



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الجبالي بونعامه خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق.

إستثمار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من
الدولة في ظل المرسوم التنفيذي 14-70

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص قانون الأسرة

إعداد الطالبتين:

عقون صبرينة.

بوعزي نجية.

بإشراف: د/ كحيل حكيمة.

لجنة المناقشة:

1: الأستاذة: أمينة قريش..... رئيساً.

2) الأستاذة: حكيمة كحيل..... مشرفاً ومقرراً.

3) الأستاذ: عيسى جيرون..... عضواً مناقشاً.

تاريخ المناقشة: 29 جوان 2019.

السنة الجامعية: 2018/2019.

شكر و عرفان

أشكر الله على كل نعمه

ثم أتقدم بالشكر لكل من ساعدنا ومد لنا يد
العون في إنجاز هذا العمل المتواضع من
موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية، كما
نشكر طلبة الماستر تخصص قانون أسرة
ونخص بالذكر بلال وعبد الحق ونور الدين
وجزيل الشكر إلى الدكتورة المشرفة كحيل
حكيمه التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها
ونصائحها طيلة إعداد هذه المذكرة .

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان: وقضى ربك ألا
تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا "

إلى روح قلبي وريحانة عمري و نور عيني
إلى من سهرت ليالي الأيام و تعبت السنين
لأرتاحأمي الحبيبة.

إلى من يبعث في نفسي العزيمة والإصرار
إلى رمز القوة والعطاء..... أبي الغالي

إلى من سأنتقاسم معهم الأفراح إخوتي حفظهم
الله .

إلى كل زملائي في العمل والدراسة.

نجية



إلى من علمني النجاح و الصبر... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... أبي.
إلى من علمتني و عانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه... إلى من كان دعاؤها سر
نجاحي و حنانها بلسم جراحي... أمي.
إلى جميع أفراد أسرتي العزيزة و الكبيرة كل باسمه أينما وجدوا.
إلى ملاكي في الحياة أينما كان... بناتي .
إلى أصدقائي رفقاء دربي من داخل الجامعة و خارجها.
إلى الأستاذة المشرفة الدكتور كحيل حكيمة، إلى أساتذتي الكرام الذين أناروا
دروبنا بالعلم و المعرفة.
إلى كل من يقتنع بفكرة فيدعو إليها و يعمل على تحقيقها، لا يبغى بها إلا دروبنا
بالعلم و المعرفة.
إلى كل من يقتنع بفكرة فيدعو إليها و يعمل على تحقيقها، لا يبغى بها إلا وجه
الله و منفعة الناس.
إليكم أهدي ثمرة هذا العمل المتواض.

صبرينة



مقدمة

يعد الوقف إحدى المؤسسات الفاعلة في المجتمعات الإسلامية، و هو نظام من نظم التكافل و التضامن الاجتماعي، يجد مشروعيته في الشريعة الإسلامية و التشريع الجزائري، حيث عرف ازدهاراً لا مثيل له في العهد العثماني، وساهم في تمويل العديد من المرافق الحيوية، يعود ذلك للمؤسسات الدينية التي كانت تُشرف و تعمل على تنظيم الأملاك الوقفية المتمثلة في المدارس الفقهية و الإسلامية، إلا أنه وفي الفترة الاستعمارية عرف تراجعاً كبيراً نظراً لعملية الاعتداء الواسع و المنظم على الوقف، و هذا بسبب الاستيلاء عليه و عدم احترام قدسيته من طرف المستعمر، وقد امتد هذا الأثر إلى ما بعد استقلال الجزائر، أين عملت الجزائر على استرجاع الأملاك الوقفية نتيجة عملية تأميم الأراضي بما فيها الوقفية بموجب الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 18/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية، ومنحت الدولة بموجب حق انتفاع هذه الأراضي لمدة غير محددة دون مقابل في شكل تعاونيات زراعية.

عدم نجاعة الأسلوب الاشتراكي في الميدان الفلاحي، دفع بالدولة إلى إعادة تنظيم المزارع الاشتراكية بموجب الأمر 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الذي منح حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي الفلاحية التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي و قانون الثورة الزراعية، بموجب عقد إداري مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية.

بالموازاة مع ذلك صدر الدستور الجزائري لسنة 1989، أين تم الاعتراف بالأملاك الوقفية و العمل على حماية تخصيصها، فصدر القانون 91-10 بتاريخ 27/04/1991 يحدد القواعد العامة للأملاك الوقفية نص في مادته 38 على استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة للجهات التي أوقفت عليها أساساً قبل تطبيق الأمر 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية

و في هذا الإطار صدر منشور وزاري مشترك بين وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف ووزارة الفلاحة بتاريخ 1992/01/06 تحت رقم 11، يحدد شروط استرجاع الملك الوقفي، في حين تكفل المرسوم التنظيمي رقم 96-11 بالإجراءات المعنية في عملية الاسترجاع تماشياً مع سياسة المشرع الجزائري في تفعيل النشاط الوقفي و تدعيم فكرة استثماره و تنميته، صدر المرسوم التنفيذي 98-381 المؤرخ في 1998/02/01، نص في مادته 22 على إمكانية تسيير الأملاك الوقفية الزراعية بأسلوب الإيجار و المنصوص عليه في ذات المرسوم التنفيذي، تلاه القانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22 أين نص في مادته 26 مكرر 9 على أن تتكفل السلطة المكلفة بالأوقاف حق إيجار الأملاك الوقفية المخصصة للفلاحة، ونظراً لخصوصية الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، أحال المشرع الجزائري شروط تطبيق هذه المادة إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 2014/02/10 الذي يحدد شروط و كفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، على أن يكون مجال تطبيقه على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة المنصوص عليها في المادة 08 من القانون رقم 91-10 المعدل و المتمم، لاسيما الأملاك الوقفية المسترجعة من الدولة التي كانت محل استغلال في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، في إطار قانون 87-19 الذي حل محله القانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15.

يعد عقد الإيجار المنصب على الأملاك الوقفية العامة المخصصة للفلاحة و المسترجعة من الدولة، وسيلة من وسائل استغلال و استثمار الملك الوقفي، نظمته المشرع الجزائري بقواعد و أحكام خاصة تتميز عما هو معمول به في مجال إيجار الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة و التي تخضع في أحكامها إلى نظام الإيجار بالمزاد العلني كأصل عام أو عن طريق التراضي استثناء عن ذلك، و من هنا تظهر أهمية موضوع بحثنا، في البحث عن خصوصية نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، و الذي حاول المشرع الجزائري عند تنظيمه الموازنة بين مصلحة خاصة و مصلحة عامة،

بالمحافظة على نفس التركيبة البشرية المستغلة لهذه الأملاك العقارية، وإمكانية الاستمرار في استغلالها بعد استرجاعها من الدولة بعقد إيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق، و هو الأمر الذي دفعنا من باب الفضول العلمي إلى معالجة النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بمجال الاستثمار في الأملاك الوقفية، و لذلك اهتمت دراستنا بجزئية خاصة تحت عنوان استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة رغم إدراكنا أن البحث فيه جد محدود، و لعل الأحكام المنظمة لهذا النوع من الإيجار، جعلنا نهتم به قصد توفير دراسة بين مضمونه و مجاله و إجراءات تطبيقه إسهاماً منا في إثراء موضوع جدير بالاهتمام.

عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، فمن الناحية الذاتية ميولنا لدراسة مثل هذه المواضيع التي تنطوي ضمن مواضيع قانون الأسرة، كما أن الأمر نابع من قناعتنا الشخصية، ففي غياب دراسة قانونية لموضوع استثمار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة كان من المفيد الاهتمام به و منه فتح مجال لاجتهادات قانونية أخرى، أما من الناحية الموضوعية فأهمية الموضوع وحدها تستدعي الدراسة لتسليط الضوء على الجوانب القانونية التي تتم بها، و محاولة شرحها و تقييمها و بيان أثرها على واقع الاستثمار في الأراضي الوقفية الفلاحية.

سعت دراستنا إلى تحقيق جملة من الأهداف أهمها:

معرفة ما يحتويه المرسوم التنفيذي 14-70 من ضمانات تحمي حقوق المستأجر للأرضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من طرف الدولة .

و بيان شروط و إجراءات الاستفادة من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص و بيان دور المرسوم التنفيذي 14-70 و الجهات المعنية في مواجهة المشاكل التي تواجه عملية الاستفادة من الإيجار.

أيضاً إثراء الثقافة القانونية حول موضوع جدير بالاهتمام.

من أجل الوصول إلى ذلك، نشير إلى أن دراستنا لم تكن بالأمر الهين و السبب في ذلك يرجع لحدائثة الموضوع، و أمام قلة المراجع، سعينا بالبحث فيه مستفيدين بالنصوص التشريعية و التنظيمية ذات الصلة بالموضوع وأحياناً أخرى بالكتب الفقهية و التعليمات و القرارات الوزارية كلما اقتضى الأمر ذلك.

دراسة هذا الموضوع طرحنا الإشكالية الآتية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 14-70 في إرساء و تكريس ضمانات قانونية تحقق توازناً بين واجب الحفاظ و الاستمرارية في استغلال و تنمية الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، و حق المستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص؟

المنهج المتبع في هذه الدراسة، استعنا بالمنهج الوصفي الذي سنحاول من خلاله وصف الوقائع الموجودة فعلاً حول عملية الاستفادة من إيجار الأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، و توضيح الحقائق المتعلقة بها، و المنهج التحليلي الذي سنحاول من خلاله تحليل النصوص القانونية المنظمة لموضوع بحثنا و تقييمها للوصول إلى نتائج تثري الموضوع.

لمعالجة الموضوع اعتمدنا على خطة بحث، قدمناها إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول: الضوابط القانونية في إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، كما عالجتنا في الفصل الثاني: الآثار القانونية في إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.

الخطة

الفصل الأول: الضوابط القانونية في إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة

المبحث الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين من حق الإيجار

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين في ظل قانون 87-19

الفرع الأول: المستفيدون من عقود رسمية

الفرع الثاني : المستفيدون من قرارات ولائية

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالمستفيدين في إطار قانون 10-03

الفرع الأول : المستفيدون من حق الامتياز بصفة مباشرة

الفرع الثاني : المستفيدون من حق الامتياز بصفة غير مباشرة.

المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة

المطلب الأول: الإجراءات الأولية في إعداد عقد الإيجار

الفرع الأول : إيداع ودراسة طلب تحويل الحقوق

الفرع الثاني : توقيع دفتر الشروط

المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإيجار

الفرع الأول : إبرام عقد الإيجار

الفرع الثاني تسجيل وشهر عقد الإيجار

خطة البحث

الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة على عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.

المبحث الأول: حقوق والتزامات أطراف عقد الإيجار

المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر

الفرع الأول: حقوق المؤجر

الفرع الثاني: التزامات المؤجر

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر

الفرع الأول : حقوق المستأجر

الفرع الثاني : التزامات المستأجر

المبحث الثاني : المنازعات القضائية

المطلب الأول : مجال اختصاص القاضي العادي

الفرع الأول : مجال اختصاص القاضي العقاري

الفرع الثاني: مجال اختصاص القاضي الجزائي

المطلب الثاني : المنازعات القضائية الإدارية

الفرع الأول :دعوى التعويض

الفرع الثاني: دعوى الإلغاء

الفرع الثالث : دعوى فسخ عقد الإيجار

الفرع الرابع : دعوى طرد المستأجر

الفرع الخامس : دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية

خاتمة

الفصل الأول:

الضوابط القانونية في إيجار

الأراضي الفلاحية الوقفية

المسترجعة من الدولة

الفصل الأول: الضوابط القانونية في إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.

في إطار ضبط النظام القانوني للأراضي الوقفية الفلاحية و نمط استغلالها جعل المشرع الجزائري الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة مجالاً لتطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 20 فبراير 2014¹ و نص على استغلالها بموجب عقد الإيجار وفقاً لنظام خاص بها، تكمن خصوصية ذلك في الأشخاص المستفيدين من الإيجار وفي كفاءات منحه حفاظاً من المشرع على التركيبة البشرية من جهة، ومن جهة أخرى البقاء على الاستغلال الفلاحية المقامة على الأراضي الفلاحية المسترجعة من الدولة من جهة أخرى ، ولذا تميزت إجراءات تحويل نمط الاستغلال الفلاحي من عقد امتياز إلى عقد إيجار، تختلف تماماً عن ما هو معمول به في نطاق إيجار الأراضي الوقفية المعلومة المخصصة للفلاحة .

على هذا الأساس يمكن تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين من حق الإيجار.

المبحث الثاني : الإجراءات المتعلقة بإبرام عقد الإيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 20/02/2014 ، المتضمن نظام الإيجار الخاص بالأماكن الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة ، جريدة رسمية العدد 09 لسنة 2014، ص 08.

