقديم مجموعة من التوصيات التالية:

- 1- إيجاد منظومة قوانين وتشريعات فاعلة لتسيير وحماية الأملاك الوقفية، وذلك من خلال إعداد دورات تكوينية مستمرة لوكلاء الأوقاف لتعريفهم بمستجدات موضوع الوقف في جانبه الإداري والقانوني والتسييري، وذلك بالاستعانة بأساتذة مختصين، وكذا تهيئة الظروف المناسبة أمام الأساتذة المتخصصين لإجراء دراسات وأبحاث مثمرة في موضوع الوقف وأهميته الاجتماعية والاقتصادية.
- 2- إشاعة ثقافة ووقفية متميزة من خلال تفعيل دور وسائل الإعلام لاستقطاب أوقاف جديدة.
- 3- إيجاد أساليب حديثة لاستثمار الوقف واستغلاله في حل مشكلة الفقر.
- 4- وجوب توفر الإرادة السياسية المدركة لأهمية الوقف، وإقامة دورات تكوينية لوكلاء الأوقاف لتعريفهم بمستجدات موضوع الأوقاف من جانبها الإداري والقانوني والتسييري، وذلك بالاستعانة بأساتذة متخصصين في هذا الموضوع.
- 5- عند وضع الدولة أي خطة للنهوض بالأوقاف الإسلامية، يجب أن تناسب تنمية الأملاك والممتلكات الوقفية القائمة، والتشجيع على قيام أوقاف جديدة من أجل استئناف عملية التراكمات الوقفية.

في ختام هذا العمل يبقى أملنا كبير في تحقيق الأهداف التي يسعى إليها المشرع الجزائري من خلال الترسانة القانونية الخاصة بال عقار وخاصة العقار الفلاحي من أجل الوصول الى إستغلال أمثل للعقار الفلاحي من أجل تحقيق نمو إقتصادي وكذا تعزيز طرق الردع و الرقابة على إستغلال هذه الأراضي في حالة الإخلال بالتزامات الإستغلال الأمثل لأن العقار بعد الزكيزة الأساسية للإقتصاد الوطني.





دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت  
في حوزة الدولة للانتفاع بها

المادة الأولى

الهدف

يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء و شروط إيجار الأراضي الوقفية  
الوقفية المخصصة للفلاحة و الأملاك السطحية المسترجعة التي كانت في  
حوزة الدولة للانتفاع بها.

المستأجر

لقب و اسم وتاريخ ميلاد و انتساب و عنوان المستأجر المستغل و كذا صفته  
كممثل للورثة، عند الإقتضاء .....  
من جهة.....

و

❖ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

لولاية ..... ممثلاً في شخص مديره بولاية:.....  
السيد .....

❖ وزير الشؤون الدينية و الأوقاف ممثلاً في شخص مدير الشؤون الدينية و الأوقاف

بولاية ..... السيد .....

من جهة أخرى

## المادة 2

### حقوق المستأجر

للمستأجر الحق في :

- الإستغلال الحر للأرض الوقفية و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية،
- القيام بكل تهيئة و / أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي ، مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في المجال ، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف،
- تجديد الإيجار، بطلب منه ، عند انتهاء مدته شريطة تقديم الطلب للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية سنة واحدة (1) قبل تاريخ انتهائه،
- طلب الفسخ المسبق للإيجار بواسطة إشعار بسنة واحدة (1) على الأقل يوجه للسلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،
- الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة احكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل 20 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

## المادة 3

### التزامات المستأجر

- زيادة على الإلتزامات الملقاة على عاتق كل مستأجر فلاحى ، يجب على المستأجر أن يكون مطلعاً اطلاقاً كاملاً على قوام الأملاك الممنوحة له، و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف إعطاء مردودية للأراضي الفلاحية و كذا السطحية المستفيد منها، و عليه، يتعهد بما يأتي:
- إدارة مباشرة و شخصية للمستثمر،
  - الاعتناء بالأراضي الوقفية الممنوحة و العمل على إثمارها،
  - المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي،
  - الامتناع عن إحداث أي تغيير في طبيعة الأرض الوقفية،
  - ألا يستعمل مباني إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية،
  - عدم تأجير الأراضي و الأملاك السطحية المقامة فيها من الباطن،
  - التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغونها طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما،
  - دفع الإيجار السنوي المستحق، عند حلول أجل الدفع،
  - سداد الرسوم و المصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك طيلة مدة الإيجار،
  - إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف و الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، في كل وقت بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.

#### المادة 4

### رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة

#### المكلفة بالأوقاف

دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن أنديوان الوطني للأراضي الفلاحية و السلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت و لتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع احكام التنظيم المعمول به و كذا بنود دفتر الشروط هذا.

يلتزم المستأجر، أثناء عمليات الرقابة، أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة و أن يزودهم بكل المعلومات و / أو الوثائق المطلوبة.

#### المادة 5

### مدة الإيجار و سريان مفعوله و تجديده

تحدد مدة الإيجار الذي يمنح بعنوان المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 و المذكور أعلاه، بـ..... يسري مفعول التأجير ابتداء من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية.

تعاد جميع الأملاك الممنوحة التي يحوزها المستأجر، إذا لم تجدد مدة الإيجار بعد انقضاء أجلها المقرر، إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.

#### المادة 6

### قوام الأملاك المستأجرة

- مساحة الوعاء العقاري الممنوح: .....
- المسقى منه: .....
- قوائم الأملاك السطحية بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني:.....
- الإحداثيات الجغرافية للوعاء العقاري مطابقة لمخطط مسح الأراضي المرفق بملحق عقد الإيجار:.....

الملحق رقم 02: عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بولاية .....

رقم: ..... من سجل العقود لسنة .....

التاريخ: .....

عقد إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة  
المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة

- بناءً على العقد الإداري رقم ..... المؤرخ في ..... الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية ..... و المشهر بالمحافظة العقارية ..... حجم ..... رقم ..... و المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم ..... المسماة مزرعة ..... سابقاً الواقعة ببلدية .....

- بناءً على دفتر الشروط المؤرخ في ..... الممضي من طرف المستأجر.

و باقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية .....

نصرح تعيين المستفيد من الإيجار

يمنح ..... لفائدة المستأجر السيد: ..... ابن .....

و ..... المولود في ..... ولاية .....، الجنسية جزائرية، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... عن دائرة ..... و الساكن ب .....

يمنح الاستغلال في الشيوخ بنسبة ..... بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية رقم ..... المسماة مزرعة .....، بلدية ..... على قطعة الأرض الفلاحية و الأملاك السطحية المدينة.

تعيين الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية موضوع الإيجار

\* قطعة الأرض:

قطعة الأرض مساحتها ..... حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد و التي تقع ببلدية .....، ولاية ..... تشكل:

مجموعة ملكية رقم ..... قسم ..... تقدر مساحتها ب ..... حسب مخطط المسح المؤرخ في ..... تحت رقم .....

#### \* الاملاك السطحية:

تتكون الاملاك السطحية من الاملاك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد و  
المصرح بها من طرف المستأجر، المصادق عليها ببلدية ..... بتاريخ .....

#### أصل الملكية

إن الأراضي الفلاحية و الاملاك السطحية محل التأجير ملك وقي بموجب عقد الملكية  
.....

#### الاستعمال

يمنح هذا الغيجار مقابل دفع إتاوة سنوية من طرف المستأجر إلى صندوق الأوقاف.  
يتم التأجير لمدة أربعين (40) سنة قابلة للتجديد.

#### الشروط و التكاليف

- يعتبر المستأجر عارفا تمام المعرفة بالبنود المصوص عليها في دفتر الشروط الملحق  
بهذا العقد و أي إخلال بأي بند من بنوده يؤدي حتماً إلى الفسخ،  
- ينتفع المستأجر بالارتفاقات الإيجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو  
الخفية الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأرض محل الإيجار إلا إذا تذرع  
ببعضها أو اعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن  
يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال.

#### النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتيب المستثمرة الفلاحية الأهلية الكاملة للاشتراك و المقاضاة و التعاقد طبقاً لأحكام  
القانون المدني.

#### الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ .....

هذا العقد يلغي و يحل العقد الاداري رقم ..... المؤرخ في ..... الصادر  
عن مديرية املاك الدولة لولاية ..... و المشهر بالمحافظة العقارية .....