المبحث الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين من حق الإيجار

بغية الاستمرار في استغلال وتنمية الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة، نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 السالف الذكر على أن يكون حق الاستفادة من الإيجار لفئة معينة وهم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية المستفيدون من حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي أو قرار من الوالي في ظل قانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08¹، أو المستفيدون من حق امتياز في إطار قانون 10-03 المؤرخ في 2010/08/15²، الذي حل محل القانون 87-19 على هذا الأساس ستم دراسة الشروط المتعلقة بالمستفيدين من حق الإيجار من خلال مطلبين،

الأول للشروط المتعلقة بالمستفيدين في ظل قانون 87-19، والثاني للشروط المتعلقة بالمستفيدين في إطار قانون 10-03.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين في ظل قانون 87-19

منح القانون 87-19 حق الانتفاع الدائم لمجموعة من المنتجين الفلاحين على مجمل الأراضي الفلاحية التي تتألف منها المستثمرة³ بمقتضى عقود رسمية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية، وفي الكثير من الحالات ونظرا لتماطل الإدارة في تسليم هذه العقود تم منح حق الاستفادة من الاراضي الفلاحية في صورة استغلال بموجب قرارات صادرة عن الوالي، ما يعني أن المستفيدين في ظل قانون 87-19 هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الحائزون على عقود رسمية أو قرارات ولائية ، نبين ذلك في الفرعين التاليين:

¹ - قانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/18 المتضمن كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، جريدة رسمية العدد50.(الملغى)

² - قانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة .(النافذ)

³ - انظر المادة 06 من القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/18، مصدر سابق.(الملغى)

الفرع الأول: المستفيدون بموجب عقود رسمية

يستفيد من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون على حق الانتفاع الدائم بموجب عقود رسمية، وتشمل الفئات الحائزة على عقود إدارية مشهورة، عقود وشهادات توثيقية مشهورة، نبين ذلك في النقاط التالية:

أولاً: المستفيدون من عقود إدارية مشهورة

يعتبر أصحاب العقود الإدارية المشهورة من بين الأعضاء الذين لهم الحق في الاستفادة من الإيجار بعد دراسة طلب تحويل حق الامتياز بعد تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إيجار¹، ولذا يجب أن يكون العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة قد استوفى الشروط الشكلية و الموضوعية المنصوص عليها في القانون 87-19، من حيث التصريح بمنح حق الانتفاع الدائم الذي يمارس على الشيوع، و بالتساوي بين أعضاء المستثمرة الفلاحية جماعية على القطعة الأرضية المشار إليها برقمها، و رقم القسمة المساحية المبينة في المخطط المساحي، و تحديد عدد المنتجين الذين تتألف منهم المجموعة و قدرتهم على العمل و نوعية الأرض و موقعها و تسميتها و هوية الأعضاء الممثلين في هذا العقد من طرف موكلهم المختار شرعا من قبلهم.²

¹ - انظر المادتان 25 و 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 مصدر سابق.

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل قانون 10-03 مؤرخ في 15/08/2010، طبعة 3، دار هومة ،سنة 2019،ص 71.

كما يجب أن يتضمن التصريح بالتملكات المكونة لذمة المستثمرة الفلاحية و المتنازل عنها و التي تم جردها من طرف اللجنة الداخلية لإعادة تنظيم الأراضي الفلاحية للمستثمرات التابعة للأموال الوطنية، و ذلك بذكر المعدات و المباني و المواشي و غير ذلك من وسائل الإنتاج الفلاحي إن وُجدت، بالإضافة إلى ذكر مبلغ البيع لهذه التملكات بالأحرف والأرقام والذي تم تسديده بوكالة الفلاحة و التنمية الريفية، و أن يتضمن إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، و إذا انعدمت أو اختلفت هذه الإجراءات يكون العقد الإداري باطلا.¹

ومن ثم عدم الاستفادة من الإيجار.

ثانيا: أصحاب العقود التوثيقية المشهورة:

طبقا لأحكام المادة 23 من القانون 87-19 يجوز التنازل عن حق الانتفاع الدائم بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان²، وفي إطار تطبيق هذا الحكم قام بعض المستفيدين بالتنازل أمام الموثق على مجمل الحقوق العينية العقارية و التي تشمل حق الانتفاع الدائم الوارد على الأراضي التي تشكل المستثمرة، وحق الملكية على كل التملكات المكونة لذمة المستثمرة عدا الأرض و الحق المتعلقة بالمحلات السكنية.³

وبهذا يحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية أصحاب العقود التوثيقية المشهورة الاستفادة من حق الإيجار طالما أن هذه العقود هي عقود رسمية ترتبت إثر عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم قد ترتبت إثر عملية التنازل التي قام بها المستفيد الأصلي لحصته المقدمة

1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية للديوان الوطني للإشغال التربوية، سنة 2001، الطبعة الأولى، ص 129

2- انظر المادة 35 من القانون 87-19، مصدر سابق (الملغى).

3- انظر المواد 06، 07، 31 من القانون رقم 87-19، مصدر نفسه.

في رأس مال المستثمرة الفلاحية في ظل احترام أحكام قانون 87-19¹، حيث جاء في نص المادة 23 من قانون 87-19 الملغى: "تكون حصص الأعضاء قابلة للنقل والتنازل والحجز مع احترام الطابع الجماعي للمستثمرة الفلاحية الجماعية .

ثالثا: أصحاب الشهادة التوثيقية المشهورة:

من خصائص حق الانتفاع الدائم أنه قابل للنقل فعند وفاة المستفيد يمكن أن تنتقل حصته في الحق العيني العقاري المشاع إلى ورثته بحكم نص المادة 23 من قانون 87-19 بعد إثبات صلة الورثة بمورثهم عن طريق عقد الفريضة و انتقال الحقوق العينية العقارية بموجب الشهادة التوثيقية، و عليه فإن الشهادة التوثيقية تعتبر عقد رسمي مشهر تعطي لورثة المستفيد الحق في الاستفادة من حق الانتفاع الدائم²، ومن ثمة طلب الاستفادة من إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية الذي يخضع إلى نظام خاص .

الفرع الثاني : المستفيدون من قرارات ولائية

بالإضافة إلى فئة المستفيدين من عقود رسمية ،نص المشرع من خلال المادة 25 من مرسوم تنفيذي 14-70 على إمكانية أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون على قرارات ولائية ، الاستفادة من الإيجار الذي يخضع لنظام خاص وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه .

يعد القرار الصادر عن الوالي قرارا إداريا ، هذا الأخير يعرف على أنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة، و يُحدِث آثار قانونية بإنشاء

¹ - محمد حرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق، فرع قانون خاص، سنة 2016/2017، ص 147.

² - كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل قانون 10-03 ، مرجع سابق، ص 23.

وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم¹، و بهذا يُعد القرار الولائي الصادر عن الوالي في إطار تطبيق أحكام القانون 87-19 من القرارات الإدارية الفردية التي أفصحت الإدارة عن إرادتها المنفردة بعبارات صريحة أفرغتها في شكل خارجي محدد قصد منح الأراضي الفلاحية في صورة انتفاع غير محدود²، لأحد أو لجماعة من المنتجين بعد أن يتم تعيين مساحة و حدود الأراضي، مع رسم مخططها من طرف مصالح مسح الأراضي، يكون للمستفيد بمقتضاه حق على الشيوع وبحصص متساوية في الانتفاع بالوعاء العقاري المخصص لهذا الغرض، يُسجل في سجل مشتملات أملاك الدولة و ليس في سجل الحفظ العقاري، لأن الحق الذي يُرتبه القرار الولائي ليس حق عيني و إنما حق شخصي، ومع ذلك أقر المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-70 من استفادة أصحاب القرارات الولائية من حق الإيجار المنصوص عليه في المادة 24 منه

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالمستفيدين في إطار قانون 10-03

نظرا لعدم نجاعة أسلوب استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة المنصوص عليه في قانون 87-19، استدعى الأمر إلى وجود آلية جديدة للاستغلال فصدر القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008³ الذي نص في مادته 17 على أن الامتياز هو النمط الوحيد في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، وأكد على هذا الأمر القانون 10-03 المؤرخ في 15/08/2010⁴، الذي تبنى فكرة منح حق الامتياز والتخلي عن مبدأ حق الانتفاع الدائم ، وبالتالي فإن المستفيدين في إطار قانون 10-03 هم أعضاء المستثمرات

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، طبعة أولى للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 70.

² - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 34، 36.

³ - قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 سنة 2008.

⁴ - قانون رقم 10-03 ، مصدر سابق (النافذ).

الفلاحية الجماعية أو الفردية الحائزون على حق الامتياز بطريقة مباشرة أو غير مباشرة كما سيتم توضيحه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الاستفادة من حق الامتياز بطريق مباشرة

في إطار تطبيق أحكام القانون 10-03 لا يمكن الاستفادة من حق الامتياز المنصب على الوعاء العقاري التابع للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، إلا بعد إيداع ملفات تحويل الحقوق لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية من قبل الأعضاء المستفيدين من حق الانتفاع الدائم بموجب عقود رسمية مشهرة، أو بموجب قرارات ولائية، فاستفادة هؤلاء تكون بطريق مباشر، أي مباشرة عن طريق الاستفادة بالتبعية من أحكام القانون 87-19، شريطة أن يكون كل عضو مستفيد، قد وفى بالتزاماته القانونية المنصوص عليها في نفس القانون أعلاه¹.

وللإشارة أن حق الامتياز هو حق مؤقت لمدة 40 سنة قابلة للتجديد يمنح بموجب عقد امتياز مرفق بدفتر شروط، باسم كل عضو في مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية، على أن يتم الاستغلال في حالة المستثمرات الفلاحية على الشيوخ وبحصص متساوية.

وفي حالة وفاة المستفيد الأصلي من حق الانتفاع الدائم ومباشرة إجراءات التحويل من طرف ورثته يتم إعداد عقد الامتياز باسم كل الورثة².

¹ - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة،

الجزائر، 2017، ص 95

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326، المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: الاستفادة من حق الامتياز بطريق غير مباشرة:

تظهر الاستفادة من حق الامتياز بصفة غير مباشرة بموجب قرار من الوالي أو بموجب حكم قضائي نهائي، و ذلك بعد دراسة اللجنة الولائية المحدثة بموجب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 لملفات التحويل المرسلة من قبل المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و ذلك للتحقيق في الوثائق أو الوقائع المصرح بها.

فإذا توصلت اللجنة الولائية إلى نتائج إيجابية تحرر محضر بذلك و ترسله للوالي ليصدر قراره بقبول منح الامتياز للمعنيين الذي يرسل رفقة الملفات للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال إجراءات إعداد عقد الامتياز و تسليمه للمعني بالأمر¹

أما إذا كانت نتائج اللجنة سلبية، يصدر الوالي بناء على ذلك قراره برفض منح الامتياز، و الذي يرسل للمدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و يبلغ المعني نسخة من قرار الرفض، و للمعني الحق في الطعن أمام المحاكم الإدارية حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326.

تكون الاستفادة أيضا بطريقة غير مباشرة بعد الفصل النهائي في النزاعات التي تخص المستفيدين الذين تحصلوا أو تنازلوا عن حقوقهم في الانتفاع الدائم بعقود توثيقية لم تستوف إجراءات الشهر العقاري فإذا كان الحكم أو القرار القضائي لصالح المتنازل أو المتنازل له يمكن الاستفادة من حق الامتياز بعد تقديم السند القضائي أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية لاستكمال الإجراءات القانونية من إمضاء دفتر الشروط و إعداد عقد الامتياز.

¹ - كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ،مرجع سابق،ص 96.

المبحث الثاني : إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة

خص المشرع الجزائري عملية استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة بموجب أحكام قانونية تتماشى مع طبيعة وخصوصية هذه الأراضي تم النص عليها في الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي 14-70 تحت مصطلح نظام الإيجار الخاص ،الذي يستفيد منه الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 25 بموجب عقد إيجار يخول لصاحبه الانتفاع بالأراضي قصد تميمتها واستغلالها استغلالا امثل وجعلها منتجة ، بعد إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية المنصوص عليها في ذات المرسوم التنفيذي والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016¹

تمر عملية إبرام إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة بمرحلتين أساسيتين، تمثلت المرحلة الأولى في إجراءات أولية لإبرام العقد المتعلقة بإيداع ودراسة طلب تحويل الحقوق وتوقيع دفتر الشروط، وتمثلت المرحلة الثانية في و إجراءات نهائية لإبرام العقد المتعلقة بتسجيله وشهره، تبليغه للمستأجر ،ونبين ذلك من خلال المطالبين التاليين:

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لإبرام عقد الإيجار:

ينبغي لتكوين عقد الإيجار توافر إجراءين أوليين لإبرامه ، حيث يتمثل الأول في إيداع و دراسة طلب تحويل الحقوق ، من حق انتفاع دائم أو حق امتياز إلى حق إيجار و الثاني في توقيع دفتر الشروط مع المستفيد من حق الإيجار، هذا ما يتم تناوله في الفرعين التاليين:

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 ذي الحجة 1437 الموافق ل 20 سبتمبر 2016 يحدد كليات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة ،جريدة رسمية العدد 60، سنة 2016.

الفرع الأول: إيداع و دراسة طلب تحويل الحقوق إلى حق إيجار

صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-70، لأحكام قانون الأوقاف، لاسيما المادة 26 مكرر، هذا الأخير نص على إمكانية السلطة المكلفة بالأوقاف تأجير الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، بعد إيداع ودراسة طلب تحويل نمط الاستغلال من حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار، نبين ذلك في النقطتين التاليتين :

أولا: إيداع طلب تحويل الحقوق إلى حق إيجار

ألزمت المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70، أعضاء المستثمرات الفلاحية المستفيدون من حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز أن يقوموا في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 14-70 في الجريدة الرسمية، بإيداع طلباتهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لتحويل حقوقهم إلى حق إيجار، وذلك بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف.¹

يودع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار، بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة جماعية أو فردية لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.² يجب أن يشتمل ملف تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق إيجار على ما يلي

¹ - سعاد شطبية "تحويل نمط استغلال الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة إلى حق إيجار في التشريع الجزائري" مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس المدية، ص 193.

² - المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.

- استمارة تتعلق بتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إيجار، أو حق الامتياز إلى حق الإيجار¹ تتضمن اسم ولقب عضو المستثمرة الفلاحية، رقمها وموقعها.
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
 - نسخة من مخطط تحديد أو رسم الحدود، وفي حالة البلديات المشمولة بعملية المسح، يتم إيداع مستخرج من مخطط مسح الأراضي².
 - تصريح شرفي يقدمه المستثمر مصادقا عليه، يتضمن جرداً محيناً لمشتمات المستثمرة الفلاحية والأموال السطحية، يتم ضبطه من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة.
 - شهادة إبراء ذمة تثبت تسديد الحقوق الملقاة على عاتق العضو طبقاً لأحكام قانون رقم 19-78 وقانون 03-10
 - نسخة من شهادة ترقيم المستثمرة الفلاحية بالنسبة لأصحاب عقود الامتياز المسلمة من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³
 - توكيل يتم إعداده أمام الموثق لأحد الورثة لتمثيلهم لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة وفاة صاحب العقد المشهر أو القرار.
- ثانياً: دراسة طلب تحويل الحقوق إلى حق إيجار

بعد القيام بإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز إلى حق الإيجار، يتم دراسة الوثائق المرفقة به، من قبل الديوان الوطني للأراضي المنشأ بموجب

¹- نموذج مرفق، الملحق رقم 02 من المرسوم التنفيذي 14-70، مصدر سابق، ص 14.

²- نموذج مرفق، ملحق رقم 04، مرجع نفسه ص 16.

المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009¹

يتخذ الديوان شكل الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعددت مهامه بتعدد النصوص القانونية المنضمة له وفي سياق نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70 فهو مكلف بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف بدراسة ملف تحويل نمط الاستغلال إذا تبين للديوان أن طلب التحويل مستوفي للشروط القانونية المطلوبة، تم قبول طلب التحويل ومن ثم مواصلة إجراءات الحصول على عقد الإيجار .

وللإشارة أنه في حالة وجود نزاع قائم حول حق الانتفاع الدائم أو حق الامتياز ، فإن إجراءات تحويل هذه الحقوق إلى حق إيجار يؤجل إلى غاية الفصل النهائي في النزاع²

ثالثاً: جزاء عدم الالتزام بتحويل الحقوق إلى حق الإيجار

إن الإخلال بتحويل نمط الاستغلال، يجعل المدين تحت طائلة جزاء مدني في أصله، حيث يتم إعداره بالوفاء بالالتزام كإجراء ودي مسبق قبل اللجوء إلى القضاء لاسترجاع الأراضي الوقفية الفلاحية .

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009.

² - المادة 05 من القرار الوزاري المشترك ، مصدر سابق .

1-إعذار المدين بالتنفيذ

لطالما كان الأعذار إجراء جوهريا ينبغي سلوكه في إطار حث المدين على الوفاء بالتزامه¹، وفي هذا السياق يقضي المبدأ العام في القانون المدني: «يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و181 منه على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا»

وهو المبدأ العام الذي جسده المشرع من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 14-70، ودعمه بقرينة قانونية تؤكد قيمة الالتزام المفروض ، وعند انقضاء الأجل (سنة) دون التزام أعضاء المستثمرات الفلاحية بإيداع طلبات التحويل ، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتوجيه اعدارين متتالين بفترة شهر واحد يثبتها محضر قضائي، ويعتبر المستغلين أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم متخليين عن حقوقهم، وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية و الأملاك السطحية المرتبطة بها، ويتم إيجارها وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70.²

يهدف الاعذار الموجه بطلب السلطة المكلفة بالأوقاف لأعضاء المستثمرات الفلاحية إلى التنبيه والتحذير إلى ما سيحدث لاحقا بعد انقضاء المدة المحددة في الاعذار في حالة عدم الامتثال إلى مضمون الاعذار ، وحتى يكون الاعذار صحيحا منتجا لآثاره وجب تبليغه من طرف محضر قضائي وفقا لأحكام المواد من 406 إلى 414 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008.³

¹ - لعميري ياسين " الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 14-70 "، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية ، جامعة الدكتور يحي فارس مدية ، العدد الاول، المجلد العاشر ، تاريخ نشر المقال 2017/02/22، ص136.

² - سعاد شطبية "، مرجع سابق ص 193.

³ - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية ، جريدة رسمية رقم 21 بتاريخ 2008/04/23.

2 - استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية

إذا كان الجزء المخول للدائن وفقا للقواعد العامة هو مطالبة المدين بتنفيذ التزامه تحت طائلة الفسخ، فإن الحق المخول للسلطة المكلفة بالأوقاف باعتبارها دائنا بالالتزام بالتحويل هو المطالبة باسترجاع الأصول الوقفية المستغلة وفقا للنمط السابق، وهو جزء من نوع خاص قرره المشرع حكما بالنظر لمصدر الالتزام بالتحويل في أصله، وفي هذا الإطار جاء ضمن أحكام نص المادة 03/29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، أنه: «...وفي هذه الحالة تسترجع السلطة المكلفة بالأوقاف بكل الطرق القانونية الأراضي الوقفية الفلاحية والأماكن السطحية المرتبطة بها ويتم إيجارها وفق أحكام هذا المرسوم» .

بغض النظر على طبيعة الطرق القانونية المذكورة في المادة 29 أعلاه، والتي لا تعدوا في جوهرها إلا أن تكون دعاوى قضائية مناسبة للمطالبة بجزء الإخلال بالالتزام، فإما دعوى استرداد أملاك الوقف المستغلة، وإما دعوى إسقاط حق المدين بالالتزام (حق الانتفاع الدائم، أو حق الامتياز)، وفي كلتا الحالتين ترفع الدعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا تبعا لموقع الأراضي الوقفية الوقف الفلاحية محل الاستغلال.¹

الفرع الثاني: توقيع دفتر الشروط

تطبيقا لنص المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/09/2016، يكلف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بعد دراسة الملف بإجراءات توقيع دفتر الشروط مع المستأجر، ليرسل الملف المستوفي جميع الوثائق إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف قصد التوقيع عليه .

يتضمن دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها، أعباء وشروط الإيجار الغير الواردة في العقد الأصلي،

¹ - لعميري ياسين، الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 14-70، مرجع سابق، ص 137

والذي يجعل من المستأجر المتعاقد مع السلطة المكلفة بالأوقاف ملماً بالحقوق والالتزامات التعاقدية بشكل دقيق ومفصل¹.

الأمر الذي يجعل من دفتر الشروط جزءاً لا يتجزأ من العقد الأصلي ويكتسي بذلك الطبيعة التعاقدية ، رغم ورود الشروط القانونية في استغلال الأراضي الوقفية الفلاحية في دفتر مستقل عن وثيقة عقد متميزة عنها².

حدد المشرع شكل خاص لدفتر الشروط من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، تجسد في مجموعة من المواد ، لكل مادة مضمونها الخاص ، كما تم تحديد قوائم الأملاك المستأجرة مدة الإيجار ، وسريان مفعوله وتجديده، مع الإشارة إلى رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف على المستثمرة الفلاحية والتحقق من مدى مطابقة النشاطات مع بنود دفتر الشروط .

المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإيجار

بعد دراسة طلب تحويل الحقوق و تقديم دفتر الشروط للتوقيع من طرف الجهة المختصة و المتمثلة في الإجراءات الأولية سوف نتطرق إلى إجراءات نهائية لإبرام عقد الإيجار و المتمثلة في إبرام عقد الإيجار، و تسجيله و شهره ، ما يمكن توضيح ذلك في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: إبرام عقد الإيجار

¹ - مهندس مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري ، الطبعة الثانية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، حلب، دمشق، سنة 2013، ص434.

² - ماجد راغب الحلو ، العقود الإدارية ، بدون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر العربية، سنة 2009، ص

تنص المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 على ما يلي: " يقصد بإيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في مفهوم أحكام هذا المرسوم ، كل عقد تؤجر بموجبه السلطة المكلفة بالأوقاف ، إلى شخص مستأجر أرضا وقفية مخصصة للفلاحة "، و تطبيقا لنص المادة 25 من نفس المرسوم التنفيذي، نستنتج أن السلطة المكلفة بالأوقاف هي المعنية بإبرام عقد الإيجار و إمضائه وفقا للشروط القانونية المطلوبة، يتضمن هذا الأخير على وجه الخصوص بيانات ضرورية ميزت هذا العقد عن عقد الإيجار الوارد في الأراضي الوقفية الفلاحية المعلومة¹.

تعتبر وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف الممثلة في وزيرها السلطة المعنية بإبرام عقد الإيجار، يمارس هذه المهمة بمقتضى المادة 04 من المرسوم التنفيذي 14-70، و حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 2000-200² فإن مدير الشؤون الدينية و الأوقاف على مستوى الولاية هي الجهة المخول لها قانوناً صلاحية تأجير العقارات الوقفية، باقتراح من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يمثله مدير الفرع الولائي³.

يشترط لصحة عقد الإيجار توافر الأركان العامة المطلوبة في كل عقد من رضا و محل و سبب، كما يشترط فيه توافر الشكلية طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر من القانون المدني، يكلف بإمضائه مدير الشؤون الدينية و الأوقاف بالولاية.

حتى يتمتع عقد الإيجار بالحجية المطلقة فيما بين متعاقديه و الغير، و جب التقيد بالشروط الشكلية و الموضوعية في إعدادة، من حيث نموذج العقد المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70، أو من حيث الاختصاص الموضوعي و الإقليمي و الزمني في إعدادة.

¹ - يتم إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المعلومة عن طريق المزاد العلني كأصل عام، و استثناء عن ذلك عن طريق التراضي، راجع في ذلك المادة 14 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي 14-70.

² - مرسوم تنفيذي رقم 2000-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف.

³ - أحمد أمين مناجلي، "تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة أم البواقي، العدد التاسع، تاريخ نشر المقال 2018/04/13، ص53.

و تطبيقاً لنص المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/12/2016،
يتم إبرام عقد الإيجار باسم كل مستثمر، و في حالة المستثمرة الفلاحية الجماعية يعد عقد
الإيجار باسم كل مستثمر، بحصص متساوية، و إذا تعلق الأمر بالورثة يعد عقد الإيجار
باسم كل الورثة مع تحديد موكلهم، وطبقاً لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 14-70
فإن عقد الإيجار يمنح لمدة 40 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المستأجر الذي وفي
بكافة التزاماته المحددة في دفتر الشروط.

الفرع الثاني: تسجيل و شهر عقد الإيجار

لقد نصت المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقاري على أنه يجب تسجيل
الإيجارات و السندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها عن 9 سنوات، يفهم من
نص هذه المادة أن عقد الإيجار إذا كان واقعا على عقار و كانت مدته تزيد عن 9 سنوات
لا يكفي نفاذه في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ قبل تلقي الغير لحقه، و يجب أن يكون
مسجلاً¹.

فيفترض في أي عقد وجود متعاقدين، ففي عقد الإيجار وجود المؤجر و المتمثل في
وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف بالتعاون مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و الطرف
الثاني المستأجر و المتمثل في أصحاب المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية الذين لهم
حق الإيجار، ففي مجال إبرام عقد الإيجار يجب تحريره في الشكل الرسمي خاصة المتعلق
بالعقار².

فالقاعدة العامة في التعاقد في القانون الجزائري أن يكون العقد رسمياً، و هذا ما
نصت عليه المادة 324 من القانون المدني.

¹ - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء
الإيجار و العارية، ط 3، 2011، ص 190.

² - المادة 324 مكرر 1 من القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المتضمن القانون المدني.

العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه و ما تلقاه من ذوي الشأن، و ذلك طبقا للأشكال القانونية و حدود سلطته و اختصاصاته.

فقاعدة الرسمية تكفل حماية أكثر للمتعاقدين لأنها تسند لموظف عام أو ضابط عمومي، و تستلزم احتفاظ الموظف العام بأصول المحررات و تسليم النسخ للأطراف، كما تضمن إشهار المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها، و قاعدة الرسمية تضمن احترام الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف أو العقارات¹.

يمكن أن يتقرر على تخلف الرسمية جزاء بطلان العقد و ذلك تطبيقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل و المتمم، باعتبار عقد إيجار الأراضي الفلاحية من العقود التي تتطلب الرسمية و جزاء تخلفه تتطلب البطلان.

و بما أن عقد الإيجار يخضع لنظام خاص يعوض نمط الاستغلال السابق أي يخضع لحق الإيجار، فهذا الأخير يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري فعلية التسجيل و الشهر العقاري هما عمليتان مترابطتان بحيث لا يمكن شهر التصرفات القانونية في الملكية العقارية أو الحقوق العينية إلا بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل و التصديق.

وتسجل العقود في مصلحة التسجيل التابعة للدائرة أو عند الاقتضاء في مصلحة الموجودة في نطاق الولاية التي يمارسون مهامهم.

تتمثل إجراءات تسجيل العقد في عملية إيداعها لدى مصلحة التسجيل و الطابع المختصة و عملية تنفيذ إجراء التسجيل من قبل الأشخاص المؤهلين لذلك.