مجلد ..... رقم .....

#### المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع المصاريف المتعلقة بإعداده و تسجيله و اشهاره العقاري طبقاً  
للمادة 44 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة  
1991 و المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الشؤون الدينية والأوقاف

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف

لولاية: عين الدفلى

عقد الإيجار رقم:

بين

مديرية الشؤون الدينية والأوقاف لولاية: عين الدفلى.....

المسماة فيما يأتي..... "المؤجر".....

الطرف الأول

يمثله:..... الحاج فقير.....

بصفته:..... مدير الشؤون الدينية والأوقاف.....

السيدة(ة):.....

المولودة(ة) في:...../...../..... بن:..... ولاية:..... عين الدفلى.....

والساكن بن:.....

بصفته:.....

المسمى فيما يأتي..... "المستأجر".....

الطرف الثاني

المادة 01: يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد الموقع من

الطرفين ، الملك الوقفي الآتي بيانه :

التعيين:.....

الكائن(ة) بن:..... بلدية:.....

والمتكون من:.....<sup>2</sup>

المساحة الإجمالية:..... م<sup>2</sup>.

المساحة المبنية:..... م.

**المادة 02: مدة العقد .**

تحدد مدة العقد كما يلي:

-إثنا عشر (12) شهرا، ابتداء من تاريخ :...../...../ 2019 إلى غاية :...../...../ 2019

**المادة 03: ثمن الإيجار.**

حدد ثمن الإيجار بـ ( بالحروف):.....ألف وثمان مائة دينار جزائري .....

.....(بالأرقام)(.....1800.00.....دج).

ويدفع في نهاية كل شهر إلى حساب الأوقاف المفتوح باسم  
مديرية

الشؤون الدينية والأوقاف لولاية: عين الدفلى تحت رقم: 2680200005353/28

بفرع البنك الوطني الجزائري الكائن بـ: عين الدفلى وكالة رقم 00268

يمكن مراجعة قيمة الإيجار عند نهاية تاريخ سريان هذا العقد أو عند تجديده.

**المادة 04: الأعباء.**

اتفق الطرفان - دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين حسب ما هو  
منصوص عليه في هذا العقد، وطبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ

الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني على مايلي:

يتحمل المستأجر كامل أعباء الترميمات الخارجية والإصلاحات الداخلية، وتكون الإصلاحات  
والترميمات الخارجية مناصفة بين الطرفين.

**المادة 05: الضمانات**

يدفع المستأجر مبلغا قدره (بالحروف):.....لا شيء... (بالأرقام)(.....لا شيء.....دج).

عند التوقيع على العقد، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر، وذلك

ضمانا على محتويات الملك المؤجر المبنية الوثيقة المحررة المثبتة لحالته عند التسليم و الإستلام.

ولا يعاد مبلغ الكفالة للمستأجر الغادر إلا بعد خصم ما يترتب من مصاريف ترميم ، وإصلاح

الملك الوقفي عند المغادرة.

**المادة 06:** يخصص الملك الوقفي للمؤجر للسكن ولا يحق للمستأجر أن يستغله فيما يخالف أحكام

الشريعة الإسلامية.

## فسخ العقد.

**المادة 10:** يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد لأحد الأسباب التالية  
1- عدم دفع شهرين متتابعين من الإيجار، مع الاحتفاظ بحق المطالبة بالتعويض عن الأضرار  
الناجمة عن ذلك.

2- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.

3- عدم تنقذ المستأجر للالتزامات الواردة في العقد.

4- تصرف المستأجر في الملك بما يتنافى وأحكام المادة 05 أعلاه .

5- إهمال الملك الوقفي و عدم صيانة و المحافظة عليه محافظة الرجل العادي.

6- عند الضرورة القسوى و خدمة المصلحة العامة.

7- في حالة وفاة المستأجر ، يفسخ العقد بقوة القانون، وبعاد تحريره وجوبا لصالح الورثة الشرعيين

للمستأجر ، للمدة المتبقية من العقد الأول مراعاة مضمونه ، طبقا لنص المادة 29 من المرسوم

التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في أول ديسمبر 1998، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية

وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك.

**المادة 11:** للمستأجر حق المبادرة في فسخ العقد لأي سبب شخصي أو عائلي. و يلتزم في هذه الحالة

أن يخطر المؤجر بذلك في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، برسالة موصى عليها مع

إشعار بالاستلام.

**المادة 12:** عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993

و المتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المسيرة للأوقاف.

حرر بعين الدفلى في:.....

توقيع المؤجر

توقيع المستأجر



# قائمة المراجع



أولاً: المؤلفات

1. كتب عامة:

1. ابن عابدين محمد أمين، رد المختار على الرد المختار، ج6، دار عالم الكتب، الرياض ، المملكة العربية السعودية ،1198-1252.
2. بن رقية بن يوسف ، شرح المستثمرات الفلاحية ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ،2001 الجزائر .
3. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء09 ،دار الثقافة ، بيروت،1995.
4. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج6، المجلد 2، الإيجار والعارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
5. عجة الجيلالي ، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام ، دار الخلدونية ، الجزائر، سنة 2005.
6. عمار بوضياف ، الصفقات العمومية ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر.
7. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار الهومة ، ط 2018 .
8. محمد قدرى باشا ،مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان ،ط2،المطبعة الكبرى الأميرية ،مصر ،1791 .
9. محمد قدرى باشا، قانون العدل و الإنصاف (القضاء على مشكلات الأوقاف)، الريان للطباعة و النشر و التوزيع ، ط 1، المكتبة المكية، بيروت.

كتب متخصصة:

1. احمد علي الخطيب، الوقف و الوصايا ضربان من صدقة التطوع في الشريعة مع بيان الأحكام القانونية التي تنظمها، ط2، مطبعة جامعة بغداد، 1978.
2. برهان الدين إبراهيم الطرابلسي، الإسعاف في أحكام الأوقاف ، دار ارائد العربي ، بيروت ، بدون طبعة ، 1981.
3. خالد بن علي محمد الشيفع،الجامع لأحكام الوقف و الهبات والوصايا، ج 3، ط1، إصدارات الأوقاف والشؤون الإسلامية، 2013، قطر.
4. رامول خالد ، الإطار القانوني و التنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر (دراسة مقارنة بأحكام شريعة الإسلامية)، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2006.
5. صالح بن سليمان بن حمد الحويس، عقد الحكر و الآثار المترتبة على زوال الإنقاص فيه، جامعة أم القرى، السعودية، 1422هـ.
6. عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها في الفقه الإسلامي و القانون ، دار الهدى ،الجزائر، 2010 .
7. محمد عبيد الكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج2 مطبعة الإرشاد، بغداد، 1997.
8. محمد كنازة ، التسيير الإداري للوقف العام ، دار هومة ، الجزائر ، 2006
9. منذر عبد الكريم القصاة ، أحكام الوقف دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة و القانون ،ط1، دار الثقافة ،عمان(الأردن) ، 2011.

ثانياً: الرسائل و المذكرات:

1. الوافي فيصل، نظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق وعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2015-2016.
2. محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة (1) بن يوسف بن خدة، 2016-2017.
3. مجوح انتصار، الحماية المدنية للأملك الوقفية في القانون الجزائري، أطروحة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم خاص، جامعة محمد خيضر (بسكرة)، 2015/2016.
4. عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2000-2001.
5. خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير ، جامعة تلمسان، 2011-2012.
6. آكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق، تيزي وزو، سنة 2013.
7. جبور احمد، استغلال الأملك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية حقوق، جامعة البليدة، سنة 2011.

8. لعمارة سعاد، التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم خاص تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2013/07/03.
9. صباح حليس، الأملاك الوقفية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق تخصص قسم عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2014-2015 .
10. بوجمعة صافية، النظام القانوني للأملاك الوقفية في الجزائر، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، الحقوق، قسم خاص تخصص قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013-2014 .
11. طرشي محمد، عقود امتياز، الاستثمار الفلاحي في التشريع الجزائري مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.
12. بن عون خولة، التسيير الإداري للوقف العام، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، حقوق تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014-2015.
13. سعدان شطبية، تحويل نمط استغلال الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة الى حق إيجار في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، بدون سنة.
14. حسني يوسف، رغميت حمزة، النظام القانوني لإدارة و استثمار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم حقوق تخصص قانون العقاري، 2012/2013 .