¹ - د، حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، أستاذة محاضرة بجامعة لونيبي علي، البلدية 2، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص 102.

أما فيما يخص عملية الشهر، فهو يؤمن الاستقرار اللازم للتصرفات العقارية و المحافظة عليها لأن السجل العقاري يعطي صورة صادقة للوضع القانوني و المادي للعقار. فالمشرع بعد اشتراطه الشكل الرسمي للعقود و الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر للحقوق و المعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود و الوثائق المودعة و بالتالي فهي تعتبر من الضمانات لتسلسل انتقال الحقوق العقارية¹.

فينتج عن إجراء الشهر إنشاء بطاقة عينية عقارية يدون فيها الحالة الوصفية للعقار، و لقد أبقى القانون من الرسوم الخاصة بالشهر نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2014².

كما أكد المرسوم التنفيذي على تسجيل و شهر عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة و ألزمه أن يخضع للإشهار العقاري و ذلك من طرف السلطة المكلفة بالأوقاف باسم كل مستأجر معني³.

¹ - د. حشود نسيم، مرجع سابق، ص 103.

² - د. كحيل حكيم، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 234.

³ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 14-70، مصدر سابق.

الفصل الثاني:

الآثار القانونية المترتبة عن

عقد إيجار الأراضي الفلاحية

الوقفية المسترجعة من الدولة

الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.

إن عقد الإيجار كغيره من العقود الأخرى يترتب آثار قانونية و المتمثلة في الالتزامات و الحقوق أطراف هذا العقد المتمثلة و هما المؤجر و المستأجر ، و كونه من العقود الزمنية ، فهو لا ينقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع، بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء و هذا الحق شخصي لا عيني¹.

و عقد ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة ، شأنه شأن عقد الايجار العادي إلا في جوانب معينة ، تلتزم السلطة المكلفة بالاقواق بموجبه نقل حق ايجار للمستأجر ، مدة معينة تحدد حسب طبيعة الاستغلال الفلاحي على ان لا يتجاوز مدته 40 سنة ، مقابل دفع ايجار سنوي .

يكرس حق الايجار بعقد مرفق بدفتر شروط ، يسجل و يشهر بالمحافظة العقارية موقع الأراضي الوقفية ، يترتب عنه مجموعة من الحقوق و الالتزامات التي تقع على طرفي العقد أثناء مدة سريانه ، و التي يمكن من خلالها أن تثار بعض النزاعات ، يختص بالنظر فيها كل من القضاء العادي و القضاء الإداري حسب طبيعة النزاع المطروح .

نحاول من خلال هذا الفصل ، دراسة حقوق و التزامات أطراف عقد الإيجار (المبحث الأول) ، ثم دراسة المنازعات القضائية التي تنشأ عنه (المبحث الثاني) .

¹ - عبد الرزاق محمد السنهوري ، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد الإيجار و العارية ، مرجع سابق، ص 205.

المبحث الأول : حقوق و التزامات أطراف عقد الإيجار

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم¹، من خلال التعريف يتبين أن لأطراف عقد الإيجار حقوقا و التزامات لا يمكن تجاوزها و إلا اعتبر إخلالا لمقتضيات هذا العقد ، نبين من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الاول: حقوق والتزامات المؤجر

تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف الممثلة قانونا في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف للولاية ، الطرف الأصلي في عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة, وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي 14-70 ، و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-200, و مفادهما أن السلطة المكلفة بالأوقاف أي وزارة الشؤون الدينية والأوقاف هي صاحبة الحق في تأجير الوقف² بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لكل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية او فردية بعد إيداع هؤلاء ملفات تحويل حقوقهم الى حق ايجار ، نبين ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول: حقوق المؤجر

تتمتع السلطة المكلفة بالاقواق بصفتها مسيرة للراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة بمجموعة من الحقوق ، نبينها في النقاط التالية :

¹ عبد الرزاق السنهوي ، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد الإيجار و العارية ،مرجع سابق، ص 03.

² - المرسوم التنفيذي رقم 2000-200 ،المادة 03 منه ،مرجع سابق.

أولاً : الرقابة :

تعد السلطة المكلفة بالأوقاف الجهة المسيرة للأموال الوقفية و المشرفة عليها ، لذلك فهي تسهر على تنفيذ ارادة الواقف من جهة ، و تنفيذ مضمون عقد الايجار من جهة اخرى و لتجسيد ذلك منح المشرع لها صلاحية ممارسة الرقابة الى جانب الديوان الوطني للأراضي و ذلك من اجل ضبط نشاط المستثمرة الفلاحية الوقفية فردية كانت أو جماعية ، حيث نصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 : " يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارسا في أي وقت الرقابة على المستثمرة الفلاحية الوقفية " .

كما نصت المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 على رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف بنصها : " دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية المكلفة بالأوقاف أن يمارسا الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع احكام التنظيم المعمول به و كذا بنود دفتر الشروط هذا " .

إذن يمكن القول ان سلطة الرقابة تتجلى مظاهرها في الإشراف والمتابعة ، و نعني بسلطة الاشراف ، تحقّق السلطة المانحة لحق الايجار من أنّ المتعاقد معها يقوم بتنفيذ التزاماته العقدية على النحو المتفق عليه¹، أمّا المتابعة فتعني مراقبة أعماله داخل المستثمرة و مدى مطابقتها لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70 ولبنود دفتر الشروط ، خلال فترات زمنية متعاقبة ، و من ثم كانت سلطة الاشراف و المتابعة تمارس على الأعمال المنجزة من

¹ - سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، بدون رقم طبعة ، دار الفكر العربي ، القاهرة مصر العربية ، سنة 1975 ، ص 683 .

قبل المستثمرين ، مع متابعة المستثمرين داخل المستثمرات الفلاحية لضمان عدم المساس باستمرارية نشاطها¹ ، و لا يجوز للمستأجرين الاعتراض على عمليات الرقابة التي يباشرها الأعدان المؤهلون لذلك سواء كانوا تابعين لسلطة المكلفة بالأوقاف أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.²

لا يقتصر واجب الرقابة على مجرد ضبط النشاطات المادية ايجابية كانت أو سلبية للمستثمرين ، وإنما تمتد إلى تلك التصرفات القانونية التي تتضمن إخلال بالتزام بوجه سلبي أو ايجابي ، مثل تنازل المستثمر على جزء من الأرض لغيره أو تأجيرها من الباطن، و على المستثمر الفلاحي تقديم المساعدة اللازمة التي تتناسب مع معيار الرجل الحريص لمختلف الأعدان المكلفين بالرقابة ، مما يسهل المهام ويحقق الأهداف المرجوة .³

ثانيا : فسخ عقد الإيجار :

إنّ أخطر سلطة تتمتع بها الإدارة في مواجهة المتعاقد معها هي سلطتها في توقيع الجزاء دون اللجوء الى القضاء ، و التي تعد بمثابة عقوبة لضمان تنفيذ العقد⁴ ، يترتب عنها إنهاء العلاقة التعاقدية قبل الأجل المحدد و بإجراء صادر بإرادتها المنفردة⁵ ، إذ يجوز

¹ - تم إنشاء هيكل محلية و جهوية تابعة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية موزعة عبر التراب الوطني من أجل مساندته في المسائل المتعلقة بامتياز الأراضي الفلاحية التابعة للدولة ، وذلك بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 339-09 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، و تم تجسيد ذلك من خلال المنشور الوزاري رقم 727 ، المؤرخ في 2010/09/21 .

² -حاجي كريمة ، "استغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم الانسانية، جامعة سكيكدة ، العدد 09 ، 2018/02/13 ، ص 1151

³ - لعميري ياسين ، إيجار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في الحقوق ، قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، سنة 2018/2017 ، ص 260 .

⁴ - ابراهيم طه الفياض ، العقود الإدارية ، بدون رقم طبعة ، مكتبة الفلاح ، الصفاة ، الكويت ، سنة 1981 ، ص 174 .

⁵ - تتخذ السلطة المقررة للدولة في إنهاء عقد الإيجار صورتان : الأولى تنقرر لدواعي المصلحة العامة دون خطأ من المتعاقد وهي من النظام العام حتى في حالة سكوت العقد عنها ، والثانية تنقرر نتيجة خطأ المستأجر .

للسلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها الهيئة المكلفة بتأجير الاراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة ، فسخ عقد الإيجار إذا لم يحترم المستفيد شروط وبنود دفتر الشروط المرفق بالعقد، غير انه يستوجب قبل توقيع الجزاء ، توجيه اعدارين بفترة شهر واحد بينهما ، يثبتهما محضر قضائي، وبعد انتهاء الأجل ابتداء من الأعدار الثاني تباشر السلطة المكلفة بالأوقاف بإجراءات إسقاط الحق أمام الجهات القضائية المختصة¹.

ثالثا : المطالبة بإعادة الأمكنة الى حالتها الأولى :

إن كل عمل يحدثه المستأجر على الارض دون موافقة من السلطة المؤجرة ، و يؤدي الى تغيير وجهتها ، يفترض على هذا الاخير القيام بما هو ضروري لإعادة العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها يوم التسليم ، و ذلك على نفقته² .

من منطلق هذا المبدأ ، يحق للسلطة المكلفة بالاوقاف بمطالبة المستأجر بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن على الحالة التي كانت عليها في حالة ما إذا تم القيام بإشغال دون موافقتها المسبقة³ ، وتطبيقا لحماية عقد الإيجار فالسلطة المؤجرة يمكن لها ممارسة الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع أحكام التنظيم المعمول به⁴ ، بحيث تطالبه هذه الأخيرة بالنفقات و المصاريف اللازمة لإعادة الأرض إلى حالتها الأولى ، و هذا ما قرره الفقرة الأخيرة من المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 .

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 14-70 ، مصدر سابق .

² - حاجي كريمة ، مرجع سابق، ص 1151 .

³ - المادة 03 من دفتر الشروط الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 14-70 ، مصدر سابق .

⁴ - المادة 04 من الملحق رقم 03 من المرسوم التنفيذي 14-70 تحت عنوان رقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف والمادة 32 من مرسوم تنفيذي 14-70 نظام الإيجار الخاص بالأملك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة .

الفرع الثاني: التزامات المؤجر

لم ينص المشرع صراحة على التزامات المؤجر ضمن المرسوم التنفيذي 14-70، إلا أنه يمكن استنباطها من خلال بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي ، نبينها في النقاط التالية :

أولا : دراسة ملفات تحويل الحقوق :

تتمثل التزامات المؤجر والممثلة في السلطة المكلفة بالأوقاف بالتنسيق مع الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، في التزام هذا الأخير بدراسة طلبات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى إيجار ، في اجل سنة واحدة من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 14-70 في الجريدة الرسمية ، وهذا ما نصت عليه المادة 29 من نفس المرسوم التنفيذي .

و لأن عملية التحويل للحقوق من حق الانتفاع الدائم او حق الامتياز الى حق ايجار من نظام خاص ، يخص فئة معينة و هم أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية المنشأة سابقا في ظل احكام القانون 87-19 ، نجد أن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية دور مهم في هذا المجال الى جانب السلطة المكلفة بالأوقاف ، يتضح دوره في المرحلة التكوينية لعقد الإيجار وفي مرحلته التنفيذية ، و لتحقيق أهدافه تفرع الى مصالح مركزية وهيكل جهوية موزعة عبر التراب الوطني ، أما فيما يخص مهامه فله مهام خاصة و عامة هذه الأخيرة تتمثل في التنمية والدعم والإسناد الفلاحي ، و هي آلية من آليات تجسيد السياسة العامة للدولة في مجال التنمية الفلاحية المستدامة¹ ، إذ خوله بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 96-87 ممارسة مهام الخدمة العمومية طبقا لدفتر الشروط ، كما يعد بطاقة المستثمرات الفلاحية ويضبطها باستمرار .

¹ - المادتان 10 و 11 من مرسوم التنفيذي رقم 76-87 ، مصدر سابق .

أما المهام الخاصة للديوان الوطني للأراضي الفلاحية - مجال دراستنا - فتتمثل في المساهمة في تكوين عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة ، من خلال التحضير المسبق لأعداد عقد الإيجار، ليساهم في إنشاء مركز قانوني للطرف المستأجر ويتحقق ذلك عن طريق قيامه بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف، بدراسة طلبات وتحويل نمط الاستغلال السابق للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.¹

من أجل الاستفادة من حق الإيجار الذي يخضع لنظام خاص ، حدد المرسوم التنفيذي رقم 14-70 لا سيما المادة 29 منه على الكيفية التي يتم من خلالها يتم تحويل حق الانتفاع الدائم أو حق امتياز الى حق إيجار، إذ تتم هذه العملية على أساس الطلب المقدم بصفة فردية من طرف كل عضو في مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية ، يحوز عقدا رسميا مشهرا في المحافظة العقارية ، أو قرار من الوالي ، يبين فيه على الخصوص ، اسمه و لقبه ، نوع المستثمرة الفلاحية التي ينتمي إليها ، رقمها و موقعها بالتحديد ، و يثبت إيداع الطلب المرفق بملف المستفيد ، بالوصل المسلم من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة الممضي و المؤشر عليه من قبله .

تتبع عملية تحويل الحقوق ، اجراء امضاء دفتر الشروط وإرسال الملف مرفقا به ، إلى إدارة الشؤون الدينية والأوقاف قصد التوقيع عليه ، ليعاد ارساله إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية قصد تبليغه إلى المستأجر ، وهذا ما نص عليه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 سبتمبر 2016 المذكور سابقا.²

2- لعميري ياسين، إيجار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص224، 223.

² - المادة 31 و28 من مرسوم تنفيذي 14-70، مصدر سابق.

ثانيا: تسليم الأرض الفلاحية وملحقاتها :

ينبغي على السلطة المكلفة بالأوقاف التقيد بوجهين للالتزام ، وجه سلبي يفرض عليها عدم التعرض الشخصي للمستأجر ، و وجه ايجابي يقودها إلى التدخل لدفع أي تعرض قانوني صادر من الغير كون مصلحة الوقف محل اعتبار في هذا الشأن .

فالالتزام الرئيسي الذي يتحمله المؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة لمدة معلومة ، ولتحقيق هذه الغاية على المؤجر أن يتحمل مجموعة من الالتزامات الفرعية منها التزامه بتسليم هذه الاراضي وملحقاتها إلى المستأجر ، وعليه أن يمتنع عن المساس بحقوقه المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا كاملا¹.

على هذا الاساس يتعين على السلطة المكلفة بالاوقاف بتسليم الأرض الوقفية الفلاحية المؤجرة وملحقاتها إن وجدت مباشرة بعد انعقاد عقد الايجار ، مثل المساقى وحظائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل ، و في هذا الشأن يمكن للمؤجر أن يحرر محضرا بالتسليم أو بيانا وصفيا يضمن أوصاف الاراضي الفلاحية الوقفية ومشتملاتها يوقع عليه كل من السلطة المكلفة بالاوقاف و المستأجر ، ليكون دليل اثبات عند التسليم و عند استرجاعها في نهاية المدة المحددة للإيجار².

ثالثا : تمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية الوقفية:

من أجل استمرار غاية الانتفاع بالملك الوقفي المؤجر كان التزام مديرية الشؤون الدينية والأوقاف كطرف متعاقد مؤجر لا يتوقف عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة

1- زيدان يسمينة ، استغلال الاراضي الوقفية المسترجعة ، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة 2 ، سنة 2013/2014 ، ص 26 .

2- المرجع نفسه، ص27.

تصلح معها لاستعمالها والانتفاع بها وفق ما أعدت له وإنما عليه الالتزام بصيانتها كي تبقى صالحة لهذا الانتفاع بالقيام بالترميمات الضرورية ، إلا أن المادة 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، نجدها قد أعفت السلطة المكلفة بالاقواق من بعض أعمال الترميم والصيانة ، وجعلها على عاتق المستأجر ، وهي تلك المتعلقة بالترميمات والإصلاحات الداخلية، كما جعلت هذه المادة الإصلاحات والترميمات الخارجية مناصفة بين المؤجر والمستأجر¹ ، و هو نفس الالتزام الذي جاءت به المادة 483 قانون مدني المعدل والمتمم ، ذلك أن التزامات المؤجر لا تتوقف عند تسليمه الملك الوقفي بل يقوم بالترميمات الضرورية لكي ينتفع به المستأجر طيلة مدة الإيجار ، بل يجب عليه أيضا أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة ، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية وفقا للقواعد العامة.²

يترتب على إخلال السلطة المكلفة بالاقواق بالتزاماته المتمثلة في الصيانة ، طلب المستأجر لفسخ عقد الإيجار، أو الانقاص من ثمنه دون الإخلال بحقه في التعويض وذلك بعد اعذاره بموجب محرر غير قضائي، فالمستأجر له أن يختار بين هذه الجزاءات وفق ما يتماشى مع مصلحته.³

المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر

يعد المستأجر الطرف الثاني في عقد الإيجار بصفة عامة تسري عليه احكام القانون المدني المادة 467 و ما بعدها ، إلا أن المستأجر في عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية

¹ - سناء بن شريطية ، "الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم التنفيذي 14-

70،"مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، العدد 02، سنة 2009، ص454.

² - بن مشرنن خير الدين ، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون الادارة المحلية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، سنة 2011-2012 ، ص182،186.

³ - السنهوري ، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد الإيجار و العارية، مرجع سابق ، ص27.

المسترجعة تختلف أحكامه نوعا ما عما هو معمول به في القواعد العامة ، و ذلك نظرا لطبيعة محله و المركز القانوني للمستفيدين منه و هم اعضاء المستثمرات الفلاحية ، ما جعل المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-70 الابقاء على بعض الحقوق و الالتزامات التي كانت مفروضة عليهم ، نبين ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الاول : حقوق المستأجر

الاستفادة من الإيجار الذي يخضع الى نظام خاص وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، لا يكون الا بعد استيفاء اجراءات تحويل نمط الاستغلال السابق إلى حق إيجار طبقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، يخول لصاحبه مجموعة من الحقوق نوردها في النقاط التالية :

أولا : استغلال الاراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة :

المقصود بالاستغلال ، هو سلطة استثمار الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته ، أي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل¹ ، و للمستأجر الحق في الاستغلال الحر للأراضي الفلاحية الوقفية و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية ، ما دام أنه لا يتعارض مع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و بنود دفتر الشروط لا سيما نص المادة 2 منه ، إذ يتعين عليه إحيائها عن طريق حرثها و سقيها لجعلها منتجة لثمارها ، و باستعمال كافة الوسائل الإنتاجية لهذا الغرض التي من شأنها زيادة القدرة الإنتاجية الفلاحية².

¹-رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الاصلية ، احكامها و مصادرها ، بدون رقم طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، سنة 2001 ، ص 34.

²- كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ، مرجع سابق ، ص 101.

من منطلق هذا نجد أنّ استغلال الأراضي الفلاحية بجميع اصنافها القانونية هو أمر إلزامي على كل فلاح بصفة مباشرة و شخصية و مستمرة¹ يتعين على المستأجر سواء كان الاستغلال في إطار جماعي أو فردي ، الامتثال لهذا القيد ، أي ان هذا حق مقيد بالاستغلال الفعلي و المباشر للأراضي الفلاحية ، و متى امتنع المستأجر عند توفر الشروط و الوسائل اللازمة للاستغلال كان بذلك مخالًا بالتزاماته المحددة في دفتر الشروط ، و إذا استمر الوضع على ما هو عليه خلال مدة سنة واحدة تعرّض للجزاء المطبق في هذا المجال و هو إنهاء العلاقة العقدية بين الطرفين بطريق الفسخ².

و لا تقتصر حقوق المستأجر عند هذا الحد، بل تتعدى إلى المطالبة بحقوق الارتفاقات الايجابية لخدمة الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الوقفية³ ، طالما ان للمستأجر الحق في استغلال الاراضي الوقفية بشكل حر دون المساس بطبيعة الأرض و وجهتها الفلاحية⁴.

ثانيا : القيام بأعمال التهيئة و البناء :

يمكن للمستأجر القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروريا لاستغلال أفضل للأراضي الفلاحية الوقفية ، مع مراعاة أحكام القانون 90-29 ، المؤرخ في 01/12/1990⁵ ، المرسوم التنفيذي له رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015⁶ ، غير أن هذا الحق في إقامة البناء

¹ - المادة 20 من القانون رقم 08-16 ، المؤرخ في 03/08/2008 ، المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 ، سنة 2008 .

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، مصدر سابق .

³ - لعميري ياسين ، إيجار الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 225-228.

⁴ - سناء بن شرطوية، مرجع سابق، ص 454.

⁵ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52 ، سنة 1990 ، المعدل و المتمم.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 7 سنة 2015.

مهما كان الهدف منه سواء كان معدا للسكن أو للتجهيز الفلاحي ، مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره السلطة المكلفة بالأوقاف تطبيقا لنص المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70¹.

عدم احترام المستأجر لأحكام المادة 02 من دفتر الشروط ، يجعل من أعمال البناء المقامة فوق الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة غير شرعية ، لأنّ البناء في ملك الغير يستلزم موافقة من مالكيها للقيام بها ، و لعدم احترام ذلك يكون مستأجر مخلا بالتزاماته العقدية ، مما ينتج عنه فسخ عقد الإيجار مع عدم المطالبة بمبلغ التعويض ، و للسلطة المكلفة بالأوقاف في هذه الحالة إما المطالبة بإزالة أعمال البناء خلال سنة من يوم العلم بها أو استبقائها مقابل دفع قيمتها أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب وجود أعمال البناء² .

ثالثا : طلب فسخ عقد الإيجار :

في حالة عدم تنفيذ السلطة المكلفة بالأوقاف للتزامات المفروضة عليها ، يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار الذي أبرمه معها ، من خلال توجيه إشعار مسبق لها و للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، لإعلامها برغبته في الفسخ بسنة واحدة على الأقل ، حتى يتسنى لهما اتخاذ الإجراءات اللازمة³ ، و هذا كله تطبيقا لنص المادة 4/2 من دفتر الشروط .

¹ - بن جيار زهية ، تطور نمط إستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، جامعة البليدة، 2013/2014، ص61

² - المادة 1/784 من القانون المدني المعدل و المتمم .

³ - حاجي كريمة، العدد التاسع ، ص1156، مرجع سابق

حتى يعتد بطلب الفسخ الاتفاقي ، أن يتضمن عقد الإيجار شرطا يقضي بفسخه باتفاق طرفيه ، أين يعتبر مفسوخا عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، دون الحاجة إلى حكم قضائي ، وهذا الشرط لا يعفي من اعدار الطرف الذي تخلى عن التزامه ¹ .

رابعا : تجديد الإيجار :

يمكن للمستأجر تطبيقا لأحكام المادة 3/2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، طلب تجديد الإيجار بطلب عند انتهاء مدته المحددة ب 40 سنة ، شريطة تقديم طلبه للسلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، سنة واحدة قبل تاريخ انتهائه ² ، إن أراد المستأجر الاستمرار في استغلال الارض الفلاحية الوقفية ³ .

خامسا : الخروج من الشيوخ :

على اعتبار ان ممارسة حق الإيجار ينصب على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية الوقفية ، فان هذه الاخيرة إما ان تكون مستثمرة فلاحية جماعية او فردية ، و من ثم يحق للمستأجر طلب الخروج من الشيوخ في حالة المستثمرة الفلاحية الوقفية الجماعية ، قصد تشكيل مستثمرة فلاحية وقفية فردية ، مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997⁴ .

¹ - المادة 120 من القانون المدني المعدل و المتمم .

² - المادة 3/2 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-70 ، مصدر سابق .

³ - حاجي كريمة ، مرجع سابق ص1156

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 ، يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84 ، سنة 1997 .

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

على المستأجر مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة استغلالاً كاملاً ، أن يوفى بمجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقاً للمؤجر يسأل عنها المستأجر ، و كون عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، و بالنظر لخصوصية كنظام قائم بذاته ، فهو يخضع للالتزامات العامة الواردة دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70¹ ، نبيها في النقاط التالية :

أولاً : الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة :

تطبيقاً لنص المادة 20 من القانون 16/08 ، و المادة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، يتعين على المستأجر إدارة مستثمراته الفلاحية بصفة مباشرة و شخصية ، بحيث يقوم شخصياً بتهيئتها و سقيها و حرثها و حصادها ، و لهذا يتعين على أعضاء المستثمرة الواحدة الاتفاق فيما بينهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير بتحديد العلاقات فيما بينهم لا سيما طريقة مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة ، كيفية توزيع و استعمال المداخل ، لتفادي النزاعات الداخلية التي قد تحدث بينهم ، مع ضرورة إعلام السلطة المكلفة بالأوقاف والديوان الوطني للأراضي الفلاحية بكل حدث يمكن أن يؤثر على السير العادي للمستثمرة.²

و انطلاقاً من هذا نجد أن الاستغلال المباشر و الشخصي للأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة ، هو التزام يقع على عاتق كل مستأجر بتقديم مجهود إرادي منه ، تستطيع المستثمرة أن تستفيد به خلال قيامها ، إذ يجب على المستأجر أن يسخر قوة عمله في خدمة المستثمرة ، و أن يمتنع عن أي نشاط يلحق ضرراً بها أو يخالف الغرض الذي

¹ - بين مشرنين خير الدين ، مرجع سابق ، ص 188.

² - سناء بن شرطية ، مرجع سابق ، ص 457.

أنشئت من أجله ، أو يعرقل السير الحسن لها ¹ ، الأمر الذي يجعل غياب الإدارة المباشرة والشخصية للمستثمرة من قبل المستأجر إخلالا بالتزام تعاقدى يتحقق معه إنهاء العقد بطريق الفسخ .

ثانيا : المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي :

يلزم على المستأجر خلال مدة عقد الإيجار المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الوقفية ، لأنّ هذه الأخيرة لا تستغل إلا وفقا لطبيعتها وغرضها الذي يتمثل في الإنتاج الفلاحي الأوفر لإشباع الحاجات الغذائية وزيادة القدرة الشرائية ² ، وهذا ما أشارت إليه نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و المادة 03 من دفتر الشروط الملحق به ، إذ يتعين على المستثمر أثناء عملية تسيير المستثمرة حماية الأراضي الفلاحية والأمولاك السطحية الملحقة بها بصفة دائمة ومنتظمة ، مع الاعتناء بها والعمل على إثمارها والمحافظة على وجهتها الفلاحية ، ولا يجوز له تخصيص مباني المستثمرة إلا للأعمال التي لها صلة بالنشاطات الفلاحية ، و ان لا يحدث تغييرا في طبيعتها سواء بالزيادة أو النقصان إلا بعد الموافقة الكتابية من المؤجر ³ .