15. عمو من فاطمة - قسوم سامية ، طرق إستغلال الأملاك الوقفية العقارية العامة، مذكرة تخرج من أجل نيل شهادة الدراسات التطبيقية، ورقة 2011-2012.

ثالثا : القوانين و التنظيمات :

1 - القانون 87-19 مؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، ج ر عدد 50.

2- القانون 90-25 مؤرخ في أول جمادي الأول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر 1995 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49.

3- القانون 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21.

4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المعدل و المتمم بالقانون 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني.

5- القانون 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت 2010 يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46 .

6- الأمر 68-653 مؤرخ في 11 شوال 1388 الموافق 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة ، ج ر عدد 15.

7- الأمر 71-73 مؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، ج ر عدد 97.

- 8- الأمر رقم 10-01، المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي ، ج ر عدد 49.
- 9- المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق 01 مارس 1993 يتعلق بانشاط العقاري، ج ر عدد 14.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 17 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 96-116 مؤرخ في 18 ذي القعدة عام 1416 الموافق 06 أبريل 1996 يحدد كفاءات تطبيق المادة 11 من الأمر 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق 25 سبتمبر سنة 1995 الذي يعدل و يتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 22.
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 شعبان عام 1418 الموافق 15 ديسمبر سنة 1997 المحدد لكفاءات منح امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لأملاك الدولة في المساحة الاستصلاحية و أعبائه وشروطه، ج ر عدد 83 .
- 13- المرسوم التنفيذي 97-490 مؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84.
- 14- المرسوم التنفيذي 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998 يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و كفاءات و حمايتها و كفاءات ذلك، ج ر عدد 90.

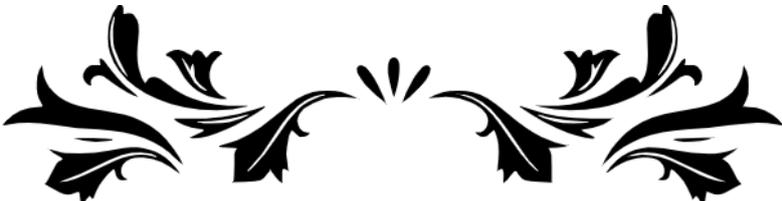
- 15- المرسوم التنفيذي 2000-200 مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1421 الموافق 26 يوليو سنة 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية و عملها، ج ر عدد 47.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ، ج ر عدد 79 .
- 17- المرسوم التنفيذي 14-70 مؤرخ في 10 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 10 فبراير سنة 2014 يحدد شروط و كيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ، ج ر عدد 09.
- 18 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1437 الموافق 20 سبتمبر سنة 2016 يحدد كيفيات تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز الى حق إيجار بالنسبة للإراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة.
- 19- قرار رقم 950 المؤرخ في 2004/03/09، مجلس الدولة الغرفة العقارية ، العدد 05/1004.
- 20- منشور وزاري مشترك مؤرخ في 06 جانفي 1992 متضمن تطبيق المادة 38 من القانون الأوقاف.
- 21- تعليمة وزارية 37-96 متعلقة بكيفية دفع إيجار الأوقاف.
- 22- تعليمة وزارية 03-96 المتضمنة طريقة دفع إيجار الاوقاف.

**رابعاً: المجلات**

- 01- بوشارف فايزة ، تعليق على قرار رقم 1961/23 ، مجلة الاجتهاد القضائي ،  
الغرفة العقارية ، ج1 ، المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، الجزائر ، سنة 2004.
- 02- عز الدين شرون ، اساليب إستثمار الوقف في الجزائر، مجلة الحجار العالمية  
المحكمة للدراسات الإسلامية العربية ، العدد الثامن ، سكيكدة الجزائر ، 2014.
- 03- انصير آكلي ، صيغ إستثمار الأموال الوقفية في القانون الجزائري، دفاتر السياسة و  
القانون العدد 15 ، سنة 2016 .
- 04- سفيان شبيرة ، النظام القانوني لإيجار العقار الوقفي الفلاحي ، مجلة جامعة الأمير  
عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة ، عدد 01 ، سنة 2019.