¹ - بن رقية بن يوسف ، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل القانون 19/87 ، المؤرخ في 1987/12/08 مجلة الاجتهاد القضائي للفرقة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق ، سنة 2004 ، ص 65 و ما بعدها .

² - محمد عزمي البكري ، أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي ، الطبعة السابعة ، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر العربية ، سنة 1992 ، ص 25 .

³ - بن مشرّن خير الدين ، مرجع سابق ، ص 188.

ثالثا : عدم التأجير من الباطن للأراضي و الاملاك السطحية :

يعرف عقد الايجار من الباطن ، ذلك العقد الذي يبرمه المستأجر الأصلي مع شخص من الغير يسمى المستأجر من الباطن ، بمقتضاه يلتزم المستأجر الأصلي بتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بكل أو بعض المنفعة المؤجرة¹ ، وباستقراء نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و المادة 3 من دفتر الشروط الملحق به ، لا يجوز للمستأجر إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية و / أو الأملاك السطحية من الباطن ، لأن عقد الايجار الأصلي مرتبط بشخصية المستأجر، فهو المعني استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية بصفة شخصية ومباشرة .

ولذلك كان الاشتراط صريحا على عدم جواز الإيجار من الباطن ، وهو شرط مانع منعا مطلقا من التعاقد²، لأن مسألة تنفيذ بنود دفتر الشروط لا تصح من غير المستأجر ، فالشرط صيغ بشكل لا يدع في دلالته أي شك نحو موقف السلطة المكلفة بالاقواقف في حظر الإيجار من الباطن .

¹ - عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، الجزء الأول ، بدون رقم طبعة ، دار الكتاب العربي، مصر العربية سنة 1986 ، ص 412 .

² - الشرط المانع إما أن يكون مطلقا أو مقيدا، فيكون مطلقا عندما يمنع من اللجوء إلى التأجير من الباطن وتكون مصلحة المؤجر في أن يتم تنفيذ العقد من المستأجر، ويكون مقيدا عندما يشترط الحصول على موافقة المؤجر قبل اللجوء إلى التعاقد من الباطن ، راجع سامي محمد ، الاسس القانونية لعقود الايجار ، عقد الايجار الاصلي و التعاقد من الباطن ، بدون رقم طبعة ، دار الكتاب الحديث القاهرة ، سنة 2009 ، ص 45 .

رابعا : التصريح بكل اتفاقيات شراكة :

يمكن للمستأجر إبرام عقد شراكة مع أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية جزائرية ، خاضعين للقانون الجزائري ، من أجل تزويد المستثمرات الفلاحية الوقفية برؤوس الأموال و عصرنتها ، شريطة أن يكون جميع أصحاب الأسهم فيها من جنسية جزائرية ، و في هذا الشأن وجب على المستأجر التصريح بهذا التصرف القانوني¹ .

تسمح عملية إبرام شراكة الى حفظ و حسن تسيير أراضي المستثمرة الفلاحية الوقفية فهي عملية مزج لخلق كيان واحد دون الحاجة إلى كيانات منفصلة ، و لذلك يتعين أن يكون للشركة القدرة على التكيف مع أنواع الإنتاج من قبل جميع الشركاء المكونين لها تتسم بالمرونة في عملها و تنظيمها² .

خامسا : تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقا:

يلتزم المستأجر بدفع مبلغ نقدي مقابل استغلاله للأراضي الفلاحية الوقفية ، وقد نص المشرع في المادتين 11 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، على ضرورة تسديد مقابل الإيجار بصفة دورية مسبقا و طيلة مدة الإيجار³ ، يدفع لدى حساب الصندوق المركزي للأوقاف تساوي قيمة الاتاوة السنوية المنصوص عليها في القانون 10-03 المحددة في قانون المالية .

¹ . المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 ، مرجع سابق .

- كحيل حكيمة ، استغلال الاراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 296²

³ - المادة 03 من دفتر الشروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع لها.

الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة.

حددت المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 /08/ 2010¹، الإتاة التي يجب أن تدفع سنويا من طرف المستثمر صاحب الامتياز مقابل حق الامتياز الممنوح على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة كما هو موضح في الجدول الاتي بيانه :

المبلغ		المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية
غير مسقية	مسقية	
3.000 دج	15.000 دج	أ
2.000 دج	10.000 دج	ب
5.000 دج		ج
800 دج		د

¹ - الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26/08/2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، جريدة رسمية عدد

المبحث الثاني: المنازعات القضائية

إن المنازعات المتعلقة بالأراضي الوقفية من بين المواضيع المعقدة بصفة عامة ، لأن معظمها تعرضت إلى عدة تجاوزات و انتهاكات أدت إلى فقدان و ضياع الكثير من مساحتها، و لذلك نجد الجهات القضائية لا تخلو بكل درجاتها من القضايا المتعلقة بموضوع استثمار الأراضي الوقفية المسترجعة من الدولة .

و لأن موضع المنازعات ليس من المواضيع النظرية ، بل اجرائية ، فإن أحكام القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008¹ ، هي التي تنظم منازعات الوقف التي قد تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الوقفية فردية كانت او جماعية من جهة و الغير من جهة أخرى² ، يؤول اختصاص فيها للقاضي العادي أو القاضي الإداري، نبين ذلك من خلال المطالبين التاليين :

المطلب الأول: مجال اختصاص القاضي العادي

ان منازعات الوقف العادية هي التي تقوم بين أطراف عاديين على مستوى الدرجة الأولى تفصل ، في دعاوى بأحكام ابتدائية قابلة للاستئناف امام مجلس القضاء كدرجة ثانية و أمام المحكمة العليا ، ترفع حسب الاختصاص النوعي أمام القسم العقاري ، وكاختصاص إقليمي أمام محكمة موقع العقار المتنازع عليه³ ، كما يمكن أن يختص القاضي الجزائي

¹ - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية ، جريدة رسمية عدد 21 ، سنة 2008 .

² - لعميري ياسين ، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 263.

³ - المرجع نفسه، ص 263.

في الفصل في منازعة تخص واقعة تزوير في محررات أو وثائق أو مستندات تتعلق بالأراضي الوقفية المسترجعة ، ما يجعل القضاء العادي يتسم بحماية واسعة وشاملة لأغلب شؤون إدارة وتسيير الملك الوقفي وما قد يثيره من نزاعات ماسة بمصلحة الوقف أو الموقوف عليهم أو حتى هيئة الاوقاف باعتبارها صاحبة النظارة الإدارية قانوناً¹، نبين ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

نص القانون 08-09 من الفصل الثالث تحت عنوان القسم العقاري في قسمه الأول المتعلق بصلاحيات القسم العقاري في مادته 513 منه ، على أن القسم العقاري ينظر في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين مع الغير إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة و شغلها و استغلالها ، كما نصت المادة 514 منه ، على أن القسم العقاري يختص أيضا في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية .

و بذلك جعل القانون مختلف النزاعات التي تثور داخل المستثمرة أو تثور بين هذه الأخيرة و الغير من اختصاص القاضي العقاري ، تعرض عليه في شكل دعاوى قضائية

¹ - محمد حرش ، مرجع سابق، ص262-265.

مستوفية للشروط القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا سيما

المادة 17 منه و المتعلقة بالشهر العريضة الافتتاحية¹ ، نتعرض لها في النقاط التالية:

أولا : دعوى منع التعرض :

يمكن للمستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض أمام القاضي العقاري ضد شركائه في

الشيوع ، أو ضد الغير دون الحاجة إلى تدخل شركائه في الشيوع معه في الدعوى² ، إذا

تعرض إلى التهديد و الاعتداء أثناء استغلال للأراضي الفلاحية الوقفية المشكلة للمستثمرة

الفلاحية دون أن يتم انتزاعها منه ، كحرمانه من حرث الأرض أو جني محصولها ، و يجب

أن يثبت في دعواه أنه وقت وقوع التعرض كان صاحب حق بموجب عقد ايجار .

ثانيا : دعوى منع التعدي :

نكون بصدد رفع دعوى منع التعدي ، إذا استحوذ الغير دون وجه حق على جزء أو

كل الوعاء العقاري المشكل للمستثمرة الفلاحية الوقفية ، و في هذه الحالة يجوز للمستأجر أو

مجموعة من المستأجرين رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري ، مدخلين بذلك وزير

الشؤون الدينية والاقواف ممثلا قانونا ب مدير الشؤون الدينية والأوقاف ، وهذا ما أكد عليه

القرار الوزاري المتعلق بتأهيل مديري الشؤون الدينية والأوقاف بالولايات لتمثيل وزارة الشؤون

¹ - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز ، مرجع سابق ،ص183

² - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية
الاصلية المتفرعة عن الملكية ، حق الانتفاع و حق الارتفاق، المجلد الأول، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي
الحقوقية، بيروت ،لبنان، سنة 2010، ص 928 .

الدينية والاقواق في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء المؤرخ في 2011/03/13¹، يلتبس

من خلالها إلزام الغير و كل شاغل بإذنه بإخلاء أراضي المستثمرة الفلاحية الوقفية .

و المطالبة بإخلاء الأرض لا يعني التشكيك في ملكية الوعاء العقاري ، ذلك أن

موضوع الطلب القضائي يتمحور حول التعدي على الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية ، أي

تتعلق بالحماية القضائية لحق الايجار الممارس على هذا الوعاء من تعدي الغير عليه

تطبيقا لنص المادة 514 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية² .

ثالثا : دعوى وقف الأعمال الجديدة :

الغرض من رفع دعوى وقف الاعمال الجديدة هو حماية الحق من تعدد محتمل يهدد

صاحب هذا كأن يشرع الغير في أعمال من شأنها حرمان المستأجر من استغلال الأراضي

الفلاحية الوقفية ، كقيامه بغرس أشجار ، أو إقامة بناء ، فهي دعوى تحمي الحق من

اعتداء وشيك الوقوع و لو وقع فعلا لأصبح يشكل اعتداء³ ، ترفع قبل الانتهاء من الأعمال

الجديدة ، أي خلال سنة من وقت البدء بهذه الأعمال ، يصدر بشأنها أمرا بوقف الأعمال

أو الأشغال إلى أن يفصل في دعوى الموضوع ، تطبيقا لأحكام المادة 521 من قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية .

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 2011/03/13 ، يؤهل مديري الشؤون الدينية و الاوقاف في الدعاوى المرفوعة أمام العادلة ، جريدة رسمية عدد 29 ، سنة 2011 .

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ، مرجع سابق ، ص 136 .

³ - بريرة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الطبعة الأولى ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 375 .

رابعا : دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح :

تأسيسا على مضمون أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70، فإنه من الممكن رفع دعوى تثبيت نصيب من الأرباح من قبل عضو المستثمرة الفلاحية الوقفية في مواجهة باقي الأعضاء¹ في حال ما إذا وقع نزاع بسبب عدم اقتسام الأرباح وفقا لنفس الضوابط أو المعايير المتفق عليها .

ففي حال حرمان العضو من نصيبه من الأرباح فالمستأجر له الحق في رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري ، يطالب فيها بأرباحه من باقي أعضاء المستثمرة الفلاحية الوقفية، و عليه تقديم ما يثبت أنه قام بالأعمال المسندة إليه حسب توزيع المهام الداخلية بين المستثمرين ، كأن يقدم مثلا وثيقة تثبت وجود نشاط المستثمرة ، كالمحاضر التي تثبت حسابات السنة المالية للمستثمرة ، و انه شارك في الأعمال بطريقة مباشرة و شخصية²

الفرع الثاني : اختصاص القضاء الجزائري

للقضاء الجزائري دور كبير في حل أهم القضايا المتعلقة بالأوقاف، فتنطبق بذلك العقوبات المقررة بسبب المساس بحرمة الملك الوقفي بأي شكل من الاشكال التي تكتمل فيها عناصر و أركان جريمة من الجرائم المقررة على الأموال³، يمكن عرض بعض الدعاوى الجزائية في النقاط التالية :

¹ - لعميري ياسين، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 264

² - كحيل حكيمة ، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز ، مرجع سابق ، ص 189

³ - زيدان يسمينة، مرجع سابق، ص 41 و 42 .

أولاً: جريمة استعمال التزوير و المزور :

نص المشرع الجزائري صراحة و بموجب المادة 36 من قانون الأوقاف رقم 91-10، الى العقوبات المقررة فيما يخص تزوير محررات أو وثائق أو مستندات تتعلق بالملك الوقفي بصفة عامة ، بخصوص جريمة استعمال التزوير والمزور، استنادا الى المواد 222 و223 و228 منه. فعلى إثر الشكوى المقدمة إلى قاضي التحقيق ، يأمر هذا الأخير بتبليغها إلى وكيل الجمهورية في ظرف 05 أيام وفقا لنص المادة 73 من قانون الإجراءات الجزائية، لاستطلاع رأيه في الموضوع و تقديم طلباته فيها كتابة ، إذا تضمن الملف أدلة كافية تدين المتهم وطالما أن العقوبة المقررة في نص المادتين 222 و223 و228 من قانون العقوبات هي الحبس لكل من قلد أو زور أو زيف وثائق تصدرها الإدارات العمومية بغرض إثبات حق أو صفة، أو شرع في الحصول عليها بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة، أو حرر عمدا إقرارا أو شهادة لتثبيت وقائع غير صحيحة أو زورها أو استعمالها، أو كان الذي استعمل هذه الوثائق على علم بتزويرها أو تقليدها، أو بأن البيانات المدون بها غير صحيحة، و بعد اثبات ذلك من طرف الخبير¹ ، فإن الفعل المجرم الذي أتى به المتهم، يشكل جنحة يعاقب عليها القانون .

¹ - حزيط محمد، قاضي التحقيق في النظام القضائي الجزائري، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر سنة 2010 ، ص 107 .

ثانيا : جريمة التعدي على الملك الوقفي :

تطبيقا لنص المادة 396 من قانون العقوبات و المتعلقة بالتعدي على الأملاك العقارية ، سطرت المديرية العامة للأوقاف إجراءات رفع الدعاوى ومراحل التقاضي ومتابعة القضايا المتعلقة بالأوقاف امام القاضي الجزائي ، حيث أكدت على مديري الشؤون الدينية و الأوقاف بتحريك الدعاوى العمومية ضد كل مساس بالأملاك الوقفية طبقا لنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية.

يتخذ وصف التعدي على الأراضي الفلاحية الوقفية ، شكل الاستحواذ على جزء من هذه الأراضي او كلها ، كما يمكن أيضا أن يتخذ شكل المساس بالملك الوقفي من طرف المستأجر بتغيير الأراضي عن وجهتها الفلاحية ، و هو الجرم المنصوص عليه في المادة 87 من القانون رقم 08-16، التي حددت عقوبة ذلك بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة مالية من مائة ألف دينار إلى خمسمائة ألف دينار، وفي حالة العود تضاعف العقوبات تطبيقا لنص المادة 90 من نفس القانون.

يتم تحريك دعوى جريمة التعدي على امك الوقفي بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق حسب ما أشارت اليه المادة72 أعلاه ، يتم من خلالها متابعة المعني جزائيا وفقا لقانون العقوبات رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 20/12/2006¹ .

¹ - القانون رقم 06-23 ، المؤرخ في 20/12/2006 ، المعدل و المتمم لقانون العقوبات رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 ، جريدة رسمية عدد 84، لسنة 2006.

المطلب الثاني : مجال اختصاص القاضي الإداري

تنظر المحاكم الإدارية في النزاعات الناجمة عن النشاط الإداري ، و للحديث عن مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالقانون 14- 70، فإنه يختص في دعوى

الغاء القرارات الصادرة بعدم استرجاع الوقف المؤمم، و كذلك دعاوى التعويض الى جانب بدعاوى الفسخ و الطرد من الأمكنة¹.

يختص القضاء الإداري بمجموعة من النزاعات ، يفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة ، يكون احد طرفيها وزارة شؤون الدينية ممثلة بمدير شؤون الدينية للأوقاف ، و الطرف الاخر إما وزير المالية ممثلا قانونا بمديرية املاك الدولة ، و إما المستأجر صاحب حق الايجار ، نورد ذلك في الفروع التالية :

الفرع الأول : دعوى الإلغاء

منح المشرع للمستأجر الحق في طلب الطعن بالإلغاء في قرار فسخ العقد إذا رأى في ذلك تعسف من الإدارة ، بموجب دعوى مستوفاة الشروط الشكلية و الموضوعية يلتبس فيها المستثمر الغاء القرار الإداري لعدم مشروعيته²، لذا وجب أن يكون القرار الإداري محل دعوى الإلغاء بالنسبة لعقد ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة صادر عن

¹ - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2004، ص96.

² - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بدون رقم الطبعة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص48.

السلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة بمدير الشؤون الدينية و الأوقاف ، مع وجوب ارفاق نسخة منه مع العريضة تحت طائلة عدم قبول الدعوى.¹

ترفع دعوى الإلغاء وجوبا من قبل محام في شكل عريضة مكتوبة وموقعة من قبله أمام المحكمة الإدارية وهذا ما نصت عليه المواد 15، 518، 618 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية ، في أجل 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار المطعون فيه تطبيقا لنص المادة 829 من نفس القانون .

يفصل في دعوى الغاء قرار الفسخ من حيث عدم مشروعيته ، بإثارة عيب عدم الاختصاص، الذي يجعله قابل للطعن فيه ،² سواء كان هذا العيب جسيما كأن يصدر القرار عن مدير شؤون الدينية و الأوقاف غير مختص وغير مؤهل قانونا ، او بسيطا كأن يصدر القرار محل الفسخ من موظف لا يدخل ضمن صلاحيته ما يشكل اعتداء هيئة مركزية على اختصاص هيئة لامركزية³.

كما يجوز للمستأجر إثارة عيب السبب في طلب فسخ القرار، وهو الحالة القانونية أو الواقعية التي دفعت الإدارة لإصدار قرار محل الفسخ، أو إثارة عيب في المحل و الشكل ، فالأول يتمثل في الأثر القانوني الناتج عن القرار غير المشروع بصورة مخالفة للنظام

¹ - كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة، مرجع سابق، ص265.

² - لنقار بركاهم سمية، مرجع سابق ، ص77.

³ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري ، بدون رقم الطبعة، منشأة التقارب، الإسكندرية مصر العربية، سنة

1997، ص574.

القانوني المعمول به ، أما الثاني فيتمثل في المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار¹، إذ يلتزم مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالتنسيق مع السلطة المكلفة بالأوقاف مراعاة إجراءات جوهرية لحماية حقوق المستأجر².

الفرع الثاني : دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل ، و هي دعوى شخصية و ذاتية لأنها تهدف إلى التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق و المراكز القانونية لرافعها، و من ثم يمكن لأطراف الدعوى المطالبة بالتعويض إذا كان لهما الحق في ذلك، فالمستأجر له حق التعويض في التحسينات، الإصلاحات، البناءات المقامة فوق أراضي المستثمرة الفلاحية، ويكون على عاتق السلطة المكلفة بالأوقاف بصفتها الطرف المؤجر دفع تعويضات نتيجة القيمة المضافة على الأراضي الفلاحية الوقفية ، كما لها الحق بصورة معاكسة طلب التعويضات من المستأجر في حالة الاضرار بالأموال السطحية المتصلة بأراضي المستثمرة الفلاحية الوقفية³.

يتم تقدير مبلغ التعويض المستحق لفائدة المستأجر بمبادرة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف ، دون أن يكون له حق الاشتراك في تحديده ومبلغ التعويض يكون بالنسبة للأموال

¹ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الادارية، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عمان القديمة، سنة 2005 ص171-172.

² - نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، بدون رقم الطبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان قديمة، سنة 2007، ص276.

³ - كحيل حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة ، مرجع سابق ، ص 271 .

السطحية فقط، والتي تمثل المباني والاعراس ومنشآت الري احتراماً لمبدأ الأملاك المكتسبة أو فائض القيمة المضافة المدققة من طرف المستأجر ، وبالتالي يخرج في معناه عن التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي المنصوص عليه في صلب المادة 183 من القانون المدني¹.

أما التعويض المقرر للسلطة المكلفة بالاقواق يتحمله المسئول عن الضرر و هو المستأجر نتيجة إخلاله بالتزام سابق ، فالحديث عن الضرر والتعويض يعني الحديث عن المسؤولية المدنية، فالمشرع لم يحدد نوع المسؤولية القائمة بل اكتفى بتحديد الحالات التي تؤدي الى قيام المسؤولية وهي الإخلال بالتزامات والمشار إليها في دفتر الشروط الملحق بعقد ، فإذا سبب المستأجر ضرراً محققاً ومباشراً قامت مسؤوليته المدنية في تعويض الضرر لصالح السلطة المكلفة بالاقواق².

استحقاق مبلغ التعويض في الحالتين ، يستوجب قيام المسؤولية العقدية ، هذه الأخيرة تتطلب شروط ثلاثة، الأول وجود عقد صحيح بين السلطة المكلفة بالاقواق و المستأجر للأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة ، والشرط الثاني أن يكون الضرر ناشئ عن إخلال بالتزام يدخل في مضمون العقد المأخوذة من احكام المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و بنود دفتر الشروط الملحق به ، والشرط الثالث قيام المسؤولية في إطار العلاقة العقدية ، و إذا أثبت المستأجر أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيها ، تطبق أحكام

¹ - المرجع نفسه، ص 272 .

² - على فيلالي ، الالتزامات ، فعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2007، ص05.

نص المادة 127 من القانون المدني و مفادها انعدام مسؤولية المستأجر في التعويض عن الضرر.

الفرع الثالث : دعوى فسخ عقد الايجار

في حالة اخلال المستأجر لالتزاماته التعاقدية ، جاز للسلطة المكلفة بالأوقاف ممثلة بمدير الشؤون الدينية للأوقاف ، رفع دعوى فسخ عقد الايجار ، بعد توجيه إعدارين متتاليين تفصل بينهما مدة شهر واحد للمستأجر ، و في حال عدم استجابته رغم انقضاء أجل شهر كامل ابتداء من الإعدار الثاني.¹

يعد اخلالا بالالتزامات من طرف المستأجر ما ورد في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70 و المادة 03 من دفتر الشروط الملحق به ، و المتمثلة في : عدم ادارة المستثمرة بصفة شخصية و مباشرة ، عدم الاعتناء بالأراضي و عدم العمل على اثمارها ، عدم المحافظة على وجهتها الفلاحية ، استعمال مباني المستثمرة من اجل اهداف لا صلة لها بالنشاطات الفلاحية ، تأجير الاراضي و الاملاك السطحية من الباطن ، عدم التصريح باتفاقيات الشراكة ، عدم دفع الايجار السنوي المستحق .

الفرع الرابع : دعوى طرد المستأجر

تعد دعوى الطرد الوسيلة القانونية التي يمكن أن تستعملها السلطة المؤجرة في حال بقاء المستأجر بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد، و لأن السلطة المكلفة بالأوقاف لا

¹ - لعميري ياسين ، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 269.

تحتاج لتوجيه إنذار للمستأجر للخروج من الأرض الوقفية بعد انتهاء مدة الإيجار ، فيجوز لها رفع دعوى طرد ضد المستأجر إذا استمر في استغلال العين المؤجرة مع عدم قبولها لتجديد العقد ، تلتزم من خلالها طرد المستأجر و تسليم الاراضي الفلاحية الوقفية و الاملاك السطحية إن وجدت ، على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم .

الفرع الخامس : دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية

يحق للسلطة المكلفة بالاقواق أن تسترجع الأراضي الفلاحية الوقفية و الأملاك السطحية المتصلة إن وجدت ، في حالة نهاية مدة عقد الإيجار ، أو بطلب منه قبل انتهاء مدته ، او في حالة إسقاط حقوق المستفيدين أو و رثتهم نتيجة عدم إيداع ملفات التحويل لدى المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال الآجال المنصوص عليها في المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 14-70، و بعد اعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يثبتهما محضر قضائي¹ .

¹ - المادة 29 من المرسوم التنفيذي 14-70 ، مصدر سابق، ص 8 .

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة في ظل المرسوم التنفيذي 70/14 نلاحظ أن هذه الأراضي حظيت باهتمام خاص من طرف المشرع الجزائري ، و يتجلى ذلك من خلا العدد الهائل من القوانين التي توالى على هذه الأراضي بما فيها الأملاك الخاصة للدولة ، فقد أولها المشرع اهتماما بالغا و الدليل على ذلك قيامه مباشرة بعد الاستقلال بسن مجموعة من النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي من أجل حماية هذه الأراضي بعدما تركها أصحابها و ذلك خوفا من ضياعها و قد جاء المشرع بحق الانتفاع كنمط للاستغلال الأراضي الفلاحية في القانون 19/87 الذي جاء بأحكام جديدة لم ترد في غيره ، و نظرا لغموض حق الانتفاع الدائم و وجود عراقيل للمستفيدين فكرت الدولة في استبدال حق الانتفاع الدائم بحق الامتياز وفقا للقانون 03/10 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، فقد حاول هذا القانون تقادي بقدر الإمكان جميع الأخطاء التي ترتبت عن تطبيق القانون 19/87 السالف الذكر ، حيث حاول إعطاء ضمانات أكثر للمستفيدين و كسر القيود التي كانت مفروضة على المستثمر الفلاحي ، و تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة و قيام أجهزة الرقابة و المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمراقبة الاستغلال الأمثل والمحافظة على الوجهة الفلاحية و تسهيل الإجراءات التي تتعلق بمنح عقد الامتياز ، و بصدر المرسوم التنفيذي 70/14 المؤرخ في 14 فيفري 2014 الذي يتعلق بإيجار الأراضي الوقفية الفلاحية التي هي بحوزة الدولة من خلال احتوائه على مجموعة من الأحكام التي تجسد طبيعة الإيجار الخاص بهذه الأراضي الوقفية ، نجد أن المشرع وضع عدة إجراءات و قيود ممثلة في مجموعة من الشروط و الالتزامات التي ينبغي مراعاتها من قبل الهيئة التي تشرف على إدارة الأوقاف باعتبارها مؤجرة من جهة و من جهة أخرى المستفيد الذي يكون بمثابة مستأجر للأراضي الوقفية ، و في الوقت نفسه جاء بعدة