**خامساً: موقع إلكتروني**

- 6- موقع ستار تايمز ، إسترجاع الأملاك الوقفية ، [www.startimes.com](http://www.startimes.com) ،  
25 ماي 2019 ، 18:30.



الفهرس



الفصل الأول: الصيغ التقليدية لإستغلال الأراضي الفلاحية الوقفية

- المبحث الأول: صيغ استغلال العقارات الوقفية عن طريق التعاقد.....6
- المطلب الأول: عقد الإيجار .....7
- الفرع الأول: عناصر عقد الإيجار.....7
- أولا/ أطراف عقد الإيجار.....8
- ثانيا/ طرق إبرام عقد الإيجار .....9
- ثالثا/عقد الإيجار الوقفي و أجله.....11
- الفرع الثاني: آثار عقد الإيجار الوقفي.....15
- أولا/التزامات الملك الوقفي.....15
- ثانيا/التزامات المستأجر .....18
- الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار الوقفي.....20
- أولا/إنهاء عقد الإيجار الوقفي بانقضاء المدة المحددة.....21
- ثانيا/إنهاء عقد الإيجار الوقفي قبل إنتهاء مدته.....21
- المطلب الثاني: عقد الحكر.....23
- الفرع الأول: تعريف عقد الحكر و شروطه.....23
- أولا/تعريف عقد الحكر.....23
- ثانيا/شروط عقد الحكر.....24
- الفرع الثاني: أقسام الحكر و أركانه.....25
- أولا/ أقسام الحكر.....25

26.....	ثانيا/ أركان عقد الحكر
27.....	الفرع الثالث: آثار عقد الحكر و انتهائه.
27.....	أولا/آثار عقد الحكر.
28.....	ثانيا/انتهاء عقد الحكر
29.....	المبحث الثاني :إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية عن طريق الشراكة.
29.....	المطلب الأول: عقد المزارعة.
29.....	الفرع الأول: تعريف عقد المزارعة و أركانه
29.....	أولا/ تعريف عقد المزارعة.
30.....	ثانيا/أركان عقد المزارعة
31.....	الفرع الثاني: مدة عقد المزارعة.
32.....	الفرع الثالث :إنقضاء عقد المزارعة.
33.....	المطلب الثاني: عقد المساقاة.
33.....	الفرع الأول: تعريف عقد المساقاة و شروطه.
33.....	أولا/ تعريف عقد المساقاة.
34.....	ثانيا/ شروط.
36.....	الفرع الثاني :إشكال و صيغ عقد المساقاة
36.....	أولا/ المساقاة بجزء مشاع من المنتج.
36.....	ثانيا/ الاسفادة من دعم الدولة.
37.....	الفرع الثالث :انتهاء عقد المساقاة.

### الفصل الثاني: استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة

40.....	المبحث الأول:أليات إسترجاع الأراضي الفلاحية الوقفية.
40.....	المطلب الأول: استرجاع الأراضي الوقفية المؤممة.
40.....	الفرع الأول : الإجراءات المتعلقة بتقديم طلب الإسترجاع.

43.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف.
44.....	المطلب الثاني: استرجاع الأراضي الوقفية في إطار أحكام المرسوم 70/14
45.....	الفرع الأول: المستثمرات الفلاحية.
46.....	الفرع الثاني: حق الانتفاع.
51.....	الفرع الثالث: الامتياز
51.....	أولا/تعريف عقد الامتياز
54.....	ثانيا/التعريف القضائي
54.....	ثالثا/خصائص عقد الامتياز
58.....	المبحث الثاني: طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز إلى حق إيجار
58.....	المطلب الأول: خصائص العقد
58.....	الفرع الأول صفة المستفيد
60.....	الفرع الثاني: مدة العقد
61.....	الفرع الثالث : إعداد عقد إيجار الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة
63.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على العقد
63.....	الفرع الأول: حقوق المستأجر
64.....	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
64.....	أولا/ تسديد بدل الإيجار
65.....	ثانيا/إدارة المستثمرة الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية
65.....	ثالثا/ استغلال و تسيير الأرض الفلاحية و حمايتها بصفة منتظمة و دائمة
67.....	خاتمة
71.....	الملاحق
81.....	قائمة المراجع
90.....	الفهرس