ضمانات تكفل بعملية الإيجار و تسهيل إجراءاته بالنسبة للجانبين في الوقت التي كانت تعاني فيه الأراضي الوقفية نوع من الإهمال و اللامبالاة حيث حدد من خلاله أحكام خاصة في عقد الإيجار الوقفي الفلاحي بما يتماشى مع طبيعة العين المؤجرة ، و أبرز إجراءات إبرام العقد و شروطه بالتوفيق بين أحكام الإيجار العامة و النصوص المتعلقة بالأراضي الفلاحية ، مما يسهل على المسيرين لهذه الأملاك معرفة أحكام إبرام هذا النوع من العقود دون اللجوء إل القواعد العامة للإيجار ، كما أدرج المشرع نموذجا لعقود الإيجارات الفلاحية الوقفية مع دفاتر الشروط الخاصة بها ، و بالرغم من سريان المرسوم التنفيذي 70/14 السابق الذكر أرض الواقع و محاولة المشرع لإيجاد حلول إلا أننا نجد أن هذه المشاكل أثرت سلبا على الثروة الوقفية الفلاحية مما جعل الكثير من الأراضي عرضة لعدة منازعات نجدها على المستوى القضائي و خاصة أن الموضوع الذي بين أيدينا من المواضيع الحساسة التي تستدعي تدخل القضاء من أجل إيجاد حل يقوم على الحق و العدالة مما يحد من هذه المنازعات ، فهناك منازعات يختص بها القضاء العادي كالمنازعات المثارة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الوقفية و أخرى بين أعضاء المستثمرة الفلاحية و الغير و منازعات أخرى يختص بها القضاء الإداري فهو كذلك جهة مختصة للنظر في الدعاوى كدعوى الإلغاء و دعاوى القضاء الكامل و دعاوى التعويض ، فبالرغم ما للقانون من مزايا إلا أنه لا يخلو من النقائص التي تصحبه دائما لذا سنحاول تقديم بعض الاقتراحات التي نعتبرها ضرورية للمساهمة في حل مختلف المنازعات التي يثيرها هذا الموضوع :

- العمل على تصنيف الأراضي الفلاحية الوقفية بالنظر إلى مردوديتها و أهميتها بالتعاون مع المصالح المكلفة بالفلاحة خاصة في إطار الإيجار الذي جاء به المرسوم التنفيذي 70/14.
- إعادة هيكلة الأوقاف بما يتماشى و المعطيات الواقعية .

- العمل على تحديد نص خاص بتنظيم الإيجار الفلاحي لأنه لم تنظم الإجراءات الفلاحية لا بنص و لا في القانون المدني الجزائري .

و بهذا ننهي بحثنا الذي نرجو أن نكون قد وفقنا في من خلال طرحنا لموضوع إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة في ظل المرسوم التنفيذي 70/14 و لو بالقسط اليسير الذي يعتبر أحد أهم مواضيع الأملاك الوقفية في الجزائر و التي تستدعي منا دراسات متعددة و متخصصة ، قصد الارتقاء في هذا المجال الذي يعتبر مجال حساس بأنه يحقق الأمن الغذائي للبلاد .



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ- النصوص التشريعية و التنظيمية:

1- الأوامر

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

2-القوانين:

1. قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية العدد 50.
2. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52، سنة 1990، المعدل و المتمم.
3. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 17/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
4. القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المتضمن القانون المدني.
5. القانون رقم 06-23، المؤرخ في 20/12/2006، المعدل و المتمم لقانون العقوبات رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966، جريدة رسمية عدد 84، لسنة 2006.
6. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، جريدة رسمية رقم 21 بتاريخ 23/04/2008.
7. قانون رقم 08-16 المؤرخ في 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية العدد 46، سنة 2008.

8. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3- المراسيم:

1- مراسيم تنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 09-339 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 96-87 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
2. مرسوم تنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24/02/1996 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22/10/2009.
3. المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 20/12/1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 84 ، سنة 1997.
4. مرسوم تنفيذي رقم 2000-2000 المؤرخ في 26/07/2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية و الأوقاف.
5. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23/12/2010 الذي يحدد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
6. مرسوم تنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10/02/2014 المتضمن نظام الإيجار الخاص بالأملاك الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة، جريدة رسمية العدد 09 لسنة 2014 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 7 سنة 2015.

ب- القرارات و التعليمات و المناشير الوزارية:

- القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 18 ذي الحجة 1437 الموافق لـ 20 سبتمبر 2016 يحدد كفاءات تحويل حق الانتفاع أو حق الامتياز إلى حق إيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة، جريدة رسمية العدد 60، سنة 2016.

2. القرار الوزاري المؤرخ في 2011/03/13 ، يؤهل مديري الشؤون الدينية و الأوقاف في الدعاوى المرفوعة أمام العادلة ، جريدة رسمية عدد 29 ، سنة 2011 .

ج- الكتب:

- الكتب العامة:

1. إبراهيم طه الفياض ، العقود الإدارية ، بدون رقم طبعة ، مكتبة الفلاح ، الصفاة ، الكويت ، سنة 1981.
2. بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية الجزائر، سنة 2009، طبعة أولى، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2009.
3. بن جيار زهية، تطور نمط إستغلال الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري، جامعة البليدة، 2014/2013.
4. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية للديوان الوطني للإشغال التربوية، سنة 2001، الطبعة الأولى.
5. حزيط محمد، قاضي التحقيق في النظام القضائي الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2010، الطبعة الثالثة.
6. حزيط محمد، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2011، طبعة سادسة.

7. حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، أستاذة محاضرة بجامعة لونيبي علي، البلدية 2، دار الجامعة الجديدة للنشر.
8. رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، بدون رقم طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية مصر العربية، سنة 2006.
9. سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، بدون رقم طبعة، دار الفكر العربي ، القاهرة مصر العربية ، سنة 1975.
10. عبد الرزاق محمد السنهوري ، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار و العارية ، المجلد الأول، الطبعة الثالثة الجديدة ، بيروت، لبنان، 2011.
11. عبد الرزاق محمد السنهوري ، الوسيط في شرح قانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، حق الانتفاع و حق الارتفاق، المجلد الأول، الجزء التاسع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ،لبنان، سنة 2010.
12. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بدون طبعة، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2009.
13. عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري بدون رقم الطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر العربية، سنة 1997.
14. عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار ، الأحكام العامة ، الجزء الأول ، بدون رقم طبعة ، دار الكتاب العربي، مصر العربية سنة 1986.
15. على فيلالي، الالتزامات الى فعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موقع النشر، الجزائر، سنة 2007.

16. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دراسة تشريعية و قضائية و فقهية، طبعة أولى للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2009.
17. كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، طبع بمطبعة دار هومة، الجزائر، 2017.
18. كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل قانون 03-10 مؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، طبعة 3، دار هومة، 2019.
19. لنقار بركاهم سمية " منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة"، الطبعة الأولى ، 2004.
20. ماجد راغب الحلو ، العقود الإدارية، بدون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر العربية، سنة 2009.
21. محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، بدون رقم الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
22. محمد عزمي البكري ، أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي ، الطبعة السابعة، دار محمود للنشر والتوزيع ، القاهرة ، مصر العربية ، سنة 1992.
23. مهند مختار نوح، الإيجاب والقبول في العقد الإداري، الطبعة الثانية ، منشورات الحلبي الحقوقية، حلب، دمشق، سنة 2013.
24. نوف كعنان، القانون الإداري، الكتاب الثاني، بدون رقم الطبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007.
25. سامي محمد ، الاسس القانونية لعقود الايجار ، عقد الايجار الاصلي و التعاقد من الباطن ، بدون رقم طبعة ، دار الكتاب الحديث القاهرة ، سنة 2009.

26. - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بدون رقم الطبعة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.

د- الرسائل الجامعية:

1. بن مشرّن خير الدين، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الادارة المحلية، سنة 2011-2012.

2. زيدان يسمينة، استغلال الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة ، مذكرة ماستر، فرع قانون عقاري وزراعي، البلدية 2013/2014.

3. لعميري ياسين، إيجار الأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، قانون خاص، سنة 2017/2018.

4. محمد حيرش، المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع إلى حق الامتياز في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق، فرع قانون خاص، سنة 2016/2017.

هـ- المقالات و الدراسات القانونية:

- المقالات:

1. أحمد أمين مناجلي، "تأجير العقارات الوقفية في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة أم البواقي، العدد التاسع، تاريخ نشر المقال 2018/04/13.

2. بن رقية بن يوسف ، الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية الجماعية في ظل القانون 19/87 ، المؤرخ في 1987/12/08 مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق ، سنة 2004.

3. سعاد شطبية، "تحويل نمط استغلال الوقف الفلاحي المسترجع من الدولة إلى حق إيجار في التشريع الجزائري" مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، كلية الحقوق و العلوم و السياسية ، جامعة يحي فارس.
4. سناء بن شريطوة، "الإيجار كآلية لاستثمار الأراضي الوقفية الفلاحية في ظل المرسوم رقم 14-70" ، مجلة قضائية، جامعة الاخوة منتوري-قسنطينة، العدد02، المجلد30، سنة 2009.
5. لعميري ياسين، " الالتزام بتحويل نمط الاستغلال طبقا للمرسوم التنفيذي 14-70"، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، كلية الحقوق و العلوم و السياسية ، جامعة يحي فارس، العدد الأول، المجلد العاشر، تاريخ نشر المقال 2017/02/22.
6. مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، إستغلال الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة في التشريع الجزائري ، العدد التاسع ، المجلد الثاني ، مارس 2018.

فہرس

فهرس المحتويات

المحتويات	الصفحة
مقدمة	
الفصل الأول: الضوابط القانونية في إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة...8	
المبحث الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين من حق الإيجار	9
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمستفيدين في ظل قانون 19-87	9
الفرع الأول: المستفيدون بموجب عقود رسمية	10
أولاً: المستفيدون من عقود إدارية مشهرة	10
ثانياً: أصحاب العقود التوثيقية المشهرة	11
ثالثاً: أصحاب الشهادة التوثيقية المشهرة	12
الفرع الثاني: المستفيدون من قرارات ولائية	12
المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالمستفيدين في إطار قانون 03-10	13
الفرع الأول: الاستفادة من حق الامتياز بطريق مباشرة	14
الفرع الثاني: الاستفادة من حق الامتياز بطريق غير مباشرة	14
المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية المسترجعة من الدولة	16
المطلب الأول: الإجراءات الأولية في إعداد عقد الإيجار	17
الفرع الأول: إيداع و دراسة طلب تحويل الحقوق إلى حق إيجار	17
أولاً: إيداع طلب تحويل الحقوق إلى حق إيجار	17

- 19 ثانياً: دراسة طلب تحويل الحقوق إلى حق إيجار
- 19 ثالثاً: جزاء عدم تحويل الحقوق إلى حق الإيجار
- 21 الفرع الثاني: توقيع دفتر الشروط
- 22 المطلب الثاني: الإجراءات النهائية لإعداد عقد الإيجار
- 23 الفرع الأول: إبرام عقد الإيجار
- 24 الفرع الثاني: تسجيل و شهر عقد الإيجار
- الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن عقد إيجار الأراضي الفلاحية الوقفية**
- 29 **المسترجعة من الدولة**
- 30 المبحث الأول: حقوق و التزامات أطراف عقد الإيجار
- 30 المطلب الأول: حقوق و التزامات المؤجر
- 30 الفرع الأول: حقوق المؤجر
- 31 أولاً: الرقابة
- 32 ثانياً: فسخ عقد الإيجار
- 33 ثالثاً: المطالبة بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى
- 34 الفرع الثاني: التزامات المؤجر
- 34 أولاً: دراسة ملفات تحويل الحقوق
- 36 ثانياً: تسليم الأرض الفلاحية و ملحقاتها
- 36 ثالثاً: تمكين المستأجر من الانتفاع بالأرض الفلاحية الوقفية

- المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر 37
- الفرع الأول: حقوق المستأجر 38
- أولاً: استغلال الأراضي الفلاحية المسترجعة 38
- ثانياً: القيام بأعمال التهيئة و البناء 39
- ثالثاً: طلب فسخ عقد الإيجار 40
- رابعاً: تجديد الإيجار 41
- خامساً: الخروج من الشيوخ 41
- الفرع الثاني: التزامات المستأجر 42
- أولاً: الإدارة المباشرة و الشخصية للمستثمرة 42
- ثانياً: المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي 43
- ثالثاً: عدم التأجير من الباطن للأراضي و الأملاك السطحية 44
- رابعاً: التصريح بكل اتفاقيات شراكة 45
- خامساً: تسديد مقابل الإيجار السنوي مسبقاً 45
- المبحث الثاني: المنازعات القضائية 47
- المطلب الأول: مجال اختصاص القاضي العادي 47
- الفرع الأول: مجال اختصاص القاضي العقاري 48
- أولاً: دعوى منع التعرض 49
- ثانياً: دعوى منع التعدي 49
- ثالثاً: دعوى منع الأعمال الجديدة 50

51	رابعاً: دعوى المطالبة بنصيب من الأرباح
52	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي
52	أولاً: جريمة استعمال التزوير و المزور
53	ثانياً: جريمة التعدي على الملك الوقفي
54	المطلب الثاني: مجال الاختصاص القاضي الإداري
55	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
57	الفرع الثاني: دعوى التعويض
59	الفرع الثالث: دعوى فسخ عقد الإيجار
59	الفرع الرابع: دعوى طرد المستأجر
60	الفرع الخامس: دعوى استرجاع الأراضي الفلاحية الوقفية
62	خاتمة